وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف –المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

ميدان الحقوق والعلوم السياسية
تخصص: قانون اداري

بعنوان:

اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري

إعداد:
- بليزاك السعيدي
- عطابي مراد

إشراف الدكتور :
– د. بوضياف الخير

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. محمد منصوري	جامعة المسيلة	رئيسا
د. الخير بوضياف	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
د. ابراهيم بزاف	جامعة المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية : 2024-2025 م

بسم الله الرحمن الرحيم

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في 27 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

موسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضي أسفله،

السيد(ة) بلبي الاء السعيدي الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 136398 والصادرة بتاريخ 2016/02/28

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 02.12.2025

توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه العون المفوض
هذلي حدة
مصادقة على إمضاء
المعني

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ذو القعدة 2020 .....

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة) عطابي مراد الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200144642 والصادرة بتاريخ 2016/12/14

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: اختصاص العامل الإداري في المنازعات العقارية

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025/06/02

توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه، العون المفوض
هذلي حدة

نظير مصدق على إمضاء
السيد:
02 جوان 2025

شكر و عرفان

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل

وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم

من لا يشكر الناس لا يشكر الله

نتقدم بالشكر الجزيل لأستاذنا المشرف

الدكتور بوضياف الخير

الذي قبل الاشراف وقدم لنا يعد العون

لإنجاز هذا العمل

وفي الأخير أشكر كل من ساهم في خروج
هدا العمل الى الوجود.

بليزاك السعيدي عطابي مراد

إهداء

إلى والدي الكريمين اللذان أنارا لي دوما دروب النجاح...

إلى عائلتي الصغيرة

إلى أصدقائي كل باسمه...

إلى كل طالب

علم يسعى للنجاح...

أهدي هذا العمل المتواضع

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية وما يُتفرع عنها من حقوق عينية من أهم الثروات التي يُسهم بها في تطوير المجتمعات، نظرًا لما يُمنح لها من أهمية على مختلف الأصعدة. فبناءً على تنظيم وتوجيه العقار، تُحدد الاتساعات الاقتصادية للدولة بمختلف صورها، سواء كانت فلاحية أو صناعية أو عمرانية أو حضرية، لكن وبالنظر إلى هذه الأهمية، تُسجل كثرة وتشعب في المنازعات العقارية، مما يجعل مسألة النزاع العقاري تُصنف ضمن أعقد المسائل وأكثرها أهمية، بسبب ارتباطها المباشر بمجال يعرف تطورا سريعا ومستمرا في البلاد، ألا وهو العقار، ولهذا يلاحظ أن موضوع العقار يمنح أهمية بالغة في التشريعات الوطنية، نظرا لدوره في تنمية اقتصاد البلاد، ولما ينسب له من قيمة مالية واقتصادية واجتماعية، ولمكانته في جميع قطاعات الدولة، حيث يُعتمد عليه كأساس لاستقرار الدولة وتنظيم المعاملات بين الأفراد، مع كونه أيضا مصدرا لصراعات ونزاعات لا تزال قائمة إلى اليوم.

ولعل أهم الوسائل التي نظمها المشرع الجزائري للفرد من أجل الدفاع عن حقه المغتصب من الإدارة بقرارات غير مشروعة في مجال المنازعات العقارية، ألا وهو القضاء الإداري والذي يهدف في مختلف تطبيقاته إلى حماية مبدأ المشروعية، وهذا لما له نصوص قانونية تضمن له أداء دوره بكل استقلالية ومرونة، تمنح الأفراد ممارسة حق التقاضي وتمكينهم من رقابة أعمال السلطة الإدارية غير المشروعة ، وهذا من خلال ممارسة مختلف دعاوى الإلغاء المتعلقة بالمنازعات العقارية.

في مجال نزع الملكية، تثار نزاعات تتعلق بالتعويض عن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث يلجأ إلى القاضي الإداري ضمن نطاق القضاء الكامل، وتبرز هذه النزاعات في عدة أشكال، من أهمها الدعاوى المرتبطة بالمنازعات العقارية التي يُطالب فيها بالتعويض وجبر الضرر الناتج عن أعمال الجهة الإدارية أو السلطة التي قامت بنزع الملكية العقارية، ومن خلال ذلك تُرفع دعوى القضاء الكامل، والتي تُعد الوسيلة القضائية الوحيدة التي يجسد ويُطبق بها النظام القانوني للمسؤولية الإدارية، كما تُصان بها حقوق

الأفراد وحرياتهم في مواجهة أي تعسف قد يُمارس من طرف الإدارة أو الجهة النازعة للملكية، ويُعتبر القضاء الإداري الجهة المختصة بالنظر في جميع دعاوى القضاء الكامل التي تُوجَّه ضد الدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

لذا فالقاضي الإداري يعد المختص الأصيل في الفصل في عدد كبير من المنازعات ذات الطبيعة العقارية، وذلك بالنظر إلى تعدد وتنوع القضايا التي تندرج ضمن اختصاصه في هذا المجال، وتشمل هذه القضايا مختلف الأفعال والقرارات الإدارية التي تمس بحقوق الأفراد المتعلقة بالعقار، سواء من حيث التصرف فيه أو نزع ملكيته أو التأثير على استعماله، وبناء على هذا الاتساع والتنوع في اختصاصات القضاء الإداري، سلطنا الضوء في هذه الدراسة على دعوى القضاء الكامل، وهي تلك الدعاوى التي يتقدم بها الأفراد للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن تصرفات أو قرارات غير مشروعة صادرة عن الإدارة، إضافة إلى ذلك نتناول أيضا اختصاص القضاء الاستعجالي في المجال العقاري، والذي يختص فيه في اتخاذ تدابير وقتية ومستعجلة لحماية الحقوق العقارية، كوقف تنفيذ قرار إداري يحتمل أن يحدث ضررا جسيما، إلى حين الفصل في الدعوى الأصلية.

وتبرز أهمية دراسة هذا الموضوع، من خلال التداخل الوثيق بين الحقوق العقارية والمصلحة العامة، وما ينتج عن هذا التداخل من تعقيد قانوني وتعدد في المنازعات، فالملكية العقارية تمثل ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتعد من أبرز مقومات استقرار المعاملات داخل المجتمع، مما يجعل حمايتها القانونية ضرورة ملحة، واتساع مجال تدخل الإدارة في العقار، خاصة في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة، أو في إطار أدوات التعمير المختلفة، وهو ما يؤدي إلى نشوء نزاعات متعددة تتطلب تدخل القضاء الإداري لضمان التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

ونهدف في هذه الدراسة، إبراز دور القاضي الإداري الضامن الحقيقي والفعال لحماية الحقوق والحريات الخاصة بتدخله في حالة تعسف الإدارة، كما نهدف إلى تحديد المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري، وإزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وتسليط الضوء على دور المشرع الجزائري في تمكين

القاضي الإداري من الوسائل اللازمة لأداء مهامه ودوره الإيجابي الذي يظهر خاصة في تسوية المنازعات الإدارية المتعلقة بالعقار، ومدى نجاعة هذه الوسائل الممنوحة للقاضي الإداري والتي تمكنه من تحقيق الموازنة بين الأطراف المتنازعة.

يرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع، لمجموعة من الأسباب الذاتية وأخرى موضوعية، بالنسبة للأسباب الذاتية، وهو اهتمامنا الشخصي بالقانون الإداري وما يتفرع عنه من إشكاليات قانونية دقيقة، خاصة تلك المتعلقة بالمنازعات العقارية، لما لها من خصوصية وتعقيد، وما تطرحه من تساؤلات حول حدود سلطة الإدارة وضمانات حماية حقوق الأفراد، بالإضافة إلى ذلك إثراء البحث العلمي وتزويد المكتبة العلمية بمثل هذه المواضيع، بعمل يستفيد منه الباحثين في المستقبل في جوانب مختلفة ومتعددة.

أما الأسباب الموضوعية، تتجلى في كونه يمس بشكل مباشر حقا أساسيا من حقوق الإنسان، ألا وهو الحق في الملكية العقارية، والذي كثيرا ما يكون محل نزاع نتيجة تدخل الإدارة بقرارات قد تلحق ضررا بالأفراد، سواء من خلال نزع الملكية للمنفعة العامة أو من خلال قرارات تنظيمية تمس بالاستعمال المشروع للعقار.

كما كانت هناك مجموعة من الصعوبات واجهتنا خلال فترة إعداد هذه الدراسة، ولعل أهمها اتساع وتشعب المنازعات العقارية والتي منها ما يعود لاختصاص القاضي الإداري ومنها ما يختص بها القاضي العادي، مما جعلنا نتشتت في بعض المنازعات العقارية، وكذلك ندرة الدراسات الفقهية حول هذا الموضوع، زيادة على ذلك عدم وضوح بعض القوانين الخاصة بالعقار بحيث نجدها مبعثرة وغير مرتبة مما صعب عليها جمع المعلومات وترتيبها.

ونظرا لما سبق، وما يكتسيه موضوع الملكية العقارية من إشكاليات، جعل المشرع يهتم بوضع وسن عدة نصوص تضبط استغلالها واستعمالها وضبط المنازعات المتعلقة بها، ولكون الدراسة تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري، تتجلى لنا إشكالية الدراسة على النحو التالي:

✓ ***كيف نظم المشرع الجزائري اختصاص القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية؟***

نظرا لطبيعة الدراسة والإشكالية المطروحة، اقتضى منا إتباع المنهج الوصفي، وذلك لإعطاء التعاريف والآراء الفقهية، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي كونه الأنسب لتحليل النصوص القانونية، بغية تفكيك النظام القانوني الذي يضبط اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، ومحاولة حصر مختلف القوانين وبالأخص التي تعالج موضوع الدراسة.

ولدراسة هذا الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة، اقتضى منا أن نضع خطة نتعمد عليها للوصول إلى هدفنا من هذا البحث، وهي على النحو التالي:

"الفصل الأول" يتناول « **المنازعات العقارية محل دعوى الإلغاء**» وبدوره قسمناه إلى مبحثين، نتناول في **(المبحث الأول)** مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي، وكذلك الاجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي، ثم يليه **(المبحث الثاني)** والذي نتكلم فيه حول الدعاوى الخاصة بأدوات التعمير، نتطرق فيه لدعاوى الإلغاء في مجال التعمير ومجال شهادات التعمير.

"الفصل الثاني" تطرقنا فيه إلى «**دعوى القضاء الكامل في مجال المنازعات العقارية**» وهو الآخر قسمناه إلى مبحثين، نتناول في **(المبحث الأول)** الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض في نزع الملكية، بالإضافة لدور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية، وأخيرا يأتي **(المبحث الثاني)** لنسلط الضوء فيه على مجال قضاء الاستعجال في المنازعات العقارية، لنتعرف فيه على اختصاصات القاضي الإداري الاستعجالي في المنازعة العقارية، وكذلك القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي.

الفصل الأول

المنازعات العقارية محل دعوى الإلغاء

المبحث الأول: دعوى إلغاء الترقيم النهائي

المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي

المطلب الثاني: الاجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي

المبحث الثاني: الدعاوى الخاصة بأدوات التعمير

المطلب الأول: دعاوى الإلغاء في مجال التعمير

المطلب الثاني: دعاوى الإلغاء في مجال شهادات التعمير

تعد المنازعات العقارية من أبرز وأعقد فروع النزاعات الإدارية في الجزائر، نظرا لما تكتسيه الملكية العقارية من أهمية بالغة، باعتبارها أحد أهم مقومات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، كما تظهر هذه الأهمية من خلال تعدد القوانين والمراسيم وكذلك الأوامر التي صدرت من أجلها منذ الاستقلال، وفي هذا الإطار، تطرح دعوى الإلغاء كآلية قانونية أساسية لحماية الحقوق والمراكز القانونية من تعسف الإدارة، وذلك من خلال تمكين الأفراد من الطعن في القرارات الإدارية غير المشروعة أمام القضاء الإداري.

وتعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين، وهو ما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها، وخصص لها الكثير من القواعد والأحكام سواء في قانون الإجراءات المدنية الاول الصادر سة 1966م، أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الصادر سنة 2008 المعدل والمتتم.

لذا خصصنا هذا الفصل من أجل الوقوف على مدى نجاعة دعوى الإلغاء كوسيلة لحماية الحقوق العقارية، بالإضافة إلى ذلك التعرف على موقف القضاء الإداري الجزائري من هذه المنازعات وحدود رقابته على تصرفات الإدارة الواردة على العقار.

وعلى هذا قمنا بتقسيم هذا الفصل لمبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول **"دعوى إلغاء الترقيم النهائي"**، نتناول فيه مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي، حالات دعوى الإلغاء والجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي، بالإضافة للإجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي.

ثم يليه المبحث الثاني، لنتناول فيه **" الدعاوى الخاصة بأدوات التعمير"**، نتعرف هنا على دعاوى الإلغاء في مجال التعمير، دعوى الإلغاء بالنسبة لكل من رخصة البناء، وقرار الهدم، رخصة التجزئة، ثم تناول دعاوى الإلغاء في مجال شهادات التعمير، وهي دعوى الإلغاء المتعلقة بشهادة التعمير وشهادة المطابقة وكذلك شهادة التقسيم.

