

آليات رفع التعدي على الأملاك العقارية الوطنية

بقلم الأستاذ (ة) يحيى سعاد

مقدمة:

لقد خول المشرع الجزائري بموجب نص المادة 12 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹، الجمهور حق استعمال الأملاك العقارية الوطنية إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام. لكن تخصيص مال عام معين لتحقيق أهداف النفع العام يقتضي بالضرورة تكريس الحماية اللازمة له حتى لا تتعطل الغايات المرجوة منه، وهكذا نجد قانون الأملاك الوطنية ينص على القواعد الأساسية التي تكفل هذه الحماية وهو يحمي الأملاك العقارية الوطنية سواء صدر الاعتداء من الإدارة أو من قبل الأفراد.²

وتتمثل هذه القواعد في عدم قابلية المال العام للتصرف والتقادم والحجز المقررة في نص المادة 689 من القانون المدني وكذلك المادة 3 و4 من القانون رقم 30/90.

بحيث أكدت المادة 3 من هذا القانون على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك العمومية الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، باستثناء تلك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية والتي تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، فهي قابلة للتصرف وغير قابلة للتقادم والحجز، وذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة 4 من قانون 30/90.

وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 150719 بتاريخ 1998/02/25 بقولها " ولكن حيث أنه وعلى عكس ما ذهب إليه الطاعن، فإن الأحكام القانونية التي استدلت بها ومنها المادتين 688 و689 من القانون المدني والمواد 02، 04، 17، 89 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 405/91 المؤرخ

في 13/11/1991 ليس بها ما يجيز الاكتساب عن طريق التقادم للأمولاك الوطنية التي عرفتها المادتان 2 و 3 من القانون 30/90، وسواء تعلق الأمر بالأمولاك العمومية التابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية، أو الأملاك الخاصة التابعة لهذه الهيئات، وحيث أن المادة 04 من نفس القانون تنص على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، أما بخصوص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فنصت هذه المادة على أن إدارتها والتصرف فيها يخضع لأحكام هذا القانون - 30/90 - ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها، وأن جواز التصرف في الأملاك الخاصة لا يعني قابليتها للتقادم.³

حتى يضمن المشرع الجزائري أداء الأملاك العقارية الوطنية للغاية المرجوة منها والمتمثلة في تحقيق المصلحة العامة، تدخل بموجب الفقرة 2 من المادة 5 من قانون 30/90 ليلزم الهيئات التابعة للدولة ممثلة في كل من مديرية أملاك الدولة الممثلة لوزير المالية والوالي ورئيس البلدية بضرورة السهر على حماية الأملاك الوطنية وتوابعها والمحافظة عليها، وتطبيقا لنص هذه المادة خولت المادة 9 من قانون 30/90 كل من الوزراء المعنيين والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأمولاك العقارية الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات.

كما خولت المادة 10 من قانون 30/90 الوزير المكلف بالمالية تمثيل الدولة والوالي تمثيل الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل البلدية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأمولاك العقارية الوطنية.

عديدة هي الحالات التي ترتب فيها نتيجة لاستغلال الأملاك العقارية الوطنية إثارة إمكانية اكتسابها عن طريق التقادم استنادا

للقاعدة المقررة في القانون المدني التي تخول لمن وضع اليد على عقار لمدة طويلة حق الاعتراف له بالملكية، هذا ما قد يشكل تعديا على الأملاك العقارية الوطنية عامة كانت أو خاصة، لأن تطبيق هذه القاعدة على الأموال العامة يتعارض مع تخصيص المال للنفع العام. هذا ما دفع المشرع الجزائري ليمنع تملك الأملاك العقارية الوطنية بالتقادم⁴.

كما نجد أنه في بعض المرات قد يخالف مسير هذه الأملاك العقارية قرار الترخيص أو العقد الإداري الذي خول له حق تسييرها، فتقوم الهيئات المالكة لهذه الأملاك بإلغاء قرار الترخيص أو العقد الإداري. لكن أثناء تنفيذها هذا القرار قد يرفض هؤلاء المسيرين إرجاع هذه الأملاك للهيئة المالكة، مما يشكل هو الآخر صورة من صور التعدي على الأملاك العقارية الوطنية.

