الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر– الـوادي
كلية الحقـوق والعلـوم السياسيـة
قســم: الحقـوق

ميدان: العلوم القانونية
الشعبة: حقوق
تخصص: قانون عقاري

اختصاص القضاء في المنازعات العقارية المتعلقة بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالـبة:
رويحة علجية

إشراف/ الدكتورة
قريشي رزيقة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د.قريشي رزيقة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أبدع كل شيء خلقه

والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الذي أرسله الله تعالى هاديا وبشيرا لجميع الأمم .

إنه لمن دواعي سروري بعد أن من الله علي بإنجاز هذا العمل المتواضع أن اتوجه بالتقدم

بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة الأستاذة :

قريشي رزيقة التي تفضلت بالإشراف على هذا العمل، حيث قدمة لي كل النصح

والإرشاد طيلة فترة الإعداد ، فلها مني كل الشكر والتقدير .

والشكر والعرفان إلى كل من كان له فضل عليا وساعدني ولو بنصيحة من قريب أو بعيد من أساتذة

وطلبة .

وختاما ندعوا الله العلي القدير أن يجعل هذه الدراسة بداية موفقة

أننا قد حاولنا فالكمال لله وحده، سبحانه ولي الهداية والتوفيق .

الإهداء

الاهي لا يطيب الليل الا بشكرك ولا يطيب النها الا بطاعتك ولا تطيب اللحظات الا بذكرك اهدي ثمرة نجاحي وتفوقي الى نور قلبي من وهبني اسمه معي دائما رغم غيابه الى روح والدي رحمة الله داعية له بالرحمة وحسن المآب واسكنه فسيح جناته الى من قال خاتم الانبياء في حقهن "الجنة تحت اقدام الامهات" من بدعائها اوفق وبحنانها اكتسي امي الغالية اطال الله في عمرها

الى مرسي سفني وقرة عيني ابني الغالي معتز عبد المجيد الى شركاء احلامي ورفقاء دربي ومن كانو ملاذي وملجئي وتذوقت معهم اجمل اللحظات اخوتي سمير . عبد المنعم . نجاة . تبارك كريمة رجاء

وكما اهدي ثمرة جهدي إلى صديقتي الغالية (سمية بلول) .

مقدمة

من أجل ترسيخ نظام قانوني عقاري محكم وعلى غرار باقي تشريعات العالم، سعى المشرع الجزائري إلى وضع قواعد قانونية مبنية على مجموعة من المبادئ التي تحكم المجتمع، فكان نتاج ذلك كما هائلا من القوانين التي تحكم المجتمع العقاري، بالإضافة الى ذلك وجدت مؤسسات وهيئات قضائية للسعي على تطبيق هذه القوانين وتجسيدها كنتيجة للواقعية التجريبية والترسبات للقوانين التي مرت بها المنظومة العقارية في عديد من الحقب الزمنية المتواترة .

كما سعى القضاء الجزائري لتوفير حماية قانونية للأملاك الوطنية بالتصدي للنزاعات الناشئة عن إدارتها وتسييرها بين إلزامية النصوص وحرفيتها، ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف، ومن أجل ذلك لم يكن قضاءا موحدا مستقرا رغم ما تبذله المحكمة العليا ومجلس الدولة في الاجتهاد القضائي ونشره.

والمقصود بالإختصاص القضائي هو المكنة والقدرة على أداء وظيفة القضاء، لذلك إشترط المشرع فيه حتى يكون فعالا أن يخضع لمجموعة من القواعد القانونية الواضحة التي تنظم المجال الذي يطاله اختصاص القضاء الإداري في جانبه العضوي والموضوعي .

وما يلاحظ في هذا الموضوع أن الجدل فيه غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة تدخل في نطاق اختصاص القضاء الإداري، فكل المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقضاء الاداري، وكل المنازعات التي لا تكون الادارة طرفا فيها تخضع للقضاء العادي ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية، إلا ما استثنى بنص خاص .

و تكمن أهمية الموضوع في محل الدراسة في النقاط التالية :

– أهمية موضوع النزاعات المترتبة عن تسيير الأملاك الوطنية وادارتها تكمن في تحليل واقع النزاعات وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بمجال حماية الأملاك الوطنية .

– تسليط الضوء على مستوى القضاء بخصوص الإختصاص المنعقد في كل نوع من المنازعات الخاصة بالأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة .

– كثرة الفراغات القانونية في هذا المجال، والصعوبات العملية التي يعرفها أصحاب المهنة من القضاة .

و لعل أبرز الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار موضوع هذه المذكرة هي الأهمية التي تكتسبها الأملاك الوطنية من الواقع العملي وكثرة النزاعات بسبب التكوين غير المتخصص للقضاة حيث نجد تنازع الإختصاص القضائي في كثير من الأحيان بين القضاء الإداري والقضاء والعادي بأقسامه المختلفة من قاضي مدني وجزائي، وكذلك غياب الدراسات المتخصصة في الموضوع .

أما الأشكالية التي تطرح نفسها في هذا الموضوع تتمثل أساسا فـي :

الـى أي مـدى وفـق المشرع الجزائـري فـي تحديـد وضبـط إختصاص القضاء الإداري فـي مـجـال الـمنازعة العـقارية المتعـلقة بالأملاك الـوطـنية ؟

هذه الاشكالية سنحاول الإجابة عنها من خلال إتباع منهج وصفي جاء استعماله في تحديد الآليات الإجرائية لفض منازعات الأملاك الوطنية، بالإضافة الى منهج تحليلي لإبراز الفعالية وتحليل النصوص القانونية .

وكما هو الحال بالنسبة لكل موضوع دراسة بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات، فبالرغم من تنوع الدراسات وتعددها في موضوع الأملاك الوطنية، إلا أن الصعوبة تكمن في ندرة الدراسات والمراجع المتخصصة في منازعات الأملاك الوطنية، وان وجدت فأغلبها ما تعلق بالجانب الموضوعي ولا تجيب على مجمل الإشكاليات المطروحة ضمن هذه الدراسات .

في سبيل الاجابة على الإشكالية المطروحة وبغرض تحقيق الأهداف المرجوة من البحث وإلتزامنا بالمنهجية المتبعة، إعتمدنا التقسيم الثنائي للخطة والتي تتكون من فصلين، فصل الأول نعالج فيه الآليات الإجرائية لفض منازعات الأملاك الوطنية، والذي ينقسم بدوره الى مبحثين ، نخصص الأول للإختصاص القضائي في منازعات الأملاك الوطنية ، والثاني لمثول الإدارة أمام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية ، ونتناول في الفصل الثاني المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والدعاوى القضائية المتعلقة بها والذي ينقسم أيضا إلى مبحثين ، حيث نعتمد في الأول على المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الاملاك الوطنية ، أما الثاني فنخصصه للدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الأملاك الوطنية .

الـفـصـل الأول

الآليــات الإجرائية لــفـض منازعــات الأملاك الــوطنية

إن النظام القانوني للأملاك الوطنية التابعة للدولة هو نظام مختلط يخضع أصلا لقواعد القانون الخاص لكنه كذلك يخضع لقواعد قانونية تستمد روحها من القواعد القان العام .وهذه الطبعة اكيد أنها ستؤثر على النظام القضائي الخاضعة إليه هذه الأملاك أيضا.

ونظرا لازدواجية نظام الحماية من المفروض أن الاختصاص القضائي بحسب طبيعة الأملاك، فيختص القاضي الاداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية ويختص القاضي الاداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة.

وما يلاحظ في التشريع الجزائري أن الجدل في هذا الموضوع غير دي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا " عن الاملاك العامة تدخل تطبيق لنص مادة 07 من قانون الاجراءات المدنية سابقا ، والمادتين : 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية الادارية[1] في نطاق اختصاص القضاء الاداري، فكل المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الاداري إلا ما أستثني منها بنص خاص، وكل المنازعات التي لا تكون الادارة طرفا فيها تخضع للقضاء العادي ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية، إلا ما استثني بنص خاص.

غير أنه وتطبيقا لنص المادتين 55و 56 من القانون رقم :01/88 المؤرخ في :12 جانفي 1988المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية[2] اللتين خصتا على أنه إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخولة لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة أو إتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرافق عامة، فإن أحكام القانون الاداري هي التي تطبق عليها.

ما يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الاداري هو المختص لكن نص على أن القانون الاداري هو المطبقة في هذه الحالة، وحتى اذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاعه في النزاع لأحكام القانون العام.

---

[1] يراجع في ذالك نص المادة 800 و 801 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، المؤرخ في25 فبراير 2008، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 03 أبريل 2008 .

[2] القانون رقم :01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية المؤرخ في :12 جانفي 1988 ، الجريدة الرسمية عدد 45 ، الصادرة بتاريخ : 05/14 /1988 .

فكل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الاداري أو الجهات الفضاء العادي فان كل منها ملزم بتطبيق قواعد القانون العام . أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقضاء الاداري و جزء للقضاء العادي.

وعليه سنحاول في هذا الفصل ضمن دراسة موجزة معالجة و تحليل بعض العناصر مع ذكر مجموعة من النماذج البارزة والمطروحة بكثرة و كثافة أمام القضاء للمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية مع تحديد الآليات الاجرائية المتخذة لفض هذه النزاعات أمام القضاء بتحديد الجهات المختلفة في كل حالة .

المبحث الأول

الإختصاص القضائي في منازعات الأملاك الوطنية

نظم المشرع الجزائري المكية العقارية وجعلها حق دستوري مضمون قانونا وهذا ما نصت عليه المادة 52 من الدستور بقولها :" الملكية الخاصة مضمونة " [1]

فكل مساس أو تعدي من طرف الادارة على هذا الملكية يترتب عليه قيام حق المضرور من رفع دعوى أمام القضاء، وأمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية بعدة نصوص قانونية وآليات إجرائية ترمي الى ضبطها وحمايتها، ووضع قواعد تحكمها تكون عمادا لتأسيسها.

- تقسم الجهات القضائية في الجزائر الى جهات للقضاء الاداري وجهات للقضاء العادي، فجهات القضاء الاداري تختص بالنزاعات التي يكون أحد الاشخاص العامة طرفا فيها، كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة ذات الصبغة الادارية وهذا تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الاجراءات المدنية والادارية .

- اما جهات القضاء العادي فتختص بالنزاعات التي يكون أطرافها أشخاص عاديين، ومنه فالأملاك الوطنية الخاصة تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية تكريسا لمبدأ الاقليمية وبذلك فهي أصلا تخضع لجهة القضاء الاداري واستثناء تخضع في جزء منها من النزعات الى جهة القضاء العادي، فيما تبقى منازعات الأملاك الوطنية العامة من اختصاص القضاء الإداري.

و هذا ما سنتناوله في المبحث بتقسيمه الى :

المطلب الاول : إختصاص القضاء الاداري.

المطلب الثاني : إختصاص القضاء العادي .

[1] التعديل الدستوري المؤرخ في : 28 نوفمبر 1996 ، الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 1996 .

المطـلب الأول

إختـصاص الـقضاء الإداري

وضع المشرع عدة وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته وتمكن القاضي من بسط رقابته، ومن هذه الوسائل نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة والتقادم المكسب في المناطق غير الممسوحة وكذا عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة .

-كل هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بالنظر فيها القضاء الاداري في حالة وجود طرف إداري في النزاع.[1].

وهذا ما سنعالجه ضمن الفروع التالية :

الفرع الأول : المعيار العضوي أساس إختصاص القضاء الاداري

الفرع الثاني : المعيار الموضوعي أساس إختصاص القضاء الإداري

الفرع الأول

المعيار العضوي أساس إختصاص القضاء الاداري

المقصود بالمعيار العضوي هو حتمية الاعتماد على صفة الجهة في مجال إختصاص القضاء الاداري، التركيز على صفة الجهة الادارية صاحبة النشاط الاداري وطرف المنازعة الادارية دون الاعتبار لموضوع النشاط محل النزاع .[2].

– واعتمادا على المعيار العضوي الذي يصطلح عليه ايضا بالمعيار الشكلي، يعتبر كل تصرف أو عمل صادر من الادارة العامة نشاطا اداريا يحكمه وينظمه القانون الاداري ويخضعه في منازعاته لاختصاص القضاء الاداري.

– ويرتكز المعيار على الشخص الذي قام بالنشاط الاداري فهي المنازعة التي تكرر بشأن تصرف معين متى كان احد طرفيها من الأشخاص المعنوية العامة أو الأشخاص الادارية أو السلطات العامة أو السلطات الإدارية المعتمدة بالشخصية المعنوية الأخرى.[3]

---

[1] عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ،2010، ص221.

[2] عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام الجزائري، الجزء الأول، دون طبعة،الجزائر ،1998، ص98.

[3] سعيد بوعلي، المنازعات الادارية في ضل القانون الاداري، دار بلقيس ،الجزائر ،2015، ص18.

وهو المعيار الذي اعتمد المشرع الجزائري كأساس الإختصاص القضاء الاداري بالفصل في المنازعات الادارية من خلال نص المادة 800من قانون الاجراءات المدنية والإدارية حينما أكد على انعقاد الإختصاص النوعي للقضاء الاداري بالنظر في المنازعة والفصل فيها متى كانت الدولة أو الولاية أو البداية أو إحدى المؤسسات ذات الطابع الاداري طرفا فيها.

الفرع الثاني

المعيار الموضوعي أساس إختصاص القضاء الإداري

تتوزع منازعات الاملاك الوطنية بين جهات قضاء الإدارة ممثلة في المحاكم الادارية ومجلس الدولة، ويقصد بالمعيار الموضوعي أو المادي، ذلك المعيار الذي ينصب على النشاط وليس على صاحبه، إذ أن كل خلاف ناتج عن نشاط ذات طابع إداري بعض النظر عن طبيعة أطرافه فهو نزاع اداري وبالتالي ينتج عن هذا المعيار تعريف مسألة معينة حسب طبيعة نشاطها، كما يمكننا أن نعتبر عملا بأنه نشاط اداري لكونه يهدف الى تحقيق مصلحة عامة وعلى هذا الأساس يمكن للقاضي الاداري أن يقضي باختصاصه في الدعوى التي ترفع ضد أشخاص غير السلطات الادارية طالما أن النزاع محل الدعوى الادارية يهدف الى تحقيق مصلحة عامة أو نشاط فيه امتيازات السلطة العامة.[1]

وهو نفس الاتجاه الذي تبتاه المشرع في المادة 09 من القانون العضوي رقم01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظميه وعمله[2]، وإذا أسند إليه إختصاص النظر في الدعاوى أو المنازعات التي تكون الهيئة الادارية العمومية طرفا فيها.

وبذلك ينعقد الإختصاص النوعي لمجلس الدولة باعتبارها جهة قضائية من الدرجة الأولى والأخيرة في المنازعات التي تنشأ بين الهيئات العمومية المركزية ذات الطابع الاداري.

-إلا انه تجدر الاشارة في مجال بحثنا هذا الى المادة96 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية التي أسندت ولاية النظر والفصل في المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات

---

[1] مروة قرساس ، دور القاضي الاداري في المنازعة العقارية، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر،2016/2015،ص33.

[2] المادة 09، القانون العضوي 01/98 ،المؤرخ في 1998/11/17 ، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظميه وعمله الجريدة الرسمية عدد 17 ، الصادرة بتاريخ 1998/12/14 ، التي تنص على:

"يختص مجلس الدولة كدرجة أولى واخيرة بالفصل في دعوى الألغاء والتفسير والمشروعية في القرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية".

القضائية الادارية معتمدة بذلك على المعيار الموضوعي الذي ينشأ بالنظر في موضوع المنازعة دون مراعاة الصفة لأطرافها[1].

ولقد أخذ المشرع بهذا المعيار وفق القانون الاجراءات المدنية والادارية بالإضافة الى المعيار العضوي .