المبحث الأول: دعوى إلغاء الترقيم النهائي

تعتبر عمليات الترقيم العقاري عمليات قانونية مهمة للغاية، ومنبع هذه الأهمية هو الحفاظ على حقوق وممتلكات الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين أو حتى عموميين وخواص، ولهذا أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بترسانة من القوانين والمراسيم والأوامر وغيرها من الأطر القانونية والتشريعية والتي تكفل وضمان سير الحسن لها،[1] وفي هذا السياق نتناول هذا المبحث، لنتعرف فيه على مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي، من خلال التطرق لحالات هذه الدعوى، بالإضافة للجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي **"المطلب الأول"**، ثم نتناول الاجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي، الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء، وكذلك الآثار المترتبة على إلغاء الترقيم النهائي **"المطلب الثاني"**.

المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي

تعد الدعوى القضائية المسلك الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري، ويتوزع الاختصاص القضائي للنظر في دعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري بين القضاء العادي والقضائي الإداري، إذ نجد أن الأول يختص بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت إذا كان النزاع محصورا بين أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول اختصاص الفصل فيه للقضاء الإداري، ويهيمن هذا الأخير على دعوى الإلغاء المتعلقة بالترقيم النهائي وإعمالا للمعيار العضوي[2].

الفرع الأول: حالات دعوى الإلغاء في مجال الترقيم النهائي

نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم (76–63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي جاءت بأنه: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحُوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به

[1]- مجيد خلفوني، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص72.
[2]- جلول محده، **مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد الأول، جامعة الوادي، الجزائر، 2021، ص41.

لإثبات حق الملكية".[1] ومن خلال هذا النص، نلاحظ بأن المشرع الجزائري حدد الحالات التي يقوم على أساسها ترقيم العقارات ترقيما نهائيا.

أولا: السندات الرسمية المشهرة:

وهي تلك السندات الصادرة من الجهات الرسمية المخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية التي استوفت شرطي الرسمية الإشهار، فمتى اكتسى المحرر صفة الرسمية، كان حجة بذاته وذا قوة ثبوتية قاطعة في مواجهة الكافة، وهذا ما أقرته المادة 324 من القانون المدني ونصت على أنه: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".[2]

لذا فإن السندات الرسمية المشهرة هي تلك السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة مثل عقود الشهرة وسندات الملكية الممنوحة في إطار القانون رقم (07–02) المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[3]، وأي عقد رسمي مشهر متعلق بحق عيني أو بالأحرى حق الملكية باستثناء العقود المشهرة التي لم توضح فيها هذه الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلا كأن تكون المساحة الموجودة في العقد مخالفة للمساحة التي عاينها أعوان المسح أثناء الأعمال الميدانية ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذا العقار ترقيمة مؤقتة لمدة أربعة أشهر كما سبقت الإشارة إليه حتى يتمكن الجيران مثلا من الاعتراض في الآجال المحددة لتكون بعد ذلك الحدود نهائية متى استنفذ الترقيم المؤقت المدة المحددة بأربعة أشهر ولم يسجل ضده أي اعتراض.[4]

---

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم (76-63) المؤرخ في 25-03-1976، **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 80-210 المؤرخ في 13 نوفمبر 1980 والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، عدد30، الصادرة في 13 أفريل 1976.

[2]- نورة أورحمون، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، رسالة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص47.

[3]- القانون رقم (07-02) المؤرخ في 27 فيفري 2007، **المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، الجريدة الرسمية، عدد15، الصادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

[4]- جلوله محده، المرجع السابق، ص43

ومن هذا السياق فإن المحافظ العقاري يرقم العقار ترقيما نهائيا متى كان صاحبه يملك سند رسميا مشهرة مثبتة للملكية وتضمن هذا العقد كل المعلومات المتعلقة بالعقار أو صاحبه ولم يكن هناك أي اختلاف بين ما احتواه العقد وما وجده المحافظ مدون في وثائق المسح المتعلقة به لكي يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقار بصفة حقيقية.

ثانيا: السندات الرسمية غير المشهرة

يقصد بها تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهرة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر خاصة العقود المحررة قبل صدور الأمر رقم (75-74) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[1]، الذي أكد على وجوب إلزامية الشهر الانتقال الحق العيني العقاري فالشهر في السابق كان اختياري وعلى هذا الأساس يمكن الاعتماد على مثل هذه العقود كأساس لترقيم العقار ترقيمة نهائية.

إلى جانب العقود التوثيقية غير المشهرة نجد كذلك الأحكام القضائية فهي الأخرى تعد سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت هذه الأحكام متعلقة بحق الملكية وتم فيها تعيين الحقوق بدقة لفائدة طالب الترقيم وكذا الحدود والتعيين الدقيق للعقار، لكن يشترط بأن يكون الحكم أو القرار حائزا لقوة الشيء المقضي فيه أي يمكن استخراج الصيغة التنفيذية له حتى يتم إيداعه بمعرفة موثق ليقوم المحافظ بتنفيذ ما جاء في منطوق هذا الحكم أو القرار محل الإيداع[2].

إن هذه الأحكام يمكن أن تكون أساسا لمنح صاحب هذا العقار الترقيم النهائي، بمفهوم المخالفة فإن كل حكم لم يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي بل يمكن إدراجه ضمن حالات للترقيم المؤقت، ويتوج الترقيم النهائي بتسليم

---

[1]- الأمر رقم (75-74) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31-12-1779 والقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، الجريدة الرسمية، العدد52، الصادر سنة 1975.

[2]- بن مايدي علي زين العابدين، **منازعات الترقيم النهائي أمام القاضي الإداري**، شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020-2021، ص23.

الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية وهو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم (76–63) المتضمن تأسيس السجل العقاري، والذي يسلم إلى مالك العقار الممسوح، يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية[1].

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي

تختلف الجهات القانونية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري حسب نوع الترقيم وأطراف النزاع، فإذا كانت الجهة القضائية المختصة في دعاوى الاعتراضات على الترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص هو القسم العقاري للمحكمة، فإن القضاء الإداري هو الذي يكون مختص بالنسبة للاعتراضات على الترقيم النهائي أو بالنسبة للدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري، وهذا استنادا لما جاء في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"[2].

- وكذلك نصت المادة 801 منه على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

  "دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ودعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية؛ البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية؛ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية"[3]، وبناءا على هذا، فيفهم بأن دعوى إلغاء الترقيم النهائي يكون أمام القضاء الإداري.

---

[1]- ليلى لبيض، **منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012، ص130.

[2]- المادة 800 من القانون رقم (08-09) المؤرخ في 25 فبراير 2008، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21، الصادر سنة 2008.

[3]- أحسن غربي، **توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري في الجزائر**، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد04، جامعة 20 أوت 1955، الجزائر، ص9.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، واستنادا ما نصته المادة 111 منه، وكذا المادة 87 و 92 من القانون رقم (12-07) يتعلق بالولاية[1]، نجد ان ممثل الدولة أمام العدالة على المستوى المحلي هو الوالي، ومن جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كما يلي:

1/- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة.

2/- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية، فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية يكونون مؤهلين كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.[2]

وهو نفس ما نصّ عليه قرار المحكمة العليا رقم (666056) الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، والذي يأكد على أنه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشتة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"[3]، ويستلزم القانون عند الطعن اتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، كما أن الدعوى توجه ضد وزير المالية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، ممثلا بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية، فضلا عن اشتراط توافر الصفة والمصلحة وشرط التمثيل الوجوبي بواسطة محامي طبقا للمواد 13 و 826 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

---

[1]- القانون رقم (12-07) المؤرخ في 22 فيفري 2012، **يتعلق بالولاية**، الجريدة الرسمية، العدد12، الصادر يوم 29 فبراير 2012.

[2]- براكتية عبد الله، **منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري**، شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021-2022، ص53.

[3]- القرار رقم (666056) المؤرخ في 14 جويلية 2011، **المجلة القضائية للمحكمة العليا**، الغرفة العقارية، العدد01، سنة 2012.

وجاء في نص القانون العضوي رقم (98-01) على أنه: "يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في: - الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية..."[1].

وهو نفس ما نصت عليه قانون الإجراءات المدنية والادارية، على أنه: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية..."[2].

ومن خلال هذا، نلاحظ بأن الدعوى المرفوعة سواء أمام القضاء الإداري، سواء المحاكم الإدارية أو الاستئناف فيها أمام مجلس الدولة في منازعات الترقيم النهائي، توجّه ضد زير المالية والذي يعتبر هذا الأخير سلطة إدارية مركزية وجب معها اختصاص مجلس الدولة بنظر منازعات الترقيم في السجل العقاري، كأول وآخر درجة وليس كجهة استئناف، ولا ترفع أمام المحاكم الإدارية كجهة قضائية ابتدائية للنظر والفصل فيها[3]، أي عدم الاختصاص النوعي.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري منح الإختصاص القضائي الفصل في منازعات الترقيم النهائي للقضاء الإداري، في القضايا التي تكون فيها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع.

المطلب الثاني: الاجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي

ينتج على الترقيم النهائي الكثير من المنازعات، سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، وعالجها المشرع الجزائري من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم (76-63) السالف الذكر، على أنه تتم إعادة النظر في الترقيم النهائي من طرف القضاء، وعليه فإن إعادة النظر في الترقيم النهائي لا يتم إداريا وإنما الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري، كما ان الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر خول

---

[1]- المادة 09 من القانون العضوي رقم (98-01) المؤرخ في 30 ماي 1998، **المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله**، والمعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 6 يوليو 2011، الجريدة الرسمية، العدد37، الصادر سنة 1998.
[2]- المادة 901 من القانون رقم (08-09)، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف الذكر.
[3]- جلول محده، المرجع السابق، ص46.

هذا الاختصاص للقضاء الإداري طالما أن الترقيم النهائي يشكل قرارا صادرا عن المحافظ العقاري.[1]

الفرع الأول: الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي

لقد أعطى المشرع الجزائري من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، وأجاز المشرع الجزائري الطعن في الترقيم النهائي، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم (76–63) السالف الذكر، حيث جاءت على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"[2]، ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء.

أولا: شروط قبول دعوى الإلغاء

لقبول دعوى الإلغاء، لابد أن تتوافر عدة شروط، منها ما يتعلق بالقرار المطعون فيه ومنها ما يتعلق بالأطراف، وأخرى ما يتعلق بميعاد رفعها:

1/– بالنسبة للقرار المطعون فيه:

تهدف دعوى الإلغاء إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاقه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، حيث لا تتعدى سلطة القاضي الإداري أكثر من إلاء القرار غير المشروع دون أن يذهب ابعد من ذلك بتقرير حقوق للمدعي أو تحديد مداها، ولأن الترقيم النهائي صادر عن هيئة إدارية، وهي المحافظة العقارية ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري رقم (282811)[3]، وهي:

- أنه عمل قانون.
- أنه عمل صادر بالإرادة المنفردة.
- أنه عمل يصدر عن الجهة إدارية.[4]

---

[1]- حمدي باشا عمر، **القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص42.
[2]- المادة 16 من القانون رقم (76-63)، **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، السالف الذكر.
[3]- القرار رقم (282811) المؤرخ في 23 فيفري 2005، الصادر عن المحكمة القضائية، الغرفة القضائية، العدد الأول، الصادر سنة 2005.
[4]- العلمي سليم، **منازعات الترقيم العقاري**، شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكر، 2016-2017، ص65.

يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا، أي غير قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثرا، ويحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا، هي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري فيما يخص الترقيم النهائي، الذي ينتج عنه الدفتر العقاري باعتباره عملا قانونيا صادر عن جهة إدارية المحافظة العقارية بإرادتها المنفردة، وكذا الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام لا يكون الطعن إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الترقيم المؤقت.[1]

2/- المصلحة:

يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالاعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في القانون الإداري فيكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة يمسها القرار المطعون فيه ولا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي أعتدي عليه.[2]

3/- بالنسبة لميعاد رفع الدعوى:

يشترط المشرع على أن يحدد ميعادا قصيرا أن ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به، وذلك حسب المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[3]

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون"، حيث تنص المادة 15 منه على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:[4]

---

[1]- حويذق عثمان، **منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جامعة يحي يوسف بالمدية، جوان 2018، ص18

[2]- العلمي سليم، المرجع السابق، 66.

[3]- المادة 827 من القانون رقم (08-09)، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف الذكر.

[4]- المادة 15، القانون نفسه.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- باسم ولقب المدعي و موطنه
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه فان لم يكن له موطن معلوم فآخر موطن له
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى".[1]

كما نصت المادة 827 تنص : "تعفى الدولة و الأشخاص المذكورة في المادة 800 المذكورة أعلاه، من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل"، حيث توقع العرائض ومذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المذكورين في المادة 800 المشار إليهم أعلاه[2]، من طرف الممثل القانوني.

واشتراط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوافر إلا في المحاميين، فضلا عن أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه أي أن يكون أكبر خبرة و أقدميه[3].

وعملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار[4]، وبهذا النص فان الإشهار يعد إجراء جوهري لابد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه.

---

[1]- ليلى لبيض، المرجع السابق، ص231.

