جامعة زيان عاشور- بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الاختصاص النوعي في القضايا العقارية

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

اعداد الطالبة:
قاسمي عيشة

اشراف الاستاذ:
العقون ســـــــاعد

لجنة المناقشة:

1- ا (*) بن الصادق احمد.....رئيسا.
2- ا العقون ساعد..... مقررا.
3 – ا حمزة عباس ..... مناقشا.

السنة الجامعية
2016/2015

اهـداء

اهدي ثمرة هذا العمل إلي كل من أضاء بعلمه عقل غيره أو هدى بالجواب الصحيح حيرة سائليه فأظهر بسماحته تواضع العلماء وبرحابته سماحة العارفين. الى من ربياني على حب العلم والفضيلة واسمى القيم الى والدي الكريمين اطال الله في عمرهما، والى كل خوتي، والى كل الأساتذة الكرام. والى كل زملائي وزميلاتي في كلية الحقوق.

شكر وتقدير

اتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذي المحترم **الدكتور العقون ساعد** لتفضله وقبوله ان يكون محل الاشراف على موضوع المذكرة .

والشكر يشمل الأساتذة الكرام الذين سوف يتفضلون بمناقشة هذه المذكرة . والى كل الأستاذة الكرام الذين ساعدوني في مشواري الدراسي في مجال الحقوق.

مقدمة

مقدمة:

للأملاك العقارية أهمية كبيرة ودور فعال في احداث تنمية في الدولة. حيث تمثل أساسا للاستقرار وكذلك للتعامل بين الاشخاص وكذلك مصدرا للنزاعات المستمرة.

مادعى بالمشـرع الجزائري الى تنظيم وحماية العقار والاملاك العقارية بنصـوص قانونية تنظم هذا المجال وعزز ذلك بامكانية لجوء أصحاب الحقوق العقارية الى القضاء .

فلقد شهدت السياسة العقارية في الجزائر تحولات عديدة وتغيرا جذريا ميزه الانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني وما خلفه من اشكالات قضائية كانت محور العديد من القضايا. حيث حاول المشرع الجزائري بناء سياسة عقارية تختلف عن تلك التي خلفها الاستعمار الفرنسي وذلك بتطهير الملكية العقارية وتسوية الوضعية العقارية بنصوص وطنية بداية باصدار قوانين تنظم مجال العقار والاملاك العقارية في الجزائر.

لكن ذلك لم يكن خاليا من الصعوبات التي صادفت تطبيق تلك القوانين واصطدامها بواقع الملكيات العقارية انذاك ما جعل من القضاء صاحب نصيب كبير من القضايا العقارية .

اضافة اليه عدم قدرة القاضي العادي والذي لم يتلق تكوينا متخصصا على استيعابها خاصة وان قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية ليست دقيقة ومحددة ويسودها التنازع بين القضاء العادي والقضاء الاداري، وحتى في اختصاص القاضي العادي يتنازع حول احقية الفصل في القضية سواء بين القاضي المدني او قاضي الاحوال الشخصية وايضا القاضي العقاري والقاضي التجاري ان كان النزاع العقاري يختلط فيه التجاري بالعقاري ، فحتى القاضي الجزائي نجد له نصيب من الاختصاص في القضايا العقارية على اختلافها.

فالمشرع الجزائري انشا المحاكم الادارية، والاقسام العقارية على مستوى المحاكم العادية حيث ان قانون الاجراءات المدنية الجديدة قام بتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين ، على الرغم من ذلك فان مفهوم المنازعات العقارية يبقى مجاله واسعا ويفرز عدة مشاكل سواء من خلال الجانب القانوني او على ارض الواقع . فقد حظي موضوع الاختصاص بصفة عامة باهتمام شديد سواء من قبل الممارسين او المتدخلين في ساحة القضاء او من قبل الفقه، باعتباره شقا قانونيا واجرائيا مهم في المنازعات العقارية ، اضافة اليه كان تنازع الاختصاص يغلب على القضايا العقارية مادى الى

بروز اشكاليات عديدة على مستوى المحاكم لهذا ارتأت وزارة العدل فتح فروع عقارية على مستوى المحاكم العادية في انتظار مصادقة البرلمان على انشا الاقسام العقارية فاصدر السيد وزير العدل القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 الذي انشا الفروع العقارية على مستوى محاكم الجمهورية.

غير ان مفهوم المنازعات العقارية يبقى واسـع النطاق ولا يمكن حصـره في المنازعات التي اوردها القرار الوزاري . فالواقع العملي والتعاملات العقارية تفرز العديد من القضايا العقارية التي يكون من اللازم عرضها اما على القضاء العادي او الاداري .

حيث ان المؤسس الدستوري سنة 1996 ادخل الازدواجية في النظام القضـائي من حيث التنظيم والهيكلة مع غياب الازدواجية في القاعدة الاجرائية. اضـــافة اليه التعديل المتمثل في القانون رقم 16-01 الذي اسس للملكية العقارية واعطاها حماية دستورية وقانونية.

اهمية الموضوع: تظهر اهمية موضوع الاختصاص النوعي، من خلال: ان المنازعات العقارية تصـنف من خلال المحكمة المختصـة نوعيا للفصـل في موضـوع القضـايا العقارية، حيث يعد الاختصاص النوعي من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية ، وتزيد اهمية هذا الموضوع اكثر من خلال تنازع الاختصاص.

الاشكالية: مايطرح هنا كاشكالية يتمثل في سؤال رئيسي يتمحور حول:

ماهية وكيفية تطبيق الاختصاص النوعي في القضايا العقارية؟

ومن هذا التساؤل الرئيسي نجد سؤال فرعي عن ماهية ونوعية القضايا العقارية المطروحة على الاقسام العقارية او المحاكم الادارية ؟

وسـؤال فرعي عن ماهية الاشـكالات التي يمكن ان تنتج من جراء تطبيق قواعد الاختصـاص النوعي امام القضاء العادي او الاداري في المنازعات العقارية؟

اهداف الدراسة: تتمثل اهداف هذا الموضوع في الوقوف على دور تحديد الاختصاص النوعي

وتاثيره على سير القضـايا العقارية من جهة، ومن جهة اخرى دور المحاكم في تصـنيف القضـايا العقارية ودور محكمة التنازع والاجتهاد القضائي في ذلك.

اسباب اختيار الموضوع: ان اختياري للموضوع دفعتني اليه جوانب موضوعية ، تتمثل اساسا في التخصص في المجال العقاري، والتركيز على المنازعات العقارية ، ودور الاختصاص النوعي وتاثير تنازع الاختصاص على سير الخصومة حول العقار والملكيات العقارية في المجال القانوني والاجرائي . اما عن الجوانب الذاتية ، فتتمثل في تدعيم الجانب المعرفي حول موضوع الاختصاص النوعي، نظرا لقلة اهتمام مواضيع البحوث الاكاديمية بتاثير موضوع الاختصاص .

الدراسات السابقة: فهي وكما لاحظنا قليلة بل تصل الى حد النادر فيما يخص بعض مواضيع البحث، لكن هناك بعض المؤلفات التي تقترب من موضوع البحث في بعض الجوانب،

لعل اهمها مؤلف ليلى زروقي وعمر حمدي باشا المعنون بالمنازعات العقارية والذي تم الاعتماد عليه في جوانب المنازعات العقارية ومايتعلق بها خاصة موضوع الاختصاص. وكذا مؤلفات حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، و القضاء العقاري. ومؤلفات محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية و النظام القضائي الإداري الجزائري، والتي تم الاستفادة منها في الفصل المخصص للاختصاص النوعي للقضاء الاداري.

منهج الدراسة:

يتمثل منهج الدراسة في الطريق الذي يسلكه الباحث لدراسة وفحص الموضوع والاجابة على اسئلة الاشكالية، فقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي لمعالجة موضوع البحث وذلك لاعطاء نظرة وصفية عن القواعد القانونية والاجرائية التي تطبق في مجال الاختصاص النوعي في القضايا العقارية. فالبحث الوصفي هو الذي يهدف الى تحديد سمات وصفات وخصائص ومقومات ظاهرة معينة تحديدا كميا وكيفيا[1].

فقد تم الاعتماد هذا المنهج لتقديم معلومات وحقائق عن واقع الاختصاص النوعي المتعلق بالقضايا العقارية ، وعلاقة الاختصاص وتاثير الجانب القضائي على موضوع الاختصاص من خلال الاجتهاد القضائي والتنازع في الاختصاص النوعي حول القضايا التي يكون محلها عقار او املاك عينية عقارية.

[1] احمد بدر، **اصول البحث العلمي ومناهجه**. المكتبة الاكاديمية، مصر، 1996 ، الصفحة 32.

ومن خلال الاشكالية المطروحة قسمنا الدراسة الى فصلين اساسين حسب خطة الدراسة التالية:

خطة الدراسة: تتمثل اساسا في فصلين كالتالي:

الفصل الاول : الاختصاص النوعي لجهات القضاء العادي

المبحث الاول : القضايا العقارية امام القاضي العادي

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقضاء العادي

والفصل الثاني: الاختصاص النوعي لجهات القضاء الاداري

المبحث الاول : اختصاص القاضي الاداري في القضايا العقارية

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقاضي الاداري

الفصل الاول : الاختصاص النوعي لجهات القضاء العادي

المبحث الاول : اختصاص القاضي الاداري في القضايا العقارية

المطلب الاول: منازعات الاملاك العمومية

الفرع الاول: الاصناف القانونية للاملاك العقارية العمومية

الفرع الثاني: المنازعة الادارية في القضايا العقارية

المطلب الثاني: الاختصاص النوعي في منازعات الملكيات العامة

الفرع الاول: النزاع العقاري امام القضاء الاداري

الفرع الثاني: اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقاضي الاداري

المطلب الاول: اشكاليات التنازع في الملكيات العامة

الفرع الاول: طبيعة القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الإدارية

الفرع الثاني: اشكالات التنازع في الاملاك العامة

المطلب الثاني: اشكاليات الاختصاص للمحاكم الادارية

الفرع الاول: اختصاص القاضي الاداري

الفرع الثاني: تنازع الاختصاص بين القضاء الاداري والعادي

الفصل الاول: الاختصاص النوعي لجهات القضاء العادي

نظر لاهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع فان المنازعات حوله تكثر وتتعدد خاصة اذا كانت الاحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص ، فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يرتكز على الملكية الجماعية الى نظام يضمن الملكية الفردية، نظام تبنى الشهر العيني الذي اساسه المسح في بلد مساحات شاسعة من ترابه غير ممسوحة ولم تحرر لها عقود.

كل هذا يتسبب في كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكوينا متخصصا على استيعابها خاصة وان قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية ليست مضبوطة بدقة يتنازع في كثير منها القاضي الاداري مع القاضي العادي، وحتى في القضاء العادي نجد ان المنازعات يتقاسمها القاضي المدني وقاضي الاحوال الشخصية ومايعرف حاليا بالقاضي العقاري الى جانب القاضي التجاري في بعض المسائل المتعلقة بالمحلات التجارية .

ضف الى ذلك نجد ان المشرع اعطى الحق في اللجوء الى القضاء لعرض المنازعات العقارية التي تنشا من التعاملات العقارية المختلفة ، حيث تخض المنازعات العقارية الى قواعد اجرائية حددها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية ، واخضعها لقواعد الاختصاص.

حيث نجد ان قواعد الاختصاص النوعي يتضمنها أساسا قانون الإجراءات المدنية والادارية في المواد 32 إلى 36 . كما أن بعضها تتضمنها بعض القوانين الخاصة التي تحدد قواعد الاختصاص النوعي لبعض الجهات القضائية ولذلك تتعرض في الإطار الى القضايا العقارية المطروحة امام القضاء العادي[1].

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية**. دار هومة، الجزائر، 2003، الصفحة 14.

المبحث الاول : القضايا العقارية امام القاضي العادي

تتعدد وتتنوع القضايا العقارية متبعتا في ذلك تنوع محل التنازع والمتمثل في العقار وطبيعته فقد يكون محل التنازع املاك عقارية خاصة او عامة. لذلك فندرج بتمييز الاصناف القانونية العقارية وتحديد طبيعة العقار في نظر القانون، ثم المنازعات المتعلقة بالملكيات العقارية.

المطلب الاول: الاصناف القانونية للملكية العقارية

لقد صنف القانون الجزائري العقارات في العديد من النصوص القانونية والمراسيم، والى اي جهة سواء عامة او خاصة تؤول ملكيتها . وبالتالي فنحدد طبيعة العقار وتنوعه ثم نعطي تصنيف القانون الجزائري للعقارات.

الفرع الاول: طبيعة الاملاك العقارية وطرق اكتسابها

بالرجوع لاحكام الدستور يمكننا القول ان المشرع نص على ثلاث اصناف للملكية العقارية، وردت في احكام المادتين 17 و 18 منه[1].

ثم جاء القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل بالامر رقم 25/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس هذا التصنيف في المادة 23 منه على النحو التالي:

اولا: الملكية الخاصة ورد مفهوم الملكية الخاصة في المواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 من قانون التوجيه العقاري التي احالت الى القانون المدني، حيث وبالرجوع الى احكام القانون المدني فان الملكية الخاصة ادرجت في المواد 674 وما يليها[2] ، حيث نص الدستور الجزائري في تعديله الاخير

[1] **المادة 17:** "على ان الملكية العامة هي ملك المجوعة الوطنية. وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطّاقة، والثّروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السّلكية واللاّسلكية، وأملاكا أخرى محدّدة في القانون".

المادة 18: " الأملاك الوطنية يحدّدها القانون. وتتكوّن من الأملاك العمومية والخاصّة التي تملكها كلّ من الدّولة، والولاية، والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون.[1] ملكية خاصة وملكية وقفية نصت المادة 52 منه على انها مضمونة ."

[2] ليلى زروقي، المرجع السابق، الصفحة 15.

في نص المادة 64 :" ان الملكية الخاصة مضمونة. حق الارث مضمون. الاملاك الوقفية واملاك الجمعيات الخيرية معترف بها. ويحمي القانون تخصيصها" [1]

وفي مجال المنازعات العقارية حول الملكيات الخاصة واختصاص النوعي للمحاكم فيها نجد انها مجال خصب للنزاعات المختلفة التي يكون القاضي العادي المختص في الفصل فيها.

حيث ان المادة 674 من القانون المدني نصت :" على ان الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لايستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة" [2]. ومنه فالملكية يمكن ان تكون تامة تجتمع فيها كل السلطات، او تكون مجزاءة التي يتقاسم فيها المالك حق من الحقوق مع شخص اخر، او ملكية مشاعة التي يملك فيها الشركاء حصص غير مفرزة، او ملكية مشتركة التي تكون الاجزاء المشتركة فيها محددة ونصيب كل شريك فيها مبين[3]. وكل صنف من اصناف الملكية يمكن ان يكون موضوع منازعة عقارية يختص القاضي العقاري او الاداري بالفصل فيها .

فكل المنازعات المتعلقة بالملكية الخاصة هي من اختصاص القاضي العادي الذي يملك ولاية عامة بحكم المادة 32 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. هذا في مجال الاختصاص النوعي للفصل في قضايا الملكيات الخاصة، فنجد ان القاضي العقاري ليس مختصا في جميع القضايا العقارية بصفة مطلقة، وذلك لوجود اقسام بالمحكمة يوزع الاختصاص بينها طبقا لتقسيمات داخلية تكلف وتحدد اختصاص كل قاضي.

اضافة اليه وحسب المواد 34 و35 من نفس القانون وفي الاختصاص النوعي للمجالس القضائية نجد انه يختص بالنظر في استئناف الاحكام الصادرة عن محاكم الدرجة الاولى وفي جميع المواد حتى ولو كان وصفها خاطئا[4].

ثانيا: الملكية الوقفية بالرجوع الى احكام القانون10/91 المتعلق بالاوقاف وبالنسبة للعقارات المحبسة والنزاعات المتعلقة بها نلاحظ ان الاملاك الوقفية كانت قبل التعديل الاخير لقانون الاوقاف قسمان من حيث نظامها القانوني ، هي وقف عام تخضع المنازعات فيه لاختصاص القاضي

[1] **قانون رقم 16-01** مؤرخ في 26 جمادى الاول عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016، يتضمن **التعديل الدستوري**.

[2] **الامر 75-58** المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، التضمن **القانون المدني**، المعدل والمتمم.

[3] ليلى زروقي، المرجع السابق، نفس الصفحة.

[4] **القانون 08-09** ، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن **قانون الاجراءات المدنية والادارية.**

الاداري بحكم المعيار الوضعي لان الوقف العام من وقت انشاءه تتولى ادارته نظارة الوقف[1] . وقف خاص بعد التعديل الاخير بموجب قانون 10/02 فان المواد التي كانت تنظم الوقف الخاص الغيت واحالت المادة الاولى المعدلة منها على الاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ويبدو ان المشرع استبعد تدخل ناظر الوقف حتى في حالة تصرف الموقوف عليهم في ملكية المال الموقوف في حين حقهم لا يتجاوز الانتفاع، اما المنازعات المتعلقة بالوقف الخاص فهي سواء قبل او بعد التعديل من اختصاص القاضي العادي ان لم يكن احد اطرافها ادارة.

ثالثا: الاملاك الوطنية هذه الاملاك تمتلكها الدولة الولاية البلدية دون سواها اي انها ربطت الملكية الوطنية بما يعرف بمبدا الاقليمية بمعنى ان المالك شخص اداري يتمتع باقليم .هذه المبادئ جسدها قانون التوجيه العقاري والقانون رقم 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية .

مع العلم ان مفهوم الاملاك الوطنية لا يشمل املاك الشركات والمؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري ومؤسسات الضمان الاجتماعي والمؤسسات ذات الطابع الخاص او ذات التسيير الخاص، لان املاك هذه المؤسسات تعتبر ملكية خاصة يحكمها القانون المدني والقانون التجاري باستثناء الاملاك التي تخصص لها من طرف الدولة دون ان تتنازل لها عنها عندما تكلفها بتسير مرفق عام او استغلال الثروات الطبيعية التي ادخلت بحكم الدستور ضمن الاملاك الوطنية[2].

[1] ليلى زروقي، المرجع السابق، الصفحة 17.

[2] المرجع السابق، الصفحة 19-20.

الفرع الثاني: الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية

الضمانات القضائية عبارة عن جهود القضاء الجزائري بمختلف صوره، نحو تطبيق القانون وتجسد الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة، عن طريق دور القضاء المدني والقضاء الجزائي كوجهين لحماية العقار والحقوق العينية العقارية.

اولا : دور القضاء المدني في تجسيد الضمانات المدنية

لقد كان ومازال للقاضي دور فعال في تجسيد الضمانات المدنية للملكية العقارية ومن اهم ما توصل اليه القضاء المدني تحديد اساس ونطاق هذه الضمانات.

1-اساس الضمانات المدنية :

ان التطور التاريخي الذي عاشته الملكية العقارية في الجزائر له اثر بالغ في تكون الاشكالات التي يعانيها الملاك من حيث اثبات الملكية خاصة وان القانون يشترط على المالك استظهار سند رسمي لاثبات ملكيته، وهذا ما جعل القضاء المدني متذبذبا حول ضرورة وجود السند المثبت للملكية لقبول دعاوى الملكية وانقسم الى اتجاهين :

ا- الاتجاه الاول : الدعاوى المتعلقة بالاراضي التي لم تشملها عمليات مسح الاراضي

يذهب الى القول انه اذا رفعت دعوى من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها بعد عملية مسح الاراضي[1] . والتي لم تحرر عقودها لمالكيها، فيتوجب على القاضي قبولها ولايفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية، فبعد المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية[2]، حسب المادة 19 من الامر 74/ 75 التي تنص على :" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري[3]، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية "، فقبل المسح العقاري لم يكن يشترط تقديم سندات للملكية لان الاراضي لم تشملها عمليات

[1] حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الجزائر، 2003، الصفحة 123 .

[2] قرار المحكمة العليا، **رقم 197920** مؤرخ في 28 يونيو 2000، المجلة القضائية، العدد الاول، 2001، ص 249.

[3] **الامر 74/75** مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن **اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري**

المسح والتي كانت تمشي ببطئ، حيث نشأت عنه الكثير من المنازعات العقارية لعل اهمها بقاء الملكية مجهولة المالك.

وهذا ما وضحه قرار المحكمة رقم 150865 المؤرخ في 25 فبراير سنة 1998 الذي اعتبر ان عدم توافر سند الملكية لايعد سببا لانعدام صفة المدعي، وان الكثير من الملكيات هي بدون سند نظرا لعدم اتمام عملية المسح وانعدام العقود، بل ان الغرفة العقارية للمحكمة العليا اعتبرت ان الملكية العقارية واقعة مادية يجوز اثباتها بكل وسائل الاثبات[1].

ب- الاتجاه الثاني: الدعاوى المتعلقة بالاراضي الممسوحة

يرى انه لايمكن قبول دعوى ملكية من قبل شخص لايملك سند قانوني يبرر وضع يده على العقار مهما تقادمت المدة، وهو ماذهبت اليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 المؤرخ في 07 ديسمبر 1998 [2].

والاتجاه الثاني اولى بالترجيح كون التحجج بعد اتمام وشمولية عملية مسح الاراضي وعدم توافر سندات ملكية لدى الملاك غير مقنع، لان المشرع قد تدارك نوعا ما هذا النقص باصداره للمرسوم التنفيذي 254/91 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المتضمن كيفية اعداد شهادة الحيازة وتسليمها[3]، وللقانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري[4] والذي جاء في مادته الاولى :" يهدف هذا القانون الى تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" ، فبموجب هذين القانونين يتمكن الملاك من حماية ملكياتهم من اي اعتداء يقع عليها وبمقتضى سندات رسمية[5].

[1] حمدي باشا عمر، **القضـــــاء العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2004، الصفحة 122.

[2] حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، الطبعة 07، دار هومة، الجزائر، 2009، الصفحة 123.

[3] الجريدة الرسمية، **العدد 36** ، المؤرخة في الاربعاء 19 محرم عام 1412، الموافق 31 يوليو سنة 1991.

