

جامعة الجبالي بونعامة بخميس مليانة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

العنوان:

# الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في قسم الحقوق  
تخصص: قانون اداري

تحت إشراف الأستاذ:

- سي موسى حمزة

إعداد الطالبين:

- كيشي رابح

- عزيزو عبد القادر

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الأستاذ
رئيساً	أستاذ	د/ سوماتي شريفة
مشرفاً ومقرراً	أستاذ	د/ سي موسى حمزة
ممتحناً	أستاذ	د/ بن ترجا الله علي





جامعة الجبالي بونعامة بخميس مليانة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

العنوان:

# الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في قسم الحقوق  
تخصص: قانون اداري

تحت إشراف الأستاذ:  
- سي موسى حمزة

إعداد الطالبين:  
- كيشي رابح  
- عزيزو عبد القادر

## لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الأستاذ
رئيساً	أستاذ	د/ سوماتي شريفة
مشرفاً ومقرراً	أستاذ	د/ سي موسى حمزة
ممتحناً	أستاذ	د/ بن ترجا الله علي

# جامعة الشكر

الحمد لله الذي وهب لنا بنعمة العمل والعلم  
الحمد لله الذي يسير لنا أمورنا وعززنا بالفهم  
الحمد لله الذي وفقنا وسهل لنا التقدم إلى الأمام  
الحمد لله والصلوة على محمد أعظم النعم  
قال صلى الله عليه وسلم: من لا يشكر الناس لا يشكر الله  
فلكم ألفه شكر على كل الدعم المعنوي والمادي  
لك باقة امتنان وعرفان يا أستاذنا المشرف " سي موسى حمزة "  
لتوجيهاتك التي ساعدتنا كثيرا وبصودك التي بذلتها  
من أجل أن يرى هذا البحث النور  
شكر خاص لكل موظفي جامعة  
الجيلالي بونعامة على المجهودات المبذولة من  
أجل إتمام هذا العمل  
جزيل الشكر والعرفان إلى كل من ساعدونا كثيرا على  
إنجاز هذا البحث  
كل الشكر والتقدير لكل أساتذة كلية الحقوق  
دون استثناء.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من حملتني تسعة أشهر رحمها الله وأسكنها فسيح جناته

إلى زوجتي سندي طوال مشواري الدراسي وبفضلها وصلت إلى هذا المستوى

متمنيا من الله عز وجل أن يطيل في عمرها

وإلى الأبج العزيز الذي لم يبخل علي في شيء ماديا كان أو معنويا

أطال الله في عمره

إلى جميع أخواتي وإخواني

إلى أصدقائي ، إلى رفيق دربي في هذا العمل

إلى جميع طاقم أساتذة الحقوق الذين كان لنا الشرف

في الدراسة على أيديهم

## رابع

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من حملتني تسعة أشهر

وكانت سندي طوال مشواري الدراسي وبفضلها وصلت إلى هذا المستوى

أتمني من الله عز وجل أن يطيل في عمرها

وإلى الأبج العزيز الذي لم يبخل علي في شيء ماديا كان أو معنويا

أطال الله في عمره

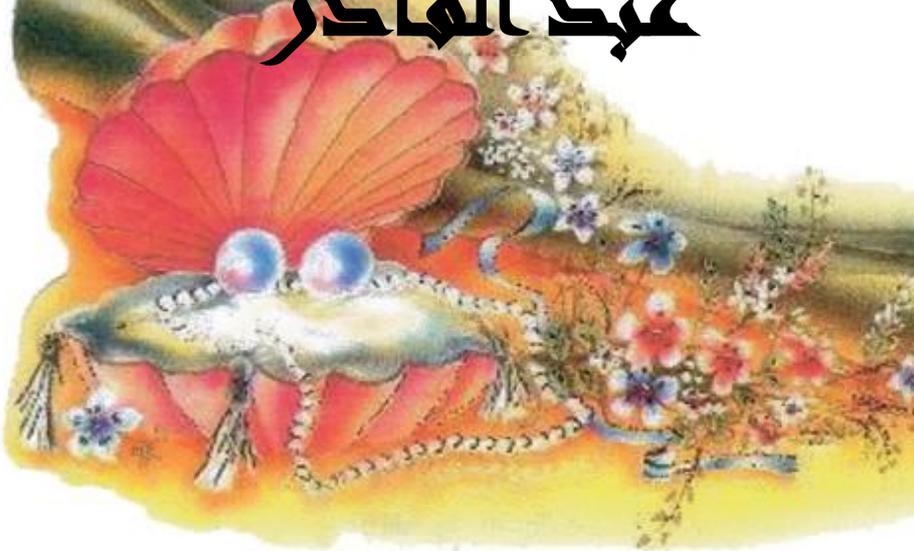
إلى جميع أخواتي وإخواني

إلى أصدقائي ، إلى رفيق دربي في هذا العمل

إلى جميع طاقم أساتذة الحقوق الذين كان لنا الشرف

في الدراسة على أيديهم

## محمد القادر



## قائمة المختصرات

أولاً/ باللغة العربية:

- ج. ر: الجريدة الرسمية.
- ق. إ. م. إ: قانون إجراءات المدنية والإدارية
- ص: صفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة
- د. ن: دون بلد النشر
- د. ط: دون طبعة

# مقدمة

يلعب العقار دورا هاما وفعالا في أي مجتمع من المجتمعات مهما كان نظامها لسياسي والاقتصادي، إذ تعد طريقة استغلاله مسألة حيوية وقضية جوهرية لأنها تتحكم إلى حد بعيد في تطور المجتمعات، بل وتؤثر أساسا في مستقبلها واستقرارها كما يعتبر أيضا الركيزة الأساسية لإيرادات الدولة لإسهامه في تفعيل وجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية خاصة.

نظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية التي يتميز بها العقار كمصدر للثراء، فقد أولت له كل التشريعات في العالم والمواثيق الدولية والإقليمية والإعلانات العالمية أهمية كبيرة وضمنت له حماية وحصانة من كل التعديتات، وبالنظر إلى هذه الأهمية في التنمية والتطور في شتى المجالات السياسية، الاقتصادية، والاجتماعية المرجوة منه فقد كثرت النزاعات حول موضوع العقار خاصة أن النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة ومبعثرة في مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية بل وكانت متناقضة في كثير من الحالات، وذلك إثر التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

فمن المعلوم بصورة عامة أنه لا وجود للحق مهما كانت طبيعته وجوده القانوني إن لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه، فالحق المجرد من الدعوى القضائية يكون له وجود مادي دون الوجود القانوني، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه في حالة الاعتداء، أما بصورة خاصة فبالنسبة للعقارات والحقوق العينية المتعلقة بها، فقد مكن المشرع أصحابها من اللجوء إلى القضاء برفع الدعاوى العقارية.

فبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع صنف العقارات والأموال العقارية إلى ثلاث أصناف، أشياء مادية بطبيعتها وأخرى بالتخصيص (عقارات طبيعته، عقارات بالتخصيص)، والصنف الثالث الي يتعلق بالموضوع الذي تنطبق عليه، هذا الصنف الأخير يحتوي من جهة على الحقوق المرتبطة بالأشياء العقارية، أي الحقوق العقارية، ومن جهة أخرى الدعاوى التي ترمي إلى إنجاز هذه الحقوق، أي الدعاوى العقارية.

ونظرا لأهميتها وكثرتها أستحدث المشرع القسم العقاري على مستوى المحاكم مع تكريس مبدأ تخصيص القاضي الذي يكلف بهذا القسم، وذلك بموجب القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 فضلا على أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر في 25 فبراير 2008، خصص فصلا كاملا للقسم العقاري من المواد 511 إلى 530 وكتابا كاملا خاص بالإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية بداية من نص المادة 800 هذا بالإضافة إلى إنشاء غرفة عقارية بالمحكمة العليا قبل ذلك سنة 1996، بموجب المادة 08 من الأمر رقم 96-75 المعدل بالمادة 17 من القانون رقم 89-22 المحدد لصلاحيات المحكمة العليا. وإنشاء هيئات خاصة بقضايا المنازعات الإدارية منها المحاكم الإدارية ومجلس الدولة ومنازعات العقار تدخل في اختصاص الهيئة الجديدة من خلال النظر في القرارات الصادرة من طرف الإدارة.

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا أن نطرح إشكالية رئيسية حول الموضوع:

**ماهية الدعوى الإدارية العقارية وما هي إجراءات سيرها؟.**

**أهمية الدراسة.**

وتتضح الأهمية البالغة لدراسة موضوع الدعوى الإدارية العقارية، هو كون هذا الموضوع يدخل في مجال تخصص العديد من ميادين البحث ومنها القانون الإداري، ولقيمة وأهمية العقار اجتماعيا واقتصاديا وحتى سياسيا ووجوب حمايته وتنظيمه ولصعوبة المنازعات المتعلقة به وكذا قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال ولأهمية دراسة الدعاوى العقارية، وجعلها مرجعا لنا ولغيرنا في إطار البحث العلمي.

وتكمن أهمية موضوع دراستنا في:

**1- الأهمية العملية:**

- تساهم لدراسة في إثراء المحتوى العلمي والمعرفة بالدعوى الإدارية العقارية.

- دراسة الدعوى الإدارية العقارية وكيفية تأثيرها على الأطراف المتنازعة.

- تقديم بعض الإضافات الجديدة في هذا المجال.

## 2- الأهمية القانونية:

تكمن أهمية موضوع دراستنا من الناحية القانونية في تحليل ومناقشة وضعية النصوص القانونية التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الدعوى الإدارية العقارية والمتعلقة مباشرة بالموضوع وكذا تلك الواردة في القوانين والقواعد العامة والخاصة.

### أسباب اختيار الموضوع.

يتضمن أي بحث علمي مجموعة من الدوافع والأسباب لاختياره تنقسم إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، تتمثل الأولى في:

- الرغبة الشخصية في تناول مسألة الدعوى الإدارية العقارية التي مازالت حسب رأينا تحتاج إلى مزيد من الدراسة والبحث، خصوصا وأن الدراسات المتعلقة بها مازالت مقتضبة جدا في الجزائر.

- الميول الشخصي لمواضيع الدعوى الإدارية العقارية.

### أما الأسباب الموضوعية تتعلق بـ:

- ندرة الدراسات العلمية المتخصصة في الموضوع.

- محاولة الإلمام بالنصوص القانونية التي تحكم وتنظم العلاقة بين أطراف التصرف القانوني موضوع الدراسة.

- للأهمية العملية والتطبيقية للموضوع محل الدراسة.

### أهداف الدراسة.

إن الهدف العام لأي بحث علمي هو اكتساب المعرفة الصحيحة بالوصول إلى الحقيقة العلمية وإثرائها، إلى جانب تنمية الاستعداد الفكري للبحث المنهجي المتعمق في مجال القانون.

أما الهدف النظري الخاص لهذا البحث فهو تحقيق الأغراض النظرية بالوصول إلى تأصيل شرعي و تفسير قانوني للدعوى الإدارية العقارية كظاهرة قانونية قائمة بذاتها، بتحليلها شكلا

ومضمونا والوصول إلى النتائج المنطقية من أجل صياغة نظرية متكاملة في التشريع الجزائري والتي يتضاعف مغزاها بإيجاد الحلول العملية للمشاكل التي يثيرها هذا الموضوع فتكون لبنة في تطوير النظرية العامة للقانون.

### صعوبات الدراسة.

إعترضتنا خلال إنجاز هذا العمل العديد من الصعوبات خاصة عند بداية إعداد الدراسة، ولعل أهمها صعوبة الحصول على بعض المراجع المتعلقة بموضوع دراستنا، وكذلك الحال مع قلة الدراسات القانونية الفقهية التي تناولت شرح هذا الموضوع.

### المنهج المتبع.

لمعالجة هذه الإشكالية وللإجابة عن مختلف التساؤلات الفرعية المنبثقة عنها اعتمدنا في دراستنا هذه على المناهج التالية:

المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج الوصفي تم توظيفه بغرض الإلمام بمختلف أحكام الدعوى الإدارية العقارية، وأما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

### خطة البحث.

ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي العام للدعوى الإدارية العقارية في الجزائر، يندرج ضمنه مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم الدعوى الإدارية العقارية، ثم يليه المبحث الثاني الطبيعة القانونية الدعوى الإدارية العقارية، في حين تم تخصيص الفصل الثاني إجراءات الدعوى الإدارية العقارية وتطبيقاتها في الجزائر الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات سير الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر، ثم يليه المبحث الثاني الذي تناولنا فيه تطبيقات الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.

الفصل الأول: الإطار

المفاهيم العام للدعوى الإدارية

العقارية في الجزائر

تنص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري على أن " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ".  
وتنص المادة 684 من نفس القانون على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ".  
وكل دعوى ترفع لحماية العقار والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تسمى بالدعوى العقارية والتي سنتطرق إلى مفهومها وأنواعها في هذا الفصل بمبحثين، حيث سيكون:  
المبحث الأول بعنوان مفهوم الدعوى الإدارية العقارية، والذي بدوره سنعالج فيه تعريف الدعوى الإدارية العقارية كمطلب أول الذي يحتوي بدوره على تعريف الدعاوى العقارية وفقا لمفهوم الدعاوى القضائية، وموقف المشرع الجزائري في تعريف الدعاوى العقارية، كما تطرقنا إلى خصائص الدعاوى الإدارية العقارية كمطلب ثاني.

وبالنسبة للمبحث الثاني فجاء بعنوان الطبيعة القانونية الدعوى الإدارية العقارية وتمييزها عن باقي الدعاوى، فتناولنا فيه القضاء المختص ( نوعي، إقليمي) كمطلب أول والذي بدوره إحتوى على الاختصاص الإقليمي، والاختصاص النوعي كفرعين أول وثاني، ثم تطرقنا إلى تنازع الاختصاص كمطلب ثاني والذي تضمن تنازع الإختصاص الإقليمي وتنازع الاختصاص النوعي، وفي الأخير تطرقنا إلى تمييز الدعوى الإدارية العقارية عن باقي الدعاوى كمطلب ثالث.

### المبحث الأول: مفهوم الدعوى الإدارية العقارية.

يتجلى لنا مفهوم الدعوى الإدارية العقارية من خلال تعريفها وذكر خصائصها وتميزها، وبناء على هذا تم تقسيم المبحث إلى ثلاثة مطالب، المطلب الأول نتناول فيه تعريف الدعوى الإدارية العقارية، أما المطلب الثاني فيتضمن خصائص الدعوى الإدارية العقارية، وأخيرا المطلب الثالث يعالج تمييز الدعوى الإدارية العقارية عن باقي دعاوى.

### المطلب الأول: تعريف الدعوى الإدارية العقارية.

تقر التشريعات المختلفة أن الدعوى حق لجميع الأشخاص فكل شخص أن يستعملها في الحدود التي يجيزها المشرع وبما أنها وسيلة من الوسائل التي تقرها الدولة للأشخاص للحصول على الحماية القانونية، باعتبارها أنها تمنعهم من حماية أنفسهم وأموالهم بطرائقهم الخاصة وهذا من أجل الأمن والنظام في المجتمع<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: تعريف دعاوى العقارية وفقا لمفهوم دعاوى القضاء.

تنص المادة 4/32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "تتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبيعة النزاع".

فوفقا للفقرة الرابعة من المادة 32 المذكورة أعلاه، تتم جدولة القضايا حسب طبيعة النزاع وذلك نظرا لخصوصية بعض دعاوى، والدعوى العقارية أحدها، ولكن قبل أن نعرف هاته الأخيرة يجب أن نعرف الدعوى عموما.

### أولا: تعريف الدعوى القضائية.

إن أغلب التشريعات لم تحذوا حذو المشرع الفرنسي في تعريف الدعوى وتركت المجال للفقهاء للقيام بذلك، ومنه فإنه سوف نرى التعاريف الفقهية، ثم نتطرق لتعريف المشرع الفرنسي.

<sup>1</sup> - أمينة مصطفى النمر، الدعوى وإجراءاتها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 12.

أولاً- التعاريف الفقهية: لقد انقسم الفقه في تعريف الدعوى إلى مذهبين، وذلك من خلال طرح إشكالية هل الدعوى هي ذات الحق موضوعها أم أنها وسيلة مستقلة عن ذلك الحق الذي تحميه؟<sup>(1)</sup>. وللإجابة على هاته الإشكالية ظهرت:

أ- النظرية التقليدية: يرى أصحاب هذه النظرية، أن الدعوى هي ذات الحق متحركاً للدفاع عن نفسه أي الحق في حالة حركة.

ب- النظرية الحديثة: يرى أصحاب هذه النظرية، أن الدعوى وسيلة قانونية لها ذاتها المستقلة عن الحق الذي تحميه.

فالتعريف التقليدي للدعوى هو " أنها حق للشخص في المطالبة أمام القضاء بكل ما يملكه أو يكون واجب الأداء له "، أما التعريف الحديث " أنها وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو حمايته ".

فالدعوى هي وسيلة تحريك القضاء لحماية الحق، وليست في ذاتها حق آخر إذ هي من عناصره، كما انه قد نتصور وجود عدة دعاوي لحماية حق واحد<sup>(2)</sup>.

والدعوى كما يراها الفقه القديم والحديث هي " سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته "<sup>(3)</sup>.

## ثانياً: تعريف المشرع الفرنسي للدعوى.

بخلاف العديد من التشريعات، نجد أن المشرع الفرنسي عرف الدعوى في قانون الإجراءات

المدنية وذلك ضمن الباب الثاني بعنوان الدعوى، نص المادة 30.

Art 30: " l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée.

Pour l'adversaire, l'action est le droit de discuter le bien-fondé de cette pretention "<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972، ص 58.

<sup>2</sup>- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008، ص 22.

<sup>3</sup>- نبيل صقر، المرجع نفسه، ص 23.

<sup>4</sup>- قانون الإجراءات المدنية الجديد الطبعة الثامنة والثمانون، دلو، 2012.

ومنه يمكن القول بان المشرع الفرنسي عرف الدعوى على أنها : " الدعوى هي حق صاحب الإدعاء ليستمع له في موضوع إدعائه، وذلك من أجل قبوله أو رفضه من طرف القاضي ".  
وما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الفرنسي، عرف الدعوى على أنها حق صاحب الإدعاء، والإدعاء قد يصدر عن المدعي كما قد يصدر عن المدعي عليه، فالدعوى القضائية تستعمل عن طريق الطلبات والدفع، فإذا أبدى شخصا ادعاء أمام المحكمة في مواجهة الخصم وطلب الحكم به، يكون قد استعمل دعواه بطريق الطلب، وإذا رد الخصم الإدعاء الموجه إليه والطلب المقدم ضده لتقاضي الحكم به للمدعي، أو لمنع المحكمة من الفصل في الدعوى أو القضاء فيها يكون قد استعمل دعواه بطريق الدفع<sup>(1)</sup>.

والدفع ليس مجرد إنكار للدعوى، وإنما هو إدعاء كالطلب<sup>(2)</sup>، وقد نص قانون الإجراءات المدنية الفرنسي على الطلبات والدفع في المواد من 53 حتى 72، وعرف الدفاع على أنه " يعد دفاعا في الموضوع كل وسيلة ترمي إلى رد مزاعم الخصم باعتبارها غير مؤسسة بعد فحص أصل الحق "<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري في تعريف الدعوى العقارية.

إن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف الدعوى سواء ضمن قانون الإجراءات المدنية القديم، أو حتى ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تاركا المجال للفقه للقيام بذلك، إلا أننا نجد أن المشرع نص في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته "، ومنه وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يعرف الدعوى صراحة، إلا أنه يمكن أن نستشف من نص المادة المذكور أن " الدعوى سلطة خولها القانون لأي شخص يدعي حق للحصول عليه أو حمايته "، والدعوى أيضا وفقا لنص المادة لا تنحصر في المدعي فقط، بل لا يمكن تصورها إلا في إطار علاقة متساوية بين

<sup>1</sup>- أمينة مصطفى النمر، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup>- أمينة مصطفى النمر، المرجع نفسه، ص ص 162-163.

<sup>3</sup>- إن إعتقاد المشرع الفرنسي في تعريف الدعوى على مصطلح صاحب الإدعاء يفهم منه أن الدعوى حق للمدعي أو المدعي عليه، يطبق عليها مبدأ قاضي الدعوى هو نفسه قاضي الدافع.

طرفي النزاع، وهنا يتفق المشرع الجزائري مع نظيره الفرنسي، والدعوى ترجمة مادية للحق في التقاضي، تتمثل في تحريك الإجراءات التي تنتهي حتما بحكم<sup>(1)</sup>، كما أنها حق نابع من القانون، وهو مجرد، موضوعي ودائم وهي أيضا إمكانية ممنوحة لجميع المتقاضين، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها، من بينها القرار المذكور، والذي يؤكد بأنه لا يمكن لأي شخص أن يفقد حقه في التقاضي، كما لا يمكن لأي شخص أن يتمسك بحقوق الغير، " القرار 442545 المؤرخ في 06 / 06 / 2008، ولكن حيث كان يتعين على قضاة الموضوع الرد على دفوع الخصوم ووسائل دفاع غير مجدية كما هو الشأن في دعوى الحال، ذلك أن الورثة الذين لم يتم استدعائهم كما يزعمه الطاعنون لا يفقدون حقهم في التقاضي للمطالبة بحقوقهم ولا يمكن للطاعنين أن يتمسكوا بحقوق الغير للمطالبة بعدم صحة الإجراءات"<sup>(2)</sup>.

ومنه يمكن القول أن الدعوى هي نقطة لقاء الإجراءات والحق الموضوعي، ويتمشى هذا المفهوم مع الصياغة التي أتت بها المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أوضح هذا القانون أن الدعوى حق وبين معالمها ونطاقها أكثر من ذي قبل، وكأنه يرى ان تعريفها من اختصاص الفقه لا التشريع، رغم ما إكتنف نظرية الدعوى من غموض في ظل القانون القديم<sup>(3)</sup>.

ومن خلال كل ما سبق يمكن تعريف دعاوى العقارية على أنها: " الدعوى العقارية هي السلطة التي يخولها النظام القانوني لصاحب الحق العيني في أن يلجأ إلى القضاء لحمايته سواء كان اصليا أو تبعا<sup>(4)</sup>"، وهي " سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق وارد على عقار أو حمايته .. " ووسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق عيني وارد على عقار أو حمايته "

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009، ص 47.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب، المرجع نفسه، ص 52.

<sup>3</sup> - زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09\08، الطبعة الأولى، دار أسامة، 2009، ص 36.

<sup>4</sup> - حسن علام يعرف الدعوى على أنها: "السلطة التي يخولها النظام القانوني لصاحب الحق في أن يلجأ إلى القضاء لحماية حقه.