[2]- مادة 800 من القانون رقم (08-09)، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف الذكر.

[3]- كريمة فردي، **الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص45.

[4]- المادة 17 من القانون رقم (08-09)، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على إلغاء الترقيم النهائي

ولأن السجل العقاري هو إجراء إداري لسلطة إدارية، بعد اللجوء إلى المحكمة المختصة، يتم حجب وتعليق الإجراءات التي يمكن أن تؤثر على الممتلكات التي تخضع لسجل الأراضي والتي تخضع لإلغائها، كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة إضافة إلى مجموعة الآثار التي يرتبها وهي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، كما أن إلغاء الدفتر العقاري يعني إلغاء وجوده تمامًا من تاريخ صدوره وإعلان عدم وجوده للقرار النهائي في هذه المسألة سلطة كاملة، باستثناء الآثار المنصوص عليها فيه المماثلة لتلك الناشئة عن إلغاء القرار[1].

أولا: بالنسبة للأطراف

مع الاعتراف بالسجل العقاري كصك ملكية وإزالته لاحقا فإنه يفقد قوته القانونية الإثباتية ويفقد المدعى عليه القدرة على حيازته، كما أن قرار إلغاء الدفتر العقاري يبطل الفعالية المطلقة لحقه ولا يمكنه الاعتماد عليه، ويعود للوضع الذي كان قائما قبل إلغاء الدفتر العقاري[2].

ثانيا: بالنسبة للإدارة

بمجرد إصدار أمر إلغاء الترقيم النهائي، تكون الإدارة ملزمة بتنفيذه لأنها تتمتع بسلطة مطلقة على الأمر الذي تم تحديده فيه، ولكن مسألة تنفيذ هذا القرار لن يتم بمجرد إرسال نسخة تنفيذ هذا القرار عن طريق المحضر، بل يجب تتبع الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، وفقًا لما نصت عليه المادة 15 من الأمر (75–74) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[3]، حيث يلتزم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية الأطراف وهوية الملكية بالاعتماد على المعلومات الواردة في القرار وعلى معلومات

---

[1]- رحايمية عماد الدين، **الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص296.

[2]- حويذق عثمان، المرجع السابق، ص22.

[3]- المادة 15 من الأمر (75-74) ، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، السالف الذكر.

التسجيل بالإضافة إلى تسبيب هذا القرار الذي يعتبر إجراء شكلي، يقوم المحافظ العقاري أيضًا بإكمال الدفتر العقاري الملغى وإصدار دفتر جديد للشخص الذي قرر تسليمه إلى المحكمة .

وحسب ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم (76–63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يمكن القول أن قرار إلغاء الدفتر العقاري، سواء كان باطلاً أو قابلا للابطال للحقوق العينية، هو قرار بأثر رجعي ولا يمكن للطعن فيه من قبل المتنازل له ما لم يتم تحديد الشرط الذي حدث بموجبه البطلان أو الإلغاء مسبقا[1].

المبحث الثاني: الدعاوى الخاصة بأدوات التعمير

يختص القاضي الإداري أساسا في رقابة مشروعية رخص وشهادات في إطار دعوى تجاوز السلطة، فأدوات التعمير هي بمثابة قرارات إدارية تسعى الادارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية على اعمال التعمير، والتحكم في التوسع العمراني الحضري أو الريفي، والحد من البناءات الفوضوية هذا من جهة ولكن من جهة اخرى فإن للفرد الحق في الحصول بالقرار على أدوات التعمير متى كانت مستوفية للشروط القانونية، والمبدأ هو انه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة او الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسة[2].

المطلب الأول: دعاوى الإلغاء في مجال التعمير

تتمثل دعاوى الإلغاء في مجال التعمير، في دعوى الإلغاء لرخصة البناء وقرارات الهدم، ورخصة التجزئة.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء بالنسبة لرخصة البناء

رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال

[1]- حويذق عثمان، المرجع السابق، ص22.
[2]- نويري عبد العزيز، **رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء**، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، عدد خاص، الجزائر، 2008، ص73.

البناء، وخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محلا لدعوى الإلغاء، سواء في حالة صدور قرار قبول رخصة البناء، أو صدور قرار إداري يرفض منحها، بالإضافة إلى حالة سحب رخصة البناء[1].

إنه من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القانون (90-29) والمراسيم التنفيذية المطبقة له ، و كذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، وفي حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبيب القرار.

أولا: قرار قبول رخصة البناء

يمكن للإدارة، ان تصدر قرارها المتضمن رخصة البناء بعد تلقيها ملف الطلب لدراسة جوانبه القانونية والتقنية، وفي النهاية تبلغ نسخة من قرار الرخصة الى صاحب الطلب وأخرى إلى والي الولاية ممثلا في مصلحة التعمير بالولاية[2].

أما بالنسبة لتبليغ القرار فقد نصت المادتين 48 و49، من المرسوم التنفيذي (91-176) [3] على رئيس البلدية إلصاق نسخة من قرار الرخصة على لوحة إعلانات البلدية لتكون تحت تصرف الجمهور، طيلة مدة سنة وشهر من تاريخ تعليقها ويمكن الطعن في قرار رخصة البناء من الغير مثل الجيران صاحب الرخصة، الجمعيات التي تدافع عن البيئة، المالكين على الشيوع وصاحب حق الشفعة على العقار موضوع رخصة البناء .

ومهما يكن فان الطعن في قرار رخصة البناء يبقى من حق كل من له مصلحة في ابطاله مثلما قضى به مجلس الدولة بتاريخ 12 جانفي 2001، عندما الغى قرارا صدر عن مجلس قضاء الجزائر كان قد رفض دعوى موضوعها طلب الغاء رخصة البناء، وفصل مجلس الدولة من جديد بإلغاء تلك الرخصة تأسيسا على ان المستفيد منها اراد اقامة بناية فوق سطح عمارة مشتركة دون اذن من باقي المالكين[4].

---

[1]- لحسن بن الشيخ آث ملويا، **المنتقى في قضاء مجلس الدولة**، الجزء الثاني، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص278.

[2]- عز الدين وفاء، **منازعات التعمير في التشريع الجزائري**، رسالة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2014-2015، ص26.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم (91-176) المؤرخ في 28 ماي 1991، **يحدد كيفيات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الهدم وتسليم ذلك**، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة سنة 1991.

[4]- لحسين بن شيخ آث ملويا، **دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية**، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص231.

ثانيا: قرار رفض طلب رخصة البناء

يمكن للجهة الإدارية أن تقرر بعد دراسة الملف رفض طلب رخصة البناء بموجب قرار مسبب وهو ما نصت عليه المادة 62 في فقرتها الأولى من القانون (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون"، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من نفس المادة بقولها : "في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة على أن يكون معللا قانونا"[1].

وكذا أن المادة 63 من القانون نفسه، قد اجازت لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يرفع تظلما رئاسيا امام الجهة الادارية التي تعلو مصدر القرار او يقيم دعوى مباشرة ضد هذه الاخيرة امام الجهة القضائية المختصة.

وفي هذا النطاق فلقد اشترط التطبيق القضائي في قرار الرفض المراد الطعن مجموعة من الشروط:

- أن يكون القرار الاداري صادرا عن الهيئة الادارية التي أودع الطلب اليها الطلب رخصة البناء (الوالي البلدية وزير التعمير)
- أن يكون القرار الاداري ذا طابع قطعي وتبعا لذلك لا يقبل الدعاوى الرامية الى الغاء القرارات التحضيرية او ابطال المراسلات والاستشارات والآراء التي تبديها الجهات الادارية الأخرى.

وسكوت الادارة عن الفصل في الرخصة لا يعد بمثابة قرينة قبول ضمني خلافا لما كان عليه الحال السابق ، فقانون التعمير الحالي قلب الوضع رأسا على عقب وصار يعتبر سكوت الادارة عن الرد بمثابة رفض لطلب رخصة البناء لمن رفض طلبه صراحة أو تم السكوت عنه اللجوء الى القضاء الاداري ليقضى له بأحقية في الحصول على رخصة البناء.

---

[1]- الفقرة 02 من المادة 62 من القانون رقم (90-29) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **يتعلق بالتهيئة والتعمير**، الجريدة الرسمية، عدد 52، معدل ومتمم بالقانون رقم (04-05) المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد71، الصادرة سنة 2004.

وقضت الغرفة الادارية بالمحكمة العليا يوم 15 ديسمبر 1996 بأن: " المستأنف عليها ملزمة بتقديم ملف المستأنف طبقا للمادة وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم (91-176) السالف الذكر، وانه نظرا لعدم احترام المستأنف عليها هذا التنظيم الذي ألزمه بتطبيقه فان المحكمة العليا تأمر باحترامه وذلك عن طريق تسليم رخصة البناء للمستأنف شريطة أن يحترم بدوره النصوص القانونية المذكورة ثم خلصت المحكمة الى النطق بما يلي: "الغاء القرار المستأنف والتصدي والفصل من جديد أمر البلدية المستأنف عليها بتسليم المستأنف رخصة البناء"[1].

ثالثا: قرار سحب رخصة البناء

يجيز اجتهاد القضاء الاداري العالي في الجزائر للإدارة ان تتراجع وتسحب قرار رخصة البناء الذي سبق وان أصدرته لفائدة طالبه متى تبين لها انها وقعت في خطا ، شريطة ان يقع تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية وهي اربعة اشهر بالنسبة للقرارات التي ترفع الطعون بإلغائها أمام الغرفة الادارية المحلية (القرارات الصادرة عن رؤساء البلديات).

يختص القضاء الإداري بالنظر في مدى مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بسحب رخص البناء، أي ما إذا كان القرار قد صدر عن جهة مختصة، ودون تجاوز للسلطة أو مخالفة للقانون، ففي حالات عدم إلزام الإدارة بمنح الرخصة أو الشهادة وكان موقفه مبررا بأن المشرع ألزم الإدارة بتعليل أسباب رفض المنح، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال، وهذا موافق تاما لموقف المشرع الصريح من خلال المرسوم التنفيذي رقم (91-176) السالف الذكر وذلك في المادة 44 في الفقرة الرابعة منه التي نصت على: "عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا"[2].

---

[1]- نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص75.
[2]- المادة 44 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (91-176)المؤرخ في 28 ماي 1991، **يحدد كيفيات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الهدم وتسليم ذلك**، السالف الذكر.

ويجوز لطالب الرخصة في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر رغم إلغاء قرار الرفض، اللجوء إلى القضاء الإداري لمطالبة الإدارة بالتعويض عن دعوى القضاء الكامل، وهو ما يؤكده القضاء الإداري في هذا الشأن، وهذا من خلال ما جاء في قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم (167252) المؤرخ في 27-04-1998 والذي جاء فيه: "من القرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". [1]

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء المتعلقة بقرار الهدم

يعتبر قرار الهدم الوثيقة الادارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الامنية والتقنية المطلوبة وسواء كان الهدم كليا أو جزئيا وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف فى قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية طبقا للأحكام القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات مجاورة،

– وعلى هذا الأساس فانه يكون امام المعني حق رفع دعوى ضد الادارة لإلغاء قرارها في حالتين:

الحالة الأولى: رفع الدعوى في حالة رفض منح قرار الهدم

هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار اداري وقد يكون ضمني ، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه امام الغرفة الادارية المحلية ، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ ، أما في حالة السكوت فأنه يقدم تظلم امام رئيس البلدية ويعد مرور 30 يوما دون الرد يرفع دعوى ضد الادارة لإلغاء قرارها الضمني[2].

كما انه تنص المادة 67 من القانون (90–29) السالف الذكر : "لايمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية"[3]، وبهذا تبقى

---

[1]- زردوم صورية، **دور رقابة القضاء الغداري في منازعات التعمير والبناء**، مجلة الحقوق والحريات، العدد الأول، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، 2013، ص397.

[2]- موالكية طارق، المرجع السابق، ص51.

[3]- المادة 67 من القانون رقم (90-29)، **المتضمن التهيئة والتعمير**، السالف الذكر.

سلطة الادارة في مسالة رفض منح رخصة الهدم مقيدة والا اعتبر القرار الاداري غير مشروع وبهذا يتمكن الشخص الطعن في القرار الاداري بموجب دعوى الالغاء، فإذا كان القرار غير مشروع فانه يمكن للقاضي عند إلغائه أن يأمر الادارة بتسليم قرار الهدم.

الحالة الثانية: رفع الدعوى في حالة منح قرار الهدم

يكون للغير المتضرر من منح القرار ان ينازع في منح هذا القرار ، بالاعتراض عليها اولا امام الجهة الادارية في الآجال المخصصة للاعتراض طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم (91–176) الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، حيث جاء على أنه: "يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا". [1]

لا يقبل هذا الاعتراض اذا لم يكن مبررا او مدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض، وفي حالة عدم الاستجابة يمكن للأشخاص رفع دعوى الغاء ضد هذا القرار.[2]

الفرع الثالث: بالنسبة لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة قرار اداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية الى جزئين أو عدة اجزاء وتعتبر اجبارية في هذه الحالة لتشييد بناءات جديدة ،وتناولها المشرع الجزائري على أن كل عملية تقسيم لقطعتين : "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مها كان موقعها".

