

جامعة زيان عاشور - بالجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق

تخصص: إدارة ومالية

إشراف الأستاذ

أبو بكر الصديق بن يحيى

إعداد الطالب :

أحمد بلخيري

الموسم الجامعي

2017 - 2016

جامعة زيان عاشور - بالجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق

تخصص: إدارة و ماليت

إشراف الأستاذ

إعداد الطالب :

أبو بكر الصديق بن يحي

أحمد بلخيري

## لجنة المناظرة

- 1- رئيسا.....
- 2- مقررًا.....
- 3- مناقشا.....

الموسم الجامعي

2017 – 2016



# إهداء

إلى من أوصى بهما الله حسنا " الوالدين حفظهما الله "

إلى كل العائلة

إلى روح فقيد الدراسة و العمل الذي فارقنا منذ أيام

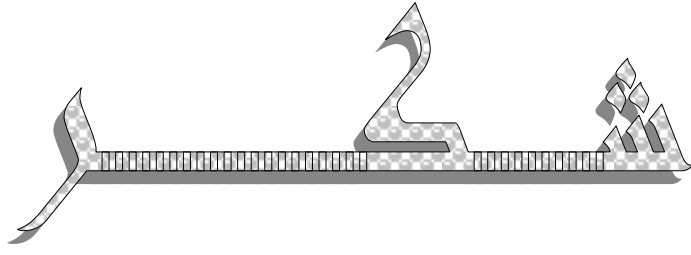
المرحوم " شليحي محمد "

إلى من عرفتهم على مد العمر

مدرسين وأصدقاء ، زملاء المدرسة الجامعة والعمل .

أهدي باكورة عملي إليكم جميعا

أحمد



على نعم ما كنت قط لها أهلا إلهي لك الحمد الذي أنت أهله  
متى ازددت تقصيرا تزدني تفضلا كأني بالتقصير استوجب الفضلا



الْحَمْدُ لِلَّهِ  
الَّذِي بِنِعْمَتِهِ تَتِمُّ الصَّالِحَاتُ

وإذ أتوجه بالشكر فإنني لن أنسى فضل أستاذي المشرف \* أبو بكر الصديق بن يحيى \* الذي أفادني بتوجيهاته ونصائحه ، وكذا الزميل " سالمي جمال " الذي أعانني على إنجاز هذا العمل كما لا أنسى في هذا الإطار لجنة المناقشة الموقرة وكل من وقف معي ومد لي يد العون من قريب أو من بعيد من أساتذة وأصدقاء

وأحباء ...

أحمد

كلمة

على المرء أن يسعى

وليس عليه

إدراك النجاح

# المقدمة

إن الملكية العقارية الخاصة من الحقوق المقدسة التي كفلتها جميع الدساتير والشرائع وإعلانات حقوق الإنسان حيث عرفها المشرع الجزائري على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها ، وقصد ضمان حماية هذه الأملاك اقر المشرع عدة وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته من جهة وتمكن القاضي الإداري من بسط رقابته من جهة ثانية.

من بين هذه الوسائل الذي أتاحتها المشرع نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة وكذا أدوات التحقيق العقاري في المناطق غير الممسوحة بالإضافة إلى عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.

في مقابل هذا نجد منازعات تتعلق بطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة من خلال عملية التطهير العقاري التي يسهر على تكريسها النظام القانوني الجزائري والتي ترمي أساسا إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها فتم إصدار قانون رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمرسومين التطبيقيين له 62-76 و 63-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الذي تم بموجبه الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

وحتى يتم تفعيل هذه الآلية ومن اجل وضع حد للفوضى العارمة آنذاك في مجال الملكية العقارية بمختلف أنواعها استحدث المشرع شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 26-95 المؤرخ في 25/12/1995.

موازاة مع عقد الشهرة الذي رتب عيوباً وسلبيات على أساس انه مبني على مجرد تصريحات الحائز للعقار أمام الموثق، الأمر الذي قد يؤدي إلى نشوب نزاعات مستقبلية حول مدى شرعية ملكيته من عدمها، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في : 27 فبراير 2007 حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تضمن في مادته 19 الإلغاء الضمني للمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إجراءات إعداد عقد الشهرة ، ورغم حداثة هذا القانون نجده لا يخلو هو الآخر من العيوب والنقائص. الشيء الذي ولّد نزاعات طرحت أمام القاضي الإداري.

ارتبط هذا الموضوع بموضوع آخر هو الشهر العقاري الذي طُبق للقضاء على العيوب التي كانت تلازم الوضع القانوني السابق. حيث كانت الحقوق العينية العقارية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقود التي تجري بينهم، ومن ثم كانت الملكية العقارية عرضة للمنازعات وعدم الاستقرار، فكان يلزم على المشتري قبل شراء العقار أن يجري تحقيقاً دقيقاً للتأكد من ملكية البائع للعقار أو الحق العيني العقاري، فوضع نظام الشهر العقاري حداً لهذه العيوب فجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت على اسمه في إشارة إلى نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

لا يخلو هذان النظامان من منازعات ينقدهم للقاضي الإداري اختصاصه للفصل فيها خاصة في مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري الراض لإجراء الإشهار .

كل هذه النصوص ونظراً للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية أولي القاضي الإداري للنظر فيها في حالة وجود طرف إداري في النزاع غير أن الإدارة تلجأ أحياناً إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكاً وحقوقاً عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد. من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب يعد إجراءً إدارياً بحتاً ، تُلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية بغية تحقيق أهداف النفع العام.

حيث يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور 1996 وكذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بما في ذلك الأشكال والإجراءات التي يجب إتباعها عند اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري باعتباره له سلطات الرقابة على قرارات التصريح بالمنفعة العمومية بالإضافة إلى قرار القابلية للتنازل المتضمن مبلغ التعويض وصولاً لقرار نزع الملكية المكرس لعملية النزع نهائياً حيث تقوم الإدارة بعملية نزع الملكية استناداً إلى امتيازات السلطة العامة.

وحمايةً للملكية العقارية الخاصة، أخضع المشرع كافة مراحل عملية نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري الذي منحه الاختصاص بتوسيع مجال الطعن في إجراءات نزع الملكية.



## أهمية الموضوع :

إن أهمية هذا البحث الذي ادرجناه كمذكرة تخرج تتجلى أساسا في شح الدراسات والبحوث المنصبة على الملكية العقارية الخاصة لاسيما ما تعلق منها بدور القاضي الإداري فيها هذا سواء في مسألة إثبات الملكية من جهة ومن جهة ثانية فإن أهمية نزع الملكية في حد ذاتها تظهر من الناحية الواقعية حيث أن الجزائر في السنوات الأخيرة انتهجت سياسة الدعم الاقتصادي والاجتماعي من خلال انجاز العديد من المشاريع الكبرى ذات بعد وطني استراتيجي الأمر الذي أدى إلى زيادة الحاجة للأحكام الخاصة .

## أسباب اختيار الموضوع :

يعود السبب الدافع إلى اختيار هذا الموضوع إلى اهتمامنا لمادة المنازعات الإدارية , باعتبارها المجال الخصب لفض المنازعات التي تثار بين الأطراف , والأمر الثاني الذي دفعنا لتناول الموضوع هو مسألة تخوف الأشخاص من اللجوء للقضاء , خاصة عندما يتعلق الأمر بموضوع النزاعات العقارية لاسيما تلك الفكرة المترسخة للأطراف المتضررة في كون أن القضاء عادة ما ينحاز للإدارة .

## صعوبات دراسة الموضوع :

إن دراستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني والقضائي تثير جملة من الصعوبات والعراقيل التي اعترضت دراستنا تتعلق أساسا بطبيعة الموضوع حيث انه لما كان الجهاز القضائي الجزائري حديث التجربة فان الدراسة تشكل بحق صعوبة كبيرة زيادة على ندرة الدراسات الفقهية حول موضوع دور القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة .

وعليه انطلاقا من حدود دراستنا للموضوع الذي يبدو ثريا وواسعا حيث تقتصر دراستنا بخصوص اختصاص القاضي الإداري على المنازعات العقارية الخاصة دون التطرق إلى منازعات العقارات المملوكة ملكية عامة هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن موضوع اختصاص القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية هو الآخر يأخذ حيزا كبيرا من المعالجة والبحث , الأمر الذي فرض علينا حصر الحديث على الجوانب المهمة والمضيئة التي تستدعي الإشارة إليها لاسيما في الدور الرقابي الذي يلعبه القاضي الإداري في منازعة قرار نزع الملكية .

## الإشكالية :

انطلاقاً من كل ما سبق ، يتمحور الهدف الأساسي من دراسة موضوع دور القاضي الإداري في منازعات الملكية الخاصة أساساً في إبراز اختصاصات القاضي الإداري باعتباره حامي الحقوق سواء أثناء المنازعات المطروحة في مسألة إثبات الملكية أو نزعها وهذا من خلال ضمان التوازن بين سلطات الإدارة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبين حق التملك والحقوق العينية المنبثقة منه ، لذا بدأ لنا من الأهمية طرح الإشكالية التالية :

- ما مدى اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المرتبطة بالملكية العقارية الخاصة ؟

## المنهج المتبع :

للإجابة عن هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وعلى الاجتهادات القضائية طالما أنها تعتمد على المادة الإدارية لبلورة قواعد المنازعة الإدارية خصوصاً في حلحلة الخصومات التي تتضمنها هذه المنازعات .

من خلال طرح الإشكالية ارتأينا تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين ، الفصل الأول نتطرق فيه إلى دور القاضي في منازعات إثبات الملكية الخاصة أما الفصل الثاني فسنتكلم فيه عن دور القاضي الإداري في المنازعات المطروحة عليه في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية .

# الفصل الأول

دور القاضي الإداري في منازعات إثبات

الملكية العقارية الخاصة

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة وجعلها حق مكفول دستوريا ونصت عليه المادة 52 من الدستور بقولها " الملكية الخاصة مضمونة"<sup>1</sup> فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة على هذه الملكية يترتب عليه قيام حق المتضرر من رفع دعوى أمام القاضي الإداري<sup>2</sup>، أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية<sup>3</sup>، تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية الخاصة بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون عماد تأسيسها .

حيث عرفت الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية ازدواج في نظام الملكية، أين كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال.

غير أنه ظهر عن هذا النظام عدم دعمه لحماية الملكية العقارية<sup>4</sup>، الأمر الذي نتج عنه العديد من المنازعات ونتيجة لذلك بدأ التوجه نحو العمل بنظام آخر<sup>5</sup> الذي يعتمد على العقار أساسا لعملية الشهر ورغم ذلك لم يخلو من نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر فضلا عن الحقوق واجبة الشهر.

1- دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم بدستور 07 مارس 2016، ج ر عدد 14 2016 .

2- ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة: وفقا لأحكام التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

3- نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 08.

4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 07.

5- هذا النظام يعتمد في الدول المغاربية على دفتر العقاري كأساس للمعاملات العقارية، غير أنه في بعض الدول الإفريقية على غرار دولة مدغشقر فإنه تقاديا للنزاعات على مستوى الجهات القضائية تم إنشاء محكمة عقارية متنقلة استثنائية مكونة من قضاة متخصصين تقوم بعملية مسح الأراضي الجماعي وتسليم سندات الملكية وحل النزاعات مباشرة أمام هيئاتها الأمر الذي من شأنه أن ينقص كثرة الدعاوى القضائية أمام الجهات القضائية.

## المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات غير الممسوحة

في انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني<sup>1</sup> فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل، بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني ، الأمر الذي أدى إلى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية.

أقر المشرع عدة وسائل وآليات تُمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته، فسن إجراء إعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية<sup>2</sup> ، في مقابل ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83-83 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>3</sup>، ما رتب منازعات سواء أمام الإدارة أو الجهات القضائية لاسيما الإدارية منها.

### المطلب الأول: مظاهر دور القاضي الإداري في منازعات شهادة الحيازة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت<sup>4</sup> قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة التي تتميز بها، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره الذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل هذا السند الحيازي<sup>5</sup>، لأمر الذي يعطي الاختصاص في النظر فيها إلى

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 76\_62 مؤرخ في 25 مارس ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (جريدة رسمية عدد 30 / 1976) .

<sup>2</sup> - نورة أورحمون " إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 09.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 83\_352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (ج ر عدد 21/1983) .

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 133.

<sup>5</sup> - عبد العزيز محمودي " البات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري " ص 268 و 269، دار الخلدونية، 2010، الجزائر.