فالدعوى العقارية هي التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا، أو هي الدعوى التي يكون الهدف منها تقرير حق عيني أو حمايته.

فتعد الحماية القضائية الضمانة الأساسية التي إعتدها المشرع الجزائري لتعزيز الثقة في إكتساب الملكية العقارية، والتي أولى لها المشرع العناية اللازمة من خلال النصوص القانونية وكذا تحديد إختصاص القضاء العادي بالنظر في منازعاتها<sup>(1)</sup>، ومنه فكل دعوى يكون الهدف منها حماية حق من الحقوق العينية تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه، وتعتبر دعوى عقارية.

### المطلب الثاني: خصائص الدعوى الإدارية العقارية.

بما أن الدعوى العقارية، أحد أصناف الدعوى القضائية فإنها تتمتع بخصائص الدعوى القضائية غير أنها تتمتع أيضا بخصائص فارقة.

الدعوى باعتبارها حقا لها الصفات التي يتميز بها الحق الشخصي، ولأنها وسيلة حماية مركز قانوني فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الذي ترمي إلى حمايته، وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

#### أولا- الدعوى حق وليست واجبة.

إن الدعوى ترجمة مادية للحق في التقاضي، هذا الأخير الناتج عن القواعد المكرسة من قبل هيئة الأمم المتحدة والدستور الجزائري بموجب نص المادة 139 من دستور 1996<sup>(2)</sup>، فالدعوى تهدف إلى تكريس احترام حق أو مصلحة مشروعة، ويتماشى هذا المفهوم مع الصياغة التي أتت بها المادة 03 ق.إ.م.إ.<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017/2018، ص 10.

<sup>2</sup> - السلطة القضائية تحمي المجتمع والحريات، وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية، المادة 139 من دستور 1996 والتي تعادلها المادة 164 في دستور 2020.

<sup>3</sup> - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 51.

ثانيا: الدعوى حق يجوز التنازل عنه أو تقييده لكن لا يجوز الحرمان منه.

إن التنازل عن الحق الموضوعي من طرف صاحبه يترتب عليه زوال حقه في ممارسة دعواه لأنه يترتب عن ذلك زوال أهم شرط لوجود هذا الحق<sup>(1)</sup>، وقد قررت المحكمة العليا في احد اجتهاداتها ضرورة إبداء المحامي الموافقة على طلب ترك الخصومة، وهذا ما أكده القرار رقم 494806 المؤرخ في 03/ 06/ 2008، وحيث أن ترك الخصومة يعلن عنه وجوبا عن طريق المحامي صراحة وبدون قيد<sup>(2)</sup>.

ثالثا: الدعوى حق يمكن حوالتة وانتقاله.

إن الدعوى حق يمكن حوالتة، ينتقل هذا الحق إلى الخلف العام أو الخاص<sup>(3)</sup>، فالورثة أن يرفعوا الدعاوى للمطالبة بهذه الحقوق، مع ملاحظة أن الدعوى قد تكون قابلة للانتقال، إلا في أحوال معينة فدعوى التعويض عن الضرر الأدبي لا تنتقل للورثة مالم يكن المورث قد رفعها إلى القضاء قبل الوفاة<sup>(4)</sup>.

رابعا: الدعوى حق ينقضي بالتقادم.

هنا ينبغي التفرقة بين سقوط الخصومة وتقادم الدعوى ذلك أن التقادم يمس بأصل الحق ويترتب عليه انقضاء الدعوى، والتقادم يمنح للخصم وسيلة دفاع، أما الخصومة فتسقط بمرور سنتين على تاريخ صدور الحكم أو الأمر الذي صدر عن القاضي، وسقوط الخصومة لا يعني أصل الحق، ولا يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه ويجوز أن يتمسك به الأطراف في أي مرحلة كانت عليها الدعوى<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد السلام نيب، لمرجع السابق، ص 173.

<sup>2</sup> - عبد السلام نيب، المرجع السابق، ص 174.

<sup>3</sup> - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 55.

<sup>4</sup> - نبيل صقر، لمرجع السابق، ص ص 55-56.

<sup>5</sup> - زينب شويحة، المرجع السابق، ص 98.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها من بينها القرار رقم 207261 بتاريخ 28 / 02 / 2001 والذي أكدت من خلاله تقادم الحق في إقامة دعوى بمرور سنة بالنسبة لصاحب الأرض الذي يعلم بأن الغير أقام منشأة على أرضه ولم يرفع الدعوى خلال مدة سنة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، سنة 2013، ص

**المبحث الثاني: الطبيعة القانونية الدعوى الإدارية العقارية وتمييزها عن باقي الدعاوي.**

نظرا لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة ولقيمته المرتفعة من جهة ولتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنه من فوضى في البيوع العقارية سواء في الأراضي العارية أو المبنية خرقا لقانون العمران من جهة أخرى، وأن نقشي ثقافة سرعة الريح بشتى الوسائل مع الضغط في ازدياد عدد السكان وتمركزه في المدن الكبرى وعجز الدولة في حل أزمة السكن كلها كانت أهم الأسباب التي أفرزت نزاعات عقارية متشعبة منها ما طرحت علي الإدارة كالمبديات وأغلبها طرحت علي القضاء ومن النزاعات من تنتظر من يحركها لتجد حلا.

**المطلب الأول: القضاء المختص ( نوعي، إقليمي).**

سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين حيث تناول الفرع الأول الاختصاص الإقليمي، وتطرق الفرع

الثاني إلى الاختصاص النوعي.

**الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي.**

من خلال نص للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي حددت المحكمة المختصة إقليميا للنظر في بعض الدعاوى بغض النظر عن موطن المدعى عليه وهذه الدعاوى قد تكون مدنية أو تجارية أو اجتماعية أو متعلقة بالأحوال الشخصية أو بالاستعجال<sup>(1)</sup>، وأن الاستثناء المذكور في الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جعل من الدعاوي العقارية بما فيها دعاوي الأشغال العقارية ودعاوي الإيجار المدني والتجاري ودعاوي الأشغال العمومية يكون الاختصاص فيها إما لمحكمة وجود العقار بالنسبة للدعاوي المرتبطة بالعقار أو محكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة للدعاوي الأشغال العمومية وهو ما أكدته المادة 518 من قانون الإجراءات عندما تناولت الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري الموجود بالمحكمة.

<sup>1</sup> - المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والعقارية، المرجع السابق.

إن هذا الاستثناء في الاختصاص الإقليمي في العقار إلزامي وبالتالي تكون المادة 40 من قانون الإجراءات قد استبعدت صراحة في الفقرة الأولى منها تطبيق مبدأ ارتباط الاختصاص الإقليمي للمحكمة بموطن المدعي عليه.

وتجدر الإشارة أن المحكمة إذا قبلت الدفع بعدم الاختصاص حكمت به دون أن تتطرق لموضوع الدعوي كما لها الحق في إنذار الخصوم شفاهة لتقديم طلباتهم في الموضوع وتفصل في هذه الحالة بالنظر في الاختصاص فإن رفضته تطرقت للموضوع.

### ➤ الاختصاص الإقليمي في التركة أو الميراث.

إن جل النزاعات حوا التركة أو الميراث تنصب علي العقارات فنتثار في بعض الأحيان نزاعات متعلقة بملكية الهالك للعقار أو حتى الطعن بالبطلان في عقد هبة أو وصية الهالك فنجد وقوع قانون الإجراءات في تناقض فجعل الفقرة الثانية من المادة 40 توكل اختصاص مواد الميراث ويدخل ضمنها دعاوي قسمة عقارات الناتجة عن التركة أمام محكمة موطن المتوفى دون سواها من المحاكم وهو ما أكدته المادة 498 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بينما نجد أن قسمة العقارات تخضع لاختصاص المحكمة أين يتواجد العقار بصريح الفقرة التاسعة والمادة 512 والمادة 518 من قانون الإجراءات<sup>(1)</sup>.

ويعني ذلك أن الاختصاص الإقليمي في مادة التركة أو الميراث لما يتضمن نزاع عقاري كالقسمة يكون الاختصاص الإقليمي فيه لمحكمة موطن المتوفى أو موطن مكان تواجد العقار ولا يجوز لكلا المحكمتين أن تقبل أي دفع بعدم الاختصاص الإقليمي لوجود نص في كلا الحالتين يجيز الاختصاص وإن حصل تنازع في الاختصاص يتبع في شأن ذلك القواعد المقررة في المادة 398 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والحل الذي نراه هو إعادة تعديل هذه المواد المتناقضة في الاختصاص الإقليمي وجعل اختصاص البت في موضوع التركة أو الميراث لمحكمة مكان تواجد أحد عقارات الهالك لاعتبار أن نية المشرع هو تكريس مبدأ الاختصاص الإقليمي لمكان تواجد العقار

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 251.

وهو مؤكد لما قرر اختصاص المنازعات التي تتعلق بالهبة والوصية في العقارات لمكان تواجد العقار طبقا للفقرة السابعة من المادة 512 و المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ➤ شروط الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي.

لقد أكد المشرع في القانون الجديد أن مسألة الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام بخلاف الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كما سنري وجعل قبوله مرتبط بثلاث شروط<sup>(1)</sup>:

✓ لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه لعدم تعلقه بالنظام العام فعلي أطراف الخصومة التمسك به.

✓ يجب أن يثار قبل أي دفاع في الموضوع و قبل أي دفع بعدم القبول حسب الحالات و غيرها المذكورة في المادة 67 من قانون الإجراءات (المادة 47).

✓ أن يسبب من تمسك بالدفع بعدم الاختصاص (المادة 51) والمراد به تبريره:

**أولا: واقعا:** من حيث بيان مثلا أن العقار غير تابع لبلدية تدخل في نطاق اختصاص المحكمة الإقليمي المرفوع أمامها الدعوي.

**ثانيا: قانونا:** ذكر المرجع القانوني الذي يجعل من النزاع المطروح علي محكمة غير مختصة إقليميا.

✓ أن يقوم من تمسك بهذا الدفع بتسمية المحكمة صاحبة الاختصاص.

✓ لا يجوز إثارة هذا الدفع من المدعي (المادة 51) و أن هذا الأمر منطقي ولا يحتاج لنص

باعتبار أنه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفاع ضد نفسه يؤدي حتما عند قبوله من

المحكمة إلي خسران الدعوي بل إذا أدرك المدعي خطأه فله وسائل أخرى لإنهاء الخصومة

وإعادة طرحها أمام المحكمة الإقليمية المختصة.

### ➤ الاختصاص الإقليمي الإتفاقي.

الأصل وتناديا للفراغ القانوني الذي كان سائدا في قانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات

الجديد وفي مادته 45 منعت الأشخاص من الاتفاق في العقود المبرمة بينهم علي تحديد اختصاص

<sup>1</sup>- زروقي وحمدى باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الأولى، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 16.

إقليمي لمحكمة غير الاختصاص الوارد في القانون وتبعاً له نرى ضرورة الرجوع للقانونيين في تحرير العقود تجنباً للعواقب التي قد تنجر عند الخطأ في الاتفاق علي تعيين محكمة غير مختصة.

وأن قانون الإجراءات المدنية وخروجاً عن الأصل أجاز استثناءين:

✚ **اتفاق مسبق عن النزاع:** أجاز قانون الإجراءات في العقود المبرمة بين التجار جواز اشتراط اختيار الاختصاص الإقليمي للمحكمة (المادة 45).

✚ **اتفاق بعد النزاع:** كما أجازت المادة 46 من قانون الإجراءات للخصوم الحضور أمام القاضي ولو كان غير مختص إقليمياً والتوقيع علي تصريح بطلب التقاضي وهي قرينة علي تنازل المدعي عليهم أو المدخلين في الخصام من استعمال وسيلة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي لكون أن هذه المسألة ليست من النظام العام فأجاز المشرع الاتفاق علي مخالفتها فأضحت قواعد الاختصاص الإقليمي في الاستثناءين قواعد مكملة يحترم فيها القاضي سلطان إرادة الأطراف علي مستوي درجات التقاضي.

### الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.

تكون المحكمة مختصة نوعياً في جميع القضايا وتفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقاً للمادة 32 من قانون الإجراءات والملاحظ أن هذا القانون ونظراً لأهمية العقار فقد نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية القسم العقاري وذكرها اختصاصها العام في المادة 511 مبيناً فيها أن القسم العقاري يختص نوعياً بالمنازعات المتعلقة بالأموال العقارية وأورد بعض مواضيع الاختصاص في المادة 512 وخص علي سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتھا المحاكم وهي<sup>(1)</sup>:

- نزعات حق الملكية والعقود العينية كالرهن الرسمي.

- دعوي الحيازة.

- التقادم.

<sup>1</sup> - المادة 512 من ق. إ. م. إ. المرجع السابق.

- حق الانتفاع... نشاطات الترقية العقارية ويدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو البيع أو لتلبية حاجات شخصية كالتعاونية العقارية.
- الملكية المشتركة في العقارات المبنية.
- الملكية علي الشيوع.
- إثبات الملكية العقارية.
- الشفعة.
- الهبة والوصية في العقار.
- التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.
- القسمة وتحديد المعالم.
- إيجار السكنات والمحلات المهنية.
- إيجارات فلاحية.

كما أدرجت المواد 513 إلى 517 اختصاصات القسم العقاري في موضوع النزاعات القائمة بين الفلاحين المستغلين لأراضي الدولة فيما بينهم أو مع الغير وهي<sup>(1)</sup>:

- نزاعات تتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شهرها.
- منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.
- منازعات المتعلقة بمقايضات تابعة لأملاك الدولة مع عقارات تابعة لأملاك خاصة.

والملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري علي مستوي المحاكم اختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوي عقارية علي القسم المدني ولا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام وهو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي وحتى التجاري الغير مذكور<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المواد من 513 إلى 517 من ق. إ. م. إ. المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 32 من ق. إ. م. إ. المرجع السابق.

ولإرغام المتقاضين علي اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من المادة 32 من قانون الإجراءات قيام أمين الضبط (صندوق المحكمة) بإحالة الملف علي القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة وفي رأينا أن هذا الإجراء يصعب إن لم نقل يستحيل تطبيقه لانعدام التأهيل المهني لدي كتاب الضبط لدراسة وفرز كل العرائض التي تسجل أمامهم ولكثرة عدد القضايا المسجلة يوميا لدي بعض المحاكم.

والمؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام فيجوز للخصوم أن يثيرونه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوي وللقاضي إثارته تلقائيا، خلافا لقانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي أعطي لقاض المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري والاختصاص الولائي العقاري.

✓ **الاستعجال العقاري:** أجازت المادة 300 من (ق إ م إ) لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها علي اختصاصهم وهو ما أكدته المادة 521 من (ق إ م إ) علي جواز لقاضي العقاري اتخاذ تدابير تحفظية بموجب أمر استعجالي ودون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء وتكون الأوامر الاستعجالية قابلة للاستئناف.

✓ **الأوامر الولائية:** يحق لقاضي العقار أن يتخذ بناء علي طلب أي طرف إصدار أمر علي عريضة تتعلق بإثبات حالة أو إنذار أو استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف طبقا للمادة 523 من (ق إ م إ) ويكون الرد القاضي علي العريضة خلال 03 أيام من إيداعها كأن يأمر بإثبات حالة تعدي علي ملكية عقارية.

✓ **الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث:** وكما شرحنا في الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث لما يكون موضوعها عقار يؤول الاختصاص النوعي فيها لقاضي شؤون الأسرة بصريح المادة 498 و499 من (ق إ م إ) وله الحق حتى في تعيين الحارس القضائي لإدارة أموال التركة في حالة المنازعة والبديهي أن أموال التركة تشمل العقار أو العقارات بينما الفقرة التاسعة من المادة 512 من نفس القانون تجعل من

موضوع القسمة وتحديد المعالم (أن أغلب الدعاوي تتعلق بقسمة التركة العقارية) يدخل ضمن الاختصاص النوعي للقسم العقاري ومهما يكن فإن تطبيق هذا التناقض قد لا يشكل خطرا كما سبق وإن كنا نرى ضرورة تعديل القانون فيما يخص هذه المسألة كما أوردناها عند كلامنا حول الاختصاص الإقليمي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: تنازع الاختصاص.

يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري أي أحد أشخاصه شخص من أشخاص القانون العام، قد حددت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الأشخاص على سبيل الحصر وهي<sup>(2)</sup>:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

➤ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وتتمثل في نوعان: مؤسسات عمومية ومؤسسات عمومية محلية.

ويستخلص من ذلك أن المنازعة العقارية إذا كان أحد أطرافها شخصا إداريا انعقد الاختصاص مبدئيا للقضاء الإداري وهذا ما أكدته المادة السابعة (801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا كان أحد طرفي النزاع إداريا بمفهوم المادة 801 من (ق، إ، م، إ) يتحدد الاختصاص بمكان وجود السلطة الإدارية<sup>(3)</sup>.

ومع صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008 أبقى على نفس المبدأ وهو الاختصاص النوعي العام للمحاكم مستعينا فيها بالقسم الاجتماعي نظرا لاختلاف تشكيلة الأقسام

<sup>1</sup>- اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1998، ص 55.

<sup>2</sup>- مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 2015 ص 356.

<sup>3</sup>- محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2002، ص 155.

الأخرى طبقا للمادة 32 من (ق، إ، م، إ) وكما أعطى أهمية للقسم العقاري دون أن ننسى موضوع دراستنا وهو المحاكم الإدارية حيث لها حق فض النزاع العقاري كلما توفرت فيه شروط الاختصاص المتعددة في المواد 800، 801، و901 من (ق، إ، م، إ).

### الفرع الأول: الإختصاص الإقليمي.

نظم المرسوم التنفيذي رقم 98-356 الإختصاص الإقليمي للقاضي الإداري أين أعطى الإختصاص للمحاكم الإدارية وقد نصت المادة الثانية (02) من هذا المرسوم على أن " تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون (31) محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون في المادة الإدارية وهذه المحاكم تتنوع بين محاكم ذات الإختصاص الوحيد أو الثنائي أو إختصاص ثلاث ولايات.

غير أن المعيار الذي تبناه المشرع الجزائري بخصوص هذا القسم المتعلق بالإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية لا يمكن معرفته إن كان يتعلق بالكثافة السكانية أو بعدد البلديات المعينة بإختصاص المحاكم الإدارية وقد حددت المادة 03 من المرسوم 98-356 الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية عن طريق إرفاق هذا الأخير بملحق يتضمن جدولاً يحدد المحاكم والبلديات التابعة لدائرة إختصاصها<sup>(1)</sup>.

كما تخضع لقواعد الإختصاص الإقليمي كل الجهات القضائية على مستوى الوطن ما عدا المحكمة العليا التي لا تخضع للإختصاص الإقليمي، وهذا لأنها تمارس صلاحياتها على المستوى الوطني أي على كل القرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية.

وحسب المادة 37 من (ق، إ، م، إ) فقد أكد المشرع الجزائري على أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعي عليه، كما أكد أن الدعوى العقارية تختص بها المحكمة التي يقع بها العقار أي في دائرة إختصاصها<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 98-356 المؤرخ في 14/11/1998، يتضمن كليات تطبيق القانون المتعلقة بالمحاكم الإدارية رقم 98-02

المؤرخ في 30/05/1998، موقع <https://www.mjustice.dz>، اطلع عليه يوم 12/05/2022، الساعة 13:30.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 98-356 المؤرخ في 14/11/1998، المرجع السابق.

تتعقد ولاية القضاء الإداري بالنظر في المنازعة العقارية إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأموال محل المطالبة القضائية أو العلاقة التعاقدية تشمل أحد أطرافها شخصا إداريا عاما ويزداد الدور تعقدا بالنسبة للقضاء الإداري في المنازعة العقارية فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية ومفهوم الصالح العام، الذي تتحرك الدولة أي السلطة العامة فيه وبموجبه وتعلن حق أغراضها وتأتي به أعمالها بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري<sup>(1)</sup>.

واستحال على هذا الأساس تصور جهة واحدة للفصل في المنازعة العقارية بالنظر إلى طرفي النزاع من جهة وبالنظر إلى أملاك محل المطالبة القضائية من جهة أخرى، ويشترط لانعقاد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لنظر المنازعة العقارية أن يكون إداريا<sup>(2)</sup>.

#### أولاً: الأساس القانوني.

حيث يستمد الاختصاص أساسه من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض القوانين الخاصة والمادة 179 من دستور 2020 والمبدأ أن الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعدد المدعي عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم، واستثناء على الأصل فإنه يكون الاختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار:

✓ **محكمة تنفيذ الأشغال العمومية:** في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدي

احترام المقاول دفتر شروط انجاز جسر.

✓ **محكمة إبرام العقد أو تنفيذه:** وهي العقود الإدارية مثالها عقود إمتياز منح أراضي الدولة

للاستثمار، والخلاف بين القضاء العادي والإداري أن الاختصاص لهذا الأخير من النظام

العام والأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وللقاضي إثارته تلقائيا طبقا

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 98-356، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 362.

للمادة 807 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد كان موقف المشرع الجزائري صريحا بالنسبة للأسس القانونية للمحاكم.

### 1- الأسس الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهذا ما أوضحه المشرع للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية حيث جاء في المادة 803 من (ق، إ، م، إ) بقوله: " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 37 و 38 من هذا القانون "، كما جاء في قوله في المادة 807 من (ق، إ، م، إ) أن: " الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام ".

كما وردت في المادة 804 من (ق، إ، م، إ) أن المحكمة المختصة بالنظر محليا بالفصل والنظر في المنازعة العقارية أو دعاوى الإيجارات المتعلقة بالعقارات هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إلى جانب ذلك أوردت الفقرة الأخيرة من المادة 804 من (ق، إ، م، إ) ما يلي: " أن اختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية بما يتعلق بالعقار أو دعوى الإيجارات، فيما يتعلق بالحجر العقاري "(1).

وحسب المادة 804 من (ق، إ، م، إ) خلافا لما أوردته أحكام المادة 803 أنها تختص في مادة الأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان العقار، أما بالنسبة للمادة 805 من (ق، إ، م، إ) بالنظر إلى الطلبات الأصلية في حين نجد أن المادة 806 من (ق، إن، م، إ) أنها تحدد مقرات المحاكم الإدارية عن طريق التنظيم أما المادة 807 من نفس القانون ترى أن الاختصاص الإقليمي للقاضي الإداري في المجال العقاري من النظام العام.

أما المادة 810 من (ق، إ، م، إ) تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي من اختصاصها الإقليمي وفي الطلبات المرتبطة بها التي يعود الاختصاص الإقليمي فيها إلى محكمة إدارية أخرى(2).

