

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : مؤسسات دستورية و إدارية

تحت إشراف الأستاذ:

لعدايسية فوزي

من تقديم الطالبة :

بوعزيز منال

لجنة المناقشة:

1/ أ. بركات قيسمون رامي رئيسا

2/ أ. لعدايسية فوزي مشرفا و مقرا

3/ أ. حاجي كريمة مناقشا

دورة جوان 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

أحمد الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه المذكرة و أتقدم بجزيل الشكر و

الامتنان إلى أستاذي الفاضل الأستاذ (احدائية فوزي) الذي لم يبخل علي

من علمه وسنده جزاه الله عني كل خير.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا

العمل المتواضع.

كما لا يفوتني أن أشكر كل زملائي و أصدقائي الذين دعموني في هذا

العمل.

إهداء

أهدي ثمرة عملي إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أطال في

عمرهما

إلى إخوتي وأصدقائي

إلى كل أفراد عائلتي الكبيرة و الصغيرة

إلى كل من مد يد العون لي في إنجاز بحثي هذا

وإلى كل طالب علم سعى واجتهد في طلبه.

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق التي كفلتها الدساتير والقوانين، حيث عرفها الفقه و القانون الجزائري بأنها: " حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها"، وبالنظر لهذه الأهمية في ضمان حقوق الأفراد وحماية ملكيتهم تكثر المنازعات حولها وتتنوع خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة ومبعثرة في الكثير من النصوص التشريعية والتنظيمية بل ومتناقضة في كثير من الحالات فضلا عن التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية و الاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام الملكية الفردية.

يتسبب هذا كله في كثرة المنازعات العقارية وعدم قدرة القاضي الإداري الذي لم يتلق تكويننا متخصصا، إضافة إلى أن قواعد الاختصاص في المنازعة العقارية غير دقيقة، الأمر الذي جعل القضاء الجزائري يجد صعوبة في التصدي للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص وحرفيته ومبدأ تحقيق العدل والإنصاف، ومن أجل ذلك لم يكن هناك قضاء موحد رغم ما بدلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره.

لذلك اضطر القاضي الإداري في محاولته لحل المنازعات العقارية اللجوء إلى وسائل تساعد في ذلك، حيث أنه يتدخل في حلها متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك، إذ أن اختصاص القاضي الإداري يبني بالدرجة الأولى على المعيار العضوي ويعتمد كدرجة ثانية على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي غير أن اعتماده على المعايير القانونية لا يكفي لحل المنازعات العقارية نظرا لتعقيدها و ارتباطها الوثيق بحقوق الأفراد لذلك عمل القاضي الإداري على التعمق في المنازعات العقارية وكشف النقاط التي تجعلها تكون ذات صلة بالنزاع الإداري، والتي تظهر من خلال الدعاوى التي يرفعها أصحاب الحقوق أمام القضاء الإداري ضد تعسف الإدارة والتي من أهمها دعاوى الإلغاء نجد منها دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية، وكذا منازعات السكنات الوظيفية والمستثمرات الفلاحية وما ينتج كذلك عن قرارات المحافظ العقاري، التي تكون ضد قرارات إدارية صادرة عن هيئة إدارية وهذا أهم عامل يجعل المنازعات العقارية من هذا النوع تكون من اختصاص القاضي إضافة إلى دعاوى القضاء الكامل خاصة الناجمة عن

الشهر العقاري، إذ لا تخلو هذه المواضيع من منازعات ينعقد للقاضي الإداري اختصاصه للفصل فيها.

ولا ننس أن المشرع قد أخضع كافة مراحل عملية نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري الذي منحه الاختصاص بتوسيع مجال الطعن في إجراءات نزع الملكية، ولأن المشرع الجزائري هدفه الأسمى هو حماية حقوق الأفراد فقد أعطى للقاضي الإداري سلطة واسعة في تقدير التعويض للأفراد المنزوع منهم ملكيتهم.

أهمية الدراسة والهدف منها:—

يتناول هذا الموضوع تحديد اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية وبالتالي تكمن أهمية هذه الدراسة في محاولة الإلمام بمختلف المنازعات العقارية التي تثار أمام القاضي الإداري والبحث عن كيفية معالجتها بالاعتماد على النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية، خاصة وأن الدراسات والبحوث القانونية في هذا الموضوع قليلة إضافة إلى تشعب وكثرة المنازعات العقارية ، لذلك نسعى في هذا البحث لتقديم بعض الحلول و الإقتراحات لوضع أسس علمية وعملية لتحقيق العدالة.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك العديد من الدوافع التي حفزتني لاختيار هذا الموضوع يمكن إجمالها في أن المنازعات العقارية تشهد ارتفاعا أمام جهات القضاء المختلفة، إضافة إلى الاهتمام بمعرفة جميع القضايا المرتبطة بالقضاء، حيث أن القضاء الإداري مواضعه مثيرة والمجال العقاري متشعب وواسع.

الإشكالية:

انطلاقا من كل ما سبق، يظهر بأن اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية حظي بالكثير من الدراسات والبحوث، ورغم ذلك يبقى إشكاله قائما ومتطورا مما يجعلنا نستمر في البحث ومحاولة الإلمام بكل الاختصاصات التي يتمتع القاضي الإداري في هذا المجال، مما يثير الإشكالية الآتية:

- ما مدى اختصاص القاضي الإداري في النظر و الفصل في المنازعات العقارية ؟
- للبحث في هذه الإشكالية والإجابة عنها، وجب طرح عدة تساؤلات فرعية تكون بمثابة الجوانب الأساسية التي تنظمها خطة الدراسة وتشمل الأسئلة الآتية:
- ماهي الآليات أو المعايير التي اعتمدها المشرع لتحديد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ؟
- ماهي أهم المنازعات العقارية التي يختص القاضي الإداري بالفصل فيها ؟

المنهج المتبع:

لحل هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، من أجل تحليل مختلف المنازعات التي يثيرها العقار أمام القاضي الإداري، ومناقشة الأفكار المتعلقة بالموضوع مع تدعيم هذا البحث باجتهادات وأحكام القضاء.

صعوبات الدراسة:

واجهتني خلال إعدادي لهذه الدراسة جملة من الصعوبات لعل أهمها اتساع وتشعب مجال المنازعات العقارية مع عدم وجود جهاز قضائي مختص مما جعلني أنشئت بين القضاء العقاري والقضاء الإداري، زيادة على ذلك ندرة الدراسات الفقهية حول هذا الموضوع.

خطة البحث:

اتبعت في دراسة هذا الموضوع خطة تعتمد على فصلين، تناولت في الفصل الأول تحديد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، وهذا من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تم تخصيص المبحث الأول إلى معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية والمبحث الثاني خصص لتحديد صور اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية.

أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه أهم منازعة في المجال العقاري كونها تشتمل على الكثير من المنازعات ينعقد اختصاص الفصل فيها دائماً للقضاء الإداري، وهي منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين يتمثل الأول في

اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أما الثاني تناولت فيه اختصاص القاضي الإداري في تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول

تحديد دور القاضي الإداري في

المنازعات العقارية

تمهيد:

يمكن تعريف الاختصاص القضائي بأنه تحديد القضايا التي يمكن أن تباشر فيها جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لضابط معين طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يوزع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري حسب أطراف النزاع وموضوعه، بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية كانت عادية، فالمنازعات العقارية لا تخرج عن هذا الإطار، معنى ذلك أنه يتم تحديد اختصاص القاضي بالنظر إلى معايير الاختصاص، ثم يتولى الفصل في النزاع من خلال مختلف الدعاوى الإدارية التي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولتحديد دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، وجب تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين يتمثل الأول في معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى صور اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية.

المبحث الأول: معايير اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية.

تخضع المنازعات العقارية للقضاء الإداري عندما يكون أحد طرفي النزاع شخصا من أشخاص القانون العام، والتي حددتها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، على سبيل الحصر وهي: الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بغض النظر عن نشاطها، وقد اتفق الفقه على تسمية هذه القاعدة بالمعيار العضوي، هذا ما سنتناوله في المطلب الأول وذلك بعد تحديد مفهوم هذا المعيار، كما سنحاول إبراز اعتماد المشرع على المعيار الموضوعي كمعيار تكميلي للمعيار العضوي وفيه يتم الاعتماد على طبيعة النشاط بغض النظر عن طبيعة أطراف النزاع، وهذا ما سنبيّنه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية.

يقصد بالمعيار العضوي في مجال تحديد اختصاص القضاء الإداري، التركيز على صفة الجهة الإدارية صاحبة النشاط الإداري دون الأخذ بعين الاعتبار موضوع النزاع².

فالمعيار العضوي لا يستند في تحديد المنازعة الإدارية للنظر فيها على طبيعة النشاط أو الصلاحيات التي يتمتع بها أحد الطرفين في النزاع، وإنما يستند إلى الجهة التي قامت بالتصرف المتنازع فيه³، وقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الجهات على التوالي: الدولة (الفرع الأول)، الولاية (الفرع الثاني)، البلدية (الفرع الثالث)، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية (الفرع الرابع).

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21، 2008.

² - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 98 .

³ - سعيد نحيلي، القانون الإداري-المبادئ العامة، الجزء الأول، دون طبعة، منشورات جامعة البعث، سوريا، 2013، ص 121.

الفرع الأول: الدولة.

يمكن تعريف الدولة بأنها شخص اعتباري عام مركزي يباشر جميع الاختصاصات الداخلة في الوظيفة الإدارية عن طريق ممثلي الحكومة في العاصمة وهم الوزراء دون مشاركة من هيئات أخرى¹.

كما عرفت المادة 9 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة²، بأنها السلطات الإدارية المركزية المتمثلة في الوزارات والمصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولايات أو ما يعرف بالمديريات الولائية والجهوية، ترفع الدعوى ضد الوزارة التي تتبعها المديرية وليس المديرية، كون الوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة.

ويختص مجلس الدولة بالنظر في هذه الدعاوى طبقاً لأحكام المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

الفرع الثاني: الولاية.

يمكن تعريف الولاية حسب الفقرتين الأولى والثانية من المادة الأولى من قانون الولاية 12-07³، بأنها الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وهذه الجماعة حسب المادة الثانية من نفس القانون تتمثل في هيئتان، المجلس الشعبي الولائي والوالي، يعمل هذا الأخير على تمثيل الولاية أمام القضاء طبقاً

¹- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية- نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 356.

²- القانون العضوي 98-01 مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية رقم 37، 1998.

³- قانون الولاية 12-07، مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 12، 2012.

لأحكام المادة 106 من نفس القانون، بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، إلا أن هذا التعبير لا يؤدي المعنى المطلوب، لأنه لا يمكن اعتبار شخص واحد على مستوى الولاية بمثابة هيئة تنفيذية، والأصح كما ذهب الفقه أن نقول أنه الشخص المسير والمسؤول على إدارة شؤون الولاية المتكونة من العديد من الهيئات التنفيذية، منها التابعة لإدارة الوالي في ظل تسيير النظام الإداري المركزي على مستوى الولاية، مثل الدائرة والتي تعتبر منعدمة الشخصية المعنوية العامة، كهيئة تنفيذية تابعة ومساعدة للوالي، وعليه فالدعاوى لا تحرك ضد الدائرة في حالة مقاضاة أعمالها، بل ترفع إلى الولاية ممثلة في الوالي¹.