أولا : بالنسبة للمحاكم الادارية :

يعتبر المعيار الموضوعي مقياسا ثانيا يعتمد عليه، حيث يتم تحديد اختصاصات المحاكم الادارية قصد بسط الرقابة القضائية عليه انطلاقا من نص المادة الاولى من قانون رقم 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية [2] الذي جاء فيه:

"تنشأ محاكم ادارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية "

ونص المادة 800من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه :" المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها".

ويمثل الأملاك الوطنية الخاصة في نزاعاتها أمام هذه الهيئات مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات كل في ما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الادارية سواء كانت مدعية أو مدعى عليها[3] .

إن المعيار العضوي كمؤشر لتحديد الاختصاص القضائي وهو معيار تشريعي، حيث تعتبر المحاكم الادارية صاحبة الاختصاص المبدئي والعام، أو ما يعرف أيضا بقضاء الولاية العامة وتعني هذه العبارة أن الجهة القضائية التي تتمتع بهذا النوع الاختصاص هي مختصة بصفة طبيعية وأولية ومبدأيه كدرجة قضائية أولى بكل النزاعات ما عدا تلك التي يستخرجها صراحة القانون ويخولها لجهة قضائية أخرى فهي تختص نوعيا بنظر كل المنازعات في الإدارية أيا كان خصمها أو موضوعها وهذا ما يفهم من عبارة جهات قضائية للقانون العام في المادة الادارية، هكذا وردت مطلقة ودون تحديد أو تخصيص.

---

[1] محمد مصاحية ، صبرينة زرقاء، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري ،مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي ،تبسة ،الجزائر 2016/2017 ص 72 .

[2] قانون رقم :02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية ، جريدة عدد37 لسنة 1998 .

[3] حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولي ،2006، ص54.

اذن طالما أن المعيار العضوي يتحقق في المنازعات الأملاك الوطنية بوجود الدولة أو الولاية أو البلدية سواء كطرق أصلي أو كطرف متدخل في الخصام، فان الاختصاص ينعقد للمحاكم الادارية بالنظر في منازعاتها كأصل عام.[1]

وهي تظم على سبيل المثال منازعات الاملاك الوطنية الخاصة فيما يتعلق برخص استعمال الاملاك الوطنية التي تمنحها الجماعات المحلية، ومنازعات عقود الامتياز الناشئة بين صاحب حق الامتياز والادارة المانحة لعقد الامتياز، ومنازعات التعويضات التي تلتزم بها الادارة عند إلغاء أو التعديل الرخص قبل انتهاء مدتها ودون خطأ من صاحبها، إضافة الى ما تعلق بمنازعات الاملاك الوطنية العامة.

ثانيا : بالنسبة لمجلس الدولة

يعتبر المعيار الموضوعي مكملا للمعيار العضوي، إذا يقام عليها اساس الإختصاص المنصب على القرارات التنظيمية[2] أو الفردية المنسوبة للمعيار العضوي[3]، الا أن هذا المعيار يختلف في حال كونه عملا صادرا من اشخاص إدارية مركزية أو حال صدوره من أشخاص غير ادارية.

- فهناك مجموعة من الاعمال التي تقوم الإدارة بإصدارها حسب قانون مجلس الدولة في المادة09 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية

- واستخدام المشرع مجلس الدولة بموجب دستور1996 بالضبط في نص المادة 52 منه وهو هيئة قضائية عليا تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرفها سلطة مركزية أو هيئة عمومية أو منظمة معينة، هذا وقد حددت المادة 09 من القانون العضوي رقم : 01/98 : "يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في:

- الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، والمنظمات المهنية

[1] سامي جمال الدين، الدعاوى الادارية أمام القضاء الاداري دون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية ، ص13.

[2] المادة 09 من القانون العضوي رقم : 01/98، المتعلق بالمحاكم الإدارية السالف ذكره .

[3] رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، دون طبعة، ديران المطبوعات الجامعية، الجزائر 2008، ص412.

الوطنية، الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة".

– تعني هذه العبارات بصفة عامة أن الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة يفصل فيها مجلس الدولة ابتدائيا وترفع له مباشرة وينظر فيها بصفة نهائية، هو في هذه الحالة قاضي استثنائي أي ذي ولاية محدودة في مواجهة المحاكم الادارية التي تمثل القاضي العادي للإدارة بحكم اختصاصها الشامل لأنه اختصاص جزئي يقتصر على دعاوى الالغاء ودعاوى التفسير ودعاوى فحص المشروعية في القرارات المتعلقة بالترخيص باستعمال المال العام التابع للدولة أو القرارات الإدارية القابلة للانفصال في العمليات القعدية المركبة التي تبرمها الدولة على أملاكها ولا يمتد الى منازعات القضاء الكامل (المسؤولية التقصيرية أو المسؤولية العقدية الناتجة عن الاملاك الوطنية).

– وبالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فيمثلها في نزاعاتها أمام هذه الهيئة القضائية العليا (مجلس الدولة) كل من وزير المالية، باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية وعمليا يفوض هذه الصلاحية للمدير العام للأملاك الوطنية [1]

المطلب الثاني :إختصاص القضاء العادي

اذا كانت القاعدة العامة هي اختصاص القضاء الاداري بمنازعات الأملاك الوطنية الخاصة منها والعامة لتوفير المعيار العضوي، فإن الاستثناء أن ينعقد الاختصاص بنظر جزء من منازعاتها لجهات القضاء العادي، غير ان اي استثناء يجب ان يكون مقررا بنص تشريعي، وترفع هذه الدعاوى أمام القضاء المدني باعتبار ان هذه ملكية خاصة والحامي لها هو القاضي العادي .[2]

[1] محمد مصاحية ،صبرينة زرقان، الاملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص73.

[2] يراجعفي ذالك المادة 92 من القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد : 52 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم : 14/08 ، المؤرخ في : 2008/07/20 ، جريدة رسمية عدد : 44.

– وفي حالة وقوع نزاع في الإختصاص يرفع الأمر الى محكمة التنازع باعتبارها الجهة المخولة قانونا للفصل في حالات تنازع الاختصاص بين جهات القضاء العادي والإداري، دون التطرق الى موضوع النزاع المطروح أمامها إلا في حالات محددة قانونا.

الفرع الأول

منازعات الأملاك الشاغرة

إن حالة شغور الاملاك عالجها قانون الاملاك الوطنية في جزئه الأول المعنون ب: تكوين الأملاك الوطنية، الباب الأول بعنوان : الأملاك الوطنية، وبالرجوع الى مفهوم المادتين 30و31 من القانون رقم :16/84 الملغى، المؤرخ في 30 جوان 1984 ، نجد ان الأملاك المستخصة من بين ما تضمننه الممتلكات التي تتلقاها الدولة أو تؤول إليها عن طريق الهدايا والتركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها.[1]

– وبهذا نستنتج أن الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها مدمجة في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة، وتمتد ملكية الدولة لهذه الأموال ايا كان موقعها، حيث لم يورث قانون الاملاك الوطنية حقوقا لملكية هذه الأموال لكن من الولاية او الدولة، الا إذا تنازلت الدولة عن الملكية لهذه الأموال لأي منها.

– كما جاء في نص المادة 52 من القانون 16/84 على أنه يمكن ان تدخل في تكوين الأموال الخاصة للدولة ... الممتلكات الشاغرة التي لا صاحب لها والتي تؤول الى الدولة

–لاحقا وبصدور القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية استحدث المشرع العديد من التعديلات بإلغائه بشكل صريح أحكام القانون رقم16/84، وقد أورد قانون 30/90قسما خاصا بالأملاك الشاغرة وذلك في الباب الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، فصله الثالث بعنوان : الاملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها.

– وقد جاءت المادة 48 من القانون رقم : 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبعا لنص المادة773من القانون المدني".

[1] ليندة بن عبدون، صونية اويدير، مفهوم الاملاك الشاغرة واجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص شامل، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر،2013، 2014، ص19.

– وبالتالي فإنه وحسب القانون رقم: 30/90 يكون الشغور وفقا لما جاءت به المادة 48السالفة الذكر، بالإضافة الى الشغور المترتب عن خلو العقار من مالك معروف له، أو توفي مالكة دون ان يعرف له ورثة وذلك طبعا لنص المادة51 من نفس القانون، بالإضافة الى تطبيق حالة الشغور في الحالة التي يتخلى فيها احد الورثة عن حقوقه العينية في الملكية الموروثة لصالح الدولة [1].

– باستقراء نص المادة 773من القانون المدني والتي نصت على : "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الاموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الاشخاص الذين يموتون عن غير وارث او الذين تهمل تركتهم".

مكنت هذه المادة الدولة من ملكية الأموال الشاغرة والتركات المهمة لكن معنى الشغور هنا مختلف عما تناولته القوانين السابقة حيث اعتبرت الأملاك الشاغرة كل ملك عقاري منقول لم تمارس عليه حقوق الإستعمال والإستغلال والانتفاع لأكثر من شهرين من تاريخ النشر للأمر السابق من طرف شاغل شرعي[2] .

– هنا إذن تباشر الادارة بفتح تحقيق معمق قد يصل الى الاعلان في الصحف اليومية تطالب من خلالها الورثة المحتملين التعريف بأنفسهم أمامها، وبعدها تبدأ المرحلة القضائية المختصة للحصول على حكم تصريحي بالوفاة يسمح بفتح التركة.

–إن الملاحظ في عبارات المادة رقم :52 من القانون رقم: 30/90 لم تنص على إختصاص القضاء العادي صراحة وإنما أشارت الى ذلك من خلال عبارتي :"الدعاوى العقارية"–"حكم يصرح بإنعدام الورثة، مما أدى الى اختلاف الروئ حول تجديد الجهة القضائية المختصة، حيث ترى الادارة من خلال وثيقة الأملاك الوطنية أن القضاء العادي هو المختص فيما يتعلق بالتصريح بالوفاة، في حين اختلف القفة بين مؤيد لهذا الراي ومعارض له بحجة أن الجهة القضائية المختلفة بمنازعة الإدارة التي تكون طرفا فيها هو القضاء البات في المادة الادارية[3].

---

[1] يراجع في ذالك المواد 48 ، 52، من القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السالف الذكر .

[2] مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الاملاك الوطنية مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الادارة العامة ،كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعية العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر 2014، ص74.

[3] المرجع نفسه، ص75.

–وعليه فمثل هذه المسائل المتعلقة بالعقار الشاغر أو التركة المهملة تطالب الدولة ممثلة في الوالي أمام الهيئات القضائية العدلية .

ان عبارة الهيئات القضائية المختصة لا يعني الاختصاص الاقليمي، لأنه مذكور في صلب المادة (مكان وقوع التركة) والتي لم تعدل وأنما إحالة الى تطبيق القواعد العامة المذكورة في قانون الاجراءات المدنية والادارية المحددة نصا للإختصاص النوعي في حالة وجود الادارة طرفا فيها.[1]

الفرع الثاني

منازعات مخالفات الطرق والغاء العقود والدفاتر العقارية .

من بين الاستثناءات التي خصها المشرع للفصل فيها أمام جهات القضاء العادي نذكر:

أولا: منازعات مخالفات الطرق:

المقصود بمنازعات مخالفات الطرق جميع الاعتداءات التي تقع على الطرق العامة سواء كانت برية أم حديدية أو بحرية، وسواء كان الاعتداء واقع عمدا عن طريق عرقلة المرور او كان الضرر الاحق بالطريق غير العمدي، ويدخل في مفهوم مخالفة الأملاك الوطنية العمومية كسرقة الرمال من الشاطئ والوديان أو المساس بتخصيص هذه الملحقات كإحتلال دون سند قانوني[2].

وبما أن الادارة هي صاحبة المال العام ممثلة في الدولة أي الوزارة المعنية فيما يتعلق بالطرق الوطنية، والولاية صاحبة المال العام فيما يتعلق بالطرق الولائية، والبلدية صاحبة المال العام فيما يتعلق بالطرق البلدية، فالأصل أن تخضع منازعاتها لاختصاص القضاء الإداري لتوفير المعيار العضوي، لكن المشرع إستثنى هذه المنازعات في نص المادة802 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وجعلها من اختصاص القضاء العادي.[3]

– والحكمة من إسناد هذا الاختصاص للمحاكم العادية يمكن في ان القاضي يطبق في الدعوى قواعد المسؤولية المدنية، وعلى وجه التحديد المادة: 124 من القانون المدني، حيث

---

[1] مبارك مباركي، معيار الإختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص76، 77.

[2] سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري"1" قسنطينة، الجزائر، 2015/2014، ص56.

[3] يراجع في ذالك نص المادة 802 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 03 أبريل 2008 .

تلجأ الادارة الى القضاء العادي (القسم المدني او القسم الجزائي بمناسبة نظر الدعوى العمومية عندما يتعلق الأمر بجريمة التخريب) للمطالبة

بالتعويضات المستحقة من جزاء الاعتداءات الواقعية على طرقاتها، والواقع أن الاعتداء على الطرق العامة يشكل جرائم معاقب عليها جزائيا مما يقضي الى تأسيس الادارة كطرق مدني في الدعوى الجزائية مع إمكانية رفع دعوى مدنية مستقلة بهذا الشأن.

ثانيا: منازعات إلغاء العقود والدفاتر العقارية الواقعية على أراضي ضمن الاملاك الوطنية الخاصة

يستفيد المستثمرون الفلاحيون من حق الانتفاع الدائم مقابل دفع اتاوة سنوية وفقا لنص القانون رقم:19/87،وبالتالي أن التخلف عن دفع هذه الإتاوة ينجز عنه إلغاء عقد الانتفاع عن طريق القضاء.

-هذا وقد تضمنت إرسالية المديرية العامة للأملاك الوطنية[1]ما يلي:

"وفقا للمعيار العضوية فالقضاء البات في المادة الادارية هو المختص" وهذا ما أكدته إرسالية أخرى من المدرية العامة للأملاك الوطنية الى مدرية أملاك الدولة بجاية[2]حيث نصت على :

"...دعوى الغاء عقود الاستفادة التي ترفع بصفة بعدية ومستقلة أمام الغرف الادارية الجمهوري...".

هذا وقد أسس مجلس الدولة في إحدى إجتهاداته بحدد مسألة الغاء الدفاتر العقارية الآتي[3]:

".... بموجب عريضة مؤرخة في2006/06/07 لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استئنف السيد وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) القر ار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2005/11/14 والقاضي في الشكل:

---

[1] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم :3968 المؤرخة في:2000/07/12، المتعلقة بحق إستغلال الأراضي الفلاحية، ص2 .

[2] مذكرة المدرية العامة للأملاك الوطنية رقم10487 المؤرخة في:2008/12/18، تتعلق بمنازعات المستثمرات الفلاحية ص2

[3] إجتهاد مجلس الدولة الغرف 1، 2 ،3، 4 ، قرار رقم:34825 فهرس رقم:898، مؤرخ في :2007/07/25، قضية وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ضد (و. و) ومن معه، (قرار غير منشور).

– بعدم الاختصاص النوعي لدعوى البطلان...حيث ان جوهر النزاع يتعلق بمجموعة عقارات ملك للدولة، ممنوحة في إطار القانون 19/87 لفائدة عدة مستثمرات فلاحية، غير أنه بعد اجراء عملية مسح على مستوى البلدية موقع العقارات محل الخلاف تم تسجيل هذه الاخيرة بإسم المستأنف عليه السيد :" حركات بن ويس" وسلمت له دفاتر عقارية عليها.

– إنه بالنتيجة لذلك قامت مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة يوم:17 جوان 2002 برفع دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس سعيدة تخص بطلب إلغاء الدفاتر العقارية... القرار المسجل محل الاستئناف الصادر في : 14 سبتمبر2005 قضي برفع الدعوى لعدم الاختصاص النوعي .

حول إختصاص الغرف الادارية المحلية:

– حيث أن النزاع الحالي يتمحور حول طلب إلغاء دفاتر عقارية لقطع أرضية سجلت بإسم السيد حركات بن ويس بينما يدعي المستأنف أنها ملك للدولة .