<sup>1</sup>- المواد 803 و814 من ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المادة 810، المرجع السابق.

في حين نجد أن المادة 811 من (ق، إ، م، إ) أنه عندما يتم إخطار محكمتان إداريتان في النزاع العقاري في آن واحد بطلبات مستقلة لكنها مرتبطة وتدخل في الاختصاص الإقليمي لكل منهما يرفع رئيس المحكمة الطلبات إلى رئيس مجلس الدولة ليقرر من الجهة المختصة أي أنه يقوم بالفصل لإحدى المحكمتين.

**المادة 813** من نفس القانون، يحال رفع النزاع العقاري أمام المحكمة الإدارية بطلبات وترى أنها من اختصاص مجلس الدولة يقوم رئيس المحكمة الإدارية بتحويل هذا الملف إلى مجلس الدولة في أقرب الآجال، أما المادة 814 من (ق، إ، م، إ) فإن هذه المادة توضح ويفصل مجلس الدولة في الاختصاص لإحدى المحاكم لا يمكن للمحكمة التي تم الفصل لصالحها بأن تصرح بعدم الاختصاص، وتستمد المحكمة الإدارية وجودها القانوني من المادة 168 من الدستور الجزائري.

**ثانياً: الدفع بعدم الاختصاص.**

لقد أكد المشرع الجزائري في القانون الجديد من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن مسألة الاختصاص الإقليمي من النظام العام أمام القضاء الإداري، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وذلك لأنه يتعلق بالنظام العام للقضاء الإداري<sup>(1)</sup>.

وحسب المادة 51 من (ق، إ، م، إ) فإنه لا يجوز إثارة هذا الدفع من المدعي وهذا الأمر منطقي ولا يحتاج نص باعتباره أنه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفاعاً ضد نفسه يؤدي حتماً عند قبوله من المحكمة الإدارية إلى خسران الدعوى<sup>(2)</sup>، وعندما تثار مسألة الدفع بعدم الاختصاص تقوم المحكمة:

1- فحص مدى قبوله من الناحية الشكلية، أي فحص شروط إثارة هذا الدفع أمام إذا ظهر للمحكمة أن الدفع بعدم الاختصاص مقبول، يجب عليها النظر إلى مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المدفوعة أمام هيئتها.

ومن خلال ذلك وحسب المادة 47 من (ق، إ، م، إ) تظهر حالتان:

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2009، ص ص 83-91.

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08، المؤرخ في 23 فيفري 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21، ص 09.

➤ الحالة التي تقضي فيها المحكمة بعدم اختصاصها: فإن على المحكمة التطرق إلى موضوع الدعوى أو الأمر وباستثناء الأمر إذ لا يجوز للمحكمة بعد التصريح بعدم اختصاصها التصريح وتعيين في حكمها الجهة القضائية المختصة وإلا ارتكبت تجاوزا في السلطة.

➤ الحالة التي تقضي فيها المحكمة بالتمسك باختصاصها: إذ نجد المشرع لم يوضح ويظهر موقفه بالنسبة للدفع بعد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وتتضمن المادة 803 من (ق، إ، م، إ)، إحالة الأحكام المطبقة أمام القضاء العادي وهذا ما يتضح إذ تنص المادة 37 و38 من نفس القانون، إذ يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.

وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها أي الجهة التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحد هؤلاء الأشخاص.

**فالمادة 804 من (ق، إ، م، إ) لا تتضمن إلا ما يعود لاختصاص القضاء الإداري، والجديد في**

المادة 804 من نفس القانون هو تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية<sup>(1)</sup>.

ويفصل القاضي بحكم في الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي وهذا الحكم حجية نسبية فقط لأنه حكم إجرائي فقط لم يتطرق للنزاع حول الحق، وإذ أدى إلى زوال الخصومة فإنه لا يمنع من جديد المطالبة بذات الحق أمام محكمة أخرى تكون هي المختصة بالفصل في النزاع، وفي حالة إثارة عدم الاختصاص من المحكمة المرفوع أمامها إلى محكمة أخرى هناك أربع أسباب<sup>(2)</sup>:

➤ الإحالة تكون بسبب اتفاق الخصوم.

➤ الإحالة تكون وحدة الدعوى أمام المحكمتين.

➤ الإحالة بسبب الارتباط.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص ص 83-91.

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08، المؤرخ في 23 فيفري 2008، السابق الذكر.

➤ الإحالة بعدم الاختصاص.

والمحكمة من الإحالة والدفع بعدم الاختصاص هو الاقتصاد في الوقت والإجراءات والدفع الذي يقدمه المدعي يتم من خلاله عدم تعرض المحكمة للنظر في الدعوى المعروضة عليها لأنها ليست من اختصاصها وفقا لما تقرره قواعد الاختصاص الإقليمي الإداري<sup>(1)</sup>.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.

إن معنى الاختصاص النوعي إذا حاولنا تحديده فيمكن القول بأنه سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوى معينة، أي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر إلى موضوع الدعوى وطبيعة النزاع والمبدأ العام أن قواعد الاختصاص النوعي في مجال المنازعة العقارية أي في القضاء الإداري نجدها متعلقة بالنظام العام، إذ لا يجوز مخالفتها ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل الدعوى<sup>(2)</sup>.

ويتحدد الاختصاص النوعي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب معيار الدعوى الذي يأخذ بنوعية المادة محل المطالبة القضائية، ومعيار قيمة الدعوى الذي يأخذ بقيمة المصالح محل الخصومة<sup>(3)</sup>.

كما تختص على وجه الخصوص بالفصل في<sup>(4)</sup>:

✓ الدعاوي العينية العقارية.

✓ المنازعات التي تقع على الأرض: التصرف، الاستعمال، الاستغلال، التنازل، الهبة، الشفعة

الحيازة الاستحقاق، الارتفاق، الانتفاع والقسمة.

✓ المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 157.

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي وحمد باشا عمر، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup> - القانون رقم 84-13 المؤرخ في 23/06/1994 المعدل والمتمم للقانون 90/21 في 02/12/1999 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 09.

وتتعد ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة لأموال الدولة وأن العلاقة التعاقدية تشمل أحد طرفيها أو أطرافها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية<sup>(1)</sup>.

ونجد أن المصدر العام للقانون أو للاختصاص النوعي في المادة العقارية هو قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما يتبين في المواد التالية:

- المواد 32 إلى 36 من (ق، إ، م، إ): الجهات القضائية العادية.

- المواد 800 - 801 - 802 توضح الاختصاص النوعي لجهات القضاء الإداري والقانون العضوي رقم 98-02.

- القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة والذي خصص المواد 9-10-11 منه. ومن خلال هذا يجب على المتقاضى أن يدرك تماما الجهة التي يخولها القانون النظر في دعواه وهو ما تبينه المواد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (800، 801، 802) وهذا بموجب القواعد أو النصوص الخاصة، إذ نجد الكثير من القضايا تنتهي دون الفصل في الموضوع ويعود عدم قبولها شكلا لعدم الاختصاص.

وقبل التطرق إلى الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية وجب التعريف بالاختصاص حيث أن الاختصاص النوعي في اتجاهين عمودي وأفقي، فالاتجاه العمودي يقصد به الاختصاص فيما بين الطبقات القضائية للنظام القضائي (محاكم، مجالس)، أما الاتجاه الأفقي يقصد به تقسيم الاختصاص إلى أنواع مختلفة.

أولاً: المحاكم الإدارية.

بما أنه تم تنصيب المحاكم الإدارية فلم تعد هناك جدوى للغرف الإدارية كما كان معمول به في السابق في المادة 07 من (ق، إ، م، إ) والمادة 07 مكرر من نفس القانون، إذ ذكرت بعض الدعاوى التي لها طابع إداري ولا يختص بها القضاء الإداري وهذا ما تم توضيحه في المادة 802 من (ق، إ، م، إ)، أين أعطت الاختصاص النوعي للمحاكم القضاء العادي للفصل فيها كما نجد

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 37.

القانون القديم لم يحدد في هذا الباب ما إذا كان الاختصاص النوعي من النظام العام أم بخلاف القانون الجديد الذي ذكر أنه من النظام العام وهذا ما تم توضيحه من خلال المادة 36 من (ق، إ، م، إ).

إذن وبخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري في (ق، إ، م، إ) لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع أو النزاع، فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا التي يكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

أ- الدولة: ويقصد بها السلطات الإدارية المركزية أو المركزية كما هو وارد في المادة التاسعة (09) من القانون العضوي 98-01 والمتمثلة في الوزارات والمصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولاية كما هو معروف بالمديريات الجهوية، وتوجه الدعوى ضد الوزارات التي تتبعها المديريات وليس المديرية كون الوزارة تمثل الشخص المعنوي للدولة، ويختص بالنظر فيها أي الدعوى مجلس الدولة<sup>(1)</sup>.

ب - الولاية: حسب القانون الولائي الجديد 07-12 يقصد بها جميع الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي والمتمثلة في جهاز المداولة ( المجلس الشعبي الولائي جهاز التنفيذ الولائي ) وكل ما يصدر عن هذه الهيئات من أعمال وقرارات ذات طابع تنفيذي تختص بالنظر فيها المحاكم الإدارية<sup>(2)</sup>.

ج - البلدية: نظم القانون 11-10 البلدية، وهي جماعة إقليمية قاعدية في الإدارة المحلية وتشمل أجهزة مداولة (م، ش، ب) أو أجهزة تنفيذ (رئيس م، ش، ب) يكون التمثيل لها أمام القضاء من طرف (رئيس م، ش، ب) في تلك القرارات والأعمال عن تلك الأجهزة وتختص المحكمة الإدارية بذلك<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - عوض الزعبي، أصول المحاكمات دراسة مقارنة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2006، ص 297.

<sup>2</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب، مرجع سابق ذكره، ص 356.

د- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية: تعتبر المؤسسة العمومية لتسيير الوقف العام في جانبه الإداري وهي نوعان:

➤ مؤسسات عمومية وطنية.

➤ مؤسسات عمومية محلية.

كذلك يمتد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فيما نص عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى تفسير أو إلغاء قرار إداري طبقا للمادة 801 من (ق، إ، م، إ) فقرارهم مبني في إطار تنفيذ القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار<sup>(1)</sup>.

كما أن المحاكم الإدارية أول درجة فهي تقبل الاستئناف في جميع قضايا العقار الذي تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، حيث أن المحاكم الإدارية هي جهات قضائية ذات الاختصاص العام كما أنها تفصل في كل الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(2)</sup>.

### 1- قضايا الاستعجال أمام القضاء الإداري.

يفصل في الاستعجال بموجب أمر ويتعلق بالنظر في تدابير مؤقتة دون النظر في أصل الحق وفقا للمادة 917، 918 و919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتظهر سلطات قاض الاستعجال فيما يلي:

✓ وقف تنفيذ قرار إداري أو وقف آثار معينة منه.

✓ المحافظة علي الحريات المنتهكة من الإدارة إذا كانت الانتهاكات تمثل مساسا خطيرا وغير مشروع بالحريات.

<sup>1</sup>- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص ص 155-157.

<sup>2</sup>- مسعود شيهوب، مرجع سابق ذكره، ص 362.

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

✓ يمكن لقاض الاستعجال أن يعدل التدابير المتخذة بموجب أمر استعجالي آخر.

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

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

✓ حالة الاستعجال القصوى يتخذ فيها القضاء أمر على عريضة يتعلق بأخذ التدابير الضرورية دون عرقلة تنفيذ قرار إداري مسبق<sup>(1)</sup>.

## 2- الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحكمة الإدارية.

أ- وقف التنفيذ: يجوز لأطراف الدعوى طلب توقيف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت دعوى إلغاء يفصل القاضي في الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب أمر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة وتفضل فيه نفس التشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع وتنتهي آثار وقف تنفيذ القرار الإداري بموجب وبمجرد الفصل في الموضوع ولقد نظمت هذا الطلب المواد 833 إلى 837 من (ق، إ، م، إ)، كما تفضل في منازعات قرارات المحافظين العقاريين وهذا ما تؤكد المادة 24 وفق الأمر 74-75 بأن الفصل فيها يؤول إلى القضاء الإداري أي المحاكم الإدارية، كما يختص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ونظمها القانون رقم 91-11.

ونلخص من الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية في المجال العقاري إلى القول بأن كل المنازعات العقارية التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها تخضع للقضاء الإداري ويقع على القاضي المعروض عليه النزاع عملية تكييف القانون الصحيح طالما أن مسألة الاختصاص لم تعد غامضة وجامدة، أين أضحى الاختصاص مرنا بحكم

<sup>1</sup>- قرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000 الصادر عن الغرفة الإدارية.

القوانين أين وجب على القاضي الترتيب عند معيار الاختصاص المتعلقة بالنظام العام، ورغم ذلك كله فإننا نجد أن مسألة الاختصاص النوعي تتعلق بالنظام العام<sup>(1)</sup>.

وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها وفي أي حالة ومرحلة كانت عليها الدعوى والفصل في المنازعات العقارية يتطلب إلى جانب الاختصاص النوعي للمحكمة الفاصلة أن تكون المحكمة الفاصلة متخصصة إقليمياً<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: مجلس الدولة.

يعتبر مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية كما يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري في البلاد، كما نجد أن مجلس الدولة يتولى مهمة السهر والحفاظ واحترام القانون كما نجده يتمتع بكامل الاستقلالية في إطار ممارسته اختصاصاته القضائية.

من جهة أخرى يقوم مجلس الدولة بالفصل ابتدائياً ونهائياً في الطعون المتعلقة بالعقارات ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية، كما يقوم بدور التفسير وفحص مدى مشروعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة<sup>(3)</sup>.

**1- الاختصاص النوعي لمجلس الدولة:** يختص مجلس الدولة نوعياً بالفصل في مدي مشروعية القرارات الإدارية وكذا تفسيرها والصادرة عن السلطات المركزية والمتعلقة بموضوعها بعقار كالتعريض في قرار فسخ صفقة بناء سد الموقع من طرف وزير الموارد المائية، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 902 من قانون

<sup>1</sup> - خلوفي رشيد، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق العدد 08، ص ص 6-11.

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، الجريدة الرسمية، العدد 49، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، 2009، ص 74.

الإجراءات كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادر في آخر درجة من المحاكم الإدارية كما يختص بالنظر في الاستئناف والطعون بالنقض الواردة بنصوص خاصة.

### 1-1 الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة.

أ- وقف تنفيذ قرار إداري محل دعوى الإلغاء: بخلاف طلب وقف التنفيذ المطروح أمام المحكمة الإدارية فإن الطلب الرامي لوقف تنفيذ قرار إداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الحالات المطروحة وبشروط وهي<sup>(1)</sup>:

✓ إذا تقدمت الإدارة باستئناف يتعلق برفع وقف تنفيذ القرار الإداري الذي أمرت به المحكمة

الإدارية بشرط ثبوت أن استمرارية وقف القرار الإداري يلحق أضرار بمصلحة عامة أو

بالمستأنف وهي الإدارة العمومية المادة 911 من (ق، إ، م، إ).

✓ إذا رفضت المحكمة الإدارية الطعن المتعلق بإلغاء قرار الإداري جاز لصاحب الشأن التقدم

بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري أثناء النظر في الاستئناف بشرط خشية أن يحدث القرار

الإداري عواقب لا يمكن تداركها وإذا ثبت أثناء التحقيق في دعوى الإلغاء أوجه تبرر إلغاء

القرار الإداري المادة 912 من (ق، إ، م، إ).

ب- وقف تنفيذ القرار القضائي: اعتبارا من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها

بالنقض لا يوقف تنفيذ الحكم طبقا للمادة 908 و 909 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن

للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه بشرط أن يكون تنفيذه يعرض المنفذ ضده لخسارة مالية

مؤكدة لا يمكن تداركها وأن تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف مبررة لإلغاء الحكم المستأنف طبقا

للمادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالعكس فإذا قضى الحكم محل الاستئناف

بإلغاء قرار إداري جاز للإدارة العمومية طلب وقف تنفيذ القرار القضائي محل الاستئناف ومجلس

الدولة الأمر بوقف تنفيذ الحكم متى تبين أثناء التحقيق في الاستئناف بأن أوجهه جدية قد تضي إلى

إلغاء الحكم المستأنف طبقا للمادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 75.

للإشارة فإنه يجوز لرئيس مجلس الدولة في الحالتين المذكورتين في المادة 912 و 914 أن يرفع حالة وقف التنفيذ طبقا للفقرة الثانية من المادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وللتذكير فإن دعاوي وقف التنفيذ تتم وفقا لأحكام القانونية المتعلقة بقضاء الاستعجال ويبت فيها بموجب أمر.

نجد أيضا أن مجلس الدولة يفصل في القرارات التي تقوم بإصدارها المحكمة الإدارية الاستئناف" إذ يفصل في جميع الحالات المعروضة عليه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهذا ما تبينه المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01<sup>(1)</sup>.

مثلا: بالنسبة لاستئناف القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية ابتدائيا، حيث نجد أن المدعي المستأنف قد التمس الحكم على بلدية الرقيبة ولاية الوادي وذلك بتعويضه عن قطعة أرض آلت إليه عن طريق والده من الإرث سنة 1975، ولإثبات حق الملكية قدم شهادة ممضية من طرف شاهدين أمام الموثق في 1975/07/07، حيث وبالرجوع إلى هذه الوثيقة فإنها لا يمكن أن تحل محل عقد الملكية باعتبارها شهادة شهود لا غير، وأن هذه الوثيقة لم تحدد مساحة الأرض بدقة ولم تشير أيضا بأنها طريقة آلت إلى مورثه ولم يتم إشهارها وفقا للقانون الذي يثبت ذلك<sup>(2)</sup>.

مثلا: إذ يلتزم احد المستأنفين القضاء من جديد بالحكم المستأنف عليهم كل فيما يخصه بمواصلة عمليات البيع للقطع الأرضية موضوع النزاع وتحرير عقد بيع.

حيث نجد أن المستأنفين ذكر أنهما قدما ملفا في إطار الاستثمار لبناء قاعة للرياضة كما أنهما تمكنا من الحصول على الموافقة على قطعة الأرض وقد قاما بتسديد ثمنها، غير أن المصالح المعنية لم تسلمهم عقد البيع<sup>(3)</sup>، حيث أن المستأنفين يؤسسان استئنافهما على أحكام المادة 351 من القانون المدني معتبران أن دفع ثمن قطعة الأرض مع تعيين معالمها لا تعتبر عناصر كافية لإتمام عملية بيع هذا العقار ولكن حيث أن الأمر يتعلق ببيع عقار، حيث وفقا من القانون المدني فإن العقود التي

<sup>1</sup> - المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - قرار رقم 101/180 المؤرخ في 1995/07/25 غير منشور بمجلس الدولة، الغرفة الثانية

<sup>3</sup> - قرار رقم 201/866 المؤرخ في 2000/06/12 مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور.

تتضمن نقل عقار أو الحقوق العينية العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع القيام بدفع الثمن إلى الموثق المعين لهاته المهنة<sup>(1)</sup>.

حيث أن الرسالة المحتج بها أمام مجلس الدولة لا تعد عقد بيع هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن طلب المستأنفين يرمي إلى توجيه أوامر للإدارة الشيء الذي يتخالف كلياً مع القضاء المستقر وكذا مبدأ الفصل الكلي بين السلطات<sup>(2)</sup>.

**2- تشكيلة مجلس الدولة:** إذ نجد أن المجلس الدولة تشكيلة حسب ما ينص عليه القانون إذ نجده يتشكل من مجموعة من القضاة وكذا المستشارين وكذا محافظي الدولة بالإضافة إلى مستشارين وذلك في المهمات الغير العادية.

حسب المادة 20 من القانون العضوي رقم 01-98 فمجلس الدولة يتشكل من القضاة الآتي ذكرهم<sup>(3)</sup>:

### 2-1 من جهة:

- ✓ رئيس مجلس الدولة - نائب رئيس مجلس الدولة.
- ✓ رؤساء الغرف على مستوى مجلس الدولة.
- ✓ رؤساء الأقسام على مستوى مجلس الدولة.
- ✓ مستشاري الدولة

### 2-2 من جهة أخرى:

- ✓ محافظ الدولة.
- ✓ محافظي الدولة المساعدين.

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 95.

<sup>2</sup>- المادة 10 من القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1996، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 20 من القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في 14 صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1996 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة، الجريدة الرسمية، المرجع السابق

من جهة أخرى فإن تشكيلة مجلس الدولة المبينة في المادة 20 من القانون العضوي رقم 98-01 يمكن أن تعزز عند ممارسة اختصاصاته الاستشارية بمستشاري دولة من ذوي الاختصاص وهذا في حالات المهمة غير عادة وهذا ما توضحه المادة 21 منه<sup>(1)</sup>.

ويتم تسيير مجلس الدولة من طرف رئيسه الذي يقوم بالسهر على التنظيم العام لأشغاله وعلى هذا الأساس نجد أن رئيس مجلس الدولة<sup>(2)</sup>:

➤ يمثل المؤسسة رسمياً.

➤ يسهر على تطبيق أحكام نظامه الداخلي كما نجده يقوم بتولي مهمة توزيع المهام على رؤساء الغرف ورؤساء الأقسام وكذا مستشاري الدولة بعد استشارة المكتب.

➤ في حين نجده يمارس جميع صلاحياته المخولة له ضمن النظام الداخلي.

➤ في حالة غياب رئيس المجلس أو حدوث مانع له يقوم نائب الرئيس في مجلس الدولة بخلافته كما يقوم نائب الرئيس بمهمة التنسيق ومتابعته أشغال الغرف والأقسام كما يمكنه القيام بمهمة رئاسة جلسات الغرف.

كما نجد أيضا أن مجلس الدولة يعقد جلساته في شكل غرف وكذا أقسام لاسيما في الحالات التي تكون فيها القرار إذ يقوم مجلس الدولة بعقد جلساته في حالة الضرورة مشكلا من كل الغرف المجتمعمة المتخذ بشأنها يمثل تراجعاً عن اجتهاد قضائي حسب المادة 30 من القانون العضوي رقم 98-01.

وبالنسبة للمنازعة العقارية التي يفصل فيها مجلس الدولة حيث نجد انه لا يمكن لأي غرفة على مستوى المجلس أو أي قسم أيضا الفصل في أي قضية إلا بحضور ثلاث (03) من أعضاء كل منهما على الأقل ويقوم رئيس مجلس الدولة بترأس أي غرفة من الغرف أو الأقسام على مستوى المجلس إذا اقتضت الضرورة ذلك.