القضاء الإداري في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند أو الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى.

### الفرع الأول: الطعن في قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي

يتبين من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> أن شهادة الحيابة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهنا عينيا عقاريا لفائدة الهيئات المقرضة.

يوجب على هذا الأخير القضاء بعدم الاختصاص النوعي لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية ، يرى مجلس الدولة انه :

**"حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيابة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن**

**بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ"<sup>3</sup>.**

حقا ينفرد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوقيع هذا السند الإداري، بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه لمراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيابة.

كما يتأكد من توفر شرط مدة سنة المحددة في المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي

رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، مرسوم سابق .

<sup>2</sup> - انظر :مجيد خلفوني " شهادة الحيابة وتطبيقاتها ، " الفكر البرلماني " ، عدد 112 ، ص 16 ، 2007 .

<sup>3</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 53423 الصادر بتاريخ، 2010/05/27 انظر:جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، ص 1141، 2013 .

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرار قضائي بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة ، وفقاً للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري ، فنصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها" .

حيث يتمتع القاضي العقاري بالنظر فيها إذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالإلغاء ، لأن القاضي الإداري يُعتبر قاضي الإدارة وأن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعياً بمقتضى المادة السابقة.<sup>2</sup>

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي و لا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية<sup>3</sup>.

ولئن كان المشرع قد خول إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سلمت للغير دون وجه حق، إلا أن طالب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيابة قد قام بها في حدود صلاحياته ، ولاسيما البناء والرهن. وفي ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيابة على أساس أنه مالك.<sup>4</sup>

لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيابة المشهورة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبها رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيابة وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها.

ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 2012/07/09 تم القضاء بإلغاء شهادة الحيابة فقط رغم طلب الإلغاء وإبطال التصرفات الناجمة عنها حيث أقرت بـ:

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91\_254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، جريدة رسمية عدد 1991/36.

<sup>2</sup> - غير انه قد يحدث إن يتم التعرض للملكية من خلال إعداد شهادة الحيابة على عقار هو ذاته محل سند ملكية لشخص آخر فيتم رفع عدة دعاوي حسب الحالة أمام القاضي العادي مثلا ( دعوى الاستحقاق , دعوى منع التعرض ) , للمزيد راجع عمر حمدي باشا " منازعات حول إثبات الملكية العقارية " , مرجع سابق ص 21, 21 .

<sup>3</sup> - المادة 45 من قانون التوجيه العقاري (1990) مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا " محررات شهادة الحيابة " ، دار هوم، الجزائر، 2001، ص175.

" الحكم بإلغاء شهادة الحياة الصادرة لفائدة المدعى عليه الصادرة عن بلدية آث منصور بتاريخ 2005/03/13 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة " <sup>1</sup> .

## الفرع الثاني: الطعن في قرار المحافظ العقاري<sup>2</sup>

يُصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء أعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أم برفضه، فبمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف و في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار ، متى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر في مجال شهادة الحياة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تُسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية<sup>4</sup> ، وفي ذلك نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه :

" يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حياة" وهي تخضع لشكليات التسجيل الإشهار العقاري".

إذا ثبت أن أقدم المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحياة على خلاف ما قرره المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام، أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودا، فإن سلوكه يُشكل خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية. من ثمة يعرض نفسه إلى مساءلة تأديبية وقضائية، لأن تصرفه قد يعبر عن سوء نية ما قد ينجم عنه أضراراً بالغة لصاحب الأرض الأصلي ( من بيده الدفتر العقاري أو أي سند آخر رسمي مشهر مثبت لحقوق عقارية) تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر رقم

<sup>1</sup>- المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09 قضية السيد ( ب أ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور .

<sup>2</sup> - يعتبر المحافظ العقاري موظفاً عاماً يخضع لقانون الوظيف العمومي وتابع لوزارة المالية. تريطه بالدولة علاقة تنظيمية يكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهي المحافظة العقارية. انظر: فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 36 . و أيضاً: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003ص 56 وما يليها.

<sup>3</sup> - جريدة رسمية عدد 92/ 1975.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 85 .



74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قراراً إدارياً قابلاً للطعن فيه عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة حيازة رغم امتلاك المالك سند مشهر ابتداءً، ولئن يطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء، إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني : مظاهر دور القاضي الإداري في منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف وتنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة ثلاثين يوماً (30) تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام، الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري غير أنه وفي غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية وبالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القاضي الإداري المختص.

## الفرع الأول: التظلم أمام مدير الحفظ العقاري

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمنة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض كمرحلة أولى على أن يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي بدوره يستدعي الأطراف من أجل عقد جلسة الصلح من عدمها كمرحلة ثانية .

<sup>1</sup> - تنص المادة 24 من الأمر رقم 74\_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه : «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

<sup>2</sup> - المادة 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية (مرجع سابق) والمادتان 191 و192 من المرسوم التنفيذي رقم 12\_427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (مرجع سابق) والقرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 .

## أولاً : تقديم الاعتراض:

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً فيطلب الحائز فتح تحقيق عقاري ثم يعين المدير محققاً عقارياً لمباشرة عمليات التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء والملاك المجاورين وتنتهي العملية بإعداد محضر مؤقتاً ومحضر نهائي<sup>1</sup>.

إن سير عمليات التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز، تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل احتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق<sup>2</sup> , حيث تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجل خاص معد لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي يكون مرقم ومؤشر تأشيرياً تسلسلياً لتقيد فيه هذه الاعتراضات<sup>3</sup>.

تتم الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعترضين شخصياً أمام المحقق العقاري، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية في خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات قد يلجأ المحقق العقاري عند الاقتضاء إلى التنقل

1 - عبد العزيز محمودي " حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة "، مرجع سابق ، ص 140.

وأيضاً: وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب القانون العقاري، موجه للمتريصين للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية ، ص 48 ، 2007.

2 - زهوين ميسون " اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة " ، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، ص 135 و 136 ، 2007 .

3 - المادة 11 من القانون رقم 02\_07 المؤرخ في 27 فبراير ، 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. انظر كذلك : بوجمعة صويلح، (دراسة في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ) المحاماة، ، عدد 6 ، ص 14 ، 2007 .

من جديد إلى عين المكان<sup>1</sup> قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات التي يمكن إثارتها من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني<sup>2</sup>.

قد يتم تقديم الاحتجاجات عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام<sup>3</sup> إذ تقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين يوما التي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل إصاق المحضر المؤقت<sup>4</sup>.

## ثانيا: تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ويحرر إثرها محضر صلح أو محضر عدم الصلح<sup>5</sup> ، ويمكن للمحقق العقاري قبل إجراء محاولة الصلح ، أن يقوم بانتقال ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المطروحة من طرف المالكين والحائزين من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني<sup>6</sup>.

إذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يُعد المحقق العقاري محضر صلح نهائي يسلمه إلى المدير الولائي يكون مرفقا بملف مدعم بتقرير لمفصل ودقيق ، أما إذا فشلت محاولة الصلح يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف فوراً ، في هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 147\_08 مؤرخ في 19 مايو 2008 متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ( ج ر عدد 2008/26).

<sup>2</sup> - المادة 11 من القانون رقم 02\_07 المؤرخ في 27 فبراير، 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>3</sup> - عبد العزيز محمودي "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، مرجع سابق، ص 326 .

<sup>4</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

<sup>5</sup> - المادة 12 من القانون رقم 02\_07 المؤرخ في 27 فبراير، 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. انظر في هذا :مسعود رويصات " نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 81.

<sup>6</sup> - عبد العزيز محمودي " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 324.

<sup>7</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي، 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

يجب شهر الدعوى القضائية<sup>1</sup> أمام المحافظة العقارية المختصة خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران<sup>2</sup>.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية<sup>3</sup>، وإذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام المقررة قانوناً، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفاً<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: المنازعة أمام القاضي الإداري

إن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة-إذا صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب<sup>5</sup> - أن يُحرر مقررًا مسببًا رفض الترقيم العقاري<sup>6</sup> ويبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية<sup>7</sup>

1 - للمزيد أكثر حول إجراءات شهر الدعاوى القضائية، انظر: محمد كنازة، "شهر الدعاوى القضائية"، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، ص 53 وما يليها، 2005.

2 - المادة 12 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير، 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

3 - بمقتضى الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار، و الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية. للمزيد راجع: حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 110

4 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي، 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

5 - غالباً ما يتخذ مقرر رفض الترقيم العقاري إذا نتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني. راجع: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 226.

6 - نذير بيوت "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02\_07 المؤرخ في 27/02/2007" مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 24. انظر كذلك: مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 77.

7 - يمكن تصور حالة الدعوى الإدارية مرفوعة من المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري أي إلغاء مقرر الترقيم العقاري الذي أعده هو نفسه ضد الغير، وذلك عندما يكتشف أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة ( المادة 18 من القانون رقم 02\_07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 التي تنص على مايلي: (( في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية)).

تُرفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup>.

نظراً لكون مقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفاً تابعاً لوزارة المالية ومعيناً بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قراراً إدارياً قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري، ولصاحب المصلحة رفع دعوى خلال أربعة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ.

يبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري<sup>3</sup>.

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً<sup>4</sup>.

---

يتضح من هذه المادة أن هناك دعويتين، دعوى إدارية ودعوى جزائية في آن واحد، ويتم تطبيق في هذه الحالة المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإرجاء القاضي الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير.

انظر في هذا: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 228 .

<sup>1</sup> - قانون رقم 08\_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 10/1991 .

<sup>3</sup> - المادة 17 من القانون رقم 07\_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 . انظر كذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 226.

<sup>4</sup> - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

## المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات المسوحة

كثيرة هي المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري باعتباره الأثر الجوهري لعملية المسح العقاري ، بحيث تبدأ أثناء التقييم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي، فتقبل المنازعة الإدارية في النوع الأول وتفرض المنازعة القضائية على النوع الثاني التي قد تكون قبل تسليم الدفتر العقاري.

كما تظهر منازعات أخرى بعد تسليم الدفتر العقاري والتي يمكن عرضها فقط على القضاء الإداري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا.

حيث أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يترتب عليه إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والاعتماد على القيد وحده لإثبات هذه التصرفات<sup>1</sup>.

يقصد بالقيد العقاري مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين اتجاه الغير، ومن شأن هذه الإجراءات تنظيم الحقوق العقارية الواردة في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكسب هذا الحق قوة ثبوتية<sup>2</sup>.

وعلى صعيد آخر يتعلق بجانب الشهر فان المشرع لم يحدد بشكل دقيق التصرفات القانونية واجبة الشهر والتي تتمحور حول موضوع القيد في السجل العقاري الأمر الذي يتم المنازعة فيه أمام القاضي الإداري. إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار من عدمه، فإنه قد يتم استعمال هذه السلطة بطريقة تعسفية إضرارا بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقا بعد الإضرار بالحق الذي قيده المحافظ العقاري بالشهر عن طريق دعوى الإلغاء ودعوى التعويض .

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي " المنازعات العقارية " ، مرجع سابق،ص63.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 06.

## المطلب الأول: منازعات الترقيم العقاري

يعرف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال ، ترتب في النهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساس ماديًا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية .

والترقيم على ضوء ما سبق ينحصر في صورتين إما الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي قد يطرح نزاعًا متوقعًا يختص القاضي الإداري فيه أحيانًا بالنظر فيه.

## الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت

عندما يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة مؤقتًا طبقًا للمادتين 12 و 13 من المرسوم رقم 63/ 76 ، قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير الذي يدعي حق ملكية العقار<sup>1</sup> ، في هذا الصدد، نصت الفقرة الأولى من المادة 15 من نفس المرسوم، على أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار في مدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي يكون اسمه مدونًا في وثائق مسح الأراضي، ويتم تسجيل هذا الاحتجاج في سجل خاص.

يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من طرف المديرية الولائية مؤشرا وموقعا من طرف المدير، يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف، الذي يتولى تسجيل المعارضات<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري " ، مرجع سابق، ص 112 .

<sup>2</sup> - الأستاذة /ريم مراحي " دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 114 .

وحتى يكون الاعتراض مقبولاً في الجانب الشكلي يجب أن يبلغ إلى المحافظ العقاري في الآجال القانونية المحددة في حالات الترقيم العقاري المؤقت، حيث إذا جاء الاعتراض بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت، يصبح هذا الأخير نهائياً ويرفض الاعتراض<sup>1</sup>.