الفرع الثالث: البلدية.

عرّفت المادة الأولى من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية² البلدية بنصها الآتي: "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وتحدث بموجب قانون".

ويتم تمثيل البلدية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادة 82 من نفس القانون التي تنص على أنه: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية، بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكات البلدية وإدارتها.

ويجب عليه، على وجه الخصوص، القيام بما يأتي:

- التقاضي باسم البلدية ولحسابها،.....".

ومن ثمة فكل الدعاوى المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن هيئات البلدية تكون أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي بما في ذلك الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية.

¹- بوجادي عمر، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2011، ص18.

²- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37، 2011.

الفرع الرابع: المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

يعرفها الأستاذ رياض عيسى بأنها: "تنظيم إداري يقوم بإدارة الدولة بصورة غير مباشرة

وفقاً للأهداف التي يحددها التنظيم القانوني وذلك تحت رقابة الدولة"¹.

بما أن المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية شخص معنوي يتمتع بالاستقلال المالي والإداري، وبما إن تصرفاتها تصدر في شكل قرارات، فإنها تخضع للقضاء الإداري وهذا ما أكدته المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي بينت بأن المحاكم الإدارية تختص بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

المطلب الثاني: المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية.

يعتبر المعيار الموضوعي مقياساً يعتمد عليه في كل الأحوال التي تكون فيها الإدارة طرفاً في النزاع، إذ لا يعقل أن نحاسب شخصاً ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه، والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاصات القضاء الإداري قصد بسط الرقابة القضائية عليه².

وقد تناولت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذا المعيار حيث نصت على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة التابعة للدولة على مستوى الولاية.

¹ - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 25.

² - المرجع نفسه، ص 34.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية".

من قراءة نص المادة يتضح أن المشرع أخذ بالمعيار الموضوعي، الذي عبر عنه بالقرارات الصادرة من الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية (الفرع الأول)، وكذا القرارات الصادرة من البلدية والمصالح الإدارية التابعة للبلدية (الفرع الثاني) بالإضافة إلى القرارات الصادرة من المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القرارات الصادرة من الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية.

تنقسم هذه القرارات إلى نوعين وتكون حسب النشاط الممارس من الولاية ومصالحها.

تتمثل الأولى في قرارات الولاية اللامركزية (أولا)، أما الثانية فتظهر من خلال الاختصاص التمثيلي للوالي على مستوى الولاية (ثانيا).

أولا: قرارات الولاية اللامركزية.

تتمثل في المداولة التي تصدر في شكل قرار يصدر من المجلس الشعبي الولائي خلال فترة زمنية معينة ومحددة تسمى دورة المجلس، ولا يشرع بتطبيقها إلا بعد قفل الدورة التي قام من خلالها المجلس الشعبي الولائي بإصدارها عن طريق المصادقة الجماعية أي بأغلبية الأعضاء الممارسين¹.

ثانيا: الإختصاص التمثيلي للوالي على مستوى الولاية.

للوالي اختصاصات تمثيلية على مستوى الولاية: الأول بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، والثاني بصفته هيئة تنفيذية ممثلة للدولة.

1- الوالي هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي: وفقا لأحكام المادة 105 من قانون الولاية 12-07 فإن الوالي يمثل الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية وكل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية، كما يمثل الولاية أمام القضاء طبقا لأحكام المادة 106 من نفس القانون.

¹ - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 43.

2- الوالي كـمـمـثـل للدولة: الوالي هو ممثـل الدولة على مستوى الولاية، وهو مفوض الحكومة طبقاً لأحكام المادة 110 من قانون الولاية.

الفرع الثاني: القرارات الصادرة من البلدية والمصالح الإدارية التابعة للبلدية.

تتمثل القرارات الصادرة من البلدية والمصالح الإدارية التابعة للبلدية فيما يأتي:

أولاً: مداوالت المجلس الشعبي البلدي.

المداولة هي التصرف القانوني الذي بموجبه تصدر البلدية قراراتها، وتتدخل لمعالجة الصلاحيات المسندة إليها¹، وهذا ما بينته المادة 52 من قانون البلدية 11-10 بنصها الآتي:

"يعالج المجلس الشعبي البلدي الشؤون التي تدخل في مجال اختصاصه عن طريق المداوالت."

نفهم من نص هذه المادة أن المداولة هي عبارة عن قرارات تدولية، معنى ذلك أن كل المنازعات المتعلقة بها تخضع للقضاء الإداري بما في ذلك المنازعات العقارية.

ثانياً: قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يبين قانون البلدية أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات بصفته ممثلاً للبلدية، وصلاحيات أخرى بصفته ممثلاً للدولة.

1- قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي كـمـمـثـل للبلدية: نصت المادة 77 من قانون البلدية 11-10 على أنه: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في جميع المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية....".

¹ - علي خـطـار شـطـنـاوي، الإدارة المحلية، دون طبعة، دار وائل للنشر، مصر، 2002، ص 205.

كما نصت المادة 78 من نفس القانون على أنه: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

نفهم من خلال هاتين المادتين أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الممثل الأول للبلدية بما في ذلك التمثيل أمام القضاء.

2- قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة: نصت على ذلك المادة 85 من قانون البلدية 10-11، حيث تقول بأنه: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية، وبهذه الصفة فهو يكلف على الخصوص بالسهر على إحترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما".

هناك الكثير من القضايا التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة، وبما أن موضوع دراستنا يدور حول المنازعات العقارية، فسننتظر لبعض المنازعات العقارية التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة:

أ- **قضايا رخص البناء:** يتناول هذا الاختصاص المهام التي تناط برئيس البلدية لما يقوم بإصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الخاضعة لرقابة القضاء كما يلي:

جاء في القضية الأولى المرفوعة من قبل السيد (س) الساكن ببلدية فريجة ضد بلدية فريجة ممثلة في مجلسها الشعبي البلدي، وتتلخص وقائع القضية في المطالبة بإلغاء القرار المؤرخ في 2001/10/10، الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية فريجة تحت رقم 14-2001 ومن ثمة إلزامه بتسليم رخصة البناء للمدعي إذ أن البلدية المدعى عليها بقرارها الصادر بتاريخ 2000/11/13 رفضت منحه رخصة البناء لعدم احترامه لقوانين العمران، وأشارت في الملف نفسه إلى أن المدعي أعاد تسجيل طلبه وملفه مراعيًا في ذلك التحفظات التي أبدتها البلدية، إلا أنه بقرار آخر رفضت البلدية طلبه الخاص برخصة البناء معللة ذلك بأن العقد الإداري غير مسجل وغير مشهر.

ويقع شهر العقد على عاتق البلدية، وتتص المادة 503 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمادة 340 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض.

وبرفض المدعى عليها منح المدعي رخصة البناء تكون قد خالفت القانون، وعليه يتعين إلغاء مقرر الرفض الصادر عن بلدية فريجة¹.

ب- **الأمالك العقارية**: قضية تتعلق بقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمعارضة على عقد شهرة من قبل فريق دغنويس لوقوع العقار محل عقد الشهرة داخل منطقة أمنية لسد من السدود، واعتبره القضاء الإداري غير قانوني مما أدى إلى إلغاء المقرر الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية لوطاية².

ثالثا : قرارات المصالح التابعة للبلدية.

وفقا لأحكام المادة 149 من قانون البلدية 10-11 فإن البلدية هي التي تضمن سير المصالح العمومية البلدية التي تهدف إلى تلبية حاجيات مواطنيها وإدارة أملاكها، وبهذه الصفة تحدث إضافة إلى مصالح الإدارة العامة تتمثل في المصالح العمومية التقنية تتكفل بحاجيات المواطنين مثل التزويد بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة النفايات المنزلية والفضلات الأخرى، كما يمكن للبلدية حسب نص المادة 153 من قانون البلدية 10-11 أن تنشئ مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة من أجل تسيير مصالحها. طالما أن البلدية هي التي تنشئ هذه المصالح الإدارية، فهي بذلك تكون مسؤولة أمام القضاء في حالة رفع دعوى ضد هذه المصالح.

الفرع الثالث: القرارات الصادرة من المؤسسات العمومية ذات الصبغة

الإدارية.

وفقا لأحكام المواد 146 و 147 و 148 من قانون الولاية 07-12، يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن ينشئ مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية

¹- بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 38 39.

²- المرجع نفسه، ص 40.

والاستقلال المالي قصد تسيير المصالح العمومية، تأخذ هذه المؤسسات شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري حسب الهدف المرجو منها، وتحدث بموجب مداولة من المجلس الشعبي الولائي. طالما أن المداولة عبارة عن قرار كما ذكرنا سابقا، فإن كل ما يصدر عن هذه المؤسسات يكون في شكل قرارات قابلة للطعن، وهي بذلك تكون خاضعة للقضاء الإداري طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص 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 المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

المبحث الثاني: صور اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية.

منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطة الفصل في المنازعات الإدارية التي يكون أحد طرفيها شخص من أشخاص القانون العام، وتتصب على القرارات التي تكون في المجال العقاري، وذلك من خلال الدعاوى الإدارية التي سنتطرق لدراسة أهمها، حيث نجد دعوى الإلغاء في مجال المنازعة العقارية (المطلب الأول)، ثم نتناول دعاوى القضاء الكامل التي تطرح أمام القاضي الإداري في منازعة عقارية ما (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء في مجال المنازعات العقارية.

يعمل القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء على مراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة والحكم بإلغائه كليا أو جزئيا، ومن أهم دعاوى الإلغاء التي تطرح في مجال المنازعة العقارية نجد دعوى إلغاء منازعات الدفتر العقاري (الفرع الأول)، دعوى إلغاء منازعات السكنات الوظيفية (الفرع الثاني)، دعوى إلغاء منازعات

المستثمرات الفلاحية (الفرع الثالث)، دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعوى إلغاء منازعات الدفتر العقاري.

دعاوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا¹. وبما أن الدفتر العقاري يمثل قرار إداري، بحكم أنه يصدر من طرف هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية². لذلك وجب عند رفع دعوى لإلغاء الدفتر العقاري أن تخضع هذه الأخيرة لشروط رفع دعاوى الإلغاء المتمثلة في الشروط الشكلية (أولا)، ثم الشروط الموضوعية (ثانيا).

أولا: الشروط الشكلية لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

حتى يتم رفع دعاوى الإلغاء أمام القضاء الإداري لابد من تحقق الشروط الشكلية التي تتلخص فيما يأتي:

1- القرار المطعون فيه بالإلغاء: يرتبط قبول دعوى الإلغاء بضرورة توافر خصائص، أو عناصر، في القرار المراد الطعن فيه، على أنه تصرف قانوني صادر من هيئة إدارية، وإبرادتها المنفردة والملزمة قصد إحداث أثر قانوني محقق للمصلحة العامة³.