<sup>1</sup> - المادة 21 من نفس القانون 98-01، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 23 من القانون العضوي 98-01، المرجع السابق.

المطلب الثالث: تمييز الدعوى الإدارية العقارية عن باقي الدعاوى.

نظرا لخصوصية الدعاوى الإدارية العقارية، فإنها تتفرد بمجموعة من الخصائص الفارقة والتي تميزها عن باقي الدعاوى الأخرى.

أولاً: الدعوى العقارية المرتبطة بعقار واحد الحقوق العينية الواردة عليه.

إن الدعوى العقارية قد يكون الهدف منها حماية عقار، أو تقرير حق عيني أو حمايته والحق العيني يعرف على أنه الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء من الأشياء كحق الملكية أو حق الانتفاع<sup>(1)</sup>، وقد عرفه الدكتور عبد الرزاق الصنهوري على أنه " سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما للشيء من فوائد اقتصادية"<sup>(2)</sup>.

ثانياً: الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين.

إن القانون الواجب التطبيق على الدعاوى العقارية يختلف باختلاف المنازعة العقارية، ونظرا لتعدد أصناف الملكية العقارية فإن القانون الواجب التطبيق في الدعوى العقارية يختلف من منازعة لأخرى ولقد نص قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/ 11/ 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/ 09/ 1995 في المادة الثالثة منه على القوام التقني في الأملاك العقارية ومنه فإن القانون المطبق يختلف حسب طبيعة العقارات<sup>(3)</sup>.

ثالثاً: أن الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي أو القضاء الإداري.

إن هذه الخاصية تنتج انطلاقاً من انه قد يكون أحد أطراف الدعوى العقارية شخصا عادياً، كما قد يكون أحد أطرافها أحد الأشخاص المنصوص عليها في المادة 800 من قام إ، ومنه فإنه متى كان

<sup>1</sup> - علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 59.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية. الجزء الثامن، ص 182.

<sup>3</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل والمتمم بموجب الامر 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية رقم 55.

أطراف الدعوى أشخاصا عادية فإن القضاء العادي هو المختص، ومتى كان أحد الأشخاص المنصوص عليها في المادة 800 يكون القضاء الإداري مختصا إلا في الحالات المستثناة قانونيا.

رابعاً: أن الدعوى العقارية قد ترتبط بآجال قصيرة لرفعها.

توجد بعض الدعاوى العقارية قد تثبت بها الصفة لفترة معينة، ومنها نذكر:

➤ **دعوى الحيابة:** ترفع دعاوى الحيابة، فيما عدا دعوى استرداد الحيابة، ممن كان حائزاً بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو حق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت هذه الحيابة لمدة سنة على الأقل، لا تقبل دعاوى الحيابة ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، وهذا الأجل يبدو قصيرا نسبيا، إلا أنه كاف وذلك أن عدم تحرك الحائز يوحي بعدم خطورة التعدي<sup>(1)</sup>.

➤ **دعوى الشفعة:** تنص المادة 802 من القانون المدني الجزائري "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق" وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 190693 بتاريخ 27/ 10/ 1999 "من المقرر قانونا أنه يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان وإلا سقط الحق"<sup>(2)</sup>، كما تنص المادة 807 قانون مدني جزائري على أن صاحب الحق في الشفعة يفقد حقه في رفع دعواه إذا لم يمارس ذلك الحق خلال مدة أقصاها سنة ابتداء من تاريخ تسجيل عقد البيع في الأحوال التي ينص عليها القانون.

➤ **دعوى الغين:** فتنص المادة 90 ق.م.ج على أنه يفقد صاحب هذه الدعوى حقه في إقامتها بمرور سنة واحدة ابتداء من تاريخ إبرام العقد، "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> - الاجتهاد القضائي، 2004، عدد خاص الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص

ثبت فيها غبن يزيد على الخمس ويجب رفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة"، قرار محكمة عليا بتاريخ 26/07/2000 رقم 3136366<sup>(1)</sup>.

**خامسا: أن مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضية.**

والإذن هو ما اعتبره المشرع من شروط وجود الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما، كحالة وجوب استئذان الولي من القاضي في مباشرة دعوى عقارية خاصة بأموال قاصر وهذا ما تضمنه قانون الأسرة<sup>(2)</sup>.

**سادسا: قد يستعين القاضي في الدعوى العقارية بإجراء تحقيق أو تعيين خبرة.**

في الدعوى العقارية وخاصة في دعاوى الحيابة، قد يستعين القاضي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير على أساس أن الحيابة واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات المادية، وقد درج قضاة المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتهم على وجوب الاستعانة بالخبرة في التأكد من الحيابة " الاكتفاء بمجرد المعاينة المادية للوجود على القطعة الأرضية وعدم استيفاء إجراءات المادة 415 ق.إ.م. يحولان دون تكريس الحيابة"، قرار رقم 241917 بتاريخ 23/04/2003<sup>(3)</sup>.

**سابعا: الدعوى التفسيرية.**

نصت عليها المواد 801 - 802 من ق إ م إ، المادة 09 من القانون العضوي 98-01. تعتبر دعوى التفسير دعوى إدارية بمقتضاها يطالب صاحب الشأن من القضاء المختص إعطاء تفسير للقرار الإداري محل دعوى التفسير، ومنه فان سلطة القاضي الإداري في دعوى التفسير تنقيد وتتحدد بإعطاء المعنى الحقيقي والصحيح للقرار المطعون فيه، برفع الغموض والإبهام عنه، ومن ثم فان قاضي التفسير ليس من سلطته<sup>(4)</sup>:

<sup>1</sup>- جمال سايس، المرجع السابق، ص 270.

<sup>2</sup>- الأمر 05-02 بتاريخ 27/02/2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، ص 45.

<sup>3</sup>- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 193.

<sup>4</sup>- د. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص 211.

➤ البحث في مدى شرعية القرار المطعون فيه.

➤ ليس له أن يلغيه، لأنها دعوى تفسير وليست دعوى إلغاء.

يمكن تحديد معناها بأنها الدعوى القضائية الإدارية، التي تحرك وترفع من ذوي المصلحة والصفة القانونية التي تنصب على التصرف القانوني الإداري المبهم أو الغامض المترتب عنها نزاع جدي، الصادرة عن أحد الجهات الإدارية المختصة، حيث يطلب من القاضي الفاصل في دعوى التفسير، إعطاء المعنى الحقيقي والصحيح للعمل القانوني الإداري المطعون فيه.

### ثامنا: دعوى فحص المشروعية.

نصت عليها المواد 801 - 802 من ق إ م إ، المادة 09 من القانون العضوي 98-01.

فحص المشروعية فهي دعوى رامية إلى فحص مدى مشروعية القرار الإداري، ومدى مطابقته للقانون، والقاضي هنا مقيد بفحص المشروعية فقط.

وتعرف دعوى فحص المشروعية على أنها دعوى يرفعها صاحب الشأن أمام القضاء المختص بغرض المطالبة بفحص مشروعية قرار إداري<sup>(1)</sup>.

تعتبر دعوى فحص المشروعية دعوى وقائية لأنها تستهدف رقابة وفحص مدى مشروعية أو عدم مشروعية الأعمال الإدارية، إذ تؤدي أحكام هذه الدعوى إلى تنبيه السلطات المختصة إلى مسألة مدى مشروعية أو عدم مشروعية الأعمال الإدارية وكذا الأطراف المعنية بهذه الأعمال، مثل إجراءات سحب القرارات الإدارية وإلغائها.

<sup>1</sup>- د. عمار عوابدي، دعوى تقدير الشرعية في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 07.

## خلاصة.

من خلال ما تقدم يمكن القول بأن الدعوى العقارية هي سلطة ممنوحة لصاحب الحق العيني في أن يلجأ للقضاء لحمايته، وهي إحدى أصناف الدعوى القضائية، وتتمتع بنفس خصائصها كما أنها تتميز عنها وعن باقي الدعاوى الأخرى بخصائص أخرى تنفرد بها، والدعوى العقارية توجد ضمنها دعاوى فرعية، تتحدد من خلال العلاقة السببية بين النزاع العقاري، والملكية العقارية المتنازع عليها وكذلك صاحب هذه الملكية، وتتمثل هذه الدعاوى في دعوى الحيازة ودعوى الملكية.



**الفصل الثاني:**  
**إجراءات الدعوى**  
**الإدارية العقارية**  
**وتطبيقاتها في الجزائر**

تقر التشريعات المختلفة أن الدعوى حق لجميع الأشخاص فكل شخص أن يستعملها في الحدود التي يجيزها المشرع وبما أنها الوسيلة من الوسائل التي تقرها الدولة للأشخاص للحصول على الحماية القانونية، باعتبارها أنها تمنعهم من حماية أنفسهم وأموالهم بطرائقهم الخاصة وهذا من أجل الأمن والنظام في المجتمع.

وكل دعوى ترفع لحماية العقار والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تسمى بالدعوى

العقارية والتي سنتطرق إلى إجراءات سيرها وتطبيقاتها في هذا الفصل بمبحثين، حيث سيكون:

**المبحث الأول: إجراءات سير الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر،** والذي بدوره سنعالج فيه الإجراءات الشكلية والموضوعية لسير الدعوى الإدارية العقارية كمطلب أول الذي يحتوي بدوره على الإجراءات الشكلية والموضوعية، الجال والميعاد بالإضافة إلى الدعوى الاستعجالية في الشق الإداري وتطرقنا في المطلب الثاني إلى رفع الدعوى من الأشخاص العاديين ضد الأشخاص العامة حيث اضمن هذا المطلب إلى رفع الدعوى ضد الأشخاص العامة والمتمثلين في: الولاية، البلدية المديرية الفرعية والمؤسسات ذات الطابع الإداري.

وبالنسبة للمبحث الثاني فجاء بعنوان تطبيقات الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر، فتناولنا فيه دعاوى الإلغاء أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية كمطلب أول والذي بدوره إحتوى على دعاوى الإلغاء في: السكنات الوظيفية، المستثمرات الفلاحية، الدفتر العقاري ومنازعات الترقيم العقاري، ثم تطرقنا إلى دعاوى القضاء الكامل أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية كمطلب ثاني، وأخيرا المطلب الثالث الذي تطرقنا فيه إلى بعض المسائل التطبيقية للدعوى الإدارية العقارية.

المبحث الأول: إجراءات سير الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.

لقد سبق القول أن الشخص حر في ممارسته لحقه في الالتجاء إلى القضاء، وأوجبت القوانين توافر عدد من الشروط في الدعوى حتى تكون هذه الأخيرة صالحة للنظر فيها أمام القضاء ولهذا أجمع الفقه على ضرورة إحاطة الدعوى ببعض الشروط حتى تكون صالحة لعرضها أمام القضاء فليس كل ملتجئ إلى القضاء صاحب حق في الدعوى، لذلك يجب تنظيم هذا الحق وذلك بوضع إجراءات عامة يتعين توافرها، وعليه فقد نصت المادة 13 من (ق، إ، م، إ) حيث جاء فيها ما يلي<sup>(1)</sup>:

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بأطراف الدعوى والإجراءات الشكلية لقبولها.

سنتطرق في هذا المطلب إلى الإجراءات المتعلقة بأطراف الدعوى كرفع أول، ثم الإجراءات الشكلية لقبول الدعوى العقارية في الفرع الثاني. الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بأطراف الدعوى. أولاً: المصلحة.

هي شرط لازم لقيام الدعوى بحيث إذا انعدمت المصلحة تنعدم معها الدعوى، ويمكن تعريفها بأنها الفائدة التي يقوم المدعي بتحقيقها والحصول عليها بواسطة الدعوى التي باشراها وهذه الفائدة هي حماية الحق أو اقتضاؤه.

أو هي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى أو التي يطلب حصولها من وراء التجائه للقضاء<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - نور الدين الناصري، الموجز في المسطرة المدنية، ط 01، 2019، ص 13.

<sup>2</sup> - زينب شويحة، الإجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 09/08، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 36.

فهذه المصلحة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها<sup>(1)</sup>.

واختلف الفقه والقضاء حول ما إذا كانت المصلحة من النظام العام من عدمه فذهب راي أن المصلحة متعلقة بالنظام العام واستندوا أنه من العبث أن ترفع دعوى أمام المحكمة لا مصلحة لأصحابها في رفعها، وذهب رأي آخر أن المصلحة ليست من النظام العام وبالتالي لا يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوى لانتهاء المصلحة مالم يدفع احد الخصوم بذلك وبالرجوع إلى نص المادة 13 من (ق، إ، م، إ) نجدها لم تنص على طبيعة قانونية للمصلحة هل هي من النظام العام أم لا لكن بارجوعنا إلى الأحكام القضائية نجد أن المصلحة من النظام العام<sup>(2)</sup>.  
ويجب أن تتوفر في المصلحة ثلاث شروط وجوبية وهي:

➤ يجب أن تكون المصلحة قانونية.

ويقصد بالمصلحة القانونية تلك المصلحة التي يقر بها القانون ويحميها بصفة مجردة وهذا ما عبرت عنه المادة 13 من (ق، إ، م، إ) بقولها: لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له مصلحة قائمة يقرها القانون.

إذن فالقضاء لا يحمي إلا المصالح التي يقرها القانون، وإن القاعدة التي تنص عليها المادة 13 من (ق، إ، م، إ) هي من القواعد الأصولية المسلم بها في الفقه والقضاء ويعبر عن هذه القاعدة لا دعوى ولا دفع بغير مصلحة ومعناها أن يكون الغرض منها حماية حق أو الحفاظ على مركز قانوني فمثلا الدعوى التي ترمي إلى المطالبة بدين القمار غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة لأنها لا تستند الى قاعدة تقرر بنوع هذا الحق، ولذلك لا تقبل الدعوى إلا إذا كانت ترمي إلى حماية الحق أو المركز القانوني الذي يحميه القانون فمثلا في الدعوى الرامية الى إلزام الخصم بدفعه الفوائد الربوية غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - بريارة الرحمان، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> - بريارة الرحمان، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> - عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، ط 02، الجزائر، ص 65.

➤ يجب أن تكون المصلحة قائمة وحالة ومحتملة.

ويقصد بالمصلحة القائمة المصلحة المحققة غير المحتملة، والمقصود بالحالة أي غير مؤجلة لأن بعض التشريعات تجيز رفع الدعوى بناء على مجرد توفر مصلحة محتملة أو مستقبلية كالقانون المصري والسوري وبالتالي يقصد بالمصلحة القائمة هو وقوع الاعتداء أو حصول نزاع حول الحق الموضوعي المدعى به وحين إذن تتولد المصلحة في الدعوى حيث يترتب عليه حرمان الشخص من المنافع التي كان الشخص يتمتع بها من قبل مما يستلزم تدخل القضاء لحمايته بتطبيق جزاء القاعدة القانونية، وتقرر القاعدة العامة أن الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا كانت المصلحة قائمة وحالة غير أنه قد يرد استثناء على القاعدة<sup>(1)</sup>:

حيث تقبل الدعوى القضائية على مجرد وجود مصلحة محتملة إذ توجد حالات معينة ينص فيها القانون على قبول الدعوى لمجرد وجود مصلحة محتملة، غير أن المشرع الجزائري لم يساير هذا المنطق الذي تمليه طبيعة الأمور، وذلك عندما نص في المادة 13 من (ق، إ، م، إ) (على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة)، وطبقا لهذا النص فقد سوى المشرع بين المصلحة القائمة والمحتملة من حيث الحكم فتقبل كل دعوى سواء كانت تقوم على مصلحة قائمة أو محتملة.

ويستخلص من هذا النص أن جميع الدعاوى تكون مقبولة أمام القضاء بصرف النظر عن نوع المصلحة سواء كانت قائمة أو حالة.

ثانيا: الصفة.

هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها ونص المشرع الجزائري على الصفة في المادة 13 من (ق، إ، م، إ) لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة<sup>(2)</sup>. فالصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، بمعنى التمتع بصفة التقاضي أي السند القانوني الذي يمنحه القدرة على الإدعاء بمعنى الترخيص ومعنى الصفة في الدعوى يجب أن يكون كل من

<sup>1</sup> عمر زودة، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 66.

المدعي والمدعى عليه ذا شأن في القضية التي أثيرت حولها الدعوى، أما الصفة في التقاضي يجب توافرها في طرفي الدعوى معا المدعي والمدعى عليه لأنه إذا رفعت الدعوى من طرف لاحق له، فإن الدعوى لا تقبل شكلا أما إذا لم تتوفر الصفة في طرف المدعى عليه فإن دعوى المدعى عليه ترد موضوعا لا شكلا، وبالتالي إذا تخلفت الصفة في المدعي أو المدعى عليه كانت الدعوى غير مقبولة ويتولد على ذلك دفعا بعدم قبول الدعوى، وهذا الدفع لا يتعلق بالنظام العام لأنه مقرر لمصلحة من وضع لحمايته<sup>(1)</sup>.

وعليه يجب التمييز بين الصفة لدى طرفي الخصومة الأصليين كالتالي<sup>(2)</sup>:

➤ **الصفة لدى المدعي:** ينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي، ذلك لأنه يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى المباشرة بها شخصا بسبب عذر مشروع، وفي هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في إجراءات، كأن يحظر المحامي نيابة عن المدعي أو يحظر شخصا آخر بموجب وكالة خاصة.

➤ **الصفة لدى المدعى عليه:** من المبادئ أن الدعوى لا تصرح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة، فكما يشترط توفر عنصر الصفة لدى المدعى وإلا رفضت دعواه، ويشترط كذلك قيام عنصر الصفة لدى المدعى عليه، وإن تعدد أن يشترط لصحة الدعوى، أن ترفع الدعوى ضد:

- ✓ من يكون معني بالخصومة، كدعوى العامل ضد رب العمل أو زوجة ضد زوجها.
- ✓ ممن يجوز مقاضاتهم فلا تقبل الدعوى ضد فاقد الأهلية لتعلق ذلك بحق الدفاع أو ضد مؤسسة لا تملك الشخصية المعنوية، أو ضد أجنبي يتمتع بالحصانة الدبلوماسية.

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، مجلد 3، الجزائر، المدرسة الوطنية للفنون المطبعية، ص 68.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص ص 68-69.

ثالثا: الأهلية.

إن من الشروط الضرورية لقبول الدعوى أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه متمتعاً بالأهلية الكاملة للتقاضي ومعناه إن يتوفر لدى الشخص المواصفات المطلوبة وتعرف الأهلية اكتساب المركز القانوني للخصم ومباشرة إجراءات الخصومة، وهي نوعين أهلية الوجوب وهي صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني للخصم بما يتضمن من حقوق وواجبات إجرائية، وأهلية الأداء في المجال الإجرائي وتعني صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء أي بلوغه سن الرشد، أي صلاحية الشخص لممارسة التصرفات والحقوق وتحمل الالتزامات على وجه يعتد به قانوناً.

كما يجب أن تتوفر في الخصم الموجه إليه الإجراء إذ يستدعي أن يكون في وضع يمكنه من الدفاع عن حقه والرد على ما يتخذ ضده من إجراءات مالم يعد الإجراء نافعا نفعاً محضاً لمن وجه إليه، بحيث لا يعد ناقص الأهلية أهلاً لتلقيه<sup>(1)</sup>.

رابعا: الحصول على إذن برفع الدعوى.

طبقاً للمادة 13 من (ق، إ، م، إ) هناك حالات لا يجوز لشخص أن يرفع الدعوى قبل حصوله على إذن الذي يسمح له برفع هذه الدعوى، وأجاز المشرع للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه، إذا ما اشترط القانون.

ومن أمثلة عن ذلك ما كان يشترطه قانون الولاية رقم 138/69 المؤرخ في 23 ماي 1969 في نص المادة 125 ومنه يقرر المجلس الشعبي للولاية القضايا التي ترفع الولاية لدى المحاكم والتي ترفع عليها ويمثل الوالي أمام القضاء ويتبين من هذا النص أنه يستوجب على الوالي أن يحصل على إذن لرفع الدعوى أمام القضاء من المجلس الشعبي الولائي<sup>(2)</sup>.

والإذن المنصوص عليه في المادة 5 من القانون التجاري والتي تنص على أنه " لا يجوز للقاصر المرشد، ذكراً أم أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر كاملة والذي يريد مزاولة تجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشداً بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية إذا

<sup>1</sup> - مأمون الكزبري، نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة العلم، بيروت، 1973، ص 135-136

<sup>2</sup> - عمر زودة، مرجع سابق، ص 66.

لم يكن حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من العائلة مصادق عليه من محكمة، لأنه إذا وقام القاصر بممارسك تجارته ورفع دعوى قضائية بشأن منازعة تتعلق بتجارته دون أن يكون قد حصل على إذن والمنصوص عليه في المادة 05 من القانون التجاري حكم بعدم قبول دعواه ويجب على القاضي إثارتها من تلقاء نفسه.

### الفرع الثاني: الإجراءات الشكلية لقبول الدعوى العقارية.

الدعاوى القضائية العقارية لا تقبل إلا بتوافر شروط شكلية والتي قام المشرع الجزائري بتنظيمها والنص عليها صراحة في بعض المواد القانونية والنظم التشريعية.

#### أولاً: عريضة افتتاح الدعوى.

ان عريضة افتتاح الدعوى هي العنصر الجوهري المحرك للخصومة القضائية، ومن خلالها يتضح موضوع الطلب وأطراف الخصومة ونظرا لأهمية هذا الإجراء نحاول تعريف عريضة افتتاح الدعوى وبيان مضمونها وإجراءاتها.

#### ➤ تعريف عريضة افتتاح الدعوى.

لم يعطي المشرع تعريفا واضحا لعريضة الدعوى ولكن الفقه استطاع استخلاص ذلك من المواد القانونية والنصوص التشريعية والذي نصت عليه المادة 14 من (ق، إ، م، إ) " عريضة افتتاح الدعوى هي وثيقة مكتوبة وجوبا بنص القانون تخطر المحكمة وتكون العريضة موقعة من المدعي أو محاميه مزودة بتاريخ إيداعها بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف لدى أمانة المحكمة التي رفعت على مستوى دائرة اختصاصها الدعوى القضائية في حدود المواعيد والآجال المقررة قانونا "(1).