[4] القانون رقم **07-02** مؤرخ في 9 صفر عام 1428، الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتضمن **تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.**

[5] الجريدة الرسمية، **العدد 15**، المؤرخة في الاربعاء 10 صفر عام 1428، الموافق 28 فبراير سنة 2007.

2- تسجيل عقارات في حساب المجهول:

من النزاعات التي تثار جراء عمليات المسح تسجيل عقار ما في حساب المجهول، وقد تنشا هذه الحالات نتيجة اسباب عديدة، منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لاثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة اخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في اداء مهامها ، كعدم انتقالها في الايام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور، مما يؤدي معه الى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح ، ولعلاج هذه الحالات اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04 ، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الاجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب الى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك، على ان يراسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية املاك الدولة ومسح الاراضي، خلال ثمانية ايام من تاريخ استلامه للطلب ، كي يبدي كل من مدير املاك الدولة ومسح الاراضي رايه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على ان يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ المعلومات، من طرف مصلحتي املاك الدولة ومسح الاراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري امر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سند له حجية كاملة [1].

ثانيا : الحماية الجزائية للملكية العقارية

ان تطور النظام القانوني للملكية العقارية وتشتت النصوص القانونية التي تحكمه، اضافة لاختلاف الاعتداءات وتنوعها ، ما دعى لضرورة افراد ضمانات جزائية باعتبارها حلولا اخيرة يلجأ اليها، لدى خطورة الاعتداءات او لدى قصور النصوص القانونية، فاقر المشرع بذلك الضمانات جزائية [2]، حيث

تتمثل في التجريم الذي اقره المشرع بموجب قانون العقوبات الذي نص في المادة 386 معدلة:" يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وغرامة من 2.000 الى 20.000 دج لكل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلسة او بطرق التدليس.

---

[1] بوزيتون عبد الغني، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية** ، مذكرة لنيل درجة الماجيستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، الصفحة 148.

[2] الفاضل خمار ، **الجرائم الواقعة على العقـــــــــار**، دار هومة، الجزائر، 2006، الصفحة 68.

وان كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد او العنف او بطريقة التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج الى 30.000 ."[1]

من خلال نص المادة 386 من " كل من انتزع عقارا مملوكا للغير" أن مجال الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك الحقيقي و لا وجود لجنحة التعدي على الحيازة العقارية، فقانون العقوبات صريح في مادته الأولى" لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون". فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة القانون الجزائي و أن نصوصه يجب أن تفسر تفسيرا ضيقا. فالقول أن الحماية تشمل الحيازة إلى جانب الملكية يوسع من دائرة التجريم في حين أن النص العربي و هو الرسمي يحمي الملكية دون الحيازة.

[1] **الامر رقم 66 – 156** ، المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية

الدعاوي العقارية هي الدعاوي التي يكون الغرض منها حماية الحقوق العينية . والحقوق العينية العقارية هي : الاستعمال ، والاستغلال ، وحق التصرف، والارتفاقات و الكراء ، والوقف، والرهن ، فكل دعوى يكون الغرض منها حماية حق من هذه الحقوق تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه وتعتبر دعوى عقارية .

الفرع الاول: طبيعة الدعوى العقارية

ان المفهوم القانوني للدعوى القضائية هو أنها:" حق لكل من المدعي والمدعى عليه حين تتوافر شروط قبولها في كليهما"[1] .

اولا: انواع الدعاوي العقارية :

تعتبر من قبيل الدعاوي العقارية وبصورة خاصة، الدعاوي الآتية :

1- دعوى استحقاق العقار التي يرفعها المالك لتثبيت ملكيته واسترداد العقار

2- دعوى تثبيت حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، كالانتفاع، والايجار ، والارتفاق.

3- دعوى إنكار حق من الحقوق المذكورة التي يرفعها المالك على من يدعي أن له على عقاره حقا من الحقوق .

4- دعوى تثبيت حق من الحقوق العينية العقارية التبعية كالرهن الرسمي .

5- دعوى قسمة الأموال العقارية قسمة نهائية لأن مثل هذه القسمة تتناول أصل الملكية أو أصل الحق العيني المشاع فتقضي نهائيا على الشيوع بين المتقاسمين.

6- دعاوي الحيازة التي تحمي وضع اليد كمظهر للملكية والتي يجب اعتبارها في حكم الدعاوي العقارية .[2]

---

[1] بوبشير محند أمقران، **قانون الإجراءات المدنية** ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001، ص27.

[2] إدريس العلوي العبدلاوي ، **القانون القضائي الخاص** ، الطبعة 01 ، الجزء02، المغرب، الصفحة 128.

وتكون الدعوى القضائية عقارية إذا تعلقت بالملكية العقارية أو بأي حق من حقوق العينية الأصلية أو التبعية للعقار على اختلاف مصادرها سواء كانت تصرفات قانوني أو أحكام قضائية ،

وتطبيقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم" إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا"،

جاءت المادتين 515 و519 من قانون الاجراءات المدنية والادارية لتأكيد خضوع بعض الدعاوى القضائية العقارية للشهر، فالدعاوى القضائية محل الشهر هي : " الفسخ – الإبطال – النقض– ودعوى الإلغاء والتعديل."

ثانيا: الدعاوى القضائية المشتركة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي

الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية المشتركة بين القانون العقاري رقم 63/76 بموجب المادة 85 من القانون المتضمن احداث سجل عقاري، والقانون الإجرائي رقم 09/08 بموجب المادة 519 محل الشهر، والدعاوي هي : دعوى الفسخ ، دعوى الإبطال و نقض القسمة الودية.

1- دعوى الـفسـخ

تطبيقا لنص المادة 107 من القانون المدني فإن: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون" ، ولكن كثيرا ما يحدث أن يخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية فهنا يكون للمتعاقد الآخر إما أن يطلب فسخ العقد بالتراضي بالتصريح به أمام الموثق، وأما إذا لم يجبه الذي أخل بالتزامه كان للمتعاقد الأخر أن يرفع دعوى قضائية لفسخ العقد مثلا إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية الحق العيني للمشتري في عقد بيع العقار.

ويعرف الفسخ بأنه:" حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه، فالفسخ جزاء إخلال العاقد بالتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الإلتزامات التي يفرضها عليه العقد" [1]، والقاعدة العامة أن الفسخ لا يتم بالإرادة المنفردة ويجب لتقريره إما حصول

[1] محمد صبري السعدي ، **الواضح في شرح القانون المدني** ، الطبعة 04، دار الهدى ، الجزائر ، 2009، ص 348.

موافقة من المدين على فسخ العقد أو استصدار الحكم بالفسخ من القضاء حسب نص المادة 119 من القانون المدني[1]، وللفسخ أثر رجعي من حيث آثاره في إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد ، وبما أن في ذالك مساس بالملكية إذا وقع على العقار وتبعا للأثر العيني بنقل ملكية العقار وجب شهر الدعوى القضائية إذا تعلقت بفسخ عقد ناقل للملكية العقارية أو أي حق عيني، وذالك ليعلم من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية وبأنه يمكن أن تزول ملكية البائع بأثر رجعي وينزع منه العقار باعتباره ملك الغير[2].

2- دعوى الإبطال :

إن العقد يقوم صحيحا بتوافر جميع أركانه من رضا ومحل وسبب ذالك أن البطلان هو الجزاء الذي يترتب على تخلف ركن من أركان العقد وعلى اختلاله، ويكون جزاء بطلان العقد اعتباره كأن لم يكن من تاريخ إبرامه بأثر رجعي، أما العقد القابل للإبطال أو ما تعارف الفقه على تسميته البطلان النسبي يكون العقد صحيح وينتج جميع آثاره إلا أنه مهدد بالزوال إذا طلب ذالك المقرر لمصلحته الإبطال[3].

فإذا رفعت دعوى قضائية لمن له مصلحة من إبطال عقد ناقل للملكية العقارية مشهر وأجابته المحكمة لطلبه وتقرر إبطال العقد يصبح العقد كأن لم يكن شأنه شأن العقد الباطل بطلان مطلق، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد حسب نص المادة 103الفقرة 01 قانون مدني المعدلة بموجب المادة 31 من القانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم :" يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله..." ويتبين من النص أن للبطلان والإبطال نفس الأثر من حيث أن إعادة الطرفين إلى حالتهما قبل التعاقد[4].

---

[1] **المادة 119:**" في العقود الملزمة للجانبين، اذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الاخر بعد اعذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد او فسخه، مع التعويض في الحالتين اذا اقتضى الحال ذلك"

[2] محمد صبري السعدي، المرجع سابق ، ص353

[3] محمد صبري السعدي ، **شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات**. الطبعة 01، دار الهدى، الجزائر، 1991-1992 ، الصفحة 14.

[4] المرجع سابق، الصفحة 04.

وفي العقود الناقلة للملكية العقارية والتي تكون مهددة بالإبطال يكون الحق العيني مهدد بالزوال رغم قيام العقد صحيحا، وتبعا للأثر المترتب على الإبطال بإعادة الطرفين لما كانا عليه قبل التعاقد فهنا يتبين أن حق المالك الجديد مهدد بالزوال بأثر رجعي ومن ثم يفقد الملكية ، وبذلك وجب شهر دعوى الإبطال لإعلام الغير خاصة المالك الجديد بأن حقه مهدد بالزوال، ومما سبق يمكن ملاحظة أن المشرع نص على شهر دعوى الإبطال، ولم تتضمن دعوى البطلان ، لأنه إذا كان العقد القابل للإبطال صحيح مهدد بالزوال بمطالبة صاحب المصلحة ، فإن العقد الباطل بطلان مطلق لتخلف ركن من أركانه عقد معيب أصلا وكأنه لم يكن من تاريخ إبرامه، فدعوى البطلان تكون أولى في هذه الحالة ويمكن أن يطالب بها أي شخص لأنها من النظام العام، وقد تحكم بها المحكمة من تلقاء نفسها، فدعوى البطلان مقررة بالأولوية دون النص عليها نظراً لاتحاد الأثر في البطلان المطلق والإبطال.

3- دعوى نقض القسمة الودية:

تكون القسمة الودية بموجب عقد رسمي يتم شهره بالمحافظة العقارية من أجل الأثر العيني الناقل لملكية نصيب المتقاسم المفرز، غير أن المادة 732 من القانون مدني نصت على :" يجوز نقض القسمة الحاصلة إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه غبن يزيد عن الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة" ، وبذالك فإنه يمكن نقض عقد القسمة الودية ولكن بشروط حددتها المادة وهي:

- أن يكون هناك عقد قسمة ودية .
- أن يلحق أحد المتقاسمين من القسمة غبنا يزيد عن الخمس.

يجب أن ترفع الدعوى القضائية بنقض القسمة خلال السنة التالية للقسمة حسب نص المادة 732فقرة 02 قانون مدني.

ويظهر وجوب شهر الدعوى القضائية بنقض القسمة من حيث أن الملكية العقارية في حالة إجابة طلب المتقاسم الذي يثبت أنه لحقه غبن منها يزيد عن الخمس إلى الرجوع لحالة الشيوع قبل القسمة الودية التي نقضت بموجب الحكم القضائي، ذلك لإعلام الغير حسن النية بحالة العقار المفرز الذي يمكن أن يعود مشاعا بين المتقاسمين .

ثالثا: الدعاوى القضائية المختلفة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي

يختلف القانون العقاري رقم 63/76 بموجب المادة 85 منه عن القانون الإجرائي رقم 09/08 بموجب المادة 519 حول دعويين قضائيتين محل الشهر بالمحافظة العقارية وهما دعوى الإلغاء والتعديل.

1- دعوى الإلـغاء:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها:" الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وتتحرك وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية"[1].

ودعوى الإلغاء تكون منصبة أساسا على قرارات إدارية مطعون فيها بعدم المشروعية ، وهي الدعوى القضائية الأصيلة لإلغاء القرارات الإدارية قضائيا، فهي دعوى القانون العام نظرا لنتائجها في القضاء على آثار القرارات الإدارية غير المشروعة بأثر رجعي إلى الأبد بموجب حكم إلغاء القرار الإداري الغير مشروع ويكون للحكم حجة مطلقة وعامة .

وتتعدد دعاوى الغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة بتعدد الجهات الإدارية وتنوعها حسب نص المادة 800 و 801 من قانون 09/08 ، وخاصة إذا تعلق الأمر بالنزاع حول العقار لارتباطه أصلا بعدة جهات إدارية البلدية، الولاية ، مديرية أملاك الدولة ، وكذا ارتباط العقار نفسه بالمحافظة العقارية [2].

وتكمن أهمية شهر دعوى إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة الواقعة على العقار في إعلام الغير بحالة العقار، وكذا نظرا لنتائج هذه الدعوى، بإلغاء كل الآثار بما فيها الأثر العيني الناقل للملكية، وبالتالي نزع العقار في أي يد كان تبعا لأثر إعادة الحال لما كان عليه قبل القرار بإلغاء كل آثاره، بما يستوجب شهر الدعوى القضائية لإعلام الغير بوضع العقار .

[1] عوابدي عمار ، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري** .الجزء 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998. الصفحة 314.

[2] المرجع السابق، الصفحة331.

2- دعـوى الـتعديل:

نصت المادة 519 قانون 09/08 على هذه الدعوى :" ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها."، واغفلتها المادة 85 من المرسوم 63/76 ، ولكن المادة 72 من نفس المرسوم تطرقت إلى التعديل في الوضعية القانونية للعقار بموجب العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل يجب أن يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية ، وإن كانت هذه المادة قد تناولت موضوع الأثر النسبي من حيث ضرورة شهر المستند المحدد للعقار، وبعدها يتم إشهار ما لحق العقار من تعديل بموجب عقد أو حكم قضائي.

ويتبين مما سبق أنه يجب شهر الدعوى القضائية لتعديل في الوضعية القانونية للعقار، ذلك أن التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية مساحة أو حدودا أو موقعا، ويظهر أثر ذلك بالنسبة للأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير لمعرفة التعيين الدقيق للعقار محل أي عقد رسمي .

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي في منازعات الملكية العقارية

النزاع هو هدف العمل القضائي عموما واساسه[1]، وسبب وجود النظام القضائي واختصاص القاضي ومجال البت في المنازعة العقارية . غير ان موضوع المنازعات العقارية يبقى واسع النطاق ولا يمكن حصره في المنازعات التي اوردها القرار الوزاري المؤرخ في 15 سبتمبر 1996 الذي انشأ الفروع العقارية على مستوى محاكم الجمهورية للنظر في :

1-الدعاوى العينية العقارية.

2-المنازعات التي تقع على الارض : كالتصرف – الاستعمال – الاستغلال – الاستحقاق – التنازل – الهبة – الشفعة – الحيازة – الانتفاع – الارتفاق – القسمة.

3-المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري.[2]

[1] لبيض ليلى، **منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**. اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة ، سنة 2012/2011، الصفحة 12.

[2] ليلى زروقي، المرجع السابق، الصفحة 06.

يقصد بالاختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على اساس نوع الدعوى مدني ، تجاري ، شؤون الاسرة، اجتماعي، استعجالي، عقاري. حيث يرى البعض ان الاختصاص النوعي للمحاكم لابد ان يواكبه تخصص القضاة، وذلك لان قوام المحكمة قاضيها، فاذا الحق بالمحكمة قاض لم يتخصص فيما يعرض عليه من قضايا، ضاعت الحكمة من تخصصه، وضاعت في ذات الوقت الحكمة من تخصص المحكمة ذاتها بالنظر في نوع معين من الدعاوى، ولايعرف النظام القضائي الجزائري هذا التخصص الا في حدود ضيقة وهي الاقطاب القضائية المتخصصة المنشأة بموجب المادة 32 الفقرة 06 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1] .

اذا كانت قواعد الاختصاص النوعي تهدف الى تحديد نصيب كل طبقة من طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة، بالدعاوى التي يجوز لها النظر فيها، ولما كانت محاكم الطبقة الواحدة تنتشر في ارجاء الدولة بقصد تيسير التقاضي للمواطنين[2].

و الملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري علي مستوي المحاكم اختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوي عقارية علي القسم المدني و لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي، باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام، و هو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي و حتى التجاري الغير مذكور لإخلاف التشكيلة.

و لإرغام المتقاضين علي اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من المادة 32 من قانون الإجراءات قيام أمين الضبط بإحالة الملف علي القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة و في رأينا أن هذا الإجراء يصعب إن لم نقل يستحيل تطبيقه، لانعدام التأهيل المهني لدي كتاب الضبط لدراسة و فرز كل العرائض التي تسجل أمامهم و لكثرة عدد القضايا المسجلة يوميا لدي بعض المحاكم. و المؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام فيجوز للخصوم أن يثيرونه و في أية مرحلة كانت عليها الدعوي و للقاضي إثارته تلقائيا . و خلافا لقانون الإجراءات السابق فإن

[1] لبيض ليلى، المرجع السابق ، الصفحة 250.

[2] المرجع السابق، الصفحة 252.

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي أعطي لقاض المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري و الاختصاص الولائي العقاري[1].

اولا : العقارات و الاراضي الفلاحية

الاراضي الفلاحية اذا كانت مصنفة ضمن الملكية الخاصة فانها تخضع مبدئيا للقاضي العادي، وتطبق عليها احكام القانون المدني الى جانب احكام قانون التوجيه العقاري والمراسيم المطبقة له، هذا القانون بارجاعه الاراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية الى جانب الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة الى ملاكها الاصلين افرز منازعات كثيرة تتقاسم الاختصاص فيها جهات القضاء العادي وجهات القضاء الاداري ، والصنف الثاني للاراضي الفلاحية يتعلق بالاراضي الوقفية التي تخضع للقانون المدني وقانون الاوقاف وقانون التوجيه العقاري ويوزع الاختصاص فيما بين القاضي العادي والقاضي الاداري[2].

والصنف الثالث الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية والتي نص قانون الاملاك الوطنية على انها ملك للدولة وهي جزء من الاملاك الوطنية الخاصة وتستغل طبقا لما نص عليه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والذي جعل الامتياز كنمط لاستغلال الاراضي الفلاحية الى جانب مانص عليه قانون التوجيه العقاري والمراسيم المطبقة لهذين القانونين [3]، حيث تنص المادة 513 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية انه "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشا بين المستغلين الفلاحيين او مع الغير بخصوص الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وشغلها واستغلالها" [4]من نص هذه المادة نجد ان الاختصاص في منازعات العقارات الفلاحية يؤول للقاضي العادي.

[1] بن جبلة محمد ، محاضرة في اليوم الدراسي حول: **عقود الترقية العقارية** .المنظم من طرف جوري كونسيل ،وهران ،الجزائر ، يوم 12 ماي 2009.

[2] ليلى زروقي، المرجع السابق، الصفحة 22.

[3] المرجع السابق، الصفحة 23.

[4] قانون 09/08 ، المرجع السابق، الصفحة 92.

ثانيا : العقارات المبنية او المعدة للبناء

اهم نص يطبق علي هذه الاراضي هو قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له سيما تلك المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة التعمير والاجراءات الخاصة بالاراضي الواقعة في المناطق المحمية، وتطبيق هذه النصوص يثير منازعات معقدة يصعب في كثير من الاحيان استيعابها نظرا لعدم التحكم في الاثار المترتبة على المصادقة على ادوات التعمير هذا فضلا على تقاسم عدة جهات قضائية الاختصاص في هذا المجال [1].

ثالثا: الاراضي الغابية

لقد صنف الدستور وقانون الاملاك الوطنية الاراضي الغابية وكل الثروات الطبيعية ضمن الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة ويتقاسم الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالاملاك الغابية القاضي الجزائي بالنسبة للمخالفات والقاضي الاداري بالنسبة للمنازعات الاخرى .

رابعا: الاراضي الرعوية والسهبية

هي اراضي تدخل في اغلبها ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بحكم قانون الاملاك الوطنية علما انها كانت تخضع لقانون الرعي الذي صدر تطبيقا لقانون الثورة الزراعية وبالتالي يكون ملغى بالغاء قانون الثورة الزراعية، حيث قانون التوجيه العقاري نص في مادتين 64، 65 منه على كيفية استغلال هذه الاراضي ، كما ان القانون16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي نص في المواد 26، 27، 28، 29 منه على تحديد مفهوم اراضي الرعي وشروط تنميتها وتسييرها واحالها الى نص تشريعي خاص. لكن هذا النص المعلق باراضي الرعي لم يصدر بعد[2].

[1] ليلى زروقي، المرجع السابق، نفس الصفحة.

[2] المرجع السابق، الصفحة 24- 25.

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقضاء العادي

الاختصاص النوعي هو توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية المختلفة على اساس نوع الدعوى، بعبارة اخرى هو نطاق القضايا التي يمكن ان تباشر فيه جهة قضائية ولايتها وفقا لنوع الدعوى[1]. لكن تعترض تطبيق قاعدة الاختصاص النوعي امام محاكم القضاء العادي، العديد من الاشكالات الاجرائية، لعل اهمها مدى تطبيق المعيار الشكلي والمعيار العضوي في تصنيف القضايا العقارية .

المطلب الاول: الاشكالات الاجرائية للقضايا العقارية

الاشكالات الاجرائية تتمثل في مدى التنسيق بين القواعد القانونية المنظمة للمنازعات العقارية التي تتضمنها نصوص القانون المدني، القانون التجاري، النصوص والقوانين المنظمة للعقار في الجزائر وبعض القواعد الاجرائية الواجبة التطبيق من قبل القضاء العادي.

الفرع الاول: اجراءات رفع الدعوى امام القضاء العادي

المنطق الاجرائي يقتضي ان يعرف المتقاضي الشروط الواجب توافرها في دعواه ثم يباشر الاجراءات المتتالية .

