

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

الإختصاص النوعي في المنازعات  
العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:  
د/ محديد حميد

إعداد الطالبة:  
حسن شهرزاد

لجنة المناقشة :

أ/ جمال عبد الكريم ، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفة .....رئيسا  
أ/ محديد حميد، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفة .....مشرفا/ ومقررا  
أ / بشار رشيد، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفة .....مناقشا

السنة الجامعية

2017/2016

# إهداء

من الجميل أن يسعى الإنسان إلى النجاح فيحصل عليه ولكن من الأجل أن يتذكر  
من كان السبب في ذلك .

أهدي ثمرة عملي إلى التي رفح الله من مقامها وجعل الجنة تحب أقدامها

إلى مندي العالي وسر نجاحي, إلى الذي جاهد صبرا وشغلا بالله فكرا

إلى والدي أطال الله في عمرهما .

إلى كل أصدقاء الممار الدراسي .

إلى كل من له الفضل في إنجاز هذا العمل .

## شكر و تقدير

بعد الحمد لله الذي نحمده حمدا كثيرا طيبا وبجزل نعمه , الذي  
أعاننا ووهبنا الإرادة على إتمام هذا العمل .

اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت .

أتوجه بالشكر والتقدير إلى أستاذنا الفاضل " محمد حميد " عرفانا لما  
قدمه لنا في مساره العلمي .

أتقدم بخالص الشكر والعرفان للأستاذ الفاضل " بريك محمد " على  
تقبله الإشراف على هذا العمل , والذي كان بمثابة الأخ والأستاذ المرشد  
لنا حينما لم يدخل علينا بعطائه العلمي نتمنى له التوفيق في مساره العملي  
وإرتقائه العلمي .

كما أتقدم بجزل الشكر والعرفان لأعضاء لجنة المناقشة , وإلى كل  
الأساتذة الأفاضل في كلية الحقوق والعلوم السياسية بالجامعة .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## مقدمة

تعد المنازعة العقارية من أعقد المسائل وأكثرها أهمية لاتصالها الوطيد بأحد المجالات التي تعرف تطورا سريعا و مستمرا في بلادنا والمتعلقة بالعقار ، وقد ميز المشرع بين هذا الأخير و بين المنقول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و القانون المدني وحتى من خلال إجراءات التقاضي المتبعة ومن بينها الاختصاص الذي يعد من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية والتي تتمثل في مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون عند اللجوء للقضاء من أجل الفصل في نزاع مطروح سواء ضد الإدارة أو غيرها ، وتنقسم الدعاوى بالنظر إلى موضوع الحق الذي تحميه إلى دعاوى منقولة ودعاوى عقارية هذه الأخيرة هي التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا أو حقا عينيا على عقار ، ونجد أن أغلب الإجراءات المتعلقة بها منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض منها في نصوص خاصة كالتقوانين المنظمة لكل من مجلس الدولة و المحاكم الإدارية ومحكمة التنازع، غير أن بعضها الآخر منصوص عليها في نصوص أكثر خصوصية تتعلق أساسا بمختلف القوانين المنظمة للعقار ، فيحاول القاضي عند الفصل بالمنازعات العقارية التوفيق بين إلزامية النصوص ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف ومن أجل ذلك لم يكن قضاءا موحدا رغم ما بذلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره ، كل هذا يعتقد من قدرة القاضي على إيجاد حل لمختلف النزاعات كما أن قواعد الاختصاص النوعي غير مضبوطة بدقة وتنازع في كثير منها القاضي الإداري والقاضي العادي حتى في القضاء العادي نجد أن بعض المنازعات يتقاسمها القاضي الإستعجالي والقاضي العقاري<sup>1</sup>، فموضوع الاختصاص النوعي من أهم المواضيع في القانون وخاصة بالنسبة للقاضي لأن أول سؤال يتبادر إلى ذهنه بمناسبة عرض دعوى عليه هل هو مختص نوعيا أم لا، و الحكم الخاطئ بالتمسك بالاختصاص أو التخلي عنه يطيل أمر النزاع وبالتالي يثقل كاهل المتقاضين وكذلك السير الحسن لجهاز القضاء ، وبما أن الاختصاص هو المكنة أو القدرة على أداء وظيفة القضاء من قبل جهاز قضائي اشترط المشرع فيه حتى يكون فعالا أن يخضع لمجموعة من القواعد القانونية الواضحة ، غير أن الواقع التشريعي العقاري عكس

<sup>1</sup> زادي سيدي علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ،مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة تيزي وزو ، 2014 ، ص 04 .

ذلك لصدوره في أشكال غامضة وغير دقيقة بل ومتناقضة في كثير من الحالات لاحتوائها على قواعد قانونية عامة وغير محددة<sup>1</sup> ، و ما دام اختصاص القضاء الإداري يبنى بالدرجة الأولى على المعيار العضوي فإن الدرجة الثانية تعتمد على جانب أعمال الإدارة كمعيار موضوعي الأمر الذي يستلزم التعرض إلى هذا الجانب ، كما أنه قد ازداد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية تعقيدا لأنه زيادة على مهمة القاضي المدني للفصل في النزاع فهو ملزم بالتوفيق بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة حيث يقوم بالرقابة على أعمال الإدارة في المجال العقاري .

كما نجد مثلا في المنازعات العقارية موضوع العقار الفلاحي الذي يحمل العديد من المفاهيم بين القضاء العادي والإداري ، لذا سنتطرق لمنازعات المستثمرات الفلاحية حيث يختص القاضي الإداري و القاضي العادي بالعديد من الدعاوى العقارية على غرار مسألة النزاع حول ملكية العقار ، و يجب التطرق أيضا لمنازعات الملكية الغائبة والأموال الوطنية الخاصة بالإضافة إلى منازعات التنازل على أملاك الدولة و يظهر أيضا النزاع في الاختصاص النوعي جليا بمنازعات السكنات الوظيفية إلى جانب الأملاك العقارية الخاصة والأملاك الوقفية ، وفي كل هذه المنازعات نجد أن القانون قد منح للقاضي الإداري على غرار القاضي العادي الاختصاص النوعي للفصل في المنازعات الناجمة عنها، وفي مقابل ذلك نجد منازعات تتعلق بطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة بالسندات العقارية حيث كانت ولا زالت عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية لإيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار ، غير أنه ومع هذا ظهرت منازعات كثيرة شهدتها مختلف الجهات القضائية يجب التطرق لها لمعرفة القضاء المختص نوعيا ، وقد إرتبط هذا الموضوع أيضا بالشهر العقاري ومن ثمة أصبحت الملكية العقارية عرضة للمنازعات التي لا تخلو من اختصاص كل من القاضي العقاري والقاضي الإداري في ذلك خاصة مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري ، و في موضوع آخر قد تلجأ الإدارة لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة إستنادا إلى امتيازات السلطة العامة لذلك أخضع المشرع كافة مراحل العملية لرقابة القضاء لذا يجب التطرق لها لمعرفة مدى الاختصاص النوعي للقاضي في هذا

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية ، مجلة الموثق ، عدد 02 ، 2001 ، ص 20 .

المجال، إضافة إلى أنه يجب التطرق للقضاء الجزائي لارتباطه بالاختصاص النوعي إذا كان أساس النزاع متعلقا بالعقار أو بحمايته .

كما أنه يجب التطرق للقضاء الإستعجالي الذي يتميز بخصائص متميزة في المادة العقارية في هذا الشأن ، و لعل دراسة القضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالتحليل و المناقشة، هو من أهم المنافذ التي يمكن أن يلج من خلالها الفقه للنهوض بنظرية قضاء الاستعجال سواء كان إداريا أو عاديا خاصة في المنازعة العقارية والتي تطرح بكثرة، وهي من أهم الدوافع التي أدت بنا إلى دراسته .

قد تنشأ مسائل جوهرية كنتيجة للنظام القضائي المزوج في بعض الحالات تتعلق بتوزيع الاختصاص بين الجهات القضائية العادية و الجهات القضائية الإدارية تؤدي في كثير من الأحيان إلى تنازع بينهما حول الاختصاص النوعي ، خاصة في مجال الدعاوى العقارية وهذا التنازع يظهر كنتيجة لأن أغلب تلك المنازعات تكون الإدارة طرفا فيها ما يستدعي تدخل محكمة التنازع ، وهذا ما يلزمنا بالضرورة للتطرق لبعض أحكام محكمة التنازع في بعض المجالات .

إن أهمية هذا الموضوع في اختياره كمذكرة تتعلق بجانبين يظهر الجانب الأول في الأهمية العلمية وذلك لقلة البحوث القانونية و الدراسات المتعلقة بالاختصاص النوعي في المجال العقاري ، فكثرة المنازعات وتشعبها منها ما يمنح للقاضي العادي ومنها ما يختص بها القاضي الإداري ذلك أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نص صراحة على المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري و لم يحدد المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري رغم نصه على المعيار العضوي كفاصل لتحديد الاختصاص ، كما لم يفصل في المواقف التي اختلف فيها الاجتهاد القضائي ، والجانب الثاني يظهر في الأهمية العملية في اختياره لعدم إدراك المتقاضي للجهة التي خولها القانون النظر في دعواه نوعيا والتي تنتهي دون الفصل في الموضوع ويعود عدم قبولها لعدم الاختصاص النوعي للجهة المرفوع أمامها النزاع العقاري ، لذا حاولت البحث في أساس الفصل في هذا النوع من المنازعات مع إبراز أهم الإشكاليات التي لم يفصل فيها القضاء .

نسعى من خلال هذه الدراسة لتحقيق هدفين الإسهام في المكتبة القانونية و معرفة الأساس الذي قام بموجبه المشرع الجزائري بتوزيع الاختصاص النوعي بين كلا من القضاء العادي والإداري للنظر في المنازعة العقارية ، و للوقوف على الحلول القانونية للإشكالات الناتجة عن النزاعات المطروحة أمام القضاء ،بالإضافة إلى تبيان الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النوع من المنازعات.

يعود سبب اختيار الموضوع إلى أن القانون الإجرائي لم يحدد على سبيل الحصر جميع المنازعات التي يعود الفصل فيها لجهة قضائية عادية أو إدارية ولو كان الأمر ممكنا لما فكر في إنشاء محكمة التنازع ،ومن الأسباب الشخصية لاختيار الموضوع الرغبة في التعمق في موضوع الاختصاص النوعي في المنازعة العقارية وتزداد هذه الرغبة أكثر لأنه موضوع حيوي وتطبيقي ، كما أنه يثير إشكالات قانونية مرتبطة أساسا بطبيعة المنازعة العقارية والجهة المختصة بالفصل فيها .

دراستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني والقضائي الجزائري تثير جملة من الصعوبات قد تتعلق بطبيعة الموضوع بحد ذاته فمسألة البحث في طبيعة الاختصاص في النظام القضائي الجزائري خاصة في المجال العقاري مرتبطة بالدرجة الأولى بالاجتهادات والأحكام القضائية ذات الصلة بهذا الشأن، وبما أن القضاء الإداري الجزائري حديث التجربة فإن الدراسة تشكل حقا صعوبة كبيرة خاصة إذا أضفت لها عدم إستقرار الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا ومجلس الدولة ، زيادة على ندرة الدراسات الفقهية حول هذا الموضوع بالذات ، و تجاوزا لهذه الصعوبات دعمت دراستي بالرجوع إلى قرارات قضائية للغرفة العقارية بالمحكمة العليا ومجلس الدولة مع الرجوع إلى اجتهاد محكمة التنازع فيما يتعلق بمسألة تنازع الاختصاص النوعي في المادة العقارية.

عند التطرق للموضوع انتهجت خطة تحليلية لمعالجة إشكاليته انطلاقا من النصوص القانونية المتعلقة به مع اعتماد المقارنة في بعض النقاط بين القضاء العادي و الإداري ، و ذلك للطبيعة المزدوجة للمادة العقارية ما يفرض علينا طرح الإشكالية التالية :

كيف عالج المشرع الجزائري مسألة الاختصاص النوعي للفصل في المنازعات العقارية ؟ .

و عليه تثار العديد من الإشكاليات الفرعية أهمها:

- متى يكون كل من القاضي العادي والإداري مختصا في المنازعات العقارية ؟



-فيما تتمثل مجالات الاختصاص النوعي لكل من القضاء العادي والقضاء الإداري للمنازعة العقارية ؟ .

-و كيف تنعكس الطبيعة المزدوجة للمادة العقارية بين حضور الإدارة وبين العقار كملك خاص على توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري؟ .

أشير إلى أن هذه الدراسة لا تعد جدولاً وصفياً أو حصرياً للمنازعات العقارية التي يضطلع القضاء المزدوج بالفصل فيها ، و إنما ستقتصر على مسألة الاختصاص النوعي و التنازع القائم فيه بين جهات القضاء العادي والإداري في مجال المنازعة العقارية وفي مواضيع تثير إشكالات فقط دون التطرق لجميع النزاعات التي تدخل ضمن اختصاص القاضي العادي ، بالإضافة إلى التطرق إلى ولاية القضاء الإداري على قضايا تخضع من حيث المبدأ للقضاء العادي، و تعرضت أيضاً لاختصاص القضاء العادي بقضايا يفترض عرضها على القضاء الإداري والتطرق للقضاء الإستعجالي وللقضاء الجزائي ، و استبعدت بعض المنازعات التي تم التطرق لها في مذكرات أخرى كمنازعات الترقية العقارية ومنازعات عملية المسح، لهذا سيتحدد نطاق الموضوع بدراسة الاختصاص النوعي في مجالات محددة و التركيز على النقاط التي تثير بعض الإشكالات العملية فقط .

سوف نحاول معالجة هذه النقاط من خلال تقسيم البحث لفصلين:

تناولنا في (الفصل الأول) الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي، فيما خصصنا (الفصل الثاني) للاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري .

## الفصل الأول: الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي

بسط المشرع التنظيم القضائي بجعل المحكمة ذات إختصاص عام في نظر كل المنازعات و لا يعد التقسيم الجاري العمل به على مستوى المحاكم إلى أقسام إلا إجراء تنظيميا لا يرقى إلى درجة التكلم عن إختصاص نوعي بين مختلف أقسام المحكمة ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات ومن ثمة فالقاضي يفصل في جميع القضايا المعروضة عليه بغض النظر عن القسم المسند إليه ، فالمحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية ، بمعنى أنه يمكن أن يفصل القسم المدني بالدعاوى العقارية كما يمكن العمل بإحالة الملف إلى القسم المعني، سندرس هذا بتقسيم الفصل إلى مبحثين الأول نتطرق فيه للقضاء الموضوعي و الثاني للقضاء الإستعجالي .

## المبحث الأول : الإختصاص النوعي للقضاء الموضوعي في المنازعة العقارية

طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> فالمحكمة هي الجهة القضائية ذات الإختصاص العام وتتشكل من أقسام ، تفصل في جميع القضايا التي تختص بها إقليميا فتتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبيعة النزاع ، بحيث لو كنا أمام نزاع يستدعي رفع دعوى من أجل فض النزاع نهائيا بعد دراسته دراسة معمقة فنكون هنا أمام قضاء موضوعي .

سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى نطاق الإختصاص النوعي للنظر في المنازعة العقارية في المطلب الأول وإلى مجالات الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية بالمطلب الثاني .

### المطلب الأول : نطاق الإختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية

يتم تحديد نوع وطبيعة المنازعة العقارية التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء العادي وتلك التي يعود الفصل فيها إلى القضاء الإداري بناء على معايير محددة قانونا و بالنظر للأحكام العقارية محل المطالبة وبالنظر إلى طرفي هذه المنازعة، سنتطرق لمفهوم الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية بتعريف الإختصاص النوعي وتحديد الطبيعة القانونية للإختصاص النوعي في المجال العقاري وفي الفرع الثاني إلى تطبيقات الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية والتي نص عليها المشرع الجزائري بقانون الإجراءات المدنية والإدارية .

---

<sup>1</sup> - أنظر المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

## الفرع الأول : مفهوم الإختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية

نظم المشرع الجزائري مسألة الإختصاص النوعي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يعتبر سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوى معينة بالنظر لأطراف النزاع و طبيعة النزاع وهو نفس الأمر الذي تم تطبيقه على المنازعة في المجال العقاري ، ومنه نتناول في هذا المطلب تعريف الإختصاص النوعي والطبيعة القانونية للإختصاص النوعي في المنازعة العقارية وتطبيقات الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية .

### أولا - تعريف الإختصاص النوعي

يقصد بالإختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات<sup>1</sup> كما يعرف بأنه توزيع العمل القضائي بين الجهات القضائية المختلفة والسلطة الممنوحة للمحكمة للنظر في النزاع المطروح<sup>2</sup> ومنه يقصد به ولاية الجهة القضائية على إختلاف درجاتها بالنظر في نوع محدد من الدعاوى وتوزيع القضايا بين جهات قضائية مختلفة على أساس الدعوى .

### ثانيا - الطبيعة القانونية للإختصاص النوعي في المجال العقاري

نصت المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن عدم الإختصاص النوعي من النظام العام تقضي به الجهة القضائية تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وهذا يعني أنه يجوز الحكم بعدم الإختصاص النوعي بإعتبار أن قواعد الإختصاص ترمي جميعا إلى تنظيم مرفق القضاء وحسن سير العدالة ، ومن المنطقي أن تعتبر من القواعد الأمرة وحتى أن تتساوى من حيث تعلقها بالنظام العام ، كما أنه لا يجوز للخصوم مخالفة هذه القواعد وللقاضي أن يتأكد من إختصاصه بنظر الدعوى فإذا كان نتيجة مخالفة قاعدة تتعلق بالنظام العام فالقاضي هنا يحكم به من تلقاء نفسه حتى ولو لم يكن بناءا على طلب الخصوم.

<sup>1</sup> رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم و اختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 01 ، 2002 ، ص228 .

<sup>2</sup> حسين طاهري ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، الجزء الأول ، دار الخلدونية للنشر ، الجزائر ، 2012، ص28.

إلا أن هناك إستثناءات وردت بموجب نصوص خاصة ومن ذلك ولاية القضاء الإداري دون العادي وإختصاص القضاء العادي لقضايا يفترض أنها من إختصاص القضاء الإداري كالمنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية جعلها المشرع من إختصاص القضاء العادي منها حالة الإستيلاء على التركات الشاغرة أو الأملاك التي لا مالك لها<sup>1</sup> سنتطرق لها بالتفصيل لاحقا .

كما نجد أن المحكمة العليا قضت في قرارها: "حيث يتضح من قراءة القرار المطعون فيه أنه صدر بعد الطعن عن طريق إعتراض الغير الخارج عن الخصومة الموجه ضد القرار الصادر عن الغرفة الإستعجالية بتاريخ 2003/09/29 القاضي بتأييد الأمر المستأنف الذي صرح بعدم وجود إشكال في التنفيذ ... حيث أنه في هذه الحالة كان على قضاة الموضوع القضاء بعدم إختصاصهم نوعيا وبما أنهم لم يفعلوا فهم بذلك خالفوا التشريعية المذكورة وعرضوا قراره للنقض والإبطال".<sup>2</sup>

من خلال هذا القرار نخلص إلى أن الإختصاص النوعي من النظام العام وأن الفصل في الإعتراض الغير الخارج عن الخصومة ليس من إختصاص القضاء الإداري ، وهو ما جعل المحكمة تقضي بنقض وإبطال القرار .

### الفرع الثاني - تطبيقات الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية

أعطى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقار فخصص قسما خاصا للحكم في قضايا العقار<sup>3</sup> وبالرجوع للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أن ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية ، ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع يتحدث عن المنازعات التي يتعين على القسم العقاري النظر فيها ، وهو ما يسمى بالإختصاص النوعي ، ويقصد المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية و المقصود هنا بالعقار

<sup>1</sup> حسين طاهري ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، مرجع السابق، ص 35-37 .

<sup>2</sup> قرار رقم 749672 الصادر بتاريخ 2011/07/14 في قضية وزير المالية ضد ورثة (ج.م) وذلك بحضور (ش.ع) و (ل.م) نقلا عن سايس جمال، الإجتهاد القضائي في القضاء العقاري، ج2، ط2، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 842,841 .

<sup>3</sup> فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص

(الأراضي والمباني ) حالة وقوع نزاع شأن الملكية وما يتعلق بها<sup>1</sup> ، حيث أوكل قانون الإجراءات المدنية والإدارية لهذا القسم الفصل أيضا من خلال المواد من 512 إلى 517 في القضايا الأتية : حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية، النظر في دعاوى الحيازة و التقادم و حق الإستعمال و حق الإستغلال وحق السكن ، نشاط الترقية العقارية ، في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع، في إثبات الملكية العقارية ، في الشفعة ، الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات ، في التنازل عن الملكية وحق الإنتفاع، القسمة وتحديد المعالم ، و إيجار السكنات والمحلات المهنية ، الإيجارات الفلاحية ، وينظر أيضا في النزاعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية وله الإختصاص في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها والمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في النزاعات القائمة بين أشخاص القانون الخاص، والمنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>2</sup> ، وقد تظهر كثير من المنازعات لا تقتصر على الخواص فقط وإنما للإدارة تواجد في كثير منها ، ورغم أن المشرع قد أقر المعيار العضوي لتحديد الإختصاص إلا أنه تظهر حالات متعددة في الواقع يصعب الجزم فيها من القاضي المختص وتزيد الأمور تعقيدا في مجال المنازعة العقارية التي تكون الإدارة طرفا فيها نظرا لتشعبها ، لذلك يجب أن نتناول تلك المنازعات المتعلقة بمسألة الإختصاص النوعي و المكرسة في القوانين الخاصة، حيث لا يقتصر هذا الإختصاص على الملكية العقارية فقط، بل يستغرق الأملاك العقارية و الحقوق العينية غير الملكية كحق الإنتفاع و الحقوق الشخصية كالإيجار، وتخضع الحالات الواردة في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ومراسيم ذات صلة بالعقار، كما حددت المادة سريان الشريعة العامة لأحكام القانون

<sup>1</sup> سنقوفة السائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 1، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 686 .

<sup>2</sup> حسين طاهري ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، مرجع سابق ، ص 230، 231 .

المدني منها أحكام الملكية المشتركة و الملكية على الشيوع والتأمينات العينية والحيازة والتقادم وحق الإستعمال وحق السكنى<sup>1</sup> ، ونلاحظ أن الحالات الواردة بالمادة 512 المذكورة والتي ينظر فيها القسم العقاري على وجه الخصوص ، تخضع من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ذات صلة بالعقار منها القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ومجموعة نصوص تنظيمية أهمها المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> ، وعلى العموم حددت المادة 512 أنواع النزاعات التي يتعين على القسم العقاري المتواجد على مستوى الدرجة الأولى ، ولم ترد على سبيل الحصر وهي تخص كل التصرفات التي ترد على العقار أو تنشق عنه بأي حالة كان ، إنطلاقا من حق الملكية و إلى أي تصرف يمكن أن يقع حول العقار بصفة عامة<sup>3</sup> ، وبالرجوع للمواد 515 و 516 و 517 فإننا نجد المشرع أورد نزاعات أخرى يتولى النظر فيها القسم العقاري ، لاسيما ما تعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على حقوق تم شؤها وهو ما يعني كافة التصرفات التي ترد على العقار ،بيعا أو هبة أو تنازلا أو وصية بشرط أن تكون تلك الحقوق نتجت عن عقود سبق إشهارها وفقا للقانون ، أما المادة 516 فقد وسعت نطاق إختصاص القسم العقاري إلى النزاعات الخاصة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، والمادة 517 تورد الإختصاص المتمثل في الفصل في النزاعات المتعلقة بمقايضة عقارات تعود للخواص بتلك التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup> ، والمادة 519 تتعلق بالدعاوى العقارية الشخصية والتي بها تقرير حق عيني على عقار أو إكتساب هذا الحق .

ما يمكن ملاحظته هو أن الإختصاص النوعي للقسم العقاري على مستوى المحاكم هو إختصاص غير مانع ، فقد يتم في بعض الأحيان طرح دعوى أمام القسم المدني ، ولا يجوز

<sup>1</sup> عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشورات البغدادي ، طبعة 1 ، الجزائر ، 2009 ، ص 365 ، 366 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 365 .

<sup>3</sup> سنقوفة السائح ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق ، ص 687 .

<sup>4</sup> المرجع نفسه ، ص 689-690 .

له رفضها لعدم الإختصاص وهذا بإعتبار الجهات القضائية لها الإختصاص العام وهذا ما يرجعنا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة الفقرة الخامسة منها والتي تعطي الإختصاص للقسم المدني لبعض المحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى<sup>1</sup>.

كما يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الوجاهية مثل معاينة الإعتداء على الأملاك العقارية وهذا طبقا للمادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

بالجوء للمقارنة مع القانون المصري فالإختصاص يحدد بين ضابط مكاني وضابط نوعي وضابط قيمي هذا الأخير يحدد حسب قيمة القضية لتحديد إختصاص المحكمة الجزئية بالحكم في الدعاوى المدنية والتجارية التي لا تتجاوز القيمة المحددة بخمسة آلاف جنيه ، أما بالنسبة لإختصاص المحكمة الكلية فهي التي تزيد عن هذه القيمة وتختص أيضا بالدعاوى الغير مقدرة القيمة وتعتبر ذات إختصاص عام ، وإذا عدلت الطلبات في الدعوى المرفوعة إلى المحكمة الابتدائية تصبح القيمة أقل من النصاب فتفصل المحكمة الابتدائية بعدم الإختصاص<sup>3</sup>، فالنظام الجزائري مختلف تماما من هذه الناحية فنلمس تشابها هنا بينهما في إختلاف الرسوم القضائية من قسم لآخر ، ما يجعلنا نتساءل هل يخول هذا للقاضي التصريح بعدم الإختصاص النوعي عند عدم إتمام الرسم المقرر قانونا بالدعوى؟ .

يمكن أن تكون هناك حولا عملية كأن تؤجل القضية ويأمر المدعي بتكملة المصاريف القضائية أو بإحالة الملف على القسم المختص تنظيميا بعد إخطار رئيس المحكمة وفق المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجنبنا للحكم بعدم الإختصاص النوعي وإطالة الإجراءات، وقد أوكل قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقسم العقاري النظر في المنازعات العقارية ، و الذي تم فصله عن القسم المدني بموجب القرار المؤرخ 11-04 - 1994 الصادر عن وزارة العدل .

<sup>1</sup> بن جبلة محمد ،محاضرة أُلقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية ،بعنوان المنازعة العقارية ،المنظم من قبل جوري كونسيل بوهران بتاريخ 2009/05/12 ،المنشورة في مجلة جوري كونسيل نيوز ( JURI CONSUL ) ،العدد 01، جوان 2010 ،ص07 .

<sup>2</sup> عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،مرجع سابق، ص 370 .

<sup>3</sup> أحمد مليجي ، تحديد نطاق الولاية القضائية والإختصاص القضائي، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص 501 - 504 .



## المطلب الثاني : مجالات الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية

بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوكل المشرع للقاضي العادي بالقسم العقاري العديد من القضايا للفصل في الدعاوى العقارية ، لا يتسع المجال لذكرها جميعا ولكن سنحاول حصر دراسة المواضيع التي تثير لبسا والتي قسمتها إلى منازعات تتعلق بالوعاء العقاري ومنازعات متعلقة بالسندات العقارية .