في حالة ما إذا كان الاعتراض مقبولاً، فإن المحافظ العقاري تكون له سلطة الصلح بين الطرفين ويكون أمام موقفين:

جدوى محاولة صلح، وفي هذه الحالة يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى "محضر الصلح" تكون له القوة الإلزامية والثبوتية في مواجهة الكافة<sup>2</sup>.

أما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، فقد نصت الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة 15 من المرسوم رقم 76/63، على أن يحزر المحافظ العقاري "محضر عدم الصلح" ويبلغه إلى الأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر من طرف المحافظ العقاري، ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

وألتمت الفقرة الأخيرة من المادة 15 الطرف المدعي إشهار الدعوى القضائية وفقاً لأحكام - المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 وتبليغها في نفس مهلة الستة (6) أشهر إلى المحافظ العقاري المعني.

في مثل هذه الحالات، يبقى الترقيم العقاري مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه<sup>3</sup> لكن إذا انقضت مدة الستة (6) أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض

<sup>1</sup> - الطالب / زرباني محمد مصطفى " السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية " ، مرجع سابق، ص 99 .

<sup>2</sup> - الطالبة / جديلي نوال، " الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به - دراسة تحليلية وصفية - " ، مرجع سابق، ص 71 .، وأنظر أيضاً: الفقرة الثانية من المادة 15 من المرسوم 63/76 .

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري " ، مرجع سابق، ص 113 .



المقدم لاغيا وينتظر انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ثم يرقم العقار ترقيمًا نهائيًا باسم الحائز المسجل في وثائق مسح الأراضي<sup>1</sup>.

في حالة ما إذا كان العقار مسجل تسجيلًا عاديًا باسم شخص طبيعي والترقيم لا يزال مؤقتًا فإن النزاع يطرح أمام القضاء العادي أما إذا كان العقار مرقم باسم مجهول فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري كون أن الجهة التي رقت العقار في حساب المجهول هي هيئة إدارية ممثلة في مديرية المسح التي تتأسس كطرف في الدعوى طبقًا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي فدور القاضي الإداري يبقى محصورًا في الترقيمات العقارية المؤقتة التي تكون مسجلة في حساب المجهول .

### الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقًا للمادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقًا للمادة 19 من الأمر 74-75 بنصها على :

" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيًا ، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقًا للمادة 16 من المرسوم 63-76 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بآجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة<sup>2</sup> وبذلك قلل المشرع من

1 - الطالبة بسكري انيسة " تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق ص 47 غير ان الطالبة ذكرت أن المحافظ العقاري يلغي الاعتراض بعد مضي مدة ستة أشهر ويقوم بترقيم العقار دون تأخير وهذا بجانب للصواب فقد تكون معارضة أخرى من قبل شخص أو أشخاص آخرين في المدة القانونية أي مدة الترقيم المؤقت فلا يمكن للمحافظ تفويت الفرصة على المعارض أو المعارضين بل عليه الانتظار إلى غاية انقضاء مدة الترقيم المؤقت.

2 - ميسون زهوين " اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة " ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2006-2007 ، ص 155 .

قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة<sup>1</sup> ، ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً<sup>2</sup> بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية<sup>3</sup> وهذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري " <sup>4</sup> ويستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والمادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1994/03/16 " ... حيث بمفهوم المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه و الأمر-74 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 كان على المطعون ضدهم رفع دعوى لإبطال الدفتر العقاري الذي مازال ساري المفعول به وصحيح لذلك..."<sup>5</sup>.

كما أن الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلاً طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في : 1999/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية و المدير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة وهذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 2009/10/29 الذي ورد فيه :

" ... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فان لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية .

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري " ، ص 115 .

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي " المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر " ، ص 169 و 170

<sup>3</sup> - - المادة 45 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

<sup>4</sup> - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/14 تحت رقم 666056 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 01 لسنة 2012 ، ص 84 .

<sup>5</sup> - قرار المحكمة العليا ملف 108200 بتاريخ 1994/03/16 ، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 1995 ، ص 80.

حيث يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي...<sup>1</sup>.

كما يشترط فضلا عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقا للمواد 13 و 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري و خصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساسا لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21 " ... فبالرجوع إلى المرسوم- 62 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكماله للإجراءات و الشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية...<sup>2</sup> ، و بقرار المحكمة العليا في 1984/03/28 " ... و لما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل...<sup>3</sup>.

1 - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص 147.

2 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء 03 لسنة 2010، ص 257.

3 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2008/04/23، تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، ص 229.

و يترتب على أثر إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة إتباع إجراءات شهره 15 و 16 من الأمر 74-75 وكأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر 70 للمالك الجديد<sup>1</sup> من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الإداري حول الشهر العقاري

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار ورفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لم تراخ فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن خوفاً من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية، يتمتع الأفراد بحق الطعن في قراراته بالإلغاء و الاستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض .

### الفرع الأول: دعوى الإلغاء

إن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري<sup>3</sup> ، خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري إدارية<sup>4</sup>.

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسّسة وموقعة من قبله أو من طرف محام، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك إيداعها أمام كتابة الضبط المحكمة الإدارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ريم مرتاحي " دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، منشورات بغداددي 2009، ص 166.  
<sup>2</sup> - المادتين 600 و 900 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.  
<sup>3</sup> - المادة 24 من الأمر رقم 74\_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.  
<sup>4</sup> - أكد على ذلك قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 129947 بتاريخ 09 مارس، 1998 الذي كرس هذا الاجتهاد القضائي، رغم ذلك فإن بعض المحاكم تتمسك باختصاصها خطأً وتنتظر في مدى شرعية قرار المحافظ العقاري ، ليلي زروقي، " نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري" مرجع سابق، ص 71.

<sup>5</sup> - انظر :محمد كنانة، " شهر الدعاوى القضائية " ، مرجع سابق، ص 53 و 54 .

أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993 على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، إلا أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللأحق، على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقفه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في الأمر الاستعجالي<sup>1</sup>.

يلاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية وضد المدير العام للأماكن الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة<sup>2</sup>.

يترتب على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

- أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.
- أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا لقرار الرفض، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: دعوى التعويض

إن الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، حيث يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 01355 مؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة بـ " طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص " .

<sup>2</sup> - راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 المتعلقة بـ " منازعات\_ التمثيل أمام الجهات القضائية " .

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 213.

<sup>4</sup> - ليلي زروقي " نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري " ، مرجع سابق ، ص 71.

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررا بالغير مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.

أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض ، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>1</sup>.

يترتب على رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا.

يلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 23 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ما عدا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلا أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المواد 136 و137 من القانون المدني، إذ هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، مرجع سابق، ص 214 .  
<sup>2</sup> - علّق الأستاذ جمال بوشنافة على هذه المسألة بقوله: (( لا شك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني، لأن مسألة حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضمانا أو كفيلا موسرا دائما وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال ))، انظر في هذا: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215 .

نُشير إلى أن نص المادة 23 الذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، قد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثرًا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهرة المضرّة بحقوق الأفراد.

غير أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215 .

## خلاصة الفصل الأول

تعد مسألة إثبات الملكية العقارية الخاصة عائقا رئيسيا يواجه الجهات المشرفة على تنظيمها وضبطها وتسوية المنازعات المثارة بشأنها لا سيما أمام القضاء الإداري لذا فان عملية التطهير العقاري تزداد أهمية بدخول الجزائر اقتصاد السوق يفرض لزوما وجود عقارات لها سندات تعمل على تسهيل عملية الاستثمار التي تعد الشغل الشاغل للدولة الجزائرية.

إن التطهير العقاري بات أمرا ضروريا وجب تسريع وتيرته، ويرتبط إثبات حق الملكية بما هو مدون في أحكام القانون المدني بموجب المادة 324 مكرر 01 ، والتي تفرض وتلزم تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ، وهذا ما يتعارض مع واقع العملية العقارية الجارية على اعتبار انه يوجد حقوق عقارية لا يحوز أصحابها على سندات رسمية وهو ما شكل عائقا لعملية التطهير بوجه عام .



# الفصل الثاني

دور القاضي الإداري في منازعات نزع

الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

إن حق الملكية من الحقوق الأساسية التي تكفلها جميع الشرائع والدساتير وإعلانات حقوق الإنسان وتحمي صاحبها من اعتداءات الغير عليه فيحق لكل فرد أن يمارس حق الملكية بكل مظاهره على ما يملك فله حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه وهذا في إطار ما يسمح به القانون.

ولكن حماية هذا الحق لا يجعل منه حقا مطلقا لا يمكن المساس به ذلك أن العيش في مجتمع يقتضي البحث عما يحقق مصالح الجموع والدولة تحتاج في إطار القيام بمسؤولياتها في الميادين الاجتماعية والاقتصادية والإدارية إلى عدد كبير من العقارات ولو ترتب عليه التضحية بمصالح بعض الأفراد وفي سبيل الحصول على هذه العقارات تلجأ الدولة إلى الأملاك العامة لكن في حالة عدم ملاءمتها تلجأ لتنفيذ مشاريعها للأملاك الخاصة عن طريق اقتنائها بالتراضي شأنها في ذلك شأن الخواص .

غير انه أحيانا يتعذر عليها الاقتناء بالتراضي وبالتالي تلجأ إلى عملية نزع الملكية وذلك في نطاق تحقيق المنفعة العمومية وعلى هذا الأساس تدخل القانون ليرسم للملكية الخاصة حدودها ويحدد لها وظيفتها الاجتماعية ولقد تقرر بناء على ذلك إمكانية نزع الملكية الخاصة في بعض الحالات تغليباً للنفع العام على حساب النفع الخاص للملاك واستثناء من الأصل الدستوري العام القاضي بحماية الحق في الملكية .

وأصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها ومن بينها الدستور الجزائري حيث ساير المشرع الجزائري حق الملكية والقيود الوارد عليه ومن بين القيود نذكر نزع الملكية الخاصة لفائدة المنفعة العمومية .

وعلى هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا جوهريا كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية إلى تحقيق النفع العام من جهة أخرى .

## المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة لفائدة النفع العام

وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية المطلقة فإنه في الوقت ذاته قيد على إرادة الإدارة ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كأخذ أساليب الإدارة لتحقيق النفع العمومي ووضعه في قانون خاص ومستقل وهو قانون 11/91<sup>1</sup> الذي ألغى القانون القديم 48/76<sup>2</sup>.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد تحكمه جملة من المبادئ والإجراءات متفق عليها في كل التشريعات سنعمل على تسليط الضوء على معالجة المشرع الجزائري لها لاحقا من خلال الدور الرقابي للقضاء الإداري على وجه الخصوص.

### المطلب الأول: نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة كقيد على حق الملكية

قبل التعرض إلى الإجراءات الخاصة بعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية يجدر بداية تعريفها وتمييزها عن باقي الأساليب المشابهة لها كالاستيلاء والتأميم على سبيل المثال في الفرع الأول ثم نأتي إلى ذكر كيف عالج المشرع الجزائري مختلف الإجراءات المنصبة على هذه العملية الحساسة في الفرع الثاني .

### الفرع الأول: تعريف عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

حسب الأستاذ J.M Auby فإن نزع الملكية " وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا وكليا وبصفة متتابعة، لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد من أجل المنفعة العامة.

ويعرفها الفقيه A.DE LAUBADERE "بأنها العمل الإداري الذي تستطيع الإدارة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار على التنازل عن ملكيته العقارية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق<sup>3</sup>.

وتجد هذه الوسيلة الإدارية الخطيرة الماسة بحق الملكية أساسها القانوني في مختلف الموائيق والديساتير، وقد نصت عليها المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بنصها "

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

<sup>2</sup> - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

<sup>3</sup> - هذه التعريفات واردة عند محمد عبد الغني مهملات، رسالة سابقة، ص 22 و 23.

باعتبار أن الملكية حق مصون ومقدس ل يمكن أن ينزع من أحد، إلا في حالة الحاجة العمومية المثبتة قانونا، تتطلب بصفة مؤكدة ذلك وبشرط تعويض عادل ومسبق<sup>1</sup>.