¹ - بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق 2011، ص10.

² - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2014، ص294.

³ - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص262.

2- شروط متعلقة برفع الدعوى: نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

نفهم من خلال المادة أن المشرع اشترط شرطين في رفع الدعوى، الأول هو الصفة، يمكن تعريفها بأنها حق المدعي في المطالبة بنفسه أو عن طريق نائب، أو وكيل له يكون بمثابة ممثل قانوني¹، أما الثاني فهو المصلحة وتتمثل في الفائدة التي يجنيها الشخص الذي يحرك الدعوى الإدارية بالإلغاء².

3- إجراءات تقديم الدعوى الإدارية: تتمثل فيما يأتي:

أ- عريضة افتتاح الدعوى: نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون."

ب- تقديم إيصال إثبات دفع الرسم القضائي: نصت المادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

ج- تقديم العرائض والمذكرات من قبل المحام: نصت المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام."

د- تقديم نسخة أصلية من القرار المطعون فيه: نصت الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر."

¹ - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص156.

² - بوجادي عمر، المرجع نفسه، ص265.

4-الأجال: نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

ثانياً: الشروط الموضوعية لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

تكون دعوى إلغاء الدفتر العقاري مقبولة بعد إتمام فحصها والتأكد من صحة الشروط الشكلية، وعليه تصبح قابلة للفحص في شروطها الموضوعية، حيث يقوم القاضي الإداري بالتصدي للقرار الإداري المطعون فيه، ليجتنب عن أوجه عدم المشروعية، والمتمثلة في عيوب القرار الإداري التي تلغيه، وهي كالاتي:

1- عيب عدم الاختصاص: يقصد بالاختصاص القدرة قانوناً على مباشرة عمل إداري معين، فالقرار الإداري لا يعتبر صحيحاً إلا إذا صدر من سلطات إدارية يخولها القانون الكفاءة لذلك¹، ويكون القرار الإداري معيباً بعيب عدم الاختصاص نتيجة عدم الصلاحية والقدرة القانونية لسلطة من السلطات على إصدار قرار إداري ما، كونه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانونياً².

وله ثلاث صور تتمثل فيما يأتي:

أ- عدم الإختصاص الموضوعي: هو أن يصدر القرار ممن لا يمتلك سلطة إصداره في مسألة معينة، تدخل في اختصاص هيئة أو عضو آخر³.

ب- عدم الإختصاص المكاني: هو أن يصدر أحد رجال الإدارة قراراً يمتد أثرها إلى خارج الحدود الإقليمية المحددة لممارسة اختصاصه⁴.

¹ - AndreLaubadere, traité dedroitadministratif, 11^{ème} édition, Paris, 1987, p329.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، القاهرة، 2005، ص95.

³ - عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص288.

⁴ - نواف كنعان، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص271.

ت- عدم الاختصاص الزمني: هو أن يزاول أحد رجال الإدارة اختصاصه دون مراعاة القيود الزمنية الموضوعة لذلك¹.

2- عيب الشكل والإجراءات: يقصد بشكل القرار الإداري، ذلك الإطار، أو قالب، أو الصورة التي تحدد وترسم الوجه الذي يبرز إرادة الإدارة في إصدار القرار الإداري وعليه إذا صدر القرار الإداري دون التزام الإدارة بالشكليات التي ينص عليها القانون أو دون إتباع الإجراءات المحددة قانوناً، فيصيب القرار الإداري عيب الشكل، مما يجعله قابلاً للإلغاء لعدم المشروعية، والإجراءات الشكلية ضماناً لتحقيق المصلحة العامة للأفراد².

3- عيب مخالفة القانون: هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار، ويقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب عن إصداره حالاً ومباشرة³.

4- عيب السبب: هو عيب من عيوب عدم الشرعية يصيب ركن التسبب في القرارات الإدارية، والسبب هو الحالة القانونية أو الواقعية التي تسوغ إصدار القرار الإداري فسبب الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها⁴.

5- عيب الانحراف في استعمال السلطة: هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده له القانون، والذي من أجله منحت لها هذه السلطات⁵. هذه الشروط تنطبق على كل قرار إداري مشوب بعيب من عيوب القرار الإداري التي ذكرناها بما في ذلك الدفتر العقاري بحكم أنه قرار إداري صادر عن هيئة إدارية، لكن

¹ - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دون طبعة، مطابع دار حسين، 2003، ص 57.

² - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 280.

³ - بوالشعور وفاء، مرجع سابق، ص 90.

⁴ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 209.

⁵ - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 78 79.

هناك شروط أخرى يجب مراعاتها عند رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، نجد من أهمها شهر الدعوى طبقاً لما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 17 من المرسوم 76-63¹ التي تنص على أنه: " يجب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة يناقدها فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء منازعات السكنات الوظيفية.

عمل المشرع الجزائري على ضبط النظام القانوني للسكنات الوظيفية، رغم ذلك يوجد تنازع فيما لا اختصاص بين القضاء العادي والإداري، وذلك بسبب الاختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة الذي بموجبه تمنح امتياز السكن.

طالما أن سند امتياز السكن هو قرار إداري بحكم أنه صادر عن هيئة إدارية، فهو يخضع في منازعاته للقضاء الإداري بمجرد أن يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام.

وقد أكد مجلس الدولة على هذا المبدأ في عدة قرارات صادرة عنه، من بينها القرار المؤرخ في 20/01/2004 إذ أقر بما يأتي:

"حيث أن المستأنف يدفع بأن النزاع يكتسي طابع اجتماعي وبالتالي فإنه من اختصاص المحكمة الاجتماعية .

حيث أن المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية تنص على أنه : "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا أياً كانت طبيعتها والتي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30، 1976.

حيث أن القطاع الصحي هو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وهو طرف في النزاع ومن ثمة فإن الغرفة الإدارية لما تمسكت باختصاصها قد أصابت¹.

معنى ذلك أن قرار منح الامتياز الخاص بالسكنات الوظيفية يخضع للقضاء الإداري مثله مثل أي قرار إداري، ومن ثمة فإنه من حق القاضي الإداري فحص مشروعية هذا القرار والبحث فيه عن عيوب القرار الإداري، حيث نجد مثلاً عيب عدم الاختصاص في حالة منح أو إلغاء امتياز أو تنازل فإن ذلك من اختصاص إما رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية إذا كان السكن ملكاً للدولة، أو من مدير المؤسسة التي تحوز المسكن، أو من الوالي، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان السكن ملكاً للبلدية، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 89-10².

نجد كذلك عيب الشكل والإجراءات حيث أنه وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 89-10 يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أو الفسخ، فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ قرار المنح أو الفسخ، أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليمياً، وفي حالة مخالفة هذه الشكلية يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء³.

أما فيما يخص عيب الانحراف في استعمال السلطة نجد المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89-10 تبين أنه تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة وتطبيقاً لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 وحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل للإيجار⁴.

¹ - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2004، ص ص 64 65.

² - مرسوم تنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فيفري 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية رقم 06، 1989.

³ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 72.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 89-10، مؤرخ في 07 فيفري 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية رقم 06، 1989.

إضافة إلى عيب مخالفة القانون، تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10، وتمتد هذه المخالفة أيضا إلى عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة.

الفرع الثالث: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء المستثمرات الفلاحية.

تعتبر المنازعات العقارية الإدارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية من اختصاص القضاء الإداري لأنها تنشأ بين الإدارة والمستثمرين أصحاب الامتياز، يضاف إلى ذلك طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساسا بدعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من الفلاحين المنتخبين في القانون السابق ومن المستثمرين أصحاب الامتياز في القانون الحالي لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري.

ومما يؤكد اختصاص القضاء الإداري بدعاوى إلغاء منازعات المستثمرات الفلاحية، نجد الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتخبين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص، إضافة إلى الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتخبين¹.

ينصب النزاع في دعاوى الإلغاء في مجال المستثمرات الفلاحية على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيه إلغاء وإبطال هذا القرار، فتتحصّر سلطة قاضي الإلغاء في إبطال هذا القرار بسبب العيوب التي تجعله غير مشروع، منها عيب عدم الاختصاص الذي نجد منه على سبيل المثال في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، ذلك أن الاختصاص لمدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

¹ - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 125 .

² - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 35.

نجد كذلك عيب الشكل والإجراءات الذي يظهر من خلال أولئك المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري في ظل القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الذين أسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية، يمكن أن يلجأوا إلى الجهات القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات إذا لم يقم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالإعذار والمعاناة، ففي حالة فسخ العقد دون الإعذارات المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات¹.

إضافة إلى عيب السبب والغاية حيث يمكن رفع دعوى الإلغاء بسبب إخلال أعضاء مستثمرة فلاحية بالالتزامات المحددة قانونا كتنازلهم عن جزء من الأراضي الفلاحية للغير بموجب عقد إداري في ظل القانون 87-19، يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء وهذا ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار القانون 10-03 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب كذلك بالنسبة للغاية نجد العديد من القرارات التي تنحرف عن غايتها المشروعة كإصدار الوالي مثلا قرار بإسقاط حقوق الانتفاع من مستثمرة فلاحية من أجل منحها لأحد المقاولين لتحويلها إلى تعاونية عقارية لإنجاز مساكن تباع بأسعار باهظة كذلك حالة فسخ عقد امتياز من إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمنح المستثمرة إلى مستثمر يتمتع بالنفوذ فكلها قرارات معيبة لمخالفة غايتها الأصلية².

الفرع الرابع: اختصاص القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدره المحافظ العقاري، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها

¹ - المرجع نفسه، ص 36.

² - لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية ووسائل المشروعية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 212.

تقتصر على بحث مشروعية القرار الإداري، ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي الإداري أكثر من إلغاء القرار غير المشروع، إذ لا يمكنه أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار المحافظ العقاري أو تعديله.

وبقبول دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري لا بد من توافر الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى الإلغاء التي ذكرناها سابقا، إضافة إلى بعض الشروط التي يختص بها قرارات المحافظ العقاري والتي تظهر من خلال منازعات الترقيم النهائي (أولا)، منازعات الترقيم المؤقت (ثانيا)، منازعات رفض الإيداع والشهر (ثالثا).

أولا: منازعات الترقيم النهائي.

أعطى المشرع الجزائري لكل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، والتي تقضي بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي للعقار محل الشهر، وذلك دون تحديد أجل مسقط¹.

وبما أن الطعن يكون ضد قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري. ووفقا لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من المرسوم السابق ذكره إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة 04 أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء².

¹ - خلفوني رشيد، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، العدد 08، 2003، ص 15-16.

² - روابحي محمد، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، المنازعات حول الترقيم النهائي، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، 2015/04/02، ص 06.