في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فان الرفض يتم بموجب قرار اداري سواء صريح او في حالة سكوت الادارة وعدم الرد على الطلب خلال الاجل المحدد لها قانونا في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت)

---

[1]- المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم (91-176) **المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم**، السالف الذكر.

[2]- مجاجي منصور، **أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري**، مجلة البحوث العلمية، العدد01، الجزائر، 2007، ص43.

وفي حالة الغائه فان القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة ، بل أن يكون فقط بإمكان المعنى اعادة طلبه من جديد. [1]

المطلب الثاني: دعاوى الإلغاء في مجال شهادات التعمير

تعتبر كل من شهادة المطابقة وشهادة التعمير وشهادة التقسيم احد الوسائل المستخدمة في مجال الرقابة القبلية، وباعتبارها تمثل قرارات ادارية صادرة عن السلطة المختصة فإنها يمكن ان تكون محل دعوى الغاء في حالة توافر حالات الطعن النصوص عليها قانونا، وهذا ما نحاوله توضيحه على النحو التالي:

الفرع الأول: دعوى الإلغاء المتعلقة بشهادة التعمير

تمثل شهادة التعمير القرار الاداري الذي يهدف الى اعلان الغير صاحب الطلب حول قابلية الارض للبناء من عدمها ، والاتفاقات القانونية التي يمكن ان تخضع لها الارض او الوعاء العقاري ، وتسلم من قبل رئيس البلدية وفقا للمرسوم التنفيذي وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

وتخضع المنازعة المتعلقة بشهادة التعمير للقواعد المتعلقة بالمنازعات الادارية فيمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة السكوت السلطة المختصة خلال اللآجال المطلوبة أن يقدم طلب سلمي او يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عد الرد ، فانه يمكنه ان ينازع موقف الادارة بان يرفع دعوى الالغاء وذلك عن طريق: [2]

أولا: طريق دعوى اصلية

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى الغاء ضد هذا قرار الرفض، امام القضاء الاداري اذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، والى الغرف الجهوية اذا كان مصدر القرار هو الوالي ، وفي حالة الغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه امام نفس الجهة الادارية قصد الحصول عليها.

---

[1]- موالكية طارق، المرجع السابق، ص53.
[2]- ليلى زروقي، **قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة، دفعة 17، 2007- 2008، ص52.

ثانيا: طريق دعوى استثنائي

قد يثير المعني الغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.[1]

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء بالنسبة لشهادة المطابقة

يمكن القول بأنها عبارة عن قرار اداري يتضمن اقرار من جانب الادارة بصحة ما انجز من اعمال البناء، وفي ذات الوقت اذنا وترخيصا في استعمال البناء فيما شيد له ، ونصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي (91- 176) : "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن والترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات او الصناعة أو التجارة..." [2]

وينعقد الاختصاص للقضاء الاداري في مجال دعوى الالغاء بخصوص شهادة المطابقة بكونها رخصة ادارية تؤثر على حقوق الغير ومصلحته ومركزه القانوني ، وقد تكون شهادة المطابقة في شكل قرار اداري صريح كما قد تكون في شكل القرار الاداري الضمني المستنتج من سكوت السلطة المختصة وعدم ردها على طلب المستفيد من رخصة البناء طالب شهادة المطابقة .

ففي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فان قرار الادارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى الغاء امام الغرفة الادارية المحلية اذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام الغرفة الجهوية اذا كان مصدر القرار هو الوالي ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة الغاء قرار الرفض فانه بإمكان المعني تجديد طلبه امام نفس الجهة التي رفضت تسليمها.[3]

---

[1]- غراس حسينة، **الآليات القانونية لتسيير العمران**، رسالة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة قسنطينة، الموسم الجامعي 2011-2012، ص96.

[2]- المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم (91-176)، السالف الذكر.

[3]- تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائري**، رسالة ماجستير، تخصص عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص114.

كما ان القرار المتضمن الأمر بوقف الاعمال المخالفة للبناء هو قرار مؤقت ، وتجد صفة التأقيت هذه علة وجودها فى أن قرار توقيف البناء المخالف ينتهى انتهاء طبيعي وآليا بمجرد تصحيح مظهر المخالف وإزالتها وكذاك الأمر في حالة صدور قرار قضائي بإلغائه اثر دعوى قضائية يرفعها ذو المصلحة والصفة ضد قرار توقيف الاشغال الصادر مشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية عندما يقدر قاضي الالغاء جدية طلب الباني صاحب المشروع وتأسيس طلبه قانونا .

كما ان امر التصحيح والمطابقة لا يعد قرارا اداريا عقابيا بل يعد تدبير اداريا وقائيا ويتحول الى تدبير ردعي للقاضي عندما لا يمتثل صاحب البناء للأوامر الموجه اليه من الادارة او يتقاعس عن واجب التصحيح واستكمال الاعمال المعنية في الوقت والشكل المناسبين بعد انقضاء المدة المحددة له نهائيا، الأمر الذي يمنح الادارة باعتبارها سلطة ضبط اداري الحق باللجوء الى اسلوب التنفيذ المباشر الذي يتخذ صورة الهدم وإزالة البناء أو الجزء المخالف منه للقانون ولمضمون رخصة البناء المسلمة.[1]

الفرع الثالث: دعوى الإلغاء بالنسبة لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وقد اشارت إلى هذه الوثيقة المادة 50 من القانون رقم (90–29) السالف الذكر، ووضحت طبيعتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم (15–19) الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.[2]

يؤول اختصاص تسليم هذه الشهادة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب ما جاء في نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم (15–19)، والتي نصت على ما يلي: "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية"، وبعد الفصل في طلب شهادة التقسيم،

---

[1]- نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص90.
[2]- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المؤرخ في 25 جانفي 2015، **يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

تبلغ للشخص المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها، عندما تتوفر كل الإجراءات والشروط، فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم[1]، ويجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار برفض منح شهادة التقسيم ، ولا يكون ذلك بمحض إرادته وإنما بناء على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، ويشترط أن يكون قرار الرفض مسبب ومعلل[2].

وجاء في نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) على أنه يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. [3]

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة إذا لم يتم الرد على الطعن الأول خلال 15 يوم من إبداع الطعن الأول، هنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير على مستوى الولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد على صاحب الطلب سواء بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن الثاني. [4]

كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، حسب الفقرة الأخيرة من المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

---

[1]- عز الدين رمزي، قراطي يوسف، **آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري**، شهادة الماستر،في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص46.

[2]- تونسي صبرينة، **النظام القانوني للعمران في الجزائر**، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2018-2019، ص280.

[3]- عز الدين رمزي، قراطي يوسف، المرجع السابق، ص46.

[4]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص281.

وفي نهاية هذا الفصل، تبين لنا مدى أهمية دعوى الإلغاء كآلية قانونية فعّالة لحماية الحقوق العقارية، وخاصة في ظل تعقيد المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي وأدوات التعمير، فقد أظهرنا أن المشرع الجزائري منح القضاء الإداري صلاحيات واسعة في رقابة مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ العقاري أو السلطات المختصة في ميدان التعمير، لما لهذه القرارات من أثر مباشر على حقوق الأفراد ومراكزهم القانونية، كما تبيّن لنا أن الترقيم النهائي يعد قرارا إداريا قابلاً للطعن بالإلغاء، متى توفرت الشروط الشكلية والموضوعية لقبول الدعوى، ويترتب على إلغائه آثار قانونية تمسّ السجل العقاري والمراكز القانونية المستقرة،

وبالنسبة برخص البناء وشهادات التعمير وإمكانية الطعن فيها أمام القضاء الإداري، مما يعكس الدور الحيوي للقاضي الإداري في موازنة السلطة التقديرية للإدارة بحقوق الأفراد، ومن ثمة، فإن ضمان الحماية القضائية للحقوق العقارية لا يتحقق إلا بتفعيل رقابة فعالة على قرارات الإدارة العقارية والعمرانية، وهو ما يستدعي مواصلة تعزيز ضمانات التقاضي ورفع مستوى التنسيق بين الجهات الإدارية والقضائية المختصة، تحقيقًا لمبدأ المشروعية وسيادة القانون.

الفصل الثاني

دعوى القضاء الكامل في مجال المنازعات العقارية

المبحث الأول: دعوى التعويض عن نزع الملكية

المطلب الأول: الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض في نزع الملكية

المطلب الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية

المبحث الثاني: مجال قضاء الاستعجال في المنازعات العقارية

المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في المنازعة العقارية

المطلب الثاني: القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي

تتسم المنازعات العقارية بالتعقيد نظرا لتعدد أطرافها، وتشابك أسبابها، وتنوع مصادرها القانونية، مما يستدعي تدخلا قضائيا متكاملا يتجاوز مجرد إلغاء القرارات الإدارية أو تقييم المشروعية الشكلية، فالقاضي الإداري في نطاق القضاء الكامل لا يكتفي بإلغاء القرار، بل قد يعيد ترتيب الوضع القانوني، أو يلزم الإدارة بالتعويض، أو يصدر أوامر إيجابية، وتبرز دعاوى القضاء الكامل في عدة أشكال، ولعل أهمها الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية، حيث ترمي هذه الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية للمطالبة بحقوقهم بالتعويض وجبر الضرر المترتب عن أعمال الإدارة أو السلطة النازعة للملكية العقارية، كما تعد وسيلة دعوى القضاء الكامل، الوسيلة القضائية الوحيدة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية، وصيانة حقوق الأفراد وحرياتهم في مواجهة أي تعسف يترتب عن الإدارة أو الجهة النازعة للملكية، ويعتبر القضاء الإداري المختص بكل دعاوى القضاء الكامل التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية وحتى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

ومن خلال هذا المنطلق سوف نتناول هذا الفصل بعنوان «**دعوى القضاء الكامل في مجال المنازعات العقارية**»، وبدوره قمنا بتقسيمه لمبحثين، نتكلم في **(المبحث الاول)** حول "دعوى التعويض عن نزع الملكية" نتعرف فيه على الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض ، بالإضافة لدور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية.

أما **(المبحث الثاني)** سنتناول فيه "مجال قضاء الاستعجال في المنازعات العقارية"، ونتطرق فيه لاختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في المنازعة العقارية، وكذلك القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي.

المبحث الأول: دعوى التعويض عن نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض دعوى إدارية وبمثابة الوسيلة القضائية لحماية الحقوق والحريات الشخصية والدفاع عنها في وجه النشاطات الإدارية غير المشروعة والضارة، وحتى الانشطة المشروعة، متى ألحق ضرر بالغير، حيث أنه في مجال نزع الملكية قد تثور نزاعات تخص التعويض عن عملية نزع الملكية، وهي نزاعات قضائية بطبيعتها تتطلب تسويتها اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو وفق قواعد خاصة منصوص عليها في تشريعات نزع الملكية، لذا سنتعرف هنا على الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية "المطلب الأول"، بالإضافة إلى دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية "المطلب الثاني".

المطلب الأول: الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

يكتسي دور القضاء الإداري في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما، من بدء العملية أي يفرض القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية النزع، فارضا بذلك سيادة القانون على حق محمي دستوريا، وتستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا، ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيين بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة أن يلجئوا إلى القاضي، ويكون ذلك في إطار دعوى قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم صفة ومصلحة فيها أمام القاضي المختص في هذه المنازعة في حدود آجال حددها القانون. [1]

الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية

لم تحدد ان القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية بصفة صريحة الطرف الذي له الحق في رفع دعوى التعويض، بل جاءت بصفة عامة، حيث استعملت مصطلح الطرف

[1]- إيمان العباسية شتيح، **نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016، ص254.

المطالب، ومصطلح الطرف المستعجل، الأمر الذي يستوجب الرجوع إلى أطراف عملية نزع الملكية، وعليه يتبين لنا أن عملية نزع الملكية، تضم ثلاثة أطراف رئيسية وهم:

أولا: الطرف المستفيد من عملية نزع الملكية.

تناولت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم (91-11) المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1]، المشاريع التي يمكن أن تكون أساسا لطلب نزع الملكية، ومنها التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، لما تتعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية[2].

فنزع الملكية أصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية وإنما كل أشخاص القانون العام والخاص التي تؤدي الأعمال السالفة خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص. [3]

وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض، هذا ما جاء في القرار رقم (199301) المؤرخ في 06 نوفمبر 2001[4]، جاء فيه على الخصوص "حيث أنه وطبقا لما عليه المحكمة وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية"، وعلى هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام، وهذا ما جاء في القرار رقم (186808) المؤرخ في 01 أفريل 2000. حيث جاء في حيثياته ما يلي: "أما فيما يخص إخراج المؤسسة من النزاع فهذا مردود لأنها المستفيدة بالملكية"[5].

---

[1]- الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم (91-11) المؤرخ في 27 أفريل 1991، **المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، الجريدة الرسمية، العدد42، الصادر في 08-05-1991.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم (05-248) المؤرخ في 10 جويلية 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم (93-186) المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم (91-11) **المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، الجريدة الرسمية، عدد48، الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005.

[3]- إيمان العباسية شتيح، المرجع السابق، ص253.