### الفرع الأول : الإختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالوعاء العقاري

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية و الإقتصادية ، لذا يحوز هذا المجال إهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كان ملكية عامة أو خاصة ، وهذا ما يتضح جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظمه والتي سنتطرق لها .

#### أولا - المنازعات المتعلقة بالملكية الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة معقدة وقواعد الإختصاص فيها موزعة بين القاضي الإداري والقاضي العقاري ، ومجال هذا الأخير يتسع في الأملاك الوطنية الخاصة بإعتبار أن هذه الأملاك تتصرف فيها الإدارة مثلما يتصرف فيها الخواص في أملاكهم ، وهي تؤول للدولة بطرق مختلفة كالتبادل و التصريح بإنعدام وارث ، وأعتبرت هذه المجالات كإستثناء على المعيار العضوي المنصوص عليه بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، ويظهر الإختصاص النوعي بموجب القوانين والمراسيم المطبقة حيث تتمثل بعض هذه المنازعات فيما يلي:

#### 1- منازعات متعلقة بالعقار الحضري

إن العقار بجميع أشكاله مظهر من مظاهر الحضارة ذلك لإرتباطه بالعمران ، فالعمران صورة من صور العقار ، كما أن جل النزاعات بين الأفراد سببها المباشر أو غير المباشر الأرض سواء كانت أرضا فلاحية أو معدة للبناء أو بناية ، لذلك وجدت آليات قانونية لفضها ، فيختص القاضي العادي بالبت في هذه النزاعات ، كما أنه يمكن أن يختص في نزاع أحد

<sup>1</sup> - أنظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أطرافه الإدارة بنص القانون وعلى هذا الأساس درسنا الإختصاص النوعي في بعض المنازعات العقارية .

#### أ- التصريح بإنعدام وارث

في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي هذا الأخير ولا يوجد من يرثه يحق للدولة تطبيق مبدأ (أن الدولة وارث من لا وارث له ) ، فطبقا للمادة 773 من القانون المدني الجزائري تطالب الدولة أمام الجهات المختصة الحكم بالتصريح بإنعدام الوارث ، و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ، و تمثل الدولة عن طريق كل شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى لاسيما الوالي حسب المادة 184 من المرسوم 91- 454 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، وكذا المادة 89 من نفس المرسوم التي تنص على أنه عملا بالقانون يطالب الوالي بالمنطقة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة بإسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك<sup>1</sup> ، والقاضي المختص في هذه الحالة هو القاضي العقاري الموجودة العقارات في محكمة إختصاصه، حيث ترفع الدعوى من طرف الوالي أمام القضاء العادي وهذا إستثناء عن القاعدة العامة و ما يستتف من أحكام المادة 51 من القانون 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في أنه بعد إنقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم بالتصريح بإنعدام وارث فيمكن للقاضي إعلان حالة الشغور وتطبق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة قانونا طبقا للمادة 90 من المرسوم 91- 454 ، وترجع الحكمة من تخويل الإختصاص للمحاكم العادية إلى أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة ، إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 167619 المؤرخ 31- 05- 1999- نظر في الدعوى المستأنفة من طرف ( ب ع د ) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة رغم أن مسألة الإختصاص النوعي من النظام العام<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نصيرة دحو ،إختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مذكرة تخصص عقاري، الدفعة الثانية، المعهد الوطني للقضاء 2001- 2002، ص 21 ، 22.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ولى زروقي ،المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 270 ، 271 .

## ب - المنازعات المتعلقة بتبادل العقارات

تتم مبادلة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص بموجب عقد تبادل ، كما نصت المادة 96 من قانون 90-30<sup>1</sup> على أن: "تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام"، و مفاد ذلك إخضاع المنازعات الواردة في تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية إلى الجهات القضائية المختصة في القانون العام<sup>2</sup> ، تحدد هذه المادة القانون الواجب التطبيق أولا ثم إخضاع ذلك كله إلى الجهة القضائية المختصة بذلك، و طالما أن الأمر يتعلق بالقانون الإداري في هذه الحالة، فإن الإختصاص يؤول للجهات القضائية الإدارية تطبيقا لمبدأ أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة<sup>3</sup>، وبالرجوع للمادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد نص بأن القسم العقاري يختص بالمنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص.

## ج - دعوى تقسيم عقارات مشاعة بين الدولة والخواص

عملا بأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 فإنه يمكن أن تكون الدولة مالكة على الشيوخ لعقارات رفقة الخواص، وفي هذه الحالة يمكنها تحديد حصتها وذلك بخروجها من الشيوخ وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين في حالة ما إذا كان الملك قابلا للقسمة ، و تعود المبادرة للإدارة عن طريق مدير الأملاك الوطنية، أما الخواص فلهم طريقتين إما تقديم طلب مباشرة للوالي قصد التقسيم بالتراضي، أو عن طريق القضاء

<sup>1</sup> القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .

<sup>2</sup> نور الدين السايح ،تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، الجزائر، 2004-2007، ص 19 .

<sup>3</sup> زادي سيد علي ،إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 42

طبقا للمادتين 724-728 من القانون المدني<sup>1</sup> وعليه ينعقد الإختصاص للقضاء العادي، وقد أوضحت لنا هذه المادة اللبس الحاصل في هذه المسألة .

#### د- دعوى إسقاط حقوق المشتري

تتم هذه الدعوى في حال إذا تم بيع العقار بالتقسيط ولم يدفع المشتري أربعة أقساط متتابعة ولم ينفذ الأعباء التعاقدية الملقاة على عاتقه ، و يمكن بعد توجيه إعدار إسقاط حقوق المشتري عن طريق القضاء العقاري<sup>2</sup>، وتطبق هذه الدعوى بمناسبة التنازل عن أملاك الدولة طبقا للقانون 81-01 والذي تنص أحكامه على أن يتم الدفع إما نقدا و إما بالتقسيط على مدة 25 سنة للسكنات، و ثلاث سنوات بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني غير أن هذا الإجراء لم يسبق وأن لجأت إليه الإدارة ، ولم أعرش عن أحكام وقرارات تفيدنا في هذا الشأن خاصة بعد إلغاء هذا القانون .

نخلص من خلال ما سبق أن هناك قضايا عديدة يصعب تحديد الإختصاص النوعي في النصوص الخاصة بها بحيث لا نجد فيها نصا يحدد الإختصاص بها ما يلزمنا إلى اللجوء للإجتهد القضائي لتحديده ، ومثالها ما فصلت فيه المحكمة العليا في قرارها رقم 311862 المؤرخ في 18-01-2006 أن الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة و ملكية تابعة للدولة من إختصاص القاضي الإداري لا العادي<sup>3</sup> .

#### 2- المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي

نجد أن المشرع قد قسم الإختصاص النوعي بهذه المنازعات بين كل من القاضي العادي والقاضي الإداري ، نظرا للأهمية الإقتصادية لهذه العقارات سنتطرق لمنازعات المستثمرات الفلاحية ، فطبقا للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري فإن النشاطات الفلاحية تكتسي طابع مدني ، وقد نصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على

<sup>1</sup> نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعة التي تكون الإدارة طرفا فيها ، مرجع سابق ، ص 22-23 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 22 ، 23 .

<sup>3</sup> جمال سايس ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كليك ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2013 ، ص 507.

إختصاص القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين فيما بينهم أو مع الغير ويمكن تقسيم النزاعات إلى:

#### أ - المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة

المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية<sup>1</sup> وعملا بأحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون من إختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و إستغلالها، كما ورد في المادة 514 من نفس القانون على أن ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية، فقد تكون المنازعة موضوعها تقاسم الأرباح ويكون حسب حصص متساوية ويعود الإختصاص للقاضي العادي<sup>2</sup> ترفع من طرف المدعي المستثمر أو أكثر ضد ممثل المستثمرة الفلاحية الإتفاقي ، وغالبا ما يتم تعيين خبير للإنتقال للمستثمرة مع وجوب توضيح مهام الخبير في الحكم ومراعاة بنود الإتفاقية الملزمة لهم ،أما إذا كان المدعي هو الممثل الإتفاقي للمستثمرة فيرفع الدعوى بإسمه ضد كل أعضاء المستثمرة ، وقد ترفع هذه الدعوى من أحد الورثة في حالة إنتقال حق الإمتياز إليهم ورفض أحد الورثة تسليم الأرباح،وقد تكون المنازعة ناتجة عن الإخلال بالإلتزامات القانونية أو الإتفاقية وترفع من ممثل المستثمرة ضد العضو المخل بالإلتزاماته ، و يكون موضوع المنازعة متعلقا بحماية المستثمرة الفلاحية فيحق لممثل المستثمرة الفلاحية أو أحد الأعضاء إقامة دعوى ضد كل من يقوم بالتعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة في إطار دعوى حماية حق الامتياز وذلك دون حاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة حق الرقبة<sup>3</sup> ، وهذا تطبيقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا بد من وجود محضر معاينة لإثبات التعدي. وقد تكون المنازعة موضوعها ممارسة حق الشفعة طبقا لإحدى الحالات المشار إليها في المادة 25 من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعة التي تكون الإدارة طرفا فيها، مرجع سابق، ص 07 .

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 138 .

التابعة للأموال الخاصة للدولة ، كما يمكن أن تثور منازعات تتعلق بتحديد الورثة عن طريقة القضاء وكذا بحلول الورثة محل مورثهم بعد الوفاة في حالة عدم قيام الورثة بتعيين واحد منهم يمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو في حالة عدم التنازل لأحدهم أو التنازل عن حقوقهم للغير في مهلة السنة المحددة لهم قانونا.

### ب- المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير

طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون من إختصاص القسم العقاري المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين و الغير بخصوص الأراضي التابعة للأموال الوطنية و شغلها و إستغلالها، فقد يثور نزاع بين المستثمرة الفلاحية و أي شخص آخر سواء كان طبيعى أو معنوي يحكمه القانون الخاص سواء تعلق الأمر بتنفيذ إلتزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع أخر عدا التشكيك في ملكية الأرض و يكون القضاء العادي هنا هو المختص<sup>1</sup> ، وترفع الدعوى باسم المستثمرة و ليس بإسم أعضائها و يمثلها رئيسها ، و طبقا للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري فقد إعتبرت كل نشاطات المستثمرة الفلاحية أعمالا مدنية ، ويمكن أن ينشأ نزاع بين المستثمر و الشريك عند إبرام عقد الشراكة وترفع الدعوى سواء من المستثمرة أو الغير كالنزاع حول قسمة الأرباح أو تنفيذ عقد الشراكة أو فسخه أو إبطاله مع التعويض، باعتبار أن عقد الشراكة يعد عقد مدني تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية و الذي يخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فالمستثمر و الشريك يتفقان بموجب عقد الشراكة على مدة يجب أن لا تتجاوز المدة المتبقية للإمتياز والتي تتم بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان ، فالقاضي هنا يثير البطلان من تلقاء نفسه، وقد تتعلق النزاعات أيضا بحق الإنتفاع حيث صدر في هذا الشأن قرارات للمحكمة العليا كالقرار المؤرخ في 24-04-2002 إعتبر أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية لها صفة التقاضي أمام القاضي المدني

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 139.

للدفاع عن حقها في الإنتفاع الدائم وليس لها صفة الشخص العام التي تستبعد إختصاص القاضي المدني<sup>1</sup>.

تثار نزاعات متعلقة بديون المستثمرة إتجاه المؤسسات المالية موضوعها المطالبة بالدين مع التعويض ، و تستمر إلى غاية دفع الدين عن طريق إجراءات الحجز مع ملاحظة أن أمر الحجز على حق الإمتياز يكون فقط لصالح المؤسسات المالية ، أما باقي الدائنين فلا يكون لهم إلا الحجز على أرباح المستثمرة في حالة كان الدين بإسم المستثمرة أو بإسمه الشخصي، و بالتالي تتبع إجراءات الحجز على ما للمدين لدى الغير<sup>2</sup>، وذلك لأن القانون 03-10 فصل بين أموال المستثمرة والمستثمر بمنحها الشخصية المعنوية ، وبإستقراء القانون 03-10 فلا يسع للهيئة المقرضة إستيفاء حقوقها عند إنتهاء مدة حق الإمتياز لأحدى حالات المادة 26 منه، إلا مبلغ التعويض الخاص بالأمالك السطحية المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة ،وبالتالي لا يمكنها إستيفاء حقها من حق الإمتياز إلا عند الحجز عليه، كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية و التي تكون الدولة طرفا فيها في حالة ممارسة حق الشفعة ، و يمثل الدولة الديوان الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع من حيث قواعد الإختصاص للقضاء العادي في علاقاته مع الخواص ، و قد تنشأ منازعات تتعلق بالوعاء العقاري يرفعها الغير ضد المستثمرة موضوعها التعدي من طرف المستثمرة على جزء من العقار ولا ينعقد إختصاص القضاء العادي في هذه الحالة.

### 3- منازعات الأراضي المسترجعة والموضوعة تحت الحماية

إن المنازعات التي تثور بين المسترجعين و الغير تكون من إختصاص القاضي العادي و هو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار لها<sup>3</sup>: " كل المنشآت و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها و

<sup>1</sup> جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، الجزائر، 2013، ص 297 .

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية، محاضرات في القانون العقاري ألقاها بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 23، السنة الدراسية 2012-2013

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا، رقم 179146 المؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر، 1998،



يمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين، و أن المقرر قانونا كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء منفعة ليس له ما يبررها ملزم بالتعويض عما وقع من إجراء على حسابه" ، و يختص القاضي العادي في المنازعات الناشئة بين الملاك المسترجعين و الغير ، خاصة إذا رفض هذا الأخير الخروج من الأراضي الموضوعة تحت الحماية بحجة إكتسابها عن طريق التقادم المكسب هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية : " أن المجلس رد على الدفع الخاص بالمواد 827 و 828 من القانون المدني بطريقة ضمنية عندما ذكر القضاة بقرارهم محل الطعن أن هذه الأملاك موضوعة تحت حماية الدولة، مما يستفاد منه أن التقادم لا يحصل في هذه الأملاك، لأن الحيازة حصلت بفعل الإدارة"<sup>1</sup>، غير أنه إذا لم يجب المالك الأصلي لطلبه في أجل 12 شهر من تاريخ التبليغ فإن الأرض تدمج نهائيا ضمن الأملاك الوطنية ، ويتم الإدماج بموجب حكم قضائي باعتبارها تعد في حكم الأرض المتخلى عنها طبقا للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية ، و يؤول الإختصاص للقاضي العادي عندما يلجأ له الوالي من أجل إثبات التخلي<sup>2</sup>، فبعد إنقضاء أجل شهر من الإعدار الموجه من الوالي للمالك الأصلي تدمج الأراضي في الأملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة 51 من القانون 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

#### 4 - المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

رغم الأهمية الكبيرة التي يختص بها العقار الصناعي لا سيما على الصعيد الإقتصادي باعتباره عقار موجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري عند تحديده للقوام التقني للأملاك العقارية لم يجعله ضمن الأصناف القانونية للعقارات، كما أنه لم يتطرق لتعريفه في أي نص من النصوص القانونية المنظمة له، وركز إهتمامه على كيفية الإستغلال لهذا العقار على إعتبار أن يكون وفق إستراتيجيات محددة ومنظمة ومقننة ،

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا ، رقم 117969 المؤرخ في 06/07/1997 ،المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد02، الجزائر، 1997، ص148.

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، ديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الأولى، 2001، ص62.



لأن هذا الأخير قد عرف وضعاً معقداً ترجم ميدانياً من خلال كثرة النصوص القانونية والتعديلات التي مستها بالإضافة إلى تنوع الجهات المكلفة بتسييره، مما أدى لظهور منازعات عديدة ويختص القضاء العادي للنظر فيها، كما يعود إختصاص النظر للقضاء الإداري في مواضع أخرى، وبدون أي شك فإن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز والغير حول كيفية تنفيذ عقد الإمتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الإمتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص خاصة المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، في حين أن المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع لإختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup>، وعليه فإن المشرع الجزائري وحتى لا يحدث أي لبس في تكييف المنازعة وتحديد القضاء المختص اعتمد المعيار العضوي، كما أن الإمتياز يرتب حق عيني عقاري وبالتالي فإن منازعات الفسخ المتعلقة به هي من إختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية خاصة بعد شهر هذا الحق، وعليه فإن القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية من القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملاءمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة طبقاً للتعليمات الوزارية الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية والعقارية فإنه يشترط وجوباً ذكر السيد وزير المالية لجانب المصالح المدعية والمدعى عليه بصفته ممثلاً للدولة<sup>3</sup>، وقد صدر في هذا الشأن قرار المحكمة العليا بتاريخ 2010/10/14 رقم القرار 621245 في قضية (ب.م) ضد فريق (د) جاء فيه بأن مجرد حضور طرف إداري في النزاع القضائي، قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص، لا يجعل القضاء الإداري مختصاً نوعياً للفصل فيه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للإمتياز في إطار إستغلال العقار الصناعي، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، السنة 2012/2013، ص 54 .

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص 111 .

<sup>3</sup> أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، 2009، ص 76 .

<sup>4</sup> جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 807 .

## ثانيا - المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة:

الأصل أن القاضي العادي مختص في منازعات المتعلقة بالملكية الخاصة و القائمة بين الخواص إلا ما أستثني بنص القانون منها منازعات الحيازة ودعاوى هبة العقار، بالإضافة إلى منازعات أخرى لا يتسع المجال لذكرها .

### 1- المنازعات المتعلقة بالحيازة

سنتطرق لموضوع الحيازة نظرا لكثرة إنتشار هذا النوع من القضايا في الجهات القضائية ، و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريفها وإنما حدد أركان قيامها وشروط صحتها ويمكن تعريفها بأنها عبارة عن سيطرة الشخص سيطرة مادية على عقار معين بقصد تملكه وتعتبر سبب من أسباب كسب الملكية<sup>1</sup> ، ويجوز رفع دعوى الحيازة ممن كان حائزا لعقار حيازة هادئة مستمرة دون إنقطاع وغير مؤقتة دون لبس و إستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل ولا تقبل دعوى إسترداد الحيازة إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض<sup>2</sup>، وهذه الدعاوى من صلاحيات رئيس القسم العقاري<sup>3</sup> ، وقد يظهر نزاع في الإختصاص لدعاوى الحيازة حتى في القضاء العادي بين قاضي الموضوع وقاضي الإستعجال حيث فصلت المحكمة العليا في قراراتها بأن دعوى الحيازة تخضع لإختصاص قاضي الموضوع وليس لإختصاص قاضي الإستعجال إذا تعلقت بالتحري حول صفة الحائز، و في قرار آخر توصلت لنفس القرار إذا كانت حول دعوى منع التعرض<sup>4</sup>، ويرى جانب من الفقه أن دعاوى الحيازة تكتسي طابع الإستعجال كونها لا تتعرض لحق الملكية ، أما الإجماع فنجده فقط بخصوص دعوى وقف الأعمال الجديدة حيث يتبين ظرف الإستعجال الذي يمنح قاضي

<sup>1</sup> عمر زودة، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السنة الأولى، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 23، السنة الدراسية 2012- 2013 .

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، أثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 133.

<sup>3</sup> طاهري حسين، الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة ، مرجع سابق ، ص 230، 231 .

<sup>4</sup> جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 390 ، 378 .

الإستعجال الإختصاص بنظرها ، يظهر ذلك من خلال قراءة نص المادة 821 من القانون المدني<sup>1</sup> دون دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض.

عند نشوب خصومة بين الأطراف حول مسألة الحيازة إذا قدم أحد الأطراف شهادة حيازة تأسيسا لدعواه أو لدفعه القضائي و يكون طلبه فيها إلزام الطرف الثاني بإخلاء العقار أو عدم التعرض له في حيازته بناء على شهادة الحيازة، في هذه الحالة تؤخذ بعين الإعتبار لكونها دليل إثبات واقعة مادية ويبقى مضمونها قائما و ثابتا ما لم يصدر القاضي الإداري حكما بإلغائها أو إبطالها ، وهي تخول لصاحبها حقوقا كثيرة كالحصول على رخصة البناء أو قروض ، وفي هذه الحالة يعود الإختصاص للقضاء العادي ، أما إذا كانت شهادة الحيازة المقدمة محررة خلافا لما تضمنته المادة 39 من قانون التوجيه العقاري يجوز للقاضي إستبعادها، ويفصل بناء على العناصر الأخرى في الملف لأنها تكون عديمة الأثر القانوني<sup>2</sup> ، وطبقا للمادة 592 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية ، وتبعا لهذا يمنع على القاضي أن يحكم بالملكية في منطوق حكمه ويمنع عليه أن يوقف الدعوى ويطلب من الأطراف إستصدار حكم في الملكية أو برفض الحكم في الملكية أو رفض الحكم بدعوى الحيازة<sup>3</sup> ، وهذا ما يسمى بقاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، ، كما تجدر الإشارة أن موضوع الحيازة في الأملاك الوطنية ما يزال محل خلاف بين عدة فقهاء و على مستوى كل القوانين العربية فمنها من تجيز الحيازة و منها من تمنعها من ذلك الأستاذ السنهوري الذي يرى أنه لا يجوز ممارسة الحيازة في الأملاك الوطنية بنوعيتها العامة و الخاصة، أما الأستاذ عمر زودة فيرى أنه لا تجوز الحيازة في الأملاك الوطنية العمومية مستندا في ذلك إلى نص المادة 827 من القانون المدني،وهنا نفرق بين مرحلتين زمنييتين قبل سنة1990 أي قبل صدور قانون الأملاك الوطنية فإنه لا يجوز الحيازة في الأملاك الوطنية الخاصة أما بعد 1990 فإنه

<sup>1</sup> سلام حمزة ،الدعوى الإستعجالية -الدليل العملي لرئيس المحكمة - الجزء الثالث ،الطبعة الثانية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2014،ص 49 .

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ،العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 357- 362 .

<sup>3</sup> طاهري حسين ،الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة ، مرجع سابق ، ص234 ، 235 .

يجوز الحيازة في الأملاك الوطنية الخاصة ، و يذهب إلى أبعد من ذلك إذ يجيز للحائز المطالبة لمليتها بالتقادم و يعتبر أنه الأثر المنطقي و القانوني للحيازة في مواجهة الدولة على خلاف ما ذهبت إليه المحكمة العليا التي تجيز فقط ممارسة الحيازة أما اكتساب الملكية بالتقادم فلا تجيزه .

## 2 - المنازعات المتعلقة بدعوى الإستحقاق

دعوى الإستحقاق هي تلك الدعوى التي ترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته ، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى بدعوى الإستحقاق ،مطالباً بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية ، ما يتضح لنا أن هذه الدعوى يتم رفعها للمطالبة بالملكية التي تحت يد الغير ،وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم<sup>1</sup> ، وعليه فإن دعوى الإستحقاق التي يرفعها المالك للمطالبة بملك له تحت يد الغير كدعوى المؤجر ضد المستأجر لرد العين المؤجرة وهذا لإنقضاء مهلة الإيجار ،وهناك رأي يذهب إلى أنه لا يرفع دعوى الإستحقاق بل دعوى شخصية قائمة على إلتزامات نشأت بموجب العقود المختلفة المنشئة للإلتزام<sup>2</sup> ، وبالتالي في مثل هذه الحالة لا يلتزم بإثبات الملكية العقارية بل بإثبات المصدر الذي أنشأ الإلتزام برد الشيء وينطبق هذا أيضا على حالة دعوى المعير ضد المستعير لرد الشيء المعار ، فهؤلاء يرفعون دعوى شخصية لا دعوى الإستحقاق وهي قائمة على وجود إلتزامات نشأت بموجب عقد العارية أو عقد الإيجار ،أما إذا رفع المالك دعوى الإستحقاق فإثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> ، كما لا تعتبر من دعاوى الإستحقاق الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة لا الملكية والتي تعرف بدعوى إسترداد الحيازة ،أو التي يطالب فيها بحق عيني كحق الإنتفاع أو الإرتفاق ، وترفع هذه الدعوى في أي وقت فهي غير مقيدة بأجل

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الطبعة التاسعة ،الجزائر ،2013، ص 87 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت،2000، ص 592 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ،ص 88,89 .

محدد ، وبذلك فهي دعوى لا يمسه التقدام طالما أنها مرتبطة بحق الملكية وهو حق دائم ، إلا إذا قام المدعى عليه إثبات تملكه للعقار عن طريق الحيازة<sup>1</sup> .

### 3- المنازعات المتعلقة بدعوى هبة العقار

عرف قانون الأسرة بالمادة 202 منه الهبة بأنها تملك بلا عوض ، وبالمادة 206 أن الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق ، فهي عقد يتم في الحياة فيلتزم الواهب بنقل ملكيته أو جزء منها إلى الموهوب له<sup>2</sup> ، ويعود الإختصاص القضائي إلى القاضي العادي المؤهل قانونا لإبطال عقد الهبة حتى ولو كانت الإدارة طرفا في النزاع ما أكدته مجلس الدولة الغرفة الثانية في القرار رقم 8631 الصادر بتاريخ 11-12-2001 بمجلة مجلس الدولة 2002 العدد الأول بالصفحة 143، حيث رفعت مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج بتاريخ 11-22-1999 دعوى أمام الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء سطيف طالبة إلغاء عقد الهبة المحرر من طرف موثق مشهر ومسجل وإلزام المدعي وكل من يحل محله بإخلاء الأماكن ، و إستجابت الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء سطيف وألغت وأبطلت عقد الهبة المدني والذي لا يدخل ضمن إختصاصه ، فأوراق ملف الدعوى تتعلق بإبطال عقد هبة محرر من طرف موثق ولا يجوز للقاضي الإداري النظر في هذه الدعوى لكونها تتعلق بإبطال عقد توثيقي ، ومنه لا يمكن إلغاء عقد توثيقي ليست له الصبغة الإدارية مما يتعين التصريح بعدم إختصاص القاضي الإداري<sup>3</sup> ، ما يجعلنا نتساءل هل مجلس الدولة بقراره هذا خرج عن القاعدة العامة أم يمكننا إعتبار وجود العقود التوثيقية إستثناء على إعمال المعيار العضوي في الإختصاص .

### 4- مضار الجوار غير المألوفة في المنازعة العقارية

باعتبار أن الملكية العقارية هي أكثر الحقوق التي يمكن أن تكون وسيلة التعسف في إستعمال الحق ، عمل المشرع على إيجاد معيار آخر تنفرد به الملكية العقارية وهو معيار

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مرجع سابق ، ص 593 .

<sup>2</sup> نورة منصور ، هبة العقار في التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 16 .

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 109 - 110 .