وقد عرف موضوع التعدي من قبل القضاء الإداري على أنه ارتكاب الإدارة لخطأ جسيم أثناء قيامها بعمل مادي غير مرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي يتضمن اعتداء على حرية فردية أو ملكية خاصة، وما نلاحظه في التطبيقات القضائية الإدارية أن المشرع الجزائري قد ضمن حماية الملكية العقارية الخاصة من الاستيلاء غير الشرعي من الإدارة والذي يعتبر صورة من صور التعدي، وذلك عن طريق تمكين القضاء الإداري الاستعجالي بموجب المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سلطة إزالة هذا التعدي عن طريق الأمر بوقف تنفيذ قرار إداري، وأحاطه بآليات تضمن تنفيذ القرار القضائي الصادر عن القضاء الإداري⁵.

وعليه يطرح التساؤل عن الآليات القانونية الضامنة لإزالة هذا التعدي المتمثل في انتزاع أو شغل الأملاك العقارية الوطنية العامة

والخاصة بدون حق ولا سند؟ وهل استطاع المشرع الجزائري أن يضمن حماية الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة من التعدي الواقع عليها من قبل الخواص أو الإدارة ذاتها كما ضمن حماية الملكية العقارية الخاصة؟

استثناء من الأصل العام الذي يقضي باختصاص القضاء بإزالة التعدي (المبحث الثاني) منح القانون سلطة إزالة التعدي الواقع من قبل الأفراد على أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة، لجهة الإدارة وذلك بالطرق الإدارية المقررة لحماية أموال الإدارة ودون اللجوء إلى جهات القضاء المختصة (المبحث الأول)

المبحث الأول: الآليات الإدارية لإزالة التعدي

أن السعي الدائب من قبل الأفراد نحو الرغبة في وضع أيديهم على تلك الأموال طمعا منهم في تملكها بالتقادم المكسب للملكية، أو لظن البعض منهم بأن ذلك الوضع سوف يجبر الدولة على تقنين أوضاعهم، وذلك بعد قيامهم بإحداث تغيرات في طبيعة تلك الأموال، وخاصة الأراضي الفضاء المملوكة للدولة أو للجماعات الإقليمية، مما قد يعوق أو يعطل قيام الدولة بتنفيذ مشاريعها القومية. دفع المشرع الجزائري للتدخل بموجب نصوص قانونية مانحة سلطة إزالة التعديات الواقعة من قبل الأفراد على الأملاك العقارية للدولة العامة والخاصة لجهة الإدارة، في إطار ممارستها للسلطة التنظيمية. وذلك دون اللجوء للجهات القضائية المختصة كاستثناء من الأصل الذي يقرر اختصاص القضاء بإزالة التعدي الواقع على الأملاك الوطنية⁶.

لما شكلت إزالة التعدي بالطرق الإدارية استثناء من القواعد العامة التي خص بها قانون الأملاك الوطنية الأملاك العقارية العامة لإسباغ حماية خاصة عليها، فلا بد أن يتم ذلك في الحدود التي رسمها القانون، والتي تتجلى في ضرورة صدور قرار الإزالة من جهات مختصة

قانونا (المطلب الأول) واحترام قرار الإزالة للشروط القانونية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الجهات الإدارية المختصة بإزالة التعدي

يعتبر القرار الإداري أبرز مظهر يتجسد فيه سلطان الإدارة، فهي بإرادتها المنفردة تصدر قرارات ملزمة للأفراد وهم بذلك ملتزمون بها طوعية أو كرها. ووفقا لذلك يكون القرار الإداري أحسن وسيلة تملكها الإدارة لإزالة أو رد أي عدوان أو استيلاء وقع على الأملاك العقارية الوطنية عامة أو خاصة بالطرق الإدارية⁷.