حيث أن مجلس قضاء سعيدة الغرفة المحلية قضى بعدم اختصاصها النوعي لذلك فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقارية هي مستندات ذات طبعة إدارية يرجع مجالها في الفصل لإلغائها الى إختصاص الغرف الجمهورية بناءا على نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال الإجتهاد السابق، مركز إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري مدعية على المستوى الابتدائي والاستئناف، حيث ان الغاء الدفاتر العقارية يمارس عن طريق ادعاء الادارة أمام القضاء البات في المادة الادارية، وإن كان الاجتهاد السابق يعتمد على طبيعة الموضوع، حيث كيف الدفاتر العقارية على أنها قرارات ولائية، ومن ثم يعقد الاختصاص للغرفة الادارية الجهوية بغض النظر عن كون الدفتر العقاري قرار ادارية أم لا، يعقد الاختصاص المدعية، وذلك كاف للنظر في النزاع من طرف قضاة المادة الادارية تطبيقا للمعيار العضوي، الذي يحقق غاية عملية .[1]

– وتتمثل هذه الغاية في تسهيل عملية ومهمة القاضي والادارة المدعية حيث ان الاجتهاد السالف الذكر لم يطرح مدى تأثير طبيعة العقار كونه مصنف ضمن الملكية الخاصة للدولة التي تخضع كقاعدة عامة للقانون الخاص. فلو فرضنا أن نفس النزاع رفع لكان في غياب

[1] مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الاملاك الوطنية، مرجع سابق، ص86.

المعيار العضوي لكانت الادارة منذ البدء تتوجه للقضاء العدلي لأنة المختص بمنازعات الدومين الخاص، وهو بدوره يحيل الشق المتعلق بشرعية القرار الاداري (الدفتر العقاري) الى القاضي الاداري حيث بمقتصر دوره على إلغاء أو تثبيت شرعية القرار المطعون فيه وهذا ما يعرف بالقضايا سبقيه الحكم، حيث يحرم على القاضي العدلي من البت في النزاع كليا قبل ان يحصل على نتيجة فحص القاضي الاداري لشرعية القرار[1].

– لكن الاصلاح القضائي لسنة 1966 أراد تجنب كل هذا التعقيد عن طريق احداث معيار عضوي يحيل النزاع برمته الى قاضي المادة الادارية متى كانت الادارة طرفا فيها، حيث لا يختص هذا الاخير الا إذا وجد استثناء قانوني، وعليه فالنظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة والمعتمد الى حدما على القانون الخاص كما نصت المادة80 من القانون رقم : 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية لا يعيق عمل قاضي المادة الادارية بنظره في النزاع ويعيد النظر كليا في مبدأ تبعية الاختصاص للموضوع.

المبحث الثاني

مثول الإدارة أمام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية

تقسم الاملاك الوطنية الى املاك تابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية، ومنه مجال التمثيل يختلف أيضا باختلاف إدارة هذه الاملاك، فالأملاك الخاصة التابعة للدولة يمثلها وزير المالية، حيث يفوض هذه الصلاحية الى المدير العام للأملاك الوطنية، أما الاملاك التابعة للجماعات المحلية فالولاية يمثلها الوالي في نزاعاتها والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

–هذا وقد أشار قانون الأملاك الوطنية رقم 427/12 الصادر بتاريخ :16 ديسمبر 2012، إلى السلطة المؤهلة لتولي تمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها مدعية ومدعى عليها .

لكن وبالرغم من وجود العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي تشكل زخما قانونيا لا يستعان به الانه من الناحية العملية قد يحصل بل وحصل تداخل الاختصاصات في التمثيل القضائي بين من اوكلت اليهم هذه المهمة .

[1] أحمد محيو، المنازعات الادارية، مرجع سابق، ص121.

[2] محمد مصباحية، صبرينة زرقان، الاملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص69.

–أو قد يحصل تنازع سلبي بين هؤلاء وهو الأخطر فلا تقدم حينئذ أية سلطة ادارية عمومية بضمان حماية مصالح الدولة الجديرة في الحقيقة بالحماية والمحافظة عليه من طرف الجميع خاصة وان المنازعات التي تتدخل فيها الادارة ما فتأت ان تتوسع رقعتها وتتشعب مشاكلها بشكل يدعو الى القلق.

– وعلى هذا الأساس سنسلط الضوء على مهام ومجال تدخل مختلف السطات الادارية المؤهلة لتمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون طرفا فيها سواء على المستوى الولائي أو المركزي لاسيما دور مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري خاصة بعد التنظيم الجديد الذي رسم معالمة المرسوم رقم:65/91 المؤرخ في: 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

المطلب الأول

تمثيل الدولة أمام القضاء في نزاعات الأملاك الوطنية التابعة للدولة

ينقسم التمثيل القضائي في النزاعات القضائية الناتجة عن الاملاك الوطنية التابعة للدولة الى تمثيل على المستوى المركزي ويمثل على المستوى الإقليمي .

الفرع الأول

تمثيل الدولة على المستوى المركزي:

يمثل وزير المالية الدولة في نزاعات الاملاك الوطنية الخاصة المرفوعة أمام الجهات القضائية العليا في الدولة حيث يفوض هذا الاختصاص أو الصلاحية الى المدير العام للأملاك الوطنية وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية المذكور سابقا.[1]

وتنص أيضا المادة 192 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 427/12على :"يمكن لوزير المالية أن يكلف موظفي ادارة الأملاك الوطنية الذين يخولون قانونا في الدعاوى القضائية".

هذا ويؤهل مديري املاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات (على المستوى الاقليمي) أيضا كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام الجهات القضائية سواء في المحاكم أو المجالس القضائية [2].

[1] يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص89.

[2] المرجع نفسه، ص90.

ويختص مجال تمثيل الوزير المكلف بالمالية بالمنازعات المتعلقة بالمسائل الآتية :

1- مجموعة الأملاك الخاصة التابعة للدولة كما هي مبينة في المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المسيرة مباشرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية او المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية .

2- تسيير الأملاك التابعة للخواص (المسيرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية) التي تسند اليها إدارتها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي وهي تشمل :

- الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها أو التي تم التخلي عنها .
- الاملاك المحجور التي تمارس عليها الدولة حقا محتملا للملكية .
- الأملاك الموضوعة تحت الدراسة القضائية .
- الكنوز والحطام[1].

3- تحديد طابع الملكية الوطنية العامة والخاصة ،بحيث المنازعات تقوم على المطالبة بملكية عقارات او منقولات تابعة للأملاك الوطنية فإنه يتعين على ادارة املاك الدولة التدخل للدفاع عنها.

4- صحة جميع الاتفاقيات التي تخص الأملاك الوطنية أو تسييرها أو التصرف فيها وتنفيذ الشروط المالية الخاصة بها لاسيما الاتفاقيات المتعلقة بما يلي سرده:

- منح حق الامتياز.
- البيوع التي تتم في إطار التنازل عن أملاك الدولة.
- عقود الشراء في مجال تنفيذ اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- عقود الشراء في مجال ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها قانونا.
- عقود الايجار .
- البيوع الواردة في الأحكام الخاصة بقانون المالية 1983.
- البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني يبقى أن ننوه بأن هذه التصرفات القانونية السالفة الذكر ليست على سبيل الحصر بل على سبيل المثال فقط.

[1] سيد أحمد ربوح، المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2011/2012، ص39.

على كل نوه المشرع بصريح العبارة أن إدارة أملاك الدولة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري. كما تقدم لها جميع الآراء والاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستملها ونسيرها وتحافظ عليها هذه المصالح أو المؤسسات العمومية، بل حتى يمكنها تقديم يد المساعدة نفسها للجماعات المحلية . [1]

5- المنازعات المتعلقة بتحيل حقوق الدولة خاصة تلك المنصبة على إجبارية وقيمة المبالغ المستحقة وليس على نظامية الاجراءات المتبعة.

6- عائدات أملاك الدولة لا تتضمن فقط الأتاوى الخاصة بشغل الأملاك العمومية ونتائج ايجار الأملاك الوطنية واتاوى حق الإمتياز السكني وانما أيضا محاصيل بيع كل من : الأملاك الوطنية، الأملاك الشاغرة ،التركات الشاغرة التي لا صاحب ولا وارث لها.

- أم فيما يخص دور مديرية املاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري في التمثيل القضائي فيؤهل مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري في التمثيل بالولايات كل فيما يخصه، تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أم الجهات القضائية الآنية :

* المحاكم

*المجالس القضائية

* المحاكم الادارية [2]

- وبالمقابل يعمد المدير العام للأملاك الوطنية بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية التالية :

*المحكـمة العـليـا

*مجـلس الـدولـة

*مـحكمة التنـازع

[1] يراجع في ذالك نصوص المواد 194 / 189 من المرسوم رقم : 427/12 ،المحدد لشروط إدارة الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكيفية تسييرها ، السالف الذكر .

[2] سيد أحمد ربوح . المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مرجع سابق ، ص 40- 41 .

– ان القرار الوزاري المؤرخ في20 فيفري 1999 أهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام الجهات القضائية او أمام محكمة التنازع بشروط هي:

*يجب ان تكون مذكرات الدفاع والطعن المقدمة من الدولة موقعة عليها من طرف الوزير المختص او الموصوف لهذا الغرض أو من أية سلطة تفويض أو اية لائحة تمثل جميع المجموعات الأخرى العامة امام القضاء بواسطة السلطات المنصوص عليها في المواد التي تنظمها.[1]

أما بالنسبة للأعوان المؤهلين حدد المرسوم 427/12 مبدأ التمثيل الشخصي والمباشر للوزير المكلف بالمالية او الوزراء المختصين او الولاة، وعليه فإن السلطات وحدها التي تتلقي كل العرائض والاستدعاءات والاحكام الصادرة عن الجهات القضائية ويوقعون على كل العرائض كمد عين أو مدعى عليهم.[2]

الـفـرع الثـانـي

تمثيـل الـدولـة عـلى المستـوى الإقليمي (الـولائـي)

يمثل وزير المالية على المستوى الإقليمي من طرف مدراء أملاك الدولة في الولاية ومدراء الحفظ العقاري والمحا فظ العقاري .

– فحسب القرار المؤرخ في 23 نوفمبر 1992 يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام القضاء في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة .وقد يتدخل بصفة شخصية أو يمثله أعوان الاد ارة التابعة لمصلحته مصحوبا بوكالة أو يمثله بواسطة محامي.

وبالنسبة لمديري الحفظ العقاري على مستوى الولايات فإن مجال تدخلهم في المنازعات مرتبط تمام الارتباط بمسألة مسك السجل العقاري والاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين اثناء أدائهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات العقارية ويتعلق الأمر على وجه الخصوص ب:

[1] سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص54.

[2] يراجع في ذالك نص المادة 184 من المرسو م التنفيذي 427/12المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة التابعة للدولة وكيفية تسييرها ، السالف الذكر .

– النزاعات المترتبة على اعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه، المادة 05 من الأمر 75–74 (تغيير حدود الملكية – الدفتر العقاري –ترقيم العقارات الممسوحة ...)

*المنازعات المترتبة على مسك البطاقات العقارية (تسجيل الحقوق العينية الأصلية وقيد الحقوق العينية التبعية – فحص العقود).

– القرارات المتخذة من قبل المحافظ العقاري (رفض الايداع للوثائق موضوع الشهر العقاري– رفض الإجراء.... إلخ)[1] .

– كما ننوه بأن تمثيل الدولة أمام العدالة من قبل المحافظين العقاريين يكون متعلقا في كل الفرضيات بحالة العقار، وفي هذا الحدد تكون الدولة مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم لهذا الأخير وهذا له ما يبرره لأن المشرع الجزائري تبنى قاعدة أساسية مناطها بأن كل التصرفات العقارية التي ترمي الى إنشاء أو نقل تصريح أو تعديل أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر اتجاه الغير ولا حتى بين المتعاقدين الا إذا ورعيتن فيها الاجراءات الخاصة بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية، وعلى هذا الاساس ينبغي على المحافظ العقاري تشديد حرصه لاستقرار المعاملات العقارية وهذا الأمر يكون في كل التصرفات بشكل عام، أما اذا تعلق الحال بالتصرفات في أملاك الدولة فإن المحافظ العقاري مطالب بأن يكون حارسا لإملاك الدولة يذود عنها بكل ما أوتي من سلطة منددها إياه القانون [2].

المطلب الثاني

تمثيل الدولة أمام القضاء في منزاعات الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية

بالنسبة للجماعات المحلية فإن كل أملاك مضمنه ضمن هذه الفئة ينقسم تمثيلها القضائي بالشكل التالي :

الـــفـــرع الأول

مثول الوالي أمام القضاء في منزاعات الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية

[1] سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص60.

[2] سيد أحمد بوح، المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، ص42.

يجدر التأكد هنا أن الولاة يتمتعون بالازدواجية في التمثيل القضائي فتارة يمثلون ويدافعون على مصالح الدولة عملا بما جاء في المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 ونص المادة 92 من قانون الولاية.

ومرة أخرى يرفعون الدعاوى دون غيرهم باسم ولحساب الولاية التي لها شخصية معنونه مستقله تمام الاستقلال عن الدولة حيث تنص المادة 192 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12:

"يمارس الوالي المختص اقليميا حيث تقع الأملاك الوطنية موضوع النزاع أن يمارسوا دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال املاكها".

وهذا عملا كذلك بقانون الولاية فالوالي يتصرف وكأنه ممثل عن كل وزير في ولايته.

الفرع الثاني

مثول رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية التابعة للجمعات المحلية:

عملا بنص المادتين 10 و125 من القانون رقم : 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن رؤساء المجالس الشعبية يمكنهم أيضا المثول أمام القضاء مدعيين او مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وقد يمتد هذا الاختصاص الى الاملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة الى التشكيك في ملكية الدولة للأملاك المعينة أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها بواسطة المطالبة بتنفيذها أمام العدالة .

- كما أن المادة 67 من قانون البلدية رقم : 10/11 قد نصت على ان الرئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع الى تمثيل الدولة على مستوى البلدية[1]، والجدير بالذكر في هذا الحدد أن المادة 194من المرسوم التنفيذي رقم : 427/12، نوهت بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تقدم يد المساعدة متى طلب منها ذلك للجماعات المحلية (الولاية- البلدية) للدفاع عن الأملاك الوطنية الولائية أو البلدية.

[1] قانون رقم 11/ 10 ، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية ، الجريدة الرسمية عدد : 37 ، المؤرخة في : 2011/07/03 .

وعليه يتضح جليا بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تكون طرفا رئيسيا في المنازعة كما يمكن أن تكون فقط مساعدة، كما يمكن أيضا أن تقدم ذات المساعدة للمصالح والمؤسسات ذات الطابع الاداري.

خــلاصة الفــصــل الأول

كخلاصة لما سبق تبين أن إشكالية توفير الحماية القانونية اللازمة للملكية والحقوق العقارية الخاصة كانت الهدف الأسمى الذي سعى كل من المشرع والقاضي الجزائري لتحقيقه من خلال محاولتهما التي تظهر فيما يتعلق بالمشرع في تنظيم المنازعات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة والعامة .

–غير أن الفراغ التشريعي في النصوص المنظمة لهذا الملكية العقارية ونظرا للمشاكل التي تطرحها خلقت عدة نزاعات قضائية تدخل فيها القضاء بنوعيه: العادي –الاداري، كل في مجال اختصاصه لحلها.

– فالقاضي الإداري يتدخل في النزاع في حالة كانت الإدارة طرفا فيه، بغرض إلغاء أو إقرار السندات التي تثبت هذه الحقوق على هذه الملكية، أو تنفيذها عند نظره في المنازعة المتعلقة بالحيازة والتقادم المكسب في المناطق غير الممسوحة أو عند الطعن بالإلغاء في الدفاتر العقارية او قرارات المحافظ العقاري.