مضار الجوار الغير مألوفة<sup>1</sup>، وقد نص بالمادة 691 من القانون المدني على أنها قيد من القيود التي ترد على حق الملكية الخاصة بقوله "يجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار"، و من الأمثلة صاحب المصنع الذي يجاور محلات معدة للسكن وتسبب مصنعه في روائح كريهة، وما يتبين بنص المادة 691 المذكورة أن المالك ملزم بالإمتناع عن إستعمال عقاره فيما يضر بملك الجار ضرر غير مألوف، فليس كل عمل ضار بالجار يوجب مسؤولية المالك، وطبيعة العقار لها أهمية كبيرة في تحديد نوعية الضرر إذا كان مألوفاً (عادي) أو غير مألوف (غير عادي) ويتحدد هذا الأخير تبعاً لطبيعته فالمقهى أو الفندق أو المعمل يتحمل منهم الضجة والضوضاء أكثر مما يتحمل من المسكن و بالنسبة لموقع العقار فنجد أن صاحب السفلى يتحمل من العلو ما لا يتحمل من السفلى مثاله المادة 98 من القانون 12/05 المؤرخ في 2005/09/04 المتعلق بالمياه بقوله "يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولا سيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المجمعة"، ولو تم إنشاء محل مقلق للراحة وسط حي سكني إعتبر الضرر الناشئ عنه ضرر غير مألوف ووجب إزالة هذا المحل، أما عن المعيار الموضوعي لمضار الجوار الغير مألوفة فإنه لا يعتد بالظروف الخاصة بالجار المضرور، إذ تعتبر هذه المسألة محل خلاف بين الفقهاء فكثير منهم من يفرقون بين الظروف العادية والظروف الإستثنائية، حيث يرون وجوب مراعاة الأول دون الثانية، وقد قضت المحكمة العليا بقولها "حيث أن المطعون ضده تمسك بوجود ترخيص يمنح له ممارسة نشاط تربية الحيوان والدواجن مع أن هذا الترخيص يمنح تحت التحفظ لحقوق الغير وبعدم إحداث مضار الجوار والحال أن تقريرتي الخبرتين المنجزتين أكد إبراز تلك الأضرار ومع هذا فإن قضاة المجلس بمخالفتهم نتائج الخبرتين يكونون قد خالفوا مما يتحتم النقض، خاصة المادة 691 من القانون المدني ولم يعطوا لقرارهم أساسه القانوني.

<sup>1</sup> رشيد شمشيم، التعسف في إستعمال الملكية العقارية (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية) بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر بدون تاريخ. ص 23.

حسب المشرع الجزائري تتحقق مسؤولية المالك عن الأضرار التي يسببها لجاره بتحقق شرطين الأول بالتعسف في إستعمال الحق بالعمل الضار بالجار على أن يكون الضرر غير مألوفاً، وأنه إذا وقع تعسف من المالك دون أن تترتب عليه سوى المضار المألوفة للجوار<sup>1</sup>، لم يكن للجار حق الرجوع على المالك لطلب التعويض، ونجد أن هذا المدلول يتنافى مع المعنى الواسع لنظرية التعسف في إستعمال الحق إذ نجد أن المشرع الجزائري كأنه يسمح أو يرخص للمالك التعسف في إستعمال الحق في حدود الضرر المألوف وألا يتعدى ذلك، والشرط الثاني هو الضرر الذي يصيب الجار نتيجة لفعل مشروع في الأصل، والتصرف الفعلي في حق الملكية وسلطة التصرف ثابتة للمالك بمقتضى هذا الحق، فهي مشروعة لذاتها ولكن تصبح غير مشروعة بالنظر إلى نتائجها الغير مألوفة، كما يجب أن يكون الجار المتضرر مستندا في إنتقاعه بالعين التي تخصه إلى سبب قانوني كحق الملكية أو حق الإنتفاع أو حق إيجار أو حتى حيازة قانونية، وعلى هذا الأساس من إمتلاك أو إغتصب عينا بدون وجه حق أو لم تتوافر لديه شروط الحيازة القانونية، فليس له أن يدعي إصابته بضرر غير مألوف<sup>2</sup>، ما يثير التساؤل هنا وجود ضررا إذا كان الجار تابع للدولة أو المؤسسات العمومية أو كان الملك محاذيا للطريق و تعلق بحق إرتفاق الإدارة، يصعب هنا تحديد الجهة المختصة للفصل في النزاع.

#### 5- الإختصاص النوعي في منازعات التركة والميراث :

يؤول الإختصاص النوعي في التركة أو الميراث لما يكون موضوعها عقار لقاضي شؤون الأسرة بصريح المادتين 498، 499 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وله الحق حتى في تعيين الحارس القضائي لإدارة أموال التركة في حالة المنازعة، و من الممكن أن تشمل التركة العقارات، بينما الفقرة التاسعة من المادة 512 من نفس القانون تجعل موضوع القسمة وتحديد المعالم يدخل ضمن الإختصاص النوعي للقسم العقاري ومهما يكن فإن تطبيق هذا التناقض قد لا يشكل خطرا وإن كنا نرى ضرورة تعديل القانون فيما

<sup>1</sup> بن خليف فاطمة، تنازع الإختصاص في المنازعة العقارية، مذكرة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح -كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، ورقلة، نوقشت وأجيزت بتاريخ 2014/06/01، ص 35.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 36.



يخص هذه المسألة ،ذلك أن الإختصاص النوعي للقسم العقاري على مستوى المحاكم إختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح الدعوى العقارية على القسم المدني أو شؤون الأسرة ولا يجوز لهذا القسم رفضها لعدم الإختصاص النوعي باعتبار الجهات القضائية لها الإختصاص العام وهو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعطي الإختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تقتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الإجتماعي وحتى التجاري الغير مذكور لإختلاف تشكيلتهما ، كما يمكن العمل بنظام إحالة الملف على القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة .

### ثالثا - الإختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالوقف

وقف العقار هو حبسه عن التمليك و صرف منفعته في وجوه البر ،وقد كان الوقف قبل سنة 1984 خاضعا لأحكام الشريعة الإسلامية، أما بعد صدور قانون الأسرة في 1984 بموجب القانون 11/84 أصبح خاضعا لأحكام قانون الأسرة الذي نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات و قد خضع في تنظيمه إلى عدة مراسيم و مناشير و قوانين من ذلك القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف و الذي عدل عدة مرات آخرها سنة 2002 جسد بإلغاء الوقف الخاص ، و ينقسم الوقف إلى وقف عام و هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه كوقف أرض لحساب مستشفى، و إلى وقف خاص و هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

يؤول الإختصاص النوعي بشأن المنازعات المتعلقة بالوقف الخاص الذي يقع على عقارات موقفة قبل التعديل الأخير للقاضي العادي ، غير أن هناك رأي يذهب إلى إختصاص القضاء العادي بكل المنازعات المتعلقة بالوقف بغض النظر عن نوعه ، مبررا ذلك بكون الوقف يستمد أحكامه من الشريعة الإسلامية تطبيقا للمادة 02 من قانون الأوقاف لأنه أقرب للقانون الخاص الأمر الذي يجعل القاضي العادي<sup>1</sup> ، أدري به و بأحكامه من

<sup>1</sup> نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مرجع سابق ، ص 16 .



القاضي الإداري من جهة كما أن الوقف ليس ملك للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين و إنما يتمتع بالشخصية المعنوية طبقا للمادة 05 من نفس القانون ، وعلى العموم فالمنازعات المتعلقة بالوقف الخاص فهي سواء قبل أو بعد التعديل من إختصاص القاضي العادي ما لم يكن أحد أطرافها إدارة<sup>1</sup> ، ومن أهم النزاعات المطروحة على القضاء في هذا الشأن الحياة في الأملاك الوقفية ففي هذا المجال صدر القرار رقم 99.360 المؤرخ في 13/01/1986 الذي جاء فيه: " حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك " .

#### رابعا - إختصاص القضاء الجزائري في حماية الملكية العقارية

حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء إستثنائي خارج عن القاعدة العامة ، لأن الأصل في حالة حدوث مساس بحق الملكية يلجأ صاحبه للجهات القضائية المدنية لرد الإعتداء مع التعويض ، و قد أورد قانون العقوبات الكثير من النصوص التي تقرر هذه الحماية إضافة إلى أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بالعقار يختص بها القاضي الجزائري ، كالمادة 77 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمادة 36 من قانون 10/91 المعدل والمتمم المتعلق بقانون الأوقاف ، والمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 09/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ومن الجرائم المذكورة بقانون العقوبات ما نصت عليه المادة 295 الخاصة بجنحة إقتحام منزل والمادتين 406 و 407 جنحة التخريب العمدي للعقارات ، وما جاءت به المادة 455 بإتلاف وتخريب الطرق العمومية ، والمادة 5/441 مكرر جريمة إصلاح أو هدم بناء دون إتخاذ الإحتياطات والهدف من سن كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي إعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف<sup>2</sup> ، ومن أبرز الجرائم الماسة بالملكية العقارية ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 16 ، 17 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 95,96 .

جريمة التعدي على الملكية العقارية وبالإضافة إلى توافر الأركان العامة إشتراط القانون عنصرين آخرين لقيام هذه الجريمة يتمثلان في إنتزاع عقار مملوك للغير بقيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزاع أو الإنتزاع أي الأخذ بعنف و بدون رضاء المالك ، ومنه يجب إنتقال الحيازة إلى من قام بفعل الإنتزاع ويجب أن يكون الهدف هو التعدي أو الإستيلاء على ملك الغير و إقتران الإنتزاع بالخلسة أو التدليس ،ويستفاد من قرارات المحكمة العليا أن مفهوم عنصري الخلسة والتدليس يتطلبان توافر عناصر منها صدور حكم مدني يقضي بالإخلاء وإتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ ، إضافة إلى عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها <sup>1</sup>.

الواقع أن حماية الملكية العقارية يصطدم بواقع مكرس عن الحقبة الإستعمارية وهو أن السندات التي بحوزة الأفراد لا تتوافر على مواصفات العقود الناقلة للملكية فقد تجد عقد الملكية لا يشير إلى المساحة أو لا يشير للمعالم الحدودية أو إسم القطعة ، وهذا ما جعل المحكمة العليا تصرف الأطراف للتقاضي أمام المحاكم المدنية لتثبيت حق الملكية لإستصدار حكم بالإخلاء لكون القاضي المدني مؤهل قانونا لمراقبة هذه السندات ومدى حجيتها في الإثبات <sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : الإختصاص النوعي في مجال المنازعات المتعلقة بالسندات العقارية

من أهم السندات العقارية المتداولة و المتعلقة بإنتقال الملكية العقارية كل المحررات الناقلة للملكية والتي يتم إشهارها بالمحافظة العقارية كالعقود التوثيقية بالإضافة إلى أدوات التهيئة والتعمير، والتي تثير لبسا في تحديد إختصاص القاضي لذا إخترتها للمعالجة في هذا الفرع .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق،ص 97-100 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 104 .

## أولاً - منازعات العقود التوثيقية

يشمل العقد التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبة على حقوق عينية عقارية كعقود البيع و التنازل التي تحرر من طرف الموثقين، ومن أهم العقود التي أثارت إشكالات عدة في المنازعات العقارية نوضحها فيما يلي:

- يجب أن يفرغ العقد في شكل رسمي و الذي يحرره الموثق في العقود بين الخواص، وليحتج به يجب إشهاره في المحافظة العقارية و أن يكون صادرا عن المالك أو بترخيص منه<sup>1</sup>، وقد إستقر الإجتهد القضائي على تخويل سلطة النظر في إبطال العقود التوثيقية المشهورة للقاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود، إلا أنه قد نجد أحيانا أحد أطراف العقد المحرر إداري ويختص بمنازعاته القضاء العادي ، لا سيما في عقود التنازل المحررة في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 07 أبريل 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة ، و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، و قد أصبحت الوكالة العقارية بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90-25 الجهة الوحيدة المختصة بتسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية<sup>2</sup> ، وغالبا ما تلجأ تلك الوكالات إلى إبرام عقود عن طريق الموثقين الأمر الذي يجعل العقد توثيقيا ، و إن كان ذا صبغة إدارية بالنظر لطرفيه ، وقد أكد مجلس الدولة في قراره رقم 294199 المؤرخ في 12 جوان 2000 ذلك بقوله : " إن العقد التوثيقي يخرج مسألة إغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري ، مما يتعين إخراج الوالي و مدير أملاك الدولة من الخصام و التصريح بعدم الاختصاص"<sup>3</sup> ، وبذلك يكون موقف القضاء الإداري واضح في أن الإختصاص يعود إلى المحاكم العادية على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 63 .

<sup>2</sup> نظمت الوكالة العقارية للتسيير العقاري الحضري بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، و تمسك تلك الوكالات حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر 75-35 المؤرخ في 29/04/1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية طبقا للمادة 24 منه .

<sup>3</sup> نفس الموقف أقره مجلس الدولة بموجب قراره رقم 191983 رقم و 193141 المؤرخين على الترتيب في 08/05/2000 .

و لا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية<sup>1</sup> ويرى البعض أن الإختصاص يؤول للقاضي العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهورة<sup>2</sup> ، كما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 5680 المؤرخ في 11-02-2002 بين مجلس بلدية سيدي معروف ضد (غ خ ومن معه ) أن القاضي الإداري غير مختص للفصل في الطعن المرفوع ضد وثيقتين محررتين من طرف الموثق (عقد الشهرة و البيع ) ، وفي قراره المؤرخ 01 - 02-2005 نص صراحة أن العقد التوثيقي المحرر من الموثق يخضع لرقابة القاضي العادي حتى في حالة وجود إدارة عامة طرفا في النزاع<sup>3</sup> ، وأيضا إذا كان صادرا بين أشخاص القانون الخاص ما أكدته المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أن القسم العقاري مختص في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها ، أما إذا كان أحد أطرافه شخصا إداريا فيجب إحترام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كون أن هذه الحالة لم ترد ضمن الإستثناءات الواردة في المادة 802 من نفس القانون ، كما أنه لم يرد أي نص تشريعي آخر يستثني صراحة من إختصاص القضاء الإداري ولاية النظر في الطعون المقدمة من قبل الإدارة بصدد المطالبة بإبطال أو إلغاء العقود التوثيقية المشهورة، و لقد إختلف القضاء حول الجهة المختصة لإبطال العقد التوثيقي كما ذكرنا سالفنا وتوصلت محكمة التنازع في قرارها 73 المؤرخ 21-12-2008 إلى أن القضاء الإداري هو المختص نوعيا بإبطال العقد التوثيقي عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع<sup>4</sup> .

### ثانيا - منازعات أدوات التهيئة والتعمير

إن المنازعات التي يختص بها القاضي العادي في هذا المجال هي التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم إحترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، مرجع سابق، ص 69 و ص 70.

<sup>2</sup> نور الدين السايح ، تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مرجع سابق ، ص 15 .

<sup>3</sup> جمال سايس ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 881, 983 .

<sup>4</sup> جمال سايس ، الإجتهد القضائي الجزائري ، محكمة التنازع ، منشورات كليك ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2014، ص 263 .

على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا، شرط أن لا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو محتواها بحيث يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر طبقا للمادة 124 قانون مدني، فأى ضرر يلحق الأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها يرفع المتضرر دعوى التعويض ، والقاضي المدني مختص سواء في حالة الإستعجال أو الفصل في الموضوع ، فالإختصاص بالنسبة لقاضي الموضوع يكون على أساس إنتهاك القواعد العامة للتعمير و أحكام هذه العقود التي تلحق ضررا بالغير كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار طبقا للمادتين 124 و 709 من القانون المدني و القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها ، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت أنه يجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار<sup>1</sup> و في قرار آخر أقرت أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين ، ومنه نفهم من ذلك أنه قد يحدث أن تتسبب أعمال التعمير أو البناء في حدوث أضرار للغير، وبالتالي تتقرر المسؤولية المدنية استنادا لنص المادة 124 من القانون المدني : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ، وهو الحكم المستمد من نص المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي ،وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير، من بينها الدعاوى المتعلقة بالتزامات الجوار، المنصوص عليها في المواد من 703 إلى غاية المادة 712 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>، إذ يعد موضوع إلتزامات الجوار بالنسبة للعقارات المبنية من الموضوعات المهمة في القانون المدني التي تتعلق بتنظيم إلتزامات الجار مع جاره سواء المتلاصقة منها في البناء الأفقي أو التي تقع بعضها فوق بعض في نظام الطوابق والشقق أو بسبب إزدياد البناء العمودي وتقلص مساحات المساكن في البناء الأفقي مع إزدياد حاجة الإنسان إلى العقار، كذلك يختص القاضي المدني بنظر مسؤولية

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا، رقم 90943 مؤرخ 16-06-1992، مجلة قضائية، 1995، عدد 01.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2015/2016، ص 217 .

مالك البناء عن تهم البناء والتزامه القانوني بالتعويض ، ويلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون قرار الترخيص بالبناء، فإذا حدث وأن خالف أحكام الرخصة وأدى ذلك إلى حدوث أضرار للغير مما تترتب عليه المسؤولية المدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي العقاري مطالباً فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء كما هو الحال بالنسبة لتهدم البناء، ويشترط لتحقيق المسؤولية عن تهم البناء إستناداً النص المادة 140 من القانون المدني، توافر شرطين أساسيين: حراسة البناء، وأن يكون تهم البناء سبباً في حدوث الضرر، وتتحدد حراسة البناء بالسيطرة الفعلية على العقار، فيكون حارس البناء مكلفاً بحفظه وتعهده بالصيانة والتصرف في أمره سواء كانت هذه السيطرة الفعلية مشروعة أو غير مشروعة ما دامت سيطرة فعلية قائمة، فحارس البناء لا يكون بالضرورة دائماً مالكة أو حائزه أو صاحب حق الإنتفاع ولكن من المفروض أن مالك البناء من له السيطرة الفعلية عليه والمتصرف في شؤونه، ومن ثم توجد قرينة أن مالك البناء الحارس له، والمقاول الذي قام بتشيد البناء يعتبر حارساً له حتى يسلمه لمالكه، ومنه يستحق التعويض للغير المتضرر من أعمال التعمير والبناء فالأصل أن يكون الغير المضروب من أعمال البناء والذي سيرجع بالمسؤولية على المسؤول شخصاً ليست له صلة بأعمال التعمير والبناء، ومع ذلك فإنه توجد طائفة أخرى من الغير الأجنبي عن أعمال البناء وليست له صلة بها، إلا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة للأضرار التي أصابته، ويستطيع الرجوع على المسؤول إستناداً للمسؤولية التقصيرية<sup>1</sup>، كما يمكن أن تقوم مسؤولية حراسة الأشياء .

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، مرجع سابق ، ص 226 .

## المبحث الثاني : الإختصاص النوعي للقضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية

يدخل في نطاق اختصاص القضاء المستعجل ، المنازعات الوارد النص عليها في المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهي المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت أو اتخاذ أي تدبير تحفظي مؤقت ، أو عندما يتعلق الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية ، وإشكالات التنفيذ الوقتية ويضاف إلى هذا الاختصاص ، المنازعات المختلفة التي تخضع لسلطة الفصل فيها إلى قاضي الأمور المستعجلة ، أو غيره من القضاة بوصفها كذلك ، وذلك بمقتضى نصوص خاصة<sup>1</sup> ، سنتطرق لمفهوم القضاء الإستعجالي و بعض مجالات تدخل القاضي العادي في القضايا الإستعجالية .

### المطلب الأول : مفهوم القضاء الإستعجالي

ينظم المشرع الجزائري إلى جانب المنازعات الموضوعية المتعلقة بالنزاع العقاري ، النزاعات العقارية الإستعجالية التي لها دور فعال في تحقيق الحماية القضائية من خلال منع حدوث الأضرار بالمصالح التي يحميها القانون عن طريق إتخاذ تدابير تحفظية ، أو مستعجلة وسريعة لحمايتها ولفهم هذا النظام يتعين التطرق لتعريفه و لكيفية تقرير القاضي الإستعجالي لإختصاصه وللحدود التي يتقيد بها .

### الفرع الأول :التعريف بالقضاء الإستعجالي

يرى شراح القانون بأن القضاء الإستعجالي هو استثناء من القضاء الموضوعي وفي نظر البعض له وظيفة مساعدة للقضاء الموضوعي لأن الحماية الوقتية تمنح بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي ولها أثر مؤقت ، و القانون الجزائري مثله مثل تشريعات العالم كرس إلى جانب القضاء الموضوعي الذي يمثل صورة الحماية الموضوعية للحق المعتدى عليه صورة أخرى للحماية القضائية تتمثل في القضاء الإستعجالي أو الوقتي . يعرف بأنه الفصل المؤقت الذي لا يمس بأصل الحق وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة واحترام الحقوق الظاهرة أو صيانة

<sup>1</sup> بوحي نصيرة ، ضوابط الإختصاص النوعي في المادة الإستعجالية على ضوء القانون رقم 09/08 ، أطروحة دكتوراه علوم فرع

القانون الخاص ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2015-2016 ، ص 154 .



مصالح أطراف النزاع<sup>1</sup>، غير أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف القضاء الإستعجالي وإنما ذكر فقط أن القاضي الإستعجالي يختص بالفصل في حالات الإستعجال.

### الفرع الثاني: تقرير القاضي الإستعجالي لإختصاصه النوعي

إن الإختصاص النوعي هو قيد لإختصاص القاضي الإستعجالي ، فهو ملزم بإصدار الحكم بعدم الإختصاص النوعي من تلقاء نفسه متى إنتفى عنصر الإستعجال أو الخطر أو كان الفصل مما يمس بأصل الحق ، أما إذا تضمنت العريضة عدة طلبات منها ما هو موضوعي و منها ما هو وقتي و يدخل ضمن إختصاصه وجب عليه التمسك بالإجراء الوقتي و أن يقضي بعدم إختصاصه في الطلب الموضوعي.

هذا و لا يجوز للقاضي الإستعجالي أن يأمر بإحالة الدعوى المستعجلة إلى محكمة الموضوع للفصل فيها بحكم واحد مع الموضوع و هذا لعدم وجود إرتباط بين الدعوى المستعجلة و الدعوى الموضوعية ، وبالنسبة للدفع التي تثار أمام القاضي الإستعجالي كالدفع بعدم الإختصاص النوعي أو المحلي أوعدم قبول الدعوى لإنعدام شروطها كلها من إختصاص القاضي ويجب عليه الفصل فيها، و لا يجوز للقاضي الإستعجالي أن يأمر بإحالة الدعوى إلى التحقيق أو ندب خبير أو الإنتقال للمعاينة للبحث عن واقعة متنازع عليها تمهيدا للفصل فيها من دون أن يترتب على ذلك مساس بأصل الحق ، كما لا يجوز له توجيه اليمين للمدعي الحائز أو للمدعى عليه المعتدي على الحياة سواء كانت يمينا حاسمة أو متممة لأن ذلك فيه مساس بالموضوع ، لكن المشرع أجاز للقاضي أن يندب خبيراً للتحقق من توافر وجه الخطر في الطلب المعروض عليه ، كما أجاز له السماع إلى الشهود أو الأمر بحضور الأطراف شخصيا أمامه، بحيث يجوز لرئيس القسم العقاري إتخاذ أي تدبير تحقيقا لمبدأ السرعة للفصل في القضايا الإستعجالية ، ورئيس القسم العقاري يختص بالفصل في جميع القضايا العقارية الإستعجالية ، ماعدا حالات خاصة أين ينص القانون صراحة على إختصاص رئيس المحكمة بالفصل فيها كدعاوى إشكالات التنفيذ سواء الوقتية

<sup>1</sup> معوض عبد التواب ، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة و قضاء التنفيذ ، الطبعة الثالثة ، توزيع منشأة المعارف ، الإسكندرية ،



أو الموضوعية ، و رغم ذلك يكون القاضي مختصا رغم غياب شروط الإستعجال وهو ما يطلق عليه الإستعجال بقوة القانون طبقا للمادة 300 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

عموما فإن من أهداف القضاء الإستعجالي عمله على حفظ الحقوق لأصحابها و بالتالي يحمي حيازة الحائز من خلال وقف الأشغال الجديدة التي تهدد حيازته أو بإسترداد الحيازة التي إغتصبت منه بالقوة و في مدة تعادل الخطر الداهم لتلك الحيازة.

### الفرع الثالث: حدود اختصاص القاضي الاستعجالي

أثناء النظر في الأحكام على مستوى المحاكم لاحظت أن هناك اختلاف كبير بين القضاة حول مسألة إلزامية طرح القضية أمام قاضي الموضوع لكي ينعقد الإختصاص فيها للقاضي الاستعجالي ولقد انقسم القضاة إلى قسمين:

منهم من يرى بأنه حتى ينعقد الإختصاص لقاضي الإستعجالي للفصل في القضايا المعروضة عليه لابد أن يقوم المدعي بطرح القضية أولا أمام قاضي الموضوع، ومنهم من يرى بأن طرح القضية أمام قاضي الموضوع ليس شرطا لإختصاص القاضي الإستعجالي و نحن نذهب مذهب الفريق الثاني لكونه أقرب إلى المنطق ذلك أن القضاء الإستعجالي وجد للمحافظة على الحقوق من الخطر الحال والمحدق بها والسرعة في الفصل في القضايا المعروضة ، و تأييدا لموقفنا وموقف الرأي الثاني فإنه صدر<sup>2</sup> عن المحكمة العليا قرار بتاريخ 2004/06/30 ملف رقم 327227 بين (هـ-ل) ضد (ش-ع-ق) قضى بأن طرح القضية أمام قاضي الموضوع ليس شرطا لإختصاص القاضي الإستعجالي والقضاء بخلاف ذلك يؤدي إلى نقض القرار ،وقد استند الطعن بالنقض في القرار إلى وجهين :

الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني والثاني مأخوذ من القصور في الأسباب ومما جاء في حيثيات القرار ما يلي:- "حيث ينعي الطاعن على قضاة المجلس عندما أشاروا إلى وجود

<sup>1</sup> علوقة نصر الدين وبولقصيات محمود ،القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ،دار الكتاب الحديث ،الجزائر ،2015،ص 38,39 .

<sup>2</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2004/06/30 ملف رقم 327227 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لعام 2004 عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، طبع المؤسسة الوطنية للاتصال النشر والإشهار،وحدة الطباعة الروبية -الجزائر 2006.

قضية أمام القضاء المدني، في حين إن الطاعن يؤكد انه لا توجد أية قضية أمام قاضي الموضوع، وان المجلس تبنى فقط تصريحات الخصم وهذا يشكل تسببيا قاصرا مما يبطل قرارهم، وحيث أن ما يعيبه الطاعن ليس في محله ذلك أن الطاعن نفسه صرح أمام قاضي الأمور المستعجلة انه يوجد نزاع حول القطعة المتنازع عليها .

أما عن موقف المشرع الجزائري فقد فصل في الخلاف الفقهي ونص صراحة على عدم تطبيق قاعدة الجنائي يوقف المدني على القضايا الإستعجالية من خلال نص المادة 05 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية وما ذهبت إليه المحكمة العليا لبقرارها رقم 330245 الصادر بتاريخ 2004/04/28 بتأكيد هذا المبدأ .

لذا نقول أنه بصرف النظر عن وجود قضية أمام قاضي الموضوع من عدمه، فهي ليست شرطا لإختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

### المطلب الثاني :مجالات الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية

يشترط لإختصاص قاضي الأمور المستعجلة في القضاء العادي للنظر في الدعوى شروط أساسية أولها ضرورة توافر عنصر الإستعجال في المنازعة المطروحة أمامه، و ثانيها أن يكون المطلوب هو إجراء وقتي لا يفصل في أصل الحق وثالثها أن يراعى الإختصاص المتعلق بالوظيفة لأن هناك منازعات تخرج عن القضاء العادي كالمنازعات التي تدخل في ولاية جهة القضاء الإداري .

