

توزيع الاختصاص النوعي في المسائل العقارية

وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بقلم الدكتور: فتات فوزي

الأستاذة: محمودي فاطمة الزهراء

إن المنازعة في القضايا العقارية هي من أعقد المسائل وأكثرها أهمية نظرا لاتصالها الوطيد بأحد أهم المجالات التي تعرف تطورا مستمرا في بلادنا وهي قضية العقار باعتباره ذلك الشيء الثابت والمستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف¹ ويعرفه القانون المدني في نص المادة 683 منه كالآتي " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " .

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف إلا إذا هدم أو اقتلع، وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بطبيعته قابلا للنقل والحركة كونه غير مستقر بحيزه ، ويظهر في فصل التفرقة بينها من خلال طبيعة الشيء ذاته²

وقد ميز المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية، بين المنقول والعقار حتى من خلال إجراءات التقاضي المتبعة و من بينها الاختصاص، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير قار وثابت أما في المنازعات المتعلقة بالمنقول يؤول الاختصاص فيها كقاعدة عامة إلى محكمة موطن المدعى عليه³، نظرا لأهمية العقار باعتباره أحد أهم المعايير الجوهرية التي تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب كما وضع له تشريعا خاصا ومتشعبا يحدده وينظمه إلى جانب القانون المدني، وينحصر العقار أيضا في مجموعة من الأنواع ضبطها المشرع حسب خصوصية كل نوع منها كما يلي :

العقارات بطبيعتها وهي تشمل، (الأرض، المباني، النباتات المتأصلة في الأرض).

العقارات بحسب موضوعها وهي الحقوق العينية بما فيها الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، حق الملكية ، و كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار 4 .

العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها ، رصدها مالكها لخدمة أو استغلال عقار آخر يملكه 5.

ولم يكتفي التشريع بتحديد نوع العقار فقط ، بل ذهب إلى أبعد من ذلك عندما وضع تصنيفات للعقار ترجع لأصل ملكيته ، لما لهذا الأخير من رباط قوي بمبدأ السيادة نصت عليه المادة 23 من قانون (90 - 25) المتعلق بالتوجه العقاري 6 كالاتي "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف الآتية :

- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص والأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

وتتقسم الأملاك الوطنية هي الأخرى بموجب قانون (90 - 30) المؤرخ في 1990/12/01 ، المعدل والمتمم بموجب قانون (08 - 14) المؤرخ في 2008/07/20 ، والمتضمن الأملاك الوطنية إلى :

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية .

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .

وعليه ، فإن التقسيم القانوني الوارد في التشريع قد جاء شاملا ومتشعبا ، بحيث كل نوع وصنف يضم أشكالا عديدة من العقارات ، خاصة الأملاك العقارية الوطنية ومن ناحية أخرى نستطيع القول ، أن القوانين التي تحكم العقار جاءت مبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية ، بل ومتناقضة في الكثير من الحالات ، هذا ما أدى إلى خلق كم هائل من النزاعات المطروحة بكثرة أمام القضاء خاصة في مسائل الملكية وأصولها ، وهنا نصل إلى

المشكل المطروح عمليا في تحديد الجهات القضائية المختصة للفصل في المنازعات العقارية، كون أن هذه المسائل تختلط في غالب الأحيان بين القضاء العادي والإداري، بسبب اتصال الملكية العقارية إما بالخواص أو الدولة، إذا فالطرح الذي يفرض نفسه هو معرفة كيفية توزيع الاختصاص في هذه المسائل، لنتمكن من معرفة الجهات المختصة للمنازعة فيها، ضمن قانون الإجراءات المدنية وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ولذلك سنناقش هذه الإشكالية من خلال تناولنا في هذا الموضوع الذي قسمناه إلى مبحثين الأول خصصناه إلى المنازعات العقارية التي يختص فيها القاضي العادي والمبحث الثاني للمنازعات العقارية التي يختص فيها القاضي الإداري.