–بينما يتدخل القاضي العادي استثناء في النزاعات المتعلقة بالاستيلاء على التركات المهملة أو الأملاك التي ليس لها وارث مالك، باعتبار ان هذه الملكية ملكية خاصة، إضافة الى نزاعات التبادل الخاصة بتبادل الأملاك الوطنية التابعة للخواص ومخالفات الطرق والغاء العقود والدفاتر العقارية .

– أما فيما يخص التمثيل القضائي للإدارة في منازعات الأملاك الوطنية ..... فقد أشار القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، كذا المرسوم التنفيذي رقم91/454 الى مجموع السلطات المؤهلة لتوالي تمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون طرفا فيها سواء كانت مدعى او مدعى عليها.

فبالنسبة للأملاك الوطنية التابعة للدولة يمثل الدولة في نزاعاتها وزير المالية ويفوض هذا الاختصاص او الصلاحية الى المدير العام للأملاك الوطنية وذلك بمقتضى قرار وزاري.

أما فيما يخص النزعات المترتبة عن الأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية فيقسم التمثيل القضائي على مجالين فيمثل الولاية في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة الوالي المختص إقليميا، اما البلدية فيمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي استنادا الى نص المادة 67 من قانون البلدية رقم09/08.

الفصل الثاني :

المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والدعاوى المتعلقة بها

إن المنازعات المتعلقة بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لاسيما ما تعلق منها بعمليات البيع والتبادل، وكذلك تلك المتعلقة بعمليات إيجار الأملاك الوطنية الخاصة و منح عقود الامتياز متعددة وتثير عدة اشكالات لكون الإدارة طرفا فيه.

وتترتب عن مجمل هذه النزاعات عديد الدعاوى التي تطرح أمام القضاء يطالب فيها المتضرر إما بالتعويض لجبر الأضرار أو الإلغاء عن طريق دعوى تجاوز السلطة ، وبشان ذلك سيتم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين الآتيين :

المبحث الأول : المنازعات المترتبة عن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية .

المبحث الثاني : الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الأملاك الوطنية .

المبحث الأول :

المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

إن النظام القانوني الذي يسير التصرفات التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة وبشكل خاص طرق إدارة وتسيير وتوظيف هذه الأملاك التي تتسم بشيء من المرونة، والتي يفتح فيها مجالا للتفاوض وقت ابرام التصرفات المتعلقة بها بين الإدارة والمتعاقد، وجب عدم مخالفتها للقانون بأي حال من الأحوال شريطة أن يتم استغلال هذه الأملاك إستغلال يخالف القوانين والأنظمة المعمول بها والذي يتم بعديد من الطرق كالبيع والتبادل ومنها ما يتم بواسطة التخصيص والتأجير والامتياز وفي ظل كل هذا، يمكن تثار جملة من المنازعات وهو ما نحاول ابرازه من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول : منازعات عمليات البيع والتبادل .

المطلب الثاني :منازعات عمليات الايجار ومنح عقود الامتياز .

المطلب الأول :

المنازعات المتعلقة بعمليات البيع والتبادل

سنحاول في هذا المطلب التطرق الى أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية والتي تكون بخصوص بيع وتبادل هذه الأملاك .

الفرع الأول :

المنازعات التي تثار بشأن عملية بيع الأملاك الوطنية

تندرج المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام، والتي تعرف على أنها مجمل الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر على المالك أو صاحب الحق العيني سواءاً كان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص، التي ترمي الى فض نزاع قائم أو من المحتمل أن يقوم [1].

ولقد توسعت رقعة المنازعات العقارية بشكل مذهل يدعو للقلق خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها، وقد وجدنا المنازعات الناجمة عن البيوع الخاصة بأملاك الدولة تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله ، لذا فكرت أن أسلط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثرة أمام مرفق القضاء، ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 06 /296 [2] أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة وشيوع حالاتها في الواقع

أما بالنسبة للبيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع ، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول في كثير من الأحيان دون نشوب نزاع قضائي ، وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية وقد يكون المحل بمبادرة من الإدارة ذاتها .

---

[1] قرماط رندة، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة ،2015/2014، ص58 .

[2] [2] المرسوم التنفيذي رقم 296/06 المؤرخ في 07 غشت سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواووين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 جريدة رسمية عدد 54 مؤرخة في 03/09/2006

و فيما يلي أهم أوجه المنازعات القضائية الناجمة عن البيوع القائمة على الأملاك الوطنية الخاصة :

أولا : منازعات العقار الحضري :

1 منازعات بيوع الأملاك الوطنية :

إن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 296/06 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري تترتب عليه وجهان رئيسيان من المنازعات عموما :

أ. المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل، بحيث في كثير من الحالات هناك طلبات شراء على أملاك الدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلا) .

ب. المنازعات المترتبة على مدى استحقاق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع، حيث يلاحظ مرارا أن هناك طلبات استفادة على ملك عقاري واحد من قبل أكثر من مترشح ونخص ما يلي :

- توفر صفة الشاغل الحقيقي الشرعي المستوفى لالتزاماته .
- شراء محل واحد على مستوى كل التراب الوطني
- الشخص الطبيعي صاحب الجنسية الجزائرية
- ضرورة رفع الطعن (التنظيم الاداري المسبق لقبول الدعوى أمام القضاء) [1].

و بالنسبة لهذه المنازعات يجدر التنويه بأنه قبل إقرار التنازل فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري في كل ولاية بحكم أنه المسير هو من يضمن متابعة القضايا على مستوى القضاء، أما بعد إقرار البيع فإن مديرية أملاك الدولة تضمن المتابعة .

2. منازعات بيع الأملاك الوطنية لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية :

ان المؤسسات العمومية الاقتصادية السليمة التي أثبتت ناجعتها الاقتصادية على أرض الواقع يمكنها الاستفادة من التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للدولة المحازة من طرفها .

[1] رندة قرماط ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المرجع السابق، ص 55.

لكن عملية تطهير الممتلكات أو التسوية لحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق العقاري الى غاية اعداد العقد الاداري الناقل للملكية مرورا بتحديد الملكية مساحيا وتقييمها تعترضها الكثير من المشاكل والعراقيل التي أنتطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية والتي تكون عادة في شكل الصور التالية :

ادعاء ملكية العقار من قبل المؤسسة استنادا على عقود ملكية محررة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية .

المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية [1].

3. المنازعات المترتبة عن البيوع في اطار الاستثمار :

و ترجع هذه المنازعات الى ما يلي :

عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين .

تقاعس بعض المستمرين على دفع الاتاوى السنوية

محاولات بيع الاراضي حتى قبل الانتهاء من انجاز المشروع .

النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستنفذون جميع الاجراءات الادارية الخاصة بالتحصل على العقار، ولكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل للتحصل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية .

4. المنازعات المترتبة عن البيوع في اطار تسوية الأملاك الوطنية المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلديات :

- تداخل الصلاحيات بين البلديات والوالات العقارية .
- عدم توفر وثائق التسوية (رخص البناء ، رخص التجزئة ...) [2]

ثانيا: منازعات العقار الفلاحي :

ويتعلق الأمر بالمنازعات التي تنشب من جراء تطبيق القانون 87 /19 سواء قبل أو بعد تحرير العقد الإداري .

---

[1] يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 78 .

[2] يراجع في ذالك نص المادة 86 من الأمر رقم : 26/75 ، المؤرخ في : 1995/09/26 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 55 ، لسنة 1995 .

و تكون عادة بين الادارة والمستفيد أو بين المستفيدين أنفسهم وحتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية، ونشير أن الدولة تمثل في شخص " الوالي " لمتابعة القضايا مع مساعدة تقنية لتحديد وتقديم التفسيرات الضرورية للقاضي [1].

و في هذا الصدد لابد من اعطاء امكانية التقاضي للمصالح الفلاحية على المستوى الولائي التي لا تتوفر على الصفة حاليا، فلا يكتف بحصر التمثيل القضائي على الوالي محليا أو الوزير على المستوى المركزي، حيث أن منح الصفة والأهلية لمديرية المصالح الفلاحية على المستوى الولائي سيعطي لا محاله دفعا أفضل في متابعة القضايا .

و من أهم أوجه هذه المنازعات نذكر :

-عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين

- عدم الالتزام ببنود العقد الاداري

- الاقدام على تصرفات محظورة قانونا (إيجار الأرض مثلا)

الفرع الثاني :

النزاعات التي تثار بشأن عملية التبادل

ترد على عقد المبادلة الوارد على العقار العديد من المنازعات لا سيما في العقارات التابعة للدولة عند مبادلتهما مع عقارات تابعة للخواص .

- يقصد بعقد المبادلة مبادلة املاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص وترسم عملية التبادل بعقد رسمي اداري، بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل [2].

- و قد تم تنظيم التبادل في المواد من 115 الى 123 من المرسوم التنفيذي رقم : 427/12، وتتم عملية التبادل أما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط والاشكال المنصوص عليها في المادة 115 من المرسوم المذكور أعلاه ويتم تكريس هذا الاجراء إما بعقد اداري تحرره مديرية أملاك الدولة ويوقعه

[1] سليمان السعيد، دور القاضي الاداري في معالجة منازعات عقود الادارة، محاضرات ألقيت على طلبة السنة 03 ليسانس حقوق، كلية الحقوق بجامعة جيجل .2015/2014، ص13.

[2] أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2009، ص50 .

الوالي المختص اقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون رقم : 30/90 كما يلتزم مالك العقار المتبادل معه أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية أو شطبها إن كان مثقلا بها وذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع للإجراءات التسجيل والشهر العقاري [1].

– وتجدر الاشارة الى أن عقود المبادلة سواء القائمة بين الاشخاص خاصة أو بين شخص خاص وآخر عام تخضع جميعها للقاضي العقاري متى انصبت هذه المنازعات على عقار على اعتبار أن هذا النوع من العقود يخضع لأحكام القانون المدني بالنظر لموضوع النزاع، وبخصوص الاختصاص المحلي فهو يخضع للقواعد العامة، أي لمحكمة موقع العقار [2].

تطرح بشأن عقود المبادلة الوارد على عقار عدة منازعات يمكن حصرتها فيما يلي :

1. منازعة متعلقة بعدم إفراغ عقد المبادلة في قالب رسمي :

تطرح المنازعة بشأن عقود المبادلة، كما بشأن عقود البيع فجميع العقود أخضعها المشرع للشهر العقاري والشكل الرسمي متى وقعت على عقار، وهو ما أشار اليه القرار رقم : 255411 الصادر بتاريخ : 2002/02/06، جاء فيه :<< يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 01 و445 من القانون المدني تحت طائلة البطلان >>[3] .

– فلو حدثت المبادلة في العقارات دون القيام بصب العقد في شكل رسمي أمام الموظف العمومي المؤهل قانونا لذلك، يحكم القاضي ببطلان المقايضة .

---

[1] أعمر يحياوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 51.

[2] سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، 2017 /2018، ص 110 .

[3] قرار رقم 255411 . بتاريخ: 02/06 / 2002، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، سنة 2004، ص 82/80.(غير منشور) .

2. المنازعة المتعلقة بتخلف شرط الموافقة الصريحة للجنة منح السكن في مساكن دواوين الترقية والتسيير العقاري :

تطرح المسألة بخصوص مبادلة السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فالقانون يشترط عند وقوع مبادلة في هذه المساكن الموافقة الصريحة للجنة منح السكن وبغياب موافقتها تعتبر المبادلة كأن لم تكن، فهو ما أشارت له القرارات التالية :

القرار رقم: 54853 الصادر بتاريخ : 1989/12/04 جاء فيه : << من المقرر قانونا بالمرسوم رقم : 147/76 المؤرخ في : 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الايجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين، أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ومن ثم، فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت دون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، وأن قضاة الموضوع بقرارهم الرافض لهذه العملية في تطبيق القانون [1].

- يتضح من القرار السابق أن تبادل العقارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري دون علم الأخير أو موافقته يجعل عملية التبادل كأن لم تكن .

3. منازعات تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :

يعتبر التبادل إحدى طرق إكتساب الملكية للأملاك الوطنية الخاصة، فقد يتم تبادل الأملاك الوطنية العقارية فيما بين الدولة، الولاية، البلدية، وقد يتم بين أملاك هذه الأشخاص وأملاك عقارية تابعة للخواص، وما يلفت الانتباه هو نص المادتين 92 الفقرة الثانية من قانون الأملاك الوطنية إذ تنص المادة على ما يلي :

<< كما يتم تبادل املاك عقارية يملكها الخواص ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به ولا سيما القانون المدني >> .

و تنص المادة 96 من نفس القانون على ما يلي : << تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام >>

[1] قرار رقم54853، الصادر بتاريخ : 04/ 1989/12، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1991، ص131 (غير منشور)

- يلاحظ على هاتين المادتين نوع من الغموض والتناقض إذ تنص المادة 92 أن النظر في القضايا المتعلقة بتبادل أملاك عقارية تابعة للخواص وأملاك عقارية للأملاك الوطنية الخاصة يؤول للقضاء العادي ، وذلك بنصها على أن القانون المطبق على هذا التبادل هو القانون المدني، فلا يعقل أن نعقد الإختصاص للقاضي الاداري ونلزمه بتطبيق القانون المدني .

- أما المادة 96 من نفس القانون نصت على أن المنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك الوطنية تعود لإختصاص الهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام، فوقع إشكال في تفسير عبارة المقصود بالقانون العام قبل سنة 2008 لم أجد أية نص صريح يبين الجهة القضائية المختصة بالنظر في قضايا تبادل الأملاك الوطنية الخاصة بأملاك الخواص وهو ما جعل الفقه يقيس على تفسير المادة 35 من القانون رقم : 81 /01 [1]على الرغم من إلغائه بموجب قانون المالية لسنة 2000[2] وذلك بسبب الجدل الذي أثارته هذه المادة حول الجهة القضائية المختصة بالنظر في القضايا المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية المعنية بهذا القانون، وذلك نتيجة استعمال العبارات التالية : << الهيئات القضائية التابعة للقانون العام>> .

المطلب الثاني :

المنازعات المتعلقة بعمليات الإيجار ومنح عقود الامتياز

قد تشوب عملية تأجير أو منح الامتياز مشاكل تنتج عنها منازعات، لا يتم حلها إلا باللجوء الى الجهة القضائية المختصة، وسنقوم بدراسة هذه المنازعات من خلال النقاط التالية :

[1] تنص المادة 35 من القانون رقم :81 /01 المؤرخ في07 فبراير 1881 المتضمن التنازل عن أملاك عقارية ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 06، صادرة بتاريخ 1881/02/10، على أن :<< يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة رفض تضلهم الى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام >> .

[2] قانون رقم :06/2000، مؤرخ في 23 ديسمبر، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد80، سنة 2000.

الفرع الأول :

المنازعات التي تثار بشأن عمليات تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

تنص المادة 100 من المرسوم 427/12 على أنه تختص ادارة الاملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسيرها مباشرة وألغي تخصيصها .

- كما أنه لا يمكن ابرام عقد ايجار مجانا، ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الايجار .

هذا وقد جاءت المادة 89 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون 08 / 14 المؤرخ في 20يوليو 2008 ، على ان الايجار ينبغي أن يكون بمدة تتماشى وامتلاك الاستثمارات المزمع انجازها والتي تكون منشأة لحقوق عينية، ويكون الايجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الإستغلال الخاص للأملاك العمومية المؤسسة لحقوق عينية طبقا للمواد 69 مكرر، 69 مكرر 2 [1].

- كذلك المادة 90 من القانون الاملاك الوطنية المعدلة بالمادة 27 من القانون رقم 14/08 حيث نصت على أنه يتم تأجير الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح املاك الدولة وإما بتفويض في إطار تعاقدي، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والاشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به .