[4]- القرار رقم (199301)، المؤرخ في 16 نوفمبر 2001، **مجلة مجلس الدولة**، العدد الثاني، 2001، ص230-232.

[5]- لعميري يسمينة، **دور القاضي الإداري في دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة**، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكر، 2022-2023، ص12

ثانيا: الطرف النازع للملكية

إن اختصاص نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك عندما توجد الأملاك المعنية بنزع الملكية على إقليم ولايتين أو أكثر ويكون من اختصاص الوالي في الحالات الأخرى، ويتدخل الوالي في هذه الحالة كممثل للدولة غير أن المادة 44 أقرت أنه في حالة إقرار نزع الملكية من طرف الوزراء فان على المستفيد إرسال الملف المتعلق بنزع الملكية إلى كل والي تمس العملية إقليم ولايته[1]، إذ أن الوالي يسهم على تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية.

ولما كان قرار قابلية التنازل وكذا القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي، فقرار قابلية التنازل فيشترط فيه إضافة إلى البيانات مبلغ التعويض، فانه الوالي يكون طرفا في النزاع بالإضافة إلى الجهة التي طلبت نزع الملكية نزع الملكية، ويكون الوالي طرفا في نزاعات التعويض عن نزع الملكية باعتباره يمثل السلطة نازعة الملكية فهو الذي يمثل الدولة في هذا المجال[2]، كما أكد مجلس الدولة على اعتبار الولاية طرفا في النزاع، وذلك في قضية ولاية البويرة ولعوير محمد ولعوير خيرة حيث قضى بتحميل الولاية بصفتها السلطة النازعة بدفع مبلغ التعويض للمستأنف عليهم، وعليه لا يمكن للولاية أن تطلب إخراجها من الخصام على أساس أنها ليس هي المستفيد من العملية ومسؤوليتها تكون على أساس أنها السلطة النازعة. [3]

ثالثا: طرف المنزوع ملكيته (المتضرر)

يعد هذا الطرف مالك الملكية المنزوعة منه، وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الخاص أو العام، الذي اكتسب العقار بالطرق القانونية، والذي سُلب منه هذا العقار في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، أما بالنسبة لصاحب الحقوق العينية العقارية فهو من يملك حق الاستعمال والاستغلال، كما وقبل صدور قرار قابلية التنازل، يتم إنجاز التحقيق

---

[1]- المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم (93-186) المؤرخ في 27 جويلية 1993، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم (91-11)** ، الجريدة الرسمية، العدد51، الصادرة في 01 أوت 1993.

[2]- بن عبيدة عبد الحفيظ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص45.

[3]- المرجع نفسه، الصفحة 51.

الجزئي من قبل المحافظ المحقق، والذي يهدف على وجه الخصوص تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية، فباعتبارهم الطرف المنزوع منه ملكيته، بالتالي هم الطرف في الدعوى، وعليه أن يثبت صفته بمختلف الوسائل القانونية التي تجعله طرفا في الدعوى. [1]

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

يقصد بها تلك الشروط التي يلتزم توافرها في دعوى التعويض لكي تكون مقبولة أمام المحكمة المختصة، حيث تنص المادة 13 من القانون رقم (08-09) المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: **"**لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، وفي فقرتها الثانية جاء على أنه:"يثير التقاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه**"**[2].

أولا: الصفة كشرط لرفع دعوى التعويض

فبالنسبة شرط الصفة، فهي القدرة القانونية على رفع الخصومة أما القضاء، وهي صلاحية الشخص في يكون طرفا في دعوى التعويض عن نزع الملكية، سواء كان مدعى عليه أو مدعيا عليه، مما يترتب عليه الحقوق والنزاعات الناتجة عن دعوى التعويض، وشرط الصفة تعتبر من القضاء العام يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وبدون دفع من الخصم، وله أن يقضي بعدم قبول الدعوى لرفعها على ذي صفة أو من غير ذي صفة، وذلك باعتبار أن دعوى التعويض لا يمكن أن يباشرها إلا ذو صفة وهو صاحب الحق أو المصلحة نفسه، أو نائب عنه نيابة قانونية أو إتفاقة، وماعدا هؤلاء فهو غير ذي صفة. [3]

[1]- بوعبيد عز الدين، **الحماية القضائية للمكلية العقارية الخاصة**، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2022-2023، ص160.

[2]- الفقرة الثانية من المادة 13 من القانون رقم (08-09)، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف الذكر.

[3]- نبيل صقر، **الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص53.

ثانيا: المصلحة كشرط لرفع دعوى التعويض

تعد المصلحة المنفعة أو الفائدة التي يحققها رافع دعوى، وهي شرط أساسي لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية، وتشكل هذه المصلحة الدافع والهدف الرئيسي من وراء تحريكها وأيضا تحديد أطراف هذه العدوى والمتمثلة في الجهة المقدرة للتعويض، والشخص المنزوع ملكيته، وتجعله في مركز قانوني ومصلحة مباشرة في مباشرة هذا الطعن، وبقد اشترط المشرع شرطين لإنعقاد المصلحة[1]، هما: أن تكون المصلحة قانونية؛ أن تكون المصلحة قائمة وحالة[2].

ثالثا: شرط الأهلية في دعوى التعويض

هذا الشرط يعد تلك الصفة التي يملكها أشخاص طبيعيين أو معنويين التي تمنحهم إماكنية التقاضي من أجل الدفاع عن حقوقهم ومصالحهم، فمن ليس أهلا للتقاضي، ليس من حقه رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية، إنما يمكن في هذه الحالة – نيابة عنهم– الولي أو القيم أو الوصي الذي يمثله قانونا[3].

الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

ان دعوى التعويض عن نزع الملكية مقترنة بأجل لابد أن ترفع فيه، ويؤدي عدم احترام هذه الأجل المحدد قانونا إلى عدم قول الدعوى لوقوعها خارج الآجال المحددة لها، وبالتالي سقوط الحق في الطعن بفوات هذا الأجل، ويصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا، ويمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية. [4]

فجاء في المادة 26 من القانون (91–11) السالف الذكر على: "يرفع الطرف الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي"، كذلك نصت المادة 39 المرسوم التنفيذي رقم (93–186)، بأنه: "إذا تعذر الاتفاق بالتارضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال شهر الذي يلي تاريخ التبليغ"[5].

---

[1]- محمد ابراهيمي، **الوجيز في الاجراءات المدنية**، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص23.
[2]- المادة 13 من القانون رقم (08-09)، السالف الذكر.
[3]- عبد القادر بربار، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص38.
[4]- بوعبيد عز الدين، المرجع السابق، ص169.
[5]- المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم (93-186)، السالف الذكر.

المطلب الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية

ان تحقيق العدل في نزع الملكية يرتكز أساسا على حماية الطرف الضعيف في العملية في مواجهة سلطة الإدرة، فالقانون يسمح للإدارة بالاستيلاء على الأملاك العقارية للخواص مقابل تعويض عادل ومنصف، ومن أجل تحقيق التوازن بين المنفعة العمومية والمصلحة الخاصة، استوجب تدخل القضاء كسلطة مستقلة وضامنة للحقوق والحريات الأساسية، وعليه فإن دور القاضي الإداري في تحديد التعويض في نزع الملكية أمر جوهري، سواء بتولي الأمر بنفسه بأن يعين الأملاك ويقدر قيمتها التي تمنح للملاك كتعويض،[1] وهذا الأمر يقتضي معرفة قيمة الأملاك العقارية وأساليب التقييم، أو يحيل المسألة إلى خبير عقاري، وفي هذه الحالة قد يستند القاضي على هذه الخبرة إذا اقتنع بها، وله أن يتركها جانبا في حالة العكس.

وعليه سنتناول هذا سيتم التعرض إلى إجراءات القاضي الإداري في تسوية دعوى التعويض (الفرع الأول)، ثم تنطرق لسلطته التقديرية في تحديد التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات القاضي الإداري في تسوية دعوى التعويض

للقاضي الإداري دورا هاما في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض عن نزع الملكية، حيث يقوم القاضي الإداري باتباع مجموعة من الإجراءات والطرق المحددة قانونا من اجل الوصول إلى حل هذه النزاعات[2]:

أولا: لجوء القاضي الإداري إلى الخبرة

يجوز للقاضي الإداري أن يأمر بإجراء خبرة في أي مسألة فنية، تعرض عليه للفصل فيها وحسب ظروف كل دعوى، فهناك دعاوى يجد فيها القاضي في ملفها ما يساعده في الفصل فيها دون اللجوء إلى خبير، بالمقابل هناك دعاوى مخصصة فنية تحتاج

[1]- الباشيش سهيلة، **رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية**، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص14.

[2]- قندوسي فاطمة، **الضمانات القانونية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية**، شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، المدية، 2016-2017، ص104.

لأشخاص ذوي خبرة، بحيث يستحيل على القاضي الفصل فيها دون الاستعانة بهم، ومثل ذلك النزاع المتعلق بالتعويض في إطار نزع الملكية. [1]

فقد نصت المادة 126 من القانون (08-09) على: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبراء أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة"[2].

وفي كيفية تنفيذ هذه الخبرة، نجد المادة 135 من نفس القانون، نصة على أنه: يجب على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراءها عن طريق محضر قضائي".

وبعد قيام الخبير المعين بإنجاز الخبرة المسندة إليه، يتم إعادة القضية للجدولة بعد الخبرة ومن ثم يستعين القاضي الإداري بما ورد في الخبرة للتعرف على أساس تقدير التعويض عن نزع الملكية، وبناء عليها يمكن للقاضي أن يقرر التعويض المناسب لضرر إذا رأى أن هذه الخبرة وافية[3].

ثانيا: انتقال القاضي الإداري لمعاينة المكان

خول المشرع الجزائري للقاضي الإداري الانتقال بنفسه لمعاينة مكان محل النزاع من أجل الفصل وتسوية هذا النزاع، وهذا ما أكد أكده قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نص على أنه: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه او بطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات او تقييمات او تقديرات..."[4].

كما تستوجب المواد 121-123-125 من القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتم الأمر بالانتقال للمعاينة في شكل قرار تحضيري مكتوب، وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى عليه فطبقا لهذا يقوم القاضي الإداري

---

[1]- زروقي ليلى، **دور القاضي الإداري في الرقابة على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة**، مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد الثالث، الجزائر، 2003، ص30.

[2]- المادة 126 من القانون (08-09) ، السالف الذكر.

[3]- بوعبيد عز الدين، المرجع السابق، ص172.

[4]- المادة 146 من القانون رقم (08-09) ، السالف الذكر.

بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب، ويسعى الطرف المستعجل لتنفيذه، وهذا بأن يطلب من أمين الضبط تبليغه الأطراف الأخرى.

الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري التقديرية في تحديد التعويض

نظرا للسلطة التي يتمتع بها القاضي الإداري في تحديد التعويض، يسعى دائما على تحقيق التوازن، فله أن لا يوافق على ما قدرته الإدارة، فيبسط رقابته على عملها، فإذا تبين له أن هذا التقييم مجحف فله أن يراجع بنفسه، أو يلجأ إلى إجراء خبرة قد يستند عليها في تقديره للتعويض. [1]

أولا: سلطة القاضي الإداري تجاه تقييم الإدارة

لا تقتصر سلطة القاضي الإداري على تقرير الخبير العقاري الذي يعينه، وإنما تبدأ اصلا في مواجهة التقرير الإداري الذي تعده أملاك الدولة والذي يقدر قيمة التعويض الذي تقترحه السلطة النازعة للملكية على المنزوع منه الملكية، حيث هذا التقييم غالبا ما لايتلاءم وقيمة الملك المنزوع، نظرا لانحياز مصلحة أملاك الدولة إلى كفة الإدارة، الأمر الذي يستدعي المنزوع منه للمخاصمة في قيمة التعويض. [2]

وفي هذه الحالة فله أن يرفع دعواه أما القضاء، حيث تكون للقاضي الإداري كامل السلطة التقديرية في تحديد التعويض دون أن يتقيد بالمبلغ الذي اقترحته الإدارة، كما ان تدخل القاضي الإداري وبسط رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض، يعتبر من الضمانات الممنوحة للمنزوع منه ملكيته قصد حماية حق الملكية الفردية المكرس دستوريا، وهذا باعتبار أن القاضي حيادي، ويمكن له أن يقدر وبكل موضوعية مبلغ التعويض عن نزع الملكية، مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، عكس التقييم الإداري الذي تنحاز فيه مصلحة أملاك الدولة إلى جهة الغدارة قصد التقليل من نفقات الخزينة العامة على حساب صاحب حق الملكية. [3]

---

[1]- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص65.

[2]- الباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص146.

[3]- بعوني خالد، **منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري**، رسالة دكتوراه في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2010-2011، ص86.