ثانيا: منازعات الترقيم المؤقت.

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المعمول به في هذا المجال ن ويتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء المدة المشار إليها¹، ودون اعتراض وبالتالي فإنه يفتح سجلا بعد الترقيم لتسجيل الاعتراضات من قبل المعنيين، هذه الأخيرة تبلغ للمحافظ العقاري فيقوم بإجراء مصالحة بين الأطراف، وإذا فشلت هذه المصالحة يحرر المحافظ العقاري محضر يبلغ للأطراف في غضون 06 أشهر، يمكنهم رفع دعوى قضائية في هذه الحالة أمام المحكمة الإدارية إذا كان احد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام.

ثالثا: منازعات رفض الإيداع والشهر.

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع وقبل تبليغ قراره للمودع، يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وتفادي رفض الإيداع مرات أخرى². ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري، يوجه لمودعي العقود أو المحررات، يحدد بموجبه تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك³، مع احترام المدة القانونية لتبليغ قرار الرفض وهي 15 يوم من تاريخ الإيداع طبقا لأحكام المادة 107 من المرسوم 63-76 السابق ذكره.

¹ - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، دون ذكر السنة، ص 104 .

² - بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، بن عكنون، كلية الحقوق، 2007، ص 45.

³ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، 2000، ص 80.

وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية، فإن الملف الفرعي يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي سوف يقضي إما بتقرير يؤكد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة في الملف الفرعي النهائي، أو أن يلغي قرار المحافظ العقاري وهنا يجب على هذا الأخير إتمام الشهر بطريقة عادية¹. بما أن رفض الإيداع عبارة عن قرار إداري، ومنازعاته تكون حول إلغائه فإنه يخضع للقضاء الإداري.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري بدعوى القضاء الكامل في المنازعات العقارية.

يمتلك القاضي الإداري في دعوى القضاء الكامل سلطة أوسع من دعوى الإلغاء فهو لا يصدر قرارات إلغاء فقط وإنما يستطيع تسليط عقوبات مالية واستبدال القرار المعروض أمامه، وفي مجال المنازعات العقارية نجد هناك العديد من دعوى القضاء الكامل التي ترفع أمام القاضي الإداري، وكذلك العديد من دعوى التعويض خاصة الناجمة عن الشهر العقاري (الفرع الأول)، إضافة إلى دعوى الرجوع والمسؤولية المتعلقة بالمحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى التعويض الناجمة عن الشهر العقاري.

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي الإداري بسلطات واسعة تهدف للمطالبة بالتعويض وجبر الضرر المترتب عن الأعمال المادية والقانونية، ومن أهم دعوى التعويض في المجال العقاري نجد تلك الدعوى الناجمة عن الشهر العقاري، والتي تكون ناتجة عن استعمال المحافظ العقاري لسلطاته بطريقة تعسفية، فالدولة مسؤولة عن الأخطاء المضررة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء مهامه حيث يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع

¹ - بن خضرة زهيرة، المرجع نفسه، ص 51.

دعوى تعويض على الدولة طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة¹.

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضرراً بالغير مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم بالتعويض وذلك في حالة الأخطاء العادية، أما في حالة الخطأ الجسيم فبإمكان الدولة أن ترجع على المحافظ بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري²، يترتب عنها صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر مادياً.

وفقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، تحل الدولة محل المحافظ العقاري في جميع الأخطاء، ماعدا 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 أن هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر على حالة الخطأ الجسيم فقط³.

من خلال ما سبق نستنتج أن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه وعندما تترتب عنها أضرار للغير فإننا نكون أمام مسؤولية المحافظ العقاري المدنية والدولة هي التي تقوم بدفع التعويض، وهذا لا يكون إلا في حالة الخطأ العادي، أما في حالة الخطأ الجسيم فمن حق الدولة رفع دعوى الرجوع ممثلة بالمدير الولائي للحفظ العقاري ضد المحافظ العقاري لاسترجاع الأموال التي تم تعويضها للطرف المتضرر.

¹- ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 71 .

²- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 214 .

³- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 99.

الفرع الثاني: دعوى الرجوع و المسؤولية المتعلقة بالمحافظ العقاري.
دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ¹، هذا الأخير يتمثل في المحافظ العقاري وهو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت جسيمة.

والقضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف فقط كطرفين إداريين، أما فيما يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على الموظف المخطئ، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه اعتراض وذلك أمام القضاء الإداري دائما، ومهما يكن من حلول فإن الدولة نادرا ما ترفع دعوى الرجوع ضد الموظف أمام القضاء، ما دام الطرف الثالث قد عوض من قبل الإدارة².

أما بالنسبة للأساس القانوني الذي تقوم عليه دعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74-75، حيث أن أساس رجوع الدولة على محافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم الذي ارتكبه المحافظ العقاري، لذلك تعتبر دعوى الرجوع دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد تعويض المتضرر، وهنا يختلف الأساس القانوني الذي تعتمد عليه دعوى الرجوع على المحافظ العقاري عن الأساس الذي تعتمد عليه دعوى الإثراء بلا سبب ودعوى الفضالة³، التي يمكن تعريفها بأنها تولي شخص فضولي القيام بعمل عاجل لحساب شخص آخر وهو رب العمل، بينما لا يشترط ذلك في الدولة التي تكون ملزمة قانونا بأداء التعويض للمضرور وفقا لنص المادة 23 من الأمر 74-75.

¹ - بن خضرة زهيرة، مرجع سابق، ص 79.

² - بن خضرة زهيرة، المرجع نفسه، ص 83.

³ - رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2002، ص 477.

خلاصة الفصل

مايمكن استخلاصه من هذا الفصل هو أن القاضي في اختصاصه بالنظر والفصل في المنازعات العقارية يعتمد على معالم تساعد في تحديد دوره ومعرفة ما يجب القيام به أمام كل منازعة تطرح أمامه، فالمبحث الأول بين معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية، إذ تعتبر هذه المعايير هي التي تعطيه الحق في التدخل والفصل في النزاع، و المبحث الثاني بين الصور التي من خلالها ينظر في النزاع وهي الدعاوى الإدارية التي تطرح أمامه إذ تعتبر صوراً لاختصاصه للفصل في المنازعات العقارية.

الفصل الثاني

اختصاص القاضي الإداري في
منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية

تمهيد:

من المتعارف عليه أن الإدارة، وهي تسعى إلى إنجاز المهام وتحقيق الغايات التي وجدت من أجلها كمرفق عام من المرافق الأخرى للدولة كالدفاع والأمن، قد تلجأ في بعض الأحيان إلى استخدام أساليب استثنائية وطرق غير عادية بهدف إشباع الحاجيات العامة، والتي تتمثل في نزع الملكية وما يقابل هذه العملية هو التعويض كضمان للملاك المنزوع ملكيتهم، ولضمان احترام الإدارة لهذه المبادئ أخضع المشرع كافة مراحل نزع الملكية لرقابة القضاء الإداري، حيث يختص بكل المنازعات التي تنتج عن القيام بإجراءات نزع الملكية وهذا ما سنتطرق له في المبحث الأول، ثم يعمل على ضمان تعويض عادل ومنصف يرضي المنزوع ملكيتهم وهذا ما سنقوم بشرحه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة ومحمية بحكم الدستور، إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف، لذلك نجد أن القانون قرر بأن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية وأوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى¹، لذلك ألزم المشرع الإدارة بإتباع إجراءات دقيقة ومعقدة بمقتضى نصوص ذات طابع عام، تجعل المنزوع ملكيتهم أكثر إعلاما وإطلاعا من جهة، وتقيد الإدارة من جهة أخرى، مما يعطي للأفراد ضمانات أكثر مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالمنفعة الخاصة، وذلك من خلال إمكانية منازعة قرار التصريح بالمنفعة العامة، ثم إمكانية رفع دعوى ضد قرار القابلية للتنازل المتضمن حصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية وقيمة التعويض المقترح، كما يعطي القانون لكل صاحب حق استرجاع الملكية المنزوعة عن طريق رفع دعوى استرجاع، وطالما أن كل هذه المنازعات تكون ضد قرارات إدارية فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل فيها، وهذه ما سنتطرق له في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، يتمثل الأول في اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الناجمة عن قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أما المطلب فقد تم تخصيصه لاختصاص القاضي الإداري في دعوى الاسترجاع.

¹-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر، 2006، ص ص

المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الناجمة عن قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تقوم الإدارة بتنفيذ مشروعات عامة من خلال إقامتها على أموال مملوكة ملكية خاصة للأفراد غير أنه قد يصعب على الإدارة الحصول على هذه الأموال عن طريق التراضي مع الملاك، إذ يرفضون غالباً التنازل عن أموالهم تفضيلاً لمصالحهم الشخصية عن المصلحة العامة¹، من أجل تحقيق ضمانات فعالة لهم أوجب المشرع على الإدارة إتباع إجراءات معقدة وجوهرية قبل النقل التام للملكية من ذمة الأفراد إلى ذمة الإدارة، يتمثل أول إجراء في التصريح بالمنفعة العامة، حيث تعتبر المنفعة العامة من الشروط الضرورية في إقرار نزع الملكية، الذي يمكن تعريفه بأنه ذلك القرار الذي تعين بموجبه المنفعة العامة العملية الإدارية التي يراد إنجازها²، أما الإجراء الثاني فهو نتيجة للأول ويتمثل في قرار القابلية للتنازل الذي يحرر بناءً على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة³ طالما أن هذه الإجراءات عبارة عن قرارات فإنها تنتج منازعات من قبل المتضرر يختص بالفصل فيها القضاء الإداري وفقاً لأحكام الأمر 48-76 المتعلق بقواعد نزع الملكية⁴.

تتمثل في منازعة قرار التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الأول)، ثم منازعة قرار القابلية للتنازل (الفرع الثاني).

¹ - عبد العزيز شيجا، الوسيط في مبادئ أحكام القانون الإداري، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص 437.

² - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق، 2011/04/13، ص 88.

³ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 110.

⁴ - أمر رقم 48-76، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم 44، 1976 .

الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة قرار إداري كونه يصدر من جهات إدارية مختلفة فيصدر هذا القرار إما من الوالي إذا كانت الأملاك المراد نزعها تتواجد في إقليم ولاية واحدة وبموجب قرار وزاري مشترك أو قرارات وزارية مشتركة إذا كانت هذه الأملاك تتواجد بإقليم ولايتين أو أكثر، كما يصدر هذا القرار الإداري بموجب مرسوم تنفيذي إذا كانت عملية نزع الملكية تتعلق بعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعده الوطني الإستراتيجي¹، ووفقا لأحكام المادة 10 من القانون 91-11 يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان مجموعة من البيانات تتمثل في:

" يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

-الهدف من نزع الملكية المزمع القيام به

-مساحة القطع الأرضية وموقعها

-قوام الأشغال المراد الشروع فيها

تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية ويجب أن يبين، فضلا عن ذلك، المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المهلة أربعة 04 أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية.