#### ➤ مضمون عريضة افتتاح الدعوى.

يشترط القانون مجموعة من البيانات في عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا كما يجب أن ندون عليها المعلومات التالية(2):

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص ص 47-48.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، بحيث يقع على المدعي تحديد الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا.
- اسم ولقب المدعي وموطنه أو ممثله القانوني.
- اسم ولقب المدعى عليه والمدعى عليهم وموطنهم.
- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرض موجز للوقائع والطلبات.
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى، لكن ليس بضرورة إرفاق وثائق إلا إذا كانت ضرورية وهو ما أشارت إليه المادة 15 (ق، إ، م، إ) عبارة عند الاقتضاء.
- وإضافة إلى هذه البيانات يجب أن تتضمن العريضة تعيين العقار والحقوق العقارية المتنازع فيها إضافة إلى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع لعملية المسح العام كما يجب أن تحتوي العريضة الجهة النازرة في الدعوى وذلك يرجع أن الاختصاص من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.
- وبالتالي رتب المشرع عدم احترام تلك البيانات الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء وهو عدم قبولها شكلا، لان الغاية من ذكر تلك البيانات حماية للنظام العام وضمان حسن سير مرفق القضاء.

### ➤ قيد العريضة.

- نصت عليها المادة 16 من (ق، إ، م، إ) تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية تتعدّد الخصومة بإيداع العريضة لدى أمانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخ مؤكدا مع تحديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى بها على القضية كما يمنح للمدعي أجلا كافيا لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي.

ويمدد هذا الأجل أمام الجهات القضائية إلى ثلاثة أشهر، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج<sup>(1)</sup>.

- إضافة الى تسجيلها بالسجل الالكتروني لقيود الدعاوى وهذا لكي يتمكن كل من له مصلحة في تتبع سير الدعاوى القضائية.

ويقوم بعدها أمين ضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ الجلسة على كل نسخة من العرائض المودعة لدى أمانة الضبط والتي غالبا تساوي عدد أطراف الخصومة إلى جانب النسخة المخصصة للإشهار العقاري إضافة إلى ذلك على المدعي أو محاميه أثناء إيداعه لعريضة الدعوى ممكن يدفع معها مرفقات والتي يستند عليها المدعي في إثبات ادعائه.

### ➤ دفع الرسوم.

تعتبر الرسوم القضائية حقوق تعود للخزينة العمومية والمشرع اشترط دفع الرسوم قبل السير في الدعوى وهذا لا يتعارض بأي حال مع حق التقاضي الذي يكفله الدستور، فالمبلغ الذي يدفع كرسوم هو عبارة عن مساهمة وليس ثمن نظير خدمة عمومية، فما تدفعه الدولة لأجل ضمان سير مرفق القضاء يفوق بكثير ما تتحصل عليه الخزينة ويختلف دفع الرسوم من درجة قضائية لأخرى ومن قسم لأخر، إلا أنه أعفى بعض المتقاضين من دفعها كـ بعض الإدارات العمومية المعنية التي تم إعفاؤها من دفع هذه الرسوم بموجب قانون المالية أو في حالة المساعدة القضائية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: إشهار عريضة افتتاح الدعوى.

نصت المادة 17 من (ق، إ، م، إ) تحديد وجوب شهر العرائض لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت هذه العرائض بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، ويجب أن تقدم العريضة المشهورة في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار

<sup>1</sup>- بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup>- بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 54.

وبالتالي الجزاء المترتب عند تخلف شهر العريضة الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا لتخلف شرط شهر العريضة<sup>(1)</sup>.

وشهر الدعاوى العقارية الهدف منه هو إعلام الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وكذلك هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر حكم لصالحه<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: التكليف بالحضور.

إن التكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة هو مبدأ من المبادئ المستقر عليها قانونا، وقد نصت المادة 16 من (ق، إ، م، إ) مدة عشرين يوما لتبليغ التكليف قبل انعقاد الجلسة إذا كان الشخص المطلوب مقيما في الجزائر.

أما إذا كان مقيم في الخارج فإن المدة تمتد الى ثلاثة أشهر<sup>(3)</sup>.

ويتم التكليف بالحضور بمعرفة المحضر القضائي والذي يحرر محضر التكليف بالحضور ومحضر استلامه<sup>(4)</sup>.

حيث نصت المادة 19 من (ق، إ، م، إ) مع مراعاة أحكام المواد 406-416 من هذا القانون ويتم تكليف بالحضور بواسطة المحضر القضائي مع ذكر البيانات المنصوص عليها قانونا، وفي حالة إغفاله تلك البيانات يمكن للمدعى عليه أن يدفع ببطلان محضر التكليف ويتم التبليغ بناء على طلب المدعي أو ممثله القانوني ويمكن أن يتم بطلب المتدخل في الخصام وتتعهد الخصومة بانعدام التكليف بالحضور وعليه يجب على المدعي أن يقدم محضر التكليف بالحضور ومحضر استلامه لإثبات القيام بالتبليغ وإلا فتشطب القضية.

<sup>1</sup> - زينب شويحة، مرجع سابق ذكره، ص 51.

<sup>2</sup> - مر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الجزائرية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 125.

<sup>3</sup> - يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 28.

<sup>4</sup> - يوسف دلاندة، المرجع نفسه، ص 29.

رابعاً: إجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية.

أوجب المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وجعل من تخلفها رفض الدعوى شكلاً بحيث يجب على المدعي تقديم عريضة مشهورة عند أول جلسة ينادى بها على القضية ويتم شهر الدعوى القضائية بواسطة إيداعها من المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو بواسطة الإشهار والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها، وهذا ما نصت عليها المادة 17 فقرة 3 من (ق، إ، م، إ) " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهور طبقاً لنص للقانون، ويجب تقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار"<sup>(1)</sup>.

وبقراءتنا لهذه المادة نجدها لم تحدد نوعاً معيناً للشهر بل شملت جميع الدعاوى إذا تعلقت بعقار أو حقوق عينية.

ونصت كذلك المادة 14 فقرة 04 من الأمر 74-75<sup>(2)</sup> على ضرورة شهر كل ما يتعلق بالوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

1- إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية.

يتم إيداع عريضة الدعوى العقارية المراد شهرها بقسم الإيداعات وعمليات المحاسبة داخل المحافظة العقارية، الموجودة ضمن اختصاصها العقار محل النزاع، ويتولى عملية الإيداع أشخاص مؤهلون قانوناً كالمدعي أو من يمثله قانوناً ويعتبر إيداع عريضة الدعوى وما يرافقها من وثائق في سجل الإيداع ويتم تسجيل هذه العريضة في سجل الإيداعات، بحيث يجب على المدعي إيداع نسختين من عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري وترد نسخة واحدة من هاتين العريضتين إلى محررها بعد أن يؤشر عليها من قبل المحافظ العقاري مثبتاً قبولها، أما النسخة الثانية بحيث تمسك على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار، ولتسهيل عملية شهر العريضة قد يطلب

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ص 214.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج. ر، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

المحافظ العقاري أي وثيقة للتحقق والتأكد من تعيين العقار وحالة محررها، وبالتالي عند إيداع عرائض الدعوى لا بدى من توفر شروط لإيداعها والتي سوف نذكرها كما يلي<sup>(1)</sup>:

- أن يكون العقار محل النزاع مشهرا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76.  
- أن تحتوي العريضة على نفس العقار محل النزاع بشكل دقيق طبقا لنص المادة 100 ف 2 من المرسوم 63/76.

- إيداع نسختين من عريضة الدعوى طبقا لنص المادة 92 من المرسوم 63/76 .

- إيداع وصل يثبت تسديد رسم شهر الدعوى والمقدر ب1000 دج والمحدد بقانون المالية.

- أن يكون بالعريضة تأشير أمانة كتابة ضبط المحكمة.

وهذه الشروط هي شرط لقبول إيداع عريضة الدعوى، والمحافظ العقاري له صلاحيات واسعة منها مدى استقاء العريضة المراد شهرها للشروط السالفة الذكر بناء على نص المادة 100 و106 من المرسوم 63/76 ويبلغ قرار الرفض إلى المدعي خلال 15 من تاريخ الرفض بواسطة رسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام.

إذن فإن المحافظ العقاري يمكنه رفض الإيداع، أما إذا كانت الوثائق المطلوبة متوفرة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع.

## 2- قيد العريضة بالسجل العقاري.

تقيد عريضة افتتاح الدعوى العقارية على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع العقاري وتعتبر البطاقة العقارية أداة مستحدثة بهدف إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار أما المشرع المصري عرف البطاقات العقارية مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

<sup>1</sup> - المادة 41 من المرسوم 63/76 على أنه: ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية الوثائق المودعة قصد الإجراء الخاص بالإشهار.

لأنه إذا وجد في عريضة الدعوى العقارية أي نقص أو عيب في بيانات العريضة أو في موضوعها فإنه يتمتع عن التأشير عليها<sup>(1)</sup>.

والمحافظ العقاري رغم قبوله الإيداع إلا أنه يمكن رفض إجراء الشهر، إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والمعمق للوثيقة المراد شهرها ومقارنتها بالبيانات المقيدة بأنها مشوبة بعيب من العيوب سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات أو عدم إيداع وثائق طلب إكمالها، لأنه في حالة وجود عيب في الوثائق المودعة فإن المحافظ العقاري يبلغ المعني بالأمر لتصحيحه واستكمال الوثائق المطلوبة في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع.

وبالتالي للمعني له أن يصحح العيب ويستكمل الوثائق ويشهر السند ويكون قيده إلى تاريخ الإيداع، وإذا لم يتم بتصحيح العيب في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء أو إخبار المحافظ العقاري برفضه وعدم قدرته على التصحيح قبل انقضاء الأجل القانوني فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 والمتعلقة بحالات الرفض الجزئي ويؤشر هذا الرفض في سجل الإيداع، ويكون قرار الرفض إجراء الشهر نهائيًا مسببًا قانونًا ويبلغ إلى المعني في أجل 08 أيام وذلك طبقًا لنص المادتين 107 و108 من المرسوم 63/76<sup>(2)</sup>.

وفي بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري عقود ووثائق مرة مدة طويلة على شهرها فيقوم في مثل هذه الحالات بالرفض النهائي للوثيقة دون إتباع إجراءات الرفض النهائي، ويقوم بعدها مباشرة إبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري هذا الرفض حتى يقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر لإبطالها لمخالفتها للقوانين استنادًا للصلاحيات الممنوحة له يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي وهذا ما أكدته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 والمتعلقة بالأموال الوطنية.

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 126.

<sup>2</sup> - مجيد خلوفي، المرجع نفسه، ص 127.

رابعاً: الدعوى الإستعجالية العقارية.

تمتاز الدعوى الاستعجالية بصفة عامة بعدم تحديدها وعدم خصرها في دعاوى معينة منصوص عليها على سبيل الحصر، بمعنى أنه لا وجود لنص قانوني يحدد أنواع الدعاوى الاستعجالية وإنما يخضع تقدير ما إذا كانت الدعوى استعجالية أم دعوى موضوع عادة للسلطة التقديرية للقاضي المعروض أمامه النزاع، لذا نشأ في الفقه أولاً ثم انتقل إلى التشريع ما يطلق عليه بشروط الاستعجال والتي يمكن تلخيصها في ثلاث شروط رئيسية: طبيعة الإجراء المطلوب اتخاذه من قبل المحكمة بأن يكون مؤقتاً، توافر عنصر الاستعجال في الدعوى المطروحة وعدم المساس بأصل الحق أي بموضوع الدعوى<sup>(1)</sup>.

غير أنه بجانب هذه القواعد العامة يتدخل المشرع أحيانا لتحديد الإختصاص الحصري للقسم الاستعجالي في نظر دعاوى معينة، كدعاوى الحراسة القضائية ودعاوى اشكالات التنفيذ وغيرها من الدعاوى الإستعجالية المقررة بنصوص قانونية، وفيما يخص القسم العقاري يمكن أن نذكر على سبيل المثال لا الحصر ما قرره المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إذ تقضي المادة 76 منه على أنه: " في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه"<sup>(2)</sup>.

وبالنسبة للدعاوى الإستعجالية الأخرى المنصوص على طابعها الإستعجالي صراحة في نصوص قانونية صريحة فإن المشرع فيها تدخل لتبيان إجراءاتها والأوامر الاستعجالية الصادرة عنها وطرق الطعن فيها، وغيرها من المسائل المتعلقة بها<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثانية، دار هومة، 2002، ص 143.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 255.

<sup>3</sup> - محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول: القواعد والمميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 75.

### 1- الأوامر الإستعجالية الصادرة عن رئيس القسم العقاري.

يجد اختصاص رئيس القسم العقاري لإصدار الأوامر الإستعجالية سنده القانوني في نص المادتين 521 و522 من (ق، إ، م، إ)، إذ تقضي المادة 521 بأنه: " يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة"، وتضيف المادة 522 من نفس القانون بأنه: " تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للإستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الإستعجال".

#### ➤ المنازعات الإستعجالية العقارية.

يتعين علينا قبل البحث في أنواع المنازعات الاستعجالية العقارية المنصوص عليها في الأحكام الخاصة بالقسم العقاري في (ق، إ، م، إ)، الإشارة ولو باختصار إلى مفهوم القضاء الإستعجالي بصفة عامة.

#### ➤ تعريف القضاء الاستعجالي.

لم تعرف التشريعات المختلفة القضاء الإستعجالي ومن بينها التشريع الجزائري، وإنما تولى تعريفه الفقه والقضاء، إذ يعرفه الفقيه الفرنسي الأستاذ ألكسندر ميرينهاك A. Mérignhac في مؤلفه الضخم بقوله: " هو إجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة وفي الحالة التي تثير فيها السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها، لكن فقط بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق"<sup>(1)</sup>.

أما في الفقه العربي فيعرفه الأستاذ معوض عبد التواب بأنه: " الفصل في المنازعات التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلا مؤقتا لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء

<sup>1</sup> - A.Mérignhac, *Traité théorique et pratique des ordonnances sur requête et des référés*, deuxième partie, Les référés, Pierre Soubiron éd, Toulouse, 1906, P 07.

وقتي ملزم للطرفين بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة، أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعين ... "(1).

بالنسبة للقضاء، تعرفه محكمة النقض المصرية بقولها: " يقوم اختصاص قضاء الإستعجال بالدعوى المستعجلة على توافر الخطر والاستعجال الذي يبرر تدخله لإصدار قرار وقتي يراد به رد عدوان يبدو للوهلة الأولى أنه بغير حق ومنع خطر لا يمكن تداركه أو يخشى استعجاله إذا ما فات الوقت ... "(2).

وبالنسبة للتشريع الجزائري وإن كان لم يتطرق إلى تعريف القضاء الإستعجالي ولا إلى تعريف الدعوى الإستعجالية، فإنه قد اهتم بتبيان إجراءاتهما بأن خصص لهما القسم الثاني من الفصل الخامس من الباب الثامن الخاص بالأحكام والقرارات من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تحت عنوان الإستعجال والأوامر الإستعجالية، هذا بالنسبة للأحكام العامة، ومن جهة أخرى فقد نص على أحكام خاصة للدعوى الإستعجالية والأوامر على العرائض في باقي مواد هذا القانون(3).

## 2- أنواع المنازعات العقارية الإستعجالية.

بإدراجه لأحكام خاصة بالقسم العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون المشرع قد أقر بأهمية هذا القسم والمنازعات التي يختص بها ويفصل فيها قضاة القسم العقاري، وبالرجوع إلى المادة 511 وما بعدها من (ق، إ، م، إ)، وبعد أن وضع المشرع نصا عاما في المادة 511 بقوله: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية "، حاول تقسيم المنازعات العقارية إلى أنواع يمكن إجمالها في 6 أنواع:

➤ **منازعات تتعلق بحماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والحقوق المتفرعة عن حق الملكية:** وهي المنازعات المتعلقة بحماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات

<sup>1</sup>- لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الإستعجال الإداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، 2008، ص 12.

<sup>2</sup>- لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع نفسه، ص 12.

<sup>3</sup>- محمد ابراهيمي، مرجع سابق، ص 107.

العينية كحق الرهن وحقوق الامتياز والتخصيص، والمنازعات المتعلقة بالحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، أيضا المنازعات المتعلقة بالحيازة والتقدم والشفعة، في منازعات الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع، والمنازعات المتعلقة بالهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، أيضا المنازعات المتعلقة بالقسمة وتحديد المعالم، وأخيرا منازعات متعلقة بالنشاط العقاري، وذلك حسب ما هو منصوص عليه في المادة 512 من (ق، إ، م، إ)،<sup>(1)</sup>.

➤ **منازعات تتعلق بالإيجارات السكنية والمحلات المهنية والإيجارات الفلاحية:** وهي تلك المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين للسكنات والمحلات المهنية والعقارات الفلاحية بحسب المادة 512 نفسها، ويختص قاضي الأمور المستعجلة بنظر المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين في الحالات الآتية<sup>(2)</sup>:

دعوى طرد المستأجر الذي يشغل الأماكن السكنية أو المهنية أو الفلاحية دون عقد إيجار.

دعوى طرد مستأجر المحلات السكنية حال انتهاء عقد الإيجار بسبب الغاء حق البقاء بعد صدور القانون 05-07 المعدل للقانون المدني.

دعوى طرد مستأجر المحلات المهنية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد مستأجر الأراضي الفلاحية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد مستأجر المحلات التجارية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد المستأجر المسير بعد انتهاء عقد التسيير الحر.

➤ **منازعات العقار الفلاحي:** وهي على نوعين<sup>(3)</sup>:

<sup>1</sup>- يراجع فيما يخص حق الملكية والحقوق المتفرعة عن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2003.

<sup>2</sup>- محمد ابراهيمي، مرجع سابق نكره، ص 62.

<sup>3</sup>- يراجع فيما يخص العقار الفلاحي القانون رقم 08-16 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي (ج ر عدد 46 ليوم 10 أوت 2008 ص 04) والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ( ج ر عدد 46 ليوم 18 أوت سنة 2010 ص 04).

المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين والغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها المادة 513 من (ق، إ، م، إ).

الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية المادة 514 من (ق، إ، م، إ).

➤ **المنازعات الخاصة بالسجل العقاري:** المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري،

القائمة بين الخواص المادة 516 من (ق، إ، م، إ)<sup>(1)</sup>.

➤ **دعاوى الحيابة:** ويقصد بها الدعاوى الثلاث: وهي دعوى استرداد الحيابة، دعوى منع التعرض

ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي خصص لها المشرع المواد 524 وما بعدها من نفس

قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

➤ **المنازعات العقارية والمتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة مع عقارات**

**تابعة لملكية الخواص:** وهي تلك المنازعات المنصوص عليها في المواد 92 وما بعدها من

القانون رقم 30/90<sup>(3)</sup> المتعلق بالأمولاك الوطنية، إذ تقضي المادة 92 في فقرتها الثانية على

ما يلي: " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي تملكها

الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص

عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني "، كما تقضي المادة 96 من

<sup>1</sup> - طبقاً للقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ( ج ر عدد 15 ليوم 28 فبراير سنة 2007 ص 11)، والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ( ج ر عدد 26 ليوم 25 مايو سنة 2008 ص 03).

<sup>2</sup> - حول أحكام الحيابة ودعاوى حمايتها المادة 808 وما بعدها من القانون المدني.

<sup>3</sup> - القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990.

القانون نفسه على أنه: " تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام "(1).

### المطلب الثاني: رفع الدعوى من الأشخاص العاديين ضد الأشخاص العامة.

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق الأساسية المحمية والمكرسة في أغلب التشريعات فهو حق مالي يمنح للأف ارد حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في أموالهم ذلك في إطار القانون، إلا أن لهذه القاعدة استثناء يتمثل في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية بحيث أعطى المشرع للإدارة سلطة اللجوء لنزع أملاك الخواص من أجل تحقيق نفع عام وذلك باستعمال طرق ودية، وفي حالة عدم الوصول إلى اتفاق يرضي الطرفين جاز للإدارة اللجوء إلى اقتناء الأملاك بالطرق الجبرية ويترتب على هذا النزع تعويض عادل ومنصف(2).

### الفرع الأول: رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تنص المادة 40 من القانون رقم 25 - 90 المتضمن التوجيه العقاري على أن " يسلم شهادة الحياة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تباشر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحياة "(3)، والمؤهل لإعداد شهادة الحياة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين ووفقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

ولهذا يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحياة أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار محل

<sup>1</sup> - أشارت المحكمة العليا في إحدى قراراتها إلى أنه: " يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان "، قرار رقم 255411، مؤرخ في 26/02/2002، عدد 01، 2004، ص ص 80-82.

<sup>2</sup> - قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، وبالقانون رقم 07-12.

<sup>3</sup> - المادة 40 من القانون 90-25، مرجع سابق ذكره.

شهادة الحياة، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع تعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء ما قام به الحائز على ذلك العقار من بناء أو رهن لفائدة المؤسسات المالية<sup>(1)</sup>.

وكون شهادة الحياة سند إداري صادرة عن هيئة إدارية فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى القضاء الإداري وهذا حسب المواد 800 و801 من (ق، إ، م، إ)<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري.

أعطى القانون للمالك الحقيقي الحق في رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحياة رغم وجود سند ملكية مشهر سابقا لذلك العقار، فقد نصت المادة 22 من الأمر رقم 74 - 75 بأنه يجب على المحافظ العقاري قبل قيامه بإجراء الشهر التحقق من هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الوثائق المطلوبة قصد الإشهار<sup>(3)</sup>.

بالرجوع إلى المادة 23 من الأمر رقم 74 - 75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري نجدتها تقضي أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية عمله<sup>(4)</sup>.

رغم منح المشرع للمالك الحقيقي حق طلب إلغاء شهادة الحياة إلا أن الإلغاء لا يكون بأثر رجعي ولا يمس التصرفات التي قام بها الحائز لفائدة الغير حسن النية، لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحياة المشهورة دون الإشارة إلى التصرفات التي تكون قد رتبته.

كما تنص المادة 1/16 من القانون 07-02<sup>(5)</sup> على ما يلي " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك لشهر الحقوق التي خضعت للمعاينة إثناء التحقيق... " مفاد هذه الفقرة أن عملية الشهر تمنح للحائز سند للملكية واعتراف له بملكيته للعقار محل عملية التحقيق العقاري، وذلك رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، فهنا يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 139.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 800 و801 من القانون 08-09، مرجع سابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 22 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 23 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق ذكره.

<sup>5</sup> - قانون رقم 07 - 02، يتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري جريدة رسمية العدد 15، الصادر بتاريخ 27 فبراير سنة 2007.

المختصة إقليميا ونوعيا، وعلى المعني رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ ويتقدم الحق بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: رفع دعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري.