المبحث الأول: المنازعات العقارية التي يختص فيها القاضي العادي:

تكمن صعوبة المادة العقارية في جانبها النظري والعملي، من خلال مشكلة تحديد أصل الملكية باعتبارها المعيار الأساسي في معرفة الاختصاص ولهذا فالقاضي العقاري توكل له غالبية القضايا إما على أساس نصوص قانونية محضة، أو من خلال طبيعة هذه النزاعات التي لا بد من معرفتها، وهذا ما يقودنا أيضا لمناقشة أهم القضايا الشائعة عمليا ليتسنى لنا معرفة اختصاص القاضي العادي في المسائل العقارية حتى تكون أحكامه صائبة ضمن اختصاصه القانوني.

المطلب الأول: أساس اختصاص القاضي العادي في المنازعات العقارية:

إن الأساس القانوني لاختصاص القاضي العادي في القضايا العقارية، جاء متفرقا بين النصوص التشريعية والرئيسية، وما بين الأحكام التنظيمية والنصوص الخاصة فإذا ما تطرقنا إلى قانون الإجراءات المدنية في مادته الأولى، فقد جاء الاختصاص فيها عاما وشاملا كما يلي " إن المحاكم هي الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام، وهي تفصل في جميع القضايا المدنية

والتجارية..."، ولم تذكر الاختصاص العقاري على أساس أن كل القضايا التي أصلها مدني ومن بينها القضايا العقارية تدخل ضمن المنازعات المدنية أو الاختصاص المدني وبشكل آخر، المقصود في هذا النص هي ولاية جهة قضائية ما للنظر في النزاعات والتي تقع على مستوى الإقليم الذي تتواجد فيه هذه الجهة القضائية سواء كانت محكمة أو مجلس 7 ليؤكد بعد ذلك المشرع نوعية القضايا التي تختص فيها هذه المحاكم كما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة كالتالي: "ويؤول الاختصاص للمحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية للفصل دون سواها بموجب حكم قابل للاستئناف في المواد التالية:" الحجز العقاري، تسوية قوائم التوزيع بيع المشاع...".

حيث يلاحظ أن المشرع في هذه الفقرة حدد فقط الحجز العقاري والبيع المشاع دون سواهم من المسائل العقارية الأخرى، فهل هذا يعني أن كل المنازعات العقارية هي من اختصاص القاضي العادي؟ أم فقط القضايا المتعلقة بالحجز العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى دعمت نص المادة السابعة مكرر منه اختصاص جهات القضاء العادي في القضايا التي تكون الإدارة طرفاً فيها نذكر منها ما يهم الجانب العقاري كمخلفات الطرق باعتبار أن الطرقات هي ملك وطني عام حسب القانون (90-30) المعدل والمتمم⁸ وكذلك النزاعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والمعدة للسكن باعتبارهما أيضاً ضمن العقارات.

ونظر لكثرة النزاعات العقارية، استحدثت قسم عقاري على مستوى كل محكمة ابتدائية، بموجب قرار وزير العدل المؤرخ في 1994/01/01 و الذي يعد فرعاً من فروع القسم المدني لتلك المحاكم لكن، رغم ذلك إلا أنه لا يتمتع باختصاص نوعي المحض، بل هو إجراء تنظيمي لتسهيل عملية النظر والفصل في القضايا والتعجيل فيها كون أن القسم المدني لم يعد يحتمل الإلمام بجميع

القضايا الداخلة ضمن اختصاصه و من جهة أخرى، عرفت مادة العقاري ثقبلا كبيرا كنتيجة لصدور قانون (25/90) و(30/90) المذكورين أعلاه.

المطلب الثاني: طبيعة المنازعات العقارية المطروحة أمام القاضي العادي (العقاري):

لقد أعلن قانون (08 - 09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة في الفصل الثالث من الباب الأول المتعلق بالإجراءات الخاصة أمام بعض الأقسام ومن بينها " القسم العقاري " بحيث يختص هذا الأخير، حسب نص المادة 511 منه، في النزاعات المتعلقة بالأموال العقارية وينظر على الخصوص في حق الملكية والحقوق والتأمينات العينية، في الحيازة وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال والسكن، نشاط الترقية العقارية بشكل عام، في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع.

ينظر أيضا في إثبات الملكية العقارية، الشفعة، الهبات، الوصايا المتعلقة بالعقارات في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع، القسمة وتحديد المعالم، إيجار السكنات والمحلات المهنية والإيجارات الفلاحية وتضيف المادة 513 منه على النزاعات الواقعة بين أعضاء المستثمرة أو عضوا منها مع الغير، وأيضا في القضايا المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل في حقوق مترتبة عن عقود تم شهرها وكذلك قضايا الترقيم الخاص بالسجل العقاري ودعاوي المقايضة بين أملاك خاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص⁹.