و تقوم السلطة المتخصصة بتأجير الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي تملكها الجماعات الاقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما [2].

- هذا ووجب التأكد أولا من أن العقد المبرم هو : عقد ايجار وجزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ليس عقد شغل لجزء من الاملاك العمومية مثل شغل

[1] يراجع في ذالك نص المواد 69 مكرر، 69 مكرر 2 ، 69 مكرر 3 من القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية ، السالف الذكر .

[2] اسمهان حمدي، الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر 2015/2014 . ص 43

الشواطئ أو محطات البنزين فهذه عبارة عن عقود وترخيصات تخضع في نزاعاتها للقضاء الاداري ويطبق عليها أحكام القانون الخاص بالأملاك الوطنية .

- كما انها كذلك عبارة عن رخصة مؤقتة يجوز سحبها في أي وقت [1].

ان عقود الايجار التي يبرمها الاشخاص المعنوية العامة التقليدية تخضع لاحكام القانون الخاص الذي الخواص في المسائل الايجار، وليس هناك مبرر لتمييز عقود الاشخاص العامة بأحكام مميزة لأن الادارة هنا تظهر مجردة من السلطة ولا تختلف عن أي شخص خاص وهو يؤجر ويستأجر الممتلكات وأما فيما يتعلق بالايجارات التي تخضع عادة لقواعد القانون الخاص (المواد من 467 وما بعدها من القانون المدني) يبدوا أن الأنسب منح الاختصاص الى قاضي واحد يفصل في المنازعة [2].

و لكي يؤدي وجود شخص عام كطرف في الدعوى الى سحب النزاع من القاضي العادي تحتم ايراد استثناء على القاعدة العامة وأصبحت المحكمة مختصة لوحدها في مثل هذا النوع من النزاعات .

ان وحدة القانون هي التي فرضت وحدة القاضي فالمحكمة تقتضي إسناد الاختصاص للقاضي الخاص (القسم المدني أو التجاري حسب العقد المبرم) لأنها تعود على تطبيق أحكام عقد الإيجار وليس من المحكمة في شيء إسناد الاختصاص لقاضي الغرفة الادارية ثم إلزامه بتطبيق قواعد القانون الخاص [3].

- كما يؤكد ذلك القرار الصادر عن المجلس القضائي لقسنطينة الذي رفعت إليه دعوى تطالب بإعادة شغل قطعة أرض بلدية ثم فسخ عقد ايجارها من البلدية حيث أن المنازعة المتعلقة بالإيجارات الفلاحية داخلة ضمن الاختصاص الانفرادي للمحكمة وإنما يتعين في الحالة هذه إعلان عدم الاختصاص.

---

[1] يوسف حفصي، مرجع سابق، ص 91 .

[2] أحمد محيو ، المنازعات الادارية، مرجع سابق، ص 112

[3] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الدارية، الجزء الثالث الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007، ص 430.

الفرع الثاني :

المنازعات التي تثار بشأن منح عقود الامتياز

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع، حيث تنص المادة 20 من القانون رقم14/08 على : << انه يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة احكام المادة 64 مكرر والمدة 69 مكرر، من حق استعمال الاملاك الوطنية المخصصة لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصها ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع بها دون سواه والاستفادة من ناتجها وتحصيل الاتاوى من المستعملين [1].

يتضح من النص الموضح في المادة أن عقود الامتياز ترتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري . فالامتياز يمنح لصاحبه حق استغلال الملحق التابع للملك العمومي حيث نصت المادة 19 من القانون 14/08 المؤرخ في : 20يوليو 2008 على شكل منح امتياز استعمال الاملاك الوطنية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو التمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز . وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز لإتاوة سنوية على أساس القيمة الايجارية، وهو ما جاءت به المادة 19 من القانون 14/08.

– فعقد الامتياز يعد من العقود الادارية لصلته بالمرفق العام، ويحقق المصلحة العامة وتبقى الدولة في مركز لائحي، وفي نفس الوقت مركز تعاقدي تطبق عليه أحكام القانون الاداري، واذا لم نجد ما نطبقه يتم الرجوع الى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، نصت المادة 20من المرسوم التنفيذي رقم 09/ 152 على أن يؤدي كل اخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الى إسقاط

[1] يراجع في ذالك نص المادة 19 من القانون رقم : 90 / 30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، السالف الذكر .

الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا [1].

وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول الى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى .بالرجوع الى القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري نجد المادة 35 تنص على ما يأتي :

<< يجوز للمترشح أن يرفع طعنا نزاعيا في حالة رفع الطعن المقدم الى اللجنة الولائية . أو عندما يلتقي رد في الآجال المحددة في المادة 34 أعلاه >> [2].

– و هكذا يعقد هذا النص الاختصاص القضائي الى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام أي المحاكم العادية على الرغم من صدور القرار المطعون فيه من جهة إدارية [3].

أما عن صاحب الصفة الذي يمثل املاك الدولة ويمكن للفرد مقاضاته :

1. عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو المجالس القضائية أو محكمة التنازع يؤهل للمرافعة المدير العام للأملاك الوطنية .

2. أما بشأن القضية المرفوعة الى المحاكم أو المجالس أو المحاكم الادارية فتكون المرافعة من قبل المدير الولائي الأملاك الدولة أو المدير الولائي للحفظ العقاري كل فيما يخصه، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل فيما يخصه [4] وفقا للشروط والأشكال المنصوص

---

[1] يراجع في ذالك نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم : 09 / 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، جريدة رسمية عدد : 27 المؤرخة في : 06 / 05 / 2009 .

[2] يراجع في ذالك نص المادة 34 من القانون رقم 81 /01 ، المتضمن التنازل عن أملاك عقارية ذات إستعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، السالف الذكر.

[3] محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية، الطبعة ب، دار العلوم الجزائر ،2005 ص 248

[4] عمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة، دون طبعة دار هومة، الجزائر، ص 46/45 .

عليها في التشريع المعمول به بالمثول أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة [1].

- أما المنازعات المتعلقة بمنح عقود الامتياز في اطار الاستثمار فإن أغلب هذه النزاعات راجعة لأحد الأسباب التالية :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الاداري .
- تقاعس بعض المستثمرين من دفع الاتاوة السنوية .
- محاولة بيع الأراضي قبل الانتهاء من انجاز المشروع [2].

[1] نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الاملاك الوطنية مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001 /2012، ص 133

[2] نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الاملاك الوطنية ، المرجع السابق ، ص 134.

المبحث الثاني :

الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الاملاك الوطنية

خول المشرع الجزائري للمتضررين رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء في مراحل تسيير الأملاك الوطنية وإدارتها ، و تشكل هته الدعاوى تشكل فرصة يتدخل من خلالها القاضي بفرض رقابته على الإدارة في كل من مجال التصرف والإستغلال في الأملاك الوطنية ، وسنتناول في إطار هذا المبحث بعض الدعاوى المتعلقة بمنازعات الاملاك الوطنية العامة.

المطلب الأول:

دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع بها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف الى المطالبة بتعويض وجبر الأضرار المترتبة على الأعمال المادية والقانونية، وتدور منازعة الاملاك الوطنية في دعوى التعويض حول حق من تضرر بتصرف قانوني صادر عن الادارة أو بسبب أحد أعمالها المادية المرتبطة بالعقار في الحصول على تعويض يحكم به القاضي الاداري، وسنحاول في هذا الاطار أن نتطرق الى مفهوم هذه الدعوى .

الفرع الأول :

مفهوم دعوى التعويض :

1. تعريف دعوى التعويض

تعرف دعوى التعويض أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الادارية المختصة طبقا للشكليات والاجراءات المنصوص عليها قانونيا للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة [1].

- و تتميز دعوى التعويض بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى، وتساعد معرفتها على توضيح وتسهيل عملية تطبيقها، بصورة سليمة وأهمها :

[1] سليمان محمد الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الثاني، دون طبعة، الفكر العربي، القاهرة، 1996، 265 .

1. دعوى التعويض الادارية دعوى قضائية :

يقصد بأن دعوى التعويض دعوى قضائية أنها ليست مجرد تظلم أو طعن اداري ذلك لأنها ترفع أمام جهات قضائية تابعة للسلطة القضائية ويتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بالمحاكم الادارية ابتداء أو أمام مجلس الدولة عن طريق الارتباط، وذلك في اطار الشكليات والاجراءات القضائية المقررة قانونا، أما الطعون الادارية فهي توجه وترفع أمام الجهات الادارية التابعة للسلطة التنفيذية [1].

2. دعوى التعويض دعوى ذاتية شخصية

المقصود من هذا ان يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحمايتها عن طريق الحكم بالتعويض الكامل للإصلاح الأضرار التي تصيبها بفعل النشاط الاداري الضار .

3. دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل :

و ينسحب معنى هذه الخاصية الى أن سلطات القاضي الاداري في دعاوى التعويض واسعة وكاملة، ذلك بالمقارنة مع دعاوى الشرعية، حيث تتعدد سلطات القاضي الاداري من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحص الشخصي لرافع الدعوى أي اثبات وجود الصفة لرافع الدعوى الى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الادارة الضار وسلطة تقدير نسبة هذا الضرر وسلطة تقدير التعويض تقديرا كاملا وعادلا بما يكفل إصلاح الأضرار.[2]

4. دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق :

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى قضاء حقوق لأنها تستهدف الدفاع عن حقوق وحريات الفرد قضائيا، وذلك في مواجهة أنشطة الادارة العامة الضارة بما فيها الأعمال المادية المشروعة، ويترتب عن هذه الخاصية عدة نتائج منها التشديد والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والاجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض كما أنها تعطي للقاضي السلطات

[1] عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الادارية، نظرية تأصيلية وتحليلية مقارنة، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2004، ص 290 .

[2] المرجع نفسه ، 292.

اللازمة لإصلاح الأضرار خلال عملية تطبيق دعوى التعويض الادارية، وينجم عنها نتيجة أخرى تتمثل في أن مدة تقييم دعوى التعويض تتطابق مع مدة التقادم المسقط للحقوق [1].

2 شروط دعوى التعويض

لدعوى التعويض مجموعة من الشروط لابد من توفرها ليتمكن كل متضرر من اللجوء الى القضاء للمطالبة بحقه إذا ما توفر على تلك الشروط [2].

أ. الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض :

قرار سابق :

اشترط قانون الاجراءات المدنية ضرورة قرار اداري مسبق وذلك لأجل صحة الشروط الشكلية في لدعوى الادارية وذلك مع ضرورة الطعن أو التظلم المسبق أمام التدرج الاداري المنصوص عليها في القانون المادة 169 .

- كما أن القانون رقم 09/08 قد نص بدوره على ضرورة وجود قرار اداري مسبق لاكتمال الشروط الشكلية لدعوى التعويض . إلا أنه أسقط ضرورة وجود النظام المسبق وأجاز للمتضرر الاتجاه المباشر الى الطريق القضائي [3].

ميعاد رفع الدعوى :

المدة المقررة لميعاد رفع وقبول دعوى التعويض الادارية أمام الجهة الادارية المختصة هي مدة أربعة أشهر في النظام القضائي الجزائري تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري التنظيمي وهذا ما تقرره الادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية حيث تنص : << يحدد أجل الطعن امام المحكمة الادارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ نشر التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي أو التنظيمي >> [4].

- و تحسب مدة الميعاد لرفع وقبول دعوى التعويض الكاملة، حيث لا يحتسب اليوم الأول والأخير من الميعاد إذا ما صادف اليوم الأخير عطلة، يمتد الميعاد الى اليوم الموالي .

---

[1] عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الادارية ن المرجع السابق، ص 260.

[2] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، ، الجزائر، ط1 سنة 1993، ص 289 .

[3] يراجع في ذالك نص المادة 819 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، السالف الذكر .

[4] يراجع في ذالك نص المادة 829 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، السالف الذكر

ب. الشروط المتعلقة بالعريضة :

العريضة هي الوسيلة الشكلية والاجراءات القانونية والقضائية المختصة بطلب فيها الحكم على السلطات الادارية المختصة بالتعويض الكامل، يجب أن تشمل العريضة على مجموعة من الشروط الإلزامية وهذا ما نصت عليه المادتين 815 –816 [1]من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وتكون العريضة موقعه من محامي ويجب أن تتضمن مجموعة من البيانات منصوص عليها من المادة 15 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

- أن تكون العريضة متضمنة لكافة بيانات أطراف الخصومة .
- أن يكون مضمون ومحتوى الطلب منصبا كليا على طلب التعويض .
- أن تكون العريضة موقعة من طرف محامي ومؤرخه .

الفرع الثاني :

دعوى التعويض المطروحة أمام القاضي في مجال منازعات إدارة وتسير الأملاك الوطنية :

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات هو جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية وبالتالي فالمسؤولية تترتب اذا لم يوف الانسان بتعهد التزام به أو أخل بواجب من الواجبات التي فرضها عليه القانون ويكون جزاء هذه المسؤولية هو إلزام المسؤول بجبر الضرر عن طريق التعويض للمضرور[2].

أما دعوى التعويض كما رأينا سابقا فهي المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية [3].

في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية هناك العديد من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي أو مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية .

و بالرجوع الى نص المادة 26 من القانون رقم : 10 /03 المؤرخ في :08/15 / 2010 التي جاء فيها : << يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة >>

[1] يراجع في ذالك نص المادة 815 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، السالف الذكر

[2] سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسير، الطبعة 01، ديوان المطبوعات للأشغال التربوية، الجزائر 2004 ص 74 .

[3] محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الادارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 218

وبالتالي يمكن أن تتعلق الدعوى بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، ولقد عرف القضاء الإداري العديد من الدعاوى المتعلقة بطلب التعويض اذا رفعها الأفراد ضد الادارة ممثلة في الولاية أو مديرية أو أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعين الى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية، بينما نجد القضاء قد أثبت ملكيتها للمدعين .

– و مطالب المدعي في دعوى التعويض تتمثل في إعادة تقويم الأملاك المعوض عنها إما تعويضا عينيا بأراضي من نفس الطبيعة أو تعويض ماليا وفي هذه الحالة يجب أن يكون مبلغ التعويض معادل للقيمة التجارية للأراضي الفلاحية المفقودة [1]إذ يعوض المدعون عن الحرمان من استغلال ملكيتهم أو فقدانهم لها إن خصصتها الادارة للإنجاز مشاريع معينة، وبالتالي لا يتم التعويض لإخلال المدعى عليه بالتزامه وإنما يتم على اساس القانون ذلك أن قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاك الأصلين الذين لم يستطيعوا إرجاع أراضيهم بسبب فقدان الطابع الفلاحي أو بسبب استصلاحها .

المطلب الثاني :

دعوى تجاوز السلطة

تعتبر دعوى تجاوز السلطة الدعوى الأكثر أصالة الوسيلة الأكثر فعالية وديمقراطية الممنوحة للمرؤوسين للدفاع ضد تعسف الادارة في القضاء الاداري ، وكذا محاربة اللاشرعية، فهي وسيلة حماية فعالة للمواطن ضد الإدارة للحريات ضد السلطة وللقانون ضد التعسف [2].

[1] لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسير، مرجع سابق، ص 75 .

[2] يوسف بناصر ، دروس في المنازعات الادارية لطلبة السنة 03 LMD، كلية الحقوق، جامعة محمد أحمد، وهران 02، ص 27.