من خلال هذه المادة نفهم أنه في حالة تخلف أي عنصر من البيانات السابقة الذكر يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابل للطعن بالإلغاء، وبالتالي يخضع للرقابة القضائية على عناصره مثله مثل أي قرار إداري، ومنه فعلى الإثبات يقع على الطاعن أن يثبت أن القرار الإداري في هاته الحالة قد شابته أحد العيوب التي تقع على القرار الإداري غير المشروع.

¹ - بعوني خالد، إجراءات تسوية منازعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2003، ص 49.

ومن أجل ذلك وجب معرفة هذه العيوب، من خلال تحديد الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء (أولاً)، ثم الشروط الموضوعية (ثانياً).

أولاً: الشروط الشكلية لرفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إلغائه للشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء، التي سبق ذكرها في الفصل الأول، إضافة إلى بعض الشروط التي يختص بها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نجد من أهمها شرط الميعاد الذي يعتبر استثناء عما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية خص المشرع الجزائري قانون نزع الملكية بقواعد خاصة تحدد آجال رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهو ماورد ذكره في نص المادة 13 من القانون 91-11 والذي حدد بشهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، ويرجع خروج المشرع عن القواعد العامة في شرط الميعاد إلى خصوصية نزع الملكية لاسيما في هذه المرحلة المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية، ذلك أنه ولتحقيق هذه المنفعة لابد من الإسراع في تحقيق عملية نزع الملكية مع توفير كل الضمانات القانونية¹.

ثانياً: الشروط الموضوعية لرفع دعوى إلغاء التصريح بالمنفعة العمومية.

إذا لم تقم الإدارة بسحب قرارها غير المشروع أو إلغائه فإنه يمكن لصاحب الشأن اللجوء إلى القضاء طلباً لإلغاء هذا القرار إذا كان معدوماً من الناحية القانونية، إلا أن لجوء صاحب الشأن لإلغاء القرار الإداري قضائياً لا يجوز إلا إذا توافر في القرار الإداري أحد أوجه الطعن بالإلغاء²، والمتمثلة في عيوب القرار الإداري التي سنتطرق لها من خلال تقسيمها إلى عيوب خارجية مرتبطة بأركانه الخارجية، ثم عيوب داخلية تظهر في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعبء السبب.

هذه العيوب تم التطرق لها في الفصل الأول، لذلك سنقوم بذكر أمثلة عن كل عيب بمعنى ذكر تطبيقات عن هذه العيوب.

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 132.

² - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 334.

1- العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: تتمثل في عيب عدم الاختصاص عيب الشكل والإجراءات، وعيب مخالفة القانون.

أ- عيب عدم الاختصاص: نكون أمام عيب عدم الاختصاص مثلا إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من والي بينما يكون إصداره من والي آخر وهنا نكون في حالة عدم الاختصاص المكاني.

ب- عيب الشكل والإجراءات: حددت المادة 04 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية، الإجراءات السابقة على اتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي لا يكون إلا بعد إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية .

استقر الفقه والقضاء في فرنسا، أن الإدارة ليست ملزمة بتسبب قراراتها، أي أنها ليست ملزمة بالإشارة في صلب القرار الإداري إلى الحالة الواقعية أو المادية التي كانت وراء اتخاذها.

غير أنه دعما لشفافية العمل الإداري وتسهيلا لرقابة القاضي الإداري وجب تسبب القرار الإداري، بالتالي يعتبر تسبب قرار التصريح بالمنفعة العمومية إجراء جوهريا لإصداره فوجب الإشارة في القرار إلى تحقيق المنفعة العمومية وإلا كان باطلا¹.

ج- عيب مخالفة القانون : هو ذلك العيب الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري الذي قد يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أصلا أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيرا خاطئا²، نجد مثال عن هذه الحالة في قضية (ف-ب) ضد وزير الداخلية ومن معه حيث ذهب المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1989/07/05 إلى أن قرار الوالي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية الصادر دون أخذه لرأي المجلس الشعبي الولائي يعد مخالفا للقانون ونلاحظ أنه أخذ بعيب مخالفة القانون بدلا من عيب مخالفة

¹ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 107 108.

² - حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 95.

الإجراءات، وهذا يدل على عدم الدقة في استعمال المصطلحات وعدم الفصل بين عيوب القرار الإداري¹.

2- العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: تتمثل في عيب الانحراف في استعمال السلطة، وعيب السبب.

أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة: صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 في قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي وزو ضد ورثة المرحوم (ب-م) قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العمومية للخواص².

ب- عيب السبب: وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) في قرار لها بتاريخ 13 يناير 1991 (قضية بن جيلالي عمار ومن معه ضد والي ولاية تيزي وزو ومن معه) بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 1985/04/24، لانعدام السبب أي واقعة المصلحة العامة، فالولاية قررت نزع ملكية المدعيين من أجل فتح طريق يصل إلى بلدية آث مليكش، غير أنه تبين بأن الطريق المزمع فتحه لا يفيد إلا عائلة واحدة، وأن هذه الأخيرة تتوفر على طريق وليست محصورة، وبالتالي نحن بصدد غلط في الوقائع، وكان اللجوء إلى الخبرة أمرا ضروريا لإثبات انعدام المنفعة العامة³.

الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل.

تتولى مصالح أملاك الدولة طبقا للمادة 20 من القانون 91-11 تقييم العقار أو العقارات المنزوعة وهذا بعد إخطارها من الجهات المعنية بملف يشمل ما يلي:

¹- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2011، ص 65.

²- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 109.

³- بن شيخ لحسين آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية ووسائل المشروعية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 409.

-قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

-التصميم الجزئي لقائمة المالكين و ذوي الحقوق.

وتتولى المصلحة المختصة على مستوى أملاك الدولة إعداد تقرير يتضمن التعويض والذي فرض القانون أن يكون عادلا ومنصفا وهذا حسب طبيعة العقار ومشتلاته واستعماله الفعلي من قبل مالكيه، وتقدر قيمة التعويض في اليوم الذي يحال فيه الملف على المصلحة المختصة بالتقييم، وبعد إتمام عملية التقييم من قبل مصالح أملاك الدولة يحرر قرار إداري يتعلق بقابلية التنازل ويشمل طبقا للمادة 24 من القانون المذكور قائمة العقارات والحقوق العينية المزمع نزعها ويبين تحت طائلة البطلان هوية المالك أو الملاك كما يحدد العقارات ومبلغ التعويض، ويبلغ القرار لكل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق وكل هذه بيانات جوهرية شدد المشرع على توافرها في قرار القابلية للتنازل، فإن خلى القرار من بيان جوهرية جاز لصاحب المصلحة الطعن فيه قضائيا لأن المشرع ذكر عبارة تحت طائلة البطلان مما يعني أن إغفال ذكرها ينجم عنه البطلان¹ في حالة عدم قبول الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار القابلية للتنازل، فإنه يتم اللجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف وذلك خلال شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل وقد يحصل بأن يتم التنازل بالتراضي فيتم الإشهاد بقبول التعويضات المقترحة بإبرام عقد إداري يتضمن اتفاق الإدارة والمالك على طرق التسديد وتسوية الخلافات، لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانونا، فيعتبر في هذه الحالة أنه قد قبل العرض ضمنا وتسقط حقوقه في التقاضي، لأن المهلة التي حددها القانون لرفع الدعوى تقدر بشهر واحد².

وحيث صدور قرار قابلية التنازل تتولى السلطة الإدارية إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة ويجب على من نزعت ملكيته الإفصاح عن المبلغ الذي يريده في مهلة 15 يوما

¹ - محمد بوضياف، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 07، 2013، ص 8.

² - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 111.

ابتداء من تاريخ تحديد مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية، وتلح النصوص التنظيمية على ضرورة إيجاد صيغ للتراضي، وهذا لتجنب الطريق القضائي، ونتيجة لذلك سنكون أمام أحد الوضعيتين:

- 1- قبول المالك أو المالكين بالمبلغ، ولا إشكال في هذه الحالة.
 - 2- رفض المالك أو المالكين للمبلغ، وفي هذه الحالة لا مفر من سلوك الطريق القضائي وهو ما اعترفت به النصوص التنظيمية¹، في حالة رفع الطرف المتضرر طعنا أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية، والتي يراعي فيها الأسعار المتداولة في السوق العقاري².
- ويتم رفع هذا الطعن في أجل شهر من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 26 من القانون 91-11 سالف الذكر، وهنا أيضا نسجل اعتماد المشرع في قانون نزع الملكية للأجل الخاصة توخيا للسرعة في تحقيق المشاريع العامة.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعوى الاسترجاع.

تعتبر دعوى الاسترجاع المرحلة النهائية لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، يتم رفعها من قبل الطرف المتضرر في حالة عدم قبول التعويض المقدم له من قبل الإدارة أو في حالة عدم التنفيذ الفعلي للأشغال من قبل الإدارة، وتخضع هذه الدعوى لجملة من الشروط سيتم التطرق في الفرع الأول، ثم نبين أهم تطبيقات القضاء الإداري في هذه الدعوى في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى الاسترجاع.

جاء في نص المادة 32 من قانون 91-11 ماييلي: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص

¹ - محمد بوضياف، مرجع سابق، ص 9.

² - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 111.

بالعمليات المعنية يمكن أن نسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق". تشير هذه المادة إلى أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الآجال المحددة للعقد بناء على طلب المنزوع ملكيته أو من له حق في ذلك يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها.

ويلتزم بإثبات أن الأشغال لم تنطلق فعلا في الآجال المحددة لها أو أن الإدارة لم تستعمل الأموال للغرض المحدد في التصريح بالمنفعة العمومية، وإذا استجاب القاضي للطلب يتعين عليه تعيين خبير لتقييم الأملاك المطالب استرجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت الاسترجاع¹.

لكن المشرع الجزائري لم يبين طريقة الإثبات بمعنى أنه لم يعطي شكل لتقديم طلب الاستعادة ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون ولا في المرسوم التنفيذي، كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع الملكية في أجل أو ميعاد قانوني محدد، على خلاف الدعوى المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية أو بتقدير مبلغ التعويض، تبقى بذلك الآجال مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 وإلى مالا نهائية، وإذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت الملكية من أجله².

بما أن القانون الجزائري لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع، فإنه يجب العودة للقواعد العامة وذلك بتوجيه الطلب أولا للإدارة نازعة الملكية قبل اللجوء إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق الرابط للنزاع في حالة الرد السلبي أو عدم الرد يتم اللجوء إلى القضاء الإداري طبقا للآجال المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، معنى ذلك أن مالك العقار المنزوع له أن يطلب استرجاع عقاره

¹ - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص ص 27 28.

² - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 114.

³ - المرجع نفسه، ص 115.

خلال 15 سنة برفع دعوى أمام القضاء الإداري من أجل استرجاع الأملاك التي تم نزعها في إطار المنفعة العامة، باعتبار أن منازعة الاسترجاع تخص عقارات تم نزعها بواسطة قرار إداري، تعتبر هذه الدعوى تجسيدا للضمانات المقررة لحماية أصحاب الملكية الخاصة من تعسف الإدارة.