هذا ما سعى المشرع الجزائري إلى تكريس في القانون المتعلق بالأملاك الوطنية حيث أوجبت الفقرة الثانية من المادة 5 من قانون 30/90 على كل من الوزير المكلف بالمالية ممثلا في مديرية أملاك الدولة، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ضرورة السهر على حماية الأملاك الوطنية وتوابعها والمحافظة عليها. كما أكدت المادة 82 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، على تولي رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي، جميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكات البلدية، على الخصوص التقاضي باسم البلدية ولحسابها. وهو ما أكدته كذلك نص المادة 117 من قانون البلدية.

كما نصت المادة 123 من قانون 30/90 على أن معاينة المساس بالأملاك العقارية الوطنية العمومية والأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، تتم من قبل أعوان مؤهلون قانونا يتولون ملاحقة كل من يشغل هذه الأملاك دون سند قانوني.

كما نصت المادة 134 من نفس القانون على أنه تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلة في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية

العمومية التابعة للدولة. وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان محلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل. وقد حدد المادة 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 144/08⁸ الإجراءات المتخذة من قبل المكلفين بالتفتيش عند معاينة تعدي على الأملاك العقارية الوطنية.

قد حددت المادة 51 من المرسوم 07/94⁹ هؤلاء الأعوان في كل من ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير ومصالح الهندسة المعمارية والتعمير في الولاية الذين كلفتهم بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في المادة 50 أعلاه ومعاينتها، والتي من بينها إقامة بناء بدون رخصة على أملاك عقارية وطنية عامة أو خاصة.

تطبيقا لهذا أكدت المادة 50 وما يليها من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، التي خولت الأعوان المؤهلون في ميدان الهندسة المعمارية أثناء إنجازهم الأشغال أو بعد إتمامها، حق معاينة بعض المخالفات. نذكر منها تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية والأملاك الوطنية الخاصة. وذلك عن طريق تحرير محضر المخالفة مع أمر المتعدي بتوقيف الأشغال.

كما قررت المادة 50 أعلاه أنه في حالة رفض إزالة ذلك التعدي في الآجال المقررة يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك، وعندها يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال

والأمر بهدم البنايات أو إعادة تخصيص الأرضيات قصد إعادتها إلى حالتها الأولى.

وقد قررت المادة 53 من هذا المرسوم أنه في حالة مواصلة المتعدي الأشغال -منتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال المنصوص عليه في المحضر- تؤهل السلطة الإدارية المختصة - المتمثلة في الوزير والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل حسب اختصاصه التشريعي والإقليمي- لتكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفة بهدم قسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال وذلك دون اللجوء إلى استصدار قرار من العدالة.

كما خولت المادة 73 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها¹⁰ لكل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية الأمر أو طلب وقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية. بحيث نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أنه "يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده. إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.

المطلب الثاني: شروط قرار الإزالة

تملك الجهة الإدارية المختصة إزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة بالطرق الإدارية وهي ما نعني بها قرارات الإزالة، ولما كان هذا الأسلوب يعتبر خروجاً على القواعد المألوفة التي تقضي بأن حق الدولة وغيرها من الأشخاص المعنوية والجهات العامة في أموالها هو حق ملكية. تعين على جهة الإدارة عند استعمالها لهذا الحق في إزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة بالطريق الإداري، أن تتأكد أولاً من ملكيتها لهذا المال محل التعدي، وأن يكون سند ادعائها بالملكية لهذه الأموال هو سند

جدي له أصل ثابت في الأوراق، بحيث يكون القرار الصادر عن الجهة الإدارية بإزالة قائم على سند يبرره¹¹.

لقد استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا المصرية على أنه يشترط في قرار الإزالة الصادر من الجهة المختصة بشأن إزالة التعدي بالطريق الإداري أن يكون قائما على سبب يبرره من اعتداء ظاهر على ملك الدولة، بحيث قضت هذه المحكمة في أحد أحكامها بأن "قرار الإزالة يجب أن يقوم على سبب يبرره من اعتداء ظاهر على ملك الدولة أو محاولة غصبه، وعليه يكون اللجوء إلى الإزالة بالطريق الإداري مقرر لجهة الإدارة متى كانت ملكية الدولة للأرض المتنازع عليها ثابتة بأدلة جديّة"¹².