كما أن القاضي الإداري بتدخله هذا لا يعتبر أنه يحل محل الإدارة في تقدير التعويض، وإنما يمارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه، فتدخله هذا لا يكون إلا بعد رفع الدعوى إليه والمطالبة بتقييم التعويض قضائيا. [1]

ثانيا: سلطة القاضي الإداري التقديرية اتجاه تقرير الخبرة

يتمتع القاضي الإداري بسلطة تقديرية واسعة اتجاه الخبرة المنجزة من قبل الخبير، فقد جاء في نص المادة 144 منا لقانون (08–09) السالف الذكر، على أنه: "القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة"، فإذا راى القاضي أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه وتوصل إلى إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة، فلا مجال أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئيا، أما إذا لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أنه أي خبير لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبير آخر لإنجاز خبرة أخرى. [2]

لذا فإن القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة ومطلقة اتاجه تقرير الخبرة، وبالتالي له أن يقدر بكل سلطته وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، إذ يطرح تقرير الخبرة جانبا والحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون، ذلك ان القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية الفردية من تعسف الإدارة وأعمالها وحتى من اعتداءاتها. [3]

[1]- زروقي ليلى، المرجع السابق، ص36.
[2]- علال قاضي، عبد الحليم بوشكيوه، **عدالة التعويض ضمانة لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة خنشلة، 2021، ص89.
[3]- بعوني خالد، المرجع السابق، ص95.

المبحث الثاني: مجال قضاء الاستعجال في المنازعات العقارية

يعد الهدف من القضاء الاستعجالي في مجال المنازعات العقارية، هو الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة، وفي الحالة التي تثير فيها السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها[1]، ويكون فصلا مؤقتا لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين قصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة، وعليه فقد تطرق المشرع الجزائري لهذه الإجراءات المتعلقة بالدعوى الاستعجالية في الباب المتعلق بالأحكام الخاصة بالمحاكم الإدارية، وقد مدد سريان تلك الإجراءات أمام مجلس الدولة بموجب المادتين 904 و 906 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأول ما يجب مراعاته عند رفع الدعوى بصفة عامة هو تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها، ذلك أنّه لا يمكن رفع الدعوى القضائية أمام أي جهة قضائية كانت[2].

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في كل دعوى استعجالية (المطلب الأول)، بالإضافة إلى القيود التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في المنازعة العقارية

لقد خول المشرع الجزائري للقاضي الإداري الاستعجالي سلطات واسعة في إطار الدعاوى المرفوعة لمواجهة الإدارة، وهو ما يظهر من خلال التدابير التي يمكن له أن يأمر بها في المجالات التي تكون الإدارة طرفا فيها، وما هذا إلا تجسيد لمبدأ الشرعية، ولعل أهم مظاهر توسيع صلاحيات وسلطات القاضي الإداري هي إلغاء المشرع شرط عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهذا ما نحاول توضيحه من خلال التعرف على سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في بعض الدعاوى الإدارية المستعجلة، كسلطته في وقف التنفيذ "الفرع

---

[1]- محمد ابراهيمي، **القضاء المستعجل**، الجزء الثاني، الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 2009، ص62.

[2]- لحسن بن شيخ آث ملويا، **المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري**، المرجع السابق، ص12.

الأول"، وكذلك سلطته في مجال الاستعجال العادي "الفرع الثاني"، بالإضافة سلطة القاضي الاستعجالي في مجال التعدي والاستيلاء "الفرع الثالث".

الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في وقف التنفيذ

سنتناول هنا اختصاص القاضي الاداري الاستعجال في وقف تنفيذ القرارات الإدارية، بالإضافة لاختصاصه في وقف تنفيذ القرارات القضائية:

أولا: اختصاصه في وقف تنفيذ القرارات الإدارية

أي طرف بإمكانه أن يطلب من قاضي الاستعجال الإداري وقف تنفيذ قرار إداري، وهذا ما نصت عليه المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري"، وعلى التشكيلة المعروض عليها الدعوى التأكد من وجود دعوى موازية في الموضوع،[1] كما نص المشرع الجزائري قد نص في المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة توافر عنصر الاستعجال للبت في دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري، بالإضافة إلى أنه يجب أن يكون القرار الإداري لم ينفذ كلية بعد، وإلا فلا مجال للحديث عن وقف تنفيذ قرار إداري استنفذ كافة آثاره ويجب أن يكون القرار الإداري محل الدعوى قابلا للتنفيذ ويمس بمركز قانوني بتعديله أو إلغاءه أو إنشائه[2].

وفي هذا الصدد يجب التمييز بين الدعوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية من أجل وقف تنفيذ قرار إداري الذي تنص عليه المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة من أجل وقف تنفيذ قرار إداري وتكون بصدد استئناف قرارات المحاكم الإدارية المتضمنة رفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، أو استئناف قرارات المحاكم الإدارية التي استجابت لطلب وقف التنفيذ المنصوص عليها بموجب المادة 912 من نفس القانون، و في حالة توافر جميع شروط الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية يمكن للقاضي الاستعجالي الإداري أن يأمر بوقف التنفيذ وهذا لغاية الفصل في دعوى الموضوع، ولم يحدد المشرع الجزائري آجال للفصل في هذه

[1]- عبد الرحمان بربارة، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، منشورات البغدادي، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010، ص 440.
[2]- محمد إبراهيمي، **القضاء المستعجل**، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2007، ص56.

الدعوى، واكتفى بذكر عبارة الفصل في أقرب الآجال، وينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب وهذا ما نصت عليه المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد حسم الخلاف الذي كان سائدا في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، حول اختصاص قاضي الاستعجال الإداري بالنظر في دعاوى وقف التنفيذ القرار الإداري، بعد اجتهاد مجلس الدولة لعام 2004 بقرار الغرفة المجتمعة رقم (018743) المؤرخ في 25 ماي 2004[2] في هذا المجال و الذي أسنده إلى قاضي الموضوع، وللمحكمة الإدارية بتشكيلتها الجماعية وهذا طبقا لنص المادة 917 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفصل في مادة الاستعجال والمنوط بها البت في دعوى الموضوع وإذا ظهر للتشكيلة أن شروط الاستعجال غير متوفرة لا تحكم بعدم الاختصاص النوعي على النحو المعمول به قبل سنة 2008 باعتبار أن الاختصاص القضائي يؤول لقاضي الموضوع، وينبغي عليها الحكم برفض الطلب استنادا للمادة 924 من نفس القانون والتي جاء فيها أنه عندما لا يتوفر عنصر الاستعجال في الطلب أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب.[3]

ثانيا: اختصاصه في وقف تنفيذ الأحكام القضائية

يؤول لمجلس الدولة الاختصاص في وقف تنفيذ القرارات القضائية ، ذلك أنه لا يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذ حكم صادر عنها، ويكون الأمر به في حالتين :

1/- الحالة الأولى:

تتعلق هذه الحالة بالخسارة المالية المؤكدة التي قد تصيب المستأنف من تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، والتي لا يمكن تداركها كحالة الحجز على أموال

---

[1]- جمال سايس، **الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الثاني، منشورات كليك، الجزائر، ط2، 2013، ص 1075.

[2]- القرار رقم (018743) المؤرخ في 25 ماي 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004، ص247.

[3]- كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، رسالة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص85.

المدين لإدارة الضرائب، وقد نصت عليها المادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2/- الحالة الثانية:

أما هذه الحالة فتتعلق بإلغاء قرار إداري لتجاوز السلطة من طرف المحكمة الإدارية، ويكون الأمر هنا بوقف تنفيذ هذا الحكم إذا ما تبين أنّه فضلا عن إلغاء هذا الحكم قد يترتب رفض الطلبات الرامية إلى الإلغاء من أجل تجاوز السلطة الذي قضى به الحكم وهو ما نصت عليه المادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري الاستعجالي مراجعة قراره وأن يرفع حالة وقف التنفيذ بناء على طلب ممن يهمه الأمر وهذا استنادا إلى المادة 914 من نفس القانون ومما أسلفنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري كان عليه الموازنة بين التنفيذ الفوري للقرار الإداري والمصلحة العامة، التي يهدف إليها القرار الإداري وبين مصالح الأفراد الخاصة لذا أوجب أن يكون هناك سبب لعدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه خاصة إذا كان هذا القرار يمس بملكية عقارية.

ويأخذ قرار القاضي الإداري الاستعجالي شكل تدابير مؤقتة من أجل الحفاظ على المستقبل و التوقيف ليس له أثر رجعي عكس الإلغاء ويسرى أثره من يوم الأمر به، وينتهي هذا التدبير المؤقت عند الفصل نهائيا في الموضوع، كما يمكن أن ينتهي عند أمر القاضي الإداري الاستعجالي بتدابير أخرى بناءا على عناصر مستجدة مثارة من قبل أي طرف متضرر،[1] ويجوز لأطراف الدعوى توقيف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت وجود دعوى إلغاء، يفصل القاضي في الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب أمر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة، وتفصل فيه نفس التشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع و تنتهي أثار وقف التنفيذ القرار الإداري بمجرد الفصل في الموضوع، وتفصل المحكمة الإدارية في منازعات قرارات المحافظين العقاريين[2]، وتختص بنزع الملكية

---

[1]- المادة 912 من القانون رقم (08-09) ، السالف الذكر.
[2]- المادة 24 من الأمر رقم (75-74) ، السالف الذكر.

للمنفعة العامة التي نظمها القانون (91-11) المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1].

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في مجال الاستعجال العادي

سنتعرض هنا إلى اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في المجال التحقيق ومعاينة حالة وكذلك في إطار التسبيق المالي:

أولا: اختصاصه قاضي الاستعجال الإداري في مجال التحقيق

من صلاحيات القاضي الاستعجالي، إمكانية الاستعانة بذوي الخبرة بناء على عريضة موجهة له، ويتعلق الأمر هنا بالخبرة التي يتجاوز موضوعها مجرد إثبات وقائع مادية إلى التحقيق مثلا أمر بأداء اليمين أو سماع الشهود ... إلخ[2]، ويصدر الأمر بناء على عريضة على أن يتم التبليغ الرسمي لها حالا إلى المدعى عليه مع تحديد أجل للرد من قبل المحكمة وهذا ما حدد بالمادة 941 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيمكن للقاضي الاستعجالي الإداري بموجب عريضة وحتى في غياب قرار إداري مسبق، أن يأمر بكل تدبير لازم لإجراء خبرة أو تحقيق، وقد منح له المشرع إمكانية اتخاذ كافة التدابير التي يمكن لقاضي الموضوع أن يتخذها، ولكنه لم يحدد المشرع الجزائري شروط الأمر بتدابير التحقيق ما عدا شرط تجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية. [3]

ثانيا: اختصاصه قاضي الاستعجال الإداري في مجال معاينة حالة

يتمتع قاضي الاستعجال الإداري بصلاحيات، تمكنه بأن يأمر بناء على أمر على عريضة حتى في غياب قرار إداري مسبق تعيين خبير لمعاينة الوقائع التي قد تؤدي إلى نشوء نزاع قضائي، وهذا ما أكدته المادة 939 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خاصة فيما يتعلق بالعقارات، كما أن المشرع هنا لم يحدد آجال للمعاينة، بل اكتفى بذكر

---

[1]- زروقي ليلى، **دور القاضي الإداري في الرقابة على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة**، المرجع السابق، ص36.

[2]- مسعود شيهوب، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية**، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص13.

[3]- حسن شهرزاد، **الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية**، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016-2017، ص90.

عبارة "بدون تأخير" كون أن الحالة استعجالية مع إشعار المدعي عليه، وقد اشترط المشرع الجزائري للأمر بهذا التدبير عدم تجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية لا غير دون التشدد وكأنه اعتبرها حالة استعجالية بقوة القانون.

الفرع الثالث : سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في حالة التعدي والاستيلاء

سنتناول هنا، اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في مجال التعدي، بالإضافة لحالة الاستيلاء:

أولا: اختصاص القاضي الاستعجالي في حالة التعدي

يقصد بهذه الحالة، أي تصرف مادي يصدر عن الإدارة ويكون مشوبا بلا مشروعية صارخة ويشكل مساسا بالملكية الخاصة أو بحقوق أساسية للأفراد، فالأصل أن أعمال الإدارة كلها مشروعة و سليمة، و الاستثناء هو وجود انتهاك وتعدي صارخ على حقوق الأفراد، وبدورها تنقسم هذه الحالة إلي حالتين، فتتمثل الحالة الأولى في التعدي الناتج عن أعمال مادية للإدارة التي قد تكون مرتبطة بتنفيذ قرار إداري مثل حالة عدم قابلية القرار للتنفيذ كالقرار المسحوب فتنفيذه هنا يشكل تعديا إذا تعلق بالتعدي على حق كحق الملكية خاصة العقارية منها أو غير مرتبطة بالقرارات الإدارية كحالة قيام الإدارة بعمل دون وجود قرار مع اشتراط القانون وجود قرار مسبق. [1]

أما الحالة الثانية للتعدي فهو الناتج عن القرارات الإدارية وهنا لا يتعلق الأمر بتنفيذ هذه القرارات الإدارية فحتى وإن لم تنفذ فإن مجرد احتوائها على خطأ جسيم يمس بحقوق الأفراد وحرياتهم و كان قابلا للتنفيذ اعتبر تعديا، وعليه إذا ما تبين لقاضي الاستعجال الإداري قيام التعدي، وجب عليه اتخاذ أي إجراء لازم لوقفه أو رفعه.[2]

فيمكن رفع دعوى استعجالية أمام المحكمة الإدارية لطلب طرد الشاغل بلا سند، وفي حالة وجود منازعة جدية يمكن اللجوء لقاضي الموضوع الإداري لنفس الجهة وطلب

[1]- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص133.
[2]- المادة 921 من القانون رقم (08-09) ، السالف الذكر.