وكذلك نصت عليها المادة 34 من دستور جمهورية مصر العربية بقوله "الملكية الخاصة حق مصونة ، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون أو بحكم قضائي ، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقا للقانون"<sup>2</sup>، وأيضا نصت المادة 20 من الدستور الجزائري بقولها " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : تمييز عملية نزع الملكية عن المفاهيم المشابهة

إن هذه عملية نزع الملكية متميزة عن إجراء الاستيلاء الإداري والتأميم الذي قد يختلط مفهومهما بها كما يلي:

- نسمى هذه العمليات بعمليات اكتساب المال العام، ويمكن التمييز في كثير من الأوجه.
- إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة كعملية الاستيلاء تعتبران أعمال إدارية، وهذه الأخيرة تكون خاضعة للرقابة القضائية عكس عملية التأميم التي تعتبر عمل من أعمال السيادة فلا تخضع بالتالي لرقابة القضاء، وإن كانت كل هذه العمليات تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.
- إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة تنصب على العقارات، في حين الاستيلاء ينصب على خدمات الأشخاص وكذلك على الأموال المنقولة والعقارية، في حين أن التأميم محله مشروعات اقتصادية.
- إن هذه العمليات المنصبة على الملكيات تكون تحقيقا لمتطلبات المصلحة العامة في ظروف مختلفة، فنزع الملكية للمنفعة العامة يكون لإشباع الحاجات العامة في الظروف العادية، عكس الاستيلاء الذي هو إجراء إداري تتطلبه ظروف معينة تميزها الضرورة

1- أ/ ناصر لباد، ناصر لباد ، دساتير ومواثيق سياسية ، الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، دستور الجمهورية الفرنسية ، ودستور الولايات المتحدة الأمريكية ، الطبعة الأولى ، سطيف 2007 ، ص 153.

2- - دستور جمهورية مصر العربية، [WWW.elbedeawoffice.com](http://WWW.elbedeawoffice.com) ، وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم تعديل دستور جمهورية مصر العربية في السنوات 1980، 2005، 2007، وقد تم الاستفتاء على دستور جديد في يتوافق مع مبادئ ثورة 25 جانفي 2011 .

3- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: [www.joradp.dz](http://www.joradp.dz).

والاستعجال، في حين أن التأميم يكون تحقيقا لسياسة اقتصادية عليا في الدولة، إذ تحتاج الدولة في ظروف اقتصادية معينة إلى إدخال مشروعات اقتصادية للقطاع العام لأهميتها.

- يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة وكذلك على التأميم حرمان صاحب الملكية من ملكه مدى الحياة، عكس الاستيلاء الذي يكون لوقت يحدد بانتهائه فتعود الأملاك لأصحابها، وهذه العمليات تتم مقابل تعويض عادل يدفع لأصحاب هذه الملكيات.

بناء على ما سبق نقول أن حق الملكية من الحقوق الطبيعية المقدسة، وهو حق مصون قانونا في المواثيق الدولية وديساتير الدول، غير أنه قد ترد عليه قيود لا تبررها سوى إيثار المصلحة العامة، ولما كان التأميم من أعمال السيادة فإن مسألة مناقشته أمام القضاء لا تثار، عكس نزع الملكية للمنفعة العامة، التي تعتبر من أخطر العمليات الإدارية على حق الملكية الخاصة، لأنه يترتب عليها فقدان دائم للمالك لملكه، ففي هذا المجال ظهرت رقابة الموازنة كأداة يسلطها القاضي الإداري للموازنة بين فكرة المصلحة العامة وبين أحد أهم الحقوق وهو حق الملكية.

### المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري

تتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية محددة بنصوص قانونية تختلف من دولة لأخرى، ففي الجزائر بالرجوع إلى أحكام القانون 11/91 المؤرخ في أبريل 1991<sup>1</sup> المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، نجد أنه لا يتم اللجوء إلى هذه الوسيلة التي اعتبرها القانون استثنائية، ولا تكون إلا بعد فشل التفاوض الودي<sup>2</sup> طبقا للمادة 2/2 من القانون، كما حددت المادة 03 منه خضوع نزع ملكية عقارات أو حقوق عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء مسبق يشمل:

- التصريح بالمنفعة العامة.
- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

<sup>1</sup> - القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 12، سنة 1991، ورقم 50، سنة 1993 استدرارك.

<sup>2</sup> - أ/ رمزي حوحو وأ/ محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، أبريل 2009، ص75.

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- ثم يفصل القانون في كفاءات تطبيق هذا الإجراء كما سنعمل على توضيحه في الفروع التي اعتمدها .

## الفرع الأول : التحقيق المسبق

يكون التصريح بالمنفعة العامة مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار بثبوت هذه المنفعة، ويكون هذا التحقيق ب:

- تكوين ملف التحقيق: تقوم الإدارة المستفيدة من إجراء نزع الملكية بتكوين ملف يشمل:
  - تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محالات الاقتناء بالتراضي.
  - تصريحاً يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعبير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
  - مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
  - تقريراً بيانياً وإطار التمويل.
- ثم يرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف<sup>1</sup>.

- لجنة التحقيق: فبعد دراسة الملف يقوم الوالي بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاث أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها لإجراءات تحقيق بقصد إثبات فاعلية المنفعة العامة، ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استناداً إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، ويشترط في المحققين الانتهاء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.
- إجراء التحقيق المسبق: يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يلي:
  - الهدف من التحقيق.

<sup>1</sup> - أ/ رمزي حوحو وأ/ محمد لمعيني، مرجع سابق، ص76 وما بعدها.

- تاريخ بدأ التحقيق.
  - تاريخ انتهاء التحقيق.
  - شكلية اللجنة (أسماء وألقاب الأعضاء وصفاتهم).
  - كفاءات عمل اللجنة (أوقات وأماكن استقبال الجمهور، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق الاستشارة وملف التحقيق).
  - الهدف البين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد وضعية الأشغال الملزم مع إنجازها وموقعها، ويجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق مشهرا بمركز البلدية المعنية، مشهورا في يوميتين وطنيتين.

وفضلا عن ذلك ينشر في مدونه القرارات الإدارية للولاية ويتم وضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها، كما يجب على اللجنة عدم البوح بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم، ثم تقدم اللجنة للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء التحقيق، تقريرا ظرفيا تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العامة المزمع القيام بها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : التصريح بالمنفعة العمومية

يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذها.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقويم النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

<sup>1</sup> - المواد من 5 إلى 9 من القانون 11/19 السابق الذكر.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية<sup>1</sup>.

وينتشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، ويتعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته طوال شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي كل الحالات يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة أمام القضاء الإداري في أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وريثما تفصل المحكمة المختصة في الطعن يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العامة، ويجب على المحكمة أن تفصل في الطعن في أجل شهرين من تاريخ الطعن ويعتبر الحكم النهائي حضوري بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا<sup>2</sup>.

يترتب على التصريح بالمنفعة العمومية جعل نزع الملكية ممكنا وليس إلزاميا، إذ تستطيع الإدارة دائما التخلي أو العدول عن مشروعها<sup>3</sup>.

ويتم طوال الفترة التي حددها قرار التصريح بالمنفعة العامة تحديد الأملاك والحقوق العقارية، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، ويتم لهذا الغرض إجراء تحقيق جزئي.

يهدف التحقيق الجزئي إلى إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وإلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا.

يسند التحقيق الجزئي إلى محافظة محقق يعين من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، ويجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان مقر عمله والأجل المحدد لتنفيذ مهمته، وينشر هذا القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

1 - المادة 10 من نفس القانون.

2 - المادة 10 من نفس القانون.

3 - المستشار مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1996، ص 39.



يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية<sup>1</sup>.

يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل على ما يلي:

- المخطط الجزئي.
  - المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المشتملة أو المعدة أثناء التحقيق.
  - قائمة العقارات كما هو منصوص عليها في المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.
  - تقرير وتقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها<sup>2</sup>.
- تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على القرار المصرح بالمنفعة العامة وعلى التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91<sup>3</sup>.

## الفرع الثالث : القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق

### المطلوب نزع ملكيتها

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، بناء على تقدير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، كما يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

<sup>1</sup> - المواد من 16 إلى 19 من نفس القانون .

<sup>2</sup> - أرمزي حوحو وأ/ محمد لمعيني، مرجع سابق، ص 77 وما بعدها.

<sup>3</sup> - المادة 20 من نفس القانون، وقد حددت المادتين 21 و 22 شروط وكيفيات التعويض

ويرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي، ويودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ<sup>1</sup>.

يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
  - إذا يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من القانون.
  - إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية، يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن<sup>2</sup>.
- من خلال دراسة النظام القانوني في الجزائر، فإنه يمكننا تقديم ملاحظات مقارنة ببعض الأنظمة ويتعلق الأمر بمصر وفرنسا.

يتقاسم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في فرنسا الإدارة إلى جانب القضاء العادي أي قاضي نزع الملكية، إذ تتميز الإجراءات بين مرحلتين مرحلة إدارية وأخرى قضائية، ولا يتدخل القاضي الإداري إلا بشأن مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العامة، أمام ما عداه من الإجراءات ومنازعات التعويض فتبقى من اختصاص قاضي نزع الملكية الذي ينتمي للقضاء العادي.

• أما بالنسبة للنظام المصري فإن الإجراءات في أغلبها تتناولها الإدارة العامة، وإن كان يختص بمنازعاتها القضاء العادي، إلا ما يتعلق بمشروعية قرار المنفعة العامة فيعود القضاء الإداري.

• في حين يتميز النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر في كون إجراءاته تسيطر عليها الإدارة العامة، وإن منازعاتها يختص بها القضاء الإداري.

وإننا نرى أن النظام القانوني الجزائري أكثر انسجاماً بتوحيد اختصاص القضاء الإداري في كافة منازعات نزع الملكية، لما يحقق في ذلك من تجنب إرهاق المتقاضين من خلال توزيع

<sup>1</sup> - أ/ رمزي حوجو وأ/ محمد لمعيني، مرجع سابق، ص 77 وما بعدها.

<sup>2</sup> - المواد من 23 إلى 30 من نفس القانون.

نزاعهم بين هرمين قضائيين أحدهما عادي والآخر إداري، ومن جهة أخرى لاعتبار القاضي الإداري قاضي الإدارة العامة فهو الأصلح للفصل في منازعاتها.

## المبحث الثاني: الإطار الرقابي للقاضي الإداري على عملية نزع الملكية للمنفعة العامة

إن موضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة منظم بدقة بموجب نصوص قانونية محددة، تغلب عليها خاصة الشكليات وكثيرة الإجراءات، وهذا في حد ذاته يعتبر ضماناً للأفراد بالنظر لمساسه بحق خطير وحساس وهام وهو حق الملكية.

وإذا كانت إجراءات وشكليات العملية مما تختلف الأنظمة المقارنة بشأن إخضاعها للرقابة القضائية، بين من يدخلها في اختصاص القضاء العادي كفرنسا ومصر، وبين من يعتبرها من اختصاص القضاء الإداري كما هو الحال في الجزائر.

### المطلب الأول: تطور اختصاص القاضي الإداري في مجال نزع الملكية

تتم مراقبة مدى احترام الإدارة للقانون بشأن احترام الإجراءات والشكليات والمدة المقررة قانوناً، تحت طائلة بطلانها.

في حين أننا نجد أن التشريعات المقارنة التي تناولناها تجمع على اعتبار قرار التصريح بالمنفعة العامة وهو قرار إداري، وعليه يخضع للرقابة على مشروعيتها أمام القضاء الإداري لفحص وجه المشروعية، غير أن رقابة القضاء الإداري تطورت من موقفها التقليدي إلى موقف حديث متطور .

### الفرع الأول : الموقف التقليدي

تتمثل حدود الرقابة القضائية في قرار التصريح بالمنفعة العامة للموقف التقليدي للقضاء الإداري، في التحقيق من الأوجه الشكلية وتتمثل في عناصر الاختصاص والشكل والإجراءات، والأوجه الموضوعية في عناصر السبب من حيث التحقق من حاجة الإدارة إلى إجراء نزع الملكية بعد فشل المحاولات الودية، وأنها تتدرج ضمن الأحوال التي نص عليها القانون، والتحقق من

الهدف أو الغاية المحددة قانونا وهي تحقيق المنفعة العامة، وتتوقف رقابتها عند هذا الحد دون أن تطل تقديراتها.