أ- استناد قرار الإزالة على سبب يبرره

لقد استقر القضاء على أنه يشترط في قرار الإزالة الصادر عن الجهة المختصة بشأن إزالة التعدي بالطريق الإداري، أن يكون قائما على سبب يبرره من اعتداء ظاهر على ملك الدولة أو محاولة خصبه. لذا يتعين على جهة الإدارة في استعمالها لحقها في إزالة التعدي الواقع على أملاكها العقارية بالطرق الإدارية أن تتأكد من ملكيتها لهذا المال، وأن يكون سند ادعائها بملكيتها سندا جديا له أصل ثابت بالأوراق.

ويتعين عل القضاء الإداري عند نظره في مشروعية قرار إزالة التعدي، أن لا يقض في منازعة قائمة بين طرفين بشأن الملكية. وإنما يقف اختصاصه عند التحقيق من أن سند ملكية الجهة الإدارية له أصل ثابت في الأوراق، وأن يكون ادعاؤها في هذا الشأن ادعاء جديا له من الشواهد والدلائل ما يبرر إصدار القرار بإزالة التعدي إداريا¹³.

ب- ثبوت تجرد واطئ اليد (المعتدي) من أي سند قانوني
لوضعه يده

يشترط كذلك في قرار إزالة التعدي أن لا يكون للمعتدي أي حق
على العقار محل قرار الإزالة له ما يبرره من مستندات والأوراق.
فلا بد أن يكون هناك اعتداء ظاهر على ملك الدولة أي عدوان
مادي مجرد من أي سند قانوني يبرره، أما في حالة ما إذا كان لواطع
اليد سند، تنتفي حالة الغصب أو الاعتداء الموجب لاستعمال جهة
الإدارة سلطتها في إزالة التعدي، ومن ثم يتعين اللجوء إلى القاضي
المختص للفصل في هذا النزاع¹⁴.

المبحث الثاني: الآليات القضائية في إزالة التعدي

يتدخل القضاء في إزالة التعدي بموجب الدعاوى الإستعجالية
(المطلب الأول) والدعاوى الموضوعية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور القضاء المستعجل الإداري في إزالة التعدي
على الأملاك العقارية الوطنية

يتدخل القضاء المستعجل الإداري بهدف اتخاذ تدابير عاجلة
ومؤقتة تبرزها حالة الاستعجال، ويتدخل القضاء المستعجل الإداري إما
لاستعجال وقف تنفيذ قرار إزالة التعدي، أو لاستعجال التدابير
الضرورية. وهنا يبرز دور القضاء الإداري في إزالة التعدي¹⁵.

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 921 من قانون الإجراءات
المدنية والإدارية على أنه "في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي
الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي
قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق".
هذا ما أكدته كذلك المادة 50 أعلاه التي جاء فيها أنه في حالة
رفض إزالة ذلك التعدي في الآجال المقررة، يحذر العون محضر الأمر
بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

بذلك، وعندها يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال والأمر بهدم البنايات أو إعادة تخصيص الأرضيات قصد إعادتها إلى حالتها الأولى.

وعليه يعتبر الاحتلال غير المشروع للملكية العقارية العامة حالة استعجال قصوى تستدعي تدخل قاضي الاستعجال للأمر بإزالة التعدي عن طريق الأمر بتوقيف الأشغال وهدم البنايات غير الشرعية حماية للأماكن العقارية العامة، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق.

أ- خصائص استعجال التدابير الضرورية

يتميز استعجال التدابير الضرورية بثلاثة خصائص أساسية تتمثل

فيما يلي:

- استعجال مستقل عن أي دعوى في الموضوع، فلا يشترط لقبول الطلب وجود نزاع في الموضوع مطروح على القضاء للفصل فيه
- حظر وقف تنفيذ القرار الإداري

- عدم جواز الطعن في الأوامر المتضمنة تدابير معينة وفقاً لنص

المادة 936 من ق إ م !