الفرع الأول :

مفهوم دعوى تجاوز السلطة

1. تعريف دعوى تجاوز السلطة :

هي دعوى موضوعية هدفها الوحيد هو إلغاء قرار اداري منفرد مخالف للقانون، أو هي الدعوى التي يستطيع بموجبها المدعي الطلب من القاضي إلغاء قرار اداري غير مشروع، وبالتالي لا يمكن استعمال هذا الطعن، لا لطلب منح التعويض ولا يطلب تغيير المطعون فيه من قبل القاضي .[1]

ب خصائص دعوى تجاوز السلطة :

- دعوى تجاوز السلطة هي دعوى قضائية :

هذه الصفة ليست محل نزاع في الوقت الحاضر، الا أنها لم نكن كذلك في الماضي : فأصلا لم تكن دعوى الإلغاء دعوى قضائية، بل كانت تظلما رئاسيا حيث أن الدعاوى ضد القرارات الادارية كانت ترفع امام الملك بصفته رئيسا للإدارة ، ولكن مجلس الدولة هو الذي يقترح الحل على الملك، وبهذا فقدت دعوى الالغاء طابعها الاداري وتحولت من دعوى ادارية الى دعوى قضائية .

- دعوى تجاوز السلطة هي جزاء مبدأ المشروعية :

ان الطابع العام للنظام يعني أنه يستحيل مسبقا رفض ممارسة دعوى تجاوز السلطة ضد قرار اداري ويعني ايضا أن هذه الدعوى مفتوحة حتى بدون نص قانوني ضد كل القرارات الإدارية، أما الطابع الموضوعي فيعني أن دعوى تجاوز السلطة هي دعوى موضوعية ونعني بهذا أن الدعوى ضد قرار وليس نزاعا بين الأطراف .[2]

---

[1] علي محمود العيسي، القضاء الاداري، دار وائل للنشر، 1999، ص 168.

[2] رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل) دون طبعة، الجزائر، 1998، ص 1 وما بعدها .

حالات وشروط رفع دعوى تجاوز السلطة :

نعني بحالات فتح أو رفع دعوى تجاوز السلطة مختلف العيوب التي تصيب القرار الاداري والذي يرتكز على المدعي على الغاء القرار لا بد من أن يبرهن على أن القرار محمل النزاع غير مشروع أي يبين العيب الذي يصيبه .

و حتى ترفع دعوى الالغاء لا بد من توافر شروط لعرض القضية على القاضي الاداري، فإن انعدام شرط من هذه الشروط رفض القضائي الدعوى دون معرفة ما اذا كان القرار المطعون فيه فعلا غير مشروع .

- **شرط القرار الاداري المسبق :**

على عكس الدعوى المدنية أين يستطيع المدعي مخاصمة الطرف الآخر مباشرة أمام القاضي، فإن الدعوى الادارية تفترض وجود قرار إداري مسبق .

- **شرط التظلم الاداري المسبق :**

أن التظلم الاداري هو وسيلة لإقامة حوار بين المواطن والإدارة وهو كذلك وسيلة للوقاية من النزاعات الإدارية، ويثبت ايداع التظلم أمام الجهة الادارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة .[1]

- **مواعيد الدعوى القضائية :**

حدد المشرع لرفع الدعوى القضائية أمام الجهات القضائية الإدارية، وقد حددت المادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ذلك بنصها : << يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الادارية بأربعة أشهر، يسرى من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي أو التنظيمي .

شرط الأهلية والصفة في رفع الدعوى :

حتى يستطيع المدعي رفع الدعوى يجب أن تكون له أهليه التصرف بالنسبة للأشخاص الطبيعية هذه الأهلية تحكمها أحكام القانون مقرونة بالتمتع بالشخصية القانونية .

[1] محمد بعلي الصغير، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2000، ص 145 .

أم اما المصلحة فهي تعني أن دعوى الالغاء ليست دعوى شعبية أي لا يحق لأي شخص الطعن في أي قرار اداري فوجب أن تكون هناك مصلحة شخصية مباشرة ومشروعة .[1]

الفرع الثاني :

تطبيقات قضائية في إلغاء القرارات الإدارية المشوبة بعيب تجاوز السلطة

ملف القضية رقم : 3367 بين (ت ، ج) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي ببرج الكيفان، المرفوعة أمام المجلس الأعلى بتاريخ 1983/10/08، والتي جاءت كما يلي :

حيث يستخلص من عناصر القضية ولا سيما من القرار المطعون فيه المؤرخ في 13 /12 / 1981، أن لجنة النزاعات التابعة للمجلس الشعبي البلدي ببرج الكيفان قد فصلت في نزاع قائم بخصوص الملكية بين أحد الملاك الخواص ومستأجر لأملاك الدولة .

حيث أنه ليس من سلطات الرئيس أو المجلس الشعبي البلدي الحلول محل الجهة القضائية والبث في القضية من قضايا الملكية أو شغل مكان ما يخص المواطنين، اذ أن دورها يجب أن لا يتعدى تحقيق المصالحة بين الطرفين .

حيث أن القرار المتخذ بالتالي على النحو السابق غرضه مشوب بعيب تجاوز السلطة الواضح ويستوجب من أجل هذا البطلان .

قد قضى المجلس الأعلى بإبطال القرار الصادر في 12/13 /1981 المطعون فيه وكذا بالحكم على المدعي عليه بالمصاريف .[2]

[1] المادة 13 من القانون رقم : 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية تنص : << لا يجوز شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثيرها القاضي تلقائيا، انعدام الصفة في المدعي والمدعي عليه >>.

[2] قرار صادر عن المجلس الأعلى، ملف رقم 33647، بتاريخ 1983/10/08، قضية (ت ، ح) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، النشرة القضائية، 1986 ، العدد 02 . ص 66 . (غير منشور) .

خـلاصة الفصل الثاني

يتضح من خلال دراسة هذا الفصل ان المشرع تدخل لحماية حقوق الافراد الواردة على الاملاك الوطنية في مواجهة الدولة ، كما تدخل لحماية حقوق الدولة في مواجهة الافراد ، ثم اعطى للقاضي صلاحيات واسعة للفصل في المنازعات الناشئة عن ادارة و تسيير الاملاك الوطنية.

كما خول لهم القانون رفع الدعاوى العقارية امام القضاء في مرحلة ادارة و تسيير الاملاك الوطنية من خلال عمليتي الاستعمال و الاستغلال ، او ما يعرف بتسيير الحق او التصرف فيه.

فهذه الدعاوى تشكل فرصة لتدخل القاضي حتى يفرض رقابته على الادارة في مجال التصرف في الاملاك الوطنية ، في اطار دعوى التعويض في منح عقود الامتياز او دعاوى تجاوز السلطة بخوص استغلال السكنات الوظيفية.

الخاتمة

في ختام دراستنا توصلنا إلى أن القاعدة الاساسية والعامة أن الاملاك الوطنية تخضع لإختصاص المحاكم الادارية (القضاء الاداري)، والإستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية (القضاء العادي).

-منازعات الاملاك الوطنية نظمها المشرع الجزائري كإجراء من شأنها رفع الدعاوي أمام الجهات القضائية، وهي المحاكم الادارية ومجلس الدولة، وذلك حسب إختصاص كل منهما، ومن هنا تبرز ادارة المشرع في التدخل مباشرة للمحافظة على الامن والسكينة من خلال الرقابة من طرف القضاء وكذا الاجراءات القضائية لحل منازعات الاملاك الوطنية، فمنها اجراءات يقوم بها الفرد واخرى تقوم بها الادارة.

ومن خلال ما سبق ذكرة يمكن الخروج ببعض النتائج:

- المعيار العضوي هو المعيار المطبق على المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها وهذا ما نصت علية المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- الأملاك العامة تخضع لإختصاص القضاء الاداري كقاعدة عامة، والأملاك الخاصة تخضع لاختصاص القضاء العادي كاستثناء.
- أهم القوانين التي تحكم إدارة وتسيير الأملاك الوطنية هو القانون رقم 90/30 .
- يتجلى تطبيق المعيار العضوي في دعاوى الإلغاء ودعاوى التعويض.

ولابأس أن نبدي بعض الاقترحات والتي نأمل أن تطبق يوما، يمكن اجمالها فيما يلي:

-إعادة النظر بخصوص الاملاك الوطنية ب وضع قانون خاص يتضمن الفصل في منازعات الأملاك الوطنية، العامة والأملاك الوطنية الخاصة، وذلك لتفادي التنازع حول القانون الواجب تطبيقية (تنازع القوانين) مع تشديد العقوبات على المخالفين وتحديد العقاب على المتعدي عليه

-توعية المتقاضين وتزويدهم بالإجراءات اللازم اتباعها في مراحل رفع الدعوى وذلك لتفادي الاخطاء التي تصدر عن المحاكم

-وجوب أن يوؤل الاختصاص النوعي في منازعات الاملاك الوطنية الى القضاء الاداري كأساس عام، واستثناء يعود للقضاء العادي، اما عن الاختصاص المحلي فتفصل فيها المحكمة الادارية كدرجة اولى ومجلس الدولة كدرجة ثانية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

- التعديل الدستوري المؤرخ في 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 .

ب- القوانين والأوامر :

- **القوانين :**

1.القانون رقم :81 /01 المؤرخ في 07 فبراير 1881 المتضمن التنازل عن أملاك عقارية ذات إستعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 06، صادرة بتاريخ 1881/02/10 .

2.القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08، المؤرخ في: 2008/07/20 جريدة رسمية عدد: 44.

3.القانون العضوي 01/98 ،المؤرخ في 1998/11/17، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظميه وعمله الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة بتاريخ 1998/12/14.

4.القانون رقم:02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، جريدة عدد37 لسنة 1998.

5.قانون رقم: 06/2000، مؤرخ في 23 ديسمبر، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد80، سنة 2000.

6.القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، المؤرخ في 18صفر 1929 الموافق ل 25 فبراير 2008، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 17 ربيع الثاني، 1929، الموافق ل 03 أبريل 2008 .

7.قانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد: 37، المؤرخة 2012/07/03.

8. القانون رقم 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433م الموافق لـ: 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية ، جريدة رسمية عدد 54 ، المؤرخة في : 2012/03/14 .

- **الأوامر :**

1.الأمر رقم :01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية المؤرخ في :12 جانفي 1988، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة بتاريخ : 05/14 /1988 .

2.الأمر رقم: 26/75، المؤرخ في: 1995/09/26، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55، لسنة 1995 .

3.الأمر رقم: 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المنشور بالجريدة الرسمية العدد 53 الموافق: 2006/08/30.

ج- المراسيم:

1.المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأول عام 1412 تر، الموافق لـ: 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية جريدة عدد 60 المؤرخة في: 20 نوفمبر 1991.

2.المسوم التنفيذي رقم: 65/91، المؤرخ في: 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة بتاريخ : 1991/05/14 .

3.المرسوم رقم: 427/12 يحدد شروط وكيفيات ادراة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الجريدة الرسمية عدد 63.

4.المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، جريدة رسمية عدد: 27 المؤرخة في: 2009/05/06 .

د- القرارات القضائية:

1.قرار صادر عن المجلس الأعلى، تحت رقم: 33647، بتاريخ: 1983/10/08، قضية (ت، ح) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، المجلة القضائية، 1986، العدد 02 .

2.قرار رقم: 54853، الصادر بتاريخ : 04/ 1989/12، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1991.

3.قرار رقم: 255411. بتاريخ : 2002/02/06، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، سنة 2004.

ثانيا: الكتب:

1.أحمد محيو، المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر ، الجزائر ، 2010 .

2.أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2009.

3.أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، دون طبعة دار هومة، الجزائر 2005.

4.حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولي ،2006.

5.رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل) دون طبعة، الجزائر، 1998، ص 1 وما بعدها .

6.سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية.

7.سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ضل القانون الاداري، دار بلقيس ،الجزائر ،2015.

8.سليمان محمد الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الثاني، دون طبعة، الفكر العربي، القاهرة، 1996.

9.سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسير، الطبعة 01، ديوان المطبوعات للأشغال التربوية، الجزائر 2004.

10.مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الجزء الثالث الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007.

11.عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ،2010.

12.علي محمود العيسي، القضاء الاداري، دار وائل للنشر، الجزائر، 1999 .

13.عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الادارية، نظرية تأصيلية وتحليلية مقارنة، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2004.

14.محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الادارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2009،

ثالثا: الرسائل الجامعية:

- أطروحات الدكتوراه:

1.سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، 2017 /2018.

2.عمر بوجادي اختصاص القضاء الإداري في الجزائر رسالة دكتوراه دولة في القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2002/2001.

3.ليلى لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2001.

- مذكرات الماستر:

1.إسمهان حمدي، الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة حقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر 2015/2014 .

2.باديس بوزمير النظام القانوني للاموال العامة في التشريع الجزائري مذكرة ماجيستير قانون عام فرع إدارة عامة وإقليمية القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة منتوري قسنطينة 2012/2011.

3.رندة قرماط، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.

4.سيد أحمد ربوح، المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2011/2012.

5.مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الاملاك الوطنية مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعية العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر 2014.

6.محمد مصاحية، صبرينة زرقاء، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري ،مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي ،تبسة ،الجزائر 2016/2017.

7.مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة نيل شهادة الماستر، مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية،، الجزائر، ط1 سنة 1993.

8.ليندة بن عبدون، صونية اويدير، مفهوم الاملاك الشاغرة واجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص شامل، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر،2013، 2014.

9.نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الاملاك الوطنية مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001 /2012.

- المحاضرات:

1.سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري"1" قسنطينة، الجزائر، 2015/2014.

2.سليمان السعيد، دور القاضي الاداري في معالجة منازعات عقود الادارة، محاضرات ألقيت على طلبة السنة 03 ليسانس حقوق، كلية الحقوق بجامعة جيجل .2015/2014.

3.يوسف بناصر، دروس في المنازعات الادارية لطلبة السنة 03 LMD، كلية الحقوق، جامعة محمد أحمد، وهران 02.

خامسا: المذكرات والارساليات:

1.مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم :3968 المؤرخة في:2000/07/12، المتعلقة بحق إستغلال الأراضي الفلاحية ، مديرية أملاك الدولة بولاية بجاية .

2.مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم10487 المؤرخة في:2008/12/18، تتعلق بمنازعات المستثمرات الفلاحية. مديرية املاك الدولة بولاية سعيدة

قائمة الملاحق

ملحق رقم: 01 خاص بالعقار الفلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

نسخة تنفيذية

حكم

المحكمة الإدارية: سعيدة
الغرفة رقم: 01

رقم الفهرس: 14/00363
جلسة يوم: 14/03/10

المدعي:

المدعى عليه:
الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بسعيدة ممثلا في مديره

إن المحكمة الإدارية سعيدة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لمقر الغرفة في العاشر من شهر مارس سنة ألفين و أربعة عشر

برئاسة السيد (ة):
بحضور السيد (ة):
و بحضور السيد(ة):
وبمحضر السيد (ة):
وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقررا
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة أعلاه تحت رقم:13/01478

بين:

1):
العنوان: سعيدة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المدعي حاضر

و بين

1): الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بسعيدة ممثلا في مديره
العنوان : 01 سعيدة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المدعى عليه حاضر

و بحضور:

1):
العنوان : سعيدة

2): وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثلا بمديرية الملكية الوطنية سعيدة ممثلة في مديرها

إن المحكمة الإدارية بسعيدة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2014/03/10

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الإدارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا سيما المواد.

الجدول: 13/01478
الفهرس: 14/00363

876، 884، 885، 888، 889، 896 منـــه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقـــرر

في تلاوة تقـــريره(ها) المكتـــوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيـــد(ة) محـــافظ الدولـــة

والإستماع إلى ملاحظـــاته(ها) الشفوية.

وبعـــد المـــداولة القـــانونيـــة أصـــــدر الحـــكم الآتـــي:

الوقـــــائـــع والاجـــــراءات :

بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بسعيدة مسجلة بتاريخ 03/12/2013 اقام المدعي الساكن بـ ، سعيدة القائم في حقه الاستاذ ، دعوى ضد :

الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بسعيدة ممثلا في مديره الكائن مقره سعيدة .

بحضور : السيد بواسطة وكيله الساكن بـ مدخلا في الخصام .