أن الملاحظ أن رقابة القاضي الإداري هي رقابة شكلية خاصة، وإن كانت تطل جوانب موضوعية لكنها متعلقة بممارسة اختصاص مقيد، من حيث التأكد من الوجود المادي للوقائع والهدف المرجو من العملية، مما يعني أن رقابة القضاء الإداري في هذه المرحلة لا تطل المجال التقديري الواسع الذي تتمتع به الإدارة من خلال وزن الوقائع واختيار التوقيت ... وغير ذلك من عناصر التقدير.

إن هذا المجال أي المجال التقديري الذي لم يستطع القاضي الإداري البقاء مكتوف اليدين بشأنه، وخاصة أمام التقديرات غير المعقولة للإدارة، دفعه إلى تطوير وسائله مع الحفاظ على دوره كقاض وحام للمشروعية، وعند هذا الحد ظهرت رقابة الموازنة.

### الفرع الثاني: الموقف الحديث

لقد أدى تعاظم دور الاقتصاد في حياة الدول، واتجاه النظام العالمي لتحرير الاقتصاد وتبني اقتصاديات السوق، إلى صياغة معيار جديد مبني على فكرة اقتصادية فرضتها المفاهيم الاقتصادية السائدة فأصبح للمنفعة الخاصة دور في تحقيق المنفعة العامة<sup>1</sup>.

وقد أدت عوامل وأسباب عديدة إلى التوسع في فكرة المنفعة العامة وبالتالي زيادة حالات اللجوء لنزع الملكية الخاصة، أهمها تغير النظرة إلى إجراء نزع الملكية من إجراء استثنائي إلى إجراء عادي الهدف منه تحقيق المنفعة العامة، في بناء المدن وإنشاء المشاريع الاقتصادية والصناعية، وخاصة الأفراد إلى إشباع حاجياتهم.

وقد توسعت فكرة المنفعة العامة سواء من جانب المشرع الذي أصدر العديد من القوانين اعترف فيها بصفة المنفعة العامة للأعمال المتعلقة بأغراض عديدة كالصحة العامة، والتوجيه العمراني والأغراض الاجتماعية، لكن دون وضع تعريف دقيق للمنفعة العامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - د/ أحمد أحمد المرافي، بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية، دار النهضة العربية، بدون بلد نشر، 2008، ص33.

<sup>2</sup> - د/ محمد صلاح عبد البديع السيد، الاتجاهات الحديثة للقضاء الإداري في الرقابة على ملائمة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص46.

وكذلك من جانب القضاء في اعترافه بصفة المنفعة العامة للعديد من المشروعات<sup>1</sup>، مما أدى إلى تزايد السلطة التقديرية للإدارة في مجالات متعددة، خاصة مع تزايد نشاط الإدارة واقتحامها المجالات الاقتصادية.

ولئن كانت رقابة القضاء الإداري لا تتجاوز حدود المشروعية إلى الملائمة في قرارات نزع الملكية، فإن الاتجاه الحديث قد أدخل بعض جوانب الملائمة تحت غطاء المشروعية، ويرى بعض الفقه أن قضاء مجلس الدولة الفرنسي بالرغم من التزامه بالموقف التقليدي، إلا أنه في بعض قضائه دلالات وإرهاصات أولية لتطوير قضائه مستدلين بحكم GOMEL الذي مهد الطريق برقابة المجلس لتكييف القانوني للوقائع المبررة لإقامة المشروع إلى رقابة أكثر تطوراً وهي ممارسة رقابة الملائمة، وكذلك حكمه في قضية Firminy-center groupement de défense de l'ilot بتاريخ 27 ماي 1964، بعد أن درس المجلس الظروف المحيطة للمشروع وجد أن القرار يسمح بأفضل استغلال لمركز المدينة، كما تعتبر من الخطوات الهامة التي طورت رقابة مجلس الدولة الفرنسي عندما أدخل ضمن رقابته التأكد من وجود دراسة التكلفة المالية للمشروع من قبل الإدارة نازعة الملكية، فقد ألغى في حكم époux Néel الصادر في 23 جانفي 1970 قرار المنفعة العامة لخلو ملف التحقيق من دراسة التكلفة المالية الإجمالية للمشروع<sup>2</sup>.

فمن خلال ذلك بدأت تتوضح معالم الطريق التي أراد مجلس الدولة الفرنسي أن يسلكها في قضائه الحديث، إلى أن صرح بذلك في حكمه nouvelle ville est الصادر في 21 ماي 1971 والذي تناول فيه لأول مرة تقنية رقابة تمتد إلى ملائمتها الإدارية، فكان بذلك الحكم المبدئي الذي كرس الاتجاه الحديث لرقابة القضاء الإداري، وقبل تحليل هذا المسلك، سنتناول ملخص هذه القضية.

في إطار محاولة إعادة تخطيط مدينة "ليل" ويقصد نقل الجامعة من وسط المدينة، نظراً لما يسببه وجودها من مشكلات في المواصلات والمرور وتواجد عدد كبير من طلاب الجامعة (حوالي 30 ألف طالب) وأساتذتها والعاملين بها، لذلك ارتأت السلطات المحلية نقل الجامعة بكافة كلياتها ومعاهدها ومبانيها وخدماتها إلى شرق المدينة، مع إقامة حي جديد متكامل يتسع لعدد من السكان يتراوح ما بين 20 إلى 25 ألف نسمة، وكان هذا التخطيط الجديد يقتضي نزع الملكية ما

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص 75 .

<sup>2</sup> - نفس الرسالة .

يقرب 500 هكتار من الأراضي بتكلفة تبلغ مليار فرنك فرنسي، غير أن تنفيذ المشروع كان يقتضي نزع ملكية وإزالة 250 منزلا كان بعضها حديث البناء، بل أن بعضها كان مقاما وفقا لتراخيص بناء لم يمض عليها أكثر من عام.

وأمام الاحتجاج الصارخ من جانب أصحاب المنازل، خطت الإدارة خطوة نحو التخفيف من حدة الآثار التي تترتب على تنفيذ المشروع، فقامت بإجراء تعديل في التخطيط بحيث سمح هذا التعديل بخفض عدد المنازل المطلوب إزالتها إلى 88 منزل فقط.

ولكن الإدارة في نفس الوقت رفضت تعديلا تقدمت به "جمعية الدفاع عن منازل السكان المراد نزع ملكيتهم"، ويرمي هذا التعديل إلى تجنب هدم أي منزل من المنازل الواقعة في المنطقة.

وبالفعل أصدرت الإدارة قرارها بإقامة المشروع ونزع الملكية 88 شخص وإزالة مساكنهم التي تعوق تنفيذ المشروع وفقا للتخطيط الموضوع له، وقد صدر بالفعل قرار وزير التخطيط والإسكان بتاريخ 03 أبريل 1968، وقد طعننت جمعية الدفاع عن السكان التي أقيمت خصيصا لهذا الغرض في القرار المشار إليه<sup>1</sup>.

لم تكن هذه المرة الأولى التي يطعن فيها أمام القضاء الإداري في قرار صادر بنزع الملكية، ولكنها المرة الأولى التي يقر فيها القضاء الإداري مبدأ جديدا، لذا اعتبر الحكم الصادر في هذه القضية حكما مبدئيا يشهد على عصر جديد من رقابة القاضي الإداري، فبعد أن كانت رقابته متوقفة عند حد بحث مدى توافر شرط المنفعة العامة دون الخوض في تفاصيل المشروع، وخاصة في اختيار الإدارة لقطع الأراضي التي ترغب قفي نزع ملكيتها، أصبحت هذه الحدود الرقابية منتقدة خاصة في ظل التوسع والتخطيط العمراني، فبعد أن كان نزع الملكية يمس قطعاً صغيرة محدودة من الأراضي أو الأملاك، اقتضى التخطيط الحديث للمدن وإقامة الطرق السريعة نزع ملكية المئات من الناس بل الآلاف وإزالة كم كبير من المنازل<sup>2</sup>.

1 - د/ نبيلة عبد الحليم كامل، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية (الاتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر وفرنسا)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص 17 و18.

2 - نفس المرجع، ص 19.

وإزالة هذا التوسع، اقتضى أن يطور القضاء الإداري أسلوب رقابته بما يتناسب مع المعطيات الجديدة في سبيل تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ولا يكفي في ذلك بالنظر المجردة أي توفر المنفعة العامة، بل ينظر إلى ما يحققه القرار الصادر بنزع الملكية من "فائدة" من خلال الموازنة بينها وبين المصالح التي يمسها، وهذه هي النظرة الموضوعية الحديثة لفكرة المنفعة العامة التي نادى بها وفصل فيها مفوض الحكومة G.Braibant في مذكرته في هذه القضية.

إن هذه النظرية الاقتصادية التي تقوم أساسا على الموازنة بين منافع المشروع ومضاره قد تحولت إلى أداة رقابة قانونية، أدخل بها القاضي الإداري ما كان يعتبر عنصر ملائمة بالأمس في تقدير الإدارة للمنفعة العامة إلى مجال المشروعية، لرد الإدارة إلى تقدير معقول حفاظا على حقوق الأفراد.

وقد صرح مجلس الدولة الفرنسي في هذا الحكم المبدئي بقوله "العملية لا تعتبر مشروعة لإعلان المنفعة العامة، إلا إذا كانت الاعتداءات الواقعة على الملكية الخاصة والتكلفة المالية والسلبيات المحتملة على النظام الاجتماعي غير متجاوزة بالنظر للمصلحة المقدمة" فهذه هي صيغة 'نظرية موازنة' والتي ضمنها مجلس الدولة في قراراته اللاحقة.

### المطلب الثاني : رقابة القاضي على قرار نزع الملكية

تختتم مرحلة نزع الملكية بنقل ملكية الأملاك المنتزعة إلى الإدارة نازعة الملكية بصدور قرار نزع الملكية، وهذا طبقا لنص المادة 29: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نزع الملكية...". وقد وردت هذه المادة تحت الفصل السادس المعنون بـ "القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" والمدة 40 من المرسوم التنفيذي تؤكد أن هذا القرار من اختصاص الوالي بحيث تضمنت ما يلي: "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي، أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية" هذا بالنسبة للمشاريع المنجزة في حدود ولاية أو ولايتين، أما بالنسبة للمشاريع التي يتم تصريح المنفعة العامة فيها بموجب مرسوم تنفيذي فإن المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 المعدل والمتمم لقانون نزع الملكية 91-11، نصت على أن نقل الملكية يتم بموجب عقد إداري يشهر في محافظة الشهر العقاري.

وباعتبار أن مرحلة نزع الملكية تتم بصورة عامة بموجب قرار إداري إنفرادي يصدر من الوالي، فإنه وككل قرار إداري يخضع لرقابة القاضي الإداري.

### **الفرع الأول: الرقابة القضائية على مشروعية قرار نزع الملكية**

رغم أن الإطار القانوني والتنظيمي لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية لم يتناول مسألة الطعن بالإبطال في قرار نزع الملكية لما بينه بالنسبة لسابقه<sup>1</sup>، إلا أنه من خلال المبدأ العام الوارد في المادة 33 من قانون 91-11 التي تنص على أن: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلاً وعديم الأثر، ويعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به"، يمكن رفع دعوى إبطال قرار نزع الملكية ولقبول هذه الدعوى لا بد من أن تتوافر على الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى، ولا بد من أن تستند على عيب من عيوب المشروعية.

### **أولاً : الطعن في قرار نزع الملكية ومجال رقابة القاضي عليه**

#### **1 - إجراءات الطعن في قرار نزع الملكية:**

يشترط المشرع على رافع الدعوى وقبل اللجوء إلى القضاء أن تتوافر في دعواه شروط بعضها عام والبعض الآخر خاص حتى تقل دعواه. بالنسبة للشروط العامة هي تلك المنصوص عليها في المادة 459 قانون الإجراءات لمدينة، ولقد سبق وأن تطرقنا إليها بالتفصيل في دعوى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار التنازل والمتمثلة في المصلحة، الصفة والأهلية.

#### **1- شرط القرار المطعون فيه:**

تطرت إلى هذا الشرط (م02/169) من قانون الإجراءات لمدينة، ويعتبر هذا الشرط ضروري في دعوى الإلغاء وفي هذه الحالة يتعلق الأمر بإرفاق الطعن بقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

#### **2- ميعاد الطعن في قرار نزع الملكية:**

<sup>1</sup> - لقد تضمن أمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل نزع المنفعة العمومية إمكانية الطعن بالإلغاء في قرار نزع الملكية، وأوكل مهمة الفصل فيه إلى المجلس الأعلى في نص المادة 32 : " لا يمكن أن يطعن في قرار نزع الملكية إلا عن طريق الإلغاء أمام المجلس الأعلى".