تنص المادة 17 من القانون 02-07 على ما يلي " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرا مسببان يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقرر قانونا... ".  
بعد ذلك يبلغ مقرر الرفض إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو إلى المحكمة الوالي عندما يتعلق الأمر بالإجراء الجماعي، ويكون المقرر قابل للطعن أمام المحكمة المختصة إداريا<sup>(2)</sup>.

بالنسبة للاختصاص النوعي، استنادا لنص المادتين 800 و 801 من (ق، إ، م، إ) في دعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها تكون من اختصاص القضاء الإداري.

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 803 من (ق، إ، م، إ) التي أحالتنا للمادة 37 من نفس القانون فالاختصاص يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فرديا أو جماعيا<sup>(3)</sup>.

ترفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ تبليغ مقرر الرفض، ويجب أن تكون عريضة الدعوى مشهورة لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما تكون موقعة وجوبا من قبل محامي.

<sup>1</sup> - مليس نصيرة وغلبيس علاوة، مرجع سابق ذكره، ص 53.

<sup>2</sup> - مليس نصيرة وغلبيس علاوة، المرجع نفسه، ص 52.

<sup>3</sup> - المادة 37 من القانون 08-09، مرجع سابق ذكره.

المبحث الثاني: تطبيقات الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.

سنتطرق في هذا المبحث إلى دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية في المطلب الأول، ثم إلى دعوى القضاء الكامل أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية، وأخيرا إلى بعض المسائل التطبيقية للدعوى الإدارية العقارية كمطلب ثالث.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية.

تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا لدى المتقاضين وهذا ما جعل المشرع يولي دعوى الإلغاء القدر الكبير من الاهتمام فخصها بالعديد من القواعد والأحكام سواء في قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966، أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر بموجب القانون 09/08.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء.

لتحديد وتوضيح مفهوم دعوى الإلغاء نعمل إلى مختلف تعريفاتها على المستوى الفقهي والتشريعي، والقضائي.

أولا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوى الفقهي.

1- تعريف الفقه الفرنسي.

عرف الفقيه الفرنسي **A.Delaubadere** دعوى الإلغاء بأنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري.

“ Le recours pour excès de pouvoir est un recours contentieux visant à faire annuler par le juge administratif un acte administratif un acte administratif illégal ”<sup>(1)</sup>.

2- تعريف الفقه العربي.

قدم الفقه العربي عدة تعريفات لدعوى الإلغاء، نذكر منها:

<sup>1</sup> - Delaubadere Andre.Venezia (j.c) Gaudemet (y), **Traite de Droit Administratif**, Paris, 1999, P 536.

➤ " قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد إلى أكثر من ذلك، فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به " (1).

ومنه فدعوى الإلغاء هي " الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون " (2).

➤ دعوى الإلغاء هي " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة " (3).

➤ دعوى الإلغاء هي " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية ( المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب " (4).

➤ دعوى الإلغاء هي " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونيا " (5).

### ثانيا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوى التشريعي.

لم يعرف التشريع مباشرة دعوى الإلغاء، إلا أنها احتلت مكانة متميزة في المنظومة الدستورية والقانونية.

<sup>1</sup>- د. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 305.

<sup>2</sup>- د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 151.

<sup>3</sup>- د. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، ص 314.

<sup>4</sup>- د. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 31.

<sup>5</sup>- د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009، ص 48.

فقد نصت المادة 139 من الدستور 1996 على ما يلي " تحمي السلطة القضائية التمتع والحريات وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية "(1).

أما المادة 165 فنصت على ما يلي: " أساس القضاء مبادئ الشرعية والمساواة، الكل سواسية أمام القضاء، وهو في متناول الجميع ويجسده احترام القانون ".

وفي المادة 168 نص على ما يأتي: " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية " فقد جاءت المادة 165 من الدستور معلنة أن أساس عمل السلطة القضائية يكمن في مبدأ الشرعية والمساواة، أما المادة 168 فقد جاءت صريحة وواضحة في تخويل القضاء النظر في الطعون الموجه ضد قرارات السلطة الإدارية بما يفسر أن لدعوى الإلغاء أساس من الدستور (2).

وعلى الصعيد القانوني عرفت دعوى الإلغاء بتسميات ومصطلحات مختلفة، دون أن تضع لها تعريفا محددًا، فقد نص قانون الإجراءات المدنية الأول لسنة 1966 على دعوى الإلغاء مشيرًا إليها بدعوى " بالطعن بالبطلان "(3).

### ثالثًا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوى القضائي.

نظرا لطبيعة دور القاضي في الفصل في المنازعات المطروحة عليه حالة بحالة، فإنه عادة ما ينصرف عن تقديم تعريف واضح لدعوى الإلغاء، حيث يكفي ببيان العيوب التي تشوب القرار الذي تم الطعن فيه من طرف المتقاضى ويقوم إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه أو برفض الدعوى لعدم التأسيس وهذا ما اتصف به القضاء الإداري الجزائري سواء في عهد الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا أو مجلس الدولة حاليا(4).

1- المادة 139 من دستور 1996 وتعادلها المادة 164 من دستور 2020.

2- د. عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 49.

3- أنظر المادة 274 فقرة 7 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966.

4- د. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري " دعوى الإلغاء"، مرجع سابق ذكره، ص 33.

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء في المستثمرات الفلاحية.

بالرجوع إلى القانون 03/10<sup>(1)</sup> والمرسوم التنفيذي 326/10<sup>(2)</sup>، وكذا دفتر الشروط الملحق به نجدها تضمنت اختصاصات وصلاحيات عديدة منحت للإدارة ممثلة في: الوالي وإدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لإصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، ذات صلة بعقد الإمتياز من حيث الفسخ الإداري لعقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الإمتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد أي قرار رفض

طلب الإمتياز الصادر عن الوالي، أو قرار إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 في حالة عدم تحويل حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87<sup>(3)</sup> إلى حق امتياز وفقا للقانون 03/10، وكل هذه القرارات تلحق بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها أضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق وتترتب عليها منازعات ودعاوى قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في الفصل فيها نذكر من بين هذه الدعاوى: دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل أو دعوى التعويض.

إن دعوى إلغاء القرار الإداري هي من الإختصاص الأصلي للقاضي الإداري أي المحاكم الإدارية وبناء عليه فالمتضرر من القرار هو الذي يرفع دعوى الإلغاء ويلتمس من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كليا أو جزئيا، وبذلك فدعوى الإلغاء تهدف إلى تحقيق احترام مبدأ المشروعية<sup>(4)</sup>، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق

<sup>1</sup> - القانون 03/10، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 326/10 مؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79.

<sup>3</sup> - القانون 19/87، المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 هـ الموافق لـ 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية الجزائرية، 1987.

<sup>4</sup> - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

الأفراد وحرّياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن وتنتج عن عقد الإمتياز عدة دعاوى إلغاء لقرارات نذكر منها:

### أولاً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الإمتياز:

كما نعلم فطلب الحصول على حق الإمتياز يكون بتقديم ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة توافر الشروط اللازمة والمحددة بموجب القانون 03/10<sup>(1)</sup> والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحرر دفتر الشروط وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 326/10، ويوقعه رفقة المستفيد صاحب الإمتياز.

أما إذا تبين وأن الملف يحتاج إلى تحقيق أو إكمال بعض الوثائق والمعلومات سواء تعلق بطلب الإمتياز أو بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها فإنه طبقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإن مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم والتي يرأسها الوالي وبعد دراسة اللجنة للملف وفي حالة إصدارها قراراً بقبول الملف فإن الوالي يرسل القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإستكمال الإجراءات وتحرير دفتر الشروط ومن ثمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز طبقاً للشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10، أما إذا رفضت اللجنة الطلب فإنها تصدر قراراً برفض منح الإمتياز ويعلم الوالي المعني بالقرار ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

وفي هذه الحالة يكون للطالب الحق في الطعن في قرار الرفض برفعه دعوى أمام الجهة القضائية المختصة أي أمام المحاكم الإدارية<sup>(3)</sup>.

وما نلاحظه أن المشرع قد أغفل عنصر أساسي وهو عدم ذكره لمواعيد الطعن في القرار الإداري وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي أي

<sup>1</sup> - قانون رقم 10 - 03 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المواد 5، 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص 111.

باعتبار القرار الصادر عن الوالي برفض منح الإمتياز قرار إداري فإن الطعن فيه يكون في الآجال المحددة في قانون (ق، إ، م، إ) بموجب نص المادة 829 منه والتي نصت على أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا وتحسب من اليوم التالي إذا كان القرار جماعيا وقد أُلزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا أيا كانت الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، ويؤسس طلب إلغاء قرار الوالي على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، منها عيب الاختصاص، وعيب مخالفة القانون وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء<sup>(1)</sup>. ويشترط المشرع في قرار الوالي الصادر برفض منح الامتياز أن يصدر بعد الدراسة الدقيقة للملف بمعية اللجنة المنصوص عليها في المادة 7 من المرسوم 326/10 والتحقق من صحة الوثائق والوقائع حتى لا يشوب القرار عيب الشكل ويكون معرضا للإلغاء.

وأن قرار الوالي برفض منح الإمتياز يلغي حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19/87<sup>(2)</sup> تتمثل في حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ومنه قرار الوالي برفض منح الإمتياز يكون قد خالف قواعد قانونية) حيث ويعتبر قرار الوالي قرار تمهيدي سابق لإبرام عقد الامتياز ويكون منفصل عنه وقابلا الطعن فيه أمام المحاكم الإدارية<sup>(3)</sup>.

**ثانيا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز.**

لقد منح القانون رقم 03/10 سلطة للوالي لإسقاط حقوق المستثمرين أصحاب الإمتياز بموجب قرار منه وذلك في حالة تخليهم عن حق الإمتياز، على ما كان عليه الأمر في ظل القانون 19/87 الذي كان يشترط أن يكون الإسقاط بموجب قرار صادر من الجهات القضائية، إذ نصت المادة 30

<sup>1</sup> - المادة 14 من القانون رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

<sup>2</sup> - القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمكمل، يتضمن التوجيه العقاري القانون 1608 المؤرخ في أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.

<sup>3</sup> - فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، طبعة 2000، ص 197.

من القانون 03/10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي أجل حدده القانون بـ 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 18/08/2010 وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلين عن حقوقهم، وهذا ما أكدته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10 ويتم الطعن في قرار الوالي القاضي بإسقاط حق الإمتياز بموجب دعوى قضائية يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية، طبقا للمواد 815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، ويظهر هذا الخطأ حال في عدم مراعاة مصدر القرار الشروط الضرورية التي يحددها القانون، منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: دعوى الإلغاء في السكنات الوظيفية.

تعتبر منازعات الإلغاء من أهم أنواع الدعاوى الادارية التي يكون محلها قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة الذي يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء ويجب على المتقاضي عند اللجوء إلى دعوى الإلغاء أن يراعي العديد من الشروط منها ما هو متعلق بالمتقاضي ومنها ما هو متعلق بإجراءات يجب توفرها قبل اللجوء إلى القضاء.

### أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء.

هي مجموعة من الشروط الواجب توفرها واحترامها من طرف المدعي عند رفع دعواه أمام القضاء ويمكن تقسيمها إلى شروط عامة، بالإضافة إلى شروط خاصة يجب توفرها في بعض

<sup>1</sup> - أنظر المادة 815 من القانون 08-09، مرجع سابق الذكر.

الدعاوى دون غيرها مثل دعوى الإلغاء التي تحتوي على شروط خاصة لا توجد في دعوى إدارية أخرى.

### 1- شروط شكلية عامة لقبول دعوى الإلغاء.

تجد هذه الشروط أساسها القانوني في قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 السابق الذكر حيث يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع من مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص<sup>(1)</sup>.

### 1-1 شروط ترتبط بالمدعي.

جاء في نص المادة 13 الناطقة باللغة الفرنسية من قانون 09/08 سالف الذكر، بما يلي:

**“ Nul ne peut ester en justice s’il n’a qualité et intérêt réel ou éventuel prévu par la loi ”.**

**Le juge relève d’office le défaut de qualité du demandeur ou du défendeur.**

**Il relève également d’office le défaut d’autorisations, lorsque celle-ci est exigée par la loi.**

ويقابلها النص العربي من نفس القانون 09/08 سالف الذكر، على ما يلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ".

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون<sup>(2)</sup>.

من خلال تحليل هذا النص بمقارنة مع النص الفرنسي، نجد من حيث الصياغة العربية غير دقيقة، ذلك أن النص الفرنسي حسب ما هو وارد نص على عدم جواز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة أو مصلحة، هذين الشرطين جاءا مجتمعين مع ترتيب نفس الأثر وهو عدم الجواز بينما النص العربي لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ووضع الفاصلة، وهذا يفيد أن

<sup>1</sup> - نفاذ بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، بدون ذكر رقم الطبعة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 97.

<sup>2</sup> - راجع المادة 13 من القانون 09/08، مرجع سابق ذكره.

الأثر يمس الصفة فقط، لأن وضع الفاصلة في اللغة العربية لا يفهم منه أن الجزء مرهون بعدم توفرهما، والأصح هو مالم تكن له صفة ومصلحة دون فاصلة بينهما، وتعتبر الصفة جزءا من المصلحة، فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها<sup>(1)</sup>.

### 1-2 شروط متعلقة بالعريضة.

هي شروط متعلقة بعريضة الدعوى التي تتضمن الطلب القضائي ويجب أن تكون مكتوبة وموقعة من قبل محامي مع وجوب التمثيل بمحامي أمام المحاكم الإدارية بالنسبة للمدعي، وهذا نظرا للإجراءات المعقدة التي تتميز بها المنازعات الإدارية، وجراء تخلف هذا الشرط ينتج عنه عدم قبول الدعوى شكلا، وتتضمن طرح المدعي لوقائع الدعوى بالإضافة إلى الإجراءات التي يكون قد قام بها ويجب أن تكون مصاغة ومكتوبة طبقا لما هو منصوص عليه في القانون 09/08 سالف الذكر<sup>(2)</sup>.

### 1-3 شرط متعلق بالإختصاص القضائي.

القاضي الإداري لا ينظر في الموضوع ولا في الشروط الأخرى إلا بعد توفر شرط الإختصاص سواء أكان إختصاص نوعي أو إقليمي، وهو من النظام العام يثيره القاضي تلقائيا أو أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>.

### 2- شروط شكلية خاصة بدعوى الإلغاء.

تتميز دعوى الإلغاء بشروط خاصة لا تتوفر في دعاوى الإدارية الأخرى وذلك قبل اللجوء إلى القضاء، وتتمثل في توفر قرار سند الامتياز، شرط التظلم الإداري المسبق اختياري في القرارات الإدارية ماعدا لدى المحافظ العقاري إجباري، ميعاد رفع دعوى الإلغاء وعدم وجود دعوى موازية.

<sup>1</sup> - عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة معمرى مولود معمرى، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011، ص 103.

<sup>2</sup> - راجع المواد 08، 15، 815 و 940 من القانون 09/08، مرجع سابق ذكره.

<sup>3</sup> - راجع المود 36 و 37 من القانون 09/08، مرجع سابق ذكره.

## 2-1 شرط توفر سند الامتياز في دعوى الإلغاء.

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10/89 سالف الذكر على ما يلي: " لا يمكن لأحد أن يشغل مسكن ممنوح تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية التي تنتفع بها بأية صفة من الصفات باستثناء المساكن المسيرة لحساب الغير أو التابعة للممتلكات الصادرة أو البيعة على سبيل التصفية ما لم يستند من سند الامتياز"، والمقصود بسند الامتياز هو قرار تصدره الهيئة الإدارية المختصة، والمتمثلة في رئيس مصلحة أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، أو من طرف مدير المؤسسة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للسكنات التي تملكها أو تنتفع بها الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، أو الولاية والبلدية على التوالي في الواقع<sup>(1)</sup>.

لكي يقبل القاضي المختص دعوى الإلغاء يجب أن يكون موضوع الطعن قرار إداري نهائي له مواصفات القرار الإداري، ولقد جسدت المادة 819 من قانون 09/08 سالف الذكر ما يلي:

" يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر، وإذا ثبت أن هذا المانع يعود امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع".

## 2-2 شرط التظلم الإداري المسبق.

يمكن تعريفه بأنه: " عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانونيا تحقيقا للمصلحة العامة"<sup>(2)</sup>، أو " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإدارة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المواد 3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي 10/89، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سبق ذكره، ص 70.

## 2-3 ميعاد رفع دعوى الإلغاء.

تتميز المنازعات الادارية، لاسيما دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع، لحماية المتقاضين والإدارة<sup>(1)</sup>، فهي مقيدة بمدة زمنية محددة يتوجب احترامها، والا سقط الحق في اللجوء إلى القضاء، والمعروف أن ميعاد رفع دعوى الالغاء هو 04 أشهر<sup>(2)</sup>، إلا أن هذا الميعاد إذا لم يتم الإشارة إليه في المحضر، فهو لا يعتد به بمعنى أن الطاعن غير مقيد بالمدة<sup>(3)</sup>.

## 2-4 إنتقاء الدعوى الموازية.

لا يقتضي الأمر وجود دعوتين قضائيتين في نفس الوقت، ويحققان نفس النتائج كإجراء أخذ به القانون الجزائري هدفه تقليل الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، لذا لا يمكن قبول دعوى الإلغاء للنظر والفصل فيها إذا كان الطاعن يملك دعوى قضائية أخرى تمكنه من الحصول على طلباته والنتائج المراد تحقيقها بدلا من دعوى الإلغاء. وقد تناول المشرع هذه الحالات في الباب الثالث الفصل الثاني القسم الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 53 إلى 58 .

## ثانيا: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء.

أوجدها القضاء الاداري الفرنسي، فهي مجموعة من الحالات والعيوب التي تشوب القرار الإداري وتجعله غير مشروع، ويقصد بها قرار إداري مخالف للقوانين في معناه العام<sup>(4)</sup>، ويمكن اعتبارها أيضا أوجه تؤدي بامتياز السكن الوظيفي إلى الالغاء، ومن ثم يعتبر قرار إداري غير مشروع، من خلال فحص الموضوعية الخارجية لقرار منح الامتياز، وفحص الموضوعية الداخلية لقرار إمتياز السكن الوظيفي.

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 182.

<sup>2</sup> - راجع المادة 829 من القانون 09/08، مرجع سابق ذكره.

<sup>3</sup> - راجع المادة 831 من القانون 09/08، مرجع سابق ذكره.

<sup>4</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق ذكره، ص ص 187-190.

## 1- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز.

يقصد بها العيوب التي تتعلق بالجهة المصدرة المتمثلة في عيب عدم الاختصاص في القرارات الإدارية، وعيب الشكل والاجراءات في القرارات الإدارية.

**1-1 عيب عدم الاختصاص في القرارات الإدارية:** يمكن تعريف عدم الاختصاص كأحد العيوب التي تصيب القرارات الإدارية بأنه القدرة أو المكنة المخولة لشخص أو جهة إدارية بممارسة عمل معين، وتمثل فكرة الاختصاص حجر الزاوية الذي يقوم عليها القانون العام الحديث، حيث يحدد القانون اختصاص كل جهة<sup>(1)</sup>، ويعد من أكثر العيوب وضوحاً، إذ من غير المعقول وجود عدة تخصصات لإدارة واحدة، وقد عرف الفقيه عمار عوابدي انه القرار الاداري على أنه: إنعدام القدرة والأهلية أو الصفة القانونية على إتخاذ قرار معين بإسم ولحساب الادارة العامة بصفة شرعية<sup>(2)</sup> تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الادارية التي تختص بها، لذلك يفترض أصلاً في كل موظف لدى الشخص الاداري العام أن يزول اختصاصاته الوظيفية المنوطة به على الوجه الصحيح<sup>(3)</sup>.

**1-2 عيب عدم الاختصاص الشخصي:** ويقصد به تحديد الاشخاص أو الهيئات الادارية المخولة لها اتخاذ واصدار قرارات إدارية معينة<sup>(4)</sup>، والقاعدة العامة أنه لا يجوز لغير الموظف أو الجهة الادارية المختصة إصدار القرارات، وأن مخالفة ذلك يجعل من القرار مشوباً بعيب عدم الاختصاص.

<sup>1</sup> - عبد الغني بسيوتي عبد الله، القضاء الإداري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون ذكر رقم الطبعة، الاسكندرية، 1999، ص 461.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق ذكره، ص 192.

<sup>3</sup> - عمر بوجادي، مرجع سابق ذكره، ص 105.

<sup>4</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق ذكره، ص 503.

**1-3 عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** ويعني تحديد المواضيع ونوعية الاعمال وطبيعتها التي يجوز للموظف أو الشخص الإداري إصدار قرارات في شأنها، والنتيجة عن عملية توزيع الاختصاص والصلاحيات بين مختلف الجهات الادارية أو ضمن مستويات الجهة الادارية الواحدة<sup>(1)</sup>.

**1-4 عيب عدم الاختصاص المكاني:** المقصود به تحديد النطاق الاقليمي الذي يجوز للموظف أو الجهة الادارية أن تصدر قراراتها ضمنها، فإذا كانت الإدارة المركزية تختص عبر كامل إقليم الدولة ولا بطرح أي إشكال بشأن قاعدة الاختصاص المكاني لها، إلا أن الجهات الادارية الموزعة توزيعا إقليميا يجب أن تحترم نطاق إختصاصها الجغرافي، تحت طائلة بطلان القرار الصادر<sup>(2)</sup>.

**1-5 عيب عدم الاختصاص الزمني:** يقيد القانون الإدارة بإصدار قرارها ضمن مجال زمني محدد كما أنه لا يجوز أن يصدر الموظف قراره وهو لم يكتسب الصفة الادارية التي تخوله سلطة الإصدار وذلك بعد فقدانه للصفة بتقاعده أو إنهاء مهامه لسبب من الأسباب، فينحصر المجال الزمني من تاريخ توليه لمهام إلى غاية تاريخ إنهائها<sup>(3)</sup>.

**1-6 عيب الشكل والاجراءات في القرارات الإدارية:** إن كل شكل أو إجراء ينص عليه المشرع بشأن إصدار القرار الاداري يعد التزاما يقع على الجهة الادارية يجب أن تراعيه مالم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال<sup>(4)</sup>.

## 2- فحص المشروعية الداخلية لقرار امتياز السكن الوظيفي.

يقصد بفحص المشروعية الداخلية لقرار الامتياز هو موضوع التصرف والعيوب التي تشوبه وتتمثل في عيب الانحراف في استعمال السلطة، وعيب مخالفة القانون في القرارات الإدارية.

<sup>1</sup>- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق نكره، ص 504.

<sup>2</sup>- سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية فقهية، ص 105.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 106.