وزارة المالية ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا بمديرية املاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة في مديرها مدخلا في الخصام

جاء فيها :في الشكل : قبول الدعوى شكلا .

في الموضوع : الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16/10/2011 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كان عليه قبل تحرير العقد.

ان المدعي كان قد اشترى من المدعى عليه حق الانتفاع الدائم لقطعة الارض ذات طابع فلاحي الكائنة بمولاي العربي دائرة عين الحجر ولاية سعيدة والتي تحمل رقم 43 بالمكان المسمى الضاية الكحلة وتبلغ مساحتها المنبثقة عن اعادة تنظيم المزرعة الاشتراكية الفلاحية سابقا والتي تشكل المستثمرة الفلاحية الفردية المسماة . وهذا بموجب عقد بيع رسمي محرر بمعرفة السيد الموثق وهذا بتاريخ 02/04/2002 ومكن من عقد الاداري الاصلي للانتفاع.

قام المدعي ومنذ ذلك التاريخ بتطوير وتنمية هذه القطعة الارضية وانجز عليها مشاريع كبيرة. سواء اكانت في تطوير الزراعة او تربية الابقار والدواجن وما يحلق ذلك من معدات .

وعند مباشرة اعداد اجراءات عقود الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بتاريخ 23/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة بالدولة قا المدعي بتقديم عقد بيع حق الانتفاع الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لولاية سعيدة وتلقى وعودا وتطمينات بان عقد الامتياز سيكون باسمه كونه الحائز والشاغل والمستغل للارض الفلاحية وقد قامت مصالح الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بمعاينة ذلك واودع لدى مصالحها نسخة من الملف الاداري والبيع الذي تم بينه وبين المدخل

وانه تفاجئ بصدور عقد امتياز المطعون فيه باسم البائع رغم اعتراف هذا الاخير لحد الساعة بعملية البيع وبحث المدعي على القطعة الارضية .

وقد باشر المدعي دعوى الغاء هذا العقد امام المحكمة الادارية قصد تحريره باسمه لكونه هو من يتواجد بهذه القطعة الارضية ومن يقوم بخدمتها لوجود بيع بينه وبين المستفيد الاول الا انه صدر حكم مؤرخ في 18/02/2013 يقضي قبل الفصل في الموضوع ادخال الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في الخصام وهو ما استجاب له المدعي في دعوى الحال .

اجاب المدعي بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 19/12/2013 بواسطة الاستاذ جاء فيها :

في الشكل ك بترك تقدير قبول الدعوى من عدمه لهيئة المحكمة الموقرة .
من حيث الموضوع :
تاييد ماجاءت به العريضة الافتتاحية من طلبات .
اجابت المدخل في الخصام بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 22/12/2013 جاء فيها :
من حيث الشكل : عدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص النوعي .
من حيث الموضوع : القضاء برفض الدعوى لعدم التاسيس القانوني .
ان عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم كانت مؤطرة بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 الصادرة بتاريخ 15/07/2002.
ان العقد المحتج به من طرف المدعي تم اعداده قبل صدور النص القانوني التنظيمي .
وتم الاعلان عن اختتام التحقيق بتاريخ 13-01-2014
و قدم السيد محافظ الدولة لابداء التماساته طبقا للمادة 846 من ق ا م والادارية مكتوبة
وتمت جدولة القضية لجلسة 10-03-2014
بعد تلاوة التقرير وغلق باب المناقشات والمرافعات ادرجت القضية في المداولة لنفس الجلسة حين صدور القرار التالي :

** وعـــلـــيه فـــإن المـــحـــكـــمة **

بعد تلاوة التقرير الشفوي من السيد المستشار المقرر لوليمني عبد الحميد.
بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية.
بعد الاطلاع على الوثائق.
بعد الاطلاع على راي محافظ الدولة .
بعد المداولة قانونا .
من حيث الشكل :
حيث ان الدعوى هذه جاءت مستوفاة لكافة مقتضياتها الاجرائية فتعين والحال هذه قبولها شكلا .
من حيث الموضوع :
حيث انه ثابت من ملف الدعوى وادعاءات طرفي التداعي فان فحوى النزاع الحالي يتمحور حول مطالبة المدعي الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16/10/2011 رقم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام السيد بواسطة وكيله المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كانا عليه قبل تحرير العقد مع الاشارة الى حق الانتفاع للمدعي باسم المدخل في الخصام للمدعي اي باسم الانتفاع للمدعي وفقا لعقد توثيقي محرر في 02/04/2002 وحاصل الامر ان المدعي تضرر من جراء صدور عقد الامتياز رغم وجود عقد بيع لحق الانتفاع وهذا تصرف باطل ومابني على باطل فهو باطل قد اعاد المدعي السير في الدعوى بعد صدور الحكم القاضي بتقديم العقد التوثيقي المتعلق ببيع حق الانتفاع المذكور انفا .
هو عين ما اكده المدخل في الخصام واقر به مطالبا تاييد طلبات المدعي في حين ان وزارة المالية الممثلة بالوزير ممثلة بمديرية املاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة بمديرها طالبت برفض الدعوى لعدم التاسيس القانوني لانه تم ابرام العقد التوثيقي قبل صدور التعليمة الوزارية المشتركة في 15/07/2002 في حين ان العقد التوثيقي ابرم في 02/04/2002 وسجل في 17/04/2002.
كما طالبت المدعى عليها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الممثل بمديره العام الممثل بالمديرية الولائية بسعيدة ممثلة بمديرها طالب بالعدم الصفة فيه كديوان وكان حريا مطالبة مديرية املاك الدولة وفي الموضوع رفض الدعوى واعادة مخاصمة املاك الدولة بصفتها مصدرة للعقد كمدعى عليها .
حيث انه بالرجوع الى ملف الاجراء وبعد الاطلاع على عريضة شرح الدعوى وتمحيصها والمذكرة الجوابية وتدقيقها وبالرجوع الى الوسائل المقرغة في الملف لاسيما العقد التوثيقي المتضمن لبيع حق الانتفاع والاستغلال المؤرخ في 02/04/2002 والمسجل في

رقم: 13/01478
فهرس: 14/00353

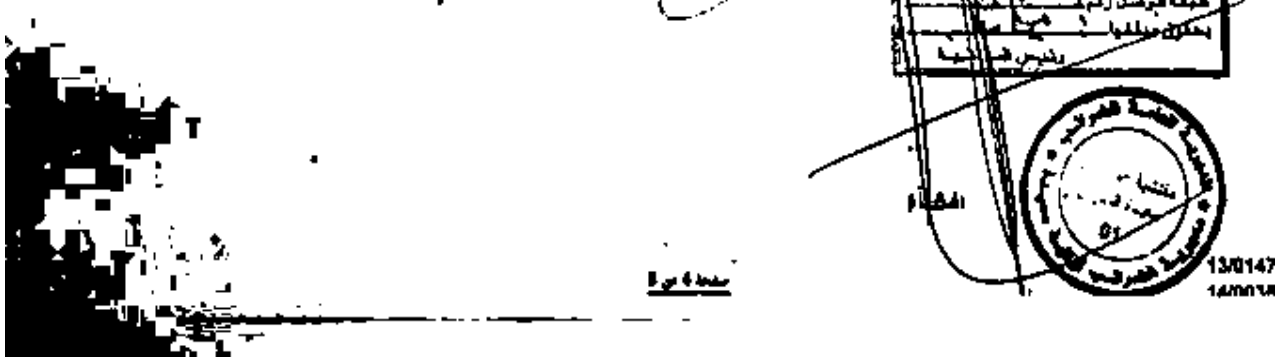
17/04/2002 تجلى وان حق الانتفاع تم التصرف فيه بالبيع للمدعي من المدخل في الخصام وقد اقر بذلك هذا الاخير والاقرار هو حجة قطعية على المقر .
حيث انه طالما ان الاستغلال معترف به للمدعي من لدى كل الاطراف كما انه اقر به المدخل في الخصام وهو استغلال يرجع الى 2002 اي بعود لتاريخ ابرام العقد التوثيقي وطالما ان المدعي طالب الغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16/10/2011 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كان عليه قبل تحرير هذا العقد استلزم القضاء بضرورة الاستجابة للمدعي في طلبه هذا .
حيث ان المصاريف القضائية على عاتق المدخلين في الخصام تضامنا بينهما .

** فـــــهـــــذه الأســـــبـــــاب **

تقرر المحكمة الإدارية علنيا ، حضوريا و إبتدائيا بمايلي :
1 - في الشكل : قبول الدعوى شكلا .
2 - في الموضوع : الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16-10-2011 حجم 369 المحرر لصالح السيد و ارجاع الطرفين الى الحالة التي كان عليها قبل تحرير هذا العقد

03 المصاريف القضائية على عاتق المدعي و المقدرة ب 1000 دج الف دينار جزائري .

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط



ملحق رقم 02: متعلق بإلغاء القرارات الإدارية المشوبة بعيب تجاوز السلطة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

-باسم الشعب الجزائري-

-امر استعجالي-

عن المحكمة الادارية قسنطينة القسم الاستعجالي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات العادالة في الثالث عشر شهر جويلية سنة الفين واحدى عشر

برئاسة السيد (ة): **لبصير فاطنة** رئيسا مقررا.

بعضوية السيد(ة) :**بن علال نصيرة** مستشارا

وبعضوية السيد (ة):**هباش سليمة** مستشارا

وبمحضر السيد(ة): **سعد شملول محمد** محافظ الدولة

وبمساعدة السيد (ة):**لوصيف وداد** امين الضبط

صدر الامر الاتي بيانه في القضية المنشورة لدية تحت رقم :11/01064 بين:

1):وزارة التربية الوطنية، ممثلة في شخص الوزيرالمدعي

الممثل بمدرية التربية لولاية قسنطينة

العنوان: 05 نهج الحرية، قسنطينة

المباشر الخصومة بواسطة الاستاذ(ة):.....

من جهة

وبين 1): ط.م، مدير متقاعد المدعي علية

العنوان:..... معتبر حضورا

المباشر الخصومة بواسطة الاستاذ(ة): معتبر حضورا

من جهة ثانية

ان المحكمة الادارية بقسنطينة:

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:2011/07/13

بمقتضى القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق ل 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الادارية

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية،لاسيما المواد 876، 884، 885،888،889،896،917،918،923 منه.

بعد الاستماع الى السيد(ة)لبصير فاطنة المقرر.

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب.

بعد الاطلاع على تقرير المكتوب للسيد(ة) سعد شملول محمد محافظ الدولة والاستماع الى ملاحظاته (ها) الشفوية

وبعد المداولة القانونية اصدر الامر الاتي :

الوقائعوالاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح دعوى مسجلة ومودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية "الغرفة الاستعجالية " تحت رقم 11/1064 اقامت وزارة التربية الوطنية ممثلة في شخص الوزير ممثلا بمدرية التربية لولاية قسنطينة دعوى ضد ط .ط .م ، يلتمس فيها الزامه باخلاء السكن الوظيفي المتواجد داخل ثانوية سمية ساحة العجابي الذي يشغلة شارحا بان المدعي عليه الذي احيل على التقاعد بقرار مؤرخ في 7/12/1999 ورغم عديد الاخطارات الموجهة اليه لاجل اخلاء السكن الوظيفي الا ان ذلك بقي دون جدوى.

حيث ان المدعي عليه ورغم استلامة شخصيا محضر التكليف بالحضور الا انه لم يحضر ولم يقدم اي جوانب ممايتعن القضاء حضوريا اعتباريا في حقه وفقا لنص المادة 293 من قانون الاجراءات المدنية والادارية حيث ان السيد محافظ الدولة التمس الزام المدعي عليه باخلاء السكن لانقطاع علاقة العمل وعدم حيازته لاي سند قانوني .

حيث ان القضية وضعت في المداولة لجلسة يوم 2011/13/7 للنطق بالامر الاتي بيان وقائعة واب ممايتعين القضاء حضوريا اعتباريا في حقه وفقا لنص المادة 293 من قانون الاجراءات المدنية والاداري

وعلية فان المحكمة

من حيث الشكل: حيث ان عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية لجميع الاشكال والاوضاع القانونية مما يتعين قبول الطلب.

من حيث الموضوع: حيث ان موضوع النزاع يتعلق باخلاء السكن الوظيفي الالزامي.

حيث يستشف من ظاهرة مستندات القضية وان علاقة العمل قد انتهت باحالة المدعي عليه على التقاعد بموجب القرار المؤرخ في 1999/12/7 ، وما دامت السكنات الوظيفية تمنح بسبب الوظيف وضرورة الخدمة عملا باحكام عملا باحكام عملا باحكام المرسوم التنفيذي رقم 89/10 المؤرخ في 1989/2/7 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90/49 والمؤرخ في 1990/2/6 فان المدعي عليه وبعد انقطاع علاقة العمل فانه يصبح شاغلا دون سند قانوني وبالتالي فان المحكمة تامر بالزامة باخلاء السكن الوظيفي هو وكل شاغلا باذنه.

حيث ان خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية وفقا لنص المادة 419 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

** **لهذه الاسباب** **

تامر المحكمة الادارية حال فصلها في القضايا الاستعجالية ابتدائيا علينا حضوريا:

في الموضوع: امر المدعي علية ط. م باخلاء السكن الوظيفي الذي يشغله والكائن بثانوية سمية بساحة العجابي قسنطينة هو وكل شاغل باسمة او تحت اشرافة وتحميله المصاريف القضائية واثباتا لذلك تم التوقيع على الامر بمعرفة الرئيس المقرر وامين الضبط

الرئيس (ة) المقرر امين الضبط

ملحق رقم: 03 متعلق بدعوى التعويض

ملخص القرار: (قرار السادة ورثة أ ح ضد/ مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة ومن معها)

إستأنف السادة ورثة أح القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قالمة،بتاريخ2001/05/28تحت رقم 2001/241 والقاضي برفض الدعوى شكلا مع التعويض.

حيث ذهب قضاة مجلس الدولة في النزاع المطروح إلى التصريح بعدم إختصاص الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قالمة، إستنادا إلى نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية فقرة02، والتي تنص على "أن الطعن بالبطلان أمام الغرفة الإدارية المحلية يخص قرارات رؤساء المجالس الشعبية البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ."

حيث أن الطعن بالإبطال يخص عقد أعده مدير أملاك الدولة على المستوى الولائي.

وعليه فصل مجلس الدولة بإلغاء القرار المستأنف والتصريح بعدم إختصاص الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قالمة بالبت في النزاع

يلاحظ من محتوى قرار ورثة أح ضد/مدرية أملاك الدولة لولاية قالمة ومن معها الآتي :

1- الدعوى تتعلق بإبطال عقد وليس إلغاء قرار، حيث ورد في نصه الآتي :"إن الطعن بالإبطال يخص عقد بيع أعده مدير مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة."
إذا فالتفرقة بين العقد والقرار مهمة لأنه على أساسها تصنف الدعوى قضاء كامل أو إلغاء، وطبقا لنصوص المادة 07 سابقا من قانون الإجراءات المدنية أو المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الغرفة الإدارية في المجلس القضائي أو المحكمة الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في الإختصاص النوعي لمحاكم القضاء الكامل مهما كانت الإدارة طرفا في النزاع (مركزية، محلية)، على إعتبار أن دعوى إبطال العقد تصنف ضمن دعاوى القضاء الكامل.