فإذا افتقرت المنازعة إلى أي من هذه الشروط انعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظرها ويتعين عليه الحكم بعدم الاختصاص النوعي ، إما لعدم وجود عنصر الإستعجال وإما للمساس بأصل الحق ، أو لإختصاص القاضي الأمور المستعجلة الإداري . يختص كل من رئيس المحكمة ورئيس القسم العقاري نوعيا بالفصل في الأوامر على العرائض المتعلقة بالمادة العقارية ، طبقا للمادة 310 و مايليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،والمواد المتعلقة بالحجوز بكافة أنواعها ، وإن إختصاص النظر في الأوامر على العرائض من إختصاص رئيس المحكمة ، كما يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير

<sup>1</sup> علوقة نصر الدين وبولقصبيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 40 .

مستعجل بموجب أمر على عريضة ، لا يتطلب المناقشة والوجاهية في الحالات المنصوص عليها قانونا طبقا للمادة 523 من نفس القانون المذكور ، وعليه إذا أصدر قاض من قضاة المحكمة أمرا على عريضة بالرغم من عدم إختصاصه النوعي ، فإن أمره يكون باطلا بطلانا مطلقا لصدوره من قاض غير مختص<sup>1</sup> .

نذكر من الأمثلة التطبيقية لقاعدة عدم المساس بأصل الحق على سبيل المثال لا الحصر الأمر بتقرير حق المرور المؤقت لعقار على آخر إذا كان العقار منحصرا ولا يمكن الانتفاع به، و الترخيص للمستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة إذا كان ضروريا يتطلب الاستعجال على وجه السرعة، و تعيين حارس قضائي على المال الشائع بين المتقاضين ، وقف الأعمال المستحدثة التي فصل فيها لاحقا ، و طرد المستأجر من العين المؤجرة إذا خالف الشروط المنصوص عليها في العقد، وقد أجازت المادة 300 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر إستعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها على إختصاصهم، وهو ما أكدته المادة 521 من نفس القانون على جواز إتخاذ القاضي العقاري تدابير تحفظية بموجب أمر إستعجالي ودون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء، وتكون الأوامر الإستعجالية قابلة للإستئناف، كما أنه للقاضي إختصاص ولائي عقاري فيحق له أن يتخذ بناءا على طلب أي طرف إصدار أمر على عريضة تتعلق بإثبات حالة أو إنذار أو إستجواب في الموضوع لا يمس بحقوق الأطراف طبقا للمادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويكون الرد على العريضة خلال 03 أيام من إيداعها كأن يأمر بإثبات حالة تعدي على ملكية عقارية .

إضافة إلى هذا نص المشرع بالقانون المدني على تدخل القاضي في حالات منها :

### الفرع الأول : منازعات الملكية المشاعة

نصت المادة 716 من قانون المدني على أنه: إذا قام نزاع بين الشركاء حول إدارة المال الشائع، فإذا كان الأمر يتعلق بأعمال الإدارة المعتاد فيلزم جميع الشركاء بتعيين مدير المال الشائع، أما إذا وقع خلاف بينهم فللمحكمة بناءا على طلب أحد الشركاء أن يتخذ

<sup>1</sup> علوقة نصر الدين وبولقصبيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133، 134 .

التدابير اللازمة وله أن يعين عند الحاجة من مدير المال الشائع، والجدير بالذكر أن القانون لا يشترط في رفع الدعوى أن تكون مرفوعة من قبل كل الشركاء بل يكفي أحد الشركاء فقط وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 152167 المؤرخ في 19/11/1997<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: منازعات القيود الواردة على حق الملكية

نصت المادة 691 قانون المدني على أنه: يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وعليه يجوز للجار أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، ومن ثمة يجوز للجار المهدد بضرر يصيبه من جراء أعمال المالك أن يلجأ للقضاء المستعجل بطلب اتخاذ الاحتياطات الكافية لمنع وقوع نفس الضرر أو أن يطلب وقف هذه الأعمال حتى تفصل المحكمة في موضوع النزاع.

كما نصت المادة 693 من القانون المدني: يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على أملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك، وبناء على هذا فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي أن يأمر لمالك العقار المحصور بحق المرور المؤقت على عقار أو الطريق المجاور ليتيسر له الوصول إلى الطريق العام متى استبان له أن العقار محصور، وليس من شك أن الأمر بالمرور يمكن طالبه من استعماله و ليس فيه أي مساس بحقوق الطرفين، لا فيما يتعلق بالملكية أو بوضع اليد إذ تبقى محفوظة بطبيعتها لتقدير محكمة الموضوع حتى تفصل نهائيا في أصل النزاع القائم بين الطرفين بشأن الحق.

يجوز لقاضي الأمور المستعجلة في حالة الإستعجال القصوى أن يأمر بإعادة الطريق إلى أصله إذا اعتدى الجار كأن أقام حواجز أو أقام عليه مباني بقصد حرمان مالك العقار المحصور من استعمال حق المرور المقرر له على نفس الطريق.

كما نصت المادة 471 من نفس القانون إذا وقع خلاف ما بين المؤجر والمستأجر حول أجرة الإيجار فعلى الطرف المستعجل أن يرفع دعوى من أجل تقدير الأجرة، وفي هذه الحالة

<sup>1</sup> علوقة نصر الدين وبولقصبيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 66.

يتعين اللجوء إلى القاضي الإستعجالي الذي يعين خبيراً من أجل تقدير أجره الإيجار المستحقة ، ويكون الأمر كذلك بالنسبة لمراجعة أجره الإيجار إما من يوم الدخول في محل السكن وإما يوم الإيجار الجديد هذا ما تضمنه نص المادة 473 من القانون المدني<sup>1</sup>. إن الأحكام المستعجلة مشمولة بالإنفاذ المعجل بقوة القانون ، دون حاجة إلى النص في الحكم على تنفيذها معجلاً ، ودون أن يطلب المحكوم له شمولها بهذه الصفة ، لأن الحكم المستعجل يستمد قوته التنفيذية من نص القانون مباشرة ، وهذا ما نوهت عنه المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

كما يكون القسم العقاري مختصاً بالفصل في منازعة إستعجالية تتعلق باستغلال ملكية مشتركة متى ثبت توافر عنصر الإستعجال ، وذلك لإتخاذ أي تدبير تحفظي وقتي للحفاظ على حقوق الشركاء<sup>3</sup> .

### الفرع الثالث: منازعات دعاوى الحيازة

يكون اللجوء إلى القاضي الإستعجالي في جميع أحوال الإستعجال ، كما أن سلطاته تقتصر مبدئياً على البت في تدابير من صفتها أن تكون مؤقتة ، على أن تكون قائمة على شروط أساسية ، وتتمثل حماية الحيازة خاصة في كل من دعوى إسترداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة على عكس دعوى منع التعرض ، و يدخل ضمن الدعاوى المستعجلة إذا ما توفرت فيهما الشروط القانونية التي تخول للمدعي الحائز حق اللجوء إلى القضاء لطلب حماية حيازته ، بإعتباره حق من الحقوق العامة للصيقة بالشخصية ، وهي من الحريات العامة التي يكفلها الدستور للناس كافة ، أما الحق في الدعوى سواء كانت دعوى إسترداد الحيازة أو دعوى وقف الأعمال الجديدة ، فهي تنقرر للشخص الذي ينفرد به ويدعيه ويطلب من القاضي الحماية بسبب الإعتداء عليه ومن ثمة تنشأ له مكنة قانونية على سبيل الإستثناء والإنفرد دون الناس ، ويرى جانب من الفقه أن دعاوى الحيازة بأنواعها الثلاث تكتسي طابع الإستعجال كونها لا تتعرض لحق الملكية ، إلا أن الإجماع نجده فقط

<sup>1</sup> أنظر المواد 471, 693, 691, 473 من القانون المدني .

<sup>2</sup> بوحدي نصيرة ، ضوابط الإختصاص النوعي في المادة الإستعجالية على ضوء القانون رقم 09/08 ، مرجع سابق ، ص 08 .

<sup>3</sup> علوكة نصر الدين وبولقصبيات محمود ، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 65-66 .

بخصوص دعوى وقف الأعمال الجديدة دون دعوى إسترداد الحيابة ودعوى منع التعرض، ويعود الإختصاص للفصل في دعوى منع التعرض للحيابة لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي الموضوع وسبب عدم إختصاص القضاء الإستعجالي بالنظر في دعوى منع التعرض هو أن مثل هذه الدعوى تتطلب من القاضي المختص البحث والتدقيق في أصل النزاع ، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قراراتها منها القرار رقم 226217 الصادر بتاريخ 2000/01/06<sup>1</sup> ، ومن خلال المادة 821 من القانون المدني يتبين بوضوح ظرف الإستعجال الذي يمنح لقاضي الإستعجال الإختصاص بالنظر في دعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>2</sup> ، لكن السؤال الذي يمكن طرحه في هذا الشأن ، هل أن الحيابة تخضع لنفس القواعد والشروط العامة التي يجب أن تتوافر لإختصاص القضاء المستعجل ، أم أنها تنفرد بقواعد خاصة ومستقلة .؟

لاشك أن إختصاص القضاء المستعجل بنظر دعاوى الحيابة يتطلب، بالإضافة للقواعد والشروط الخاصة بكل دعوى ، توافر شرطي الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق ، وهما شرطان يتعلقان بالنظام العام .

إن سلطة القاضي من حيث فصله في دعوى وقف الأعمال الجديدة تنصب على تمسكه بإختصاصه أو عدم إختصاصه نوعيا، وكذلك مع الدفع التي يثيرها الأطراف في النزاع، إضافة إلى إجراءات الإثبات التي يسعى من خلالها إلى البت في النزاع المعروف عليه، ويرى الأستاذ زودة عمر رئيس الغرفة العقارية بالمحكمة العليا أنه يجب على المدعي أن يقوم بتحديد وتعيين نوع الأعمال الجديدة التي شرع فيها المدعى عليه وعادة ما تكون أعمالا مادية مثلا أعمال البناء وأن يبين بأنها لو تمت ستؤدي إلى سد النور أو منع الهواء أو المطل أي ستصبح تعرضا فعليا للحيابة ويقع عليه عبء الإثبات ، والقاضي يحكم بوقف الأشغال أو باستمرارها وفي كلتا الحالتين قد يحكم بالكفالة ضمانا للتعويض المدعى عليه على الضرر اللاحق به جراء الوقف أو ضمانا للمدعي في حالة الحكم باستمرار الأعمال،

<sup>1</sup> علوقة نصر الدين وبولقصبيات محمود ، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 58 .

<sup>2</sup> سلام حمزة ، الدعاوى الإستعجالية -الدليل العملي لرئيس المحكمة - الجزء الثالث ، مرجع سابق، ص 49 .

يشترط في الأعمال التي طلب وقفها أن تكون قد بدأت ولم تتم بعد وأن تكون قد بدأت في عقار المدعى عليه ويحكم القاضي بوقف الأشغال أو إستمرارها إلى أن ترفع دعوى الملكية ويمكن عند صدور حكم نهائي أن يحكم على المدعي بتعويض المدعى عليه عن الضرر الذي أصابه جراء وقف الأعمال الجديدة ، وإذا لم يتوفر ظرف الإستعجال يصدر القاضي أمرا بعدم الإختصاص كون المسألة تتعلق بتدبير تحفظي لا يمس بأصل الحق<sup>1</sup> ، ولا يكفي أن يستند المدعى عليه إلى ترخيص إداري لأن الإدارة عندما تمنحه الرخصة فهي تتحقق فقط من أن هذه الأشغال لا تلحق ضررا بالمصلحة العامة في حين يبقى حق الشخص محفوظا ، وهنا يلجأ للقضاء العادي وليس القضاء الإداري لأن الأمر يتعلق بنزاع بين شخصين عاديين فهو لا ينازع الإدارة والدفع المثارة من المدعى عليه متعلقة بطبيعة الحياة كان يدفع بأنها عرضية ولا تشكل خطرا على حياة المدعي ، فإذا إستطاع أن يثبت ذلك قضي في الدعوى بعدم الإختصاص النوعي.

#### الفرع الرابع : دعوى وقف الأشغال

يرجع سبب إنتشار هذا النوع من الدعاوى لكونها متاحة لكل من يدعي حقا عينيا أو شخصيا على العقار محل الأشغال المطالب وقفها ، فهي لا تشترط أن يكون المدعي مالكا للعقار وإنما تجوز للحائز كما تجوز لصاحب الحق العيني التبعية على العقار ، فيمكن للدائن المرتهن رهنا رسميا طلب وقف الأشغال المقامة على العقار متى قدر أن من شأنها الإنقاص من الضمان الممنوح له ، وهي تحمي عقار المدعي سواء كانت الأشغال التي شرع فيها تتم على عقاره أو العقار المجاور ، مثال ذلك شروع أحد الملاك على الشروع بالبناء على جزء من العقار دون رضا باقي الشركاء و قبل إنتظار الفصل النهائي في دعوى القسمة ، مع الإشارة أن دعوى وقف الأشغال لا تتطلب في جميع الأحوال رفع دعوى في الموضوع ، ولا بد من تقديم المدعى لمحضر معاينة يثبت فعلا وجود أشغال قد شرع فيها من قبل المدعى عليه وإثبات علاقته القانونية بالعقار محل الأشغال ، ويجب أن تكون الأشغال في بدايتها ذلك أنه لو كانت في طور جد متقدم فإن عنصر الإستعجال قد إنتفى ،

<sup>1</sup> سلام حمزة ، الدعاوى الإستعجالية -الدليل العملي لرئيس المحكمة - الجزء الثالث، مرجع سابق ، ص 52 .



وما على المدعي في هذه الحالة إلا اللجوء لقاضي الموضوع لجبر الضرر ومنع التعرض وهذه المسألة تخرج عن إختصاص قاضي الاستعجال<sup>1</sup> فيصدر أمرا بعدم الإختصاص كون المسألة تتعلق بتدبير تحفظي لا يمس بأصل الحق، ذلك أن النزاع يخضع لركن الإستعجال أو الخطر و ركن عدم المساس بأصل الحق و يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال شرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء ، بل إن البناء الذي يتم بدون ترخيص إداري يؤدي للأمر بوقف الأشغال طبقا لقرار المحكمة العليا التي قررت : (أن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال)<sup>2</sup> .

ختاما لهذا الفصل الذي تناولنا فيه الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي يظهر لنا أن القاضي العادي يختص في النزاع العقاري الذي قد يثور بين الأفراد وذلك بموجب الإختصاص الممنوح له في القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني ، كما يختص بالنظر في الدعاوى التي تحمي الملكية العقارية سواء مدنيا أو جزائيا السابق ذكرها ، بالإضافة إلى ذلك يختص إستثنائيا في قضايا تكون الإدارة طرفا فيها بموجب نصوص قانونية خاصة ، كما أنه إضافة إلى ذلك وبخصوص إختصاص القضاء الإستعجالي بنص القانون فالمشروع وسع من إختصاص رئيس القسم العقاري بالإضافة إلى إختصاص رئيس المحكمة في المسائل التي هي في الأصل من إختصاص قضاء الموضوع ، نظرا لمساسها بأصل الحق .

<sup>1</sup> سلام حمزة ، الدعاوى الإستعجالية -الدليل العملي لرئيس المحكمة - الجزء الثالث،مرجع سابق، ص 53-57 .

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا ، رقم 984115 مؤرخ 09-11-1994، نشرة القضاة ، 1999 ، عدد 51 ، ص 75.



## الفصل الثاني:الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري

تتعد ولاية القضاء الإداري للفصل في الدعاوى العقارية بوجود الأطراف المنصوص عليها بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وبما أن المشرع الجزائري قد أوضح لنا من خلال القانون إختصاص القاضي العقاري في المنازعة إلا أننا لم نجد توضيحا كافيا عن ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعة العقارية ، لذا ستكون دراستنا مركزة أكثر حول الإختصاص النوعي في المجال العقاري بالقضاء الإداري ، وعليه يجب التطرق للقضاء الموضوعي في المنازعة العقارية في المبحث الأول نتناول فيه المعيار العضوي و مجال إختصاص القاضي الإداري في المنازعة ثم نتطرق للقضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية بالمبحث الثاني.

## المبحث الأول : الإختصاص النوعي للقضاء الموضوعي في المنازعة العقارية

ينظم المشرع الجزائري المنازعات المتعلقة بالعقار والتي لها دور فعال في تحقيق الحماية القضائية خاصة لو كان أحد أطرافها مما تم ذكرهم بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لفض النزاع نهائيا بعد دراسته دراسة معمقة فنكون هنا أمام قضاء الموضوع، لذلك سنحاول التطرق إلى التكريس التشريعي للمعيار العضوي بالمطلب الأول و إلى بعض مجالات الإختصاص النوعي والتي يختص بها القضاء الإداري بالمطلب الثاني .

### المطلب الأول: التكريس التشريعي للمعيار العضوي في المنازعة العقارية

يعني الإختصاص النوعي تحديد نوع وطبيعة المنازعة العقارية التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء ، وقد جعل المشرع الإختصاص النوعي من النظام العام طبقا لنص المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> على أن تقضي به الجهة القضائية تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى سواء أمام القضاء الإداري أم العادي ، ولتحديد القضاء المختص أقر المشرع المعيار العضوي، والذي يوجب علينا الإلمام بفكرة المعيار العضوي كقاعدة عامة بالإضافة إلى بعض الإستثناءات الواردة عليه.

### الفرع الأول: المعيار العضوي لتحديد الإختصاص النوعي

كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي السائد عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية والتي تعتبر الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف ، في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون العضوي رقم 98-02 المنشئ للمحاكم الإدارية<sup>2</sup>، تظهر هنا سهولة العمل بهذا المعيار حيث أنه في إستطاعة المتقاضى العادي تحديد مجال إختصاص القاضي الإداري بصفة مسبقة ، فيكفي أن يكون خصمه أحد الأشخاص المذكورين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وفي هذا

<sup>1</sup> أنظر المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> أنظر القانون العضوي رقم 98-02 المنشئ للمحاكم الإدارية.

الإطار فإن هذه الأشخاص العمومية المتمثلة في الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية تتطلب تحليلاً لتحديد مفهومها.

#### أولاً - الدولة:

إن مصطلح الدولة يعني كل الهيئات الإدارية المركزية المتمثلة في الوزارات وكل الهيئات الإدارية التابعة للهيئات الوطنية المذكورة في المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30، ويمكن إجمال السلطات المركزية في ما تتضمنه من هياكل:

1- **رئيس الجمهورية** : منحه الدستور إختصاصات واسعة بعضها ذات صفة تشريعية وأخرى تنفيذية ، فكل قرار صادر بهذه الصفة ( تنفيذي أو تشريعي) من رئيس الجمهورية يكون محل طعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة ، لا بصفته الشخصية وإنما بصفته ممثل لرئاسة الجمهورية المتمتعة بالشخصية المعنوية.

2 - **الوزير الأول** : يتم تعيينه من طرف رئيس الجمهورية ، يقوم بإختيار أعضاء حكومته ويعمل على تنظيم الطاقم الوزاري ، إذ يتولى الوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي تحديد صلاحيات كل وزير وتمثل أهم صلاحياته في التعيين ، إعداد برنامج الحكومة ، السهر على حسن سير الإدارة العامة، صلاحيات التنفيذ<sup>1</sup>.

3- **الوزراء** : يخضع تنظيمهم وصلاحياتهم لتشكيلة الحكومة وتوزيع المهام بداخلها حيث ينطوي تحت مفهوم السلطة المركزية ، الوزارات ، مصالحها الخارجية بالولايات أي المديرات الولائية ( مديرية الشباب و الرياضة ، مديرية السياحة، مديرية المالية...) ، وتوجه الدعوى ضد الوزارة التي تتبعها المديرية و لا توجه ضد المديرية ، فالوزارة هي التي تمثل الشخصية المعنوية للدولة و ليست المديرية الولائية التي هي مصلحة من مصالح الوزارة الخارجية تماماً مثل المديرية المركزية الموجودة بمقر الوزارة ، فكلاهما لا يتمتع بالشخصية المعنوية و بالتالي لا ترفع الدعوى إلا ضد الوزير كقاعدة عامة، لأن الوزير هو ممثل

<sup>1</sup> نور الدين السايح ، تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مرجع سابق، ص 11 .

الدولة بوصفها الشخصية المعنوية التي تعمل باسمها الوزارة<sup>1</sup> ، لكن نلاحظ أنه إذا كانت الدعوى مسجلة بحضور الوزير مثلا هنا لا ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري فقد جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ 14-10-2010 أنه إذا كان النزاع قائما بين شخصين خاضعين للقانون الخاص ومجرد حضور طرف إداري في نزاع عقاري لا يجعل القضاء الإداري مختصا<sup>2</sup> .

### ثانيا - الجماعات المحلية :

**1 - الولاية :** هي شخص معنوي إقليمي تمارس صلاحياتها داخل حيز جغرافي يضم أحد مناطق أو أجزاء الدولة، إذ يسري عليها القانون 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990، فالولاية هي ذلك الشخص المعنوي العام بجميع هيئاته ومصالحه الداخلية، سواء تعلق الأمر بهيئة مداولاته أو المجلس الشعبي المنتخب أو لجانته الدائمة أو المؤقتة أو الجهاز التنفيذي(الوالي) بالإضافة إلى هذه المصالح نجد المرافق العامة على مستوى الولاية المسيرة عن طريق المؤسسة الولائية المشتركة<sup>3</sup> .

**2- البلدية:** وهي شخص معنوي إقليمي قاعدي في الإدارة الجزائرية، وتضم جهازين وهما الجهاز التنفيذي وجهاز المداولة وما يصدر عن هذه الأجهزة سواء كان عقدا أو قرارا وكان له طابع تنفيذي يكون محل دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية<sup>4</sup>.

**ثالثا - المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية:** عرفت بين الفقهاء على أنها مرفق عام متمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن الدولة وميزت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة التجارية والصناعية ، بمفهوم المخالفة نجد هذه الأخيرة من إختصاص القضاء العادي<sup>5</sup> ، وعليه فنجد أن الفصل في مفهوم كل من الدولة ، الولاية ، البلدية، المؤسسات

<sup>1</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، طبعة خامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2009، ص12.

<sup>2</sup> جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، مرجع سابق ، ص 807 .

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلم للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2002، ص 155، 156 .

<sup>4</sup> عادل بوضياف، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني ، كلية للنشر، الجزائر ، 2012، ص 225.

<sup>5</sup> المرجع نفسه ، ص225.

العمومية ذات الصبغة الإدارية تكون القضايا المتعلقة بها من إختصاص القاضي الإداري ، ومن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية الأمر الذي أكدته قرار المحكمة العليا<sup>1</sup> رقم 392317 المؤرخ في 14-03-2007 على أنه ينعقد الإختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانتا طرفا في النزاع .

### الفرع الثاني : الإستثناءات الواردة على المعيار العضوي

أورد المشرع الجزائري إستثناءات على المعيار العضوي سواء في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو في القوانين الخاصة ، ويبرز لنا من خلال المادة 802 من نفس القانون أن المشرع إستثنى بعض المنازعات التي تتعلق بمجالات تتصرف الإدارة فيها كأى شخص عادي يخضع للقضاء العادي ، كون أن إمتياز الجهة القضائية في مفهوم القضاء المزوج معترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عامة مستعملة إمتيازاتها لتحقيق الصالح العام وتسيير المرافق العمومية ، يتجلى ذلك الإستثناء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإستثناءات واردة بأحكام قوانين خاصة سنفصل فيها لاحقا .

**أولا - الإستثناءات الواردة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية:** من الإستثناءات التي نص عليها المشرع مخالفات الطرق و هي دعاوى ترفع من طرف الإدارة ضد المخالفين الذين يسببون أضرارا للطرق، و كانت هذه المنازعات من إختصاص القاضي الإداري قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي ، والإختصاص اليوم يؤول للقاضي الجزائي أيضا الذي يوقع العقوبة، و يمكن للإدارة طلب التعويض أمامه أو بدعوى مستقلة أمام القاضي العادي و تعود المنازعات المتعلقة بالمسؤولية بسبب عدم صيانة الطرق أو المسؤولية الناتجة عن الأشغال العمومية التي ترفع ضد الإدارة إلى القاضي الإداري<sup>2</sup>، وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية القديم كان ينص ضمن هذه الإستثناءات على المنازعات المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة حيث يؤول الإختصاص بالإيجارات الفلاحية أو الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة مهنة أو الإيجارات التجارية المتعلقة بها و التي تثور بين المؤجر و

<sup>1</sup> جمال سايس ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول ، مرجع سابق ، ص 588 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ويلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 30,31 .

المستأجر سواء بخصوص الإيجار أو فسخه أو رفع بدل الإيجار أو الطرد إلى القاضي العادي ، نلمس ذلك أيضا في المنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص و الذي يتم بموجب عقد تبادل إما في شكل عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة أو الموثق في شكل عقد توثيقي إذا إختارت الإدارة اللجوء إليه ، و في حالة المنازعة يختص القضاء العادي بنظر الدعوى رغم وجود الإدارة طرفا في النزاع عملا بنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

**ثانيا -الإستثناءات الواردة بقوانين خاصة :** إذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية تخضع للقاضي الإداري فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقاضي العادي كالأستيلاء على التركات المهملة أو الأملاك التي ليس لها مالك أو وارث طبقا للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني كذلك ، و بالنسبة للمبادلات نصت المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية على تطبيق أحكام القانون المدني والقاضي العادي مختص في هذه المنازعات لأنه أقرب للمنطق<sup>1</sup> بالإضافة إلى أنه الحامي الطبيعي للأملاك الخاصة ، كما فصلنا في ذلك عند التطرق لإختصاص القاضي العادي.

نخلص إلى القول بأن مفهوم المعيار العضوي كما أتينا على ذكره لا يكفي لتحديد إختصاص المحاكم الإدارية بل لا بد من عرض بعض تطبيقات هذا المعيار في مجال المنازعات العقارية.

### المطلب الثاني: مجالات الإختصاص النوعي الإداري في المنازعة العقارية

تظهر كثيرا منازعات لا تقتصر على الخواص فقط وإنما للإدارة تواجد في كثير منها ، ورغم أن المشرع قد أقر المعيار العضوي لتحديد الإختصاص إلا أنه تظهر حالات متعددة في الواقع يصعب الجزم فيها من القاضي المختص ، وتزيد الأمور تعقيدا في مجال المنازعة العقارية التي تكون الإدارة طرفا فيها نظرا لتشعبها ، لذلك يجب أن نتناول بعض تلك المنازعات المتعلقة بمسألة الإختصاص النوعي و المكرسة في القوانين الخاصة ، حيث لا

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ويلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 35 .

يقتصر الإختصاص النوعي على الملكية العقارية فقط بل يتجاوزها إلى بعض السندات العقارية بالإضافة إلى عدة عقود لا يتسع المجال لذكرها ، على هذا الأساس نعالج الإختصاص النوعي في هذا المطلب .

### الفرع الأول : إختصاص القاضي الإداري في منازعات الوعاء العقاري

لقد حدد المشرع أصناف الأملاك العقارية وفق الدستور و قانون التوجيه العقاري إلى أملاك وطنية و أملاك خاصة بالإضافة إلى الأملاك الوقفية .