ب- شروط الأمر بالتدابير الضرورية

ثمة ثلاث شروط لجواز الأمر بالتدابير الضرورية هي:

- الاستعجال، ومبرر هذا الشرط أن أي تدبير ضروري مأمور به يمس بوضعية طرفي الخصومة، ومن ثم لا يمكن في غير حالات الاستعجال لقاض آخر غير قاضي الموضوع أن يغير من هذه الوضعية. وتقدير حالة الاستعجال متروك لقاضي الاستعجال، ولا يشترط في هذه الحالة إلا أن يكون تقديره غير متناقض مع وقائع الدعوى.

- نجاعة التدبير المأمور به، وتقدير هذا الشرط منوط بقاضي الاستعجال¹⁶.

- عدم المساس بأصل الحق، إذ يحظر عليه إبطال قرار ما، أو القضاء بتعويض مع الفوائد، كما يحظر عليه الأمر بطرد شاغلي الأملاك الوطنية لأنها مسألة تعود لاختصاص قاضي الموضوع

المطلب الثاني: دور قاضي الموضوع في إزالة التعدي

يعد القضاء صاحب الاختصاص الأصيل في إزالة التعدي والاستيلاء غير الشرعي الواقع على الأملاك العقارية الوطنية. لكن الإشكال المطروح هو هل ينعقد الاختصاص في إزالة التعدي على الأملاك العقارية الوطنية للقضاء الإداري أم للقضاء العادي؟ لقد اختلف الفقه في تحديد الجهة القضائية المختصة، فمنهم من يقول باختصاص القضاء العادي، ومنهم من يقول باختصاص القضاء الإداري. ويرجع سبب هذا الاختلاف لغموض النص التشريعي المحدد للاختصاص في قانون الأملاك الوطنية، وكذلك لاختلاف القضاء في تحديد الاختصاص.

حيث نصت المادة 125 من قانون 30/90 على أنه "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني..."

وتنص المادة 10 على أنه "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقاً للقانون".

وقد استقر الفقه على أن تحديد الجهة القضائية المختصة يعين على أساس النتيجة المتوصل إليها من قبل الأعوان المؤهلون لمعينة المساس بالأموال العقارية الوطنية¹⁷.

حيث أشارت المادة 123 من قانون 30/90 إلى أنه يعاين الأعوان المؤهلون قانوناً أنواع المساس بالأموال الوطنية العمومية والأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ويلاحقون من يشغلون هذه الأموال دون سند.

وعليه إذا وصل لعلم الهيئات المالكة للأموال الوطنية بوجود تعدي واستيلاء غير شرعي على الأموال الوطنية، يتعين عليها أن تكلف الأعوان المؤهلون بمعينة التعدي، حيث يقومون بمعينة التعدي مكان وقوع التعدي ويجرون تحقيق حول صفة المتعدي وسند حيازته لهذه الأموال وحسب نتيجة التحقيق يحدد الاختصاص.

لقد أثبتت التحقيقات المجرات من قبل الأعوان المؤهلون لرقابة التعدي على الأموال العقارية الوطنية أن أغلب صور التعدي تدور حول إدعاء حيازة الأموال العقارية الوطنية بموجب محررات شهر الحيازة المتمثلة في عقد الشهرة وشهادة الحيازة، والشغل غير الشرعي للأموال الوطنية بعد انقضاء الرخصة أو العقد المخول له تسيير تلك الأموال العقارية الوطنية، أو ادعاء حيازة أموال شاعرة دون سند.

أ- إدعاء حيازة الأموال العقارية الوطنية بموجب محررات شهر

الحيازة

تتجسد محررات شهر الحيازة المدعى بموجبها بحيازة الأموال العقارية الوطنية في كل من شهادة الحيازة وعقد الشهرة.

قد تم تحرير عقد شهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك للدولة في غياب اعتراض ممثلي هذه الهيئات ضمن الآجال المحددة بالمادتين 6 و 7 من المرسوم المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، هذا ما شكل تعديا على الأملاك الوطنية غير القابلة للتقادم. وعليه يحق لممثلي هذه الهيئات رفع دعاوى قضائية لإبطال هذا المحرر الرسمي¹⁸، فهل يؤول الاختصاص إلى المحاكم الإدارية، أم يظل الاختصاص منعقدا للقاضي العقاري.