أغفل المشرع مسألة الطعن في قرار نزع الملكية، فإذا ما استقرأنا أحكام القانون 11/91 أو المرسوم التنفيذي له 186/93 وحتى المرشد التطبيقي لإجراء نزع الملكية رقم 24-00 المؤرخ في 23/09/2000 لم يتناول الطعن في هذا القرار، في هذه الحالة نتساءل عن آجال الطعن: هل تطبق الآجال العادية المنصوص عليها في المادة 169 مكرر أم تطبق القواعد الاستثنائية في القانون 11/91 ؟

أما هذا الفراغ القانوني وفي غياب نص خاص تطبق القواعد العامة المنصوص في قانون الإجراءات المدنية، إذ أن ميعاد الطعن طبقاً للمادة 169 مكرر هو الأربعة أشهر التابعة لتبليغ قرار نزع الملكية، غير أن تطبيق القواعد العامة في دعوى إبطال قرار نزع الملكية يتعارض مع الطابع الاستعجالي لعملية نزع الملكية، وربما هذا ما دفع الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في القرار رقم 163356 المؤرخ في 27 جويلية 1997 إلى التصريح بعدم قبول الطعن في قرار نزع الملكية بعد انقضاء أجل شهر المنصوص عليه في المادة 26 من ف 11/91<sup>1</sup>.

أمام هذا اللبس، يتعين على المشرع إعادة النظر في قانون نزع الملكية، وتوحيد آجال الطعن في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

3- الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات: بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية، منحت المادة 07 الاختصاص في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً فيه للقضاء الإداري، معتمدة في ذلك على المعيار العضوي، وتضيف هذه المادة إلى أن الاختصاص في دعاوى البطلان المرفوعة ضد قرار ولائي يعود إلى أحد الغرف الجهوية الخمسة التي حدد اختصاصها الإقليمي المرسوم التنفيذي 90-407 إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية التي يعود إليها الاختصاص في الفصل في مثل هذه المنازعات.

<sup>1</sup> - الأستاذة ليلي زروقي ، المرجع السابق ص 30 .

4- تمثيل المحامي: في هذا الصدد نصت المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية على: "ترفع الدعوى إلى المجلس القضائي بعريضة مكتوبة وموقع عليها من الخصم أو من محام مقيد في التنظيم الوطني للمحامين، وتودع في كتابة المجلس".

وتسري على العريضة القواعد المنصوص عليها في المادة 13، 14، 15 من ق إ م، وباستقراء أحكام هذه المواد يتضح لنا أن تمثيل المحامي أمام المجلس القضائي أمر جوازي سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية عامة كانت أو خاصة، غير أنه يجب أن يكون الأشخاص المعنويين ممثلة بشخص طبيعي، بالنسبة للشخص المعنوي الخاص يكون ممثلاً بممثله القانوني وغالبا ما يكون المدير العام، فهو الذي يوقع على مذكرة افتتاح الدعوى، أمام الأشخاص المعنوية العامة:

- الدولة ممثلة في الوزير المعني الذي يمكنه أن يفوض لهذا الغرض شخصا غيره.

- الولاية ممثلة في شخص الوالي طبقا لما نصت عليه المادة 87 من قانون الولاية 91/90 ويمكن أن تمثل كذلك من طرف رئيس المجلس الشعبي الولائي طبقا لنص المادة 54 من نفس القانون إذا تعلق الأمر.

- البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 60 من قانون 08/90.

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ممثلة في ممثلها القانوني".

نشير إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص مادته 826 ينص صراحة على وجوب تمثيل الخصوم بمحام أمام المحكمة الإدارية، وتستثني من التمثيل الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 1800<sup>1</sup>، ويلاحظ على المشرع أنه بدلا من أن يعمل على تقريب العدالة من المواطن وتسهيل إجراءات التقاضي له، يجعلها أكثر كلفة.

<sup>1</sup> - تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية , تختص بالفصل في أول درجة , بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " .

## ثانياً: مجال رقابة القاضي على قرار نزع الملكية

تنصب رقابة القاضي على كافة أركان قرار نزع الملكية وتشمل ما يلي:

- يمارس القاضي رقابته على ركن الاختصاص، لذلك فإن إصدار قرار نزع الملكية من اختصاص الوالي أو بتفويض منه أما غير ذلك يعرض قرار نزع الملكية للإبطال .

- من شروط صدور قرار نزع الملكية حسب المادة 29 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية ألا يحزر إلا:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

بناءً على هذا إذا حرر الوالي قرار نزع الملكية والمنازعة في قرار التنازل عن الملكية قائمة أو أن القرار القضائي المتعلق بالطعن في قرار التنازل غير نهائي، أو صدور القرار ومدة الطعن في قرار قابلية التنازل لم تنتهي بعد في هذه الحالة يكون هذا القرار مخالف للقانون مما يجعله معرضاً للإبطال من طرف القاضي الإداري.

وعلى الوالي احترام المدة المنصوص عليها في (م 10) من قانون 11/91 المذكور أعلاه وكذا المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، فلا بد عليه أن يصدر قرار نزع الملكية خلال أربع سنوات لإنجاز المشروع<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد صدرت عدة قرارات من مجلس الدولة، أين ألغى فيها قرار نزع الملكية لعدم احترام الآجال القانونية، نذكر منها القرار رقم 012466 الصادر بتاريخ 17-12-2002، حيث جاء في حيثياته: "... حيث أنه من الثابت أن الفقرة الأخيرة من المادة 10 من القانون المتعلق بنزع الملكية تلزم الولاية بأخذ قرار نزع الملكية خلال الأربعة سنوات التي تتبع قرار نزع الملكية.

حيث أن هذا الشرط موضح في المادة 03 من القرار الولائي رقم 08 المؤرخ في 03/01/1993 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة للمشروع المذكور أعلاه، وهذه المادة تؤكد أن عملية نزع الملكية لا يمكن أن تتجاوز أربع سنوات بعد نشر القرار.

<sup>1</sup> - إن الأمر 48/76 المتعلق بنزع والملغى بموجب القانون 11/91 يحدد المدة بـ 05 سنوات .

- حيث أنه كان يمكن للبنك الجزائري المستفيد من عملية نزع الملكية أن يطالب بتجديد المدة مرة أخرى من الوالي، غير أن البنك لم يقيم بأي إجراء وأن الولاية لم تقم بأي تجديد مما يتعين القول أن الدفع المثار والمبني على حق البنك الجزائري في أجل آخر لمدة أربعة سنوات، غير جدي وبالتالي ثمة مجال لرفضه.

- حيث أنه يستنتج مما سبق أن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في تحليلهم لما اعتبروا أن قرار نزع الملكية رقم 1708 المؤرخ في 1999/10/12 خالف القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 .

هناك مسألة أخرى تتعلق بإمكانية تجديد مدة أربع سنوات المنصوص عليها في المادة 10 من قانون 11/91 حيث نصت على: " ... كما يمكن لأن يبين القرار الأجل الأقصى لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربعة سنوات، ويمكن تجديده مرة أخرى بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

إن هذه المسألة تثير إشكالات حول كيفية التجديد، هل يكفي أن يكون التجديد ضمنيا أو لا بد أن يكون التجديد صريحا؟ وكيف ذلك؟

حيث نلاحظ أن كثير من القضايا التي تطرح على مجلس الدولة تتعلق بهذا الموضوع حيث في قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 014842 المؤرخ في 2004/12/21<sup>1</sup> أجاب عن هذه المسألة بما يلي: "... حيث أن المستأنف يؤكد أن أجل الأربع سنوات الذي بدا سريانه في 03 جانفي 1993 والمتضمن التحقيق من أجل المنفعة العمومية قد انقضى بتاريخ 1997/01/03، وأن الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 10 ينقضي في 2001/01/03، وأن القرار الذي يضر به والمتعلق بنزع الملكية المؤرخ في 1999/02/15 اتخذ قبل انتهاء الأجل القانوني الثاني ومن ثمة فإنه احترام القانون .

- حيث أن المستأنف عليه يتمسك بأن القرار الثاني هو الوحيد يكون من شأنه تغطية الأجل الثاني الإضافي.

- قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0148849 المؤرخ في 2004/12/21 قضية والي الجزائر ضد (أ.ر) ، (قرار غير منشور).<sup>1</sup>

- حيث أن الأجل الثاني المسموح به بموجب المادة 10 من القانون 11/91 (الفقرة 02) يمكن فتحه بصفة قانونية بموجب اتخاذ قرار ثاني فقط.

- حيث أنه بالفعل إجراء التجديد المسموح به بمقتضى الأجل الأقصى المحدد بأربعة سنوات لا يمكن أن يتم إلا بموجب قرار إداري ثاني يتخذ بعد انتهاء الأجل الأول لغرض مهلة ثانية .

وأنه بعبارة أخرى لا يمكن الاحتفاظ بالطابع الضمني لتحديد المهلة الذي أثاره والي ولاية الجزائر لأن فتح أجل الانجاز بموجب قرار إداري يجب أن يتبع بإجراء ثاني للسماح بإجراء نزع الملكية.

وأن الوالي بتمسكه أنه احترم القانون لأن القرار المؤرخ في 05/02/1999 اتخذ قبل انتهاء الأجل الثاني فإنه أساء تطبيق القانون 11/91، وأن القرار المؤرخ في 03/11/1993 والمتضمن التحقيق من أجل المنفعة العمومية قد انقضت مهلته في 03/01/1997 وكان على الوالي اتخاذ قرار ثاني في أجل أقصاه 04/01/1997 وليس في 15/02/1999 الذي جاء متأخرا وأنه يتعين القول بأن قضاة الموضوع أحسنوا تطبيق القانون وانه يتعين تأييد قرارهم<sup>1</sup>.

تنص المادة 30 من قانون 11/91 على أنه : "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع عليه المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء المكان".

استنادا إلى هذه المادة يعد التبليغ شرطا شكليا ولا يكون نافذا في مواجهة من لم يتم تبليغه لهم، فهو من النظام العام وإغفاله يجعل القرار الإداري معرض للإبطال، وهذا ما يؤكد مجلس الدولة في قرار أصدره في 15/04/2003<sup>2</sup> تحت رقم 006652، جاء في حيثياته:

"... لكن حيث أن تبليغ القرارات الصادرة في المرحلة الإدارية لعملية نزع الملكية يتعين أن يتم عن طريق التبليغ الشخصي عند معرف الملاك المعنيين بالأمر كون أن قرار نزع الملكية

- قرار المجلس القضائي محل الاستئناف قضى بإبطال القرار رقم 15/02/1999 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ومنح مبلغ<sup>1</sup> 20.000.00 دج للطاعن لمخالفة القواعد الجوهرية للإجراءات التي تتضمنها المواد 10 و 23 من قانون 11/91.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 006652 المؤرخ في 15/04/2003 ، قضية مديرية وحدة إنتاج الاسمنت ومشتقاته ضد ورثة (م.م) ومن معهم) ، (قرار غير منشور).

خلافًا للقرارات التي سبقته يتضمن قائمة الملاك المعنيين ويصبح بالتالي قرار فردي لا يكفي نشره من يتعين تبليغه شخصيا ليتمكن المعنيون به من الطعن فيه في الأجل".

أما المادة 41 من المرسوم 186/93 تلزم نشر القرار خلال شهر في حفظ العقار ومجموع القرارات الإدارية.

لا تتصب رقابة القاضي على هذا القرار فحسب بل تتعدها على مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات السابقة لصدور هذا القرار، فإذا تم صدور قرار نزع الملكية دون القيام بإجراء تحقيق جزئي أو إجراء تحقيق إداري مسبق أو غيرها من الإجراءات السابقة فإن قرار نزع الملكية يكون قد خرق القانون وبالتالي مشوب بعيب مخالفة القانون.

من تطبيقات مجلس الدولة لهذا المبدأ قراره رقم 006864 الصادر في 2001/10/08<sup>1</sup> الذي أقر فيه مجلس الدولة ما يلي:

- حيث أنه يستخلص من أوراق الملف بأنه لا يوجد أي تبليغ لهذا التحقيق.
  - حيث أنه ومن المقرر أن نزع الملكية يخضع لهذه القواعد.
  - حيث أن عدم احترام هذه القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون.
  