اولا: رفع الدعوى

تنص المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية على ان " لايجوز لاي شخص، التقاضي مالم تكون له صفة، وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون "

اذن نستخلص من هذا النص ان شروط رفع الدعوى هي :

1- التمتع بالصفة في المدعي والمدعي عليه.
2- ان تكون له مصلحة قائمة او محتملة.
3- ان يكون استوفى شرط الاذن اذا كان مطلوب.
4- شرط الاهلية.

[1] بربارة عبد الرحمان ، **شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية**، الطبعة 02، دار بغدادي، الجزائر، 2009، الصفحة 74.

ا – العريضة:

1- أن تكون العريضة مكتوبة

نصت المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1]، على ضرورة رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة ، و نصت المادة 904 على تطبيق نفس الأحكام المتبعة أمام المحكمة الإدارية بخصوص عريضة افتتاح الدعوى أمام مجلس الدولة. هذا بالإضافة إلى ضرورة تحرير العريضة باللغة العربية، و ذلك تحت طائلة عدم القبول و هذا ما نصت عليه المادة 08 [2] .

2- و جوب توقيع العريضة من طرف محام :

ان قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد يشترط ضرورة توكيل محامي ، حيث اشترط توقيع العريضة من طرف محام حسب ما نصت عليه المادة 815 .

3- المصلحة:

تنص المادة 13 من قانون الاجراءات في فقرتها الأولى: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون." إن المصلحة التي هي مناط أية دعوى قضائية، لا بد أن تتوافر فيها بعض الأوصاف لكي تكون الدعوى مقبولة أمام القضاء، تتمثل هذه الأوصاف في أن تكون هذه المصلحة: قانونية، قائمة أو محتملة [3].

1 – المصلحة القائمة أو المصلحة المحتملة

الأصل و كقاعدة يجب أن تكون المصلحة المبررة لقبول الدعوى قائمة أي مؤكدة، وليست مجرد احتمال، غير أنه أحيانا توجد مصلحة محتملة للطاعن ينبغي حمايتها من وراء رفع الدعوى

يعترف المشرع بالمصلحة المحتملة في أحوال استثنائية ، و ذلك لدفع ضرر محدق كدعوى وقف الأعمال الجديدة.

---

1 **المادة 815**: " ترفع الدعوى امام المحكمة الادارية بعريضة موقعة من محام".

2 محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الادارية**. دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ، الصفحة 258.

[3] لبيض ليلى، **منـــــــازعات الشهر العقاري**. اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، الصفحة 238.

ج – الصفة:

تتمثل الصفة في أنها العلاقة القانونية التي تربط شخص معين من جهة، و الحق أو المركز القانوني من جهة أخرى. و بصفة عامة تثبت الصفة بمجرد إثبات الحق و حصول الاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي. و من هذا المنطلق و طبقا لنص المادة 13 إذا انتفت الصفة في رافع الدعوى حكم القاضي بعدم قبول الدعوى[1]، وتجدر الملاحظة إلى أن بعض الفقهاء، يعتبرون شرط الصفة كخاصية من خصائص المصلحة، و هي خاصية أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة، و المقصود بها أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق "المصلحة" الذي اعتدى عليه ، هذا بالنسبة للمدعي ، أما بالنسبة للمدعى عليه فيجب أن يكون هو الشخص الذي يوجد الشخص في مواجهته. قد تكون الصفة عادية، كما أنها قد تكون استثنائية، أو إجرائية[2].

1 – الصفة الاستثنائية:

لا تكون الدعوى مقبولة، ما لم تكن مقترنة بشرط الصفة غير أنه يرد استثناءا على هذه القاعدة ، و ذلك في حالة ما إذا نص القانون صراحة على حلول شخص محل صاحب الصفة الأصلية في رفع الدعوى. ومثاله الدعوى غير المباشرة [3].

2– الصفة الإجرائية:

ينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى وبين الصفة في التقاضي، او الصفة الاجرائية وهي صلاحية الشخص لمباشرة الاجراءات القضائية في الدعوى باسم غيره، فقد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرة الدعوى وفي هذه الحالة يسمح القانون لشخص اخر بتمثيله في الاجراءات كتمثيل رئيس مجلس ادارة الشركة للشركة [4] .

[1] **المادة 13:** " لايجوز لاي شخص، التقاضي مالم تكن صفة وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون ."

[2] **المادة 13 الفقرة 02 :** " يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او في المدعى عليه."

[3] شاوش محمد العربي، **شروط قبول الدعوى**. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة،2014/2013، الصفحة 12.

[4] ليلى بن قطاية، **شروط رفع الدعوى القضائية**. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، الصفحة 23–24.

ثانيا: اجراءات سير الخصومة

1-امام المحكمة: ان رفع الدعوى يتم حسب طريقتين:

ا – قد ترفع الدعوى بإيداع عريضة مكتوبة تتضمن الطلب القضائي أو بحضور المدعي أمام الجهة القضائية. حسب المادة 14 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1].

إن المادة 14 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بينت الشكل الذي حسبه ترفع الدعوى، وهكذا يكون رفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله. وترفع كذلك الدعوى بمجرد تصريح بصفة شفهية من المدعي عند حضوره أمام المحكمة وفي هذه الحالة يقوم كاتب الضبط، أو من يساعده من أعوان كتابة الضبط بتحرير محضر عن تصريح المدعي ويوقع عليه المدعي.
ب – وبعد إيداع العريضة المكتوبة أو تحرير المحضر المتضمن تصريح المدعي، يبلغ التكليف بالحضور للمدعى عليه أمام المحكمة. بواسطة المنفذ الشرعي وهو عون كتابة الضبط أو عن طريق البريد بمقتضى رسالة مضمنة مع إيصال أو بواسطة الإدارة وكذالك بواسطة المحضر القضائي.

2-أمام المجلس القضائي:

إن المجالس القضائية هي التي تنظر في استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم في الدرجة الأولى. وتودع العريضة في كتابة الضبط للمجلس القضائي. و تقيد حالا في السجل الخاص وفقا لترتيب الاستلام ، كما أنه يتعين على المستأنف أن يوقع على عريضة الاستئناف، والعريضة تقيد من طرف كاتب الضبط في سجل خاص، تحت الترتيب الذي وردت فيه، مع بيان أسماء الخصوم ورقم القضية، وتاريخ الجلسة، وكذلك قد يأمر المجلس تلقائيا إطلاع النيابة العامة على القضية. و عند الانتهاء من هذه الإجراءات يعلن المجلس إقفال باب المرافعة ويجعل القضية في المداولة مع تحديد تأريخ الجلسة التي يصدر فيها الحكم، وأن المجلس يداول على إنفراد وبدون حضور النيابة العامة والأطراف ومحاميهم وكاتب الضبط[2] .

[1] **المادة 14:** " ترفع الدعوى امام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بامانة الضبط من قبل المدعي او وكيله او محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف"

[2] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، الصفحة 249.

3- أمام المحكمة العليا:

يرفع الطعن بالنقض بعريضة مكتوبة وموقعة من محام مقبول ومعتمد لدى المحكمة العليا. تقديم العريضة من محام معتمد لدى المحكمة العليا ، هو شرط أساسي لقبول الطعن بالنقض في الشكل، ويجب أن تكون العريضة مستوفية الشروط التالية:

- أن تحتوي على اسم ولقب ومهنة وموطن كل من الخصوم.
- أن يرفق بها صورة رسمية من الحكم المطعون فيه.
- أن تحتوي على موجز للوقائع وعلى الأوجه التي يستند إليها الطعن.

والملاحظ ان اهم مايميز طرق الطعن العادية عن طرق الطعن غير العادية المنصوص عليهما في المادة 313 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1]، انه ليس لطرق الطعن غير العادية ولا لاجال ممارسته اثر موقف، مالم ينص القانون على خلاف ذلك، عملا بالمادة 348 ، فلا يتوقف تنفيذ الاحكام والقرارات طيلة مهلة الطعن او بسبب الطعن باحدى الطرق غير العادية خلافا عن ممارسة طرق الطعن العادية التي يترتب عليه توقيف التنفيذ [2].

[1] **المادة 313:**" طرق الطعن العادية هي الاستئناف والمعارضة. طرق الطعن غير العادية هي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس اعادة النظر والطعن بالنقض. يبدا سريان اجل الطعن ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم . ويسري هذا الاجل كذلك في حق من قام بالتبليغ الرسمي . يعتبر الاعتراف كتابة بالتبليغ الرسمي اثناء سير الخصومة ، بمثابة التبليغ الرسمي ."

[2] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، الصفحة 260.

الفرع الثاني: اشكالات التقاضي للقضاء العقاري

تظهر اشكالات التقاضي من خلال الصعوبات الاجرائية وضرورة مواكبة القاعدة الاجرائية في قانون الاجراءات المدنية والادارية للتطور الحاصل في التعاملات العقارية سواء من الناحية العملية او القانونية.

أولا : الإجراءات أمام المحكمة

ا – **اجراءات الجلسة :** حسب المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تقع الجلسات بصفة علنية والقاضي هو الذي يشرف على إدارتها وضبطها. و على الخصوم أن يشرحوا طلبتاهم ودفوعهم[1].

ب– في الحكم: و بعد الأخذ والرد في الدعوة أثناء الجلسة يمكن للقاضي أن يحكم فورا في الدعوى، واذا أجل القضية للمداولة يتعين عليه أن يحدد تاريخ الجلسة التي يتم فيها النطق بالحكم وقد يحكم القاضي بشطب الدعوى، إذا لم يحضر المدعي أوكيله في يوم الجلسة، و في يوم الجلسة يقضي القاضي بحكم واحد بالنسبة لجميع الأطراف ،وهذا الحكم غير قابل للمعارضة[2].

ثانيا : الإجراءات أمام المجلس

ا – في إجراءات الاستئناف:

وبعد تسجيل العريضة عند رفع الاستئناف يحال الملف إلى رئيس الغرفة المختصة في خلال 24 ساعة، ويعين نفس الرئيس مقررا للدعوة. و يجري التحقيق في الاستئناف حسب القواعد المطبقة أمام المحكمة في الدرجة الأولى ويحضر الأطراف. و على العضو المقرر أن يحرر تقريرا يسرد فيه الوقائع للدعوى ويحللها ويبين أوجه دفاع الأطراف مع ملخص لطلباتهم دون أن يبدي رأيه فيها. وتتم تلاوة التقرير في جلسة المرافعات. وبعد تلاوة التقرير يجوز للأطراف إبداء ملاحظاتهم، ويتعين تقديم الملفات إلى النيابة العامة في مدة زمنية لا تقل عن عشرة أيام قبل تاريخ انعقاد الجلسة وذلك بواسطة كتابة الضبط[3].

[1] الغوثي بن ملحة، **القانون القضائي الجزائري**، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2000، الصفحة 63.

[2] المرجع السابق، الصفحة 64.

[3] المرجع السابق، الصفحة 68.

ب- في الحكم الصادر عن المجلس القضائي: إن أحكام المجلس القضائي تصدر من ثلاثة قضاة، هم أعضاء الهيئة القضائية. و لا بد من تعليل الأحكام والا كانت باطلة. هذا وان اصل الحكم يوقع عليه الرئيس والمقرر وكاتب الضبط. وهذا إجراء جوهري ويحفظ اصل الحكم بكتابة الضبط[1].

ثالثا : الإجراءات أمام المحكمة العليا

ا- **في الجلسة:** أثناء الجلسة يتلو المقرر تقريره، ويجوز للمحامين أن يقدموا ملاحظاتهم، ثم تبدي النيابة العامة رأيها، وبعده توضع القضية في المداولة. هذا وإن الحكم يصدر في الجلسة بصفة علنية .

ب- في الحكم : إن حكم المحكمة العليا يكون ما بين ثلاث حالات:

1- إذا قبلت المحكمة العليا الطعن، فإنها تحيل القضية والأطراف على الحالة التي كانوا عليها قبل الطعن إلى الجهة القضائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه، مشكلة تشكيلا آخر أو تحيلها إلى جهة قضائية أخرى من نفس الدرجة للجهة التي أصدرت الحكم المطعون فيه

2 - وإذا فصل حكم المحكمة العليا في مسألة قانونية ولم يترك من النزاع ما يتطلب الحكم فيه، فإنه ينقض الحكم المطعون فيه بدون إحالة.

خامسا: عوارض الخصومة

يقصد بهذه العوارض الأحداث التي تحيد الخصومة عن سيرها الطبيعي نحو الفصل فيها، فيؤدي اما إلى وقفها واما انقضائها بغير حكم، والتي نص عليها قانون الاجراءات المدنية والادارية في المواد 213، و 210.

[1] بلغيث عمار، **الوجيز في الاجراءات المدنية**. دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، الصفحة 55.

اولا: العارضان المانعان في السير في الخصومة

ا : وقف الخصومة

المادة 213 تنص على ان الخصومة توقف اما بارجاء الفصل فيها او شطبها من الجدول[1]. فوقف الخصومة هو عدم السير في إجراءاتها بأمر القاضي أو بحكم القانون. هذا وقد يكون الوقف لحين البحث في مسألة فرعية هي من اختصاص جهة قضائية غير الجهة القضائية التي رفع أمامها النزاع، ومثال ذلك وقف الدعوى المدنية إلى حين يتم الفصل في الدعوى العمومية وهو مانصت عليه المادة 213 بارجاء الفصل، وذلك طبقا للقاعدة المعروفة "إن الجنائي يوقف المدني" ولكن الواقع في هذه الحال، أن انشغال المحكمة بالتحقيق في المستند المقدم في الدعوى، لا يعتبر وقفا للخصومة ولا وقفا للفصل في الطلب الأصلي بل هو متابعة الإجراءات للنظر في الأدلة المتعلقة بالدعوى. ووقف الدعوى في حالة كف القاضي عن النزاع هو الحالة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية في مسألة تنازع الاختصاص وقد يظهر ذلك في مرحلتين يتخذ الوقف في كل منهما صورة خاصة[2].

ب : انقطاع الخصومة

انقطاع الخصومة القضائية هو وقف السير فيها بحكم القانون سببه وفاة أحد الخصوم أو فقدان او تغير اهليته. وأسباب الانقطاع واردة في المادة 210 من قانون الإجراءات المدنية وتتمثل في :

- تغير في اهلية التقاضي لاحد الخصوم.
- وفاة احد الخصوم، اذا كانت الخصومة قابلة للانتقال.
- وفاة او استقالة او توقيف او شطب او تنحي المحامي، الا اذا كان التمثيل جوازيا[3].

ويترتب عن الانقطاع أثران هما:

- بطلان جميع الإجراءات التي تتخذ في الخصومة أثناء الانقطاع .

[1] قانون رقم **08-09** ، المرجع السابق.

[2] الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق، الصفحة 79.

[3] قانون رقم **08-09** ، المرجع السابق.

- وقف جميع مواعيد المرافعات التي كانت جارية في حق الخصوم الذين خص الانقطاع بسبب يختص بهم.

ويزول الانقطاع باستئناف السير في الدعوى بالطريق الذي رسمه القانون ويتم بالتكليف بالحضور إلى من يقوم الخصم الذي توفي أو فقد أهلية الخصومة أو زالت صفته بناء على طلب الطرف الآخر، ومتى استأنفت الدعوى فإنها تعود إلى الحالة التي كانت عليها عند انقطاعها، وهذا لأن الانقطاع لا يؤثر فيما اتخذ من إجراءات قبل حصوله[1].

ثانيا : العارضان المنهيان للخصومة

ا : ترك الخصومة

يقصد بترك الخصومة القضائية تنازل المدعي على الخصومة القضائية مع احتفاظه بأصل الحق المدعى به إذ يجوز له تجديد المطالبة به بموجب دعوى جديدة، وقد اختلفت آراء رجال القانون حول ما إذا كان طلب ترك الخصومة القضائية يكفي أن يقدمه المدعي باعتباره صاحب المصلحة في رفع الدعوى وابقائها، أم أنها تتطلب موافقة المدعى عليه على هذا الترك، وقد استقر الرأي على طلب ترك الخصومة، بشرط موافقة المدعى عليه، متى بلغ بالدعوى وعلم بها فقد تكون له مصلحة في الفصل فيها، لكي لا يبقى مهددا في رفع دعوى جديدة، وما يؤكد هذا التوجه ما نصت عليه المادة 220 [2]، ويترتب على ترك الخصومة القضائية انقضاء الدعوى المطروحة أمام المحكمة ولكن لا يؤثر ذلك على الحق المدعى به.

ثانيا : سقوط الخصومة

تنص المادة 222: " تسقط الخصومة نتيجة تخلف الخصوم عن القيام بالمساعي اللازمة. يجوز للخصوم تقديم طلب السقوط، اما عن طريق دعوى او عن طريق دفع يثيره احدهم قبل اية مناقشة في الموضوع".

المادة 223:" تسقط الخصومة بمرور سنتين، تحسب من تاريخ صدور الحكم او صدور امر القاضي، الذي كلف احد الخصوم القيام بالمساعي، تتمثل المساعي في كل الاجراءات التي تتخذ

[1] الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق، الصفحة 81.

[2] **المادة 220:**" تنقضي الخصومة تبعا لانقضاء الدعوى، بالصلح او بالقبول بالحكم او بالتنازل عن الدعوى"

بهدف مواصلة القضية وتقدمها" [1]. ويقصد بسقوط الخصومة زوالها وإلغاء إجراءاتها بسبب عدم السير فيها بفعل المدعي أو لامتناعه لمدة عامين. وتحسب هذه المدة من تاريخ آخر إجراءات التقاضي، وقد شرع السقوط كجزاء للمدعي على إهماله للسير في دعواه، وكذا للتخلص من القضايا التي يهمل السير فيها ، تفاديا لتراكم الدعاوى أمام القضاء. ويمكن التمسك بسقوط الخصومة إما عن طريق الدفع، وذلك بعد إعادة السير في الدعوى من طرف المدعي، بعد مرور أكثر من عامين على عدم السير فيها، فهنا يمكن للمدعى عليه تقديمه على شكل دفع شكلي، وإما أن يقوم المدعى عليه برفع دعوى، يطالب الحكم فيها بسقوط الخصومة القضائية وترفع وفقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى.

ا- آثاره :

المادة 226:" لايؤدي سقوط الخصومة الى انقضاء الدعوى، انما يترتب عليه انقضاء الخصومة، وعدم الاحتجاج باي اجراء من اجراءات الخصومة المنقضية او التمسك به " ، ويترتب على سقوط الخصومة القضائية زوالها وإلغاء إجراءاتها ولكن ذلك لا يؤثر في الحق المدعى به, فيجوز أن يطالب به عن طريق الإجراءات العادية لرفع دعوى[2].

[1] قانون رقم **08-09** ، المرجع السابق.

[2] الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق، الصفحة 85.

المطلب الثاني: تنازع الاختصاص النوعي للقضايا العقارية

يظهر تنازع الاختصاص النوعي من خلال تمكين محكمة التنازع بنظامها القانوني وطبيعتها القضائية ، لحل مشكلة تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والاداري.

الفرع الاول: الاطار القانوني لمحكمة التنازع

يتمثل الاساس القانوني لمحكمة التنازع في القانون العضوي 03/98 والمتعلق باختصاصات محكمة التنازع، وتنظيمها وعملها ويعرفها، وقد تم عرضه على المجلس الدستوري لمراقبة مطابقته للدستور طبقا لنص المادة 123 الفقرة 02 من الدستور،

اولا : محتوى القانون العضوي 03/98

يحتوي القانون العضوي 03/98 مادة تنظيمية مصدقة ومقسمة الى خمس فصول :

- يشمل الفصل الاول احكام عامة في اربعة مواد.
- ويتضمن الفصل الثاني سبعة مواد تنظم تشكيلة محكمة التنازع.
- ويختص الفصل الثالث بعمل المحكمة التنازع في ثلاث مواد .
- يتكون الفصل الرابع من تسعة عشر مادة خصصت للاجراءات المتبعة امامها.
- الفصل الخامس فقد خصص مادتين تتعلقان بالاحكام الانتقالية والختامية ونلاحظ انه خلال التفحص الاولي لهذه البطاقة القانونية نجد انه تكتنفها عدة نقائص منهجية واجرائية وموضوعية .

ثانيا : تقييم الاسس القانونية لمحكمة التنازع

ا: النقائص من الناحية المنهجية

تهدف المنهجية في النصوص القانونية الى ترتيب وتقسيم موادها حسب مواضيع معينة تسهل فهمها، لكن القانون العضوي رقم 03/98 يكتنفه نقص في عدم تخصيص فصل الاختصاصات محكمة التنازع، رغم ان المادة 153 من دستور 1996 نصت صراحة على ذلك، وان القانون

العضوي 03/98 هو في حد ذاته تطرق في المادة الاولى التي تنص على: " يحدد هذا القانون العضوي اختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها طبقا لاحكام المادة 153 من الدستور" [1]

اضافة الى ذلك سوء ترتيب المواد وذلك من خلال الرجوع الى المادة 16 من القانون 03/98 المتعلقة بموضوع الاختصاص في الفصل المعنون الاجراءات ونجد المادة 03 المتعلقة بنفس الموضوع في الفصل المتعلق بالاحكام العامة، وادرجت المادتين 30 و 31 الفصل المخصص للاجراءات بينما يتعلق موضوعها بالقرارات الصادرة عن محكمة التنازع.

ونجد بجانب هذا النقص في المنهجية نقص اخر، لايقل اهمية يتمثل في النقص الكمي، للقانون العضوي 03/98، بحيث اذا كانت السلطة التقديرية للمشرع غير قابلة للمناقشة من حيث ملائمتها الا في حالة عدم دستوريتها، فان عدد مواد قوانينها يبقى قابل للاثراء، قصد وضع قواعد كافية توضح الهدف المنتظر، وفي هذا الصدد فان المواد من 16 الى 18 من هذا القانون تبقى غير كافية لتحديد انواع الاختصاص . كما ان المواد من 19 الى 30 من نفس القانون العضوي هي الاخرى غير كافية لضبط خصوصيات انواع المنازعات سواء من حيث الاجراءات او من حيث النتائج القضائية المترتبة عن عمل محكمة التنازع [2].