الفرع الثاني: تطبيقات القضاء الإداري في دعوى الاسترجاع.

أصدرت المحكمة العليا بتاريخ 17 جانفي 1993 قرار يحمل رقم 04308 بين بوصباغ علي ووالي ولاية الجزائر قضت فيه بقبول دعوى إلغاء قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية بعد مرور أكثر من 15 سنة من صدوره في إطار دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وأمرت في نفس الوقت بإعادة بيع الأملاك المنزوعة للطاعن وهذا يعد تناقضا لأنه إذا ألغي قرار نزع الملكية فإن الأطراف يعادون إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره ولا حاجة للأمر بإعادة البيع، إضافة إلى أن طلب الاسترداد هو نتيجة لعدم استعمال الأموال للغرض الذي انتزعت من أجله الأملاك وفي الآجال المحددة ولا يؤدي حصوله إلى إلغاء قرار نزع الملكية، فلسنا ندري إذا كان الاجتهاد سوف يستقر عليه مجلس الدولة أم أنه قرار شاذ¹.

كما صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد أن تقادم دعوى استرجاع الأرض محل نزع الملكية غير المستعملة فيما نزعت من أجله حددت بمرور 15 سنة، حيث صدر بتاريخ 2005/10/18 صدر فيه ما يأتي: " حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع، إلا في 13 أبريل 2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع

¹ - ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 28.

الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي جاءت الدعوى خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار¹.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يعتبر القضاء الإداري هو المختص بكل دعاوى القضاء الكامل التي تكون الدولة أو الولاية، أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، طبقا لأحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وطالما أن دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل فإن القاضي الإداري هو المختص بها ويتمتع فيها بسلطات واسعة، حيث تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات واسعة تهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأفعال المادية والقانونية، فالتعويض هو أهم حق رتبته القانون من نزع الملكية، و اعتبر حصول منزوع الملكية على تعويض عادل ومنصف من الضمانات التشريعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وتكون دعوى التعويض متى تعذر التوصل إلى حل أو إتفاق ودي بين نازع الملكية والمنزوع منه بخصوص مسألة تقدير التعويض، فيحق للمعني رفع دعوى تعويض التي تخضع كغيرها من الدعاوى إلى مجموعة من الشروط سيتم التطرق لها في المطلب الأول وبعد قبول دعوى التعويض شكلا يعمل القاضي الإداري على تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والذي سنبينه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط قبول دعوى التعويض.

لم يحدد القانون 91-11 السابق الذكر أي إجراء يتبعه المنزوع ملكيته أمام الإدارة لتسوية الخلاف وإنما عليه أن يقدم مبلغ عروضه إلى الإدارة نازعة الملكية خلال 15 يوما من تبليغه قرار القابلية للتنازل وفي حالة عدم الاتفاق وديا حول مبلغ التعويض

¹-زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 115 116.

فإن الأمر يعرض مباشرة على القاضي المختص¹ وذلك من خلال رفع دعوى تعويض، و حتى يتم قبولها لا بد أن تتوفر على مجموعة من الشروط.

الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض.

من خلال أحكام القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 نلاحظ بأن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية محتواه اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أملاك وحقوق تابعة لملكية خواص والواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه، فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف: المستفيد من نزع الملكية (أولاً)، السلطة النازعة للملكية (ثانياً)، والمالك المنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق (ثالثاً).

أولاً: المستفيد من نزع الملكية.

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعاوى من طرف له صفة ومصلحة وأهلية طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة مع أخذ خصوصية القانون الإداري، كما ترفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من خلال مخاصمة قرار القابلية للتنازل في شقه المتعلق بالتعويض وبالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 91-11 نجده يتكلم عن رفع الدعوى من قبل الطرف المطالب، أما نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فيسميه "الطرف المستعجل" وأن نص المادتين سالفتي الذكر لم يحدد الطرف الذي يمكن له رفع دعوى التعويض، وإنما جاء على صيغة العموم فعملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف وهم: السلطة نازعة الملكية، المنزوع منه ملكيته، والمستفيد من عملية النزع، وفي أحوال أخرى² المستفيد هو نفسه السلطة نازعة الملكية.

¹ - صيفاوي سليمة، التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، 2017، ص 495.

² - صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 496.

ثانيا: السلطة النازعة للملكية.

إن عملية نزع الملكية تمثل امتياز من امتيازات السلطة العامة ولهذا السبب فإن سلطة نزع الملكية محصورة في الهيئات التالية: الجماعات الإقليمية (الدولة، الولاية، البلدية) المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، أصحاب امتياز المرفق العام، ورغم أن سلطة نزع الملكية ممنوحة للهيئات المذكورة أعلاه، إلا أنه واعتبارا لكون عملية نزع الملكية تمثل إجراء استثنائي لاكتساب عقارات أو حقوق عينية عقارية خاصة فإنه يمارس من طرف الدولة ممثلة بالوالي، متى كانت عملية نزع الملكية تتم في حدود ولايته أو بقرار وزاري مشترك متى كانت عملية النزع تتم بأكثر من ولاية تطبيقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186¹.

ثالثا: المالك المنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق.

وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، نلاحظ في هذه المادة أنها اقتصر على شرطين لرفع دعوى قضائية دون تفصيل، لذلك أقر مجلس الدولة أن المنازعة في مبلغ التعويض لا تخص المالك فقط وإنما تشمل كذلك على المتضررين من عملية نزع الملكية من منتفعين، مستأجرين، والتجار، حتى ولو لم ترد أسماءهم في قائمة التحقيق الجزئي، وذلك طبقا لقرار مجلس الدولة رقم 0303997² أين أقر بأحقية وريثة (ب) في التعويض مقابل حرمانهم من حيازة أرض عرش كانت مملوكة لمورثهم، رغم عدم إدراج أسمائهم في قائمة التحقيق الجزئي.

¹- صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 497.

²- قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0303997 المؤرخ في 2006/07/12، قضية وريثة (ب) ضد مدير الوكالة الوطنية ووالي ولاية ميلة ومدير أملاك الدولة لولاية ميلة .

الفرع الثاني: آجال رفع دعوى التعويض.

نصت المادة 26 من القانون 91-11 على أنه: " يرفع الطرف المطالب في غضون شهر من تاريخ التبليغ إذا حصل اتفاق بالتراضي"، فالتبليغ يعد شرطاً جوهرياً وهذا ما أقره مجلس الدولة في قراره رقم 15869¹، حيث أكد على إلزامية تبليغ المعنيين بالقرارات الإدارية الفردية مستنداً إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 88-131 المؤرخ في 1988/07/04 المتضمن العلاقة بين الإدارة والمواطن.

وتبقى الآجال مفتوحة في حالة عدم التبليغ حيث نجد قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً تحت رقم 135931 الصادر بتاريخ 1996/11/03 حيث جاء في حيثياته ما يأتي: " حيث أن الأمر يتعلق بقرار إداري فردي فإن هذا الأخير يستلزم تبليغه للمعني بالأمر

وأن عدم احترام هذا الإجراء الجوهري وحتى ولو كان المعني بالأمر يعلم بالقرار المطعون فيه، وطالما لم يبلغ له قانوناً فإنه لا يمكن أن يترتب عليه بدء سريان أجل الطعن القضائي" غير أن المادة 38 من المرسوم 93-186 تنص على أنه: " ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون 15 يوماً " معنى ذلك أنه إذا لم يبد المنزوع ملكيته رأيه في مبلغ التعويض خلال 15 يوم من إيداع مبلغ التعويض ونفس الوقت الذي يبلغ فيه المعنيين بقرار نزع الملكية فيسقط عنهم حق رفع دعوى قضائية وعليه فالسكوت خلال 15 يوم يعد قرينة على قبول مبلغ التعويض.

ويلاحظ أن قاعدة رفع الدعوى خلال شهر هي قاعدة خاصة بنزع الملكية دون الدعاوى الإدارية الأخرى وكما أن المادة 14 من القانون 91-11 ألزمت الجهة القضائية المختصة بالفصل في الطعن خلال شهر من رفعها، ومنه فإن المشرع قد تخلى عن إجراء الصلح الواجب إتباعه عند تسوية المنازعة الإدارية فلو لم ترفع بعد شهر فإن مصيرها عدم القبول².

¹ - قرار رقم 15869 المؤرخ في 2005/07/27 منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص 141.

² - صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 498.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية.

يحل القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض ويبسط رقابته على التقدير الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه ويحرص على أن يكون عادلا ومنصفا وفعالا ومقدما بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة ومايفوته من كسب، تطبيقا للمادة 182 من القانون المدني التي نصت على أنه: "... ويشمل التعويض مالحق الدائن من خسارة ومافاته من كسب". ويراعي القاضي عند حكمه بالتعويض قواعد موضوعية تقوم أساسا على فكرة ارتباط التعويض بالضرر الذي يشترط فيه أن يكون ضرر مادي وبالتالي يستبعد الضرر المعنوي من التعويض لانعدام وسائل تقديره، وأن يكون الضرر مباشر أي توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر ويمكن التعويض عن الضرر المستقبلي محقق الوقوع مستقبلا كنزع ملكية أرض مزروعة قمحا ينضج بعد شهرين من نزع ملكيتها، كما يراعي القاضي محتوى التعويض فيكون التعويض رئيسي أي تقدير الثمن الذي يساويه العقار في السوق والقيمة الناتجة عن طبيعة أو مشتملات الملك وعن الاستعمال الفعلي، ومراعاة العناصر المادية والقانونية للعقار وطبيعته والعوامل الفيزيائية والاقتصادية له، ومراعاة التحسينات المدخلة على العقار التي يشترط أن تكون قائمة وقت صدور قرار المنفعة العامة وإذا أضيفت بعد ذلك لا يعوض عنها¹، لذلك أعطى القانون للقاضي الإداري مكنات قانونية تساعده في تحديد قيمة التعويض العادل والمنصف وهذا ماسنقوم بدراسته في الفرع الأول من خلال معرفة طرق تحديد قيمة التعويض، ثم بعد ذلك وجب أن يكون هذا التعويض عادلا وهذا ماسنتطرق له في الفرع الثاني من خلال تبيان أساس التعويض العادل والمنصف.

¹ - صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 501.

الفرع الأول: طرق تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يمتلك القاضي الإداري السلطة التقديرية في تقديره لقيمة التعويض دون الاستعانة بأي وسيلة، لكن عملية نزع الملكية تركز على قواعد تقنية وفنية تتطلب دراسات متخصصة يفتقر إليها القاضي الإداري ويصعب عليه الإلمام بها، لذلك فهو مجبر على اللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بهم¹ لكسب معارف وتقنيات في موضوع النزاع تساعده في تقدير التعويض والفصل في منازعاته وهذا ما يسمى بإجراء الخبرة، أما في حالة عدم اقتناع القاضي بنتيجة الخبرة المنجزة من طرف الخبير، فيمكن له الانتقال شخصيا قصد تكوين عقيدة على أساس ما يراه ويسمعه.