إذن ما استحدث في هذا القانون هو الإعلان وبصورة واضحة عن وجود قسم العقاري مختص ضمن ما حدد له في المواد (511-513)، حيث أن هذا القسم لم يكن معلن عنه في القانون السابق، وكان القاضي العادي (العقاري) يأخذ الاختصاص في بعض من المنازعات المذكورة أعلاه من نصوص خاصة، نذكر منها بعض القضايا كالتصرف في الأراضي واستغلالها وشغلها، الانتفاع، وجميع النزاعات الواقعة في المستثمرات الفلاحية بين أحد

أعضائها أيا كان نوعه كإسقاط حق الانتفاع أو التنازع حول الأرباح وكذلك تسوية التركة بعد الوفاة، غير أنه وبموجب قانون (08 - 09) أصبحت هذه النزاعات معلنا عنها بشكل مباشر.

أما بالنسبة لممارسة حق الشفعة الوارد أعلاه فلم تفسره نص المادة 513 لأن حق الشفعة ليس دائما، أطرافه خاصة فقد تكون الدولة طرفا في الملك كما أقرتها المادة 24 من قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ويكون ذلك عندما تظهر رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل على حقه أو حالة إسقاط هذا الحق أو على اثر وفاته دون أن يترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة، ففي هذه الحالة تمارس الدولة حق الشفعة من طرف مدير أملاك الدولة، وعلى أساسه تكتسب الدولة هذه الحصة المتنازل عنها، عن طريق الشفعة أو اكتساب المستثمرة كاملة في حالة حلها كما صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 7 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار قانون 19/87 والموقعة من طرف وزيرى الفلاحة والمالية .

هذه التعليمه ذكرت الشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم كما وردت في القانون، كما ضببت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة إذ ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة و منحت لهذا الأخير شهر يسري ابتداء من، استلامه التبليغ من الموثق لممارسة هذا الحق أو السماح له بالتنازل.

وتجدر الإشارة إلى أنه، ليس دائما تستعمل الدولة حق الشفعة بصفتها مالكة للرقبة فأحيانا تستعمل حق الشفعة على أساس حماية مصالح الدولة.

وعليه، فكان على المشرع التفسير أكثر في الفقرة الخاصة بالشفعة إما في القسم الخاص بالعقاري أو في الإجراءات الخاصة بالمحاكم الإدارية ليتسنى معرفة نوع الشفعة لأن الشفعة في المدني تختلف عنها في القانون الإداري .

كذلك بالنسبة لحالة عدم تسديد ديون المستثمرة والمتعلقة بسعر أملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات والتي اتفق على تسديد ثمنها في الكثير من الأحيان بتقسيط ويتكفل البنك الفلاحي بتغطية الثمن عن طريق القروض، وبالتالي فابنك هو الذي يحق له المطالبة بالثمن، والبنك كما نعلم ليس إدارة وإنما مؤسسة مالية تخضع لأحكام القانون الخاص ولهذا يؤول الاختصاص في هذا النزاع إلى القاضي العادي (العقاري)، وليس الإداري والتي لم يشر إليها المشرع واكتفي بالنزاعات الواقعة بين أعضاء المستثمرة والغير أو النزاعات المتعلقة بحق الانتفاع¹⁰ .

المبحث الثاني: المنازعات العقارية التي يختص فيها القاضي الإداري:

كما هو معلوم، ليس دائماً القاضي العادي (العقاري) يفصل في القضايا العقارية فعندما تكون الملكية تابعة لدولة أو تكون هذه الأخيرة طرفاً في النزاع أو تكون الملكية مشتركة بين الدولة و الخواص، فقد يرجع الاختصاص للقاضي الإداري إما بموجب النص أو من خلال طبيعة النزاعات في حد ذاتها وعليه فما هو التكيف الذي يعتمد القانون نظرياً والذي يعتمد القاضي عملياً ؟ ولذلك سنناقش هذه الحالات مدعمين ذلك بقضايا عملية .