لقد أكد كل من القضاء الإداري والقضاء العادي حمايته للأملاك العقارية الوطنية في العديد من قراراته، التي أكد فيها أحقية الدولة لهذه الأملاك رافضا أي ادعاء بالحيازة لها على أساس التقادم المكسب. حيث يلاحظ في الحياة العملية أنه في حالة ورود طعن قضائي يتضمن طلب إبطال عقد الشهرة من قبل الإدارة - البلدية، مديرية أملاك الدولة- فإن كل من المحاكم العادية والجهات القضائية تفصل ولكل منهما مبرراته.

فبعض الجهات القضائية الإدارية تفصل بحجة أن المادة 800 من ق.إ.م.إ. تنص على أن مخاصمة الإدارة ليس من اختصاص المحاكم العادية بل من اختصاص القضاء الإداري. والمحاكم العادية تفصل على أساس أن العقود التوثيقية ليست بعقود أو قرارات إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية¹⁹.

يؤسس الفقه والقضاء الولاية لاختصاص القاضي الإداري على أساس الفقرة المادة 800 من ق.إ.م.إ. ما دام أنه لم يرد هناك نص يستثني صراحة اختصاص القضاء الإداري في الطعون الإدارية المقدمة لإبطال هذه العقود التوثيقية، هذا ما أكدته قرار سابق صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا تحت رقم 143633 المؤرخ بتاريخ 11 نوفمبر 1999. وهو ما أكدته مجلس الدولة الذي قبل الاختصاص بالنظر في

تعدّي واقع على أملاك عقارية تابعة للبلدية في قراره الصادر بتاريخ 14 أبريل 2000 تحت رقم 193/900 لما قرر أنه "حيث أن القطعة الأرضية التي يلتبس المستأنفون الاعتراف بملكيتهما عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية وبالتالي فهذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها"²⁰.

في حين يذهب البعض الآخر إلى عقد الاختصاص للقاضي العادي العقاري استناداً لقرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/05/08 تحت رقم 193141.²¹ ونفس الشيء أكدته الغرفة الثانية لمجلس الدولة في القرار الصادر عنها تحت رقم 141م 193 المؤرخ في 08 مايو 2000 "حيث استقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لاختصاص القضاء الإداري وذلك نظراً لطبيعة العقد المراد إلغاؤه الذي ليس له طابع إداري.

حيث أن قضاة أول درجة الذين لم ينظروا في اختصاصهم وفصلوا في القضية هذه كما فعلوا يكونون قد أخطأوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون وعرضوا حينئذ قراراتهم المعاد للإلغاء"²². وهو ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها رقم 95606 المؤرخ في 28 فيفري 1993 الذي جاء فيه "حيث أنه ولو أن المدعين يزعمون أنهم حازوا هذه القطعة منذ سنوات، فإن ذلك لا يمنحهم الحق في تملكها، لأن الأرض ملك عام، والأملاك العامة لا تملك بالتقادم، والحال أن المدعي عليهما أجابا بأن الأرض محل الخصام كانت تحت تصرف البلدية من قبل"²³.

لما كانت شهادة الحيازة سند حيازي مؤقت صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخضع لإجراءات الشهر والتسجيل بالمحافظة العقارية المختصة، كان من حق الهيئات المالكة طلب إلغاء هذه الشهادة أمام القاضي الإداري.

ب- الاستيلاء غير الشرعي على الأملاك الشاغرة

بعدما تقوم الجهات الإدارية المختصة بالولاية بإجراء التحريات عن الشاغل لهذه الأملاك، وكذلك بعد التحري على الملاك المحتملين أو

الورثة وذلك عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة معينة، وفي حالة عدم وجود اعتراض، يقوم الوالي برفع دعوى أمام المحاكم العادية في القسم العقاري، وذلك بصريح نص المادة 51 من قانون 90/30.