ب : النقائص من الناحية الاجرائية

تتمثل في انه لايحترم ترتيب تاشيرات المصادقة، حيث رتب المشرع مصادقة البرلمان بعد راي المجلس الدستوري، فانه لم يراعي في ذلك احكام المادة 02/165 من الدستور التي تقر صراحة ان المجلس الدستوري يبدي رايه وجوبا في دستورية القوانين العضوية بعد ان يصادق عليها البرلمان[3]

ج : النقائص من الناحية الموضوعية

كذلك الناحية الموضوعية هي الاخرى كانت محل نقص كسوء توظيف المصطلحات القانونية، حيث تبرز هذه الملاحظات من مقارنة نص المادة 03 من القانون العضوي 03/98

[1] رشيد خلوفي، **قانون المنازعات الادارية، تنظيم واختصاص القضاء الاداري**، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، الصفحة 203.

[2] المرجع السابق، الصفحة 202.

[3] **المادة 2/165:** " يبدي المجلس الدستوري بعد ان يخطره رئيس الجمهورية رايه وجوبا في دستورية القوانين العضوية بعد ان يصادق عليها البرلمان"

ونص المادة 152 من الدستور مايلي : " تؤسس محكمة التنازع في الفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي والجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الاداري حسب الشروط المحددة في هذا القانون" تظهر مقارنة النصين القانونين مخالفين : الاولى اصطلاحية والثانية موضوعية .

ضف الى ذلك مخالفة المادة 03 من القانون العضوي 03/98 للمادة 152 من الدستور بحيث تمت مخالفة النص التشريعي لنص الدستور في نقطتين هما:

- تتمثل المخالفة الاولى في استعمال كلمة منازعات من طرف المشرع بدل كلمة تنازع المذكورة في المادة 152 من الدستور.
- وتتمثل المخالفة الثانية عند استعمال جملتين طويلتين بدل مجلس الدولة ولمحكمة العليا لتحديد مجال اختصاص محكمة التنازع، فلماذا هذه العبارة الطويلة والمثيرة لتاويلات مختلفة، بينما كان من الابسط استعمال عبارات مفهومة، وهي القضاء الاداري للاشارة ما نصت عليه الجهات القضائية الخاضعة لنظام القضاء الاداري ، وعبارة القضاء العادي للتعبير عما سمي في نفس المادة بالجهات القضائية الخاضعة لنظام القضاء العادي[1] .

ومايلاحظ على المادة 03 من القانون العضوي 03/98 خاصة الفقرة الثانية منها:

" لايمكن لمحكمة التنازع التدخل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة لنفس النظام " ، حيث انها خصت البت في النزاع بين نوعي التقاضي العادي والاداري فقط .

[1] سهير ورشاني ، **محكمة التنازع في التشريع الجزائري**. مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، الصفحة 17.

الفرع الثاني : اوجه تنازع الاختصاص

يظهر تنازع الاختصاص النوعي من خلال وجهين للتنازع، التنازع الايجابي والتنازع السلبي حيث يختلف من نوع لاخر ، اضافة اليه موقف القضاء من هذا التنازع.

اولا : التنازع الايجابي

عرفت المادة 16من القانون 98-03 المؤرخ في 03 جوان 1998 المتضمن اختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها[1]، تنازع الاختصاص الايجابي بانه قضاء جهتان قضائيتان احداهما خاضعة للنظام القضائي العادي والاخرى للنظام القضائي الاداري، باختصاصهما في نفس النزاع. يقصد بنفس النزاع عندما يتقاضى الاطراف بنفس الصفة، امام جهة قضائية ادارية وجهة قضائية عادية ويكون الطلب مبنيا على نفس السبب ونفس الموضوع المطروح امام القاضي.

وعليه تتمثل شروط وجوب تنازع الاختصاص الايجابي في :

- تصريح مزدوج بالاختصاص في نزاع واحد.
- صدور قرارات قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي وجهات القضاء الاداري.
- ان يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع "وحدة الاطراف، السبب، والطلب".

وكان ذلك في قضية رفعت امامها بموجب عريضة مسجلة في 03/ 2005/08 لدى كتابة ضبط محكمة التنازع حيث طلب فريق من محكمة التنازع الفصل في التنازع الاختصاص القائم بين القرار الصادر عن الغرفة الادارية بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2005/03/27 وقرارين صادرين من مجلس قضاء قسنطينة احدهما بتاريخ 2005/04/09 في المجال المدني والثاني في المجال العقاري بتاريخ 2004/05/22 . ولهذه الاسباب فان محكمة التنازع في مادته الثانية القول بالا محل للتنازع في الاختصاص [2].

[1] **قانون عضوي رقم 98-03** مؤرخ في 8 صفر عام 1419الموافق 3 يونيو سنة 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها.

[2] قرار رقم 40 الصادر عن محكمة التنازع بتاريخ 2007/12/09.

ثانيا: التنازع السلبي

ا- موقف القضاء من التنازع السلبي

نظمت المادة 16 الاختصاص السلبي من القانون العضوي 03/98 الى جانب التنازع الايجابي وقد جاء فيها :"يكون تنازعا في الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان احداهما خاضعة للنظام القضائي العادي والاخرى خاضعة للنظام القضائي الاداري بعدم اختصاصهما للفصل في النزاع ".

وعليه فان التنازع السلبي بين جهات القضاء الاداري وجهات القضاء العادي، هو حالة التي تقرر وتحكم فيها كل من الجهتين القضائيتين العادية والادارية، بعدم اختصاصها في الفصل في الدعوى المرفوعة امامها تباعا، بحيث تصبح الدعوى بدون جهة قضاء، تختص بالنظر فيها ومنه يثار ويقام التنازع السلبي امام قضاء محكمة التنازع نهائي، يقضي بتحديد الجهة القضائية المختصة بعملية النظر والفصل في الدعوى [1].

ب- شروط التنازع السلبي

يتطلب لقيام التنازع السلبي عدة شروط تتمثل في :

- يجب ان ترفض كل جهة من جهتي القضاء العادي والاداري الفصل في الدعوى المعروضة عليها بحكم تقرر فيه عدم اختصاصها.
- يجب ان يكون حكمي عدم الاختصاص نهايين ، اي غير قابلين للطعن امام اي جهة من جهات القضاء في حين نجد المادة 01/17 من القانون العضوي 03/98 التي تنص: "يمكن للاطراف المعنية رقع دعواهم امام محكمة التنازع في اجل شهرين، ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الاخير غير قابل لاي طعن امام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الاداري او النظام القضائي العادي ".

[1] سهير ورشاني ، المرجع السابق، الصفحة 22.

- ومنه وبموجب المادة 17 يكون على المتقاضي ان ينتظر قبل اللجوء الى محكمة التنازع ان يطعن في القضية مرتين، وما يتطلبه ذلك من وقت و مواعيد يجب احترامها، في حين ان الامر لايتعلق سوى بتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع وليس بموضوع النزاع في حد ذاته، كما لايمكن لصاحب الشان التوجه الى المحكمة التنازع اذا فات ميعاد الطعن في الحكم دون ان يطعن فيه لان المادة 152 من دستور 1996 تشترط لرفع دعوى تنازع الاختصاص ان يكون الحكمين صادرين عن المحكمة العليا ومجلس الدولة[1] .

والاشكال هنا تثيره المادة 17 من القانون العضوي 03/98 والمادة 152 من دستور 1996 لان المادة 17 من القانون العضوي تشترط لرفع النزاع امام محكمة التنازع ان يكون الحكمين نهائيين، ويمكن ان يتحقق هذا الشرط اذا ماصدر حكم عن احدى جهتي القضاء في الدرجة الاولى وفات ميعاد الطعن فيه، دون ان يمارس المتقاضي حقه في الطعن ومن ثمة يصبح الحكم نهائيا وغير قابل للطعن، وبالتالي يمكن لصاحب الشان ان يرفع دعواه امام محكمة التنازع، لكن وبالرجوع الى نص المادة 152 من دستور 1996 نجد ان هذا الاحتمال صعب التحقيق لانها تشترط لرفع دعوى تنازع الاختصاص السلبي امام محكمة التنازع، ان يكون الحكمين النهائيين صادرين عن المحكمة العليا ومجلس الدولة.

فالمادة 152 من الدستور لم تكن خاطئة كما لم تكن المادة 03 من القانون العضوي 03/98 غير دستورية لان نص المادة 17 من القانون العضوي 03/98 تشترط في حكمي الاختصاص بالنسبة للتنازع الايجابي، وكذا حكمي عدم الاختصاص بالنسبة للتنازع السلبي وايضا في حالة وجود حكمين متناقضين ان يكونا صادرين من الدرجة الاخيرة لكل جهة من جهتي القضاء اي المحكمة العليا ومجلس الدولة .

ولا يقصد بالحكمين النهائيين ان يكون ميعاد الطعن فيهما قد فات دون ان يستعمل صاحب الشان حقه في الطعن، بالنظر للمادة 152 من الدستور ، وفي الاخير نجد ان المادتين 03 [2] و

[1] رشيد خلوفي، المرجع السابق، الصفحة 224.

[2] **المادة 03:** " تختص محكمة التنازع في الفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي والجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الاداري حسب الشروط المحددة في القانون العضوي 03/98 "

17[1] من القانون العضوي 03/98 لا تخالفان الدستور في شئ وان القاضي يطبقهما دون اي حرج او تردد[2]، ويجب ان يكون الحكمين الصادرين عن جهتي القضاء متعلقين بنفس النزاع، ونقصد بنفس النزاع ان تكون هناك وحدة في موضوعه واطرافه وسببه .

ومنه الجدير بالملاحظه في الاخير. ان صورتي التنازع الايجابي والتنازع السلبي لا تقومان الا بتوفر شرط نفس النزاع، الذي يعني وحدة النزاع المطروح امام جهتي القضاء، مما يستلزم توافر وحدة الاشخاص والموضوع والسبب :

1- من حيث اطراف التقاضي بنفس الصفة امام جهتي القضاء.
2- من حيث الطلب يجب ان يكون الطلب مقدم الى الجهتين القضائيتين واحد .
3- من حيث السبب كما يجب ان يستند امام الجهتين على نفس السبب[3].

ثالثا: تناقض الاحكام النهائية

ا- موقف القضاء من تناقض الاحكام النهائية

حيث نجد المادة 2/17 من القانون العضوي 03/98 نصت على :" لا ترفع امام محكمة التنازع الا المواضيع المتعلقة بتنازع الاختصاص وتناقض الاحكام، وفي حالة تناقض بين احكام نهائية، دون مراعاة للاحكام المنصوص عليها في الفقرة الاولى، اعلاه تفصل محكمة التنازع بعديا في الاختصاص ".

ولكن مايلاحظ على الفقرة 02 من المادة 17 السابقة انها حاولت مجاراة محتوى المادة 15 التي تنص على: " لا ترفع امام محكمة التنازع الا المواضيع المتعلقة بتنازع الاختصاص ".

بينما حالة التنازع هنا هي تعارض الاحكام، وتقتضي بالضرورة ان تتعرض محكمة التنازع الى الموضوع وهذا كان محل انتقاد، من حيث التقليل من الدور المنتظر من محكمة التنازع، الذي يتطلب بالضرورة التطرق الى الجوانب الموضوعية، وبالتالي فان المقصود من ان محكمة التنازع

[1] **المادة 17:** " يمكن الاطراف المعنية رفع دعواهم امام محكمة التنازع في اجل شهرين، ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الاخير فير قابل لاي طعن امام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الاداري او النظام القضائي العادي"

[2] سهير ورشاني ، المرجع السابق، الصفحة 24.

[3] محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، الصفحة 256.

تفصل بعديا في الاختصاص ان مسالة التنازع في الاختصاص، لم تطرح اثناء قيام النزاع امام الجهات القضائية من الجهتين [1].

ب- شروط حالة التنازع بين جهتين قضائيتين

وهذا الشكل من التنازع يجب ان يتوفر على توفر الشروط التالية حسب ما جاء في المادة 17 الفقرة 02 من القانون العضوي 03/98

1-الطابع النهائي للقرارين المتناقضين .

2-عندما يتعلق الامر بنفس النزاع.

3-كما نكون في نفس الحالة عند تناقض في الموضوع، وليس في الاختصاص لان هذه الحالة تحل بواسطة تنازع الاختصاص السلبي.

4-ونكون اخيرا في نفس الحالة عندما يؤدي التناقض الى حالة انكار العدالة[2] .

[1] سهير ورشاني ، المرجع السابق، الصفحة 26.

[2] المرجع السابق، الصفحة 28.

الفصل الثاني : الاختصاص النوعي لجهات القضاء الاداري

المبحث الاول : اختصاص القاضي الاداري في القضايا العقارية

المطلب الاول: منازعات الاملاك العمومية

الفرع الاول: الاصناف القانونية للاملاك العقارية العمومية

الفرع الثاني: المنازعة الادارية في القضايا العقارية

المطلب الثاني: الاختصاص النوعي في منازعات الملكيات العامة

الفرع الاول: النزاع العقاري امام القضاء الاداري

الفرع الثاني: اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقاضي الاداري

المطلب الاول: اشكاليات التنازع في الملكيات العامة

الفرع الاول: طبيعة القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الإدارية

الفرع الثاني: اشكالات التنازع في الاملاك العامة

المطلب الثاني: اشكاليات الاختصاص للمحاكم الادارية

الفرع الاول: اختصاص القاضي الاداري

الفرع الثاني: تنازع الاختصاص بين القضاء الاداري والعادي

الفصل الثاني: الاختصاص النوعي لجهات القضاء الاداري

يسود العالم حاليا نظامان رئيسيان هما النظام القضائي الموحد والنظام القضائي المزدوج ،

ومن المتعارف عليه واقعيا وتطبيقيا ان الجزائر تاخذ بنظام ازدواجية القضاء، وبدوره هذا الاخير قد ساير الجزائر عبر مراحلها المختلفة الاستعمارية ام بعدها، فالجزائر ورثت نظامها عن فرنسا التي كانت مهد للقضاء للقضاء الاداري ، الذي انشأ للازدواجية القضائية .

حيث ينشا اختصاص القضاء الاداري حين يكون احد طرفي النزاع شخص من اشخاص القانون العام. هذا الاختصاص فرضه تنوع وتعدد العلاقات القانونية واختلاف موضوعها وانتماء القائمين بالتصرفات القانونية أو الأفعال القانونية أو المادية المرتبطة بتلك العلاقات إلى فئات مختلفة من أشخاص القانون[1].

وتاسيسا على المادتين 03 و04 من القانون رقم 05 / 11 المتعلق بالتنظيم القضائي[2]، تعد المحاكم والمجالس القضائية والمحكمة العليا، الجهات القضائية العادية، اما المحاكم الادارية ومجلس الدولة، فيمثلان الجهات القضائية الادارية [3]. تكون جهات القضاء الاداري مختصة حين يكون احد طرفي النزاع شخص من اشخاص القانون العام[4].

ولما كان الاختصاص القضائي يعرف بانه تحديد القضايا التي يمكن ان تباشر فيها جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لضابط معين طبقا لاحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية، يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري حسب طرفي النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة ادارية كانت ام عادية، فالمنازعات في المجال العقاري لاتخرج عن هذا الاطار[5].

---

[1] عبد الوهاب المريني, **دروس في القانون القضائي الخاص المغربي**. الطبعة 1, مكتبة دار السلام ، المغرب، 2001، الصفحة 48

[2] القانون عضوي رقم **05-11** مؤرخ في 10 جمادي الثانية عام 1426 الموافق 17 يوليو سنة 2005، المتعلق بالتنظيم القضائي.

[3] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، الصفحة 17 .

[4] عبد الوهاب المريني, **دروس في القانون القضائي الخاص المغربي**. الطبعة 01, مكتبة دار السلام ، المغرب، 2001، الصفحة 48

[5] زادي سيدعلي، **اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية**. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون المنازعات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014، الصفحة 10.

المبحث الاول : اختصاص القاضي الاداري في القضايا العقارية

تكلم المشرع الجزائري عن القضاء المتخصص[1] ، حيث يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري حسب طرفي النزاع، بصرف النظر عن طبيعة المنازعة ادارية كانت ام عادية، فالمنازعات في المجال العقاري لاتخرج عن هذا الاطار.[2]

المطلب الاول: منازعات الاملاك العمومية

جاء دستور 1989 ليكرس النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الاملاك العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والاملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق اغراض امتلاكية بحتة، وبالتالي الملكيتين لا تتمتعان بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني معلنا عن حماية الملكية الخاصة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية لذلك صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الاملاك الوطنية [3].

الفرع الاول: الاصناف القانونية للاملاك العقارية العمومية

وردت في دستور 1989 مادتين تحددان مفهوم الاملاك الوطنية وهي المادة 17 [4] و 18 [5]منه، وعملا بهاتين المادتين فان الاملاك الوطنية تشتمل على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة في شكل ملكية عمومية او خاصة.

---

[1] عمار بوضياف، **القضاء الإداري في الجزائر ، دراسة وصفية تحليلية مقارنة** ، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،2008 ، الصفحة 87.

[2] زادي سيدعلي، **اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية**. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون المنازعات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2014، الصفحة 10.

[3] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق. الصفحة 100.

[4] **المادة 17:** " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية. وتشمل باطن الارض، والمناجم ، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية، الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، واملاكا اخرى محددة في القانون "

[5] **المادة 18** : " الاملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الاملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية ، والبلدية ".

اولا: الاملاك الوطنية العمومية

من المادتين 17 و 18 نستنتج ان دستور 1989 اخذ بمبداء ازدواجية الاملاك الوطنية وازدواجية الملكية، عامة وخاصة وتبنى ايضا مبدا الاقليمية التي لا تدخل ضمن الاملاك الوطنية سوى الاملاك التابعة للاشخاص المعنوية المتمتعة باقليم اي الدولة، البلدية، والولاية، وبالتالي استبعدت من ممارسة حق الملكية الادارية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات الاقتصادية والشركات العمومية التي عملا بهذا المبدا فان ممتلكاتها لا تدرج ضمن الاملاك الوطنية، ولا يمكن لهذه المؤسسات استعمال الاملاك الوطنية الا عن طريق التخصيص او العقد ولا سيما عقد الامتياز.

وفي هذا السياق، صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 وكرس هذه المبادئ في المواد 24، 25، و 26 منه، ثم صدر قانون الاملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ليحدد الاملاك الوطنية ونظامها القانوني[1].

ثانيا : حماية الاملاك العمومية

ان الصفة العمومية تضفي على الاموال حماية خاصة تتمثل في قواعد متميزة لضمان المحافظة عليها وحمايتها من اي خطر يهددها .

ا- قواعد الحماية ضد تصرفات الافراد :

تلزم الادارة بصيانة الاملاك الوطنية العمومية، وهي محمية بمبداء عدم التصرف فيها ويشمل هذا المبدا عدم قابلية المال العام للتصرف فيه ، واذا تم التصرف فيه فالعقد باطل وليس للمشتري الحق في المطالبة بالتعويض من الادارة . عدم جواز تملك المال بالتقادم المكسب، وهي نتيجة منطقية لعدم جواز التصرف فيه وهي من النظام العام، وعليه لاتسري على المال العام قاعدة الحيازة لعدم جواز الحجز على الاملاك العمومية، وهو مقرر لمصلحة المرافق العامة لضمان استمراريتها

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق. الصفحة 101.

وهذا المبدأ يطبق حتى على الاموال الخاصة، تطبيقا لمبدأ عدم جواز التنفيذ الجبري على اموال الادارة[1] ،لانه يفترض فيها الثراء حسب المادة 689 من القانون المدني[2].

ب – حماية الاملاك العمومية من تصرفات الافراد:

يمنع على الافراد استعمال الاملاك العمومية بصفة سيئة تؤدي الى الاضرار بها كما لايجوز شغلها بدون ترخيص، واذا لم يحترم هذا المبدأ يخضع المخالفون لجزاءات عقابية، وتواجه الادارة سوء الاستعمال لسلطتها ، وذلك باصدار اللوائح العامة التي تكفل حسن استعمال الاموال وصيانتها وتختلف هذه اللوائح عن لوائح الضبط الاداري العام، التي تهدف الى الحفاظ على النظام العام والتي تستعمل في مجال تنظيم استعمال الاموال العامة، دون ان تشمل عقوبات جزائية كما هو الحال بالنسبة لضبط المحافظة، ويطبق ظبط المحافظة على الاملاك العمومية دون سواها، ويشمل مخالفات الطرق التي نص عليها قانون العقوبات . وفي حالة الشغل الغير شرعي للاملاك العمومية، اي بدون رخصة او بعد انقضاء اجل الرخصة، يحكم القاضي الجزائي بالعقوبة والطرد . ويمكن للادارة دون اللجوء للقاضي اتخاذ قرار بازالة الشغل الغير شرعي عند الضرورة وتنفيذه دون اللجوء للقاضي[3]، ويمكن لها ايضا رفع دعوى امام القاضي الاداري لطلب الطرد، ويكتفي القاضي بالطرد دون ان يكون له الحق في منح اي مهلة للمخالف كما يفعل القاضي المدني في المنازعات بين الافراد عند الاقتضاء.

كما يمنع على الافراد وضع اليد على المال العمومي، بنية التملك مهما طالت الاقامة لعدم جوازها للتملك الخاص، سواء تعلق الامر بالمال في حد ذاته او توقيع حقوق امتلاكية، عليه كحق الارتفاق مثلا او رفع دعوى الحيازة على المال العام، وفي حالة ثبوت الفعل المادي للتعدي، لا يحتاج القاضي الى اثبات الركن المعنوي، ولا يعفى المخالف الا في حالة القوة القاهرة، ولا يعفى تسامح الادارة في غياب الترخيص من العقوبة ويلزم المخالف في كل الحالات بالتعويض[4].

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 113.

[2] **المادة 689** : " لايجوز التصرف في اموال الدولة، او حجزها، او تملكها بالتقادم"

[3] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 114.

[4] المرجع السابق، الصفحة 115.

ج- علاقة الجوار بالاملاك العمومية :

تنص المادة 67 من قانون الاملاك الوطنية على اعباء الجوار لصالح الاملاك الوطنية، واهمها الارتفاقات الادارية، ارتفاق توصيل المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القذرة، هذا فضلا عن الارتفاقات الاخرى المنصوص عليها في القانون المدني، والتي تستفيد منها الاملاك العمومية دون ان تقع عليها .