  - حيث انه عملا بالاجتهاد القضائي المستقر عليه والذي يشير على أن القيام بالدرجة الأولى بتحقيق يشمل اختيار الموقع وأن هذا التحقيق يجب إجراءه وجاهيا لتحديد القطعة التي ستزاع مما يصبح الدفع في محله وينبغي أخذه بعين الاعتبار.
  - حيث أنه وفي حالة عدم وجود هذا الإجراء الجوهري فينبغي إذن نزع الملكية وقع خرقا للقانون وبالتالي فهو يعتبر كأنه لم يكن هو وكل الإجراءات التابعة له".
- تتصب رقابة القاضي على الإداري في احترامها الشكليات القانونية التي يستلزمها التحويل العقاري، أي لا بد من احترام إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>2</sup>، وعلى أن يتم ذلك خلال شهر

<sup>1</sup> - قرار الغرفة الرابعة بمجلس الدولة رقم 006864 المؤرخ في 2001/10/08 ، قضية (م.ف) ضد بلدية أولاد موسى ، (قرار غير منشور)

<sup>2</sup> - انظر المرشد رقم 00/24 المؤرخ في 2000/09/23 .

من إصدار قرار نزع الملكية وعدم الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 186/93 يحددون إجراء الحيابة.

تلزم هي جل المجالات التي يتعرض لها القاضي بمناسبة نظره في دعوى إبطال قرار نزع الملكية، وتنتهي الرقابة بصدور قرار قضائي، لكن الأهم من ذلك هو الأثر المترتب عن هذا الطعن، وهل يمكن الطعن في القرار القضائي الصادر بشأنه، وكيف ذلك؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: آثار الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية

سنتناول في هذا الفرع في نقطة أولى أثر الطعن بالإلغاء بالنسبة لوقف تنفيذ القرار، ثم نتطرق إلى طرق الطعن في القرار القضائي المتعلق بإبطال قرار نزع الملكية:

#### أولاً: وقف تنفيذ قرار نزع الملكية:

الأصل العام في الطعن بإبطال قرار إداري أن هذا الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري حفاظاً على سير المرفق العام بانتظام واضطراداً، وهذا مت نصت عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية، من خلال المادة 170 فقرة 11 منه التي جاء فيها "لا يكون للطعن أمام المجلس القضائي أثر موقف، إلا إذا قرر بصفة استثنائية خلاف ذلك بناءً على طلب صريح من المدعي...". وهذه المادة تخص المواد الإدارية، فقد وردت في الباب الثاني من قانون الإجراءات المدنية والمعنون بـ "في الإجراءات المتبعة أمام المجلس القضائي في المواد الإدارية".

أما بالنسبة لقانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية لم يرد في أحكامه أثر الطعن بالإبطال في قرار نزع الملكية.

غير أنه استناداً إلى المنشور الوزاري رقم 07/49 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007<sup>1</sup> الذي جاء فيه ما يلي: "من جانب آخر ما يجب التذكير به أن الطعون المحتملة المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية".

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري رقم 07/43 المؤرخ في 2007/09/02 .

من خلال الفقرة السابقة نستشف أن الطعن بإبطال قرار نزع الملكية له أثر موقف، ولكن في غياب نص تشريعي صريح خاص وأن الأثر الموقف هو استثناء على القاعدة، وفي غياب اجتهاد قضائي لا يمكن أن نجزم بها، ويتعين تدخل المشرع لرفع هذا النقص .

## ثانيا: طرق الطعن ضد القرار القضائي المتعلق بإبطال قرار نزع الملكية:

نتناول في هذه النقطة طرق الطعن العادية ثم طرق الطعن الغير العادية:

### 1- طرق الطعن العادية:

أ- **الاستئناف:** يعد الطعن بالاستئناف من أكثر الطعون ممارسة ضد القرارات القضائية الصادرة فصلا في إبطال قرار نزع الملكية، وقد نصت عليه المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية، ويرفع الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة خلال شهر من تبليغ القرار القضائي الصادر عن الغرف الإدارية الجهوية تبليغا قانونيا وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا، ولا بد أن يكون التبليغ للشخص المعني، ورفض التوقيع على محضر التبليغ يعد تبليغا قانونيا طبقا لتطبيقات القضاء<sup>1</sup>، ويمكن أن يكون التبليغ بمعية محضر قضائي أو كتابة الضبط<sup>2</sup>، ويجوز مد ميعاد الاستئناف طبقا لنص المادتين 104 و105 من قانون الإجراءات المدنية<sup>3</sup>، والاستئناف لا يوقف التنفيذ، لكن للطرف الراغب طلب وقف تنفيذ القرار القضائي بناء على طلب يقدم لقاضي الاستعجال.

ب- **المعارضة:** إذا أصدرت الغرفة الجهوية قرارا غيابيا يتعلق بإبطال قرار نزع الملكية ، يجوز المعارضة في هذا القرار وهذا استنادا إلى المادة 171 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية ، والمعارضة تكون خلال شهر من تبليغ القرار القضائي الفاصل في دعوى إبطال قرار نزع الملكية .

لا يصدر القرار غيابيا في المواد الإدارية إلا إذا لم يتم تبليغ المدعي عليه بعريضة الطعن وهذا ما يستشف من المادة 171 من خلال عبارة " إلا إذا لم يكن المدعي عليه ابليغ

<sup>1</sup> - من تطبيقات القضاء ما ورد في القرار رقم 121244 المؤرخ في 1996/10/06 .

<sup>2</sup> - عبد العزيز أمقران ، المرحلة القضائية في منازعات الضرائب المباشرة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بين عكنون ، 2004 ص 133 .

<sup>3</sup> - تمديد مدة الطعن اقتصر على القاطنين في تونس والمغرب وهذا يتنافى ومقتضيات اتفاقيات التعاون بين دول المغرب العربي ، انظر في هذا الصدد الأستاذ عبد العزيز أمقران ، المرجع السابق ، ص 134 .



بالطعن " وهذا خلافا لما هو معمول به في المواد المدنية أين يكون الحكم غيابيا إذا تغيب المدعي عليه عن الجلسة والمعارضة هي الأخرى ليس لها أي اثر موقف .

## 2- طرق الطعن الغير العادية :

أ- التماس إعادة النظر : تطرقت المادة 194 من قانون الإجراءات المدنية إلى

الطعن في القرارات القضائية الصادرة عن المجالس القضائية بطريق التماس النظر , غير أنها ربطت هذا الطعن الصادر بعدم إمكانية الطعن في القرار القضائي بأحد الطرق العادية .

انطلاقا من هذا , وبما أن الطعن بإبطال قرار نزع الملكية الفصل فيه بموجب قرار ابتدائي المادة 07 من ق إ م , قابلا للاستئناف إذا كان حضوريا والمعارضة إذا كان غيابيا وعليه تستبعد أحكام المادة 194<sup>1</sup> في هذه الحالة .

يقدم طلب التماس إعادة النظر خلال شهرين من تاريخ تبليغ الحكم المطعون فيه , طبقا لنص المادة 196 من قانون الإجراءات المدنية .

## ب- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة :

يعد اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طريقا غير عادي مقرر لكل ذي مصلحة في خصومة صدر بشأنها قرارا قضائيا لم يكن طرفا فيه , ونصت المادة 193 من ق إ م ويقدم الطعن أمام نفس الجهة القضائية مصدرة القرار القضائي .

وبما أن قانون نزع الملكية 11/91 لم يتضمن أي حكم بشأن الطعن في قرار قابلية التنازل , فانه تطبق أحكام المادة 193 من ق إ م , وعليه يجوز الطعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة أمام الغرف الجهوية .

1 - - تنص المادة 194 على : " إن الأحكام الصادرة من المحاكم والمجالس القضائية التي لا تكون قابلة للطعن فيها بطريق المعارضة أو الاستئناف يجوز إعادة التماس النظر فيها من جانب من كان طرفا فيها لو ممن ابلغ قانونا بالحضور وذلك في الأحوال التالية :

- إذا لم تراعى الأشكال الجوهرية قبل أو وقت صدور هذه الأحكام , بشرط أن لا يكون بطلان هذه الإجراءات قد صححه الأطراف. - إذا حكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب أو سهى عن الفصل في احد الطلبات .....".

### ج - الطعن بالنقض :

إن الطعن بالنقض وسيلة للطعن في القرارات الصادرة نهائيا وتطبيقا لنص المادة 07 من ق إ م فان الطعن بإبطال قرار نزع الملكية يفصل فيه ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف وبالتالي استبعاد هذه الوسيلة .

هذه الطرق المقررة للمنازعة ضد قرار نزع الملكية وهو آخر مراحلها , غير أن الأمر لا يتوقف عند هذا الحد , فقد يحدث أن تحترم الإدارة كافة مراحل نزع الملكية , غير أنها لا تنجز المشروع أو لا تنطلق فيه لمدة قد تتجاوز أربع سنوات , في هذه الحالة أجاز المشرع للمنزوع ملكيتهم استرداد أملاكهم إذا ما توفرت شروط الاسترداد المنصوص عليها قانونا.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما سبقت دراسته نصل إلى القول بأن حق الملكية من أشمل وأكمل الحقوق التي يتمتع بها الإنسان، وذلك لتمكين صاحبه من التصرف في الشيء المملوك بأي صورة يراها في حدود ما يسمح به القانون طبعاً، كما وصلنا إلى أن هذا الحق من أكثر الحقوق تنظيماً رعاية لحق الأفراد فيه من كل مساس.

ورأينا أنه كما لكل قاعدة استثناء قيوداً قد تطرأ، والتي منها قيد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة هذا الأخير الذي يجتث حق الملكية من أركانه، وتعتبر عملية إدارية بحتة يتم من خلالها استملاك عقار لفائدة المجتمع، وبالنظر لكونه استثناء فقد أحاطه المشرع بجملته من الإجراءات السابقة، يلاحظ عليها كثرة الشكلية التي الغرض منها التحقق من مدى جدية الإدارة النازعة في تحقيق المنفعة العامة، وبشأن ذلك وصلنا إلى اختلاف النظم المقارنة حول الرقابة القضائية على العملية، من حيث أنها عملية إدارية تخضع لرقابة القضاء العادي والإداري معا في كل من فرنسا ومصر على اختلاف في التفصيل كما رأينا، في حين يتوحد القضاء المختص في الجزائر بشأنها في القضاء الإداري.

بالرغم من الاختلافات السابقة وصلنا إلى أن العملية تخضع للرقابة القضائية في كل مراحلها، وصولاً إلى آخر مرحلة متطورة وتتعلق بالرقابة على تقدير مدى وجود منفعة أو مصلحة عامة مرجوة من العملية، كرقابة مستحدث وذلك من خلال أعمال قاعدة قضائية جديدة مفادها الموازنة بين إيجابيات المشروع العام وسلبياته، لينتقر من بعدها مشروعية قرار نزع الملكية للمنفعة العامة من عدمه.

إن هذه الإجراءات المعقدة والطويلة يضاف إليها قدر الرقابة القضائية المبسطة على العملية، تعتبر في رأينا ضمانات كافية للوقوف في وجه تعسف الإدارة العامة وحرمان الأفراد من ملكيتهم، وعليه يمكن القول أنه إلى يومنا هذا مازال حق الملكية يتمتع بالحصانة المنيعه، هذه الأخير في وجود مصلحة عامة تتحني فاسحة المجال لها، ضف إلى هذه الحصانة أن قانون نزع الملكية قد نص على تعويض عادل ومنصف ومسبق، وكذلك رجوع الملكية لأصحابها إذا لم يتم تنفيذ المشروع الذي انتزعت بمرور مدة حددها.

خاتمة

إن ما شهدته الجزائر في مجال الملكية العقارية الخاصة من مراحل تشريعية مختلفة ومتعددة -وعلى رأسها الدستور الذي كفلها- اتسمت بالمرونة وأحيانا أخرى بالتعقيد , أدى إلى بروز إشكاليات معقدة على مستوى القضاء لا سيما الإداري منه الذي عجز إيجاد حلول عادلة في بعض الأحيان , ومن هنا وجب على الباحث في منازعات الملكية العقارية أن يعرف جيدا تواريخ القوانين وتواريخ سريانها ونفاذها على اعتبار أنها المرجع في إضفاء الصبغة القانونية لكل تصرف يتعلق بالملكية العقارية الخاصة , ومن هذا المنطلق وجب على الدولة إنشاء محاكم عقارية متخصصة تعنى بالنظر في المنازعات العقارية بمختلف أنواعها مع ضرورة تكوين إطارات قضائية تختص بالمادة العقارية على أن توفر لها وثائق العمل اللازمة لها , لان التخصص أصبح ضرورة ملحة لتكوين القاضي , مما يسمح بضمان فعالية أكثر للجهاز القضائي المكلف بالتدخل في احد أهم المجالات التي تشهد تطورات مستمرة .