كما أنه واستنادا لنص المادة 773 من ق م وعملا بالمواد 48 والمواد من 51 إلى 53 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وكذا المواد من 174 إلى 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ترفع الدولة أمام القاضي العقاري ممثلة في شخص الوالي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ويعد هذا استثناء على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة 800 من ق م إ م إ استنادا لنص المادة 51 من القانون رقم 30/90.

يترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت الشغور، تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون، ويتبع ذلك تصريح القاضي بالشغور وإحاقها بالأملاك الوطنية الخاصة. ويرى الأستاذ حمدي باشا عمر أن الحكمة من تخويل الاختصاص في هذه المسائل إلى المحاكم العادية تكمن في أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة²⁴.

كما يحق لممثلي الهيئات الإدارية في حالة وقوع شغل غير شرعي للأملاك العقارية بدون رخصة أو بعد انقضاء أجل الرخصة، رفع دعوى أما القاضي الإداري لطلب طرده.

هنا يكتفي القاضي بالطرد دون أن يكون له الحق في منح أي مهلة للمخالف كما يفعل القاضي المدني في المنازعات بين الأفراد عند الاقتضاء.²⁵

خاتمة:

لم يكتف المشرع الجزائري بهذه الآليات الإدارية والمدنية بل عززها بآليات جزائية لضمان إزالة التعدي حماية للأموال الوطنية. بحيث نص في القسم الخامس من قانون العقوبات على جريمة التعدي على الأملاك العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20001 دج إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس..."

وقد عرفت المحكمة العليا الانتزاع المكيف على أنه جريمة تعريفا خاصا وهو أن يمتنع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه أو الرجوع إلى ذات العقار بعد طرده منه. فقد استقرت المحكمة العليا على ضرورة توفر ثلاثة عناصر لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية وهي:

- 1- صدور حكم قضائي يقضي بطرد شخص من العقار
- 2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ
- 3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها.

1. قانون رقم 30/90، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، القانون العقاري في ضوء الممارسة القضائية، الطبعة الخامسة، برتي للنشر، الجزائر، 2011، 2012، ص 105.
2. زروقي ليلى، النظام القانوني للأملاك الوطنية، عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالث عشر، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 99.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 36.
4. محمد علي أحمد قطب، الموسوعة القانونية والأمنية في حماية المال العام، الطبعة الأولى، إيتراك للنشر والتوزيع، مصر، 2006، ص 168.
5. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هوم، الجزائر، 2012، ص 272.
6. ليلى زروقي، النظام القانوني للأملاك الوطنية، عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 86.
7. محمد علي أحمد قطب، الموسوعة القانونية والأمنية في حماية المال العام، المرجع السابق، ص 168.
8. مرسوم تنفيذي رقم 144/08، مؤرخ في 14 مايو 2008، يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، القانون العقاري، المرجع السابق، ص 213.
9. مرسوم تشريعي رقم 07/94 مؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية، المرجع السابق، ص 616.
10. قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 682.
11. محمد علي أحمد قطب، الموسوعة القانونية والأمنية في حماية المال العام، المرجع السابق، ص 182.
12. عبد الرحيم علي محمد، أملاك الدولة العامة ومنازعاتها في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، إيتراك للطباعة والنشر، مصر، 2001، ص 267.
13. محمد علي أحمد قطب، الموسوعة القانونية والأمنية في حماية المال العام، المرجع السابق، ص 183.
14. محمد علي أحمد قطب، الموسوعة القانونية والأمنية في حماية المال العام، المرجع السابق، ص 184.

15. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص 271.
16. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 274.
17. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 24.
18. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 233.
19. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 24.
20. قرار غير منشور، حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، نفس المرجع، ص 24.
21. قرار غير منشور، محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 231.
22. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 102.
23. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 25.
24. حمدي باشا عمر، التركات الشاغرة، عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 246.
25. ليلي زروقي، النظام القانوني للأموال الوطنية ن المرجع السابق، ص 98.