المطلب الأول: أساس اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية:

لقد نصت المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية، على أن القاضي الإداري يختص في الفصل في جميع القضايا أياً كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

وعلى هذا الأساس فإن كل الأملاك العقارية التابعة إلى الدولة أو الولاية أو البلدية هي من اختصاص القاضي الإداري في حالة المنازعة، أما حسب قانون (08 - 09) المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية فتتص المادة (800)، منه في القسم الأول من الاختصاص النوعي على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعة الإدارية..." و هو نفس ما جاء في نص المادة الأولى من القانون الإجراءات المدنية، فيما يخص القضاء العادي والذي سبب مشاكل عملية في مسائل الاختصاص، أي أن المشرع نسخ المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية القديم في المادة (800) من إجراءات إدارية والفرق أن الأول يخص القضايا المدنية والثاني يخص القضايا الإدارية، وهذا حتما ما سينجر عنه مشاكل كالتى وقعت في القضايا المدنية وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه "يختص بالفصل... في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" 11 وهذا يعني أن جميع المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية العمومية هي من اختصاص المحاكم الإدارية، وهذا ما ذهبت إليه المادة الثانية من قانون (08 - 14) المؤرخ في 20/07/2008 الذي عدل وتمم قانون (30/90)، على أن الأملاك الوطنية العمومية هي أملاك الدولة الولاية، البلدية.

ولكن المشرع لم يستعمل في النص المذكور أعلاه مصطلح العموم أو الأملاك الوطنية كما يلي "...في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية و البلدية طرفا فيها" في حين أملاك الدولة قد تكون عامة أو خاصة وفي هذه الحالة تختلف التصرفات كما يختلف الاختصاص، وبمعنى آخر فإن بعض من القضايا المتعلقة بالأملاك الخاصة يفصل فيها القاضي العادي، كما لا زال معمول به عمليا أمام القضاء، لأنها تخضع لأحكام مزدوجة منها ما هو مستمد من أحكام القانون العام وبعضها من القانون الخاص، نذكر مثلا النزاع الواقع في المستثمرة الفلاحية بين أعضائها أو بينهم والغير سواء تعلق الأمر بإسقاط حق

الانتفاع أو نزاع حول الأرباح أو التنازل عن الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة أو النزاع الواقع حول تنفيذ إلتزمات تعاقدية للمستثمرة بين أعضائها والغير سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ينظر فيها القاضي العادي، رغم أن المستثمرة ملك وطني خاص إما لدولة أو للولاية أو للبلدية حسب الفقرة 11 من المادة 18 من قانون (90- 30) المعدل والمتمم، المتعلق بالأموال الوطنية ولكن أهم ما يجب أن يتحقق منه القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأموال الوطنية، هو تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها.

وهذا ما أكدته نص المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية صراحة بقولها "... يختص وزير المالية والوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، ..بالمثل أمام القضاء مدعيا و مدعى عليه فيما يخص لأموال التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك الوطنية العامة..". وقد أكدت المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم (91/454) 12 كيفية توزيع التمثيل أمام القضاء وحددت أيضا طبيعة القضايا منها التشكيك في ملكية الدولة، تسيير الأملاك بين الخواص والدولة، حق ملكية الدولة وجميع الحقوق المترتبة عنها.

وتجدر الإشارة إلى أن دعاوى الملكية أمام القضاء الإداري يجب، أن ترفع ضد من لهم صفة الملاك و ليس صفة التسيير مثلا كرفع دعوى ضد وزارة الفلاحة فهذه الأخيرة مجرد مسيرة لأموال الدولة "هيئة مسيرة وليست مالكة.

غير أنه يرد استثناء على هذه القاعدة في نص المادة 171 من المرسوم التنفيذي (91-454) بحيث يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة أو أداء مهمة منفعة عمومية أن ترفع دعاوى الملكية والحياسة لحماية الأملاك الوطنية العمومية التي تشغلها، في حالة تعرضها للاعتداء من طرف الغير على أن تكون في كل هذه التصرفات وغيرها مراعية للمصلحة العمومية، و أن يكون الملك تابع للدولة بمقتضى المادتين (800 - 801)، من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه نستطيع القول أن الأساس الذي يعتمد عليه القاضي الإداري في تكيفه لطبيعة النزاعات هو إما ورودها بمقتضى النص أو على أساس أصل الملكية إن كانت خاصة أو عامة.