كما يتعين على الدولة وبالخصوص السلطة التشريعية الممثلة في المجالس النيابية التي تم تجديدها مؤخرا أن تعمل على إعادة النظر في مجمل القوانين التي تحكم النظام العقاري المعمول به في بلادنا , من خلال جعل هذه القوانين مواكبة للتطورات العقارية الجارية , وبالتالي المساهمة في إيجاد قوانين ملائمة من شأنها تسريع عملية التطهير العقاري البطيئة , والتي تعتبر الوسيلة الفعالة في تسوية وضعية العقار والتي بموجبها يمكن تجسيد تطلع الدولة لتجسيد مشروع التوثيق العام الذي يتماشى مع إرادتها في التحكم السليم في مختلف المنازعات المطروحة على القضاء .

إن المجال العقاري يعد من المجالات التي كثرت فيها النزاعات العقارية , ويرجع ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد عن طريق مختلف التعاملات العقارية من بيع وشراء ومنها تعترف بأحكام الحيابة زد إلى ذلك الانقسام بين الهيئات القضائية حول تطبيق القوانين الخاصة بمثل هذه المنازعات أدت بشكل أو بآخر إلى انتشار العديد من القضايا وكثرتها والتي تؤول كلها للقضاء حتما .

زيادة على ذلك عدم احترام الهيئات الإدارية للقوانين وإصدار قرارات مخالفة للقانون تمس بمصلحة الأفراد , كل هذه المعطيات توجب على المشرع ضرورة تبسيط ما اعترى القوانين من تناقض وتضخم وعدم تجانس , الأمر الذي جعلها غامضة وصعبة التطبيق , أثقلت كاهل القضاء العقاري والإداري مما جعل من إشكالية العقار في الجزائر من اكبر المعضلات وكل محاولات

تظهره باعت بالفشل وبالتالي بدا لي انه من الضروري توخي الدقة والحيطه في سن قوانين منظمة لهذا الميدان الهام إلى أقصى درجة لأنه يمس بالنظام العام للدولة هذا من جهة .

ومن جهة ثانية فإن دور القضاء الإداري في مجال نزع الملكية هو الآخر لم يحض بالاهتمام بما فيه الكفاية , سواء من طرف الباحثين والقانونيين أو حتى من طرف المشرع الذي حاول وضع نظام قانوني خاص بنزع الملكية إلا انه اغفل العديد من الجوانب كان على القاضي الإداري إرساء قواعد ومبادئها إلا أن هذا لم يحدث حيث يتجلى ذلك حين أولى المشرع الاهتمام كله لمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية فنص على إجراءات الطعن في هذا القرار من حيث الأجل والأثر المترتب عن رفع الدعوى كما انه قيد القاضي الإداري بمدة الفصل في الطعن دون أن يفصل فيما إن كان يشمل دعوى الإلغاء أو التعويض واغفل مسألة الطعن في قرار نزع الملكية وعليه نرى ضرورة تدخل المشرع لتوحيد إجراءات الطعن بالنسبة لكافة مراحل نزع الملكية.

وتجدر الإشارة أن هذه الدراسة شملت الإجراءات العادية لنزع الملكية خصوصا اختصاص القاضي الإداري في مسألة مجال رقابته على إجراءات الطعن في قرار نزع الملكية نظرا لحساسيته ويبقى موضوع نزع الملكية والدور الرقابي للقاضي الإداري ثريا يستوجب ديمومة التنقيب والبحث المستمر .

إن المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية الخاصة وعدم الوضوح والكثرة التي ميزت النصوص القانونية المتعلقة بها , جعلت القضاء الجزائي يتصدى للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف , لذلك لم يكن قضاء موحدًا مستقرًا رغم ما بذلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره .

ترتب عن ذلك عدم ضبط قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية بدقة وبالتالي اقر المشرع جملة من القواعد القانونية الواضحة التي تنظم مجال اختصاص القاضي الإداري في جانبه العضوي والموضوعي على حد سواء .



# قائمة المراجع و المصادر



## قائمة المراجع

### أولا :الكتب والمؤلفات

- 1- احمد محمود جمعة , اختصاص القضاء الإداري , دار المعارف , الإسكندرية , 1988.
- 2- جمال بوشنافة , شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري , دار الخلدونية , الجزائر . 2006
- 3- حسين مصطفى حسن،القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1993.
- 4- رشيد خلوفي , قانون المنازعات الإدارية , شروط قبول الدعوى الإدارية , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر 2004.
- 5- محمد الصغير بعلي , المحاكم الإدارية ( الغرف الإدارية ) , دار العلوم للنشر والتوزيع , 2005.
- 6- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع،عنابة 2009 .
- 7- محمد صلاح عبد البديع السيد , الاتجاهات الحديثة للقضاء الإداري في الرقابة على ملاءمة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة , دراسة مقارنة , دار النهضة العربية , القاهرة 2006 .
- 8- محندامقرانبوبشير , قانون الإجراءات المدنية (نظرية الخصومة, الإجراءات الاستثنائية) ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 2001.
- 9- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية،الهيئات والإجراءات، الجزء الثاني،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 .
- 10- ناصر لباد , دساتير ومواثيق سياسية , الإعلان العالمي لحقوق الإنسان , دستور الجمهورية الفرنسية , ودستور الولايات المتحدة الأمريكية , الطبعة الأولى , سطيف 2007 .

- 11- نبيلة عبد الحليم كامل , دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية ( الاتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر وفرنسا ) , دار النهضة العربية , القاهرة , 1993 .
- 12- لحسين بن شيخ اث ملويات , مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية , دار هومة الجزائر , 2004 .
- 13- ليلي طلبة , الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري, دار هومة الجزائر , 2010 .
- 14- عبد الحفيظ عبيدة , إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري .
- 15- عبد الحكيم فودة , نزع الملكية من اجل المنفعة العامة , دار الفكر العربي , 1992 .
- 16- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000 .
- 17- عبد العزيز محمودي , آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار الخلدونية , الجزائر 2010 .
- 18- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 .
- 19- عمار عوابدي , النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام الإداري الجزائري نظرية الدعوى الإدارية , الجزء الثاني , ديوان المطبوعات الجامعية , الطبعة الثانية الجزائر , 2003 .
- 20- عمر حمدي باشا , حماية الملكية العقارية , الطبعة السابعة , دار هومة , الجزائر 2009 .
- 21- عمر حمدي باشا , محررات شهادة الحياة , دار هومة , الجزائر 2001 .

## ثانيا :الرسائل والمذكرات

- 01- احمد احمد موافي , فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة ( نظرية الموازنة دراسة مقارنة ) , اطروحة دكتوراه , كلية الحقوق , جامعة طنطا , مصر بدون تاريخ .
- 02- فاضلي ادريس , نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري , رسالة دكتوراه , معهد الحقوق والعلوم الإدارية , بن عكنون , جامعة الجزائر , 1994 .
- 03- محمد بوذريعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق , بن عكنون 2001-2002 .
- 04- زهوين ميسون , اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة , مذكرة ماجستير في الحقوق , كلية الحقوق , جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة , 2007.
- 05- لباشيش سهيلة , رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة , رسالة ماجستير , فرع الدولة والمؤسسات العمومية, جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة , 2007-2008 .
- 06- مسعود رويصات نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية في القانون العقاري , كلية الحقوق , جامعة الحاج لخضر , باتنة 2009 .
- 07- حازم عزوي , آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري , مذكرة ماجستير في القانون العقاري , كلية الحقوق , جامعة الحاج لخضر , باتنة , 2010.
- 08- نورة ارحمون , إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير في القانون , فرع المسؤولية المهنية , كلية الحقوق , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , 2012 .
- 09- زادي سيد علي , اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية , رسالة ماجستير في القانون , فرع قانون المنازعات الإدارية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , 2014.

### **ثالثا : المجالات والمقالات والدوريات**

- 01- احمد رضا صنوبر ( دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة , مجلة المحكمة العليا عدد 02 , الجزائر , 2010 ).
- 02- المستشار مقداد كروغلي , نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية , المجلة القضائية عدد 02 , 1996 .
- 03- رمزي حوحو و محمد لمعيني , النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة مجلة المنتدى القانوني , قسم الكفاءة المهنية للمحاماة , كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد خيضر , العدد السادس , 2009 .
- 04- ليلي زروقي , نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري , مجلة مجلس الدولة عدد 02/2002 .
- 05- مجيد خلوفي , شهادة الحياة وتطبيقاتها , الفكر البرلماني, 2007.
- 06- محمد كنانة , شهر الدعاوي القضائية , مجلة مجلس الدولة , عدد 07 , 2005 .
- 07- سماح فارة , نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد على حق الملكية العامة , الملتقى الوطني حول الملكية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري , كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة 08 ماي 1945 بقالة , 2013 .

### **رابعا : النصوص القانونية**

أ- الدساتير:

- 01- دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم بدستور 07 مارس 2016 ج ر عدد 2016/14 .
- 02- دستور جمهورية مصر العربية 2011.

ب- النصوص التشريعية :

\* القوانين :

01- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 , المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم , ج ر عدد 1990/49 .

02- القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 ,المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية ج ر عدد 1991/21 .

03- القانون العضوي رقم 98/01 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله , ج ر عدد 1998/37 المعدل والمتمم بالقانون 13/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011 , ج ر عدد 2011 /43 .

04- قانون رقم 98/02 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية , ج ر عدد 1998/37 .

05- القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري , ج ر عدد 2007/ 15 .

06- قانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية , ج ر عدد 2008/21 .

\* الأوامر :

01- أمر رقم 75\_74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , ج ر عدد 1975 /92 .

02- أمر رقم 76\_48 مؤرخ في 25 ماي 1976 يتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية , ج ر عدد 1976 /44 .

03- أمر رقم 75\_58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ج ر عدد ( 1975/78)معدل ومتمم.

**\* المراسيم :**

- 01- مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم , ج ر عدد 1976/30 .
- 02- مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية , ج ر عدد 1983/21 .
- 03- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها , ج ر عدد 1991/36 .
- 04- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية , ج ر عدد 2008/26 .

**خامسا : مذكرات إدارية**

- 01- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1355 المؤرخة في 1993/03/22 المتعلقة بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص .
- 02- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21 المتعلقة بمنازعات التمثيل أمام الجهات القضائية .

# فهرس المحتويات

# الفهرس

الصفحة	المحتويات
أ	مقدمة
07	الفصل الأول : دور القاضي الإداري في المنازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة
08	المبحث الأول : اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات الغير المسوحة
08	المطلب الأول : مظاهر دور القاضي الإداري في منازعات شهادة الحياة
09	الفرع الأول : الطعن في قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي
11	الفرع الثاني : الطعن في قرار المحافظ العقاري
12	المطلب الثاني : مظاهر دور القاضي الإداري في منازعات التحقيق العقاري
12	الفرع الأول : التظلم أمام مدير الحفظ العقاري
15	الفرع الثاني: المنازعة أمام القاضي الإداري
17	المبحث الثاني : اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات المسوحة
18	المطلب الأول: منازعات الترقيم العقاري
18	الفرع الأول : منازعات الترقيم العقاري المؤقت
20	الفرع الثاني : منازعات الترقيم العقاري النهائي
23	المطلب الثاني : الدعاوي المرفوعة أمام القاضي الإداري حول الشهر العقاري
23	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
24	الفرع الثاني : دعوى التعويض
29	الفصل الثاني : دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة



30	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة لفائدة النفع العام
30	المطلب الأول : نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة كقيد على حق الملكية
30	الفرع الأول: تعريف عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
31	الفرع الثاني: تمييز عملية نزع الملكية عن المفاهيم المشابهة
32	المطلب الثاني : إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري
33	الفرع الأول: التحقيق المسبق
34	الفرع الثاني: التصريح بالمنفعة العمومية
36	الفرع الثالث : القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها
38	المبحث الثاني : الإطار الرقابي للقاضي الإداري على عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
38	المطلب الأول : تطور اختصاص القاضي الإداري في مجال نزع الملكية
38	الفرع الأول : الموقف التقليدي
39	الفرع الثاني : الموقف الحديث
42	المطلب الثاني : رقابة القاضي الإداري على قرار نزع الملكية
42	الفرع الأول : الرقابة القضائية على مشروعية قرار نزع الملكية
49	الفرع الثاني : آثار الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية
55	الخاتمة
58	قائمة المراجع والمصادر
65	فهرس المحتويات