<sup>4</sup>- عمر بوجادي، مرجع سابق نكره، ص ص 127-128.

## 1-2 عيب انحراف في استعمال السلطة.

يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة مظاهر متعددة تتمثل أساسا في البعد عن لمصلحة العامة<sup>(1)</sup>، ويعتبر عيب الانحراف في استعمال السلطة أحدث عيب وأحدث حالة من حالات أسباب الحكم بالإلغاء<sup>(2)</sup>.

لذا يقصد بعيب إساءة استعمال السلطة، استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو انتفاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون<sup>(3)</sup>، وان إفتراضنا أن موظف شغل سكنا وظيفيا دون إثبات ولا يزاول المناصب المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 10/89 المتمم والمعدل بالقرار الوزاري المشترك فهذا يعتبر إنحراف في استعمال السلطة.

## 2-2 عيب مخالفة القانون في القرارات الإدارية.

يقصد بعيب مخالفة القانون هو خروج القرار الإداري عن أحكام ومبادئ وقواعد القانون في مضمونه وموضوعه أو محله، ويعتبر هذا العيب من أكثر العيوب شيوعا في ممارسة القضاء الإداري عند رقابته على أعمال الإدارة العامة، لذا هو العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية، أي عندما تصدر القرارات الإدارية مخالفة في محلها أي في أثارها القانونية والحالة والمباشرة لأحكام وقواعد مبدأ المشروعية والنظام القانوني السائد في الدولة، ويصبح بذلك محل القرارات الإدارية مصابا أو مشوبا بعيب مخالفة أحكام وقواعد القانون في معناه الواسع<sup>(4)</sup>.

## الفرع الرابع: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري، خصائصها والشروط المتعلقة بقبولها.

<sup>1</sup> - محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، مرجع سابق ذكره، ص 86.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق ذكره، ص 196.

<sup>3</sup> - سامي الوافي، مرجع سابق ذكره، ص 113.

<sup>4</sup> - سامي الوافي، المرجع نفسه، ص 110.

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى اتفاهه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قراراً آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة<sup>(1)</sup>. ويعرف سليمان الطماوي دعوى الإلغاء: " بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون "<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون.

ثانياً: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء بصفة عامة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوى فيما يلي<sup>(3)</sup>:

**1- طعن قضائي:** إذ أن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائياً؛ أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر.

**2- طعن موضوعي:** فالطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساساً على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنها تقتضي توجيهاً من شخص إلى

<sup>1</sup>- عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص 11.

<sup>2</sup>- الطماوي سليمان، القضاء الإداري " قضاء الإلغاء "، ج 01، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص 315.

<sup>3</sup>- البنا محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990، ص ص 127-140.

شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة.

**3- دعوى الحق العام:** دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، أي أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون الحاجة إلى نص خاص، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون؛ بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة.

**4- الحكم في دعوى الإلغاء:** إن الحكم الصادر في دعوى إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك، ولو لم يكن طرفاً في الدعوى.

### ثالثاً: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى.

ويمكن إجمالها فيما يلي<sup>(1)</sup>:

**1- شرط القرار الإداري:** إذ يجب إرفاق القرار الإداري بالعريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبوله، ما لم يوجد مانع مبرر، ونصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 819 من (ق، إ، م، إ)، ويشترط في القرار الإداري أن يكون نهائياً قابلاً للتنفيذ دون الحاجة إلى أي إجراء لاحق، حيث يحدث أثراً في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرراً.

**2- شرط المصلحة:** يشترط أن يكون لرافع دعوى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري مصلحة يمسه القرار المطعون فيه، ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء.

**3- شرط الأهلية:** لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقاً لنص المادة 64 من (ق، إ، م، إ).

<sup>1</sup> - شيهوب مسعود، مرجع سابق، ص 326.

4- ميعاد رفع الدعوى: فميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من (ق، إ، م، إ) بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإن لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن، وقد تنقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من (ق، إ، م، إ) للأسباب التالية<sup>(1)</sup>:

✚ الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة.

✚ طلب المساعدة القضائية.

✚ وفاة المدعي أو تغير أهليته.

✚ القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الخامس: منازعات الترقيم العقاري.

تعتبر منازعة الترقيم العقاري من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح أمام الجهات القضائية، وهذا لأهميتها لكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية من جهة، وكذلك نظرا للإشكالات والأخطاء التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح العقاري من جهة أخرى، ويتم إيداع الوثائق التي تعدها هذه اللجان على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا التي تقوم بإعداد السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية وفقاً لما جاء في وثائق المسح العام المودعة عن طريق ما يسمى بعملية الترقيم العقاري<sup>(2)</sup>.

تبتدئ المنازعة القضائية عن طريق الدعوى باعتبارها الوسيلة القانونية التي يستعملها صاحب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه.

ومن خلال ما تقدم سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الدعوى بصفة عامة باعتبارها الطريق الوحيد لحماية الحق العيني المشهر في حالة الاعتداء عليه من خلال منازعات الترقيم.

<sup>1</sup> - أنظر المادة رقم 832 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص 327.

أولاً: منازعات الترقيم المؤقت.

بعد اختتام أعمال المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً باعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ وفقاً لهذه الوثائق.

1- الترقيم المؤقت لمدة 5 سنوات.

عندما تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية ويثبت هذا الإيداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، فإنه يشرع في إعلام الجمهور بهذا المحضر وذلك عن طريق نشره في الجرائد اليومية الوطنية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار.

غرض هذا الإشهار الواسع هو السماح للمالكين استخراج الوثائق المثبتة لملكيتهم للعقارات الممسوحة من المحافظة العقارية، والمدة التي يجب احترامها بين تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي وتاريخ عملية تسليم العقود المثبتة للملكية هي 4 أشهر المادة 9 من المرسوم 63-76 التي تنص على ما يلي " يقوم المحافظ العقاري من الناحية العملية بتحرير محضر تسلّم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس م ش ب للبلدية التي أجرى فيها المسح، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلّم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية، وترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة تحتفظ بها مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية ".

بعد انقضاء أجل 4 أشهر ولإستخراج عقد الملكية (الدفتري العقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت حسب الحالات) يجب على المالك إيداع ملف يحتوي على جدول يستخرج من المحافظة العقارية يتضمن بعض المعلومات والبيانات وكذا وصف العقار مرفق عند الحاجة بعقود الملكية<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 9 من المرسوم 63-76، مرجع سابق ذكره.

إذا امتنع المالكين عن تقديم الجدول خلال مهلة 4 أشهر وكان المحافظ العقاري في وضع لا يمكنه من إبداء رأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق ملكية هؤلاء نظرا لانعدام سندات الإثبات أو عدم كفايتها، فإنه يشرع في تسجيل العقارات المعنية مؤقتا في السجل العقاري على أساس العناصر المتوفرة في وثائق مسح الأراضي.

الطابع المؤقت لهذا التسجيل أو الترقيم يبقى قائما لمدة 5 سنوات تسري من تاريخ محضر تسليم وثائق مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري.

عند انقضاء مهلة 5 سنوات فإن الترقيم في السجل العقاري يصبح نهائيا، ولكن إذا طرأت وقائع قانونية جديدة أبلغ بها المحافظ العقاري، وكان من شأنها تثبيت الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، فإنه يمكن لهذا الأخير تعديل أو إبطال الترقيم المؤقت وقيد ترقيم جديد متطابق مع هذه الوقائع القانونية الجديدة حسب نص المادة 14 من القانون 63-76 "ترقيم عقار أو حق عيني يبقى مؤقتا ولا يحوز طابع الترقيم النهائي إلا بعد انقضاء أجل سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية" (1).

## 2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

ترقيم عقار أو حق عيني يبقى مؤقتا ولا يحوز طابع الترقيم النهائي إلا بعد انقضاء أجل سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية (المادة 14 من المرسوم رقم 63-76)، ويمكن إلغاء أو تعديل هذا الترقيم المؤقت من طرف المحافظ العقاري إذا أبلغ هذا الأخير بوقائع قانونية تسمح له بصفة مؤكدة تثبيت الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري (2).

الإجراءات أمام الجهة القضائية في حالة الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة سنتين هي نفسها الإجراءات السالفة الذكر المطبقة على الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة 5 سنوات.

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم 63-76، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 14 من المرسوم 63-76، مرجع سابق ذكره.

### 3- ترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر.

المدة التي يبقى فيها الترقيم مؤقتا تكون فقط 4 أشهر وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم لمكسب، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء مدة 4 أشهر ولكن على شرط أن لا يقع أي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت<sup>(1)</sup>.

الاعتراضات على الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر تخضع لنفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

### 3- منازعات الترقيم النهائي.

بانقضاء مختلف الآجال المحددة للترقيم المؤقت في السجل العقاري فإن الترقيم يصبح نهائيا فيسلم حينئذ الدفتر العقاري لصاحبه، وطبقا للمادة 19 من الأمر رقم 75-74 والمادة 19 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة فإن الدفتر العقاري يشكل سند الملكية<sup>(2)</sup>.

باعتباره سندا للملكية فإنه يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله ككل الدعاوى القضائية فإن دعوى الطعن في الدفتر العقاري يجب أن ترفع قبل انقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة يسري من تاريخ إعداد الدفتر كون الدفتر العقاري هو بمثابة نسخة للبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية فإنه يمكن توجيه الدعوى دون تمييز إما ضد الدفتر العقاري نفسه أو ضد إجراء الترقيم النهائي، حيث قضت محكمة التنازع بأن دعوى إبطال الدفتر العقاري تعتبر كدعوى إبطال الترقيم النهائي في السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: دعاوى القضاء الكامل أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية.

إن قضاء الإلغاء رغم أهميته الكبيرة لا يكفي لحماية الافراد حماية كاملة لأنه يتولى اعدام القرارات الادارية المعيبة، ولكنه لا يضمن حماية الافراد من الاضرار خلال فترة نفاذ تلك القرارات

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم 63-76، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - مجلة المحكمة العليا، ملف رقم 197920، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2001، ص 249.

<sup>3</sup> - مجلة المحكمة العليا، 2012/10/15، قرار رقم 133، سنة 2013، عدد 02، ص 463.

المعيبة نظرا لنهاذ القرار الاداري بالرغم من رفع دعوى الالغاء، لذا كان لابد من وجود قضاء يضمن الحماية الكاملة لأفراد من الادارة التي تمس مركزا خاصا لهم، سواء عن طريق التصرفات النظامية المعيبة او عن طريق الاعمال المادية.

### الفرع الأول: مفهوم دعوى القضاء الكامل.

سميت هذه الدعوى الإدارية بدعوى " القضاء الكامل " وهي الترجمة الحرفية للمصطلح الفرنسي **contentieux de plein juridiction** وهي التسمية الأصلية التي تبناها المشرع الجزائري.

### أولاً: تعريف دعوى القضاء الكامل.

اختلفت الآراء حول تعريف دعوى القضاء الكامل، فمنهم من يرى بأنها نفسها دعوى التعويض مستندين في ذلك على الغرض الذي تقوم عليه الدعاوى التي تشملها دعوى القضاء الكامل والمتمثل في غرض التعويض عن الضرر الذي الحق بالمدعي بسبب عمل مادي للإدارة او عمل اداري تعويضا على حسب الضرر، ويقول في هذا الشأن الأستاذ احمد محيو الدعاوى التي يطلب فيها من القاضي اصلاح الضرر هي دعوى القضاء الكامل او دعوى التنازع الكامل او دعوى التعويض، وكل هذه التسميات ذات مضمون واحد<sup>(1)</sup>.

تعتبر دعاوى القضاء الكامل التي يمكن للمدعي أن يطلب التعويض من خلالها، حيث يتقدم ذوو الشأن أمام جهة القضاء المختص للمطالبة بجبر الاضرار التي لحقت بمراكزهم القانونية أو حقوقهم. كما عرفها جانب من الفقه هي الدعاوى التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية والمادية والقانونية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: دعاوى الطرد.

تعتبر من المنازعات الأكثر شيوعا التي يكون موضوعها السكنات الوظيفية، وصدرت في هذا الصدد عدة قرارات عن مجلس الدولة، إذ أنه مادام السكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح

<sup>1</sup> - احمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1994، ص 152.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق نكره، ص 147.

الخدمة يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن<sup>(1)</sup>، وقد جاء في القرار رقم 14103 ما يلي: " حيث أن استفادة المستأنف من امتياز السكن قد أُلغى بموجب المقرر الصادر عن مديرية التربية لولاية سطيف المؤرخ في 02 نوفمبر 1989 بسبب إحالة المستأنف على التقاعد حيث صار يشغل السكن الوظيفي بدون وجه ولا سند قانوني"<sup>(2)</sup>، وهذا عملا بنص المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 10/89 التي جاء فيها ما يلي: "... يجب على المعنيين، في حالة فسخ الامتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه"، يلاحظ من هاته المادة في حالة نهاية مدة الاستفادة أو إنعدام سند الامتياز يتعرض الشاغل لطرد من السكنات الوظيفية مع منحه أجل ثلاثة أشهر للتخلي عن السكن الوظيفي، وال ازمه بدفع الإيجار عن كل المدة التي شغل فيها السكن الوظيفي<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث: دعاوى المسؤولية.

تترجم في الحقيقة ما يعرف لدى الفقهاء القانون المدني بالمسؤولية التقصيرية، وما المادة 124 من القانون المدني الجزائري إلا دليل على ذلك، حيث نصت على ما يلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض"<sup>(4)</sup>.

لقد جاء في القرار الصادر عن المحكمة الادارية قضية رقم 00087/12 الصادر بتاريخ 2012/10/01 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة بلدية بئر غبالو بأن تدفع للمقاول مبلغ **497.408.30** دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 10/89 السابق الذكر، حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة، إلا أنه نص على حالات تتعلق بالتزام الشاغل

<sup>1</sup> - Nasri HAFNAOUI, *Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite*, Revue du conseil d'état, N°05, 2004, P 35 .

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 14103 دون ذكر تاريخ الصدور، *المتعلق بدعاوى الطرد*، غير منشور، نقلا عن لعميري ياسين، لخضاري محمد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، ص 68.

<sup>3</sup> - راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89، مرجع سابق ذكره.

<sup>4</sup> - حمد صغير بعلي، *القانون الاداري التظلم الإداري-النشاط الإداري*، مرجع سابق ذكره، ص 08.

لأمكنة وفقا للغرض المخصص لها، والتي تعتبر من ضمن الترميمات الإيجارية، فهي من مسؤولية الشاغل واللازمة بالتعويض في حالة مساسه بهذه الآلات ازمات، ونجد حسب القواعد العامة للإيجار تعد الترميمات الإيجارية واجبة للشاغل وذلك في حالة الاستفادة من السكن الوظيفي بسبب ضرورة الخدمة وذلك نظرا لإسعمال المشرع لمصطلح " بدل الإيجار " بالإضافة عدم نصه على التزامات كل طرف<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الرابع: دعوى استرجاع الملكية العقارية.

ترفع دعوى استرجاع الملكية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية في عدة حالات لكننا نقتصر على حالتين فقط، الأولى التي يرفعها الأفراد والثانية ترفع من الدولة ضد المستثمرات الفلاحية. **أولا: دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد.**

أقر المشرع بصدور قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية بتوافر الشروط المحددة في التشريع، وتلك الموضوعة تحت حماية الدولة<sup>(3)</sup>. جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري:

" تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 168/63 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة ".  
وأضافت المادة 85 مكرر 1 من هذا القانون:

" ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين ".

يمكن إذا لمالكي الأراضي الفلاحية الذين خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو وضعت تحت حماية الدولة، الذين تتوفر فيهم شروط الاسترجاع المطالبة إداريا أو قضائيا استعادة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 12/08/1990، ج ر، عدد 49، 1990، معدل ومتم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر، ج ر، عدد 55، 1995.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 168/63 مؤرخ في 09/05/1963، يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة، ج ر، عدد 30، 1963.

هذه الأراضي<sup>(1)</sup>، باعتبار أن قانون المستثمرات الفلاحية سابقا على قانون التوجيه العقاري. لذلك قام الملاك السابقون برفع دعاوى قضائية طلبا الاسترجاع الأراضي التابعة لهم المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو يطلبون إدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى، أو تعويضهم نقدا<sup>(2)</sup>. ينبغي التذكير أن الوعاء العقاري الذي تتكون منه الأراضي الفلاحية المخصصة التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، لا تشمل الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 73/71، وكذلك الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 168/63 رفعت دعاوى في هذا الصدد من قبل المالكين ضد الدولة الممثلة في والي الولاية ومديرية أملاك الدولة.

### ثانيا: دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة.

ليس غريبا أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لاعتبارها مدعي عليها، إذ لم يعتاد الأفراد والقضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لاستصدار قرارات قضائية للاعتراف لها بحق، أو بفرض إجراء قانوني على خصمها، الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو إدارة أخرى<sup>(3)</sup>.

يخول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي<sup>(4)</sup>:

➤ مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقعها.

➤ المشروع المقرر إنجازه عليها.

<sup>1</sup> - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> - أمير عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، 2005، ص ص 44-45.

<sup>3</sup> - المادة 800 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق ذكره.

<sup>4</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003، مرجع سابق.

➤ مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية، الذي يجب أن يغطي كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض.

صدر في هذا الشأن قرار من مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 جاء فيه ما يلي: " حيث إن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون رقم 19/87 مخولة لسلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض.. " (1).

أما في إطار أحكام القانون الجديد رقم 03/10، فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع الاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية:

#### الوضع الأول: نهاية مدة حق الامتياز.

وذلك في ثلاثة حالات(2):

- ✓ انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده.
- ✓ الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز.
- ✓ الانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

#### الوضع الثاني: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

يمنح الفلاحون المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 أي اعتبارا من 18 أوت 2010، لإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد وبعد إعدارين 13 أيعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم، ما يخول الإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية(3).

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 017891، قرار بتاريخ، 2005/07/12، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 26 الفقرة الثانية من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، 2010.

<sup>3</sup> - انظر المادة 30 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 03/10، مرجع سابق ذكره.

الوضع الثالث: عدم قبول طلب الامتياز.

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحققاً في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وعند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز، وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأموال السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية<sup>(1)</sup>.

الفرع الخامس: دعوى التعويض عن الأضرار.

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي المرء بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون<sup>(2)</sup>. تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية<sup>(3)</sup>.

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

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، فنصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 على أن:

" يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة "

<sup>1</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق ذكره.

<sup>2</sup> - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق ذكره، ص 74.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، مرجع سابق ذكره، ص 94.

المطلب الثالث: مسائل تطبيقية للدعوى الإدارية العقارية.

سنتطرق في هذا المطلب إلى بعض المسائل التطبيقية والقرارات في مجال الدعوى الإدارية والعقارية.

الفرع الأول: المسألة الأولى.

رقم القرار: 1033280

تاريخ القرار: 11/01/2018

الموضوع: شهر عقاري

الأطراف: الطاعن: (ت . ز) و (ب. ف) / المطعون ضده: (م . ن)

الكلمات الأساسية: نقل ملكية

المرجع القانوني:

المادة 793 من القانون المدني.

المبدأ:

شهر العقد بالمحافظة العقارية شرط لنقل الملكية.

وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ:

الوجه الثاني المأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 358/08 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية ومفاده:

أن قضاة الموضوع لم يؤسسوا قرارهم تأسيسا قانونيا بحيث اكتفوا بالقول بأن شهر العقد تم بتاريخ

لاحق لتاريخ حكم رسو المزاد الذي نقل ملكية العقار للمطعون ضده (م . ن) قبل تاريخ شهر عقد

الهبه دون أن يبينوا الأساس القانوني الذي اعتمدوا عليه في قرارهم عندما قضوا بإلغاء عقد الهبة.

رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ:

عن الوجه الثاني بالأولية المأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 358/08 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية ومفاده:

وحيث أنه ما تعييه الطاعنتين (ت . ز) و(ب. ف) على القرار محل الطعن في محله ذلك أنه بالرجوع إلى القرار محل الطعن نجد أن القضاة قد استندوا في قرارهم إلى أن العقار محل عقد الهبة قد انتقلت ملكيته للمطعون ضده من يوم النطق بحكم رسو المزاد عملا بنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولكن حيث أنه وبالاطلاع على وثائق الطاعنتين يتبين وأن عقد الهبة المطالب بإبطاله في دعوى الحال قد حرر بتاريخ 08 و29 ماي من شهر ماي 2012 من طرف الموثق الأستاذ شكير مصطفى بينما حكم رسو المزاد على المطعون ضده المنصب على ذات العقار صدر بتاريخ 04/07/2012 أي بعد تحرير عقد الهبة وأن هذا الأخير قد تم إشهارة بالمحافظة العقارية بتاريخ 11/07/2012 بينما حكم رسو المزاد لم يتم إشهارة.

وحيث أنه ولما كانت ملكية العقار لا تنتقل إلا عن طريق الشهر طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني، فإن قضاة المجلس وباستنادهم إلى نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى دون التطرق إلى الفقرة الثانية لنفس المادة يكونون قد أعطوا لقرارهم تأسيسا غير قانوني مما يعرضه إلى النقض والإبطال.

### منطوق القرار:

نقض وإحالة أمام نفس المجلس

### التعليق على القرار

أطراف النزاع : الطاعن: (ت . ز) و (ب. ف) / المطعون ضده: (م . ن)

الوقائع: مطالبة الطاعنتين بإلغاء عقد الهبة المحرر بتاريخ 08 و29 ماي 2012 من قبل الموثق

(ش، م)

### الإجراءات

بتاريخ 08 و29 ماي 2012 تم إجراء عقد هبة من طرف موثق، وتم إلغاءه من طرف القضاة وبتاريخ 04/07/2012 صدر حكم رسو المزاد على المطعون ضده على ذات العقار

بتاريخ 2012/07/11 تم إشهار عقد الهبة بالمحافظة العقارية

- حكم رسو المزاد لم يتم إشهاره

الادعاءات:

الوجه الذي أثاره الطاعن: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 358/08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومفاده:

أن قضاة الموضوع لم يؤسوا قرارهم تأسيسا قانونيا عندما قضوا بإلغاء عقد الهبة.

بحيث اكتفوا بالقول بأن شهر العقد تم بتاريخ لاحق لتاريخ حكم رسو المزاد الذي نقل ملكية العقار للمطعون ضده ( م . ن ) قبل تاريخ شهر عقد الهبة دون أن يبينوا الأساس القانوني الذي اعتمدوا عليه في قرارهم

المشكل القانوني:

هل يمكن إلغاء عقد هبة لعقار تم إشهاره بالمحافظة العقارية وهل يستطيع الطاعنتين ( ت . ز ) و(ب. ف) استرجاع ملكية العقار الموهوب.