اما الارتفاقات الادارية فتقرر لحماية الملكية الادارية، فيمكن ان تفرض على الملاك المجاورين ارتفاقات سلبية، تمنعهم من ممارسة احد الحقوق على عقاراتهم، كارتفاق الابتعاد او منع البناء[1]، وارتفاق عدم التعرض للادارة عند القيام ببعض الاعمال على الاملاك المجاورة، كدخول الاملاك للقيام بدراسات الاشغال العمومية، او ارتفاقات ايجابية كفرض ازالة المنشاءات والاسوار في مساحة محيطة بالاملاك العسكرية او بالمطارات مثلا. وهذه الارتفاقات مرتبطة بالنظام العام وتشكل احد ابعاده لانها تهدف لتحقيق النفع العام، وعليه فالادارة والافراد ملزمين بالخضوع لاحكامها وهذا مايبرر حمايتها بعقوبات جزائية، كما تفرض الادارة رسوم على المجاورين للطرق العامة للمشاركة في صيانتها .

ثالثا : الاملاك الوطنية الخاصة

هي ايضا تخضع لمبدا الاقليمية، ولكنها حسب المادة 03 الفقرة 02 من القانون رقم 30/90 [2] المؤرخ في اول ديسمبر 1990 تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ومبدئيا تخضع لاحكام القانون الخاص، وفي فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي، باعتبار ان توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والاداري يتم استنادا على المعيار الموضوعي ، غير ان هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لان بعض الاملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، وقد عمدت المواد 17، 18، 19، 20 من قانون الاملاك الوطنية الى تعداد الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية، والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص او اخراج المال من ضمن الاملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها .

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، نفس الصفحة.

[2] **المادة 3:** " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاك ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وقد نص قانون الاملاك الوطنية على طرق اكتساب هذه الاملاك من طرف الادارة فيمكن ان تكتسبها عن طريق التعاقد طبقا للقانون المدني، كما يمكن ان يتم التعاقد بموجب عقد اداري طبقا لقانون الصفقات العمومية، كالمناقصة والمزايدة وفي هذه الحالة يخضع النزاع للقاضي الاداري، كما يمكن للادارة ايضا ان تكتسبها بدون مقابل كما هو الحال في الاملاك الشاغرة [1].

حيث من المقرر قانونا ان الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الاجنبي، كماهو في – قضية الحال – ان المجلس بموافقته على الحكم المستانف لديه، القاضي بالخروج من الامكنة التنازع عليها، واعادة الايجار المقبوض بدون وجه حق باعتبار ان الطاعن تصرف كمالك للامكنة دون وجه حق.

- **قرار رقم 440038 مؤرخ في 1987/07/11، م ق 1991، عدد 04، ص 216**

حيث ان المستانفين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الارضية المتنازع عليها عن طريق التقادم المكسب غير ان هذا الدفع ليس في محله، لان الاراضي التي تركها المعمرون تعتبر داخلة في املاك الدولة، ومن ثم لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملا باحكام نص المادة 689 من القانون المدني.

وانه لايمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية، والذي يتعلق باموال ادخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية[2].

وتنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري على مايلي: " من حاز منقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكا له او خاصا به، صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"[3]. وقد نظم القانون 30/90 والمرسوم التنفيذي رقم 91/454 طرق اكتساب الاملاك الوطنية الخاصة واخضعها لقواعد قانون مزدوج، ومثال ذلك الهبات والوصايا التي لا تقبل من طرف الادارة الا بعد موافقة وزير المالية .

ويتم الادماج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة ايضا بقرار اداري غير انه يخضع لقواعد القانون الخاص في حالة تعيين الحدود، او فرض القيود على الملاك المجاورين، او المطالبة بتعويض او اي قيود اخرى تريد الادارة تطبيقها، او الحصول عليها لفائدة الاملاك الوطنية الخاصة لان القانون

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 117.

[2] حمدي باشا عمر، **القضـــاء العقاري**. الطبعة 13، دار هومة، الجزائر، 2014، الصفحة 18.

[3] ابو السعود رمضان، **الوجيز في الحقوق العينية الاصلية**. منشورات الحلبي ا ، لبنان، 2002، الصفحة 567.

لم يخول لها استعمال صلاحيات السلطة العامة، الا اذا تعلق الامر بادراج تسيير او حماية الاملاك الوطنية العمومية [1].

ويمكن للادارة استعمال املاكها الخاصة اما بتخصيصها لمرفق داخلي، او لمرفق خارجي او بتاجيرها ويبرم عقد ايجار الاملاك الوطنية الخاصة لمدة 03 او 06 او 09 سنوات ويمكن فسخه بعد تنبيه مسبق بعدم تجديد العقد الى المستاجر يتم قبل 6 اشهر من انقضاء مدة الايجار، يجوز التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة لانه لا يمكن للادارة التنازل عن املاكها، الا اذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة وبشرط ان لا يحتاج اليها اي مرفق[2].

الفرع الثاني: المنازعة الادارية في القضايا العقارية

إذا ارتبطت هذه المنازعة بالإدارة نكون حينئذ أمام المنازعات الإدارية، التي تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري وأعوان الإدارة أثناء قيامهم بوظائفهم، فالمنازعات الإدارية تفقد مبرر وجودها حينما تخضع للقاضي العادي[3]. ذلك أنه من المفروض و نظرا لطبيعة عمل الإدارة و خصوصياته فإن أعمالها تخضع لقاض يراعي ذلك، يطلق عليه اسم القاضي الإداري.

المنازعة الادارية هي مختلف الاجراءات التي يتطلبها القانون للجوء الى القضاء من اجل الفصل في النزاع المطروح ضد الادارة، او ضد هيئات اخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام. هذه الاجراءات اغلبها منصوص عليه في قانون الاجراءات المدنية والادارية ومحكمة التنازع. غير ان بعضها الاخر منصوص عليه في نصوص اكثر خصوصية تتعلق اساسا بمختلف القوانين المنظمة للملكية العقارية سواء اكانت عامة او خاصة [4].

ضف الى ذلك ونظرا لازدواجية نظام الحماية، من المفروض ان يوزع الاختصاص حسب طبيعة الاملاك، فيختص القاضي الاداري بالمنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية العمومية ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة. لكن ونظرا لتطبيق المعيار الشكلي

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، نفس الصفحة .

[2] المرجع السابق، الصفحة 117 – 118 .

[3] أحمد محيو ، **المنازعات الإدارية** ، ديوان المطبوعة الجامعية، الجزائر، 1993، الصفحة 05.

[4] زادي سيدعلي، المرجع السابق، الصفحة 03.

او العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري، وطبقا لاحكام المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، فان كل المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الاداري، الا ما استثني بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الادارة طرفا فيها ولو تعلق الامر بتسيير املاك وطنية فانها مبدئيا تخضع للقاضي العادي الا ما استثني بنص.

غير انه وتطبيقا لاحكام المادتين 55 و56 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، اللتين نصتا على انه اذا تعلق الامر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة، او اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي، بحكم شغلها لجزء من الاملاك الوطنية العمومية اوتسييرها لمرافق عامة فان احكام القانون الاداري هي التي تطبق عليها . يفهم من هذه النصوص ان المشرع لم ينص صراحة على ان القاضي الاداري هو المختص لكن نص على ان القانون الاداري هو المطبق وحتى اذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم باخضاع النزاع لاحكام القانون العام، اذن كل المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الاداري او جهات القضاء العادي فان كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام .

اما المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الاداري وجزء للقاضي العادي، ومن المفروض في كل الحالات ان يطبق القاضي المختص القواعد المطبقة على الاملاك الوطنية الخاصة لانها تخضع لاحكام مزدوجة بعضها مستمدة من احكام القانون الخاص والبعض الاخر مستمد من احكام القانون العام، ولكن اهم مايجب ان يتحقق منه القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالاملاك الوطنية، هو تحديد الهيئة الادارية المخولة قانونا لرفع الدعوى او توجيه الدعوى ضدها.

فاذا كان النزاع يتعلق بالملكية فان المادة 125 من قانون الاملاك الوطنية تنص صراحة على ان رئيس البلدية بالنسبة للاملاك الوطنية التي تعود ملكيتها للبلدية، والوالي بالنسبة للاملاك التابعة للولاية ووزير المالية بالنسبة للاملاك الوطنية التابعة للدولة هم وحدهم المؤهلون لتمثيل الدولة، البلدية والولاية امام القضاء سواء كمدعين اومدعى عليهم في المنازعات المتعلقة باثبات او التشكيك في الملكية الوطنية[1]، واكدت المادة 183 ومايليها من المرسوم رقم 454/91 كيف يوزع التمثيل امام

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 119.

القضاء كما سمح لوزير المالية ان يكلف مديرية املاك الدولة بتمثيل الدولة امام القضاء، وهو مايتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد، اذ يقوم باصدار قرارا يمنح بموجبه توكيل عام لمديري املاك الدولة في تمثيل الدولة امام القضاء، ولا يمكن لهيئة مسيرة للاملاك دون هؤلاء ان تقاضي في مثل هذه المنازعات في غياب المالك او ممثله القانوني، فلا يمكن رفع دعوى للمنازعة في الملكية ضد المستثمرة الفلاحية التي لا تملك سوى حق الامتياز، اوضد وزارة الفلاحة التي هي مصلحة مسيرة وليست مالكة ولا مؤهلة قانونا لتمثيل المالك، في حين يمكن الاكتفاء بالجهات المسيرة اذا كان النزاع لايشكك في الملكية كان يتعلق الامر باصلاح الضرر الناتج عن خطا في التسيير او اخلال بالتزام تعاقدي يربط المدعي بالهيئة المسيرة، لكن استثناءا لهذه القاعدة العامة، فقد اوردت المادة 171 من المرسوم رقم 91/ 454 على انه يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة او اداء منفعة عمومية ان ترفع دعاوى الملكية والحيازة لحماية الاملاك الوطنية العمومية التي تشغلها في حالة تعرضها لاعتداء من طرف الغير[1].

ا- انواع الدعاوى الادارية :

ان الدعاوى الادارية هي الوسائل الموضوعة تحت تصرف المواطنين لاعادة تقويم الاوضاع وتامين احترام الشرعية[2] . ومن خلال المادتين 07 و 801 يتضح لنا ان الدعاوي العقارية هي :

1-دعاوي الابطال، والتفسير، وفحص الشرعية.

2-دعاوي القضاء الكامل.

1- دعاوي الابطال والتفسير وفحص الشرعية: تشترك هذه الدعاوى الثلاث في ميزة ان جميعها تنصب على عمل قانوني انفرادي الا وهو القرار الاداري، لكن لكل منها خصائص اخرى تميزها عن غيرها، كما ان للقاضي الاداري سلطات تختلف وتتغير في كل واحدة منها .

1-1 دعوى الابطال:

عرفها الدكتور طعيمة الجرف بانها: " الدعوى القضائية التي يرفعها اصحاب الشان والمصلحة من الافراد او الموظفين العمومين والهيئات امام جهة القضاء الاداري المختص بطلب ابطال القرارات الادارية النهائية غير المشروعة "[3].

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 120.

[2] احمد محيو، **محاضرات في المؤسسات الادارية**. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، الصفحة 337.

[3] ابو بكر صالح بن عبد الله، **الرقابة القضائية على اعمال الادارة**، طبعة 01، المطبعة العربية ، الجزائر، 2005، الصفحة 402

فدعوى الابطال تنصب على قرار اداري من اجل ابطاله، ولها عدة شروط تحكمها من اجل قبولها من جهة القضاء المختصة، كما ان اللجوء الى هذه الدعوى ينبثق عن اسباب قد تمس ركنا من اركان القرار الاداري المطعون فيه او تمس مبدا الشرعية بوجه عام[1].

فحتى تحرك الدعوى الادارية، يجب ان تتوفر المصلحة الشخصية لرافع دعوى الالغاء، وان تكون مباشرة، اي ان تكون في حالة قانونية تبين، بان القرار الاداري قد اثر فيه تاثيرا مباشرا.

بالنظر الى هدفها فان دعوى الالغاء تسعى الى ضمان احترام مبداء بموجب الغاء القرارات الادارية غير المشروعة اي المخالفة لنظام القانوني السائد بالدولة ، فهي اذن دعوى مشروعية، ومن ثمة فان دور قاضي الالغاء يقتصر اساسا على البحث عن مدى مشروعية القرار الاداري المطعون فيه[2].

1-2 دعوى التفسير:

وهي دعوى ادارية تنصب حول قرار اداري ليس لابطاله كما هو الشان في دعوى الابطال، وانما بغرض تفسير الغموض الذي قد يشوب مضمونه والذي قد يحتمل اكثر من تاويل، لهذا يعهد للقاضي الاداري بوضع التفسير الصحيح لهذا القرار.

1-3 دعوى فحص الشرعية:

تنصب دعوى تقدير الشرعية على قرار اداري وهي لا تسعى لابطاله ولا لتفسيره، بل الغاية من ورائها فحص شرعية القرار الاداري فقط، بمهنى هل صدر القرار المطعون فيه وفقا لمقتضيات مبدا الشرعية ام خالفها[3].

2-دعاوى القضاء الكامل:

دعاوى القضاء الكامل هي الدعاوى التي يتمتع فيها القاضي الاداري بسلطات اوسع مما يملكه في الدعاوى السابقة، ويندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل انواع عديدة من الدعاوى، ولعل اهمها دعوى المسؤلية الادارية وهي ابرز دعوى واكثرها شيوعا والثانية منازعات الصفقات العمومية.

---

[1] ابو بكر صالح بن عبد الله، المرجع السابق، الصفحة 402

[2] سوالمية سمية و بسكري ابتسام، **تسوية البنايات غير الشرعية في ظل القانون 15/08**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام "منازعات ادارية" ، قسم العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة، 2014/2013، الصفحة 69.

[3] المرجع السابق ، الصفحة 67.

فدعوى المسؤولية الادارية من اهم وابرز دعاوى القضاء الكامل، وللقاضي الاداري فيها سلطات جد واسعة، ويهدف رافع هذه الدعوى للمطالبة بتعويض جراء ماقد لحقه من اضرار مترتبة عن اعمال الادارة سواء القانونية منها او المادية[1].

المطلب الثاني: الاختصاص النوعي في منازعات الملكيات العامة

ان النظام القانوني للأملاك الخاصة التابعة للدولة هو نظام مختلط يخضع أصلا لقواعد القانون الخاص، لكنه كذلك يخضع لقواعد قانونية تستمد روحها من قواعد القانون العام ، و هذه الصبغة أكيد أنها ستؤثر على النظام القضائي الخاضعة إليه هذه الأملاك أيضا[2].

الفرع الاول: النزاع العقاري امام القضاء الاداري

بخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها، طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات بمعني أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوي بما فيها الدعاوي المنصبة علي عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا، إما بصفة مدعي أو مدعي عليه أو مدخلة في الخصام و هو ما يسمي بالقضاء الكامل و يشمل المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية كإنجاز بناء تابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار تنفيذ صفقة عمومية. كذلك يمتد اختصاص المحاكم الإدارية فيما نصت عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك العقارية للدولة.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوي ترمي إلي إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات، كقرار هدم مبني في إطار تنفيذ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار .

[1] عوادي جمال واخرون، **القضاء الاداري في الجزائر**. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، تخصص قسم عام، قسم العلوم القانوينة والادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014، الصفحة 68.

[2] احمد محيو، المرجع السابق ، الصفحة 105.

اولا : تمثيل الدولة أمام القضاء

لقد أشارت المادة 09 [1]، من قانون الأملاك الوطنية[2] رقم 30/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 ، و كذا المواد 183 إلى 188 من المرسوم التنفيذي[3] رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 إلى السلطة المؤهلة لتولي تمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها مدعية أو مدعى عليها كما حددت مجال هذا التمثيل.

و لكن بالرغم من وجود النصوص القانونية و التنظيمية التي تشكل زخما قانونيا لا يستهان به ، إلا أنه من الناحية العملية قد يحصل بل حصل و إن تداخلت الاختصاصات في التمثيل القضائي بين من أوكلت إليهم هذه المهمة ، أو قد يحصل تنازع سلبي بين هؤلاء و هو الأخطر فلا تقدم حينئذ أية سلطة إدارية عمومية بضمان حماية مصالح الدولة الجديرة في الحقيقة بالحماية و المحافظة عليه من طرف الجميع ، خاصة و أن المنازعات التي تتدخل فيها الإدارة ما فتأت أن تتوسع رقعتها و تتشعب مشاكلها بشكل يدعو للقلق[4].

و مجال تدخل مختلف السلطات الإدارية المؤهلة لتمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها طرفا سواء على المستوى الولائي أو المركزي لاسيما دور مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري خاصة بعد التنظيم الجديد الذي رسم معالمه المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

ثانيا : طبيعة التمثيل القضائي

إن الوزير المكلف بالمالية على المستوى المركزي ، مدراء أملاك الدولة و مدراء الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، الوزراء المختصين ، الولاة و رؤساء المجالس الشعبية هم وحدهم المؤهلون قانونا لتلقي أي تبليغ قضائي لاسيما العرائض،التكاليف بالحضور ، الأحكام ، الأوامر أو أي قرار قضائي و يسعون في هذا الصدد إلى التوقيع على جميع العرائض و مذكرات الرد سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أمام السلطات القضائية.

---

[1] **المادة 09:** " يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الاخرى تمثيل الدولة والجماعات الاقليمية في عقود التسير المتعلقة بالاملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها اياهم القوانين والتنظيمات "

[2] قانون رقم **90-30** مؤرخ في 14 جمادي الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية

[3] مرسوم تنفيذي رقم **91-454** مؤرخ في 16 جمادي الاول عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك

[4] بن جبلة محمد، محاضرة بعنوان، **المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية**. يوم دراسي حول عقود الترقية العقارية، منظم من طرف جوري كونسيل، وهران، الجزائر، يوم 12 ماي 2009.

ثالثا: قضايا الاستعجال أمام القضاء الإداري:

يفصل في الاستعجال بموجب أمر و يتعلق بالنظر في تدابير مؤقتة دون النظر في أصل الحق وفقا للمادة 917 من قانون الإجراءات المدنية والادارية[1] و تظهر سلطات قاض الاستعجال فيما يلي:

– وقف تنفيذ قرار إداري أو وقف أثار معينة منه.

– المحافظة علي الحريات المنتهكة من الإدارة إذا كانت الانتهاكات تمثل مساسا خطيرا و غير مشروع بالحريات.

– أمر بوقف تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الإستلاء أو الغلق الإداري و أن هذه الحالات يكون موضوعها عقار.

– يمكن لقاض الاستعجال أن يعدل التدابير المتخذة بموجب أمر استعجالي أخر.

– التدخل بصفة مستعجلة لأمر الإدارة المعنية باحترام إجراءات المناقصة المحددة في قانون الصفقات العمومية.

– يجوز لقاضي الاستعجال أن يصدر أوامر علي العريضة لإثبات وقائع مادية كحالة تعدي الإدارة علي ملكية خاصة و له أن يعين خبير لإثبات وقائع قد تؤدي إلي طرح منازعة جدية كإثبات أشغال بناء منفذة خرقا للقواعد التقنية.

– حالة الاستعجال القصوى يتخذ فيها القضاء أمر علي عريضة يتعلق بأخذ التدابير الضرورية دون عرقلة تنفيذ قرار إداري مسبق[2].

ا – الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحكمة الإدارية:

- **وقف التنفيذ:**

يجوز لأطراف الدعوي طلب وقف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت وجود دعوي الإلغاء و يفصل القاضي في الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب أمر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة و تفصل

[1] **المادة 917:** " يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع "

[2] بن جبلة محمد، المرجع السابق . نفس الصفحة.

فيه نفس التشكيلة المطروح أمامها دعوي الموضوع و ينتهي أثار وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد الفصل في الموضوع و قد نضمت نوع هذا الطلب المواد 833 إلي 837 من قانون الإجراءات.

ب – الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة:

1 – 1 وقف تنفيذ قرار إداري محل دعوي الإلغاء:

بخلاف طلب وقف التنفيذ المطروح أمام المحكمة الإدارية فإن الطلب الرامي لوقف تنفيذ قرار إداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الحالات المطروحة و بشروط و هي:

– إذا تقدمت الإدارة باستئناف يتعلق برفع وقف تنفيذ القرار الإداري الذي أمرت به المحكمة الإدارية بشرط ثبوت أن استمرارية وقف القرار الإداري يلحق أضرار بمصلحة عامة أو بالمستأنف و هي الإدارة العمومية المادة 911 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1].

– إذا رفضت المحكمة الإدارية الطعن المتعلق بإلغاء قرار الإداري جاز لصاحب الشأن التقدم بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري أثناء النظر في الاستئناف بشرط خشية أن يحدث القرار الإداري عواقب لا يمكن تداركها و إذا ثبت أثناء التحقيق في دعوي الإلغاء أوجه تبرر إلغاء القرار الإداري المادة 912 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

1 – 2 وقف تنفيذ القرار القضائي:

اعتبارا من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها بالنقض لا يوقف تنفيذ الحكم طبقا للمادة 908 و 909 من قانون الإجراءات المدنية والادارية فإن للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه بشرط أن يكون تنفيذه يعرض المنفذ ضده لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها و أن تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف مبررة لإلغاء الحكم المستأنف طبقا للمادة 913 من قانون الإجراءات و بالعكس فإذا قضي الحكم محل الاستئناف بإلغاء قرار إداري جاز للإدارة العمومية طلب وقف تنفيذ القرار القضائي محل الاستئناف و لمجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ الحكم متى تبين أثناء التحقيق في الاستئناف بأن أوجهه جدية قد تضفي إلي إلغاء الحكم المستأنف طبقا للمادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والادارية . للإشارة فإنه يجوز لرئيس مجلس الدولة في الحالتين

[1] بن جبلة محمد ، المرجع السابق . نفس الصفحة.