إلى جانب الطرد أو وضع حد للتعدي، التعويض عن كافة الأضرار [1]، وقد صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة جاء فيه: "أنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز...، حيث يتعرض شاغلو المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين ..." [2].

أما في حالة البناء الغير الشرعي فإن الإدارة يمكنها طلب هدم البناء على نفقة المحكوم عليه أمام قاضي الاستعجال الإداري، ويتعين عليها إرفاق ملف الدعوى بمحضر معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا.

ثانيا : اختصاص القاضي الاستعجالي في حالة الاستيلاء

تعد وسيلة الاستيلاء وسيلة قانونية من الوسائل التي تملكها الإدارة للحصول على الأموال و الخدمات بصفة مؤقتة أو دائمة، من أجل المصلحة العامة والأصل أنه عمل مشروع طالما التزمت الإدارة بأحكام القانون وينعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال الإداري في حالة وجود نزع غير مشروع ويمس بالملكية الفردية، ذلك أن نزع الملكية كلما كان غير شرعي اعتبر حالة استيلاء، وهذا ما نص عليه القانون المدني على أنه " وفي كل الحالات يعد تعسفيا كل استيلاء خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا، تحت طائلة المساءلة والتعويض عن طريق القضاء"[3]

لذا يمكن القول أن سلطات قاضي الاستعجال تظهر بمجال المنازعات العقارية فيما يتعلق بالأمر بوقف تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري وأن هذه الحالات يكون موضوعها عقار، ويمكن أن يعدل التدابير المتخذة بموجب أمر استعجالي أخر يجوز له أن يصدر أوامر على العريضة لإثبات وقائع مادية كحالة التعدي الإدارة على الملكية الخاصة. [4]

---

[1]- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص180

[2]- القرار رقم (13968) المؤرخ في 15 جوان 2003، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، سنة 2003.

[3]- المادة 681 مكرر3 من القانون رقم (07-05) المؤرخ في 13 ماي 2007، **المتضمن القانون المدني الجزائري**، الجريدة الرسمية، العدد 31، سنة 2007.

[4]- جمال سايس، المرجع السابق، ص1010.

المطلب الثاني: القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي

على غرار باقي التشريعات وضع المشرع الجزائري مجموعة من القيود التي يجب على القاضي الاستعجالي أن يتقيد بها لكونها تمس بالطبيعة الخاصة للقضاء الاستعجالي، وعليه سنتناول في هذا الصدد القيود التي يجب على القاضي الاستعجالي مراعاتها عند الفصل في القضايا المعروضة عليه[1]، ومن بينها قيود تتعلق بعدم المساس بأصل الحق، وأخرى تتعلق بعدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام "الفرع الأول"، بالإضافة للقيود المحددة بموجب الاجتهاد القضائي "الفرع الثاني".

الفرع الأول: القيود التي تحد من سلطة القاضي الاداري الاستعجالي

سنتعرف هنا على القيود التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي المحددة بموجب القانون، والمتمثلة في قيد عدم المساس بأصل الحق، وقيد عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام:

أولا: عدم المساس بأصل الحق

لا يكفي توفر شرط الاستعجال وحده حتى يعلن قاضي الاستعجال اختصاصه بالنظر في الطلبات المستعجلة، بل يجب عليه أن يتحقق من توافر شرط ثاني، ألا وهو شرط عدم المساس بأصل الحق، ويجب على قاضي الاستعجال الارتباط بهذا المبدأ وعدم الابتعاد عنه مهما كانا لاستعجال، ومهما ترتب عن امتناعه ضرر بالأطراف فهو ملزم بترك النظر والفصل في أصل النزاع لمحكمة الموضوع[2].

ويعد هذا القيد، قيد عام في جميع الدعاوى الاستعجالية بما فيها دعوى وقف التنفيذ، وهذا حسب ما أشار إليه القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي نص على أنه : "يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة لا ينظر في اصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال"[3]، لقد قيد هذه المادة على قاضي الاستعجال

---

[1]- رضية بركايل، **الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013-2014، ص23.

[2]- عبد القادر عدو، **المنازعات الإدارية**، الطبعة الثانية، دار هومة للتشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص255.

[3]- المادة 918 الفقرة الثانية من القانون (08-09) ، السالف الذكر.

النظر أو الفصل في أصل الحق، ذلك لأن التدابير التي يأمر بها في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية هي تدابير مؤقتة، لا تمس أصل الحق والذي يبقى من الصلاحيات الحصرية لقاضي الموضوع. [1]

والمقصود بأصل الحق الذي يمتنع قاضي الاستعجال عن المساس به، هو السبب القانوني الذي يحدد حقوق وإلتزامات كل من الطرفين قل الآخر، فلا يجوز أن يتناول هذه الحقوق والالتزامات بالتفسير والتأويل، الذي من شأنه المساس بموضوع النزاع القانوني بينهم، كذلك ليس له أن يغير أو يعدل من المركز القانوني لأحد الطرفين المتنازعين، أو أن يتعرض في أسباب حكمه إلى الفصل في موضوع نزاع، أو يؤسس قضاؤه في الطلب الوقتي على أسباب تمس أصل الحق، أو يتعرض إلى قيمة المستندات المقدمة من احد الطرفين، أو يقضي فيها بالصحة أو البطلان، أو استجواب الخصوم وسماع الشهود، أو توجيه يمين حاسمة أو متممة لإصبات أصل الحق، بل يتعين عليه أن يترك جوهر الحق سليما ليفصل قاضي الموضوع المختص دون غيره[2].

ثانيا: عدم المساس بأوجه النزاع المتعلقة بالنظام العام

لقد قيّد المشرع الجزائري قاضي الاستعجال الإداري من اتخاذ الإجراءات التي تمس النظام العام، بموجب المادة 171 مكرر من القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تتصل في فقرتها الثالثة على ما يلي: "في جميع حالات الاستعجال يجوز لرئيس المجلس القضائي، أو العضو الذي يندبه، الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة...باستثناء ما تعلق منها بأوجه النزاع التي تمس النظام العام أو الأمن العام".

يمنع على قاضي الاستعجال بمقتضى هذا المبدأ، أن يتخذ أي تدبير أو إجراء تحفظي في النزاع يكون متعلقا بالنظام العام، كما أن هذا المبدأ مستمد من النص القديم الوارد في قانون الإجراءات المدنية، بموجب المادة 171 مكرر، التي تنص في فقرتها

---

[1]- بن عبد الله عادل، حسام الدين داودي، **وقف تنفيذ القرار الإداري بين التشريع الجزائري والفرنسي**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد34، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014، ص361.
[2]- سفير محمد الهادي، **القضاء الاستعجالي الإداري على ضوء قانون الاجراءات المدنية والإدارية**، شهادة ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، جامعة د.الطاهر مولاي بسعيدة، 2015-2016، ص29.

الثالثة على ما يلي: "في جميع حالات الاستعجال يجوز لرئيس المجلس القضائي، أو العضو الذي يندبه، الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة...باستثناء ما تعلق منها بأوجه النزاع التي تمس النظام العام أو الأمن العام". [1]

وباعتبار أن فكرة النظام العام غير قابلة للتحديد وتتميز بالمرونة، كان من الصعب حصرها في مجال معين، الأمر الذي أدي إلى أتساع مجال النظام العام، وبالتالي تضيق مجال تدخل قاضي الاستعجال، مع أنه المجال الخصب لتجاوز السلطة من طرف الإدارة، وبالتالي لا يوجد ما يبرر هذا القيد.[2]

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أي نص قانوني يؤكد هذا الشرط، إلا أنه أشار إلى وجوده في نص المادة 932 من القانون (08-09) بنصها "خلافا لأحكام المادة 843 أعلاه، يجوز إخبار الخصوم بالأوجه المثارة الخاصة بالنظام العام خلال الجلسة"[3]، وإن كانت هذه المادة لا توحي بأن المشرع أراد ضم هذا الشرط لشروط دعوى الإستعجال، إنما خصه باستثناء عن باقي الدفوع، والتي يجوز لهيئة القضاء فيها أن تخبر بها الخصوم دون باقي الدفوع الأخرى.

الفرع الثاني: القيود المحددة بموجب الاجتهاد القضائي

هذه القيود لم ترد بموجب نصوص قانونية وإنما إستنبطها الإجتهاد القضائي، وتتتمثل هذه القيود في حالة فصل قاضي الموضوع في الدعوى قبل صدور الأمر الاستعجالي، بالإضافة لحالة عدول الإدارة عن قرارها قبل صدور الأمر الذي يستجيب لطلب المدعي.

أولا: في حالة فصل قاضي الموضوع في الدعوى قبل صدور الأمر الاستعجالي

هذه الحالة تثار عندما يرفع المتقاضي دعوى في الموضوع وأثناء سريانها يرفع دعوى استعجالية فقد يحصل وأن يفصل قاضي الموضوع قبل القاضي الاستعجالي،

---

[1]- جني محمد، **المنازعات الخاصة بالقرارات الإدارية**، شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص96.

[2]- عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص473.

[3]- المادة 932 من القانون (08-09)، السالف الذكر.

فيصير هذا الأخير مقيدا بالحكم الصادر في الموضوع، وتصبح الدعوى الاستعجالية بدون موضوع، وهذا باعتبار صدور حكم في الموضوع حول نفس النزاع بين نفس الأطراف قيدا على القاضي الاستعجالي الإداري إلا أننا نرى أن هذا القيد هو بقوة القانون كون أن تدابير الاستعجال تسري لحين الفصل في الموضوع، وتسقط حجيتها بصدور الحكم فيه. [1]

ثانيا: في حالة عدول الإدارة عن قرارها قبل صدور الأمر الذي يستجيب لطلب المدعي

بالنسبة لهذه الحالة فقد يحدث وأن تتخذ الإدارة قرارا من شأنه المساس بأحد المراكز القانونية للأفراد، ويكون محل دعوى إدارية استعجالية من أجل المطالبة بوقف تنفيذه أو إلغاءه، غير أنه وقبل الفصل في هذه الدعوى تعدل الإدارة مصدرة القرار عن هذا الأخير، وهنا تصبح الدعوى الإدارية الاستعجالية بدون موضوع نظرا لكون أن سببها قد زال بعدول الإدارة، وهذا لاعتبار عدول الإدارة عن قرارها الذي كان محل الدعوى الإدارية الاستعجالية قيدا على قاضي الاستعجال الإداري يمنعه من الفصل في الدعوى المعروضة عليه لعدم تحقق الغرض منها، كما نلمس ذلك أيضا في حالة ما إذا كان القرار محل الدعوى قد نفذ تماما قبل صدور الأمر فيه لأن الهدف من تدابير الاستعجال هو دفع الضرر الذي قد يحصل، والذي قد يحدث نتائج لا يمكن تداركها، فتدابير الاستعجال هي تدابير وقائية وإذا ما تم وقوع الضرر كلية تصبح دون جدوى، لعدم تحقق الغرض منها في هذه الحالة. [2]

[1]- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص155.
[2]- بن عبد الله عادل، حسام الدين داودي، المرجع السابق، ص369.

وفي ختام هذا الفصل، يتضح أن دعوى القضاء الكامل في مجال المنازعات العقارية، ولا سيما دعوى التعويض عن نزع الملكية، تمثل إحدى أهم الآليات القضائية التي أقرها المشرّع لضمان حماية حقوق الأفراد في مواجهة الإدارة، حيث تشكل هذه الدعوى تجسيدا عمليا لمبدأ المشروعية وتكريسا لمبدأ حماية الملكية الخاصة، من خلال تمكين المتضررين من نزع الملكية من المطالبة بالتعويض العادل والمنصف عن طريق القضاء الإداري، وتبين أن القاضي الإداري، في إطار صلاحياته الواسعة، يلعب دورا مهما في تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وحقوق الأفراد، سواء من خلال فحص مدى قانونية إجراءات نزع الملكية، أو في تقدير قيمة التعويض المناسب، مستعينا في ذلك بخبرات فنية ومعاينات ميدانية، وبما يملكه من سلطة تقديرية مستقلة.

كما أثبت قضاء الاستعجال الإداري نجاعته في التعامل مع الحالات المستعجلة التي تمس بالمراكز القانونية للأفراد، من خلال تدابير وقتية تحافظ على الحقوق وتمنع تفاقم الأضرار، وإن كانت سلطاته مقيدة بعدم المساس بأصل الحق والنظام العام، إلا أنه يبقى أداة فعالة لضمان تدخل سريع وملائم لحماية الملكية العقارية من التعدي أو الاستيلاء غير المشروع.