#### أولاً - الإختصاص النوعي في مجال منازعات الملكية العقارية الوطنية:

نظرا لأهمية الملكية العقارية من جهة وتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنها من عدم إستقرار للمعاملات العقارية كلها أسباب أدت لظهور نزاعات عقارية حول الملكية العقارية الوطنية و طرحت على الجهات القضائية ، ومن أهم هذه الأسباب إتساع المنظومة القانونية التي تنظمها حيث يوزع الإختصاص هنا بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب أطرف النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية، فالمنازعات في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الإطار الأمر الذي يستوجب علينا تبياناه من خلال إختصاص القاضي الإداري بهذه المنازعات.

#### 1- المنازعات المتعلقة بالأملاك الغابية

صنفت الأملاك الغابية ضمن الأملاك العامة التابعة للمجموعة الوطنية العمومية ، و يؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري للبت في إلزام أي شخص سواء الإدارة ، المواطن والأشخاص الإعتبارية الشاغلين لجزء من الملك الغابي دون سند أو حق بإخلاء الجزء المشغول و إعادة الحال إلى ما كان عليه كإعادة التشجير ووضع حد للتعدي، كما يجوز الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بالغابة ، فضلا عن إعادة هدم البناءات المشيدة بصورة غير تنظيمية أو قانونية على نفقة المخالف<sup>1</sup> ، ويتقاسم الإختصاص في المنازعات

<sup>1</sup> نظمها القانون رقم 84 -12 المؤرخ في 23/06/1984 المعدل و المتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 02/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات.

المتعلقة بالأحكام الغائبة القاضي الجزائري في القضاء العادي بالنسبة للمخالفات ، والقاضي الإداري بالنسبة للمنازعات الأخرى<sup>1</sup> .

## 2- منازعات العقار الحضري

تندرج المنازعات القضائية بالملكية العقارية في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام ، حيث توسعت رقعة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها على غرار المنازعات المتعلقة بحقوق الارتفاق وبيع الأملاك العمومية ، و تظهر خاصة بمنازعات التنازل عن الأملاك والسكنات الوظيفية ما يلزمنا للتطرق لها .

### أ - منازعات التنازل عن أملاك الدولة

يتم تحديد الأملاك القابلة للتنازل في إطار أحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ثم في إطار المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ، فحسب القانون 81-01 تتمثل هذه الأملاك في المحلات السكنية من بنايات جماعية ومساكن فردية آلت للدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966<sup>2</sup> ، والبنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 80-11 المؤرخ في 22 يناير 1980 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ، المحلات السكنية ، البنائيات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها ، المحلات السكنية من البنائيات الجماعية ومساكن فردية تابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها في القانون<sup>3</sup> .

و قد نص المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 على أنه يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملاك العقارية الموضوعة حيز الإستغلال بعد أول جانفي 2004 والتابعة للجماعات المحلية ، والتي سيتم التنازل عنها بموجب نص لاحق والسكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية والمصنفة أو في

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 24 .

<sup>2</sup> الأمر رقم 66-102 المؤرخ 06 مايو 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة ج ر عدد 36 ، الجزائر ، 1966 .

<sup>3</sup> القانون رقم 80-11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج ر عدد 54 ، الجزائر ، 1980 .



طور التصنيف ضمن التراث الثقافي<sup>1</sup> ، ومن أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع لجانا إدارية خاصة للنظر في هذه العملية ، كما خول للمواطنين الذين تم المساس بحقوقهم إمكانية الطعن القضائي أمام القاضي الإداري ، حيث تختص لجنة الدائرة بطلبات الشراء ولجنة الولاية تنظر في الطعون المقدمة ضد لجنة الدائرة و يؤول الإختصاص في هذه المنازعات للقاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة ولا تخضع لإختصاص القاضي العادي إلا بنص صريح في القانون ، خلافا لذلك يرى بعض الحقوقيين أن الإختصاص يعود للجهات القضائية التابعة للقانون العام و في حالة رفض الطعن الإداري أو عدم تلقي الرد في الأجل المحددة ، يؤكد هذا الطرح المادة 35 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 التي تنص على (أنه يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا قضائيا في حالة رفض تظلمهم ، إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام)<sup>2</sup> ، غير أن إجتهد المحكمة العليا في إطار تفسير المادة 35 المذكورة أعلاه إستقر على تكريس إختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل فأكدت في قرارها المؤرخ في 22-03-1993 على : (إن الأمر يتعلق بعقد إيجار - بيع الذي له طابع إذعان إداري ومن ثم فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لإختصاص الجهة القضائية الإدارية)<sup>3</sup> .

كما أن كل القرارات المتخذة في إطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة ومنها قرارات إدارية للجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة والعقود المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة ، وقرارات الوالي إثر الطعون أمام لجنة الولاية و قرارات لجنة الدائرة والتي ينظر في مشروعيتها حسب الفقهاء القاضي الإداري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ 07 أوت 2003 ، يتضمن تحديد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك المدمجة في القطاع العمراني، ج ر عدد 57، الجزائر ، 2003 .

<sup>2</sup> ذكر الأستاذ عمر حمدي باشا في كتابه ( المنازعات العقارية) في ص 315 إن المقصود بجهات القانون العام هي المحاكم العادية وليست الإدارية لأنه مصطلح معروف في التشريع والفقہ الفرنسي .

<sup>3</sup> قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، رقم 84541 بتاريخ 22-03-1993 نقلا عن حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 316 .

<sup>4</sup> موسى بوصوف ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 02 ، 2002 ، ص 40 .

غير أنه يمكن تصور بعض مجالات إختصاص المحاكم الإدارية خارج منازعات القرارات والعقود المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والجماعات المحلية في مجال المنازعات المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة أو الخاصة إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل كسلطة عامة وعلى الأرجح أن تكون نية المشرع قد إندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من القانون 81-101<sup>1</sup>.

بالنسبة لمنازعات التنازل عن أملاك الدولة أقرت محكمة التنازع في قرارها 67 المؤرخ 18-05-2008 أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات ملك الدولة المتنازل عنها ، وفي قرارها 76 المؤرخ 17-05-2009 توصلت إلى أن الفصل في الدعوى المرفوعة من طرف شخص طبيعي على ديوان الترقية والتسيير العقاري قصد إبطال عقد إيجار مبرم لصالح شخص طبيعي آخر من إختصاص القضاء العادي ، وأن الفصل في الدعوى المرفوعة على الوالي ومدير أملاك الدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري لإبطال قرار لجنة الدائرة وعقد البيع من إختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup>.

#### ب- منازعات السكنات الوظيفية

بالرغم من ضبط المشرع الجزائري للنظام القانوني للسكنات الوظيفية إلا أن القضاء الجزائري لم يستقر في مجال الإختصاص القضائي من خلال التنازع في الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية ، فبرز نزاع نتيجة الإختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة الذي بموجبه تمنح إمتياز السكن الذي يتم بموجب سند إمتياز ، و يختص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار إمتياز السكن الوظيفي وفقا للقاعدة العامة لمنح الإختصاص للقضاء الإداري التي تركز الإختصاص لفحص مشروعية قرار إمتياز السكن الوظيفي ، في مقابل ذلك هناك من كيف قرار منح الإمتياز على أنه عقد إيجار وبالتالي يخضع في منازعاته إلى الجهات القضائية العادية فالإدارة تتصرف كشخص عادي<sup>3</sup>، و الإختصاص يؤول للقاضي

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 317.

<sup>2</sup> جمال سايس، الإجتهااد القضائي الجزائري، محكمة التنازع ، مرجع سابق ، ص 263، 281 .

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010، ص220.

العادي و ماعده يؤول إلى القاعدة العامة بإرساء المعيار العضوي ، غير أن السكنات تمنح للموظف من قبل الإدارة المستخدمة ولا يتعلق الأمر هنا بإيجار معد للسكن فتخضع المنازعة لإختصاص القاضي الإداري طبقا لأحكام المرسوم رقم 89 -10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الإمتياز<sup>1</sup>، وينص هذا المرسوم على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار إمتياز و الذي يكيف على أنه قرار إداري وليس عقد إيجار لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة وليس بإرادة الموظف ، وهذا الإمتياز مؤقت ويمكن أن تقوم الهيئة المستخدمة بإلغائه ، والرأي القائل بإختصاص القاضي العادي غير صائب ، هذا ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 80864 بتاريخ 23-02-1992 بقولها : (حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط ولا يخضع لقواعد القانون الخاص ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر ، حيث أنه في دعوى الحال يتعلق النزاع بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد ،حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه)، وفي نفس الاتجاه قضى مجلس الدولة في قرار مؤرخ في 17-06-2003 بقوله : (حيث أن النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكني 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 مقرر مؤرخ في ...لإسكان مدير الولاية ، وأنه وبالتالي وعملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في النزاع )<sup>2</sup>، كما جاء في قراره المؤرخ 24-04-2007 في قضية (ك ل ) ضد وزارة العدل أن الموظف الذي يحتل سكنا بحكم وظيفته يعد شاغلا له دون وجه حق فور انتهاء مهامه بصرف النظر عن دفعه بدلات الإيجار والأمر بطرده منه يدخل ضمن

<sup>1</sup> موسى بوصوف ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 41 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ) ، دار هومة ، الجزائر

2002، ص 60,61 .

اختصاص القضاء الإستعجالي<sup>1</sup> ويقصد هنا القضاء الإداري ، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تنص على المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص ، بمفهوم المخالفة لا تدخل الهيئات المذكورة في اختصاص القاضي الإداري كهيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية في إطار اختصاصه إلا بالرجوع للقوانين الأساسية لهذه المؤسسات، فمثلا بالعودة إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup> نجده لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه عكس ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم 89-10 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الإمتياز ، فكيف يمكن في هذه الحالة إعتبار المساكن التي تمنحها المؤسسات الإقتصادية سكنات وظيفية ؟ .

لقد صدر في هذا الشأن قرار مجلس الدولة رقم 4841 المؤرخ 15-04-2003 في قضية الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ضد ( أ ح ) حيث قضى أن الوكالات المحلية للتسيير العقاري الحضري مؤسسات ذات طابع إقتصادي تجاري لا تكون نزاعاتها القائمة مع طرف خاضع للقانون الخاص من إختصاص الجهة القضائية الإدارية<sup>3</sup>، و لا بد في هذه الحالة أيضا الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى حيث تتضمن المادتين 55 و56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية<sup>4</sup> على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملا إداريا ، وعلى هذا الأساس تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الإقتصادية لعمالها كمساكن وظيفية ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لإختصاص القاضي الإداري بتحقق الشرطين التاليين:

-عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز .

<sup>1</sup> جمال سايس ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 1068 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12-05-1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ج ر عدد 25، الجزائر ، 1991 .

<sup>3</sup> جمال سايس ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، مرجع سابق ، ص 925 .

<sup>4</sup> القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، ج ر عدد 02 ، 1988 .

- عندما تكون المؤسسة الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة<sup>1</sup>.

### 3- المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي

يقصد بالعقار الفلاحي حسب مفهوم التوجيه العقاري كل الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة<sup>2</sup>، وما يبرر تدخل الإدارة في مختلف المنازعات الناشئة عنه أن له الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية في الدولة ، ودرسنا في هذا الإطار منازعات المستثمرات الفلاحية في إطار تطبيق القانون 10-03 بحيث نلاحظ أن المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية لا تكاد تخلو من تواجد الإدارة كطرف في النزاع ، ففي بعض الأحيان قد ينتج عن إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز عدة منازعات ، وبالرجوع إلى القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 والمتعلق بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا المرسوم التنفيذي 10-326 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية نجد أن كلاهما في بعض المواد أشار إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة ، وبالتالي سنستعين في ذلك بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون الأملاك الوطنية باعتبار المستثمرات محل الإمتياز تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، ولتحديد الطابع الإداري للنزاع فقد كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويمكن تقسيم المنازعات إلى :

#### أ- المنازعة المتعلقة باستحقاق الملكية

إن الأساس القانوني لدعوى إستحقاق الملكية هو المادة 677 من القانون المدني التي نصت على عدم جواز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، وهي تعد من وسائل حماية حق الملكية ، فقد يثار نزاع حول الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية كأن ينازع الغير المستثمرة الفلاحية في ملكية الأرض بأنها تعود

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 33 .

<sup>2</sup> نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعة التي تكون الإدارة طرفا فيها ، مرجع سابق ، ص 06 .

إليه كلها أو جزء منها أو أن يكون موضوع الدعوى المرفوعة من الغير تعدي المستثمرة على ملكيته الخاصة في جزء منها ، أو أن يكون مجاور للمستثمرة وتم إدماج جزء من ملكيته ضمن المستثمرة ويطلب رفع التعدي و إزالته<sup>1</sup> ، و يمكن تصنيف هذه الحالات بأنها من دعاوى التشكيك في الملكية ، فإذا تم رفع الدعوى فإنه يتعين رفعها أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و 125 من قانون 90-30 ، وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة<sup>2</sup> ، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/4/28 ملف رقم 186635 في ظل سريان القانون 87-19 في هذا الاتجاه<sup>3</sup> ، وطبقا للقانون 90-30 أعلاه فإن لكل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالمالية الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 أعلاه أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه في جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، و للوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 184 من المرسوم 91-454 أعلاه أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخول لهم القانون تمثيله في الدعاوى القضائية ، وهو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديرية أملاك الدولة في تمثيل الدولة أمام القضاء<sup>4</sup> ، فإذا لم يتم رفع الدعوى ضد وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة طبقا للمادة 201 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على القاضي طبقا للدور الإيجابي له أن يأمر الأطراف بإدخال مالك الرقبة ، لأن دعوى التشكيك من دعاوى الملكية وعند إستيفاء الإجراء يصح بعدم الإختصاص النوعي ، وإلا فالقاضي العقاري يصح بسوء توجيه

<sup>1</sup> نصيرة دحو ، محاضرات في مادة المنازعات العقارية ، السنة الثانية ، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 23 ، السنة الدراسية 2013-2014 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 140 .

<sup>3</sup> المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد خاص ، الإجتهد القضائي للفرقة العقارية ، الجزء الثالث ، قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، 2010 ، الجزائر ، ص 143 .

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 104 .

الدعوى<sup>1</sup> وبالتالي عدم قبولها كونها رفعت على غير ذي صفة، كما قد تثار منازعة من قبل الدولة موضوعها طرد المستثمر من المستثمرة الفلاحية عند إنتهاء حق الإمتياز لأي سبب كان طبقا للمادة 26 من القانون 03-10 وعند رفض المستثمر الخروج من المستثمرة تكون الدعوى هنا دعوى إستحقاق الملكية إذ أن أثر إنتهاء حق الإمتياز يتمثل في إسترجاع الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة للأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية الخاصة بها في الحالة التي هي عليها كما يمكن توقع دعوى موضوعها دفع الإتاوات المتأخرة مع التعويض أمام القضاء الإداري .

#### ب- المنازعة المثارة ضد تصرفات الإدارة:

باستقراء القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 نجد أن الإدارة منحها القانون سلطة التصرف لإتخاذ قرارات في الحالات التالية :

-قرار فسخ الامتياز: يكون عند إخلال المستثمر بالتزاماته بحيث له إجراءات محددة وجب إحترامها طبقا للمادة 28 من نفس القانون ، فللمستثمر هنا المنازعة في قرار الفسخ الصادر عن إدارة أملاك الدولة ، و توجه الدعوى ضد الوزير ممثلا في مدير أملاك الدولة طبقا للمواد 09 ، 125 من القانون 90-30 وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 وتكون هنا المحاكم الإدارية هي المختصة للفصل في النزاع طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

-القرار المتضمن إسقاط حق الإنتفاع : عند عدم إيداع المنتجين لملفات التحويل إلى حق إمتياز وكذا الورثة طبقا للمادة 30 من نفس القانون ، فالوالي هنا له إختصاص إتخاذ قرار بإسقاط حق الامتياز وهذا ما أكده القرارين الصادرين عن المحكمة العليا على أن يتولى القاضي الإداري بموجب دعوى يرفعها الوالي الحكم بإسقاط الحقوق العقارية في مستثمرة فلاحية<sup>2</sup>، و يمكن للمستثمر المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القاضي

<sup>1</sup> نصيرة دحو ,محاضرات في مادة المنازعات العقارية , مرجع سابق.

<sup>2</sup> جمال سايس ,الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري , الجزء الأول , مرجع سابق , ص 300, 532.



الإداري لطلب إلغاء هذا القرار<sup>1</sup>، بمراعاة الآجال المحددة وإذا كان رفع الدعوى لا يوقف تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه كون أن الإسقاط يترتب عليه إسترجاع الأرض الفلاحية و والأملاك السطحية فإن للمستثمر هنا طلب وقف التنفيذ<sup>2</sup>، وذلك مراعاة لحقوقه حتى يتمكن من تنفيذ الحكم الإداري الصادر لصالحه في حالة إستجابة القضاء لطلب الإلغاء ويكون وقف تنفيذ المقرر الإداري من إختصاص القضاء الإداري التشكيلة الجماعية وليس من إختصاص القاضي الإستعجالي الإداري طبقا لما إستقر عليه إجتهد مجلس الدولة بقرار الغرفة المجتمعة رقم 018743 المؤرخ 25- 05- 2004<sup>3</sup> .

-**القرار المتضمن رفض تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز** : طبقا للمادة 08 من المرسوم رقم 91-454 بالنسبة للذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها ، والتي تعرض على لجنة ولائية وعند إنتهاؤها من دراسة الملف إما تقبل الملف أو ترفضه ، في هذه الحالة الأخيرة يعلم المعني برفض منح الإمتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي ، وبإستقراء المادة 08 أعلاه فالمعني بقرار الرفض يوجه دعواه ضد الولاية باعتبار أن رفض الطلب تم من قبل اللجنة الولائية برئاسة الوالي.

-**القرار الخاص بتحديد مقدار التعويض الخاص بالأملاك السطحية** : عند انتهاء حق الإمتياز طبقا للمادة 26 من القانون 10-03 ، يترتب الحق في التعويض طبقا لنفس المادة بالنسبة للأملاك السطحية ، و لصاحب الحق المنازعة أمام الجهة القضائية المختصة في مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة ، والدعوى هنا دعوى قضاء كامل على أساس أن المدعي ينازع في مقدار التعويض الممنوح له ولا يهدف من خلال دعواه إلى إلغاء قرار إداري ، أما بخصوص الجهة التي ترفع ضدها الدعوى فهي نفسها جهة المنازعة في قرار فسخ الامتياز، وفي الأخير يمكن رفع دعوى موضوعها المنازعة في إجراءات نزع حق

<sup>1</sup> تكون هنا المحكمة الإدارية هي المختصة بنظر الدعوى طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أعطت للمحاكم الإدارية اختصاص الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية.

<sup>2</sup> أنظر المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 1057 .



الإمتياز للمنفعة العمومية وهذا ضد قرار الوالي المتضمن إسترجاع الأرض<sup>1</sup> ، أو في مبلغ التعويض المقترح<sup>2</sup>، وكل هذه الدعاوى يرجع الفصل فيها لإختصاص القاضي الإداري .

#### 4 - المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي :

حسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون الإختصاص للقضاء الإداري ،بخصوص المنازعات المتعلقة بالأراضي الخاصة التابعة للدولة إذ أن مدير أملاك الدولة يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي ، و بالرجوع للمادة 10 من الأمر 04/08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي قرر أن عقد الإمتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا أي بمكان موقع العقار ،فبعد الإمتياز عقد إداري ونصت المادة 12 من نفس الأمر أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الإمتياز والأصح فسخ عقد الإمتياز أمام الجهة القضائية المختصة ، ومنه وطبقا للمعيار العضوي فإن الإختصاص يكون للمحاكم الإدارية ، وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الإمتياز فإن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد قيمة مواد البناء واليد العاملة وذلك مع إقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية<sup>3</sup> ، وفي حالة ما إذا قضي بهدم البنائات المنجزة يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية ، و التي تنتقل مباشرة بعد فسخ عقد الإمتياز الإمتيازات و الرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير ، وكذلك فإن عقود الإمتياز التي تمت سابقا على الأراضي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03 - 313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد كيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 140 .

<sup>3</sup> صوالحي كريمة و ثلجون فاطمة الزهراء ،عقود إستغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري ، منكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس ،المدينة ،السنة 2012/2013، ص 53.

التابعة للأحكام الخاصة للدولة والمحركة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من أجل الفسخ أو البطلان بالإضافة إلى الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة<sup>1</sup>، حتى أنه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للإستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة للأملاك الدولة الممنوحة للمستثمرين ومنازعة الغير تكون بموجب عقد الإمتياز الموجهة للمستثمر صاحب حق الإمتياز ، والدولة بصفتها مالكة ممثلة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، كما أن القضاء الإداري مختص أيضاً على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري والتي تحيل الإختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين<sup>2</sup>.

غير أن المشرع لم يبين الطريقة التي من خلالها يمكن للمستثمر الطعن في العقد المبرم من طرف إدارة أملاك الدولة، إلا أنه من المنطقي إذا كان العقد باطل أو قابل للإبطال و المنازعة بشأنه تكون من إختصاص القضاء الإداري نظراً للمعيار العضوي . بصور الأمر 04/08 أصبح لا يجوز سحب الإمتياز عن طريق قرار وإنما لا بد من اللجوء للقضاء وترفع الدعوى ضد الإدارة بصفتها المالكة للأصل العقاري ، كذلك إذا قام الغير بالتعدي على أصل الملكية فهنا الدعوى ترفع من صاحب الإمتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة في النزاع أو ترفع مباشرة من طرف الإدارة باعتبارها المالكة لأن هذا الإعتداء هو تعدي على الملكية العقارية الخاصة للدولة<sup>3</sup> .

و من أمثلة هذه المنازعات تلك التي تنور في مرحلة نهاية الإمتياز إذا أخل صاحب الإمتياز بالالتزامات التعاقدية، فالإدارة المانحة للإمتياز لها أن تلجأ إلى القضاء من أجل

<sup>1</sup> صوالحي كريمة و ثلجون فاطمة الزهراء ، عقود إستغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص.54 .

<sup>2</sup> رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة الثالثة، 2009، ص 48-49 .

<sup>3</sup> أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، 2009، ص 72 .

الفسخ ( إنهاء الإمتياز قبل إنقضاء مدته ) كذلك في حالة الفسخ الإتفاقي إذا لم يتفق الطرفان على التعويض مثلا يمكن لصاحب الإمتياز اللجوء للقضاء الإداري للفصل في النزاع، وفي مجال العقود الإدارية فقد صدر قرار يجسد هذا غير منشور لمحكمة التنازع والمؤرخ في 25-12-2001 في نزاع يجسد التنازع السلبي يتعلق بغرفة مؤجرة بموجب عقد إداري أدخلها الورثة ضمن العقار الذي إشتروه في إطار التنازل عن أملاك الدولة ، وتوجت الخصومة بقرارين الأول عن الغرفة المدنية لمجلس قضاء تيزي وزو قضى بعدم الإختصاص على أساس أنه لا يجوز للمجلس النظر في مدى مشروعية العقود الإدارية والثاني عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تيزي وزو قضى بعدم الإختصاص النوعي على أساس أن الغرفة الجهوية لمجلس قضاء الجزائر هي المختصة في طلب إلغاء عقد البيع الذي يشمل الغرفة المتنازع فيها حيث قضت المحكمة بعدم القبول على أساس أن القرارين لم يكونا نهائيين<sup>1</sup> .

#### 5- منازعات الأراضي المسترجعة و الموضوعة تحت الحماية:

كرس قانون التوجيه العقاري 90-25 في المادة 76 منه لحماية الإسترجاع على مرحلتين إمتدت الأولى منذ صدور هذا الأخير إلى ستة أشهر ، وبعد التعديل<sup>2</sup> إمتدت عملية الإسترجاع للأموال المتبرع فيها و تلك الموضوعة تحت الحماية نظرا للطابع المؤقت للوضع تحت الحماية ، و الذي لا يمكن إعتبره تأمين أو نزع ملكية ، وقد نتجت عن عملية الإسترجاع منازعات بين الولاية كمصدرين لقرارات الإسترجاع و المؤممين المسترجعين ، وبين الملاك الأصليين و الغير، و في هذا الصدد لا يثور إشكال في تحديد الجهة المختصة حيث يرجع إلى القواعد العامة ، أما بخصوص منازعات الأراضي الموضوعة تحت الحماية<sup>3</sup> فهي من إختصاص القاضي الإداري ، فإذا كان النزاع حول البناء فوق أرض مؤمنة تكون

<sup>1</sup> جمال سايس، الإجتهد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 1076، 1077.

<sup>2</sup> عدل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 ج ر رقم 55 سنة 1995.

<sup>3</sup> - نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مرجع سابق، ص 14.

البلدية هي المسؤولة عن التعويض و يعود الإختصاص للقضاء الإداري هذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 9984 المؤرخ في 05-02-2002<sup>1</sup>.

و قد كرست محكمة التنازع في هذا المجال صورة تناقض القرارات النهائية في قرار 12 المؤرخ في 24 ديسمبر 2001 غير منشور<sup>2</sup> الذي تعلق بصور قرار عن مجلس قضاء تيارت قضى على المدعى عليه بالطرد من الأرض المتنازع عليها بعد أن إسترجعها بموجب مقرر ولائي صادر في 24 أبريل 1991 حيث كانت مؤمنة في إطار الثورة الزراعية ، و أعاد المدعى عليه رفع دعوى أمام القضاء الإداري انتهت بتثبيت حقه في القطعة المتنازع عليها بموجب قرار صادر بتاريخ 24 ديسمبر 1998 عن مجلس الدولة ، و قد خلصت محكمة التنازع بعد تطبيق أحكام المادة 17 إلى القول: "بأن التنازع قائم ، وأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في القضية ومنه بأن القرار الوحيد الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 24 ديسمبر 1998 هو الوحيد القابل للتنفيذ"، و قد وجه جانب من الفقه إنتقادات للقانون العضوي 98-03 السابق ذكره تتعلق بالنقص من حيث ترتيب المواد وبالنظر للمنهجية و نقص من حيث عدد المواد الضرورية لعمل محكمة التنازع<sup>3</sup>.

## 6- منازعات الحياة في الأملاك الوطنية

لقد مرت الأملاك الوطنية في الجزائر بعدة مراحل بداية من المرحلة التي إمتازت فيها الأملاك الوطنية بفكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع خلال الفترة الاشتراكية ثم جاء دستور 23 فبراير 1989 و كرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة و الأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة و الجماعات المحلية لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة ، و ذلك بموجب المادتين 17 و 18 منه و في نفس هذا التوجه صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18

<sup>1</sup> - جمال سايس ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، مرجع السابق، ص 862 .

<sup>2</sup> - قرار محكمة التنازع رقم 11 غير منشور ، و الذي قررت فيه بأن القرار الصادر عن مجلس الدولة لا أثر له و أن القرار القابل للتنفيذ هو القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية. نقلا عن نصيرة دحو ، إختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup> رشيد خلوفي ، القضاء الإداري تنظيم و إختصاص ، مرجع سابق، ص 198 - 202.