المذكورتين في المادة 912 و 914 أن يرفع حالة وقف التنفيذ طبقا للفقرة الثانية من المادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والادارية .

و للتذكير فإن دعاوي وقف التنفيذ تتم وفقا لأحكام القانونية المتعلقة بقضاء الاستعجال و يبت فيها بموجب أمر.

ج – الاختصاص النوعي لمجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة نوعيا بالفصل في مدي مشروعية القرارات الإدارية و كذا تفسيرها و الصادرة عن السلطات المركزية و المتعلقة موضوعها بعقار كالطعن في قرار فسخ صفقة بناء سد الموقع من طرف وزير الموارد المائية. كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية طبقا للمادة 902 من قانون الإجراءات كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادر في أخر درجة من المحاكم الإدارية كما يختص بالنظر في الاستئناف و الطعون بالنقض الواردة بنصوص خاصة .

الفرع الثاني: اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري

اذا صدر من الهيئات الادارية قرار اداري يتضمن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة لاحد المواطنين او قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة. فلهذا الطرف المتضرر بعد تبليغه بهذا القرار الاداري المسبق وبعد قيامه بالتظلم الاداري امام الجهات الادارية المختصة، ان يرفع دعوى امام المحكمة الادارية يلتمس فيها الغاء القرار الاداري، لكن بشرط ان تكون عريضته موقعة من محامي، وهنا المشرع ايضا اعطى اهمية لهيئة الدفاع باعتبارها هيئة مختصة بالاجراءات والقانون، تسهيلا وضمانا لحسن سير العدالة، فتتمثل الخصوم بمحامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول العريضة طبقا لنص المادة 826 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1].

[1] **المادة 826:** " تمثيل الخصوم بمحام وجوبي امام المحكمة الادارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة "

ا- محتوى العريضة الافتتاحية الادارية :

ان بيانات العريضة الافتتاحية في جانبها الاداري هي نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1] ، بمعنى تطبق القواعد العامة في ذلك، فاذا جاء قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة مثلا متعسفا في حق صاحب الملكية النتزعة، فانه يلتمس الغاء هذا القرار في حالة عدم وجود منفعة عمومية، بمعنى وجود انحراف في السلطة، فالادارة هنا استعملت سلطتها من اجل التعدي على ملكية الافراد دون تحقيق الاهداف العامة بل لوجود اهداف ومصالح شخصية كان تكون الادارة وضعت يدها على عقار من نوع خاص دون اتباع الاجراءات المنصوص عليها قانونا فهو يعتبر تعديا يشكل ايضا انحرافا عن السلطة وهو ماذهب اليه مجلس الدولة في قراره رقم 176443 المؤرخ في 1998/11/23 كما يلي: " حيث ان التعاونية العقارية – النور – وبصفتها مالكة للقطعة الارضية المتنازع عليها فانه لم يكن باستطاعة البلدية التعدي على الملكية المذكورة لانجاز مركب حتى ولو كان ذلك ذو منفعة عمومية الا بعد اتباع اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، حيث ان قضاة الدرجة الاولى وبامر البلدية ان وضع تحت تصرف التعاونية قطعة ارضية اخرى تعويضا عن الاخرى قد اخطئو في تقدير الوقائع وانه بالتالي يتعين الغاء قرارهم "[2]. كما يمكن للمدعي تقديم مستندانه كعقد تثبيت ملكية للقطعة محل النزاع، لكن اذا تمت اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية دون اعتراض المالك لكن مبلغ التعويض لم يكن عادلا، فتنه يحق له رفع دعوى للمطالبة باعادة النظر في التقييم الذي قدمته المصالح الادارية[3] . وبذلك التماس تعيين خبير مختص الذي يكلف باعادة تقييم الملك المنزوع بالسعر الحالي للعقارات الخاصة المتداولة حاليا .

---

[1] **المادة 15:** " يجب ان تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الاتية:

1- الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى

2- اسم ولقب المدعي وموطنه

3- اسم ولقب وموطن المدعي عليه، فان لم يكن له موطن معلوم، فاخر موطن له

4- الاشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الاتفاقي

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

6- الاشارة عند الاقتضاء، الى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى

[2] حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الجزائر، 2003، الصفحة 137.

[3] بو زكري راضية، **الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، الصفحة 220.

ب- شهر العريضة الافتتاحية:

نصت المادة 17 الفقرة 03 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار او حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت ايداعها للاشهار. لذلك اذا رفع المدعي دعوى الغاء قرار اداري متعلق بملكيته فلابد من اشهار عريضته الافتتاحية والا فانها لا تقبل شكلا، لكن اذا كانت دعوى تعويض فانها لاتخضع لاجراء الشهر.

ج- ارفاق القرار الاداري المطعون فيه :

ان العريضة الرامية الى الغاء القرار الاداري الذي جاء بشكل تعدي على الملك الخاص للمعني لابد ان ترفق بهذا القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبولها مالم يوجد مانع مبررا، ويقصد بهذا المانع هو امتناع الادارة عن تسليم المعني هذا القرار الاداري، ففي هذه الحالة فان القاضي يامر الادارة بتقديم هذا القرار الاداري في اول جلسة وذلك طبقا لنص المادة 819 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

د- وجود تظلم اداري سابق :

ان الاجراء الذي لابد من القيام به من طرف المعني المتضرر من القرار الاداري الذي تعدى فيه على ملكيته هو تقديم تظلم الى الجهة الادارية مصدرة هذا القرار في اجل 4 اشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من هذا القرار، لكن المشرع جعل هذا الامر جوازي في نص المادة من هذا القانون، مما يجعل تفسير النص بانه في حالة عدم وجود هذا التظلم،فان العريضة تقبل شكلا [1]

تودع العريضة الافتتاحية بامانة ضبط المحكمة الادارية مقابل دفع الرسم القضائي مالم ينص القانون على خلاف ذلك، وتقيد بسجل خاص مقابل تسليم وصل يثبت ايداعها ويؤشر على جميع المذكرات والمستندات من قبل امين الضبط.

[1] بو زكري راضية، المرجع السابق، الصفحة 221.

هـ- وقف تنفيذ القرار الاداري المطعون فيه:

ان الدعوى المرفوعة من قبل المدعي المتضرر من القرار الاداري المطعون فيه لا توقف تنفيذ القرار الاداري مالم ينص القانون على خلاف ذلك، ولكن يمكن للمحكمة الادارية ان تامر بناءا على طلب الطرف المتضرر بوقف تنفيذ القرار الاداري[1].

طلب وقف تنفيذ القرار الاداري لايمكن قبوله الابدعوى مستقلة من قبل الطرف المعني بشرط ان يكون هذا الطلب متزامنا مع دعوى الموضوع او في حالة التظلم الاداري المسبق ، يقوم القاضي الاداري بالتحقيق في هذا الطلب بصفة مستعجلة اذ يتم تقليص الاجال الممنوحة للهيئة الادارية مصدرة القرار وذلك لتقديم ملاحظاتها حول الطلب، لكن اذا ثبت للمحكمة الادارية من خلال العريضة الافتتاحية ومن طلب وقف التنفيذ انه مرفوض بصفة مؤكدة فيفصل في الطلب حتى بدون اجراء تحقيق لذلك، وينتهي اثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع ، حيث توقف اثار القرار الاداري تبعا نص المادة 837 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[2] ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي او تبليغ امر وقف التنفيذ الى الجهة الادارية التي اصدرت القرار[3].

كما يمكن لاطراف الدعوى التصالح تلقائيا، كما يجب على القاضي عرض اجراء الوساطة عليهم

- تؤدي مذكرات الخصوم في الدعوى الادارية المتعلقة بالغاء القرار الاداري المتضمن التعدي على الملكية العقارية
- بعد تلاوة القاضي المقرر للتقرير المعد حول القضية يجوز للطرف المدعي اوالمدعي عليها تقديم ملاحظات شفوية وذلك لتدعيم طلباتهم الكتابية .

كما يمكن لرئيس تشكيلة الحكم الاستماع الى اعوان الادارة المعنية ودعوتهم لتقديم توضيحات حول وقائع الدعوى او سماع اي شخص حاضر يرغب احد الخصوم في سماعه

[1] **المادة 833:**" لا توقف الدعوى المرفوعة امام المحكمة الادارية، تنفيذ القرار الاداري المتنازع فيه، مالم ينص القانون على خلاف ذلك، غير انه يمكن للمحكمة الادارية ان تامر، بناءا على طلب المعني، بوقف تنفيذ القرار الاداري"

[2] **المادة 837:** "يتم التبليغ الرسمي للامر القاضي بوقف تنفيذ القرار الاداري خلال اجل ارع وعشرون ساعة، وعند الاقتضاء، يبلغ بجميع الوسائل، الى الخصوم المعنيين والى الجهة الادارية التي اصدرت القرار الاداري المطعون فيه .

توقف اثار القرار الاداري المطعون فيه ابتاداء من تاريخ وساعة التبليغ الرسمي او تبليغ امر وقف التنفيذ الى الجهة الادارية التي اصدرته .

يجوز استئناف امر وقف التنفيذ امام مجلس الدولة خلال خمسة عشر سنة 15 يوما من تاريخ التبليغ "

[3] بو زكري راضية، المرجع السابق، الصفحة 220.

- يقدم محافظ الدولة طلباته بعد اتمام هذه الاجراءات السابقة
- يتناول المدعي عليه الكلمة اثناء الجلسة بعد ابداء المدعي بملاحظات شفوية

بالنسبة للحكم في الدعوى الادارية، فان القواعد العامة المنصوص عليها في المواد من 270 الى 298 من هذا القانون تطبق امام المحاكم الادارية، اذ لا يجوز النطق بالحكم الا بعد تسبيبه، ويجب ان يكون التسبيب من حيث الوقائع والقانون، فاذا ما تاكد للقاضي صحة التكييف القانوني للوقائع فانه يحكم بالغاء القرار الاداري، لكن في حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية فان رقابة القاضي الاداري هي رقابة مشروعية، وذلك لان المصلحة العامة وحماية الحقوق وحريات الافراد في العقارات المنتزعة منهم دون وجود منفعة عمومية يعد مساسا بحق دستوري هو حق الملكية، لذلك فالقاضي له السلطة لتقديرية في الرقابة الكاملة للتحقق من وجود المنفعة العمومية وذلك بغض النظر عن ما توصلت اليه لجنة التحقيق من مدى فعالية المنفعة العمومية[1]، فهنا يوازي بين المنافع المساوئ الناتجة عن عملية نزع الملكية عن طريق تكييف الوقائع تكييفا قانونيا صحيحا والغاء القرار المطعون فيه .

اما اذا كان موضوع الدعوى هو اعادة تقييم العقار المنتزع والمطالبة بالتعويض العادل والمنصف، فان الحكم يكون اما تحضيريا او تمهيديا بتعيين خبير مختص لمعاينة العقار النتزع وتقييمه حسب اسعار العقارات الحالية المتداولة وتقدير مبلغ التعويض المناسب، لان طلب التعويض عن نزع الملكية لايكون معلوم المقدار وقت طلبه مهما كان تحديد المالك له في عريضة دعواه وللقاضي السلطة التقديرية لتعويض المالك عن حرمانه من ملكيته جبرا عنه للمنفعة العامة[2] .

تضمن القانون الجديد المتضمن الاجراءات المدنية والادارية في نص المواد 978 – 979 – 980 –981 – 982 – 983 – 984 – 985 صلاحية القاضي الاداري في توجيه الاوامر والغرامة التهديدية للادارة وهي قفزة نوعية في تاريخ القضاء الجزائري الذي لم تكن له سلطة توجيه اوامر للادارة " فاذا كان الالتزام بالمصلحة العليا للدولة هو مطلب طبيعي للقضاء فانه يمكن توجيه تعليمات للادارة من طرف تهديده "[3]

[1] بو زكري راضية، المرجع السابق، الصفحة 223.

[2] انور طلبة، **المسؤولية المدنية والمسؤولية التقصيرية**، الجزء 03، الطبعة 01 ، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005، الصفحة 216.

[3] بو زكري راضية، المرجع السابق، الصفحة 224.

كذلك يجوز للجهة القضائية الادارية الامر بالغرامة التهديدية في حالة عدم تنفيذ امر او حكم او قرار قضائي مع تحديد اجل للتنفيذ لكن هذه الغرامة تكون مستقلة عن تعويض الضرر، لكن يمكن تخفيض هذه الغرامة التهديدية او الغاءها من قبل القضاء في حالة ما اذا اصبح الحكم الاداري نهائي لايجوز تقديم طلب الى المحكمة الادارية من اجل الامر باتخاذ التدابير الضرورية لتنفيذه وطلب الغرامة التهديدة لذلك الا بعد رفض التنفيذ من طرف المحكوم عليه وانقضاء ثلاثة اشهر يبدا من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم [1].

[1] العربي عبد القادر، **الاثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي**. دار الهدى ، الجزائر، 2006، الصفحة 05.

المبحث الثاني: اشكالات الاختصاص النوعي للقاضي الاداري

يعرف المعيار العضوي على انه اختصاص الجهات القضائية الادارية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الادارة مهما كانت طبيعتها طالما ان الادارة طرفا في النزاع، الا ان اختلاف رجال الفقه والقضاء في تكييف هذه المنازعات افقد هذا المعيار مكانته نظرا لتبنيهم اراء مختلفة الامر الذي يؤثر تاثيرا مباشرا على تبني فكرة واحدة في مجال الاختصاص على الاساس العضوي.

المطلب الاول: اشكاليات التنازع في الملكيات العامة

ارتائ المشرع الجزائري تبني نظام الازدواجية القضائية ومحاولة تجسيدها بشكل فعلي على ارض الواقع فنظام الازدواجية القضائية ينظر ويفصل في المنازعات الادارية اي التي تكون الادارة طرفا فيها[1].

الفرع الاول: طبيعة القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الإدارية

تتميز الإجراءات القضائية الإدارية المنظمة للمنازعات الإدارية بمجموعة من الخصائص تميزها عن الإجراءات القضائية الأخرى " المدينة والتجارية " .

اولا: إجراءات كتابية

لقد نصت المادة 09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "الأصل في إجراءات التقاضي أن تكون مكتوبة " وإذا كانت هذه القاعدة تسري على جميع الدعاوى المدنية والإدارية فإن الإجراءات القضائية الإدارية يغلب عليها الطابع الكتابي ، فالأصل في الإجراءات القضائية الإدارية هو الكتابة والإستثناء هو الشفوية ، فالدعوى لاتنفتح إلا بموجب عريضة مكتوبة طبقا للمادة 14،815[2] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ تنص المادة 14 منه على مايلي " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه ، بعدد

[1] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**. الجزء 01، الطبعة 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، الصفحة 49.

[2] – **المادة 14:**" ترفع الدعوى امام المحكمة بعريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة، تودع بامانة ضبط من قبل المدعي او وكيله او محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف"

المادة 815: " مع مراعاة احكام المادة 827 ادناه، ترفع الدعوى امام المحكمة الادارية بعريضة موقعة من محام"

من النسخ يساوي عدد الأطراف وعملية المرافعة في الإجراءات القضائية الإدارية لا تكون إلا من خلال المذكرات والمستندات والوثائق المكتوبة المتبادلة بين الأطراف، وإذا خول القانون للأطراف إبداء ملاحظاتهم الشفوية فإن ذلك يكون إستثنائيا[1] المادة 265 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يأتي " يمكن للقاضي دعوة الخصوم إلى تقديم توضيحات بشأن المسائل القانونية أو بشأن الوقائع ، إذ ثبت له ذلك ضروري أو أن هناك غموضا".

كما نصت المادة 889 من نفس القانون " يتضمن الحكم أيضا الأشارة إلى الوثائق والنصوص المطبقة ويشار إلى أنه تم الإستماع إلى القاضي المقرر وإلى محافظ الدولة وعند الإقتضاء إلى الخصوم وومثليهم وكذا إلى كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس" ، كما نصت المادة 897 منه " يحيل القاضي المقرر وجوبا ملف القضية مرفقا بالتقرير والوثائق الملحقة به إلى محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب في أجل شهر واحد من تاريخ إستلامه الملف ، يجب على محافظ الدولة إعادة الملف والوثائق المرفقة به إلى القاضي المقرر بمجرد إنقضاء الأجل المذكور" كما أن الحكم لا يكون إلا كتابيا بعد تقديم النيابة العامة "محافظ الدولة " لتقريرها كتابة المادة 846 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

ثانيا: إجراءات تحقيقية

خلافا للطابع الإتهامي الذي يطغى على الإجراءات المدنية حيث يكون لأطراف الدعوى سلطات واسعة في إدارتها وتسييرها بصورة يكون فيها القاضي محايدا فإن الإجراءات القضائية الإدارية تتميز بطابعها الإستقضائي والتحقيقي نظرا للدور الفعال للقاضي الإداري في تسيير الدعوى الإدارية فالقاضي الإداري يتمتع بسلطات معتبرة من حيث يقوم بالمبادرة في مختلف مراحل الدعوى فعقب رفع الدعوى فهو الذي يأمر بالتبليغات وفي مرحلة التحقيق يتصل بالإدارة العامة لتقديم

[1] **المادة 265** :" يمكن للقاضي دعوة الخصوم إلى تقديم توضيحات بشأن المسائل القانونية أو بشأن الوقائع ، إذ ثبت له ذلك ضروري أو أن هناك غموضا".

[2] **المادة 846:** " عندما تكون القضية مهياءة للجلسة، او عندما تقتضي القيام بالتحقيق عن طريق خبرة او سماع شهود او غيرها من الاجراءات، يرسل الملف الى محافظ الدولة لتقديم التماساته . في هذه الحالة يامر الرئيس باحالة الملف امام تشكيلة الحكم بعد تقديم التماسات محافظ الدولة"

المستندات التي يراها ضرورية للتحقيق في القضية كماهو وارد في المادة 844[1] من قانون الإجراءات الدنية والإدارية تنص على مايأتي " يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي يؤول عليها الفصل في الدعوى ، بمجرد قيد عريضة إفتتاح الدعوى بأمانة الضبط"[2].

يعين رئيس تشكيلة الحكم ، القاضي المقرر الذي يحدد ، بناء على ظروف القضية الأجل الممنوح للخصوم من أجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفاع والمردود ، ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستندأو أية وثيقة تفيد في فض النزاع .

يجوز لرئيس تشكيلة الحكم ، عندما تقتضي ظروف القضية ، أن يحدد فور تسجيل العريضة التاريخ الذي يختتم فيه التحقيق ،ويعلم الخصوم به عن طريق أمانة الضبط . في المرحلة الحكم كذلك تعود للقاضي الإداري سلطة تقدير مدى كون القضية مهيأة للفصل فيها.

الجدير بالذكر في هذا الصدد ، أن طبيعة الإجراءات الإدارية هي التي تفرض على القاضي الإداري ذلك ومن هنا فقد قيل بأن الإجراءات توجه بواسطة القاضي لهذا السبب.[3] و في هذا الصدد فان الإجراءات المدنية يقع عبئ الإثبات للوقائع فيها على عاتق المدعي وذلك على عكس الإجراءات الإدارية ذات الطابع الإيجابي والتي تملي على القاضي عبء البحث عن الحقيقة .

مما سبق يتأكد لنا دور القاضي الإيجابي والمتمثل في الأخذ بالمبادرة بالبحث والتحقيق في المنازعات المعروضة أمامه والذي يقوم بعمل الوسيط مابين الجهة الإدارية والمتنازعين لإثبات الحقيقة . وفي هذا الصدد أيضا إن القاضي الإداري هو الذي يقرر بمفرده كل الأعمال المتعلقة بالدعوى وبالنزاع المطروح أمامه وهو الوحيد الذي يقرر إنتهاء ميعاد التحقيق.

ثالثا: إجراءات حضورية

تتسم الإجراءات الإدارية بخاصية الوجاهية أو الحضور أي ان القاضي الإداري لا يستطيع الفصل في الدعوى على أساس مستند لم يتيسر لأحد الطرفين فرصة الإطلاع عليه ومناقشة وتقديم

[1] **المادة 844:** " يعين رئيس المحكمة الادارية التشكيلة التي يؤول اليها الفصل في الدعوى، بمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى بامانة الضبط . يعين رئيس تشكيلة الحكم ، القاضي المقرر الذي يحدد بناء على ظروف القضية، الاجل الممنوح للخصوم من اجل تقديم المذكرات الاضافية والملاحظات واوجه الدفاع والردود، ويجوز له ان يطلب من الخصوم كل مستند او اية وثيقة نفيد في فض النزاع."

[2] – محمد الصغير بعلي ، **الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية** ، المرجع سابق ، الصفحة 117.

[3] جيهان محمد إبراهيم جادوا، **الإجراءات الإدارية للطعن في أحكام القضائية الإدارية**. دار الكتاب القانوني، مصر ، 2009، ص43.

الملاحظات بشأنه ، وذلك كله إعمال لمبدأ حق الدفاع ، كما تشير الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نظرا للطبيعة الكتابية للإجراءات الإدارية ، فإن القاضي الإداري قبل أن يفصل في القضية يكون كل من الطرفين قد قدم مذكراته ودفوعه من خلال تبادل المذكرات والردود ، حيث تكون الإجراءات حضورية بمجرد تبليغ وإخبار المدعي عليه بعريضة طلبات المدعي ، سواء حضر أو تغيب.[1]

بناءا على ماتقدم ،نلاحظ أن خصوصية الإجراءات القضائية المنظمة للمنازعات الإدارية تظهر من خلال الخصائص السابق ذكرها في كونها إجراءات كتابية وتحقيقية وحضورية وهذا مالم نلمسه في قانون الإجراءات المدنية ،

أما عدم وجود الخصوصية في القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الإدارية فيمكن أن نلمسها من خلال الدعاوى الإدارية[2] ونظرا لذلك فإن تساؤلنا عن الدعاوى الإدارية التي يشترط فيها القرار محل الطعن ففي قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى الأمر رقم 154/66 فالبرجوع إلى نص المادة 169 نجدها لم تحدد نوع الدعوى أما إذا رجعنا إلى القانون الجديد 09/08 فالمادة 819 تنص على أنه " يجب أن يرفع مع العريضة الرامية إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه فما يلاحظ أن المشرع قد تدارك الوضع في هذه المادة وأحسن مافعل إذ نص صراحة على الدعاوى التي يشترط فيها القرار الإداري محل الطعن وذكرها على التوالي : دعوى الإلغاء ، دعوى التفسير، ودعوى فحص مشروعية القرار الإداري مما يعني ان دعوى المسؤولية الرامية لطلب التعويض مستثناة من هذا الشرط ، أما الدعوى الإستعجالية فهي مستثناة بموجب نص صريح وهي المادة 921[3] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

---

[1] محمد الصغير بعلي، **النظام القضائي الإداري الجزائري**. دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2009 ، الصفحة 121.