وبالعودة إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وبمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض يخول للقاضي الإداري الاستعانة بخبير قضائي (أولا)، أو الانتقال بنفسه للمعاينة الميدانية (ثانيا).

أولا: الخبرة كطريقة لتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يمكن للقاضي الإداري في ميدان نزع الملكية أن يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف في التعويض الذي سيحكم به²، فقد أجاز قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقاضي الإداري الأمر بإجراء الخبرة في المادة 858 التي أحالت إلى المواد من 125 إلى 145، حيث نصت

¹ - لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008، ص 91.

² - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 76.

المادة 126 على أنه " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة " .

كما بيّن الأستاذ Jean Lappanne في حالة تعدد الخبراء يعنى أن واحد منهم معين من طرف القاضي وكل واحد من أطراف الخصومة يقترح خبير آخر، فيجب أن يقوموا بأعمال الخبرة معا، وفي حالة إختلاف آرائهم يجب تسبيب رأيه¹.

ويمكن للقاضي الاعتماد على تقرير الخبرة لإصدار حكمه، كما يجوز له تعيين خبير آخر ويتخذ إجراءات أخرى طبقا للمادة 144 من نفس القانون التي جاء فيها" يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة". هذه المادة تركت للقاضي حرية واسعة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير فهو غير مقيد فله أن يرفض تقرير الخبرة كاملة وله أن يرفض جزئية فيه، ويقع عليه في هذه الحالة عبئ تسبيب إستبعاد الخبرة وله تعيين خبير آخر ومن ذلك ما أشار له القرار رقم 159373 المؤرخ في 1998/11/18 في القضية القائمة بين (ب م) ضد (ب ق) كما له إعتماد الخبرة وإما اتخاذ جميع الإجراءات الأخرى اللازمة كاستدعاء الخبير لتقديم توضيحات أو استكمال الخبرة بإجراء تحقيق، ففي النهاية له سلطة تقديرية واسعة تجاه تقرير الخبرة وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 20642².

عندما يأمر القاضي الإداري بإجراء الخبرة فله أن يوضح للخبير المهمة التي يجب عليه القيام بها، وقد صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، جاء فيه مايلي: " فيما يخص الموضوع:

- تعيين السيد (د م) الكائن مكتبه بحي لجيكو عمارة (و أ) رقم 185، كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية،
- تعريف مصالح المستفيدين الحقيقيين من الأراضي المنتزعة،

¹ - JeanLumasurier, Le droit d'expropriation, 3^{ème} édition, Economica, Paris, S.d.p, p 357.

² - صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص ص 501 502.

- تحديد المبالغ المالية لكل قطعة حسب الأسعار المطابق في تاريخ وضع اليد على الأراضي المتنازع من أجلها
 - تحرير تقرير بذلك في أجل أقصاه (03) أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار وإيداع نسخته الأصلية بكتابة ضبط مجلس الدولة¹.
- على هذا الأساس فإن للقاضي الإداري سلطة واسعة تجاه تقرير الخبرة له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة، فرغم إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفى كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف².

ثانيا: الإنتقال للمعاينة الميدانية.

بالرجوع إلى القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفية تطبيق هذا القانون، نجدهما لا يتكلمان عن الإنتقال للمعاينة ولا عن الخبرة القضائية، رغم ذلك فإن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل والإنصاف بشأن التعويض يرجع إلى هذه الطريقة حسب مقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت إلى المواد من 146 إلى 149³.

نصت المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الإنتقال إل عين المكان إذا إقتضى الأمر ذلك. يحدد القاضي خلال الجلسة ويوم وساعة الإنتقال، ويدعو الخصوم إلى حضور

¹ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 126 127.

² - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 100.

³ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 130 131.

العمليات إذا تقرر إجراء الانتقال إلى الأماكن من طرف تشكيلة جماعية يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر في حالة غياب الخصوم أو أحدهم، نتبع الإجراءات المقررة في المادة 85 من هذا القانون".

رغم أن الانتقال للمعاينة يكون من طرف القاضي، إلا أنه هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم بالانتقال للمعاينة بالإستعانة بالتقنيين لمساعدته في مسألة إختيارية للقاضي الإداري، يستخلص ذلك من خلال استعمال المشرع عبارة "يمكن".

ومن خلال المعاينة الميدانية يتمكن القاضي من الحصول على معرفة شخصية تساعد في الوقوف على عناصر النزاع وبالتالي الوصول إلى تقرير تعويض عادل ومنصف عن نزع الملكية، غير أنه ولعدة إعتبرات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية لا يلتجئ إلى هذه الطريقة في تقرير التعويض وهذا ما يلاحظ من خلال كل التطبيقات القضائية الحالية في مادة نزع الملكية، إذ أنه وفي كل مرة يثور النزاع حول التعويض في نزع الملكية فإن القاضي الإداري يلتجئ إلى طريق الخبرة القضائية لتقدير التعويض وذلك لتقييم محتوى الاملاك والمبلغ المناسب، كون القاضي الإداري في الجزائر غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن¹.

الفرع الثاني: أساس تحديد التعويض العادل والمنصف.

نصت المادة 21 من القانون 91-11 على مايلي: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية ".

بينت هذه المادة أن مصدر إلتزام الإدارة بالتعويض في مجال نزع الملكية هو القانون، ومن الواضح أن الإدارة عند تحديدها للتعويض عن نزع الملكية لا تتركس مبدأ العدل والإنصاف وإنما القاضي الإداري هو المخول له تحقيق هذا المبدأ، وذلك برفع دعوى قضائية من المنزوع منه ملكيته، لذلك وجب معرفة طبيعة هذا الضرر الواجب

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 87.

تعويضه (أولاً)، بعد ذلك يصبح القاضي الإداري قادر على تحديد قيمة الضرر والقضاء بما يعادله لأن له السلطة الكاملة في تكريس مبدأ العدل والإنصاف.

أولاً: تحديد طبيعة الضرر الواجب تعويضه.

طالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 91-11 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، لذلك وجب توافر جملة من الخصائص لكي يكون الضرر قابل للتعويض، تتمثل فيما يأتي:

1- أن يكون الضرر مباشراً: نستنتج من نص المادة 21 من القانون 91-11 أنه يجب أن يكون هناك علاقة سببية بين الضرر ونزع الملكية، بمعنى أن يكون الضرر ناتج مباشرة من عملية نزع الملكية .

2- أن يكون الضرر مادياً: نقصد بذلك أن تؤذي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص على إعتبار أنه لا محالة بمن نزعت ملكيته ضرراً مادياً، لهذا يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون مادياً، بمعنى أن يكون تعويضاً عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمة المالية¹.

3- أن يكون الضرر مؤكداً: نقصد بذلك أن يكون الضرر محققاً بمعنى الضرر اليقيني الحادث فعلاً، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم، والمقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلاً، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر

¹ - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، الكتاب الثاني، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 277.

الإحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة¹، غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابل للتقييم في الحال، فهذا يعد ضرر مستقبلي ومثاله نزع ملكية ارض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبلي الوقوع، وهذا بعكس الضرر المحتمل، وهو ضرر لم يقع، ولا يوجد ما يؤكد أنه سيقع فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض².

ثانيا: سلطة القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف.

إن القاضي الإداري الجزائري هو حامي الملكية الفردية ضد أعمال الإدارة وتعسفاتها واعتداءاتها، ففي حالة فصله في دعوى التعويض عن نزع الملكية تكون له كامل السلطة والسيادة في تقديره، بهدف إيجاد التوازن بين المصالح المتعارضة³. ويتحقق التوازن بين المصالح المتعارضة من خلال تكريس مبدأ العدل والمساواة عند نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تطبيقا للدساتير الجزائرية، غير أنه في أرض الواقع يصعب تطبيق هذا المبدأ وذلك لأن مفهوم العدل والإنصاف يبقى مفهوما عاما، فكل قاض يفهم العدل والإنصاف بطريقته فما يراه قاض عادلا ومنصفا لا يراه قاض آخر كذلك⁴، لذلك نجد الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء الإداري مختلفة حيث نجد على سبيل المثال ما يراه قاض الدرجة الأولى عادلا ومنصفا لا يراه قاض مجلس الدولة كذلك ويرجع ذلك إلى عدم تخصص القاضي الإداري الجزائري في المواد العقارية لاحتواء هذه الأخيرة على تقنيات وفنيات يفتقرها القاضي الإداري، لذلك

¹ - سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992، ص 35.

² - عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 162.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 346.

⁴ - بوزاد رايس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2009، ص 135.

يستعين هذا الأخير عند تقديره للتعويض بالخبير العقاري، حيث يصعب على القاضي الإداري فهم نتائج الخبرة.

نستنتج مما سبق أنه رغم غموض مفهوم العدل والإنصاف إلا أن دور القاضي الإداري يبقى حاسم في تكريس نطاق العدل والإنصاف لما يتمتع به من صلاحيات واسعة في فرض احترام القانون لا سيما أن قانون 91-11 لم يحدد طريقة معينة يتبعها القاضي الإداري لتحديد قيمة التعويض¹.

¹ - بوزاد رايس، المرجع نفسه، ص 135.

خلاصة الفصل

هناك الكثير من المنازعات العقارية التي يختص القاضي الإداري بالفصل فيها، لكن المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي أهم وأعقد المنازعات التي واجهها القاضي الإداري، لذلك قمنا بتخصيص فصل كامل لتوضيح هذه المنازعات، إذ تعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عملية استثنائية لما فيها من إجراءات معقدة يعمل القاضي الإداري على مراقبة صحتها، ويحرص فيها على تحديد تعويض عادل ومنصف للمنزوع منهم ملكيتهم باعتباره حامى الحقوق في النظام القانوني الجزائري.

الخاتمة

الخاتمة:

أدى اتساع وتشعب المنازعات العقارية إلى كثرة المنظومة القانونية التي تنظمها مما نتج عن ذلك عدم القدرة على التمييز بين ماهو من اختصاص القضاء الإداري وما هو من اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية، وهذا مادفع القضاء الإداري إلى الاعتماد على معايير تساعده فيما إذا كان مختص أم لا، ومن أهم هذه المعايير نجد المعيار العضوي الذي يظهر في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي بينت أنه كلما كان أحد أشخاص القانون العام طرفا في النزاع كلما كان القضاء الإداري مختص بغض النظر عن نوع النزاع سواء عقاري أو جزائي أو مدني، ثم بعد ذلك نجد المعيار الموضوعي حيث يقام عليه أساس الاختصاص في إلغاء القرارات التنظيمية أو الفردية، ويظهر ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات التي غالبا ماتتعلق بإلغاء قرارات إدارية نظرا لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص أو مشوبة بعيب الشكل أو الإجراءات لذلك نجد كل منازعة عقارية تكون ضد قرار إداري صادر عن هيئة إدارية تخضع للقضاء الإداري، وذلك من خلال رفع دعاوى الإلغاء والتعويض ودعاوى القضاء الكامل، حيث نجد دعوى إلغاء الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري كونها ترفع ضد قرار إداري صادر عن هيئة إدارية، كذلك دعوى إلغاء منازعات السكنات الوظيفية ودعوى إلغاء منازعات المستثمرات الفلاحية، إضافة إلى دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، وكذا دعاوى القضاء الكامل من أهمها دعوى التعويض الناجمة عن الشهر تكون من اختصاص القاضي الإداري بحكم أنها تكون ضد هيئات إدارية كالمحافظة العقارية.