نوفمبر 1990 و كرس المبادئ في المواد 24،25،26<sup>1</sup> منه 'ثم صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ليحدد الأملاك الوطنية و نظامها، لذا سندرس الحيازة في هذه الأملاك ومدى إختصاص القضاء فيها .

أقر المشرع مبدأ بعدم إمكانية حيازة الأملاك الوطنية العمومية فهناك بعض العقارات ترد عليها الحيازة المكسبة للملكية، ذلك إن كانت خارجة عن دائرة التعامل و لا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو بحكم تخصيصها محلا للتصرفات القانونية كالعقارات التي يشترك النوع الإنساني في الانتفاع بها انتفاعا مطلقا و يستحيل على أي فرد أن يختص بها بطبيعته، العقارات العامة هي عقارات الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة و المخصصة لمنفعة عامة، و لقد حرم القانون تملك العقارات العامة بوضع اليد عليها 'حيث تنص المادة 689 من القانون المدني: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم" في هذا الإطار صدر قرار المحكمة العليا<sup>2</sup> جاء فيه: " حيث أن الطاعنين يزعمون أنهم تحصلوا على القطع المتنازع فيها عن طريق الحيازة لأنهم يشغلون تلك الأراضي بصفة هادئة و مستمرة منذ أوائل 1960".

حيث يتبين من التقرير المعد من طرف مصالح أملاك الدولة أن أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم و بالتالي لا يمكن الحصول على ملكيتها من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة كما تنص عليه المادة 827 من القانون المدني ،حيث أن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة فيمكن للطاعنين الاستفادة من المرسوم 85-212 المؤرخ في 18 أوت 1985 كي يتحصلوا على تسوية وضعيتهم" ، لكن هذا لا يمنع من أن الدولة و الجماعات المحلية تستطيع استعمال دعاوى الحيازة لحماية أملاك الدومين العام ، و عليه إذا كان العقار داخلا في الدومين العام فإنه لا يكون في الأصل قابلا للحيازة و بالنتيجة لا يكون هناك مجال في شأنه لدعاوى الحيازة ، و لكن القضاء في فرنسا جرى على حماية الشخص العام في حيازته للعقار الداخل

<sup>1</sup> أنظر المواد 24،25،26 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .

<sup>2</sup> القرار الصادر عن المحكمة العليا ، رقم 73271 ، المؤرخ في 21 أكتوبر 1990 ، مجلة قضائية رقم 92 ، ص 24.

في الدومين العام ضد أعمال التعرض و الاغتصاب الصادر من الغير ،بل أنه يحمي كل من حصل من الأفراد على ترخيص قي الانتفاع بالعقار الداخل في الدومين العام في حيازته هذا العقار بجميع دعاوى الحيازة ضد الغير فيما عدا الجهة الإدارية التي منحتة الترخيص<sup>1</sup> ، و من ذلك ما نصت عليه المادة 171 من المرسوم 91 -454 بأنه يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة أو أداء مهمة منفعة عمومية أن ترفع دعاوى الملكية و الحيازة لحماية الأملاك الوطنية العمومية التي تشغلها في حالة تعرضها لاعتداء من طرف الغير ،و في هذا الإطار جاء القرار رقم 181645 المؤرخ في 1998/06/24 بأنه: " من المقرر قانونا أنه يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك و لما تبين من قضية الحال أن الحيازة ثابتة منذ عهد الاستعمار و إن ما بين فوقها كان يرخصه من المصالح البلدية دون أية منازعة حيازتها و في استصلاحها و غرسها و لما قرر قضاة المجلس بأن الحيازة لا تجدر في الأملاك التابعة لدولة فإن هذا التأسيس خاطئ لأنه لا يوجد أي نص قانوني يتحدث على منع الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تمنح للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها و الانتفاع بها مما يستوجب نقص القرار المطعون فيه " .

#### ثانيا- الإختصاص النوعي في منازعات الملكية العقارية الخاصة:

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل إستعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها<sup>2</sup> ، ولضمان حماية هذه الملكية وضع المشرع وسائل قانونية تمكن القاضي من بسط رقابته ومنها النصوص القانونية المنظمة للحيازة والتقدم المكسب في المناطق الغير ممسوحة ، و عملية الشهر العقاري في المناطق الممسوحة و نظرا للمشاكل التي تطرحها هذه المواضيع و التي تولدت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بها كلا من القاضي الإداري أو العادي ، كما أن الإدارة تقوم بإصدار قرارات إدارية لنزع الملكية الخاصة للأفراد، وبصدور القانون 07-02 ظهرت عدة

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني الجديد , مرجع سابق , ص 905 .

<sup>2</sup> المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49-1990) .

منازعات سواء أمام الإدارة أم الجهات القضائية المختصة ، لذا إخترت التطرق لموضوع منازعات التحقيق العقاري ونزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة .

### 1 - منازعات التحقيق العقاري

نظم المشرع عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بالقانون 07- 02 المؤرخ في 27- 02- 2007 والتي تقتضي ضرورة تنقل المحقق العقاري لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب ، وتنتهي العملية بإعداد محضر مؤقت يعلق لمدة ثلاثين يوما ( 30 ) الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة من تقديم إعتراضه كمرحلة إدارية ، غير أنه في غياب المعارضة في الأجل القانونية المحددة و بإتمام إعداد مقرر الترقيم أو صدور مقرر رفض الترقيم يمكن في هذه الحالة المنازعة أمام القضاء المختص ، و في حالة فشل محاولة الصلح يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف فورا و يجب لمن يثير إحتجاج الإعتراض في أجل شهرين من تحرير المحضر رفع دعوى قضائية<sup>1</sup> ، ويعود الإختصاص هنا للقضاء الإداري على أساس أن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة أو إذا كان صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب أن يحرر مقررًا مسببا برفض الترقيم العقاري و يبلغ القرار للمعني ، وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، نظرا لكون مقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفا تابعا لوزارة المالية ، و يعد هذا المقرر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري<sup>3</sup> ، ولصاحب المصلحة رفع دعوى خلال أربعة أشهر (04) تسري إبتداءا من تاريخ تبليغ المقرر للمعني أو للوالي في أجل أقصاه ستة (06) أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع طلب التحقيق

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>2</sup> نذير بيبوت ، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 07 - 02 مؤرخ 27-02-2007 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، 2010 ، ص 24 .

<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، أثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، الطبعة السابعة ، دار هومة ، الجزائر ، ص 228 .



العقاري ، وتخضع عريضة إفتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلا<sup>1</sup>، أما إذا كانت المنازعة لا تتعلق بمقرر إداري ومنازعة المحافظة العقارية فيختص فيها القاضي العادي .

## 2- منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة قانونية نص عليها الدستور بموجب المادة 20 منه جاء فيها: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ، ومنصف" ، و نظمها القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة إستثنائية ضمانا لحسن سير المرافق العمومية و تحقيق النفع العام و إكتساب الأملاك العقارية<sup>2</sup>، وقد أضفى عليها المشرع الطابع الإستعجالي و أخرجها من القواعد العامة المضمنة في قانون الإجراءات مصبغا إياها بالطابع الإستثنائي<sup>3</sup> ، والتي تخضع للقضاء الإداري للنظر في مدى مشروعية إختصاص السلطة الإدارية و إحتزام الآجال والإجراءات ، لأن قرارات نزع الملكية تصدر عن الوالي إذا تعلق الأمر بنزاع حول عقار يقع في حدود ولايته ، أو عن الوزير المختص إذا كان العقار يقع عبر أكثر من ولاية حسب قانون نزع الملكية ، و لقد تبنى القانون الصادر بتاريخ 27 أفريل 1991 تحت رقم 11/91 المعيار العضوي عندما أحالت نصوصه بصدد الإختصاص على قواعد قانون الإجراءات، وهكذا نصت المادة 13 منه على جواز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المحكمة المختصة" ، كما نصت المادة 26 على ولاية "الجهة القضائية المختصة" بالمنازعات الخاصة بالقرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطالب بها ، و كذلك فعلت المادة 33 من القانون بخصوص المنازعات الخاصة بقرار نزع الملكية نفسه .

<sup>1</sup> المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر العدد 03 سنة ، ص13.

<sup>3</sup> أنظر المرسوم التنفيذي 93 - 186 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر 15 سنة 1991).



إن الملاحظة الرئيسية المستخلصة من هذه المواد أن المشرع لا يميز بين منازعات الإلغاء و منازعات التعويض في قضايا نزاع الملكية فكلاهما يخضع لإختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup>، و قد قررت المحكمة العليا في قرارها أن دعوى المنازعة في نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية يفصل فيها من طرف القضاء الإداري في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية<sup>2</sup>، و في القرار رقم 202986 المؤرخ في 16-12-1998 في منازعة ضد وزير الصناعة حول نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة ذهبت إلى أن الإختصاص يعود للقضاء الإداري ،بينما ذهب المشرع الفرنسي إلى تجزئة منازعات نزاع الملكية بين القضاء العادي و القضاء الإداري فتختص محاكم الإستئناف الكبرى (المحاكم العادية) بمنازعات التعويض ، و تختص المحاكم الإدارية بمنازعات الإلغاء و هذا لا يخدم أهداف تبسيط التقاضي و لا يحترم وحدة الموضوع<sup>3</sup>، أما بالنسبة لمنازعات التعويض فالجهة المختصة هي الجهة المستفيدة لأن المنازعات المتعلقة بالإدارة المركزية ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة على أساس أن مجلس الدولة مختص بمنازعات متعلقة ببطلان القرارات الصادرة عن الإدارات المركزية و ليس عن القضاء الكامل طبقا للقرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 12368 المؤرخ 25-06-2002 في قضية وزير السكن ضد ورثة ( ش ع ) والقرار رقم 8247 المؤرخ 22-07-2003 ، وقد نص القانون 90-09 والمرسوم 94-215 على تعيين الوالي كمثل للدولة على مستوى الجماعات الإقليمية ويكون هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزاع الملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، مرجع سابق ،ص41،40.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 202986 المؤرخ في 16/12/1998 ،المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1998، ص 47.

<sup>3</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 383

<sup>4</sup> جمال سايس ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري،الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 898,899 .

### ثالثا - الإختصاص النوعي في منازعات الوقف

نظم القانون 91-10 الأملاك الوقفية<sup>1</sup> المؤرخ في 27-04-1991 و الذي تم تعديله بالقانون 02-10 المؤرخ في 14-12-2002 والتي تعرف بأنها أملاك عقارية حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما لصالح هيئة خيرية أو جمعية ذات منفعة عمومية ، وهي على نوعين أملاك وقفية عامة و أملاك وقفية خاصة ، تتولى وزارة الشؤون الدينية تسيير و إدارة الأملاك الوقفية العامة عن طريق ناظر الوقف، وعليه يؤول الإختصاص في المنازعات المتعلقة بالوقف للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي إلا ما أستثني بنص كما هو الحال لإيجار الأملاك الوقفية طبقا لنص المادة 26 مكرر 8 والتي أخضعها المشرع صراحة للقانونين المدني والتجاري.

### الفرع الثاني : الإختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالسندات العقارية

غالبا ما يلجأ الأطراف عند طرح النزاع أمام القضاء إلى إثبات حقهم بإيداع وثائق أو سندات تثبت هذا الحق أبرزها الدفتر العقاري الذي يصدره المحافظ العقاري والعقود التوثيقية بالإضافة إلى أدوات التهيئة والتعمير .

### أولا - المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري

إن المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري و الذي يقوم عند تصرفه ضمن إشهار عقد توثيقي أو عدم إشهاره أو بصفة عامة رفض القيام بأي إجراء من إجراءات شهر العقود أو التصرفات فإن الإختصاص يؤول للقضاء الإداري وفق المادة 24 من الأمر 75-74<sup>2</sup> ، التي تحيل ضمنا إلى تطبيق قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للطعون المنسوبة على قرارات المحافظ العقاري<sup>3</sup> ، و ذلك كون المحافظ سلطة إدارية و يصدر قرارات إدارية أما بالنسبة لقرارات المحافظ العقاري المتعلقة بمنح الترقيم المؤقت فقد فصل المشرع الجزائري فيها بالمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في أن القسم العقاري

<sup>1</sup> قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 يتعلق بالأوقاف والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14-12-2002.

<sup>2</sup> الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup> محيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، العدد8، ص 15،16.

مختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، وبمفهوم المخالفة ينعقد الإختصاص بالترقيم النهائي للقضاء الإداري ، ومن أبرز هذه القرارات منها المتعلقة بالشهر ومنح الدفتر العقاري والتي تتشأ عنها عدة منازعات ، وفي قرار محكمة التنازع رقم 111 المؤرخ 16-05-2011 توصلت إلى أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري قرار إداري متخذ من طرف إدارة الحفظ العقاري وتخضع قرارات الحفظ العقاري بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية لرقابة القضاء الإداري<sup>1</sup> ومن هذه المنازعات :

### 1- المنازعات الناجمة عن الشهر

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة لتنفيذ إجراء الشهر أو رفض الشهر أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لم تراخ الشروط القانونية ، وعليه يتمتع الأشخاص بحق الطعن في قراراته بالإلغاء و الإستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات وذلك من خلال :

أ- **دعوى الإلغاء** : قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض بإعتبار قراراته إدارية<sup>2</sup>، يتجسد الطعن في قراراته بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة بعد شهرها بالمحافظة العقارية<sup>3</sup> ، وقد أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 28 مارس 1993 على ضرورة شهر هذه الدعاوى ، و يتم رفع هذه الدعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الإدارية وضد المدير العام للأموال الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة .

ب - **دعوى التعويض** : إن الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه فيحق لكل متضرر رفع دعوى تعويض على الدولة طبقا لنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 في أجل سنة من العلم بالفعل

<sup>1</sup> جمال سايس ، الإجتهد القضائي الجزائري ، محكمة التنازع ، مرجع سابق ، ص 219 ، 237 ، 241

<sup>2</sup> أكد على ذلك قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 129947 بتاريخ 09 مارس 1998 .

<sup>3</sup> زادي سيدي علي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 97 ، 98 .

الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع دعوى والتي تتقدم بمرور 15 سنة ، وفي حالة الخطأ الجسيم فالدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري .

## 2- المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري

بعد إتمام عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري للملاك المعنيين فإن هذا العقد يعد إداريا صادرا عن جهة إدارية والطعن فيه يخضع لإختصاص القاضي الإداري ، وقد نصت المادة 19 من الأمر 74-75 على أن : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري ، و الدفتر الذي يشكل سند الملكية" ، ويعتبر الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار، هذا و قد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرارها: " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74-75 و 63-76 بعد إستكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية".<sup>1</sup>

كما ذهبت في قرار آخر إلى أن: " الدفتر العقاري يشكل المنطلق الوحيد في إقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، و الثابت قانونا أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"<sup>2</sup> ، أما بخصوص القضاء الإداري فقد ذهبت الغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء قسنطينة إلى القول بأن : "موضوع الإلغاء ينصب على عملية الترقيم النهائي للدفتر العقاري، و حيث أن هذا العمل يقوم به المحافظ العقاري ممثلا للدولة، و الدولة مسؤولة عن الأخطاء المضرة بالغير، وحيث أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري بمناسبة إعداد الدفتر العقاري لا يعد قرار صادر عن الوالي وأن الدعوى الحالية مخالفة للمادة 07 قانون الإجراءات المدنية"<sup>3</sup>، حيث يرى البعض أن الدفتر العقاري سند إداري<sup>4</sup> و أن الهيئة

<sup>1</sup>قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 2004/04/21، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2005، ص 249.

<sup>2</sup>قرار الغرفة العقارية رقم 1979 المؤرخ في 2000/06/28، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2001، ص 249.

<sup>3</sup> قرار الغرفة الجهوية لمجلس قضاء قسنطينة رقم 05/926 المؤرخ في 2005/06/18 غير منشور، بين بردودي مسعود و والي سكيكدة، مديرية مسح الأراضي والمحافظات العقارية.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

المنوطة بتسليمه بطبيعتها إدارية، و إستنادا إلى المعيار العضوي الوارد في المادة 800 فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري .

### ثانيا - منازعات عقد الشهرة

نصت المادة الأولى من المرسوم 83-352 المؤرخ في 05 جانفي 1983 بأنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة إلا إذا تعلق الأمر بأراضي الملك الواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح<sup>1</sup>، و الموثق ملزم بإرسال ملف إعداد عقد الشهرة لطلب رأي كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير أملاك الدولة المختصين إقليميا في ظرف أربعة أشهر، وفي حالة النزاع يرفع أمام الجهة القضائية المختصة تبعا لأطراف النزاع ، فإذا تم الاعتراض من طرف مدير أملاك الدولة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي يؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي<sup>2</sup>، و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 24 أفريل 2002 تحت رقم 193900<sup>3</sup> أين ألغى من خلاله قرار مجلس قضاء تيزي وزو الذي رفض دعوى المدعين الرامية إلى إبطال اعتراض البلدية في إعداد عقد الشهرة لصالحهم مؤسسا قرار الرفض على المادة 169 مكرر قانون الإجراءات المدنية القديم ، و التي لا تجيز رفع دعوى إدارية إلا بعد الطعن في القرار الإداري ، إذ إعتبر مجلس قضاء تيزي وزو عملية الاعتراض تشكل قرارا إداريا بمعنى الكلمة، وأعتقد أنه يجب حسم الموقف بتدخل محكمة التنازع للفصل في الموقفين وتحديد الجهة المختصة في هذه الحالة ذلك أن بعض الجهات القضائية الإدارية رفضت الفصل في النزاع التي تكون جهة إدارية طرفا فيه وأعلنت عدم إختصاصها ،في حين تمسك مجلس الدولة باختصاصه في عديد المرات، و ذهبت من جهة أخرى الغرفة العقارية بالمحكمة العليا إلى ما إستقر عليه مجلس الدولة في أحيان أخرى وقد جاء في قرار المحكمة العليا : " أن عدم الاعتراض على إجراءات الشهر أمام الموثق، لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع و المطالبة بإبطال عقد

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ،مرجع سابق ، ص 61 .

<sup>2</sup> حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهور ومدى سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة تخرج ، الدفعة 12، المعهد الوطني للقضاء الجزائر ، 2001-2004، ص 52.

<sup>3</sup> قرار مجلس الدولة،المجلة القضائية ، الجزائر، العدد 02، سنة 2002، ص 32.

الشهرة"<sup>1</sup>، وبما أن البلدية طرف إداري يكون الإختصاص للقضاء الإداري طبقا لما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ومن القضايا المعروضة على محكمة التنازع ما يتعلق بطلب إبطال عقد الشهرة حيث فصلت في قرارها رقم 95 المؤرخ في 31-01-2011 أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع ،وفصلت المحكمة في قرارها 108 المؤرخ 16-05-2011 في أنه لا يختص القسم العقاري بالمحكمة بالفصل وحده مهما كانت الأطراف بالدعاوى الرامية إلى إبطال فسخ تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها،و يختص القسم العقاري بالمنازعات ذات الصلة القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ،وأبطلت قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 06-10-2009 والقول أن القضاء الإداري هو المختص في التقييم النهائي ،ومن القضايا التي مازالت تصل المحاكم إبطال عقود الشهرة بالرغم من صدور القانون 02/07 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية وإلغاء المرسوم 83-352 .

### ثالثا - المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة

أقر المشرع عدة وسائل تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته فسن إجراء شهادة الحيازة ،فقد يظهر نزاع عقاري ويكون أحد طرفيه متحصلا على شهادة حيازة الأمر الذي يطرح منازعة نتيجة طابعها القانوني كسند حيازي مؤقت<sup>2</sup> ،قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود ،وأيضا ما يترتب عنه حصول المستفيد مثلا على رخصة البناء أو ترتيب رهن عقاري وقد يضر هذا بالمالك الحقيقي عند ظهوره الأمر الذي يعطي الإختصاص تارة إلى القضاء العادي<sup>3</sup> ،وتارة للقضاء الإداري في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند أو الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى ،ويتبين من خلال المادة 40 من قانون التوجيه العقاري أن شهادة

<sup>1</sup> القرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000 الصادر عن الغرفة العقارية ، المجلة القضائية، قسم المنشورات و الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، سنة 2000، ص 151.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مرجع سابق، ص 950 .

<sup>3</sup> مجيد خلفوني،شهادة الحيازة وتطبيقاتها ، الفكر البرلماني ،عدد 16، 2007 ، ص 112 .

الحياسة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز طبقا لكيفيات التنظيم<sup>1</sup>، حيث يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغائها مع التعويض عن الأضرار اللاحقة به، فإذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب للقاضي العقاري يرمي إلى إلغاء شهادة الحياسة يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لهذه الشهادة وصف القرار الإداري، و بالرجوع لقرارات مجلس الدولة كالقرار رقم 53423 الصادر بتاريخ 27-05-2010 و الذي أقر: (حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحياسة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ)<sup>2</sup>، جاء هذا القرار مطابقا لما توصلت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 12-12-2007 رقم 426996 حيث تغل يد القاضي العقاري بالنظر فيها، ويجب على المحاكم القضائية أن تحكم فقط بإلغاء شهادة الحياسة دون أن تشير إلى التصرفات الناتجة عنها، ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 09-07-2012 تم القضاء بإلغاء شهادة الحياسة فقط رغم طلب إبطال التصرفات الناتجة عنها، فنطقت بالحكم التالي: (الحكم بإلغاء شهادة الحياسة الصادرة لفائدة المدعي عليه الصادرة عن بلدية أيت منصور بتاريخ 13-03-2005 و المشهورة بالمحافظة العقارية بامشدالة)<sup>3</sup>، الأمر الذي يؤدي لإطالة زمن المنازعة كما يمكن الطعن في قرار المحافظ العقاري سواء أعلق الأمر بقبول إجراء شهر الشهادة أم برفضه، و تطبيقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ 12-نوفمبر-1975 فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء، حيث يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري

<sup>1</sup> عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحياسة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، الفكر البرلماني، عدد 18، 2007، ص 139 .

<sup>2</sup> جمال سايس، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 1141 .

<sup>3</sup> حكم المحكمة الإدارية بالبويرة، رقم 00020 بتاريخ 09-07-2012، قضية السيد (ب ر) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، حكم غير منشور .



الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم إمتلاكه سند مشهر ،إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري<sup>1</sup> .

#### رابعاً - منازعات أدوات التهيئة والتعمير

أهم نص يطبق على منازعات التهيئة والتعمير هو قانون التهيئة والتعمير رقم 90-20 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ،وتطبيق هذه النصوص يثير منازعات معقدة يصعب في كثير من الأحيان إستيعابها ،فضلا عن تقاسم الجهات القضائية الإختصاص ،فأدوات التعمير عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية وبالتالي يكون القضاء الإداري مختص في جميع المنازعات التي تثيرها ،وتتمثل هذه المنازعات في دعوى الإلغاء ،فالمبدأ أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية و مؤسسة ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار المتخذ من السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا،و يمكن لصاحب طلب الرخصة المرفوض طلبه أن يقدم طعنا ويرفع قضية أمام الجهة المختصة و في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها تكون حالات رفع الدعوى أمام القضاء كالتالي :

#### 1- بالنسبة لرخصة البناء

تعد قرارا إداريا تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه والمحددة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ،الوالي ،الوزير المكلف بالتعمير كل في حدوده و إختصاصه ، و قد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض ،وهذا ما إستقر عليه قرار مجلس الدولة بتاريخ 28-04-2011 في القضية رقم 061404 في أنه لا يمكن الأخذ بشهادة الحيازة كسند للحصول على الملكية لكونها غير مشهورة ،وفي قراره الصادر بتاريخ 28-10-2010 في القضية رقم 055589 أقر في أنه لا يمكن منح رخصة بناء على قطعة أرضية على

<sup>1</sup> المادة 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية والمادتين 191 و192 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .



الشيوع و في حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب فيحق للإدارة اللجوء للهدم دون حاجة إلى إستصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية، إذ اللجوء إلى القضاء لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء<sup>1</sup>، والتي تتمثل في حالة رفض الإدارة تسليم الرخصة أو قيام الإدارة بسحبها أو لجوئها إلى وقف تنفيذ الأشغال وتمنح الرخصة لصاحبها دون المساس بحقوق الغير، والطعن يكون إما من الغير أو من طالب الرخصة، فللغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح بالتظلم، أما طالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، حيث أن معظم القضايا المسجلة برخصة البناء تتعلق بقرار الرفض الصادر عن البلدية وهنا تكون رقابة القاضي الإداري حول مشروعية قرار الرفض وفي بعض الأحيان تكون بإلزام البلدية بمنح هذه الرخصة .

## 2- بالنسبة لمنازعات رخصة الهدم

طبقا للمادة 60 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يمكن القيام بأي عملية هدم لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم ، ففي مجال البنائيات الآيلة للإنهيار يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي إستنادا لنص المادة 89 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية بهدم الجدران أو المباني الآيلة للإنهيار عند الإقتضاء او بترميمها ، أما الحالة التي يختص بها القاضي الإداري ما نصت عليه المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمتعلقة بطلب المالك او من له السيطرة القانونية على العقار فبعد إستيفاء الشروط القانونية وإستكمال التحقيق في طلب الترخيص بالهدم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم للمعني ، وفي حالة منع الترخيص بالهدم أو سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة يمكن إيداع الطعن على مستوى الولاية كما يبقى للمعني إمكانية اللجوء للقضاء الإداري المختص<sup>2</sup> فيكون للمعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالة رفض

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 109 .

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، مرجع سابق ، ص 22 .

منح الرخصة ، فإذا كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم ، و عند عدم منح الرخصة يكون للغير المتضرر منها المنازعة في الرخصة بالإعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للإعتراض ويرفع بعدها دعوى إلغاء ضد هذا القرار<sup>1</sup> ، وقد كانت الإجراءات المتبعة في هدم البناء المنجز بدون رخصة تتم غالباً عن طريق القضاء طبقاً للمواد 76 ، 77 ، 78 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وتكون إما عن طريق الأمر بوقف الأشغال من طرف قاضي الإستعجال طبقاً للمادة 76 أو عن طريق المتابعة الجزائية وتوقيع الغرامة طبقاً للمادة 77 ، ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بالهدم وإعادة الحال إلى ما كانت عليه طبقاً للمادة 78 من نفس القانون ، وقد تم إلغاء المادتين 76 و 78 من هذا القانون بالمادة 59 من المرسوم التشريعي 94 - 07 المؤرخ في 18 - 05 - 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، وبصدور القانون 04-05 في 14 - 08 - 2004 أقر المشرع في المادة 76 مكرر 04 على إعطاء صلاحية إصدار قرار الهدم وتنفيذه إلى البلدية دون اللجوء للقضاء في حال تم دون رخصة والذي يبقى غير مختص في هذه الحالة<sup>2</sup> ، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 25 - 11 - 2010 في القضية رقم 056136<sup>3</sup> .

### 3- بالنسبة لرخصة التجزئة

تتشرط هذه الرخصة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو أكثر مهما كان موقعها فتطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية<sup>4</sup> و في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء بصفة صريحة أو في حالة سكوت الإدارة و عدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ص 112 .

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، مرجع سابق ، ص 61 .

<sup>3</sup> قرار غير منشور .

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 111 .

قانونا، في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد .

#### 4- بالنسبة لشهادة التعمير

تعد من أهم أدوات التهيئة والتعمير ،نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على انه في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 فإن شهادة التعمير وثيقة تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء و الإرتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>1</sup> التي تخضع لها الأرض المعنية والطرق المزمع إنشاؤها، و في حالة سكوت الإدارة عن الرد خلال الأجل المطلوبة يتقدم المعني بطعن سلمي ، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية الإدارية المختصة .

#### 5- بالنسبة لشهادة التقسيم و شهادة المطابقة

شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط لإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وتوجد أيضا شهادة المطابقة التي يتعين على المستفيد من الرخصة عند إنتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، أما في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري<sup>2</sup> ، وتجدر الإشارة إلى أن القاضي لا يملك سلطة رئاسية على الإدارة وليس بإمكانه الحل محلها ولا يستطيع التدخل في الإدارة الفعلية لكون مهمته تتمثل بالتصريح بالقانون ،وهنا لا يستطيع إلا أن يبطل القرار الإداري الغير مشروع ، وإلا يخالف مبدأ الفصل بين الإدارة والقضاء الإداري ،وعند طرح النزاع أمام القضاء الإداري الذي ينظر في مدى شرعية رخصة البناء يجب في هذه الحالة على القاضي

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين ،الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ،مرجع سابق ص 31 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا،حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق، ص 112- 113 .

العادي التصريح بعدم الإختصاص، وإذا أستخدمت هذه الوثائق في دعوى لإثبات الحق دون الولوج إلى ما سبق بيانه يكون الإختصاص للقضاء العادي .

نخلص من خلال ما سبق بيانه أن المجالات التي يدخل ضمنها إعمال المعيار العضوي في المنازعة العقارية والمكرسة بموجب القوانين الخاصة قد نجد بها الكثير من اللبس، إلا أن بعض القوانين حددت مسألة الإختصاص بدقة دون أي لبس كما هو الحال بالنسبة لكل من منازعات الوعاء العقاري و نزع الملكية للمنفعة العمومية ، في حين بقي الغموض بالنسبة لمنازعات العقود التوثيقية المشهورة التي لم يتفق القضاء المزدوج على من يؤول الإختصاص له للفصل فيها خاصة إذا كان أحد أطرافها إداري.

### المبحث الثاني: الإختصاص النوعي للقضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية

أورد المشرع الجزائري الإجراءات المتعلقة بالدعوى الإدارية الإستعجالية في الباب المتعلق بالأحكام الخاصة بالمحاكم الإدارية، وقد مدد سريان تلك الإجراءات أمام مجلس الدولة بموجب المادتين 904 و906 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أول ما يجب مراعاته عند رفع الدعوى بصفة عامة هو تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها، ذلك أنه لا يمكن رفع الدعوى القضائية أمام أيّ جهة قضائية كانت، كما أن المتمعن في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يلاحظ التعديلات والتطورات البالغة التي وردت على سلطات قاضي الأمور الإستعجالية في المادة الإدارية، مقارنة بما كان يتمتع به في ظل قانون الإجراءات المدنية السابق والواقع أنّ هذه الخطوة مسايرة لما إنتهجه المشرع الفرنسي مع بعض الإختلافات البسيطة.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في كل دعوى إستعجالية، ثم القيود التي تحد من سلطته ضمن المطلب الثاني .

#### المطلب الأول: سلطات القاضي الإداري الإستعجالي

لقد وسع المشرع الجزائري من سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في الدعاوى المرفوعة لمواجهة الإدارة ، وهو ما يتجلى من خلال التدابير التي يمكن له أن يأمر بها في جميع المجالات التي تكون الإدارة طرفا فيها، وما هذا إلا تجسيد لمبدأ الشرعية، ولعل أهم مظاهر توسيع صلاحيات وسلطات القاضي الإداري هي إلغاء المشرع شرط عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> ، سنحاول التعرض لسلطات القاضي الإداري الإستعجالي في بعض الدعاوى الإدارية الإستعجالية.

<sup>1</sup> - أنظر قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

### الفرع الأول - سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في وقف التنفيذ

يجب التمييز بين وقف القرارات الإدارية، ووقف تنفيذ القرارات القضائية، التي يختص بها القاضي الإداري الإستعجالي، وفيما يلي سنتطرق إلى سلطاته في كلا المجالين :

#### أولاً- سلطات قاضي الإستعجال الإداري في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية

يمكن لكل طرف أن يطلب من قاضي الإستعجال الإداري وقف تنفيذ قرار إداري، وهذا ما نصت عليه المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> وعلى التشكيكية المعروض عليها الدعوى التأكد من وجود دعوى موازية في الموضوع ، ونظرا لأهمية هذا الإجراء فإنّ المشرع الفرنسي قد خصص له فصلا كاملا من الكتاب الخامس المتعلق بالإجراءات الإستعجالية من القانون المؤرخ في 30-06-2000 رقم 597-2000 إذ نصّ أنه يتم الفصل فيها بصفة فردية وإشترط فقط أن يكون هناك شك جدي بعد أن كان يشترط وجود وسيلة جدية ، كما أنه لا القاضي ولا المدعي ملزم بمراقبة والتأكد من وجود وضعية إستعجالية وبالتالي فإنّ المشرع الفرنسي قد ألغى شرط الإستعجال في حالات وقف التنفيذ، فبمجرد ما يقدر القاضي توفّر الشرط المتعلق بالشك الجدي عليه أن يفصل في الطلب<sup>2</sup> ، على العكس نجد أنّ المشرع الجزائري قد نص في المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة توافر عنصر الإستعجال للبت في دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري، بالإضافة إلى أنه يجب أن يكون القرار الإداري لم ينفذ كلية بعد، وإلا فلا مجال للحديث عن وقف تنفيذ قرار إداري استنفذ كافة آثاره<sup>3</sup> ويجب أن يكون القرار الإداري محل الدعوى قابلا للتنفيذ ويمس بمركز قانوني بتعديله أو إلغائه أو إنشائه<sup>4</sup>، وفي هذا الصدد يجب التمييز بين الدعوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية من أجل وقف تنفيذ

<sup>1</sup> نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري".

<sup>2</sup> براهمة نزيهة، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2007/2010، ص 23 .

<sup>3</sup> عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع السابق، ص 440.

<sup>4</sup> محمد إبراهيمي ، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2007، ص 55، 56 .

قرار إداري الذي تنص عليه المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة من أجل وقف تنفيذ قرار إداري وتكون بصدد إستئناف قرارات المحاكم الإدارية المتضمنة رفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، أو إستئناف قرارات المحاكم الإدارية التي إستجابت لطلب وقف التنفيذ المنصوص عليها بموجب المادة 912 من نفس القانون، و في حالة توافر جميع شروط الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية يمكن للقاضي الإستعجالي الإداري أن يأمر بوقف التنفيذ وهذا لغاية الفصل في دعوى الموضوع ، ولم يحدد المشرع الجزائري آجال للفصل في هذه الدعوى، وإكتفى بذكر عبارة الفصل في أقرب الآجال، وينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب وهذا ما نصت عليه المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على عكس المشرع الفرنسي الذي حدد أجل الفصل في هذه الدعاوى بشهر<sup>1</sup> .

إن المتمعن في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يلاحظ أنّ المشرع الجزائري قد حسم الخلاف الذي كان سائداً في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، حول اختصاص قاضي الاستعجال الإداري بالنظر في دعاوى وقف التنفيذ للقرار الإداري، بعد اجتهاد مجلس الدولة لعام 2004 بقرار الغرفة المجتمعة رقم 018743 المؤرخ في 2004/05/25<sup>2</sup> في هذا المجال و الذي أسنده إلى قاضي الموضوع<sup>3</sup> ، وللمحكمة الإدارية بتشكيلتها الجماعية وهذا طبقاً لنص المادة 917 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفصل في مادة الإستعجال والمنوط بها البت في دعوى الموضوع وإذا ظهر للتشكيكة أن شروط الإستعجال غير متوفرة لا تحكم بعدم الإختصاص النوعي على النحو المعمول به قبل سنة 2008 باعتبار ان الإختصاص القضائي يؤول لقاضي الموضوع وينبغي عليها الحكم برفض الطلب إستناداً للمادة 924 من نفس القانون والتي جاء فيها أنه عندما لا يتوفر عنصر الإستعجال في

<sup>1</sup> براهمة نزيهة، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 23 .

<sup>2</sup> جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 1075 .

<sup>3</sup> ورد بمجلة مجلس الدولة، العدد الخامس عام 2004 ص 247 بقرار الغرف المجتمعة الملف رقم 018743 جلسة 2004/06/15 "الهيئة المختصة بصلاحيات الفصل في طلب وقف التنفيذ على مستوى المجلس القضائي هي الغرف الإدارية بتشكيلتها الجماعية ولا يمكن في أي حال من الأحوال لقاضي الإستعجال الإداري أن يقرّر بمفرده وقف التنفيذ، ذلك لأن الغرفة الإدارية الفاصلة في الإلغاء هي نفسها التي لها صلاحية الفصل في هذا الطلب".

الطلب أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الإستعجال هذا الطلب بأمر مسبب<sup>1</sup> ، ومن تطبيقات ذلك طلب وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء ولقبوله يجب توافر شرطين أساسيين هما إقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء وشرط الإستعجال الجدي وتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2003 /01/07 " أن إجراء وقف التنفيذ يشكل طبعا لأحكام المادة 283 إجراءا تبعا لدعوى أصلية لبطلان القرار محل الطلب ،وبما أن الدعوى لم ترفع يتعين رفض الطلب شكلا " <sup>2</sup> ، لذا فإن الفصل في طلب وقف تنفيذ مقرر إداري عن طريق القاضي الإستعجالي الإداري يعد تصرفا مخالفا للقانون ، ولا يمكن في أي حال من الأحوال لقاضي الاستعجال أن يقرر بمفرده وقف التنفيذ ،ذلك لأن الغرفة الإدارية الفاصلة في الإلغاء هي نفسها التي لها صلاحية الفصل في هذا الطلب.

#### ثانيا - سلطات قاضي الإستعجال الإداري في وقف تنفيذ الأحكام القضائية

إن الإختصاص في وقف تنفيذ القرارات القضائية يؤول لمجلس الدولة،ذلك أنه لا يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذ حكم صادر عنها ، ويكون الأمر به في حالتين :

- الأولى تتعلق بالخسارة المالية المؤكدة التي قد تصيب المستأنف من تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، والتي لا يمكن تداركها كحالة الحجز على أموال المدين لإدارة الضرائب، وقد نصت عليها المادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- الثانية تتعلق بإلغاء قرار إداري لتجاوز السلطة من طرف المحكمة الإدارية، ويكون الأمر هنا بوقف تنفيذ هذا الحكم إذا ما تبين أنه فضلا عن إلغاء هذا الحكم قد يترتب رفض الطلبات الرامية إلى الإلغاء من أجل تجاوز السلطة الذي قضى به الحكم وهو ما نصت عليه المادة 914 من نفس القانون.

و قد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري الإستعجالي مراجعة قراره وأن يرفع حالة وقف التنفيذ بناء على طلب ممن يهمله الأمر وهذا إستنادا إلى المادة 914 من نفس القانون ومما أسلفنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري كان عليه الموازنة بين التنفيذ الفوري للقرار

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين ،الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ،مرجع سابق، ص 84،85 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، 89،90 .



الإداري والمصلحة العامة، التي يهدف إليها القرار الإداري وبين مصالح الأفراد الخاصة لذا أوجب أن يكون هناك سبب لعدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه<sup>1</sup> خاصة إذا كان هذا القرار يمس بملكية عقارية.

يأخذ قرار القاضي الإداري الإستعجالي شكل تدابير مؤقتة من أجل الحفاظ على المستقبل و التوقيف ليس له أثر رجعي عكس الإلغاء ويسرى أثره من يوم الأمر به، وينتهي هذا التدبير المؤقت عند الفصل نهائيا في الموضوع ، كما يمكن أن ينتهي عند أمر القاضي الإداري الإستعجالي بتدابير أخرى بناء على عناصر مستجدة مثارة من قبل أي طرف متضرر، وهذا ما نصت عليه المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقابلها المادة 521 الفقرة الرابعة من القانون الفرنسي.

يجوز لأطراف الدعوى توقيف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت وجود دعوى إلغاء ، يفصل القاضي في الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب أمر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة ، وتفصل فيه نفس التشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع و تنتهي آثار وقف التنفيذ القرار الإداري بمجرد الفصل في الموضوع ، ولقد نظمت نوع هذا الطلب المواد 833 إلى 837 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> .

كما تفصل المحكمة الإدارية في منازعات قرارات المحافظين العقاريين وهذا ما تؤكدته المادة 24 وفق الأمر 74/75، وتختص بنزع الملكية للمنفعة العامة التي نظمها القانون 11/91<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : سلطات القاضي الإداري في مجال الاستعجال العادي

سنتطرق في هذا الفرع إلى سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في مجال التحقيق، معاينة حالة وفي مجال التسبيق المالي، مبرزين أهم الصلاحيات الممنوحة له في

<sup>1</sup> براهمة نزيهة، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 24 .

<sup>2</sup> قرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000 الصادر عن الغرفة الإدارية .

<sup>3</sup> ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر العدد 03 .

هذه المجالات بموجب التعديلات المستحدثة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعلاقتها بالمنازعات العقارية إذا كانت الدعوى تنصب حول عقار .

### أولاً - إختصاص قاضي الإستعجال الإداري في مجال التحقيق

أجازت المادة 940 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لقاضي الاستعجال ولو في غياب قرار إداري مسبق، إمكانية الإستعانة بذوي الخبرة بناء على عريضة موجهة له، ويتعلق الأمر هنا بالخبرة التي يتجاوز موضوعها مجرد إثبات وقائع مادية إلى التحقيق مثلاً أمر بأداء اليمين أو سماع الشهود... إلخ<sup>1</sup>، ويصدر الأمر بناء على عريضة على أن يتم التبليغ الرسمي لها حالاً إلى المدعى عليه مع تحديد أجل للرد من قبل المحكمة وهذا ما حدد بالمادة 941 من نفس القانون ، فيمكن للقاضي الإستعجالي الإداري بموجب عريضة وحتى في غياب قرار إداري مسبق، أن يأمر بكل تدبير لازم لإجراء خبرة أو تحقيق ، وقد منح له المشرع إمكانية إتخاذ كافة التدابير التي يمكن لقاضي الموضوع أن يتخذها<sup>2</sup> وحالياً أصبح يسمح في فرنسا بإمكانية تعيين خبير لتقديم الإستشارة للأطراف وهذا عند القيام بالخبرة .

أمّا المشرع الجزائري لم يحدد شروط الأمر بتدابير التحقيق ما عدا شرط تجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية لا غير<sup>3</sup>، عكس المشرع الفرنسي الذي إشتراط للأمر بها أن تكون هناك منفعة ، فلا يمكن الأمر بتدابير التحقيق إلا إذا كانت ذات أهمية في الفصل في موضوع النزاع وفي حالة انعدامها يعتبر الطلب غير مؤسس، وقد ألغى المشرع الفرنسي شرط الإستعجال في مادة استعجال التحقيق سامحاً بذلك للقاضي الإداري الإستعجالي الأمر بتدابير التحقيق كلما تبين له جدوى من ذلك وفي إطار حسن سير العدالة، إضافة إلى إلغاء شرط عدم المساس بموضوع النزاع<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 13.

<sup>2</sup> براهيمة نزيهة ، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 29 .

<sup>3</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 13.

<sup>4</sup> براهيمة نزيهة ، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 29 .

### ثانيا - سلطات قاضي الإستعجال الإداري في مجال معاينة حالة

يمكن للقاضي أن يأمر بناء على أمر على عريضة حتى في غياب قرار إداري مسبق تعيين خبير لمعاينة الوقائع التي قد تؤدي إلى نشوء نزاع قضائي، وهذا ما أكدته المادة 939 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة فيما يتعلق بالعقارات، والمشرع هنا لم يحدد آجال للمعاينة، بل إكتفى بذكر عبارة "بدون تأخير" كون أن الحالة إستعجالية مع إشعار المدعي عليه، وقد إشتراط المشرع للأمر بهذا التدبير عدم تجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية لا غير دون التشدد وكأنه إعتبرها حالة إستعجالية بقوة القانون، طالما أن الأمر هنا دون مناقشة وجاهية بين الأطراف، منتهجا سبيل المشرع الفرنسي الذي تخلى عن شرط الإستعجال بموجب مرسوم 22 نوفمبر 2000 وعلى القاضي تقدير المعاينة التي يجب أن تنصب على وقائع مادية وليس على وضعية قانونية<sup>1</sup> بناء على مذكرة المدعي ودون مرافعات حضورية .

### الفرع الثالث : سلطات قاضي الإستعجال الإداري في حالات التعدي

لم يعرف المشرع الجزائري التعدي، في حين تناول الفقهاء مفهومه فعرفه البعض بأنه "تصرف مادي يصدر عن الإدارة ويكون مشوبا بلا مشروعية صارخة ويشكل مساسا بالملكية الخاصة أو بحقوق أساسية للأفراد<sup>2</sup> ، فالأصل أن أعمال الإدارة كلها مشروعة و سليمة، و الإستثناء هو وجود إنتهاك وتعدي صارخ على حقوق الأفراد، ويجب التمييز في هذه الحالة بين التعدي الناتج عن أعمال مادية للإدارة التي قد تكون مرتبطة بتنفيذ قرار إداري مثل حالة عدم قابلية القرار للتنفيذ كالقرار المسحوب فتنفيذه هنا يشكل تعديا على إذا تعلق بالتعدي على حق كحق الملكية خاصة العقارية منها ، أو غير مرتبطة بالقرارات الإدارية كحالة قيام الإدارة بعمل دون وجود قرار مع إشتراط القانون وجود قرار مسبق.

أما الحالة الثانية للتعدي فهو الناتج عن القرارات الإدارية وهنا لا يتعلق الأمر بتنفيذ هذه القرارات الإدارية، فحتى وإن لم تنفذ فإن مجرد إحتوائها على خطأ جسيم يمس بحقوق الأفراد

<sup>1</sup> براهمة نزيهة، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 30 .

<sup>2</sup> مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الثاني ، مرجع سابق ، ص 133 .

وحريراتهم و كان قابلا للتنفيذ إعتبر تعديا، وعليه إذا ما تبين لقاضي الإستعجال الإداري قيام التعدي،وجب عليه إتخاذ أي إجراء لازم لوقفه أو رفعه وهذا ما نصت عليه المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فيمكن رفع دعوى إستعجالية أمام المحكمة الإدارية لطلب طرد الشاغل بلا سند ، وفي حالة وجود منازعة جدية يمكن اللجوء لقاضي الموضوع الإداري لنفس الجهة وطلب إلى جانب الطرد أو وضع حد للتعدي ، التعويض عن كافة الأضرار ، وقد صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة جاء فيه "...أنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند إمتياز ...حيث يتعرض شاغلو المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند إمتياز إتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين ..."<sup>1</sup> .

أما في حالة البناء الغير الشرعي فإن الإدارة يمكنها طلب هدم البناء على نفقة المحكوم عليه أمام قاضي الإستعجال الإداري<sup>2</sup> ، ويتعين عليها إرفاق ملف الدعوى بمحضر معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا<sup>3</sup> .

#### الفرع الرابع : سلطات قاضي الإستعجال الإداري في حالة الإستيلاء

يعد الإستيلاء وسيلة قانونية من الوسائل التي تملكها الإدارة للحصول على الأموال و الخدمات بصفة مؤقتة أو دائمة<sup>4</sup> ، من أجل المصلحة العامة والأصل أنه عمل مشروع طالما إلتزمت الإدارة بأحكام القانون، و ينعقد الإختصاص لقاضي الإستعجال الإداري في حالة وجود نزاع غير مشروع ويمس بالملكية الفردية، ذلك أن نزاع الملكية كلما كان غير شرعي إعتبر حالة إستيلاء ، وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر03 من القانون المدني

<sup>1</sup> قرار رقم 13968 بتاريخ 15 جوان 2003 صادر عن مجلس الدولة ،الغرفة الاولى ،قضية (ح.ن) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات ،أنظر جمال سايس ،الإجتهد القضائي في القضاء العقاري ،الجزء الثاني ،مرجع سابق ،ص 980 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ولبلى زروقي ،المنازعات العقارية ،مرجع سابق ،ص 180 .

<sup>3</sup> أنظر المادة 76 مكرر5 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .

<sup>4</sup> المادة 679 فقرة 2 من القانون المدني نصت "إلا أنه في الحالات الإستثنائية والإستعجالية وضمانا لإستمرارية المرفق العمومي ،الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الإستيلاء .ولا يجوز الإستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة فعلا للسكن" .

بأنه يعد تعسفيا كل إستيلاء خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا، وعلى قاضي الإستعجال أن يأمر في هذه الحالة بأي إجراء لوقف الإعتداء حسب نص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

و من هنا نستخلص أن سلطات قاضي الإستعجال تظهر بمجال المنازعات العقارية فيما يلي :- الأمر بوقف تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الإستيلاء أو الغلق الإداري وأن هذه الحالات يكون موضوعها عقار .

-يمكن أن يعدل التدابير المتخذة بموجب أمر إستعجالي آخر .

-يجوز له أن يصدر أوامر على العريضة لإثبات وقائع مادية كحالة التعدي الإدارة على الملكية الخاصة<sup>1</sup>.

ختاما لما أوردناه فيما يتعلق بسلطات قاضي الإستعجال الإداري حسب ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نقول أن المشرع الجزائري قد وسع من مجالات تدخل قاضي الإستعجال الإداري ليمدده إلى كافة مجالات تدخل الإدارة، وهذا دوما لإضفاء أكثر مشروعية على أعمال الإدارة ، فقد صدر في هذا الشأن بتاريخ 2002/07/15 قرار مجلس الدولة رقم 9919 بخصوص قضية (ب.ع) ضد مدير المركز الإستشفائي الجامعي والذي قضى بأن شغل مسكن بسبب الوظيفة مرتبط بانتهاء علاقة العمل والحال أن المستأنف قد أحيل على التقاعد و بالتالي فهو شاغل السكن محل النزاع بدون حق ولا سند والقاضي الإستعجالي في هذه الحالة مختص في الفصل<sup>2</sup> ، من هنا نلاحظ تداخل بين المساس بأصل الحق ومناقشة الموضوع و عنصر الإستعجال ، مما يؤدي بنا للتساؤل هل يسمح للقاضي الإستعجالي الإداري بالتطرق للموضوع للفصل في النزاع أم أن هذا القيد مقتصر على القاضي العادي فقط .

<sup>1</sup> بن جبلة محمد ،محاضرة ألقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية ،بعنوان المنازعة العقارية ،مرجع سابق .

<sup>2</sup> جمال سايس ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري،الجزء الثاني،مرجع سابق ،ص 1010 .

### المطلب الثاني: القيود التي تحد من سلطات قاضي الإستعجال الإداري

إنّ المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات وضع مجموعة من القيود التي يجب على القاضي الإستعجالي أن يتقيد بها لكونها تمس بالطبيعة الخاصة للقضاء الإستعجالي ، وعليه سنتعرض إلى هذه القيود التي على القاضي الإستعجالي مراعاتها عند الفصل في القضايا المعروضة عليه.

### الفرع الأول: القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الإستعجالي

سنتعرض في هذا الفرع إلى القيود التي تحد من سلطات القاضي الإداري الإستعجالي المحددة بموجب القانون، والمتمثلة في قيد عدم المساس بأصل الحق، وقيد عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام الذي يطرح التساؤل والعديد من الإشكالات القانونية، ذلك أنّ المشرع الجزائري لم يورده في باب شروط قبول الدعوى الإدارية الإستعجالية، مما يدفعنا إلى القول كما أسلفنا أنه تخلى عنه ومن جهة أخرى فإن المتأمل في المادة 932 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبادر إلى ذهنه التساؤل عن ما يقصده المشرع الجزائري ، هل يقصد أنه امتداد لما كان سائدا سابقا بموجب المادة 171 مكرر فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية القديم؟ ولذا سنحاول تحليل هذه المادة ، والقول ما إذا كانت قيودا على سلطات القاضي الإداري الإستعجالي؟ أم أنها على العكس توسيع في سلطات هذا الأخير؟ .

### أولا- قيد عدم المساس بأصل الحق

لا تمتد سلطة قاضي الإستعجال إلى الفصل في المسائل الموضوعية، كونه لو تعرض لها فإنه لا يترك لقاضي الموضوع ما يفصل فيه وهو غير مختص بالنطق بتدابير تمس بالموضوع أو حقوق طرفي النزاع، لكون اللجوء إليه إنما الهدف منه إما إتخاذ تدبير تحقيق أو تدبير تحفظي<sup>1</sup> طبقا للمادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونفس الإتجاه سلكه المشرع الفرنسي عندما أقر بأن القاضي الإداري الإستعجالي غير مختص بالنظر في الموضوع ، ولا نكون بصدد المساس بأصل الحق، إذا ما تعلق الأمر بالطرد من السكن الوظيفي بعد إنتهاء علاقة العمل ذلك أن الحق في السكن إنقضى بعد

<sup>1</sup> أنظر المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

إنقطاع علاقة العمل، وبإستطاعة قاضي الإستعجال الأمر بالطرد دون حاجة للجوء إلى قاضي الموضوع<sup>1</sup>.

### ثانيا - عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام

إن المتأمل في نص المادة 932 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يلاحظ أن المشرع الجزائري قد أوردتها ضمن القسم الثاني المتعلق بالإجراءات، ولم ترد ضمن سلطات قاضي الإستعجال الإداري، مما يثير الجدل لدينا عما يقصده المشرع بهذا الإجراء الممنوح لقاضي الإستعجال الإداري؟ وما المقصود بالنظام العام الذي يجوز له إخطار الخصوم به؟ لقد ذهب البعض إلى إعتبار أن المقصود بالنظام العام هنا هو ليس مجموعة القواعد الضرورية لحفظ السلم الإجتماعي ، وإنما المسائل القانونية التي لا يجوز مخالفتها كقول المشرع بأن الإختصاص من النظام العام<sup>2</sup> وبناء عليه يتبادر إلى ذهننا التساؤل حول ما إذا كان هذا تمديدا لسلطات قاضي الإستعجال الإداري؟ أم أنه قيد يضع حدودا يمنع تجاوزها؟. قد نجد الإجابة على هذا التساؤل في القضاء الفرنسي الذي ذهب إلى إعتبار أن قاضي الاستعجال الإداري مختص بنظر الدعوى المعروضة عليه و إتخاذ الإجراء المناسب فيها وهو بهذا يكون حريصا على المحافظة على النظام العام ، و لم يعد تقدير المحافظة على النظام العام حكرا على الإدارة وحدها ، إذ أصبح قاضي الإستعجال الإداري يشاركها فيه بتلك الصفة المؤقتة لقضائه، والواقع أن فكرة النظام العام هي فكرة مرنة ويصعب ضبطها ،وهي بهذا تختلف حسب كل حالة ، وبالتالي تكون سلطة القاضي الإداري الإستعجالي التقديرية واسعة.

### الفرع الثاني: القيود المحددة بموجب الإجتهد القضائي

هذه القيود لم ترد بموجب نصوص قانونية وإنما إستنبطها الإجتهد القضائي خاصة الفرنسي منه الذي قطعت الممارسة القضائية فيه شوطا كبيرا أدت إلى إستنباط هذه القيود.