المطلب الثاني : طبيعة المنازعات العقارية المطروحة أمام القاضي الإداري:

يختص القاضي الإداري وبشكل واسع في القضايا العقارية من الناحية العملية، فمثلا المنازعات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية يختص فيها القاضي العادي إلا أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من النزاعات فيها: إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية التابعة للدولة كأن يدعي شخصا ما أن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هي ملك له، فعليه أن يرفع دعوى أمام الغرفة الإدارية، ضد مديرية أملاك الدولة مع حضور وزارة الفلاحة في النزاع طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية.

عندما يتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع أو يحل مستثمرة مرتكبا تجاوز السلطة وخرقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 1351/90، فإن أعضاء المستثمرة ملزمين برفع دعوى أمام القاضي الإداري الغرفة الجهوية من أجل إلغاء القرار في انتظار تصيب المحاكم الإدارية .

وقد أصدرت وزارة الفلاحة منشورا للولاة فسرت فيه نص المادة الثامنة من المرسوم 51/90 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري ووجهتهم لرفع الدعوى المتعلقة بحل المستثمرة أو إسقاط حق المستفيد إلى الغرفة الإدارية المحلية، لكن هذا التفسير لم يقبله القاضي الإداري وصرح بعدم اختصاصه.

ويختص القاضي الإداري في القضايا المتعلقة بالفترة التي تسبق تحرير العقود الإدارية المنشئة للمستثمرة الفلاحية كشركة أشخاص مدنية ، والتي تمنح من طرف الوالي المختص إقليميا بموجب قرار إداري يتضمن الاستفادة

من مستثمرة فلاحية والذي يتم تحريره في شكل عقد من طرف مديرية أملاك الدولة، ثم يخضع هذا العقد للإجراءات التسجيل والشهر، فإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين، وصدر قرار بسحب الاستفادة من طرف الوالي قبل تحرير العقد في الشكل الرسمي، فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام القاضي الإداري الجهوي المختص إقليمياً، وقد أكد مجلس الدولة هذا الاتجاه في القرار رقم 7767 كالاتي " إن الوالي المختص إقليمياً يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري، محل إجراءات تسجيل وشهر وذلك طبقاً للمادة السادسة من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم لقانون للتوجيه العقاري"14.

والملاحظ أن هذا النوع من القضايا لازال من اختصاص القاضي الإداري بموجب المادة 800 من قانون (08 - 09) المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية .

كذلك ينظر القاضي الإداري في المستلزمات المتعلقة بإيجارات السكنات الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة المستخدمة بسبب الوظيفة وعلى اعتبار أن هذه العقود هي عقود إدارية جاء بها قانون الوظيفة العمومي طبقاً للأحكام المرسوم (89 - 10) المؤرخ في 07/02/1989، الذي ينص صراحة على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب عقد امتياز أو تخصيص والذي لا كيف على أنه عقد إيجار، عكس اجتهاد المحكمة العليا الذي اعتبرت في قرارها الصادر في 11/09/2001 أن استثناءات الواردة في المادة 7 مكرر والتي تعني جميع العلاقات الإيجازية بما فيها تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص في المساكن الوظيفية التي تمنحها الإدارات لموظفيها في إطار أداء الوظيفة ففي الحقيقة هذا الاجتهاد لا يترجم مفهوم هذه المادة لأن قرارات التخصيص أو عقود الامتياز ليست عقود إيجار ولا تحكمها أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار15، وتجدر الإشارة إلى أن ما جاء في المادة 7 مكرر هو نفسه ما جاء في

المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أنه حذفت الفقرة المتعلقة " بالمنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة مهنية .." وكذلك الفقرة الثانية والثالثة التي كانت في المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية.

وعليه ففي كل الحالات يجب أن يتحقق القاضي من أن الأمر يتعلق فعلاً بإيجار جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو المجموعات المحلية.