خاتمة

خاتمة:

وختاما لهذه الدراسة، يمكن القول بأن اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية يشكل ضمانة حقيقية لحماية حقوق الأشخاص تجاه التصرفات أو التعسفات التي تقوم بها سلطة الإدارة، وهذا لما يترتب على الملكية العقارية من نزاعات كثيرة يصعب الإلمام بها، فالقاضي الإداري يتدخل في هذه المنازعات العقارية بناء على المعيار العضوي بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عندما تكون الإدارة العامة طرفا في النزاع بهدف حماية الوعاء العقاري المملوك ملكية خاصة أو عامة، فيبسط القاضي الإداري رقابته على الأملاك العقارية العامة من خلال تجسيده الفعلي للمبادئ الأساسية التي تحكمها بموجب القانون المدني أو القوانين الخاصة بها، وبخصوص الملكية الخاصة عرفت هي الأخرى منازعات اختص بها القاضي الإداري لوجود الإدارة طرفا في النزاع، منها ما هو متعلق بمسألة إثباتها بسندات قانونية خاصة، أو ما تعلق بمسألة الحيازة التي تثير عدة إشكالات نظرا لصعوبة إثباتها.

ورغم صدور القانون (07-02) المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي يعد بمثابة القانون الأساسي الذي يحمي الملكية الخاصة، إلا أنه عرف عدة منازعات تعلقت بالترقيم النهائي ومسألة إعداد الدفتر العقاري، خاصة وأن القانون نص على اتباع مجموعة من تأخذ مدة من الزمن، الأمر الذي يرهق الخواص خاصة عند وقوع المحافظ العقاري في أخطاء عند منحه الترقيم نهائيا أو رفضه للترقيم، ويختص كذلك في منازعات التراخيص والشهادات المتعلقة بأدوات التعمير، حيث يُخول له إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة.

كما يظهر دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية، في حالة عدم احترام الإدارة لإجراءات نزع الملكية، عندما تقوم الإدارة بالاعتداء عن طريق الاستيلاء الغير المشروع على العقار، أو تأخر العقار ولا تنفذ المشروع، رغم فوات المدة القانونية لتنفيذه، وهذا ما كرسه المشرع في العديد من أحكامه القضائية، فنجد القاضي الإداري يلعب دورا إيجابيا باعتباره حامي لها، من خلال إيقاف التعدي عن طريق السلطات الممنوحة له في

هذا المجال، وتوسيع رقابته على السلطة التقديرية للإدارية من خلال الموازنة بين المنافع والأضرار.

بالإضافة لمسألة التعويض عن نزع الملكية، حيث يفصل في هذه المنازعات لجبر الضرر الناجم عن قرارات الإدارة، لأن دوره في حماية الملكية العقارية لا يقتصر على إلغاء القرارات الإدارية غير المشروع، وإنما النظر في دعاوى القضاء الكامل، ويتعداه إلى سلطته في التزام الإدارة بتنفيذ الحكم الصادر بالإلغاء أو التعويض، لأنه حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وهو الأمر الذي يجب على الإدارة أن تحترمه لأنه يضفي على الدولة هيبتها وقوتها.

**** ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع، توصلنا لمجموعة من النتائج، نتاولها على النحو التالي:***

- ✓ ان إعطاء سلطات واسعة للقاضي الإداري للنظر في المنازعات العقارية، تشكل أهمية كبيرة على مختلف مناحي الحياة في الدولة، وفي جهة أخرى تزيد من ثقة الأشخاص بالعدالة وعدم ترددهم في الدفاع عن حقوقهم.
- ✓ ترفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي ضد المحافظ العقاري، لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري، ولا يمكن إلغاءه أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري.
- ✓ للقاضي الإداري دور مهم في عملية نزع الملكية عن طريق الدعاوى المرفوعة إليه سواء أكانت دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، هذا لما يتمتع به من سلطة تقديرية واسعة في تقرير التعويض والحقوق التي تلي عملية النزع للملكية.
- ✓ يعد القاضي الإداري المختص بالفصل في القضايا ذات الطابع الاستعجالي، التي لا تحتمل التأخير، ويصدر أوامر مؤقتة تهدف إلى وقف ضرر محدق أو حفظ حق قائم، ويتمتع بسلطات واسعة في النزاعات العقارية، وهذا من خلال التدابير التي

يمكن لـه أن يأمر بها، كتدابير وقف تنفيذ قرارات إدارية كانت أو قضائية، كذا لـه سلطة التحقيق ومعاينة الحالة، بالإضافة لتدخله في حالة الاعداء والاستيلاء.

**** أما فيما يتعلق بالتوصيات والاقتراحات فإننا نقترح:***

- ❖ العمل على تقسيم المحكمة الإدارية إلى أقسام، حسب نوع النزاع.
- ❖ العمل على تكثيف دورات تكوينية للقضاة العاملين في الميدان العقاري والإداري.
- ❖ إصدار قانون واحد ينظم الملكية العقارية العامة والخاصة.
- ❖ ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

- قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر

أ/- القوانين:

1. القانون رقم (90-29) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، معدل ومتمم بالقانون رقم (04-05) المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد71، الصادر سنة 2004.
2. القانون رقم (91-11) المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد42، الصادر في 08-05-1991.
3. القانون رقم (98-01) المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، والمعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 6 يوليو 2011، الجريدة الرسمية، العدد37، الصادر سنة 1998.
4. القانون رقم (07-02) المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد15، الصادر في 28 فيفري 2007.
5. القانون رقم (07-05) المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادر سنة 2007.
6. القانون رقم (08-09) المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21، الصادر سنة 2008.
7. القانون رقم (12-07) المؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد12، الصادر يوم 29 فبراير 2012.

ب/- الأوامر:

1. الأمر رقم (75-74) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31-12-1779 والقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، الجريدة الرسمية، العدد52، الصادر سنة 1975..

ج/- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم (76-63) المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 80-210 المؤرخ في 13 نوفمبر 1980 والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، عدد30، الصادرة في 13 أفريل 1976.

2. المرسوم التنفيذي رقم (91-176) المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة سنة 1991.

3. المرسوم التنفيذي رقم (93-186) المؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم (91-11) ، الجريدة الرسمية، العدد51، الصادرة في 01 أوت 1993.

4. المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

ثانيا: المراجع

1. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

2. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك، الجزائر، ط2، 2013.

3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010.
5. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة للتشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
6. عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
7. لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
8. لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
9. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
10. محمد إبراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2007.
11. محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 2009.
12. محمد ابراهيمي، الوجيز في الاجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
13. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
14. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.

ثالثا: الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعة

1/- رسائل الدكتوراه:

1. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010-2011.
2. بوعبيد عز الدين، الحماية القضائية للمكلية العقارية الخاصة، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2022-2023.
3. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2018-2019.
4. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
5. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة تلمسان، 2015-2016.
6. ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012.

2/- رسائل الماجستير:

1. الباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
2. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009.

3. رضية بركايل، الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013-2014.
4. عز الدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2015.
5. غراس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة قسنطينة، الموسم الجامعي 2011-2012.
6. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
7. نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

3/- المذكرات:

1. براكتية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021-2022.
2. بن مايدي علي زين العابدين، منازعات الترقيم النهائي أمام القاضي الإداري، شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020-2021.
3. جني محمد، المنازعات الخاصة بالقرارات الإدارية، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018-2019.
4. عز الدين رمزي، قراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.

رابعا: المجلات

1. أحسن غربي، توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد04، جامعة 20 أوت 1955، الجزائر.
2. إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016.
3. بن عبد الله عادل، حسام الدين داودي، وقف تنفيذ القرار الإداري بين التشريع الجزائري والفرنسي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد34، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014.
4. جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد الأول، جامعة الوادي، الجزائر، 2021.
5. حويذق عثمان، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جامعة يحي يوسف بالمدية، جوان 2018.
6. علال قاضي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضمانة لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة خنشلة، 2021.
7. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جسور للطبع والتوزيع، الجزائر، 2013.
8. مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية، العدد01، الجزائر، 2007.
9. نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، عدد خاص، الجزائر، 2008.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

- **شكر وعرفان**
- **إهداء**

مقدمة..... 01

الفصل الأول: المنازعات العقارية محل دعوى الإلغاء

المبحث الأول: دعوى إلغاء الترقيم النهائي..... 07

المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي..... 07

الفرع الأول: حالات دعوى الإلغاء في مجال الترقيم النهائي..... 07

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي..... 10

المطلب الثاني: الاجراءات القضائية في تسوية منازعات الترقيم النهائي..... 12

الفرع الأول: الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي..... 13

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على إلغاء الترقيم النهائي..... 16

المبحث الثاني: الدعاوى الخاصة بأدوات التعمير..... 17

المطلب الأول: دعاوى الإلغاء في مجال التعمير..... 17

الفرع الأول: دعوى الإلغاء بالنسبة لرخصة البناء..... 17

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء المتعلقة بقرار الهدم..... 21

الفرع الثالث: بالنسبة لرخصة التجزئة..... 22

المطلب الثاني: دعاوى الإلغاء في مجال شهادات التعمير..... 23

الفرع الأول: دعوى الإلغاء المتعلقة بشهادة التعمير..... 23

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء بالنسبة لشهادة المطابقة..... 24

الفرع الثالث: دعوى الإلغاء بالنسبة لشهادة التقسيم..... 25

الفصل الثاني: دعوى القضاء الكامل في مجال المنازعات العقارية

المبحث الأول: دعوى التعويض عن نزع الملكية..... 30

المطلب الأول: الإجراءات الخاصة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية..... 30

الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية..... 30

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية..... 33

الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية..... 34

المطلب الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية.. 35

الفرع الأول: إجراءات القاضي الإداري في تسوية دعوى التعويض..... 35

الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري التقديرية في تحديد التعويض..... 37

المبحث الثاني: مجال قضاء الاستعجال في المنازعات العقارية..... 39

المطلب الأول : اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في المنازعة العقارية..... 39

الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في وقفت التنفيذ..... 40

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في مجال الاستعجال العادي..... 43

الفرع الثالث : سلطات القاضي الإداري الاستعجالي في حالة التعدي والاستيلاء 44

المطلب الثاني: القيود القانونية التي تحد من سلطات القاضي الإداري الاستعجالي.. 46

الفرع الأول: القيود التي تحد من سلطة القاضي الاداري الاستعجالي..... 46

الفرع الثاني: القيود المحددة بموجب الاجتهاد القضائي..... 48

خاتمة..... 52

قائمة المصادر والمراجع..... 56

فهرس المحتويات..... 63

– ملخص الدراسة

ملخص الدراسة

وأمام ما عرفته الثروة العقارية سواء العامة أو الخاصة من عمليات استغلال عشوائي ونهب لها، تدخل المشرع الجزائر من أجل بسط حماية قانونية ووضع حد للاعتداءات التي تقع عليها سواء كانت من طرف الأفراد أو الإدارة نفسها، وذلك من خلال وضعه لقواعد وأسس قانونية تهدف إلى تنظيم عمليات استغلال العقار والتصرف فيه، ولكن رغم ذلك مازالت تشهد اعتداءات ومنازعات عديدو يعود الفصل فيها للقضاء الإداري متى كانت الإدارة طرفا في هذا النزاع، والذي يظهر دوره من خلال فرض رقابته التي تضمن تجسيد حماية قانونية وقضائية فعالة على الملكية العقارية، وبالتالي تحقيق توازن بين المصلحة العامة والخاصة، ويتجسد ذلك بموجب السلطات الممنوحة له في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا فرض رقابته على إجراءات سير الدعاوى العقارية واستعانته بكل الوسائل المتاحة له، من أجل التحقيق فيها إلى غاية الفصل فيها.

وكان هدفنا من هذه الدراسة، هو إبراز دور القاضي الإداري في حماية الحقوق والحريات الخاصة بتدخله في حالة تعسف الإدارة، وتحديد المنازعات العقارية التي يختص بها، والتعرف على دور المشرع الجزائري في تمكين القاضي الإداري من الوسائل اللازمة لأداء مهامه في تسوية المنازعات الإدارية المتعلقة بالعقار، ومدى نجاعة هذه الوسائل في تمكين القاضي الإداري من تحقيق الموازنة بين الأطراف المتنازعة.

- **الكلمات المفتاحية:** القاضي الإداري، المنازعات، دعوى الإلغاء، التعويض، نزع الملكية.

Summary:

In view of the random exploitation and looting of real estate wealth, whether public or private, the Algerian legislator intervened to extend legal protection and put an end to the attacks on it, whether by individuals or the administration itself, by establishing legal rules and foundations aimed at regulating the exploitation and disposal of real estate. However, despite this, it still witnesses numerous attacks and disputes, the resolution of which is left to the administrative judiciary when the administration is a party to this dispute, which clarifies its role by imposing its oversight that ensures the embodiment of effective legal and judicial protection of real estate ownership, and thus achieving a balance between the public and private interest. This is embodied by virtue of the powers granted to it in the Civil and Administrative Procedures Law, as well as imposing its oversight over the procedures for the conduct of real estate lawsuits and its use of all means available to it, in order to investigate them until they are resolved.

The aim of this study was to highlight the role of the administrative judge in protecting rights through his intervention in cases of administrative abuse, to identify the disputes within his jurisdiction, and to identify the role of the Algerian legislator in providing the administrative judge with the necessary means to perform his duties in settling real estate disputes, and the extent of the effectiveness of these means in enabling the administrative judge to achieve a balance between the disputing parties.

- ***key words**: Disputes, Administrative Judge, Cancellation Suit, Compensation, Expropriation.*