توصلنا كذلك إلى أن القاضي الإداري يتمتع باختصاص واسع في مراقبة عملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، من خلال مراقبته لتقدير التعويض المعد من طرف الإدارة وإمكانية إلغائه للقرارات الإدارية الصادرة بمناسبة عملية نزاع الملكية بعد رفع دعاوى الإلغاء من طرف الأشخاص المعنيين لعدم مشروعيتها.

ومن الملاحظ أن القاضي الإداري يعمل على تحقيق توازن المصلحة العامة وهي الإدارة، والمصلحة الخاصة وهي الأفراد من خلال حمايتهم من تعسف الإدارة في

مختلف المنازعات العقارية، وتظهر هذه الحماية في مجهودات القاضي الإداري كونه قاضي منشئ عكس القاضي العادي الذي يقوم بتطبيق إجراءات التقاضي فقط.

من خلال ما سبق نستخلص جملة من النتائج يمكن ذكرها فيما يأتي:

- مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية غير دقيق، وهذا يعتبر نقطة ضعف في القانون الجزائري، فالقاضي الإداري مختص في المنازعات الإدارية فقط، لذلك يصعب عليه الإلمام بجميع المنازعات العقارية.
- الاختصاص الموضوعي يثير إشكالات بالنظر إلى طبيعة النزاع المعروض إذ نجد في بعض الأحيان أن القاضي الإداري يظهر تدخله جليا وفي أحيان أخرى يتقلص، وهذا راجع إلى اختلاف النصوص القانونية وعدم تنظيمها وتسلسلها.
- وبناء على هذا النقص والضعف الذي يتميز به القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية، يمكن اقتراح بعض الحلول أو التوصيات التي تساعد على التقليل من هذه المنازعات وتخفيف الضغط على القضاء الإداري، تتمثل فيما يأتي:
- ضرورة الإلمام بجميع النصوص القانونية المتعلقة بالأحكام العقارية، كونها جاءت متفرقة، وذلك لتنظيم وحصر هذه النصوص من أجل القضاء ولو بشكل نسبي على جملة التناقضات الموجودة فيما بينها.
- ضرورة إنشاء محاكم عقارية مستقلة تفصل في هذه المادة بقضاة متخصصين وإجراءات خاصة نظرا لخصوصية العقار وأهميته وكثرة النزاعات فيه، ومن الأحسن أن تكون هذه المحاكم مزدوجة منها ما تفصل في القضايا المتعلقة بالأحكام العقارية التي تكون ملكا للخواص، ومنها ما تفصل في القضايا المتعلقة بالأحكام الوطنية.
- إنشاء هيئة إدارية وطنية تكون ذات اختصاص في القانون العقاري تعمل على مراقبة كل تطور يحدث في المجال العقاري وتقوم بتعديل وتسهيل القوانين السارية.
- محاولة الاستفادة من التجارب الناجحة في مجال القضاء العقاري خاصة على الصعيد العربي والغربي والتأثر بمضمونها لتطوير نظام القضاء العقاري في الجزائر.

- تفعيل الرقابة داخل كل ولاية من طرف المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة مع وضع آليات فعالة للمتابعة.

الملخص

يهدف هذا البحث إلى تحديد كل الاختصاصات التي يتمتع بها القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية، لذلك كان لابد من التطرق إلى العوامل التي تمنحه حق التدخل في هذه المنازعات والفصل فيها، تتمثل هذه العوامل في المعايير التي يعتمد عليها لفصله في النزاع من خلال الدعاوى الإدارية المرفوعة أمام القضاء، كما يهدف هذا البحث إلى إبراز أهم المنازعات العقارية التي تبين دور القاضي الإداري وصلاحياته للفصل فيها وهي المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وتقدير التعويض الواجب دفعه.

ومن خلال ما سبق يمكننا القول أن القضاء الجزائي عمل على التصدي لكافة المنازعات العقارية إذ حاول التوفيق بين ما تتضمنه النصوص القانونية من إلزام وما تقتضيه مبادئ تحقيق العدالة، لذلك لم يكن قضاء موحدًا، إذ يتنازع القاضي الإداري والعادي في كثير من الأحيان نتيجة عدم ضبط قواعد الاختصاص، ما جعل المشرع يشترط جملة من القواعد تحدد اختصاص القاضي الإداري.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب.

- 1- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة الجزائر، 2004.
- 4- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر، 2006.
- 6- رمضان أبو السعود، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2002.
- 7- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1977.
- 8- سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1992.
- 9- سعيد نحيلي، القانون الإداري، المبادئ العامة، الجزء الأول، دون طبعة، منشورات جامعة البعث، سوريا، 2013.
- 10- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992.
- 11- عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر 1999.
- 12- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دون طبعة، مطابع دار حسين، 2003.

- 13-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 14-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، القاهرة، 2005.
- 15-عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن، 2006.
- 16-عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 17-لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 18-مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.

ثانيا: المقالات والمجلات.

- 1-خلوفي رشيد، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 08، 2003.
- 2-رواجي محمد، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري المنازعات حول الترقيم النهائي، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر 2015/04/02.
- 3-صيفاوي سليمة، التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، 2017.
- 4-ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2003.
- 5-محمد بوضياف، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر مجلة الفقه و القانون، العدد 07، 2013.

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية:

- 1-بوجادي عمر، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2011.
- 2-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2014.
- 3-رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق، 2000.
- 4-بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2003.
- 5-زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2004.
- 6-بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر كلية الحقوق، 2007.
- 7-لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008.
- 8-بوزاد راييس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، فرع تحولات الدولة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2009.

9- بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة كلية الحقوق، 2011.

10- براهيم ساهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة- مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس كلية الحقوق، 2011.

11- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2011.

12- شربالي موز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون المعمق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، دون سنة.

رابعاً: النصوص القانونية.

الأوامر:

1- الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25/05/1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 44، 1976.

القوانين :

1- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية رقم 37، 1998.

2- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21، 2008.

3- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37، 2011.

4- قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 12، 2012.

المراسيم التنظيمية :

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30، 1976.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 10-89 المؤرخ في 1989/02/07، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح وشروط قابلية منح هذه المساكن الجريدة الرسمية رقم 06، 1989.

القرارات :

- 1- قرار رقم 15869 المؤرخ في 2005/07/27، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005.
- 2- قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 033997 المؤرخ في 2006/07/17 قضية ورثة (ب) ضد مدير الوكالة الوطنية ووالي ولاية ميله ومدير أملاك الدولة لولاية ميله .

خامسا: المراجع باللغة الفرنسية.

- 1- André de Laubadère, traité de droit administratif, 11^{ème} édition, Paris, 1987.
- 2- Jean Lumasurier, le droit d'expropriation, 3^{ème} édition, Economica, Paris, s.d.p.

الصفحة	المحتويات
1	• مقدمة
الفصل الأول: تحديد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية	
5	• تمهيد
6	المبحث الأول: معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية
6	المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية
7	الفرع الأول: الدولة
7	الفرع الثاني: الولاية
8	الفرع الثالث: البلدية
8	الفرع الرابع: المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية
9	المطلب الثاني: المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية
10	الفرع الأول: القرارات الصادرة من الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
10	أولاً: قرارات الولاية اللامركزية
10	ثاني: الاختصاص التمثيلي للوالي على مستوى الولاية
10	الفرع الثاني: القرارات الصادرة من البلدية والمصالح الإدارية التابعة للبلدية
11	أولاً: مداولات المجلس الشعبي البلدي
11	ثانياً: قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي
11	1- قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية
11	2- قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة

13	ثالثا: قرارات المصالح التابعة للبلدية
13	الفرع الثالث: القرارات الصادرة من المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية
14	المبحث الثاني: صور اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية
14	المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء في مجال المنازعات العقارية
14	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء منازعات الدفتر العقاري
15	أولا: الشروط الشكلية لرفع دعوى إلغاء منازعات الدفتر العقاري
15	1- القرار الإداري المطعون فيه
15	2- شروط متعلقة برفع الدعوى
15	3- إجراءات تقديم الدعوى الإدارية
16	4- الآجال
16	ثانيا: الشروط الموضوعية لرفع دعوى إلغاء منازعات الدفتر العقاري
16	1- عيب عدم الاختصاص
17	2- عيب الشكل والإجراءات
17	3- عيب مخالفة القانون
18	4- عيب السبب
18	5- عيب الانحراف في استعمال السلطة
18	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء منازعات السكنات الوظيفية
20	الفرع الثالث: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء منازعات المستثمرات الفلاحية
22	الفرع الرابع: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

22	أولاً: منازعات الترقيم النهائي
23	ثانياً: منازعات الترقيم المؤقت
24	ثالثاً: منازعات رفض الإيداع والشهر
24	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل
25	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى التعويض في المنازعات الناجمة عن الشهر العقاري
26	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى الرجوع والمسؤولية المتعلقة بالمحافظ العقاري
28	• خلاصة الفصل
الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية	
30	• تمهيد
31	المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
32	المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
33	الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية
34	أولاً: الشروط الشكلية لرفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
34	ثانياً: الشروط الموضوعية لرفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
34	1- العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية
36	2- العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية
36	الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل
38	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعاوى الاسترجاع
38	الفرع الأول: شروط رفع دعوى الاسترجاع

40	الفرع الثاني: تطبيقات القضاء الإداري في دعوى الاسترجاع
41	المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
41	المطلب الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية
41	الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض
41	أولاً: المستفيد من نزع الملكية
41	ثانياً: السلطة النازعة للملكية
43	ثالثاً: المالك المنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق
43	الفرع الثاني: آجال رفع دعوى التعويض
44	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
45	الفرع الأول: طرق تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية
46	أولاً: الخبرة كطريقة لتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية
48	ثانياً: الإنتقال للمعاينة الميدانية
49	الفرع الثاني: أساس تحديد التعويض العادل والمنصف
49	أولاً: تحديد طبيعة الضرر الواجب تعويضه
49	1- أن يكون الضرر مباشراً
49	2- أن يكون الضرر مادياً
50	3- أن يكون الضرر مؤكداً
51	ثانياً: سلطة القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف
52	• خلاصة الفصل
53	• الخاتمة
57	• قائمة المراجع
63	• فهرس المحتويات