[2] ماجدة شهيناز بودوح، **قواعد إختصاص القضاء الإداري فيظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية08-09** ، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس ، بسكرة، أفريل 2009. الصفحة 08 و 07

[3] – **المادة 921** :" في حالة الإستعجال القصوى يجوز لقاضي الإستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو غياب القرار الإداري المسبق وفي حالة التعدي أو الإستلام أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه "

هذا مايجرنا إلى القول بعدم وجود خصوصية في القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الإدارية من خلال جملة الإستثناءات السابق ذكرها، فبالرغم من إعطاء هذا القانون عناية واسعة للإجراءات القضائية المنظمة للمنازعات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية وبالرغم من تخصيص كتابا رابعا تحت عنوان الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية ، إلا أنه تبقى هذه القواعد الإجرائية ناقصة وغير واضحة .

الفرع الثاني: اشكالات التنازع في الاملاك العامة

تعتبر عملية تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الادارية او العادية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الاشخاص الادارية العامة او مايلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائة معينة.

اولا: معايير اختصاص المحاكم الادارية والاستثناءات الواردة عليها

يعني بمعيار الاختصاص الوسيلة التي يمكن سلوكها للوصول الى الهدف المسطر الذي من ورائه تم التعبير عن نية المشرع بانشاء القاعدة القانونية الادارية التي شملت المعيارين العضوي والموضوعي كاساسين للاختصاص الذي يعتمد عليه القضاء الاداري. الا ان القاعدة لم تكن عامة بل دخلت عليها بعض الاستثناءات بتخويل القضاء العادي صلاحية الاختصاص بفض النزاعات الادارية.

ا- المعيار العضوي كاساس لاختصاص المحاكم الادارية:

بالاعتماد على المعيار العضوي الشكلي يعتبر كل تصرف او عمل صادر من الادارة العامة نشاطا اداريا يحكمه وينظمه القانون الاداري، ويخضع في منازعاته لاختصاص القضاء الاداري الا في حالات استثنائية. باعتبار ان المعيار العضوي او مايسمى بالمعيار الشكلي هو كل تصرف او عمل صادر من ادارة عامة.[1]

[1] سعيودي صفاء، عطايلية محمد الشريف، **معايير تحديد اختصاص المحاكم الادارية في القضاء الجزائري**. مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص منازعات ادارية، قسم العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 08 ماي 1945، قالمة ، 2014/2013، الصفحة 12.

1-التكريس القانوني للمعيار العضوي:

يظهر لنا تكريس المشرع للمعيار العضوي وجعله معيارا يتم على اساسه توزيع الاختصاص بالفصل في المنازعات الادارية بين القضائين الاداري والعادي[1]. حيث كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي السائد في الفقه المقارن عند تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الاداري ، فهذه الجهة تكون مختصة في المنازعات الادارية كدرجة اولى باحكام قابلة للاستئناف[2].

2-الاستثناءات الواردة على قاعدة المعيار العضوي :

حيث اورد المشرع الجزائري بعض الاستثناءات على اختصاص القضاء الاداري رغم اعتماده المعيار العضوي، حيث كرس الاسباب تاريخية التي جعلت القانون الفرنسي يوكل النظر في منازعات معينة للقضاء العادي رغم ان الادارة تكون طرفا فيها لما يوليه المشرع في فرنسا من عناية للقاضي العادي باعتباره تاريخيا حامي الحريات العامة. ونذكر في هذا الصدد الاستثناءات التي اوردها قانون الاجراءات المدنية والادارية وكذلك النصوص الخاصة.

فاذا كانت المادة 800 قد اعتمدت المعيار العضوي لتحديد اختصاص المحكمة الادارية، فان المادة 802 قد اوردت استثناء على ذلك حيث يتم بمقتضاها عقد الاختصاص القضائي للمحاكم العادية على الرغم من وجود احد الاشخاص المعنوية العامة الواردة في المادة 800 [3] ، ولعل اكبر مثال عليها مخالفات الطرق حسب نص المادة 801 [4]ابعدت اختصاص القضاء الاداري ،
اما منازعات النصوص الخاصة نذكرها على سبيل المثال لا الحصر ، منازعات الاملاك الوطنية حيث وبالرجوع للقانون 81-01 المتضمن التنازل عن املاك عقارية ذات استعمال السكني او المهني

[1] سعيودي صفاء، عطايلية محمد الشريف، المرجع السابق، الصفحة 03.

[2] بوصنوبرة خليل، **الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية**. الجزء 01، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الصفحة 85.

[3] سعيودي صفاء، عطايلية محمد الشريف، المرجع السابق، الصفحة 22 – 23.

[4] **المادة 801:** " خلافا لاحكام المادتين 800 و 801 اعلاه، يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الاتية:

1- مخالفات الطرق،

2- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية الى طلب تعويض الاضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة او لاحدى الولايات او البلديات، او المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية"

او التجاري او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري[1]. في نص المادة 35 منه[2].

ب – المعيار الموضوعي:

1– اساس المعيار الموضوعي: يعتمد المعيار الموضوعي على طبيعة العمل وموضوعه بصرف النظر عن الجهة التي أصدرته أو الإجراءات التي اتبعت في إصداره فإذا تمثل العمل في قاعدة عامة مجردة فأنشأ مركزاً قانونياً عاماً اعتبر عملاً تشريعياً أما إذا تجسد في قرار فردي يخص فرداً أو أفراداً معينين بذواتهم فأنشأ مركزاً قانونياً خاصاً اعتبر عملاً إدارياً .

2– الاستثناءات الواردة على المعيار الموضوعي: انطلاقا من نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، يختص بهذه المنازعات القضاء العادي الخاص، فالمشرع استبعد هذه المؤسسات ولقد احتواها بنص استثنائي من خلال نصوص قانون المؤسسات العامة الاقتصادية، ومنازعات حصول هذه المؤسسات على عقود امتياز[3].

ثانيا – الاستثناءات الواردة على الاختصاص المحاكم الادارية

ترتكز القوانين التي تحكم القضاء الاداري في الجزائر، على المعيار العضوي اساسا لاختصاص القضاء الاداري، وتتمثل هذه النصوص في : المادة الاولى من قانون المحاكم الادارية[4]، والمادة 09 من قانون مجلس الدولة[5]:" يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في :

1–الطعون بالالغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية او الفردية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية

---

[1] قانون **81–01** مؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 07 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسير العقاري المؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية .

[2] **المادة 35:** " يجوز للمترشح ان يرفع طعن نزاعيا الى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المقدم الى اللجنة الولائية او عند عدم تلقي رد في الاجال المحددة في المادة 34 اعلاه"

المادة 34:" ينبغي على اللجنة الولائية ان تبت في ظرف الشهرين التاليين للطلب، ويجب ان تعلل القرارات التي تصدر في هذا الاطار وتبلغ الى صاحب الطلب ولجنة الدائرة المعينة"

[3] سعيودي صفاء، عطايلية محمد الشريف، المرجع السابق، الصفحة 35.

[4] قانون رقم **98– 02** مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، المتعلق بالمحاكم الادارية.

المادة 01:" تنشا محاكم ادارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الادارية ."

[5] قانون عضوي رقم **98–01** مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله .

2-الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة".

والمادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[1] . الا ان المعيار العضوي لم يحتكر مجال هذا الاختصاص لوحده، بل ادخلت عليه استثناءات. اما بالايجاب لصالح اختصاص القضاء الاداري عن طريق اعتماد معيار ثان هو المعيار الموضوعي الذي يجعل القضاء الاداري صاحب الاختصاص رغم غياب المعيار العضوي[2]، او بالسلب وهو فقدان المعيار العضوي لمكانته امام القضاء الاداري كاساس للاختصاص، لما تتدخل بعض النشاطات الصادرة من المعيار العضوي، فتنزع مكانة المعيار العضوي الذي يبني عليه اختصاص القضاء الاداري ليحول الى اختصاص القضاء العادي .

حيث تضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد مجموعة استثناءات نذكر منها منح الاختصاص النوعي للقضاء العادي بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالتعويض عن حوادث المرور التي ترتكبها السيارات الادارية[3].

يعود الاختصاص من حيث المبداء في المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية للقضاء الاداري، لكن المشرع وكاستثناء عن القاعدة اخضع بعض النزاعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة للمحاكم العادية بصريح النص نذكر منها حالة الاستيلاء على التركات الشاغرة او الاملاك التي لا مالك لها[4].

فاستنادا الى المادة 773 من القانون المدني، وعملا بالمواد 48 و 51 الى 53 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم وكذا المواد 88 الى 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -454 ، ترفع الدولة امام القاضي العادي ممثلة في شخص الوالي ، دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، بعد التحقيق من اجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين او الورثة .

[1] **المادة 800:** " المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية . تختص بالفصل في اول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها"

[2] بوجادي عمر، **اختصاص القضاء الاداري في الجزائر**. رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، الصفحة 51.

[3] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، الصفحة 79.

[4] المرجع السابق، الصفحة 96.

ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الاملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الاملاك خلال الاجال المقررة في القانون، ويتبع ذلك تصريح القاضي بالشغور والحاقها بالاملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ولعل الحكمة من اشتراط المشرع لرفع الدعوى امام المحاكم العادية على اعتبار ان هذه الاملاك ذات طبيعة خاصة والقاضي العادي افضل حام طبيعي لها[1].

المطلب الثاني: اشكاليات الاختصاص للمحاكم الادارية

ان طبيعة القانون الاداري ومايتميز به من خصائص كعدم تقنينه[2] حيث لا يمكن الحديث عن وجود قانون اداري الا اذا كان هناك قضاء اداري، وقد اثر سبق ظهور القضاء الاداري الفرنسي على وجود قانون اداري، وكان له الفضل في جعله قانونا مستقلا.[3]

الفرع الاول: اختصاص القاضي الاداري

ان القاضي الاداري عندما يجتهد في الكشف عن قاعدة القانون الواجب التطبيق، ليصدر حكمه على اساسها، انما يجري موازنة بين ما يصدره من احكام، وبين الظروف الواقعية المحيطة بالنزاع ولذلك تميزت احكام القضاء الاداري بالمرونة والواقعية[4]، وهذا راجعا الى ان ميزة القضاء انه دائم الاتصال بالحياة العملية والتي يستمد قواعده منها ويطبق قضيته عليها[5].

اولا : دور القاضي الاداري في ارساء القاعدة القانونية

ان الدور الذي منح للقاضي الاداري في حله للمنازعة الادارية في استنباطه لقاعدة او لمبادئ قانونية للوصول الى حل ، ورغم وجود نصوص قانونية الا انها نظرا لنقصها او عدم ملائمتها

[1] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، الصفحة 96.

[2] سعاد طجين، **اجتهادات القاضي الاداري في حل المنازعات الادارية**. مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، الصفحة 43.

[3] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 12 .

[4] المرجع السابق، الصفحة 11.

[5] المرجع السابق، نفس الصفحة.

للواقعة المعروضة، او لغموضها او لعدم وضوحها[1]، يلجا القاضي الى خلق وابداع قواعد واحكام يستند فيها القاضي الاداري لمصادر القانون الاداري

ا- مصادر الاجتهاد القضائي:

يقصد بمصادر القانون الوسائل التي تستخدم في اخراج هذه المبادئ والقواعد الى مجال التطبيق والتنفيذ[2].

1- المصادر المكتوبة للاجتهاد القضائي:

1-1 الدستور: ويستمد الدستور علو مرتبته من مصدرين احدهما موضوعي والاخر شكلي المصدر الموضوعي يتمثل في انه يتكفل بضبط وتحديد اهم واخطر العلاقات الا وهي الحكام والمحكومين، اما المصدر الشكلي في مساهمة الشعب بصفة مباشرة في اقرار الوثيقة الدستورية [3]. فالدستور هو الوثيقة المكتوبة التي تعد القانون الاسمى[4].

1-2 التشريع العضوي والعادي: وهو مجموعة المبادئ والقواعد التي تقررها السلطة التشريعية وتحدد سلوك القانون العام في نطاق الدستور[5]، فقانون الادارة العامة يتضمن قواعد قانونية متعددة تنظم الادارة العامة والمنازعات الادارية ، مثل ماصدر في هياكل القضاء الاداري القانون العضوي 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، قانون 98-02 المتعلق بالمحاكم الادارية، والقانون العضوي 98-03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع ، القانون العضوي 04-12 المتعلق بتشكيل المجلس الاعلى للقضاة وعمله وصلاحياته[6].

1-3 اللوائح والتنظيمات: تعتبر اللوائح العادي اعمالا تشريعية من حيث موضوعها ولاتختلف عن التشريعات العادية، لانها تتضمن قواعد عامة مجردة، حيث تقع اللوائح الادارية في مرتبة ادنى من مرتبة التشريعات في سلم التدرج التشريعي. وتتفرع اللوائح الى التنفيذية، التنظيمية، لوائح الضبط، اللوائح التفويضية[7].

---

[1] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 32.

[2] المرجع السابق، نفس الصفحة.

[3] المرجع السابق، الصفحة 33.

[4] فريدة لقصير، **القانـــــون الاداري**.الجزء 01، الجزائر، 2011، الصفحة 50.

[5] محمد بوضياف، **الوجيز في القانون الاداري**. دار الريحانة، الجزائر، 1999، الصفحة 95.

[6] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 35.

[7] عبد الغني بسيوني، **القانــون الاداري** ، مصر ، 2002، الصفحة 60-61.

1-4 القضاء: حيث يعتبر مصدر تفسيري وليس مصدر منشأ، وفي ظل ازدواج القضاء والقانون يعتبر القضاء الاداري مصدرا رسميا للقانون الاداري. فظروف نشأة القانون الاداري الخاصة ادت لذلك، فدور القاضي الاداري لا يتوقف على تطبيق النص بل يقع عليه عبئ تفسيره اولا وهو ما اخفي على سلطة القاضي الاداري مظهرا خاصا ومميزا[1].

2-المصادر غير المكتوبة :

2-1العرف الاداري: مجموعة القواعد التي اعتادت الادارة في اداء وظيفتها في مجال معين في نشاطها في غياب نص تشريعي يضبط هذا النشاط، فتستمر لتصبح ملزمة ،كما عرف القضاء الاداري المصري بانه السلوك الذي ادرجت الادارة على اتباعه لمزاولة نشاط معين.

2-2المبادئ العامة للقانون: يقصد بها مجموعة القواعد القانونية التي ترسخت في ذهن القانونين ويتم اكتشافها واستنباطها بواسطة المحاكم وهي تختلف عن المبادئ العامة المدونة في مجموعة تشريعية كالقانون المدني لان مصدر هذه الاخيرة التشريع لا القضاء[2].

ثانيا : حالات الاجتهاد القضائي

وقد سلم للقاضي الاداري بصفة عامة من طرف الفقه بدور المبتدع والخلاق في مجال القانون الاداري وهو في حالتين وهما: في حالة انعدام النص القانوني، وفي حالة غموض النص القانوني.

ا- الاجتهاد في حالة انعدم النص القانوني: نجد ان المشرع يكتفي بصياغة بعض الاحكام التي تنظم الجوانب المختلفة للحياة الادارية سواء في مجال التنظيم او المنازعات، تاركا المجال للقاضي ليجتهد ويبتكر، ومن ثم يبرز الاختلاف بين القاضي العادي والاداري ، وهذا الاخير الذي غالبا مالا يجد النص الذي يناسب القضية المعروضة عليه، فيجتهد ويتقمص بذلك دور المشرع والقاضي في ذات الوقت. فيكون بانشاء القاعدة القانونية باتباع مراحل:

1-المرحلة الاولى : مرحلة الاكتشاف المزدوج

يكتشف ان النزاع المعروض عليه لم يعالج من طرف المصادر القانونية الرسمية، ثم يكتشف الحل الذي يكمن العجز في النظام القانوني القائم .

[1] مليكة الصروخ، **القانـــــون الاداري**. الطبعة 07، المغرب، 2010، الصفحة 41.

[2] سعاد طجين، نفس المرجع السابق، الصفحة 40.

2-المرحلة الثانية: مرحلة التجريب

تتحقق العلانية لميلاد القاعدة القانونية، والتي لم يطلق عليها بعد قاعدة بل مجرد حل، حيث انها لم تدخل بعد كعنصر من عناصر النظام القانوني.

3-المرحلة الثالثة: مرحلة الادماج

يسعى فيها القاضي الى ادماج حله القانوني ضمن قواعد القانون، وذلك بعدما تناول المختصون هذا الحل بالنقد والتعليق وخصوصا من جانب الفقه وتبادل الصيغ الامثل لها[1].

ب- الاجتهاد في حالة غموض نص قانوني:

يوجد في القانون الوضعي نص مكتوب غاية في الوضوح لمعالجة حالة معينة، فالقاضي الاداري يقتصر دوره على تطبيق النص ليفصل في النص الماثل امامه، لكن في حالة وجود نص غامض ويحتمل تطبيقات متناقضة وهو امر ليس بالنادر في مجال القانون الاداري[2]،

فالاصل في النص القانوني ان يكون واضح الدلالة، غير ان هناك نصوصا قانونية تتميز بالخفاء والغموض، فيتعين على من يطبقها السعي الى ازالة الغموض وتفسير النص القانوني[3]،

والمقصود بالتفسير بانه المضمون الحقيقي للقاعدة القانونية بالكشف عن مختلف التطبيقات التي تنسحب عليها احكامها واوضح ما غمض من هذه الاحكام واستكمال النقص فيها ورفع ما قد يبدو في الظاهرة من التناقض بين اجزائها او يلوح من التعارض بينها وبين غيرها من القواعد القانونية[4].

1-يكون النص القانوني مشبوبا بعيب من العيوب التي تجعله في حاجة الى التفسير وهذه العيوب هي: الخطأ المادي او المعنوي – الغموض والابهام – النقص والسكوت – التنافس والتعارض

2-انواع التفسير: من اهمها التفسير التشريعي والتفسير القضائي وتفسير الفقه

[1] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 45.

[2] حسين عثمان، **اصول القانون الاداري**. دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004، الصفحة 227.

[3] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 48.

[4] المرجع السابق، الصفحة 49.

ثالثا: اجتهادات القاضي الاداري في المنازعات العقاري

تتخذ المنازعات العقارية صورا واشكالا كثيرة ، ولعل اهم الاجتهادات القضائية تظهر في منازعات رخصة البناء ورخصة الهدم :

ا- **الاجتهاد القضائية في مجال رخصة البناء:** حيث عرف القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد عرفها محمد الصغير بعلي: " القرار الاداري الصادر عن السلطة المختصة تمنح بمقتضاه رخصة البناء" . ومن بين الاجتهادات التي توصل اليها مجلس الدولة والمحكمة العليا[1] .

قرار رقم 73532 الصادر عن الغرفة الادارية بالمجلس الاعلى بتاريخ 08-01- 1983 . ويعالج القرار صمت السلطات البلدية المختصة بالتسليم خلال المواعيد القانونية

والمستنبط من القرار هو كمايلي:

متى كان من المقرر قانونا ان المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بقرار قابل للاستئناف امام المجلس الاعلى، في جميع القضايا التي تكون احدى البلديات طرفا فيها ومن المقرر كذلك ان سكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية تجاه تسليم رخص البناء [2]. يعد قرارا ضمنيا بالقبول، وان الخاصة الضمنية المستخلصة من سكوت الادارة تنتج نفس الاثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فان القضاء مايخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون.

لما كان الثابت في قضية الحال ان الطاعنين اودعو بتاريخ 13-10-1987 ملفا مستوفيا للشروط القانونية من اجل الحصول على رخصة بناء، دون ان يبت في طلبهم خلال مهلة 45 يوم المنصوص عليها قانونا من تاريخ ايداع الملف وان المجلس القضائي "الغرفة الادارية" عندما عرض عليه النزاع، صرح بعدم اختصاصه في النظر في الدعوى، فان بهذا القضاء قد اخطا في تطبيق القانون ، ومتى كان ذلك استوجب الغاء القرار المستانف والاشهاد بعدم التصدي على ايداع طلب الحصول على رخصة البناء من طرف الطاعنين بتاريخ 13-10-1987 القرار الضمني بالقبول المستخلص من سكوت الادارة .

[1] عمار بوضياف، **المنـــازعات الادارية**. الطبعة 01، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، الصفحة 410.

[2] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 58.

ب- الاجتهاد في مجال رخصة الهدم:

اذا كان البناء يخضع لرخصة تسلمها السلطة المختصة بعد توافر الشروط وايداع الملف واستيفاء جملة من الاجراءات المحددة قانونا ، فيكون من باب اولى اشتراط رخصة للهدم، وهذا ما قد ينجم عن الهدم من خطورة لاجل ذلك جاءت المادة 60 من قانون 90-29 بقولها يخضع كل هدم كلي او جزئي لرخصة الهدم[1] .

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الاشكال والشروط والاجال التي يحددها التنظيم فرخصة الهدم هي القرار الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في مكان التصنيف[2].