وهذا ما يقودنا للقول أن اختصاص القاضي الإداري لا نستطيع تحديده نظراً لتعداد أملاك الدولة التي جاءت بها القوانين الوصفية المعدلة والمتممة (90- 25 و90- 30)، فهي برغم من أنها محصورة بقوة القانون ، إلا أنها واردة بكثرة كون أن تحت كل ملك عقاري أملاك متعددة، ولهذا فإن القاضي الإداري له حصة الأسد في النزاع العقاري ولا ربما أيضاً يرجع لاحتكار السلطات العامة لجزء كبير من الملكية العقارية في الجزائر وكذا الطابع الإداري المحض، الذي يطبع على تدخلات هذه السلطات وبدلاً ما كان على المشرع أن يخفف الضغط من هذه النزاعات في القانون الجديد الذي كنا نتظر منه إنشاء محكمة مختصة في النزاعات العقارية، أعلن عنها كقسم داخل المحكمة وحدد له اختصاصات كانت له سابقاً، وبقي القاضي الإداري على اختصاصاته السابقة أيضاً، على عكس ما كنا نتظر محكمة عقارية، بكتابها وقضائها المتخصصين، هكذا حتى يفصل في مسألة الاختصاص في النزاعات العقارية كونه نزاع شائك يجد صعوبة أمام القضاء خاصة عندما يرفض القاضي العقاري اختصاصه وترفع دعوى أمام القاضي الإداري وترفض أيضاً لعدم اختصاصه أي حالة الاختصاص السليبي والتي نلتمسها بشكل واسع في الحياة العملية.

وفي نفس السياق هناك نزاعات لم يعرف لها جهة كالنظر في مدى شرعية قرارات المحافظ العقاري عندما يقرر إشهار عقد موثق أو عدم إشهاره أو

رفض القيام بأي إجراء آخر يتعلق بشهر العقود ، هذا الأخير الذي لم يتطرق له
المشرع في قانون (08 - 09) بل أورد فقط النزاعات المتعلقة بفسخ أو تعديل أو نقض
الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها دون الإشارة إلى قرارات المحافظ العقاري
ومدى مشروعيتها لكن عمليا فإن الأقسام العقارية ، هي من تتمسك باختصاصها و
هذا يعد خرقا لأحكام المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12/75 المتضمن
إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الذي يحيل إلى قانون
الإجراءات المدنية بالنسبة للطعون في قرارات المحافظ العقاري وبالتالي يفترض أنه
من اختصاص القاضي الإداري طبقا لأحكام المادة 07 وهي تقريبا المادتين
(800-801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد أكد على ذلك أيضا الاجتهاد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة
العليا الغرفة الإدارية تحت رقم 129032 بتاريخ 09/02/1998 الذي يؤكد على
اختصاص القاضي الإداري فيها (الغرفة الإدارية الجهوية).

غير أنه ما يلاحظ أيضا على هذا القانون أنه لم يتعرض إلى قضايا الاستيلاء
على التركات المهملة أو على الأملاك التي ليس لها مالك أو وارث والتي جاءت في
المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 773 من القانون المدني وكذلك العقود
التوثيقية المبرمة بين الخواص من طرف الإدارة ، التي لم يرد نص بشأنها في قانون
الإجراءات المدنية و الإجراءات المدنية والإدارية ، يستثيها صراحة من اختصاص
القاضي الإداري ، لكن مبدئيا فإن هذه العقود ليست قرارات إدارية والطعن فيها
بالبطلان أو طلب إلغائها لا يدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري ، حتى ولو
كانت الإدارة هي التي تطلب ذلك لأن القاضي العادي (العقاري) هو المؤهل لمراقبة
مدى شرعية العقود التوثيقية وهو ما أكد عليه مجلس الدولة في قراره الصادر في
2000/05/16 كالآتي "... وبالتالي فإن تقدير العقد التوثيقي ليس من
اختصاص القاضي الإداري " وكذلك قرار رقم 8631 المؤرخ في 11/12/2000
الصادر عن نفس الجهة .

غير أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يشير صراحة على هذه العقود ولكن أشار في نص المادة 515 منه، على اختصاص القاضي العقاري في إبطال أو فسخ أو تعديل عقود تم شهرها أي تلك العقود الموثقة والمشهرة، ولكن لم يشير إلى العقود الموثقة والتي لم يتم شهرها بعد.