الحل القانوني:

المادة 793 من القانون المدني و المادة 762 من (ق، إ، م، إ)

منطوق القرار: نقض وإحالة أمام نفس المجلس

الفرع الثاني: المسألة الثانية.

رقم القرار: 1206937

تاريخ القرار: 14/01/2021

الموضوع: تقادم مكسب

الأطراف: الطاعن: / المطعون ضده:

الكلمات الأساسية: ترقيم مؤقت - اعتراض - آجال - دفتر عقاري - قوة ثبوتية

المرجع القانوني:

المادة 827 قانون مدني.

المادة 12-13-14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المادة 12-16-18-19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المبدأ:

لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات والآجال المقررة للاعتراض على الترقيم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سنداً للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري.

القرار:

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349، 360، 377، 378، 555، 581 و 582 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعريضة الطعن المودعة بتاريخ 2016/10/11 لدى كتابة ضبط المحكمة العليا.

اعتماداً على ما خلص إليه قضاة الغرفة العقارية في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 2021/01/13 تحت رئاسة السيد رئيس الغرفة العقارية بخصوص مسألة الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب في مواجهة الدفتر العقاري المتوج لعملية مسح الأراضي.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية لتطبيق القانون.

حيث أن المدعو (ش. م) طعن بطريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2016/03/27 القاضي بتأييد الحكم الصادر عن محكمة الحراش بتاريخ 2015/10/28

تحت رقم 15/05467 في جميع ما قضى به وتتميمًا له القول أن مبلغ مصاريف الخبرة المحكوم على المستأنف عليه الأصلي بدفعه للمستأنف الأصلي هو خمس وعشرون ألف دينار، وتدعيما لظعنه آثار الطاعن وجهين للطعن.

حيث لم يرد المطعون ضده المبلغ بواسطة رسالة مضمنة الوصول وعن طريق التعليق.

الفرع الثالث: المسألة الثالثة.

رقم القرار: 988335

تاريخ القرار: 16/06/2016

الموضوع: شهر عقاري

الأطراف: الطاعن: (الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري) / المطعون ضده: (ق.ص)

الكلمات الأساسية: بيع- نقل الملكية - بطلان - صحة العقد غير المشهر.

المرجع القانوني:

أمر رقم 75 - 58 ( قانون مدني )، المادة 793، جريدة رسمية عدد 78.

المادة 29 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

المبدأ:

شهر العقد بالمحافظة العقارية شرط لنقل الملكية.

وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ:

الوجه الوحيد للطعن: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني المادة 358-08 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية:

لكون الطاعنة سبق لها وأن تقدمت أمام المجلس بدفوع مستندة إلى أحكام قانونية ومدعمة

باجتهادات قضائية والمطعون ضده رغم استفادته بقطعة أرض بموجب وصل دفع المصاريف في

سنة 1993 والتمس إتمام إجراءات البيع وفق ملكية العقار محل النزاع رغم عدم وجود ما يثبت

الاتفاق الحاصل بين الطرفين محتجة بالمادتين 324 كرر 1 و793 من القانون المدني وكذا المادة

(29) من قانون التوجيه العقاري وبالتالي لا يمكن الاستناد إلى وصل دفع قيمة القطعة الأرضية لنقل ملكيتها، وأن القاضي ليست له سلطة إجبار أحد الأطراف على القيام بتصرف معين كما أكدته المحكمة العليا بشأن ذلك والقرار محل الطعن غير قائم على أي أساس قانوني وهو معرض للنقض والإبطال.

### رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ:

عن الوجه الوحيد للطعن: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني المادة 358-08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

وحيث بالرجوع إلى القرار محل الطعن يستفاد وأن دعوى المطعون ضده تهدف إلى المطالبة بإتمام إجراءات بيع القطعة الأرضية محل النزاع.

وحيث المقرر قانونا وعملا بالمادة (324 مكرر 1) من القانون المدني أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية لا تتم إلا في الشكل الرسمي مع دفع الثمن بين يدين الموثق وذلك تحت طائلة البطلان، كما أن الملكية والحقوق العينية في العقار لا تنتقل إلا إذا تم مراعاة الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري وفق ما تنص عليه المادة (793) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما ان المادة (29) من قانون التوجيه العقاري تتضمن وإن إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية لا تثبت إلا بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري وهذه النصوص القانونية كرسست من قبل المحكمة العليا في عدة قرارات صادرة عنها تتعلق بنفس موضوع النزاع الحالي.

وحيث أن القضاء بخلاف ذلك يعد منعدم الأساس القانوني مما يتعين والحالة هذه نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

## خلاصة.

أدى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لكثرة المنظومة القانونية التي تنظمها إلى الاختلاف في المنازعات الناجمة عنها. فتم تبيانها من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي الذي اختلف الباحثين في المنازعات التي تنشأ عنه، هناك من قال أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم المادة 800 من (ق، إ، م، إ) ذلك كون مثل هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص.

الرجوع في الهبة يتوقف على معرفة صلة الطاعنين بالمطعون ضده وشروط عقد الهبة هذا من جهة ومعرفة الحالة المادية للمطعون ضده وفي قضية الحال حكم رسو المزاد على المطعون ضده المنصب على ذات العقار صدر بتاريخ 2012/07/04 أي قبل إشهار عقد الهبة وانتقال الملكية إليه عن طريق الهبة وفي هذه القضية يجوز للطاعنتين إن كانتا والدتين للمطعون ضده في هذه الحالة فقط المطالبة بالرجوع في الهبة بذلك نكون قد أتمنا وأحطنا بكل ما يتعلق عقد الهبة والرجوع عنها وحكم رسو المزاد.

الخاتمة

## خاتمة.

تعتبر الدعوى القضائية، من الانجازات الكبرى في تاريخ البشرية ، وهي بذلك أصبحت تشكل نقطة تحول في تاريخ الإنسانية، وانتقل عبرها المجتمع الذي كان قائماً على شريعة الغاب إلى مجتمع متمدن وبواسطتها أنهى حالة الفوضى، وأصبحت الدولة تبعا لذلك تكفل لكل فرد حقا للدفاع عن حقه المعتدي عليه عن طريق الدعوى القضائية.

ونظرا لتشعب المعاملات البشرية في شتى المجالات ومنها المعاملات الواردة على العقارات التي ينجم عنها نزاعات تؤدي بالطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حقوقه، وهذا اللجوء هو ما يسمى بالدعوى القضائية العقارية، وقد وجدنا المشرع الجزائري وضع قواعد تشريعية تتضمن قوانين مختلفة حسب الطبيعة القانونية لكل دعوى قضائية، ونظرا لكثرة النزاعات بحيث أصبح لزاما على الدولة توفير القواعد القانونية.

وقد حذا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات ونظم العقار والمعاملات العقارية ونص على حمايتها دستوريا وقد أقر نصوص قانونية لمعاقبة المعتدين.

في الغالب يتم التعرض لحق الملكية بصفة عامة وحق الملكية العقارية الخاصة بوجه أخص من السلطة العامة أو من الأشخاص الخاصة، هذا التعدي خول المالك طلب الحماية القضائية لحقه واختيار الدعوى المناسبة لذلك، هذه الأخيرة التي تختلف باختلاف طبيعة محل الدعوى وحيث أن الموضوع يتعلق بالعقارات فالدعوى تكون دعوى عقارية هادفة إلى حماية الحق على العقار والحقوق العينية العقارية.

فالمشرع الجزائري قد وفر حماية للعقار والملكية العقارية منه الاعتداء بتوفير طرق مشروعة باللجوء إلى القضاء ورفع الدعوى العقارية، وذلك للحفاظ على حقوق الأفراد ومنعا لاقتضاء الفرد حقه بنفسه، فمن خلال ما سبق رأينا أن الدعوى العقارية هي نوع من الدعاوى القضائية وهي تحمي حق عيني عقاري ولا تختلف في شروط قبولها أو إجراءات رفعها عن الدعاوى الأخرى باستثناء شهر العريضة الافتتاحية.

على اعتبار أن الطبيعة الخاصة تفرض تنازع في الاختصاص عند الفصل في المنازعة العقارية، أين تتدخل محكمة التنازع باعتبارها ضابط في الفصل في هذا التنازع القائم، بموجب قرارات غير قابلة لأي طعن ملزمة كلا النظامين القضائيين العادي والإداري.

ويتجلى في الأخير أن الكفيل بدرء تنازع الاختصاص هو القاضي نفسه، أين يكون ملزما بالتكييف القانوني الصحيح والسليم للمنازعة العقارية، دون أن يقف على ما قدمه طرفي الخصومة المعروضة عليه، طالما أن مسألة الاختصاص لم تعد جامدة، خاصة أن المشرع الجزائري أكمل المادة 800 بالمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. مما يجعل الاختصاص القضائي مرنا بحكم القوانين الخاصة والمتشعبة، أين وجب على القاضي العادي أو الإداري التريث عند التصريح باختصاصه النوعي أو عدم اختصاصه بالفصل في المنازعة العقارية.

فالميدان العقاري الحالي يعتريه التضخم وعدم التجانس بالنظر للقوانين العقارية المنظمة له، جعل منها صعوبة الفهم والتطبيق، وترتب عنها فشل كل محاولات الدولة في تطهير العقار، فلم تتحقق إصلاحات السياسة العقارية فبقي العقار يتأرجح بين التشريع والقضاء. وكان من المفروض، توخي المشرع الدقة في سن تلك القوانين المنظمة لهذا الميدان إلى درجة الوضوح، لإزالة كل غموض يعتري تطبيق هذه النصوص، ضمانا لملكية الدولة والأفراد خاصة أن الدولة الجزائرية أخذت بالتوجه الاقتصادي الحر الذي يشكل العقار أهم دعامة من دعائمه.

واشترط في رافع الدعوى القضائية العقارية أن تتحقق فيه شروط قانونية للجوء الى القضاء وهي تلك الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ونظرا لأهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية فإن النزاعات تكثر وتتعدد خاصة وان كانت القوانين التي تضبطه غير دقيقة، وهذا ما أثر سلبا في المجال العقاري الذي عرف تذبذب النصوص وانعكاسها على القضاء. ومن خلال ما تم التطرق له نستنتج أن ما يلي:

- المشرع الجزائري قرر لحماية المعاملات العقارية يمكن اللجوء إلى الدعوى القضائية وهذا لتوفير الطمأنينة لدى المواطنين، وكما قلنا سابقا أن اللجوء القضاء هو حق طبيعي مكرس دستوريا في دولة القانون، إلا أن رفع الدعوى القضائية تكون منوطة بشروط معينة بمعنى إذا لم تتوفر تلك الشروط فإن المحكمة لا تبحث في موضوع الدعوى، بل تحكم بعدم قبولها، كذلك جعل المشرع من شهر عريضة الدعوى العقارية أو الدعاوى المتضمنة حقوق عينية عقارية قيادا على رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا والمشرع الجزائري فرض هذا الإجراء ليحمي

حقوق المدعي الذي صدر الحكم لصالحه بعد فض النزاع المتعلق بال عقار وأيضا حمى الغير المقبل على التعامل في العقار.

فالمشرع ترك فراغ قانوني وتعددت التفسيرات لنصوصه بسبب مرونة المواد القانونية أحيانا، وغموضها وتناقضها أحيانا أخرى.

لذلك فإن توفير الحماية القانونية والقضائية اللازمة للملكية العقارية وللحق العقاري مرهون بعدة أمور.

- بخصوص مسألة إثبات الملكية العقارية أو الحقوق العقارية الأخرى، فهو قائم على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، فليس كل سند رسمي يقدم إلى القضاء يعتبر كدليل على وجود الحق الموضوعي المطالب به أو بحمايته، فيجب على السادة القضاة الانتباه إلى هذه النقطة.

- بخصوص حماية الملكية من خلال عناصرها المتمثلة في استعمال وإستغلال العقارات والتصرف فيها، فعلى سبيل المثال أن القانون رقم 19/87 المتعلق المستثمرات الفلاحية المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الإنتفاع الدائم لم يطور العقار الفلاحي، أما قانون التوجيه العقاري 25/90 فقد كان له الأثر الكبير في تزايد حجم النزاعات المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، بسبب قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، مما يعني المساس بمبدأ الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 19/87.

- في ما يتعلق بالسكنات الوظيفية مثلا لم يتمكن المشرع إلى حد ما من خلال مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها من الإحاطة الشاملة الكاملة بمختلف ما يتعلق بالسكنات الوظيفية ذلك يظهر جليا من خلال السكنات الوظيفية التي تملكها أو تنتفع بها الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، لكون أن القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية لهاته الأخيرة، والتي أحال إليها المشرع لم تتطرق إلى السكنات الوظيفية ضمن أحكامها ما ترتب على ذلك من أثار من حيث الطبيعة القانونية لسند الامتياز، الذي تصدره والإجراءات المتبعة لمنح الاستفادة، وبقي القاضي مترددا في تطبيق القواعد القانونية المتضاربة فيما بينها عند النظر في نزاع يثور بشأن سكن وظيفي.

ومن خلال هذا الطرح لموضوع مذكرتنا نستخلص مجموعة من التوصيات تمثلت فيما يلي:

1- ضرورة تحديد طبيعة المنازعة العقارية.

- 2- ضبط القضاء المختص بهذه المنازعات.
- 3- اعتماد السوابق القضائية لحل النزاعات العقارية.
- 4- إنشاء محاكم عقارية مكونة من قضاة متخصصين في المجال العقاري.
- 5- مراجعة النصوص القانونية العقارية ومحاولة إزالة كل تناقض أو غموض يعتريها.

# قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

- 1- دستور الجزائر 2020، الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في 16 سبتمبر 2020.
- 2- دستور الجزائر 1996، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- المرسوم التنفيذي 98-356 المؤرخ في 14/11/1998، يتضمن كفاءات تطبيق القانون المتعلق بالمحاكم الإدارية رقم 98-02 المؤرخ في 30/05/1998.
- 2- المرسوم 63/76 على أنه: ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية الوثائق المودعة قصد الإجراء الخاص بالإشهار.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 26 ليوم 25 مايو سنة 2008.
- 4- المرسوم التنفيذي 10/326 مؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 63/168 مؤرخ في 09/05/1963، يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة، ج ر، عدد 30، 1963.
- 6- قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، وبالقانون رقم 07-12.
- 7- قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966.
- 8- القانون 87/19، المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 هـ الموافق لـ 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية الجزائرية، 1987.
- 9- القانون رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.
- 10- قانون رقم 90/25 مؤرخ في 12/08/1990، ج ر، عدد 49، 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر، ج ر، عدد 55، 1995.

- 11- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، 2010.
- 12- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 23 فيفري 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 13- القانون رقم 84-13 المؤرخ في 23/06/1994 المعدل والمتمم للقانون 21/90 في 02/12/1999 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 09.
- 14- قانون الإجراءات المدنية الجديد الطبعة الثامنة والثمانون، دلوز، 2012.
- 15- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 ليوم 10 أوت 2008.
- 16- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر، عدد 46 ليوم 18 أوت سنة 2010.
- 17- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 ليوم 28 فبراير سنة 2007.
- 18- القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990.

#### ج- الأوامر.

- 1- الأمر 05-02 بتاريخ 27/02/2005، الجريدة الرسمية، العدد 15.
- 2- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2003.
- 3- أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج. ر، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

#### د- القرارات.

- 1- قرار مجلس الدولة رقم 14103 دون ذكر تاريخ الصدور، المتعلق بدعاوى الطرد، غير منشور، نقلا عن لعميري ياسين، لخضاري محمد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها.
- 2- أشارت المحكمة العليا في إحدى قراراتها إلى أنه: " يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان "، قرار رقم 255411، مؤرخ في 26/02/2002، عدد 01، 2004.
- 3- قرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000 الصادر عن الغرفة الإدارية.

القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، الجريدة الرسمية، العدد 49.

4- قرار رقم 101/180 المؤرخ في 1995/07/25 غير منشور بمجلس الدولة، الغرفة الثانية

5- قرار رقم 201/866 المؤرخ في 2000/06/12 مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور.

ثانيا: الكتب.

1- احمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1994.

2- أمينة مصطفى النمر، الدعوى وإجراءاتها، منشأة المعارف، الإسكندرية.

3- الطماوي سليمان، القضاء الإداري " قضاء الإلغاء "، ج 01، دار الفكر العربي، مصر، 1976.

4- البنا محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990.

5- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.

6- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون 09/08، منشورات بغدادية، 2009.

7- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، سنة 2013.

8- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.

9- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972.

10- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004.

11- زينب شويحة، الاجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 09/08، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

12- زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09\08، الطبعة الأولى، دار أسامة، 2009.

13- زروقي وحمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2003.

14- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.

15- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.

16- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

- 17- عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005.
- 18- عبد الغني بسيوتي عبد الله، القضاء الإداري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون ذكر رقم الطبعة، الاسكندرية، 1999.
- 19- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
- 20- عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 21- د. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية.
- 22- عمار عوابدي، دعوى تقدير الشرعية في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 23- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر.
- 24- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثانية، دار هومة، 2002.
- 25- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، مجلد 3، الجزائر، المدرسة الوطنية للفنون المطبعية.
- 26- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009.
- 27- عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، ط 02، الجزائر.
- 28- عوض الزعبي، أصول المحاكمات دراسة مقارنة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2006.
- 29- عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن.
- 30- علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 31- فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، طبعة 2000.
- 32- لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، 2008.
- 33- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.
- 34- محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 35- محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2002.

- 36- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.
- 37- محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول: القواعد والمميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007.
- 38- مر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الجزائرية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
- 39- مأمون الكزبري، نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة العلم، بيروت، 1973.
- 40- مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 2015.
- 41- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 42- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008.
- 43- نور الدين الناصري، الموجز في المسطرة المدنية، ط 01، 2019.
- 44- نزار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، بدون ذكر رقم الطبعة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 45- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017/2018.
- 2- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة معمرى مولود معمرى، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011.

ب- رسائل الماجستير:

- 1- اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1998.

رابعا: المجلات.

- 1- أعر عريشي، المنازعات القضائية في الاستثمارات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، 2005.

- 2- خلوفي رشيد، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق العدد 08، 2019.
- 3- مجلة المحكمة العليا، ملف رقم 197920، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2001.
- 4- مجلة المحكمة العليا، 2012/10/15، قرار رقم 133، سنة 2013، عدد 02.

خامسا: المراجع باللغة الأجنبية.

- 1 - A.Mérignac, **Traité théorique et pratique des ordonnances sur requête et des référés**, deuxième partie, Les référés, Pierre Soubiron éd, Toulouse, 1906.
- 2- Delaubadere Andre.Venèzia (j.c) Gaudemet (y), **Traite de Droit Administratif**, Paris, 1999.
- 3- Nasri HAFNAOUI, **Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite**, Revue du conseil d'état, N°O5, 2004.

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	الاهداء
	قائمة المختصرات
أ، ب، ت، ث.	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي العام للدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.
06	المبحث الأول: مفهوم الدعوى الإدارية العقارية.
06	المطلب الأول: تعريف الدعوى الإدارية العقارية.
09	الفرع الأول: تعريف الدعاوى العقارية وفقا لمفهوم الدعاوى القضائية.
11	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري في تعريف الدعاوى العقارية.
11	المطلب الثاني: خصائص الدعاوى الإدارية العقارية.
12	أولاً- الدعوى حق وليست واجبة.
12	ثانياً: الدعوى حق يجوز التنازل عنه أو تقييده لكن لا يجوز الحرمان منه.
12	ثالثاً: الدعوى حق يمكن حوالته وانتقاله.
14	رابعاً: الدعوى حق ينقضي بالتقادم.
14	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية الدعوى الإدارية العقارية وتمييزها عن باقي الدعاوى.
14	المطلب الأول: القضاء المختص (نوعي، إقليمي).
17	الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي.
20	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.
21	المطلب الثاني: تنازع الاختصاص.
26	الفرع الأول: الإختصاص الإقليمي.
36	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.
36	المطلب الثالث: تمييز الدعوى الإدارية العقارية عن باقي الدعاوى.
36	أولاً: الدعوى العقارية المرتبطة بعقار واحد الحقوق العينية الواردة عليه.
36	ثانياً: الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين.
37	ثالثاً: أن الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي أو القضاء الإداري.
37	رابعاً: أن الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها.
38	خامساً: أن مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضية.
38	سادساً: قد يستعين القاضي في الدعوى العقارية بإجراء تحقيق أو تعيين خبرة.

38	سابعا: الدعوى التفسيرية.
39	ثامنا: دعوى فحص المشروعية.
40	خلاصة.
	الفصل الثاني: إجراءات الدعوى الإدارية العقارية وتطبيقاتها في الجزائر.
43	المبحث الأول: إجراءات سير الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.
43	المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بأطراف الدعوى والإجراءات الشكلية لقبولها.
43	الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بأطراف الدعوى.
48	الفرع الثاني: الإجراءات الشكلية لقبول الدعوى العقارية.
60	المطلب الثاني: رفع الدعوى من الأشخاص العاديين ضد الأشخاص العامة.
60	الفرع الأول: رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي.
61	الفرع الثاني: رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري.
62	الفرع الثالث: رفع دعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري.
63	المبحث الثاني: تطبيقات الدعوى الإدارية العقارية في الجزائر.
63	المطلب الأول: دعاوى الإلغاء أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية.
63	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء.
66	الفرع الثاني: دعوى الإلغاء في المستثمرات الفلاحية.
69	الفرع الثالث: دعوى الإلغاء في السكنات الوظيفية.
76	الفرع الرابع: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.
79	الفرع الخامس: منازعات الترقيم العقاري.
82	المطلب الثاني: دعاوى القضاء الكامل أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية.
83	الفرع الأول: مفهوم دعوى القضاء الكامل.
83	الفرع الثاني: دعاوى الطرد.
84	الفرع الثالث: دعاوى المسؤولية.
85	الفرع الرابع: دعوى استرجاع الملكية العقارية.
88	الفرع الخامس: دعوى التعويض عن الأضرار.
89	المطلب الثالث: مسائل تطبيقية للدعوى الإدارية العقارية.
89	الفرع الأول:
91	الفرع الثاني: المسألة الثانية.
93	الفرع الثالث: المسألة الثانية.
95	خلاصة.

97	الخاتمة
102	قائمة المراجع
	الفهرس