ومن بين الاجتهادات المبذولة في هذه الرخصة نوضحها فيمايلي:

قرار رقم 20217 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 18-10-2005 والذي تضمن :

صلاحية رئيس البلدية بهدم الاشغال المنجزة المخالفة لقانون التهيئة والتعمير ، وتمثل مبدا القرار كالاتي: اذا كانت المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 تحول لرئيس البلدية صلاحية هدم الاشغال المنجزة المخالفة لقانون البناء والتعمير دون اللجوء الى العدالة، فانها في نفس الوقت لم تمنعه من المطالبة بذلك قضائيا مادام انه احترم جميع الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم السابق الذكر في مجال معاينة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير[3].

قرار رقم 064475 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28- 07-2011

ومشروع هذا القرار رئيس المجلس الشعبي البلدي به هدم محل تجاري مخصص لشخص بموجب قرار ولائي متنظم لازال قائما ومنشا لحقوق دون تدعيمه بمحضر معاينة المخالفة الناجمة عن انجاز صاحبه بناء فوضوي او عند قيامه بنشاط او تصرف يشكل خطرا على الامن العام لتبرير عملية الهدم يعد غير مشروع بعيب تجاوز السلطة [4].

[1] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 59.

[2] المرجع السابق، الصفحة 62.

[3] المرجع السابق، الصفحة 63.

[4] المرجع السابق، نفس الصفحة

ج- الاجتهاد في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة :

اذا كان القانون قد اعتبر الادارة بممارسة النزاع لدواعي عامة بقصد انشاء مشروعات تستوجب المصلحة العامة، فان الدستور اجاز ذلك بصريح العبارة في المادة 143[1]، ومن هنا تنشا المنازعة المتعلقة بقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية، فاذا كان القانون اعترف للادارة ممارسة السلطة النزاع للدواع العامة بقصد انشاء مشروعات تستوجبها المصلحة العامة ، وهنا تنشا المنازعات المتعلقة بالقرارات التي تكون محل اجتهاد قضائي.

قرار رقم 23522 صادر عن الغرفة الادارية للمجلس الاعلى بتاريخ 13-11-1982 ومحتوى هذا القرار يتمثل في نزع الملكية من اجل المنفعة العامة . حيث لمن انتزعت منه ملكيته حق معالجة قضية ملائمة اقامة مجموعة سكنية المقررة انشاؤها، ولا يكفيه تناسق وانسجام مظهر معالمها بالاضافة الى ان عملية التجزئة المقصود منها خدمة المجموعة حسب تطبيق الشروط الواردة في النصوص الصادرة في هذا الشان والهادفة الى تقييم اجمالي لهذه العملية وليس الغرض منها ارضا معينة بالذات[2] .

الفرع الثاني: تنازع الاختصاص بين القضاء الاداري والعادي

يرمي معيار الاختصاص النوعي الى تحديد اختصاص المحكمة بالنظر الى طبيعة الرابطة القانونية محل لحماية بصرف النظر عن قيمتها[3].

اولا: تنازع الاختصاص على احقية المنازعة العقارية

يقتضي تنازع الاختصاص اي يعرض على قاضي القسم العقاري او القاضي الاداري نزاع يتعلق بالميدان العقاري، فيقوم احدهما بصفة تلقائية او بطلب من الاطراف المتنازعة التصريح بعدم الاختصاص، او يدفع امامه بعدم الاختصاص ويستمر بالنظر فيه فيقوم الطرف الثاني في النزاع برفع دعوى جديدة امام الجهة القضائية الثانية

[1] **المادة 143**:" ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الادارية"

[2] سعاد طجين، المرجع السابق، الصفحة 83.

[3] لبيض ليلى ، المرجع السابق، الصفحة 250.

هذه الاخيرة تقوم بالفصل في النزاع فيصدر حكمان تناقضان، ويعود سبب ذلك في غالب الاحيان الى ما يشوب النصوص المتعلقة بالسلطة القضائية وتقسيماتها من قصور ورغبة كل جهة قضائية توسيع وظيفتها ومد ى سلطتها وتقليصها تبعا لتقديرها .

اضافة الى ذلك صدور تشريعات تمس جوهر الروابط القانونية القائمة، او اسس تكوين الاشخاص الاعتبارية، او تغيير صفات بعض المعاملات القانونية[1].

وانطلاقا من المادتين 152 و 153 من دستور 1996 والمواد 15 الى 18 من القانون العضوي 98-03 المتعلق بمحكمة التنازع، نستخلص ان اختصاص محكمة التنازع خاص ومحدد قانونا، يقتصر على حل مسالة التنازع الاختصاص بين درجات القضاء العادي " قسم عقاري" والقضاء الاداري " في المجال العقاري " دون التطرق الى موضوع الدعوى المعروضة امامها[2]، الا في حالة ماذا كان النظر في الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة ويبرز تنازع الاختصاص اوجه تنازع مختلفة .

ثانيا: تاثير ازدواجية الاختصاص على المنازعات العقارية

نظرا للاشكالات الواقعة في مجال العقار وخاصة عند تبني المشرع نظام الشهر العيني منذ بداية سبعينيات القرن الماضي، ونظرا لتشعب القوانين في مجال الملكية العقارية، والمشاكل التي تواجهها الدولة لتنظيم مسالة العقار بخروجه من نظام الشهر الشخصي، في المناطق التي لم تمسها عملية المسح العقاري وتبني نظام الشهر العيني الذي تحاول الدولة تطبيقه لتطهير الملكية العقارية هذه الاشكالات انعكست سلبا ونتج عنها العديد من النزاعات التي ينظر فيها القضاء المزدوج ، فمنها ماينظر فيها بنزاع سلبي واخر ايجابي ومنها ما تناقضت الاحكام بشانها.[3] ولقد تبنت عدة دول نظام الإزدواجية القضائية كفرنسا ،بلجيكا ،إيطاليا ،اليونان[4]والجزائر .

---

[1] نصري دحو بوزيان، **اختصاص القاضي الاداري في المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها**، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2001-2003، الصفحة 33.

[2] ومان محمد الامين، **تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري في مجال المنازعة العقارية**. مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2013/2012، الصفحة 47.

[3] حميداتو خديجة، **منازعات الدفتر العقاري**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر اكاديمي ، ميدان الحقوق والعلوم السايلسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2013/2012، الصفحة 59.

[4] – عطاء الله بوحميدة، **الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل وإختصاص** ، دار هومةللطباعةوالنشر والتوزيع ، الجزائر ،2011 ، ص20.

منازعات الاملاك الوطنية معقدة لان قواعد الاختصاص فيها موزعة بين القاضي الاداري والقاضي العادي وفي بعض الاحيان المشرع يلزم القاضي المختص بتطبيق قواعد قانون لم يتعود على تطبيقه كان يلزم القاضي العادي بتطبيق احكام القانون الاداري او يلزم القاضي الاداري بتطبيق احكام القانون المدني .

وفي هذا الصدد صدر قرار من محكمة التنازع يقضي بعدم وجود محل للتنازع في الاختصاص. انطلاقا من ان حدوث تنازع بين قرارين صادرين نهائي في الموضوع واحد عن القضاء العادي والاخر عن القضاء الاداري يتوقف على وجوب تقاضي نفس الاطراف بنفس الصفة امام الجهتين الادارية والمدنية حول نزاع يذهب على نفس الموضوع ومبني على نفس السبب وبالتالي فلا محل للتنازع بين قرارات لا تتوفر فيها هذه الشروط الجوهرية[1].

نظرا لتمتع كل من جهات القضاء الاداري وجهات القضاء العادي بالاستقلال والسيادة في ممارسة اختصاصاتها فقد يحدث في بعض الحالات القليلة بل النادرة ان تصدر احكام قضائية ومتناقضة من جهات القضاء العادي وجهات القضاء الاداري في موضوع نزاع واحد فتقوم حالة التنازع في صور احكام متناقضة، الامر الذي يترتب عنه انكار العدالة . يتضح من خلال اوجه التنازع المختلفة انه كلا الحالتين: التنازع السلبي او التنازع الايجابي يفحص القاضي العادي الفاصل في المنازعات العقارية او القاضي الاداري اختصاصه بالفصل في المنازعة العقارية من عدمه، دون التطرق الى موضوع المنازعة في حين توجد حالة من حالات التنازع اين يصدر عن كلا الجهتين القضائيتين، قرارات نهائية تطرقت لموضوع المنازعة وصدرت متناقضة[2].

[1] سهير ورشاني ، المرجع السابق، الصفحة 21.

[2] المرجع السابق، الصفحة 27.

الخاتمة

الخاتمة:

تتنوع الاصناف القانونية للملكية العقارية، حيث يتبعها في ذلك تنوع القاعدة القانونية المطبقة على كل صنف من الاصناف القانونية العقارية، فالقانون اعطى حماية دستورية وقانونية للملكية العقارية في مختلف النصوص القانونية والتنفيذية، اهمها الدستور "دستور 1996" والتعديل الدستوري " قانون رقم 16-01" الذي اسس للملكية العقارية واعطاها حماية دستورية وقانونية، ثم نلاحظ وجود نصوص في القانون المدني الامر 75-58 الذي يعتبر الشريعة العامة سواء للمتعاملين العقاريين او القضاة.

والامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ، والقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية. والتي شكلت اساسا لتنظيم وضبط الملكيات العقارية وحمايتها بطريقة غير مباشرة من خلال وضعها في اطار قانوني وتحت حماية تلك النصوص القانونية ، حيث وحين وقوع نزاع حول ملكيات عقاري او حقوق عينية عقارية يجد القاضي كل في مجال اختصاصه سواء القاضي العادي او الاداري النص القانوني والقاعدة التي تنظيم وتحمي تلك الحقوق وتعطي الطابع الشرعي لتلك الحقوق او التصرفات القانونية .

لكن مع وجود القواعد الاجرائية المتمثلة في القانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، وجب افراغ النزاع في اطار اجرائي يخاطب به اصحاب الحقوق في النزاع العقاري اصحاب القضاء، فيجب اخضاع المنازعة العقارية لشروط اجرائية وقواعد شكلية وموضوعية ،

حيث يجد القاضي المختص نوعيا الاطار القانوني للنزاعات في مختلف القوانين العقارية، وذلك لفض النزاع بطرق قانونية ، فعلى الرغم من وجود القواعد القانونية المنظمة للاختصاص النوعي الا انه يقع تنازع الاختصاص بين القضائين العادي والاداري، فيحال الامر الى محكمة التنازع للفصل فيه، وهو مايؤدي الى طول الاجراءات وتعقدها وتاثير ذلك على سير المنازعة، ضف لذلك وان كان احد طرفي النزاع شخص عام وهو مايحيلنا الى اختصاص المحاكم الادارية ، والتي يراسها قاضي اداري ، خول له القانون خلق وابداع قواعد قانونية تكون الحل للنزاع المطروح ، مايؤدي الى

الاجتهاد في هذا المجال نظرا لندرة القواعد القانونية التي تنظم المنازعة بين اشخاص القانون العام والخواص، فيكون الاجتهاد صادر عن استنباط وبحث عن القاعدة القانونية التي تجد اساسها التشريعي اما في المصادر المكتوبة او غير المكتوبة، ويكون الاجتهاد في حالة غياب النص القانوني او لغموض القاعدة القانونية المنظمة لناحية معينة من نواحي القانون العقاري بصفة عامة وللمنازعة العقارية بصفة خاصة. فالاجتهاد القضائي على الرغم من ذلك يلجأ اليه لتغطية العجز في النظام القانوني القائم، اضافة لذلك تطور التعاملات العقارية وظهور انواع مختلفة من النزاعات العقارية ، تكون التشريع العقاري غير ملائم وغير مواكب لنوع وحداثة وقائع المنازعة العقارية.

ومن جهة اخرى وعلى الرغم من ذلك يبقى تنازع الاختصاص قائما بين القضاء الاداري والعادي، وذلك لبقاء القواعد القانونية مبعثرة وغير منظمة في قانون عقاري يمثل الاساس للنزاعات العقارية، وعليه فالنزاعات العقارية سواء كان اختصاصها للقاضي العادي او القاضي الاداري تبقى محل تنازع واجتهاد للوصول الى حلول قانونية تساعد على تطوير المجال العقاري هذا من جهة ومن جهة اخرى تكوين رصيد للاجتهادات القضائية التي بالامكان ان تصبح قواعد قانونية تغطي النقص في مجال المنازعات العقارية.

قائمة المراجع:

ا- الكتب:

1- ابو بكر صالح بن عبد الله، **الرقابة القضائية على اعمال الادارة**، طبعة 01، المطبعة العربية ، الجزائر، 2005.

2- احمد بدر، **اصول البحث العلمي ومناهجه**. المكتبة الاكاديمية، مصر، 1996 .

3- احمد محيو، **محاضرات في المؤسسات الادارية**. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.

4- إدريس العلوي العبدلاوي ، **القانون القضائي الخاص** . الطبعة 01 ، الجزء02، المغرب.

5- ابو السعود رمضان، **الوجيز في الحقوق العينية الاصلية**. منشورات الحلبي ، لبنان، 2002.

6- أحمد محيو ، **المنازعات الإدارية** ، ديوان المطبوعة الجامعية، الجزائر، 1993.

7- العربي عبد القادر، **الاثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي**. دار الهدى ، الجزائر، 2006.

8- الغوثي بن ملحة، **القانون القضائي الجزائري**، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2000

9- الفاضل خمار ، **الجرائم الواقعة على العقـــــــــــار**، دار هومة، الجزائر، 2006 .

10- انور طلبة، **المسؤولية المدنية والمسؤولية التقصيرية**، الجزء الثالث، الطبعة الاولى ، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.

11- بربارة عبد الرحمان ، **شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية**، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر، 2009.

12- بوبشير محند أمقران، **قانون الإجراءات المدنية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائ، 2001.

13- جيهان محمد إبراهيم جادوا، **الإجراءات الإدارية للطعن في أحكام القضائية الإدارية**. دار الكتاب القانوني، مصر ، 2009.

14- حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الجزائر، 2003.

15- حمدي باشا عمر، **القضـــــــاء العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2004 .

16- حمدي باشا عمر، **القضـــاء العقاري**. الطبعة 13، دار هومة، الجزائر، 2014.

17- رشيد خلوفي، **قانون المنازعات الادارية، تنظيم واختصاص القضاء الاداري**، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.

18- رشيد خلوفي ، **قانون المنازعات الادارية**. الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2012.

19- عبد الغني بسيوني، **القانـــــــــون الاداري** ، مصر ، 2002.

20- عبد الوهاب المريني, **دروس في القانون القضائي الخاص المغربي**. الطبعة 01، مكتبة دار السلام ، المغرب، 2001.

21- عمار بوضياف، **القضاء الإداري في الجزائر**، الطبعة 02، دار جسور ، الجزائر ،2008.

22- عمار بوضياف، **المنـــــازعات الادارية**. الطبعة 01، دار جسور ، الجزائر، 2003.

23- عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**. الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

24- عوابدي عمار ، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري** .الجزء 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998.

25- فريدة لقصير، **القانـــــــون الاداري**.الجزء 01، الجزائر، 2011.

26- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية**. دار هومة، الجزائر، 2003.

27- محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الادارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

28- محمد الصغير بعلي، **النظام القضائي الإداري الجزائري**. دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2009.

29- محمد بوضياف، **الوجيز في القانون الاداري**. دار الريحانة، الجزائر، 1999 .

30- محمد صبري السعدي ، **الواضح في شرح القانون المدني** ، الطبعة 04، دار الهدى ، الجزائر ، 2009.

31- محمد صبري السعدي ، **شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات**. الطبعة 01 ،دار الهدى، الجزائر، 1991-1992 .

32- مليكة الصروخ، **القانـــــون الاداري**. الطبعة 07، المغرب، 2010.

ب- المذكرات:

33- بوزكري راضية، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.

34- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الاداري في الجزائر. رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

35- بن جبلة محمد، محاضرة بعنوان، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. يوم دراسي حول عقود الترقية العقارية، منظم من طرف جوري كونسيل، وهران، الجزائر، يوم 12 ماي 2009.

36- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية . مذكرة لنيل درجة الماجيستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

37- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر اكاديمي ، ميدان الحقوق والعلوم السايياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2013/2012.

38- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري. اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة ، سنة 2012/2011.

39- زادي سيدعلي، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون المنازعات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

40- سعاد طجين، اجتهادات القاضي الاداري في حل المنازعات الادارية. مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

41- سوالمية سمية و بسكري ابتسام، تسوية البنايات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام "منازعات ادارية" ، قسم العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة، 2014/2013.

42-سهير ورشاني ، محكمة التنازع في التشريع الجزائري. مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.

43- شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة،2014/2013.

44- عوادي جمال واخرون، القضاء الاداري في الجزائر. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، تخصص قسم عام، قسم العلوم القانوينة والادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014 .

45- ليلى بن قطاية، شروط رفع الدعوى القضائية. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.

46- ماجدة شهيناز بودوح، قواعد إختصاص القضاء الإداري فيظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية08-09 ، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس ، بسكرة، أفريل 2009.

47- نصري دحو بوزيان، اختصاص القاضي الاداري في المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2001-2003.

48- ومان محمد الامين، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الاداري في مجال المنازعة العقارية. مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2013/2012.

ج - النصوص القانونية:

49-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

50-**قانون رقم 16-01** مؤرخ في 26 جمادى الاول عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016، يتضمن **التعديل الدستوري**.

51- **الامر 75-58** المؤرخ في 20 رمضان 1395 الوافق 26 سبتمبر1975، المتضمن **القانون المدني**، المعدل والمتمم.

52- **الامر رقم 66 – 156** المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم.

53- **القانون 08-09** المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن **لقانون الاجراءات المدنية والادارية**.

54- **الامر 74/75** مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن **اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري** .

55- **القانون عضوي** رقم **98-03** مؤرخ في 8 صفر عام 1419الموافق 3 يونيو سنة 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها.

56- **القانون عضوي رقم 05-11** مؤرخ في 10 جمادي الثانية عام 1426 الموافق 17 يوليو سنة 2005، **المتعلق بالتنظيم القضائي.**

57- **القانون عضوي رقم 98-01** مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله .

58- **القانون رقم 90-30** مؤرخ في 14 جمادي الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتضمن **قانون الاملاك الوطنية.**

59- **القانون رقم 98- 02** مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، **المتعلق بالمحاكم الادارية.**

60- القانون رقم **07-02** مؤرخ في 9 صفر عام 1428، الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتضمن **تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.**

61- الجريدة الرسمية، **العدد 36** ، المؤرخة في الاربعاء 19 محرم عام 1412، الموافق 31 يوليو سنة 1991.

62- الجريدة رسمية، **العدد 15**، المؤرخة في الاربعاء 10 صفر عام 1428، الموافق 28 فبراير سنة 2007.

63- **مرسوم تنفيذي** رقم **91-454** مؤرخ في 16 جمادي الاول عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد **شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ويضبط كيفيات ذلك.**

64- **قرار المحكمة العليا**، رقم **197920** مؤرخ في 28 يونيو 2000، المجلة القضائية، العدد الاول، 2001.

65- **قرار رقم 40** الصادر عن **محكمة التنازع** بتاريخ 2007/12/09.

د- المحاضرات:

66- بن جبلة محمد ، محاضرة في اليوم الدراسي حول: **عقود الترقية العقارية** ، المنظم من طرف جوري كونسيل ،وهران ،الجزائر ، يوم 12 ماي 2009.

فهرس المحتويات

الرقم	المحتويات	الصفحة
01	**الاهداء**	**ا**
02	**التشكرات**	**ب**
03	**مقدمة**	**01**
04	**الفصل الاول:الاختصاص النوعي لجهات القضاء العادي**	**06**
05	**المبحث الاول** : القضايا العقارية امام القاضي العادي	**07**
06	**المطلب الاول:** الاصناف القانونية للملكية العقارية	**07**
07	**الفرع الاول:** طبيعة الاملاك العقارية وطرق اكتسابها	**07**
08	**الفرع الثاني:** الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية	**10**
09	**المطلب الثاني:** منازعات الملكية العقارية	**14**
10	**الفرع الاول:** طبيعة الدعوى العقارية	**14**
11	**الفرع الثاني:** اختصاص القاضي العادي في منازعات الملكية العقارية	**19**
12	**المبحث الثاني:** اشكالات الاختصاص النوعي للقضاء العادي	**23**
13	**المطلب الاول:** الاشكالات الاجرائية للقضايا العقارية	**23**
14	**الفرع الاول:** اجراءات رفع الدعوى العقارية	**23**
15	**الفرع الثاني:** اشكالات التقاضي للقضاء العقاري	**28**
16	**المطلب الثاني:** تنازع الاختصاص النوعي للقضايا العقارية	**33**
17	**الفرع الاول:** الاطار القانوني لمحكمة التنازع	**33**
18	**الفرع الثاني** : اوجه تنازع الاختصاص	**36**

19	**الفصل الثاني** : الاختصاص النوعي لجهات القضاء الاداري	42
20	**المبحث الاول** : اختصاص القاضي الاداري في القضايا العقارية	43
21	**المطلب الاول:** منازعات الاملاك العمومية	43
22	**الفرع الاول:** الاصناف القانونية للاملاك العمومية	43
23	**الفرع الثاني:** المنازعة الادارية في القضايا العقارية	48
24	**المطلب الثاني:** الاختصاص النوعي في منازعات الملكيات العامة	52
25	**الفرع الاول:** النزاع العقاري امام القضاء الاداري	52
26	**الفرع الثاني:** اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري	56
27	**المبحث الثاني:** اشكالات الاختصاص النوعي للقاضي الاداري	62
28	**المطلب الاول:** اشكاليات التنازع في الملكيات العامة	62
29	**الفرع الاول:** طبيعة القواعد الاجرائية المنظمة للمنازعات الادارية	62
30	**الفرع الثاني:** اشكالات التنازع في الاملاك العامة	66
31	**المطلب الثاني:** اشكاليات الاختصاص للمحاكم الادارية	70
32	**الفرع الاول:** اختصاص القاضي الاداري	70
33	**الفرع الثاني:** تنازع الاختصاص بين القضاء الاداري والعادي	76
34	**الخاتمة**	79
35	**قائمة المراجع**	81
36	**فهرس المحتويات**	86