2- مسألة التمثيل القضائي، حيث نص كل من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، وكذا التعليمة رقم 6508 المؤرخة في : 2007/08/21
على تمثيل المدير الولائي لأملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري لوزير المالية في جميع الدعاوى محل متابعة على المستوى المحلي (محكمة، مجلس قضائي، محكمة إدارية)، كما أن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة جهة عدم تركيز إداري تتقاضى بإسم ولحساب الدولة(وزير المالية)، في حين أن قرار ورثة أ ح ضد/مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة تضمن الآتي "أن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قالمة التي لاتختص إلا للفصل في الطعون بالبطلان المقدمة ضد قرارات متخذة من الطرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري هي غير مختصة للفصل في الطعون بالبطلان المقدمة ضد قرارات متخذة من طرف مديرية الولاية مثلما هو شأن في قضية الحال." بينما المديرية الولائية لأملاك الدولة

ملحق رقم: 4 ملخص حكم قضائي لمدير أملاك الدولة ضد الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين

ملخص الحكم : (مدير أملاك الدولة بسكرة ضد/الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين بسكرة)

أقامت مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة بتاريخ 2003/11/11 دعوى ضد المدعي عليها الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري تلتمس فيها إبطال دفتر الشروط التكميلي لإحداث 50 قطعة والمشهر بالمحافظة العقارية بسكرة بتاريخ 1995/11/28 بأثر رجعي إبطال جميع العقود التوثيقية الناتجة عن دفتر الشروط التكميلي، حيث تدعم مديرية أملاك الدولة إدعاءها أن الـ50قطعة موضوع النزاع تنتمي أصلا إلى مجموعة أملاك الدولة رقم 01 لدوار بسكرة القديم، وأن أصل الملكية الذي أشارت إليه الوكالة المدعي عليها يعتبر عمل تدليسي كون العقار المتضمنة الـ50 قطعة لازال مصنف من الأملاك الخاصة للدولة ولم يكن يوما موضوع تنازل أوبيع لفائدة البلدية أو الوكالة.

وعليه تطلب المدعية إبطال دفتر الشروط التكميلي وكذا جميع العقود التوثيقية اللاحقة له بإعتبار أن التصرف الذي أقدمت عليه الوكالة يعتبر تصرفا في ملك الغير طبقا لنص المادة 397 ومايليها من القانون المدني.

بينما أجابت المدعي عليها الوكالة بواسطة الأستاذ بوسرية لهلالي أن المدعي عليها أصبحت من الغير نظرا لأن القطع الأرضية محل النزاع إنتقلت بعقود رسمية مسجلة ومشهرة.

فيما يخص المحافظ العقاري لولاية بسكرة مدخلا في الخصام تمسك بنفس طلبات مديرية أملاك الدولة. بسكرة ممثلا للمحافظة العقارية –بسكرة- تكتسي نفس الطابع الإداري، يكون النزاع وفقا للمادة 7من القانون الإجراءات المدنية من إختصاص المجالس القضائية والمحاكم العادية غير مختصة نوعيا بالنظر في طلبات المدعية.

وعليه حكمت المحكمة بعدم الإختصاص النوعي دون مناقشة الموضوع.

بالرغم من أن الحكم إبتدائي إلا أنه عبر بوضوح عن مدى المعيار العضوي، حيث فصل قضاة المحكمة بعدم الإختصاص النوعي دون التطرق إلى الموضوع، حيث جاء في تسبيب الحكم الآتي"وحيث انه طبقا للمادة 7 من ق أ م فإن جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها تكون من إختصاص المجالس القضائية وأن الإدعاء بالملكية والإستيلاء عليها

يخرج عن الإستثناءات الواردة في المادة 7مكرر 1من نفس القانون وعليه فإن المحكمة العادية غير مختصة نوعيا بالنظر في طلبات المدعية".

وحيث ثبت أن أطراف النزاع وهي المدعية مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة وهي هيئة عمومية ذات طابع إداري، وكذا بالنسبة للمحافظ العقاري بسكرة ممثلا للمحافظة العقارية لولاية بسكرة تكتسب نفس الطابع الإداري .

نلاحظ أن الإدارة (مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة)المدعية ،أخطأت في مباشرة دعواها أمام القضاء العادي بالرغم من أن موضوع النزاع عقاري يتناول مسألة الإستيلاء على الملكية الغير، حيث أسس قضاة المحكمة خلاصة حكمهم على إعتبار أن الإستثناءات الواردة بالمادة 07 مكرر لم تذكر مسألة الاستيلاء على الملكية العقارية، حيث لايوجد مبرر قانوني صريح يبرر اختصاص القضاء العدلي مادامت الإدارة طرفا في النزاع، وعليه فالحكم السابق طبق صحيح القانون ببيانه عدم الإختصاص النوعي إستنادا للمعيار العضوي، دون أن يبحث مسألة نوع نشاط الإدارة، مدني أوإداري.

ملحق رقم : 05 نموذج تمثيل الدولة امام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية

إستأنف وزير المالية(المديرية العامة للأملاك الوطنية)القرار الصادر في 2001/03/03عن مجلس قضاء بشار والقاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس حيث ترافعت مديرية أملاك الدولة لولاية بشار بصفتها مدعية قصد إلغاء عقد الشهرة المحرر باسم المستأنف عليه الحالي ح م بن س والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ1994/01/29 حجم104 رقم37.

حيث أسست إدارة أملاك الدولة دعواها على أن العقار يقع ضمن أملاك الدولة رقم01 وفقا للتحقيق الكلي رقم 397 المعد سنة 1954.

حيث أن إدارة أملاك الدولة لم تعترض على تحرير عقد الشهرة خلال المدة المحدد قانونيا بأربعة أشهر. وعليه رفض قضاة الغرفة الإدارية بمجلس بشار الدعوى لعدم التأسيس.

حيث إستأنفت إدارة أملاك الدولة (وزير المالية)أمام مجلس الدولة القرار على أساس أن قضاة المجلس لم يتطرقوا لموضوع النزاع كون الأملاك الوطنية لا يمكن ان تكون محل تمليك خاص وفقا للمادتين 04و66 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

حيث لايوجد بالملف ما يثبت أن الدعوى مشهرة طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 مما جعل مجلس الدولة يقضي بإلغاء القرار المستأنف والتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم تطبيق المادة 85 من المرسوم رقم 63/76.

تنص المادة 06من المرسوم رقم 83-352 المتضمن إعداد عقد الشهرة على الآتي :

"يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، كل فيما يخص، أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المكلف بإعداد عقد الشهرة آراءهما وملاحظاتهما،فيما يخص وضعية العقار القانونية في أجل أربعة أشهر إبتداءا من تاريخ تلقيهما الإلتماس.طبقا لأحكام المادة 3 أعلاه ." ألزم المشرع الإدارة بضرورة إحترام آجال 4 أشهر لتقديم إعتراضها على تحرير عقد الشهرة، في حين أن واقع القضية يدل على أن إدارة أملاك الدولة لولاية بشار رفعت

دعوى أمام القضاء، رفضت شكلا لعدم إحترام الأجال المنصوص عليها.

إضافة إلى أن شرط الأجل في دعوى إبطال عقد الشهرة ،ألزام المشرع الأطراف، الإدارة أو الخصم ضرورة شهر الدعوة متى إنصبت على عقد أوحقوق مشهرة، وفقا للمادة 85من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في: 25مارس1976 وتبعا لذلك ألغى قضاة مجلس الدولة القرار المستأنف لتخلف إجراء شكلي يتمثل في شهر عريضة الدعوى، حيث جاء في خاتمة قرار مجلس الدولة.

(قضية وزير المالية ضد/ ح .م بن س)الآتي"حيث يتبين من الملف ومن القرار المعاد أن العريضة الإحتياطية للدعوى لم يتم إشهارها"

طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 وأن هذه المادة لم تستثن أي طرف من الإستغناء عن إشهارها مما يجعل الدعوى باطلة.

يلاحظ في القرار السابق الإختصاص النوعي لقضاء المادة الإدارية في دعوى إبطال عقد الشهرة على المستويين السفلي والعلوي، طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية المجسدة للمعيار العضوي، فالبرغم من أن العقد محرر من طرف موثق لفائدة أحد الخواص إلا أن ذلك لايعف قاضي المادة الإدارية من اختصاصه لإدعاء إدارة أملاك الدولة في النزاع.

ملحق رقم: 06 نموذج يتعلق بمنازعات التنازل عن الأملاك الوطنية

ملحق رقم 14 :

ملخص القرار : (قرار السيد ك س ضد/والي ولاية برج بوعريريج)

إستأنف السيد ك س قرار رقم 391/2001 صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف بتاريخ 2002/04/01 والي ولاية برج بوعريريج ومن معه أمام مجلس الدولة.

حيث أن القرار المستأنف قضي برفض دعوى السيد ك س لعدم التأسيس والرامية إلى الحكم على خصومه كل بصفته بتحرير عقد بيع لمحل تجاري في إطار القانون رقم 81-01.

حيث سبق للمعني(ك.س) وأن رفع دعوى ضد المصالح المعنية للتحصل على التنازل عن المحل التجاري الواقع ببنر قاصد علي، لكن دعواه رفضت شكلا، وعليه قدم

طلب جديد لاكتساب أمام لجنة الدائرة حيث رفض طلبه وفقا للمقررة المؤرخة في 2001/01/08 والذي طعن فيها بالإلغاء أمام القضاء كونها لم تبلغ له في أجل شهرين، وعليه أصدر القرار محل الإستئناف حيث أودع ديوان الترقية والتسيير العقاري مذكرة جوابية يتمسك فيها بأن المحل التجاري موضوع النزاع أجّر لشخص اخر (ب ش ط)ولايوجد عقد إيجار أو عقد شغل من مالك العقار لفائدة المستأنف.

حيث أن شغل المحل وممارسة نشاط تجاري فيه شرط ضروري لكنه غير كافي للترشح للإكتساب في إطار القانون رقم 81-01، حيث اشترطت المادة 06منه صفة المستاجر الشرعي وممارسة النشاط في المحل.

حيث ثبت للإدارة أن الشاغل القانوني للمحل هو السيد (ب ش ط) والذي إستفاد من التنازل عن محل أخر في إطار القانون رقم 81-01 لايمنعه ذلك من الإحتفاظ بصفة المستأجر للمحل موضوع النزاع، طالما لم يترشح للإكتساب. حيث إشترطت المادة 08من القانون رقم 81-01 ضرورة الترشح لإكتساب محل واحد لا للإستعمال السكني او المهني أو الحرفي عبر كامل التراب الوطن وعليه أيد مجلس الدولة القرار المستأنف القاضي برفض دعوى السيد ك س لعدم التأسيس.

تنص الفقرة 01 من المادة 06 من القانون رقم 81-01 على الاتي"يمكن أن يترشح لإكتساب المحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي محددة في المادة 02 الفقرة06، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية الذي يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن".

يتضح من قرار (ك س ضد/والي ولاية برج بوعريريج)أن موضوع النزاع يناقش مسألة شرعية المستأجر والشروط اللازمة لقبول ترشحه للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 إذا فالموضوع تجاوز دعوى إلغاء مقررة لجنة التنازل، إنما إقترب من معظم منازعات الإدارة، حيث نلاحظ إختصاص كلي لقاضي المادة الإدارية دون إحالة الشق المدني من النزاع على القاضي العدلي.

فهرس المحتويات:

الموضوع	الصفحة
الشكر والعرفان	
الاهداء	
مقدمة	أ
الـفـصـل الأول **الآليــات الإجرائية لــفـض منازعــات الأملاك الــوطنية**	
المبحث الأول: الإختصاص القضائي في منازعات الأملاك الوطنية	**06**
المطـلب الأول: إختـصاص الـقضاء الإداري	**07**
الفرع الأول: المعيار العضوي أساس إختصاص القضاء الاداري	**07**
الفرع الثاني: المعيار الموضوعي أساس إختصاص القضاء الإداري	**08**
المطلب الثاني: إختصاص القضاء العادي	**12**
الفرع الأول:منازعات الأملاك الشاغرة	**15**
الفرع الثاني : منازعات مخالفات الطرق والغاء العقود والدفاتر العقارية .	**20**
المبحث الثاني :مثول الإدارة أمام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية	**21**
المطلب الأول:تمثيل الدولة أمام القضاء في نزاعات الأملاك الوطنية التابعة للدولة	**21**
الفرع الأول:تمثيل الدولة على المستوى المركزي:	**25**
الـفـرع الثـانــي:تمثيـل الـدولــة عــلى المستــوى الإقليمي (الـولائــي)	**26**
المطلب الثاني:تمثيل الدولة أمام القضاء في منزاعات الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية	**26**
الـفـرع الأول:مثول الوالي أمام القضاء في منزاعات الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية	**27**
الفرع الثاني:مثول رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام القضاء في منازعات الأملاك الوطنية التابعة للجمعات المحلية	**28**
خـلاصة الفـصــل الأول	**28**

الفصل الثاني المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والدعاوى المتعلقة بها	
المبحث الأول: المنازعات المترتبة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة	31
المطلب الأول:المنازعات المتعلقة بعمليات البيع والتبادل	32
الفرع الأول:المنازعات التي تثار بشأن عملية بيع الأملاك الوطنية	32
الفرع الثاني: النزاعات التي تثار بشأن عملية التبادل	36
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعمليات الإيجار ومنح عقود الامتياز	39
الفرع الأول: المنازعات التي تثار بشأن عمليات تأجير الأملاك الوطنية الخاصة	39
الفرع الثاني: المنازعات التي تثار بشأن منح عقود الامتياز	41
المبحث الثاني: الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الاملاك الوطنية	45
المطلب الأول: دعوى التعويض	45
الفرع الأول: مفهوم دعوى التعويض	49
الفرع الثاني: دعوى التعويض المطروحة أمام القاضي في مجال منازعات إدارة وتسير الأملاك الوطنية	50
المطلب الثاني : دعوى تجاوز السلطة	50
الفرع الأول: مفهوم دعوى تجاوز السلطة	50
الفرع الثاني: تطبيقات قضائية في إلغاء القرارات الإدارية المشوبة بعيب تجاوز السلطة	53
خلاصة الفصل الثاني	54
الخاتمة	55
قائمة المصادر والمراجع	57
الملاحق	63
الفهرس	78

الملخص:

من أجل ترسيخ نظام قانوني عقاري محكم وعلى غرار باقي تشريعات العالم، سعى المشرع الجزائري إلى وضع قواعد قانونية مبنية على مجموعة من المبادئ التي تحكم المجتمع، فكان نتاج ذلك كما هائلا من القوانين التي تحكم المجتمع العقاري، بالإضافة الى ذلك وجدت مؤسسات وهيئات قضائية للسعي على تطبيق هذه القوانين وتجسيدها كنتيجة للواقعية التجريبية والترسبات للقوانين التي مرت بها المنظومة العقارية في عديد من الحقب الزمنية المتواترة .

كما سعى القضاء الجزائري لتوفير حماية قانونية للأملاك الوطنية بالتصدي للنزاعات الناشئة عن إدارتها وتسييرها بين إلزامية النصوص وحرفيتها، ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف، ومن أجل ذلك لم يكن قضاءا موحدا مستقرا رغم ما تبذله المحكمة العليا ومجلس الدولة في الاجتهاد القضائي ونشره.

الكلمات المفتاحية:

القضاء – المنازعات – الاملاك الوطنية– التسيير.

Sommaire :

Afin d'établir un système juridique immobilier solide, comme le reste de la législation mondiale, il a cherché

Le législateur algérien a cherché à établir des règles juridiques fondées sur un ensemble de principes qui régissent la société, et le résultat de cela a été un grand nombre de lois qui régissent la communauté immobilière, en plus de cela, les institutions et organes judiciaires se sont avérés chercher à mettre en œuvre ces lois et à les incarner en raison du réalisme expérimental et de la déposition des lois que le système immobilier a adoptées. Dans de nombreuses périodes de temps intercalées.

Le pouvoir judiciaire algérien a également cherché à assurer une protection juridique de la propriété nationale en réglant les différends découlant de sa gestion et de son administration entre les textes obligatoires et littéraux et le principe de justice et d'équité, et pour cette raison, il ne s'agissait pas d'un système judiciaire unifié et stable malgré les efforts de la Cour suprême et du Conseil d'État dans la jurisprudence et la publication.

les mots clés :

Pouvoir judiciaire - contentieux - propriété nationale - gestion.