<sup>1</sup> براهمة نزيهة ، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق ص 36 .

<sup>2</sup> عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع السابق، ص 473.

### أولا - حالة فصل قاضي الموضوع في الدعوى قبل صدور الأمر الإستعجالي

هذه الحالة تثار عندما يرفع المتقاضي دعوى في الموضوع وأثناء سريانها يرفع دعوى إستعجالية فقد يحصل وأن يفصل قاضي الموضوع قبل القاضي الإستعجالي، فيصير هذا الأخير مقيدا بالحكم الصادر في الموضوع، وتصبح الدعوى الإستعجالية بدون موضوع لذا ذهب الفقه لا سيما الفرنسي منه إلى إعتبار صدور حكم في الموضوع حول نفس النزاع، بين نفس الأطراف قيذا على القاضي الإستعجالي الإداري<sup>1</sup>.  
إلا أننا نرى أن هذا القيد هو بقوة القانون كون أن تدابير الإستعجال تسري لحين الفصل في الموضوع، وتسقط حجيتها بصدور الحكم فيه.

### ثانيا - حالة عدول الإدارة عن قرارها قبل صدور الأمر الذي يستجيب لطلب المدعي

قد يحدث وأن تتخذ الإدارة قرارا من شأنه المساس بأحد المراكز القانونية للأفراد، ويكون محل دعوى إدارية إستعجالية، من أجل المطالبة بوقف تنفيذه أو إلغائه، غير أنه وقبل الفصل في هذه الدعوى تعدل الإدارة مصدرة القرار عن هذا الأخير، وهنا تصبح الدعوى الإدارية الإستعجالية بدون موضوع نظرا لكون أن سببها قد زال بعدول الإدارة، وعليه ذهب القضاء الفرنسي لإعتبار عدول الإدارة عن قرارها الذي كان محل الدعوى الإدارية الإستعجالية قيذا على قاضي الإستعجال الإداري يمنعه من الفصل في الدعوى المعروضة عليه لعدم تحقق الغرض منها<sup>2</sup>، كما نلمس ذلك أيضا في حالة ما إذا كان القرار محل الدعوى قد نفذ تماما قبل صدور الأمر فيه لأن الهدف من تدابير الإستعجال هو دفع الضرر الذي قد يحصل، والذي قد يحدث نتائج لا يمكن تداركها، فتدابير الإستعجال هي تدابير وقائية وإذا ما تم وقوع الضرر كلية تصبح دون جدوى، لعدم تحقق الغرض منها في هذه الحالة.

يظهر لنا جليا في ختام هذا الفصل الذي تناولنا فيه الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري أن توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري قد

<sup>1</sup> براهمة نزيهة، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية، مرجع سابق، ص 36، 37.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 37.



تم على أساس معيار عضوي بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد تم تكريس هذا المعيار كأساس وتكريس المعيار المادي كإستثناء في منازعات محددة، فالقاضي الإداري يختص في النزاع الموضوعي الذي يثور بين الأفراد والإدارة ، كما يختص في القضاء الإستعجالي بالتشكيمة الجماعية وبشروط محددة، كما أننا نلمس إختلافا واضحا بين أحكام النزاع الإستعجالي أمام القضاء العادي وبين أحكام هذا الأخير أمام القضاء الإداري ربما يرجع ذلك لطبيعة حضور الإدارة في النزاع .

## خاتمة

نستخلص مما سبق أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يوزع الإختصاص النوعي بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعة العقارية حسب أطراف النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية إلا إستثناءا ،ولكن تكمن الصعوبة إلى إتساع مفهوم الملكية العقارية نظرا لكثرة المنظومة القانونية التي تنظمها وإلى الإختلاف في منازعات العقار بأنواعه سواء حضريا أو فلاحيا أو صناعيا و الذي أدى إلى إختلاف الباحثين في المنازعات الناشئة عنه ، وهناك من إعتبر أنها تدخل ضمن إختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها كون أن هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص ، في حين ذهب آخرون إلى أن هذه المنازعات تدخل ضمن إختصاص القضاء الإداري تكريسا للمعيار العضوي المعتمد كأساس لتوزيع الإختصاص مع الأخذ بعين الإعتبار بعض الإستثناءات ،حيث يظهر المعيار العضوي في العديد من النزاعات وقد أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات المكرسة له خاصة في مجال المستثمرات الفلاحية .

توصلنا إلى أن المنازعات العقارية في المجال الحضري و التي تكون الدولة طرفا فيها تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات وتظهر أكثر في مجال التنازل عن أملاك الدولة والسكنات الوظيفية مؤخرا ، والتي غالبا ما ترفع أمام القاضي الإداري .

كما أن فكرة الإختصاص النوعي مرتبطة أساسا بالمعايير المانحة للإختصاص بتبيان موضوع تلك المنازعات من تحديد طبيعة الأملاك محل التنازع ،في مقابل ذلك إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة أمر ثابت سواء ما تعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة أم بنزعها ، فحدد إختصاصه في الأراضي الغير الممسوحة بشهادة الحياة وعملية التحقيق العقاري كما أوجب المشرع لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة شهر جميع التصرفات الواردة على العقار ، وبمفهوم المخالفة كل ما يخرج عن هذا الإطار يكون من إختصاص القاضي العادي ، ورأينا كذلك أن للقاضي الإداري الإختصاص الواسع في مراقبة عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة و رغم ذلك فدوره يبقى محدودا في هذا إلا إذا كان متخصصا و ملما بالمادة العقارية و المسائل التقنية فيها ، وهو مكلف زيادة على القاضي العادي بتحقيق الملاءمة والتوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في مختلف المجالات العقارية فسلطته أوسع من سلطة القاضي العادي،

هذا الأخير يسيره الخصوم بينما القاضي الإداري يستطيع جبر الإدارة على تقديم قرار طبقاً للمادة 819 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ومنه يتبين الدور المنشئ للقاضي الإداري الذي يتجاوز نظيره في القضاء العادي من مجرد دور تطبيقي لإجراءات التقاضي من تفسير وإيجاد الحلول المناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة والأفراد. غير أن الملاحظ هو الموقف المتضارب بين مجلس الدولة والمحكمة العليا حول التنازع في الإختصاص النوعي والمتمثل بتمسك كل جهة قضائية بإختصاصها أو بالتمسك بعدم الإختصاص لكل منهما ما أستدعي في كثير من الأحيان تدخل محكمة التنازع لترجيح أحدهما على الآخر ولتوحيد الإجتهااد القضائي بين النظامين العادي و الإداري وتوحيد تطبيق القانون في هذا المجال .

كما يتضح لنا أن المشرع لم ينص على الجهة القضائية المختصة للقضاء الإداري في المنازعات العقارية بصفة دقيقة على عكس القضاء العادي والذي خصص له فصلاً كاملاً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يوضح الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية ، حيث كان من المفترض أن يكون إختصاص القاضي الإداري بالتنصيص في بعض المنازعات التي تثير إشكالات فترك الأمر أمام القاضي والمتقاضي مفتوحاً ، وفي غالب الأحيان يتبين عدم قدرة المشرع على تحديد الجهة القضائية المختصة ويكتفي بالنص المبهم بالعبارة المألوفة (يمكن الطعن أمام الجهات القضائية المختصة ) مما يصعب الأمر أمام الشخص العادي الذي يريد الخوض في المنازعة العقارية .

حيث لمسنا الكثير من الإشكالات نظراً لإعتماد المشرع على إصدارات قانونية غير متسلسلة ما يؤدي إلى التناقض في بعض الحالات الأمر الذي يجب إعادة النظر فيه، أما من ناحية التخصص فنلاحظ إفتقار القضاء الجزائي في جميع القضايا على تنوعها لقاض متخصص مما يصعب عليه الإلمام بها خاصة في المجال العقاري وتنوعه ، كما أن كثرة القوانين في الميدان العقاري تجعلها عرضة للتناقض و التضخم وعدم التجانس وهذا ما جعل منها صعبة الفهم والتطبيق وترتب عنها فشل كل محاولات الدولة في تطهير العقار، فلم تتحقق إصلاحات السياسة العقارية فبقي العقار يتأرجح بين التشريع والقضاء ، وإنعكس كل ذلك على القضاء الجزائي المزوج وطرح مشكل التناقض في القرارات والاختلاف في التطبيق القضائي للنصوص القانونية، ولم يقتصر الأمر على ذلك بل تعداه إلى تناقض

القرارات بين الجهات القضائية لنفس النظام الواحد سواء العادي منه أو الإداري فيما تعلق بالإختصاص النوعي.

وقد تطرقنا في بحثنا للقضاء الإستعجالي الذي يشكل نظرية متكاملة تشترك في أحكامها النصوص القانونية وإجتهد القضاء وتأصيل وتحليل الفقهاء ، هذه النظرية ليست مختلفة في بلادنا فقط ، بل ما زالت غير مفهومة في تقنياتها، وغير مدركة في أبعادها ووظيفتها و دورها قصد تحقيق التوازن بين مختلف الوسائل و الإمتيازات فالقضاء هو ملاذ الأفراد لحماية حقوقهم و حرياتهم ومراكزهم بصفة عاجلة وفعالة من جهة أخرى .

رغم أن المشرع الجزائري قد حاول من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية تدعيم النصوص التي تنظم إجراءات الإستعجال للقاضي العادي وللقاضي الإداري ، فأصبح لكل رئيس قسم من الأقسام بما فيهم رئيس القسم العقاري له وظيفة مزدوجة مثل رئيس المحكمة ، فيفصل في المنازعة القضائية بشقيها الموضوعي والإستعجالي ، إلا أننا لمسنا أن الغموض لا يزال يكتنف بعض المواد التي تنظمه، قد يرجع ذلك لكون المشرع الجزائري قد إستنبط قواعده من القضاء الفرنسي ولم يأخذها كما هي في القانون الفرنسي مما جعل قواعده تبدو مبتورة، وقد يعود هذا الغموض لحدثة قواعده وبالتالي نقص الممارسة القضائية التي تنير هذا الغموض.

نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاء بالعديد من المواد التي لا تستند لمرجعية فقهية ولا يوجد لها مثيل في التشريعات المقارنة ، فيما يخص القواعد التي تحكم الإختصاص النوعي سواء بشقيه الموضوعي و الإستعجالي ، وبالتالي سيجد الباحث صعوبة في تأصيل المسائل .

كما أن الإجتهد القضائي الذي كان سائدا لظالما إتسم بالتناقض وعدم الإستقرار، وبالرجوع إلى الدراسات التي تناولت قضاء الإستعجال سواء منازعات الأفراد فيما بينهم أو بوجود الإدارة كطرف ، فإننا نلاحظ أنها كانت قليلة جدا وفي أحيان كثيرة تكون دراسة عامة غير متخصصة وغير عميقة ، كما أنها لم تتناول بالدراسة والتحليل التعليق على المواد القانونية والأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال، وهذا ما جعلنا في بحثنا المتواضع هذا قد إعتدنا على النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نظرا لنقص

المراجع القانونية التي تناولت هذا الموضوع بناء على التعديلات الجديدة، كما أن الممارسات القضائية من قبل الجهات المختصة لم تكن كافية للإعتماد عليها.

إلا أنه تجدر الإشارة بالخطوة التي قام المشرع الجزائري بها في مجال الإستعجال العادي ومنحه لقضاة الأقسام في القضاء العادي أو في نصه على مواد تتعلق بالإستعجال الإداري، فهي بداية لتوسيع صلاحيات قاضي الإستعجال ومنح أهمية لهذا النوع من القضاء في إنتظار تدعيم النقص من قبل الإجتهد القضائي، وتوضيح الغموض الذي إكتنفه من قبل ممارسة الهيئات القضائية، رغم أننا لاحظنا عدم التحكم في قواعده بصفة جيدة وهذا قد يرجع حسبنا إلى عدم تخصص القضاة بصفة عامة، و طبيعة القضاء الإستعجالي بصفة خاصة.

بناء على ذلك يمكن تقديم بعض الإقتراحات:

-إنشاء محاكم عقارية متخصصة لفض النزاعات المتعلقة بها .

-تكوين قضاة متخصصين في القضاء العقاري وتحديد الإختصاص في القضاء الإستعجالي بصفة دقيقة .

-إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات إختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار وتقدم إقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية ووضع تعديلات دقيقة وفعالة مع تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي لمتابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين للإدارة مع وضع آليات فعالة للمتابعة.

- تفعيل نظام الإحالة على القسم المختص كوسيلة مرنة وبديلة لتقاضي أي إفراط في إصدار أحكام فاصلة في بعدم الإختصاص النوعي ، وتحقيق مبدأي حسن سير العدالة وتسهيل الإجراءات وتقليل المصاريف على المتقاضي .

-إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية على غرار المعمول به في التشريعات المقارنة ، مما يساهم في تحديد الإختصاص النوعي تحديدا دقيقا ، كما أصبح من الضرورة على المحكمة العليا ومجلس الدولة باعتبارهما هيئتان قضائيتان مقومتان لأحكام الجهات القضائية التابعة لهما و العمل على إرساء مبادئ و إجتهدات قضائية موحدة في مسألة الإختصاص النوعي بما يتلاءم والطبيعة الخاصة بالمادة العقارية، دون أن ننسى الدور الذي تلعبه محكمة التنازع في ضبط الإشكالات المتعلقة بتنازع الاختصاص في المادة العقارية

باعتبارها الفيصل في ذلك ، ومن ثمة فقد أصبح الأمر حتمية ضرورية لطرح تلك الإختلافات والتناقضات بصورة أكاديمية لحلها، باجتماع الغرفة العقارية بالمحكمة العليا و مجلس الدولة توحيدا للرؤى وخروجاً باجتهاد قضائي موحد.

نختم بحثنا بما قاله الأصفهاني أنه : " لا يكتب أحدا كتابا في يومه إلا قال في غده لو غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد هذا لكان يستحسن ، و لو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل ، وهذا من أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر " .

انتهى بعون الله وفضله

قائمة المراجع المعتمدة :

أولاً- الكتب المعتمدة

- 1) أحمد مليجي ، تحديد نطاق الولاية القضائية و الإختصاص القضائي ، دار الفكر العربي، مصر، 1993.
- 2) - أ عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الخامسة، 2009 .
- 3) - بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2001.
- 4) - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، سنة 2006.
- 5) - جمال سايس ، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الأول ، منشورات كليك ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2013 .
- 6) - جمال سايس ، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كليك ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2013 .
- 7) جمال سايس ، الإجتهاد القضائي الجزائري ، محكمة التنازع ، منشورات كليك ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2014 .
- 8) حسين طاهري ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، الجزء الأول ، دار الخلدونية للنشر، الجزائر ، 2012 .
- 9) حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة 1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 .
- 10) رشيد خلوفي ، القضاء الإداري تنظيم و إختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2002.
- 11) رشيد شمشم ، التعسف في إستعمال الملكية العقارية (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية ) ، بدون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، بدون تاريخ .
- 12) سلام حمزة ، الدعاوى الإستعجالية - الدليل العملي لرئيس المحكمة - الجزء الثالث ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .

- (13) سنقوقة السائح ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الجزء 1 ،دار الهدى ،الجزائر ،2011 .
- (14) عادل بوضياف، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني ،كليلة للنشر، الجزائر ،2012 .
- (15) عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ،الطبعة السابعة ،دار هومة ،الجزائر ،2011 .
- (16) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،منشورات الحلبي الحقوقية ،الطبعة الثالثة ،بيروت ، 2000 .
- (17) عبد العظيم سلطاني ،تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ،الجزائر ،2010 .
- (18) عبد الرحمان بربارة ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشورات البغدادي ،طبعة 1 ،الجزائر،2009.
- (19) عمر حمدي باشا ،القضاء العقاري ،دار هومة ،الجزائر،2008 .
- (20) عمر حمدي باشا و ليلي رزوقي ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- (21) عمر حمدي باشا ،حماية الملكية الخاصة ،دار هومة ،الطبعة التاسعة ،الجزائر ،2013 .
- (22) علوقة نصر الدين و بولقصبينات محمود ، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015.
- (23) مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012.
- (24) محمد إبراهيمي ، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية ،الطبعة الثانية 2007 .
- (25) محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2002.
- (26) معوض عبد التواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة و قضاء التنفيذ، الطبعة الثالثة ، توزيع منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1995.



(27) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، طبعة خامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009 .

(28) نورة منصوري ، هبة العقار في التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 .

### ثانيا - الرسائل والمذكرات:

#### الرسائل المعتمدة :

(1) بوحي نصيرة ،ضوابط الإختصاص النوعي في المادة الإستعجالية على ضوء القانون رقم 09/08 ، أطروحة دكتوراه علوم فرع القانون الخاص ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2015-2016.

(2) كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة تلمسان ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2016/2015 .

#### - المذكرات المعتمدة :

(1) سيد علي زادي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة مولود معمري بتييزي وزو ، 2014 .

(2) بوحوم خديجة ، الطبيعة القانونية للإمتياز في إطار إستغلال العقار الصناعي ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، السنة 2013/2012.

(3) - بن خليف فاطمة ، تنازع الإختصاص في المنازعة العقارية ، مذكرة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ، تخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح كلية الحقوق والعلوم السياسية ، كلية الحقوق ، ورقلة ، نوقشت و أجزيت بتاريخ 2014/06/01.

(4) براهيمة نزيهة ، القضاء الإستعجالي في المادة الإدارية ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الثامنة عشر ، 2010/2007 .

(5) صوالحي كريمة و ثلجون فاطمة الزهراء ، عقود إستغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، السنة 2013/2012 .

(6) حياة حاجي، العقد التوثيقي و مدى سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12 ، الجزائر، 2001-2002.

(7) نصيرة دحو، إختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مذكرة تخصص عقاري، الدفعة الثانية، المعهد الوطني للقضاء 2001-2002.

(8) نور الدين السايح ، تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 15 ، الجزائر 2004-2007 .

### ثالثا- النصوص التشريعية والتنظيمية:

#### - النصوص التشريعية

(1) الأمر رقم 66-102 المؤرخ 06 مايو 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ،جريدة رسمية ،1966، عدد 36 .

(2) الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 ج.ر. رقم 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 جريدة رسمية رقم 31 مؤرخة في 13/05/2007 .

(3) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

(4) القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المعدل و المتمم القانون 20/91 المؤرخ في 02/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات .

(5) القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية العمومية ،جريدة رسمية عدد 02 ،1988.

(6) القانون رقم 80-11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981 ، جريدة رسمية. عدد 54 ،الجزائر، 1980،

(7) القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية،الجريدة الرسمية ،العدد 52 ،المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .

(8) القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بالقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 08/05/1991.

(9) القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة، معدل ومتمم ، الجريدة الرسمية رقم 21 بتاريخ 1991 .

(10) القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

(11) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23/04/2008 العدد 21 .

#### - النصوص التنظيمية:

(1) المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر 15 سنة 1991).

(2) المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ 07 أوت 2003 ، يتضمن تحديد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك المدمجة في القطاع العمراني، ج ر عدد 57، الجزائر، 2003.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

#### رابعا - المجالات والنشرات القضائية:

(1) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار المحكمة العليا رقم 90943 ، مؤرخ 16-06-1992، عدد 01، 1995.

(2) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار المحكمة العليا ، رقم 117969 المؤرخ في 06/07/1997 ، العدد 02، الجزائر، 1997.

(3) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار المحكمة العليا، رقم 179146 المؤرخ في 25/03/1998 ، العدد 01 ، الجزائر ، 1998.

(4) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار المحكمة العليا رقم 202986 المؤرخ في 16/12/1998 ، العدد 2ن 1998.

(5) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار المحكمة العليا ، رقم 984115 مؤرخ 09-11-1994، نشرة القضاة، عدد 51 ، 1999 .

6) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، القرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000 الصادر عن الغرفة العقارية ، قسم المنشورات و الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، سنة 2000.

7) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار الغرفة العقارية رقم 1979 المؤرخ في 28/06/2000، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2001.

8) - مجلة مجلس الدولة، تعليقا على القرار رقم 9934 الصادر بتاريخ 05/11/2002، عن مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، العدد 04 لسنة 2003 .

9) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ،قرار الغرفة العقارية رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004، منشور ، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول ، 2005 .

10) - المجلة القضائية للمحكمة العليا ، قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 30/06/2004 ملف رقم 327227 ، العدد الثاني لسنة 2004 عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، طبع المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار،وحدة الطباعة الروبية ، الجزائر، 2006.

11) - المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص ،الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، الجزائر، 2010 .

12) - قرار الغرفة الجهوية لمجلس قضاء قسنطينة رقم 05/926 المؤرخ في 18/06/2005 غير منشور، بين بردودي مسعود و والي سكيكدة ، مديرية مسح الأراضي والمحافضة العقارية

12) - حكم المحكمة الإدارية بالبويرة ، رقم 00020 بتاريخ 09- 07- 2012 ، قضية السيد (ب ر) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حكم غير منشور .

#### خامسا-المقالات المعتمدة :

1) عبد العزيز محمودي ،حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة ،الفكر البرلماني ،عدد 18 ،2007.

2) عمر حمدي باشا ،منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق ،عدد 02 ،2001،

- (3) ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 ، سنة 2000 .
- (4) مجيد خلفوني، شهادة الحياة و تطبيقاتها ،الفكر البرلماني ،عدد 16 ، 2007 .
- (5) مجيد خلفوني، دفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2003.
- (6) موسى بوصوف ، دور القاضي في المنازعات العقارية، مجلس الدولة ، 2002.
- (7) نذير بيوت ، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، مجلة المحكمة العليا ، الجزء الثالث ، عدد خاص ، 2010 .

#### سادسا-المحاضرات المعتمدة:

- (1) بن جبلة محمد ،محاضرة أقيمت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية ،بعنوان المنازعة العقارية ،المنظم من قبل جوري كونسيل بوهان بتاريخ 2009/05/12 ،المنشورة في مجلة جوري كونسيل نيوز ( JURI CONSUL ) ، العدد 01، جوان 2010 .
- (2) بن رقية يوسف ،محاضرات في القانون العقاري ، السنة الثانية ،المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 23 ،السنة الدراسية 2012-2013 .
- (3) نصيرة دحو ، محاضرات في المنازعات العقارية ،السنة الثانية ، المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 23 ،السنة الدراسية 2013-2014 .
- (4) عمر زودة ،محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،السنة الأولى ،المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 23 ،السنة الدراسية 2012-2013 .

## الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ - هـ	مقدمة
06	الفصل الأول : الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي
07	المبحث الأول : الإختصاص النوعي للقضاء الموضوعي في المنازعة العقارية
07	المطلب الأول : نطاق الإختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية
08	الفرع الأول : مفهوم الإختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية
08	أولا - تعريف الإختصاص النوعي
08	ثانيا - الطبيعة القانونية للإختصاص النوعي في المجال العقاري
09	الفرع الثاني : تطبيقات الإختصاص النوعي في المنازعة العقارية
13	المطلب الثاني : مجالات الإختصاص النوعي للعادي للمنازعة العقارية
13	الفرع الأول : الإختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالوعاء العقاري
13	أولا - المنازعات المتعلقة بالملكية الوطنية الخاصة
22	ثانيا - المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة
28	ثالثا - الإختصاص النوعي في منازعات الوقف
29	رابعا - إختصاص القضاء الجزائي في حماية الملكية العقارية
30	الفرع الثاني : الإختصاص النوعي في مجال المنازعات المتعلقة بالسندات العقارية
31	أولا - منازعات العقود التوثيقية
32	ثانيا - منازعات أدوات التهيئة والتعمير
35	المبحث الثاني : الإختصاص النوعي للقضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية
35	المطلب الأول : مفهوم القضاء الإستعجالي
35	الفرع الأول : التعريف بالقضاء الإستعجالي
36	الفرع الثاني : تقرير القاضي الإستعجالي لإختصاصه النوعي

37	الفرع الثالث : حدود اختصاص القاضي الاستعجالي
38	المطلب الثاني :مجالات الإختصاص النوعي الإستعجالي في المنازعة العقارية
39	الفرع الأول : منازعات الملكية المشاعة
40	الفرع الثاني: منازعات القيود الواردة على حق الملكية
41	الفرع الثالث: منازعات دعاوى الحياة
43	الفرع الرابع : دعوى وقف الأشغال
45	الفصل الثاني :الإختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري
46	المبحث الأول : الإختصاص النوعي للقضاء الموضوعي في المنازعة العقارية
46	المطلب الأول : التكريس التشريعي للمعيار العضوي في المنازعة العقارية
46	الفرع الأول: المعيار العضوي لتحديد الإختصاص النوعي
47	أولا - الدولة
48	ثانيا - الجماعات المحلية
48	ثالثا - المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية
49	الفرع الثاني : الإستثناءات الواردة على المعيار العضوي
49	أولا - الإستثناءات الواردة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية
50	ثانيا- الإستثناءات الواردة في قوانين خاصة
50	المطلب الثاني: مجالات الإختصاص النوعي الإداري للمنازعة العقارية
51	الفرع الأول : إختصاص القاضي الإداري في منازعات الوعاء العقاري
51	أولا - الإختصاص النوعي في مجال منازعات الملكية العقارية الوطنية
66	ثانيا- الإختصاص النوعي في منازعات الملكية العقارية الخاصة
70	ثالثا - الإختصاص النوعي في منازعات الوقف
70	الفرع الثاني : الإختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالسندات العقارية
70	أولا - المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري
73	ثانيا - منازعات عقد الشهرة
74	ثالثا- المنازعات المتعلقة بشهادة الحياة

76	رابعا - منازعات أدوات التهيئة والتعمير
81	المبحث الثاني : الإختصاص النوعي للقضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية
81	المطلب الأول: سلطات القاضي الإداري الإستعجالي
82	الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في وقف التنفيذ.
82	أولا - سلطات قاضي الإستعجال الإداري في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية
84	ثانيا - سلطات قاضي الإستعجال الإداري في وقف تنفيذ الأحكام القضائية
85	الفرع الثاني : سلطات القاضي الإداري الإستعجالي في مجال الإستعجال العادي
87	أولا - إختصاص قاضي الإستعجال الإداري في مجال التحقيق.
87	ثانيا - سلطات قاضي الإستعجال الإداري في مجال معاينة حالة.
87	الفرع الثالث : سلطات قاضي الإستعجال الإداري في حالات التّعدي
88	الفرع الرابع : سلطات قاضي الإستعجال الإداري في حالة الإستيلاء
90	المطلب الثاني: القيود التي تحد من سلطات قاضي الإستعجال الإداري
90	الفرع الأول: القيود القانونية التي تحدّ من سلطات القاضي الإداري الإستعجالي.
90	أولا- قيد عدم المساس بأصل الحق
91	ثانيا- عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام
91	الفرع الثاني: القيود المحددة بموجب الإجتهاد القضائي
92	أولا - حالة فصل قاضي الموضوع في الدعوى قبل صدور الأمر الإستعجالي
92	ثانيا- حالة عدول الإدارة عن قرارها قبل صدور الأمر الذي يستجيب لطلب المدعي
94	خاتمة
99	قائمة المراجع.
106	الفهرس