الخاتمة:

- مما سبق بيانه يمكن أن نصل إلى مجموعة من النتائج القانونية كالآتي:
- أنه لأبد على المشرع الجزائري أن يفصل في مسألة الملكية وخاصة تلك المشتركة بين الدولة والخواص، لأنها الأكثر تعقيدا في تحديد وتكييف الاختصاص بين القسم العقاري والغرف الإدارية.
 - وعليه، كان من المفروض على المشرع أن يفسر أكثر في طبيعة النزاعات التي جاءت في نص المواد 511 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو تلك التي جاءت في نص المادة (800) وما يليها، نظرا لوجود مشاكل عديدة في مسألة أصل الملكية كما سبق ذكره، والتي انبثقت عنها مشكلة تكييف التصرفات الصادرة عنها لتحديد طبيعة النزاع وبالتالي معرفة الجهة المختصة.
 - ضرورة الإلمام بجميع النصوص القانونية المتعلقة بالأحكام العقارية، كونها جاءت متفرقة كما سبق توضيحه وذلك لتنظيم وحصر هذه النصوص، من أجل القضاء ولو بشكل نسبي على جملة التناقضات الموجودة فيما بينها.
 - ضرورة إنشاء محاكم عقارية مستقلة تفصل في هذه المادة بقضاة متخصصين وإجراءات خاصة نظرا لخصوصية العقار وأهميته وكثرة النزاعات فيه، ولا ربما تكون هذه المحاكم مزدوجة، منها ما تفصل في القضايا المتعلقة بالأحكام العقارية (ملك للخواص)، ومنها ما تفصل في القضايا المتعلقة بالأحكام الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، ولوا فترضنا وقوع

مشكل الاختصاص النوعي بين هاتين الجهتين ربما قد نكون أمام حالة الإحالة مع تصحيح الإجراءات بإضافة أو بالنقصان وذلك لتسهيل الإجراءات على المتقاضين، دون الخروج عن مبدأ ازدواجية القضاء .

الهوامش

- الدكتور/ فتات فوزي، أستاذ محاضر، بكلية الاقتصاد، جامعة سيدي بالعباس.
- الأستاذة / محمودي فاطمة الزهراء، أستاذة مساعدة رتبة "أ"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر.

1. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، مؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985 ص 206.

2. عبد الرزاق السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، وما أضيف عليها من جديد في الفقه القضاء، من طرف عبد الباسط جميعي، مصطفى محمد الفقي، منشورات الحلبي، لبنان، 1998، ص 14.

3. حيث نص المشرع على الاختصاص الإقليمي في المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية والمواد من (37 إلى 40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (08- 09) المؤرخ في 2008/04/23.

4. قد نصت عليه المادة 684 من القانون المدني كالآتي "يعتبر ملا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

5. نصت عليه المادة 683 من القانون المدني كالتالي "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

6. قانون 90- 25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والمعدل ومتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25.

7. سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية، نصا و تعليقا و شرحا و تطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2001، ص 9.

8. حيث نصت عليه الفقرة السابعة من المادة 16 بموجب قانون (90- 30) المؤرخ في 1990/09/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمعدلة بموجب المادة الثانية من قانون (08- 14) المؤرخ في 2008/07/20 ولكن أبقى على الفقرة السابعة.

9. راجع المواد من (511) إلى (517) من قانون 08- 09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في 2008/04/23.

10. حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة (123 إلى 125).

11. حيث تؤكد المادة (801) من قانون 08 - 09 أن هذه الأملاك من اختصاص المحاكم الإدارية كون أنها ملك لدولة أو الولاية أو البلدية كمايلي " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة والولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".
12. المرسوم التنفيذي رقم (91 - 454) المؤرخ في 1991/11/23 يتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (93 - 303) المؤرخ في 1993/09/08.
13. المرسوم التنفيذي (90 - 51) المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقاً لقانون 19/87.
14. قرار مجلس الدولة، تحت رقم 7767 المؤرخ في 2003/02/04، العدد، الثالث 2003.
15. قرار مجلس الدولة رقم 007988، المؤرخ في 2001/09/11، مجلة مجلس الدولة العدد 01، 2002، ص 131.
16. قرار رقم 191983 المؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، والمأخوذ عن حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 86.