جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي-تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مــذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنـوان:

الاستثناءات الواردة على اختصاص القضاء الإداري في المادة العقارية

إعداد الطالبة:
شقطمي نور الهدى

إشراف الاستاذة:
ريم مراحي

لجنة المناقشة :

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

شكر وعرفان

أتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذة الدكتورة **مريم مراحي** على جهودها الجليلة وإرشاداتها القيمة خلال عملية إعداد مذكرتي،

وأتوجه بالامتنان العميق لجميع أعضاء اللجنة المناقشة على وقتهم وجهودهم المبذولة في مناقشة مذكرتي وتقديم التوجيهات البناءة.

تقديراً لكم جميعاً على تفانيكم واهتمامكم في دعمي خلال هذه الرحلة العلمية، أتمنى أن تكون هذه الجهود مكافأة بالنجاح والتفوق المستمر.

إهداء

من قال أنا لها نالها

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون

لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوفا بالتسهيلات

لكنني فعلتها ونلتها.

الحمد لله حبا، شكرا وامتنانا، الذي بفضله ها أنا اليوم أنظر إلى حلم طال انتظاره وقد أصبح واقعا أفتخر به

إلى ملاكي الطاهر وقوتي بعد الله وداعمتي الأولى والأبدية أمي.

إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل أبي.

إلى من قيل فيهم : سنشد عضدك بأخيك

"إسلام"، "خالد"، أدامكم الله ضلعا ثابتا لي

إلى من آمنت بقدراتي، وأمان أيامي أختي "نسرين"

إلى من تقف خلفي وتذكرني بقوتي وردتي الجورية "ريان"

إلى أصدقائي وجودكم معي سند هائل أتمنى ألا نفترق أبدا

إلى من جعل الحياة ألطف بكلماته، بأفعاله الصغيرة، بمبادراته اللامتوقعة،

ممتنة لمن حل فأمطر فأزهر

رحم الله روحا كانت كالجنة على الأرض "جدتي".

"نور الهدى"

مقدمة

مقدمة

التعريف بالموضوع

تعتبر المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية من بين القضايا القانونية المعقدة التي تتداخل فيها عدة جوانب قانونية وإجرائية. فهي تشمل مسائل تتعلق بالملكية، الانتفاع، والإدارة العامة للأراضي والممتلكات العقارية. في الجزائر، يعد تنظيم اختصاص القضاء العادي في هذه المنازعات محورًا حيويًا لفهم كيفية إدارة العدالة وتطبيق القانون بشكل فعال في هذا المجال. إن هذه المنازعات تتطلب فهماً شاملاً للتشريعات العقارية والإدارية، بالإضافة إلى معرفة دقيقة بالإجراءات القضائية وكيفية تطبيقها على النزاعات العقارية ذات الطابع الإداري. يعتبر هذا الفهم ضروريًا لضمان التوازن بين حقوق الأفراد وحقوق الإدارة العامة، بما يساهم في تحقيق العدالة والشفافية في التعامل مع المنازعات العقارية.

يتناول اختصاص القضاء العادي في الجزائر المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، والتي تشمل مجموعة واسعة من القضايا مثل نزاعات الملكية العقارية، قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة، والنزاعات المتعلقة بتخصيص واستغلال الأراضي العامة والخاصة. تعد نزاعات الملكية العقارية من القضايا التي تتطلب فحصاً دقيقاً للأوراق والمستندات القانونية التي تثبت الملكية وتنظيمها. أما قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة، فتتعلق بالإجراءات التي تتبعها الدولة عند الاستيلاء على الممتلكات الخاصة لتحقيق مشاريع ذات منفعة عامة، مما يتطلب توازناً دقيقاً بين حقوق الأفراد واحتياجات التنمية العامة. بالإضافة إلى ذلك، تشمل المنازعات المتعلقة بتخصيص واستغلال الأراضي قضايا متعددة مثل كيفية استخدام الأراضي العامة، والانتفاع بها، وتوزيعها. تتطلب هذه المنازعات توازناً دقيقاً بين حقوق الأفراد وحقوق الإدارة العامة، لضمان أن تكون القرارات المتخذة في هذا الصدد عادلة وشفافة. من هنا تأتي

أهمية دراسة كيفية تحديد الاختصاص القضائي وتطبيقه بشكل فعال لحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، وضمان تطبيق العدالة في هذا السياق المعقد والمتشابك.

أهمية الموضوع

تأتي أهمية هذا الموضوع من كونه يساهم في تسليط الضوء على الفجوات والنقاط القوية في النظام القضائي الجزائري فيما يتعلق بالمنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية. من الناحية العلمية، يوفر هذا البحث إطاراً شاملاً لتحليل النصوص القانونية والإجراءات القضائية. أما من الناحية العملية، فيسهم في تحسين فهم وتطبيق هذه النصوص من قبل الممارسين القانونيين والقضاة، مما يعزز العدالة والشفافية في الفصل في هذه المنازعات.

دوافع الدراسة

تتمثل الدوافع الرئيسية لهذه الدراسة في الحاجة الملحة لتوضيح وتبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بالمنازعات العقارية الإدارية. كما أن الافتقار إلى الدراسات المتخصصة في هذا المجال يدفع إلى ضرورة تقديم دراسة شاملة تسهم في إثراء المعرفة القانونية وتسهل على الممارسين فهم الإجراءات القانونية وتطبيقها بشكل صحيح.

الإشكالية

تتمحور إشكالية البحث حول كيفية تحقيق توازن بين حماية حقوق الأفراد وإدارة الممتلكات العامة في سياق المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، وعليه نطرح التساؤل الآتي: **ما هي حدود وصلاحيات القضاء العادي في البت في هذه المنازعات؟**

منهج الدراسة

للإجابة على الإشكالية السابقة، اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي لتفسير النصوص القانونية وتحليل الأحكام القضائية.

أهداف الدراسة

تهدف دراسة موضوع الاستثناءات الواردة على اختصاص القضاء الإداري في المادة العقارية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، أبرزها تحليل الإطار القانوني للنصوص التي تنظم اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية وتحديد نطاق هذه الاستثناءات وكيفية تطبيقها عملياً. كما تهدف الدراسة إلى تقييم فعالية الاستثناءات في تحقيق العدالة وحماية حقوق الأطراف المعنية، واستعراض السوابق القضائية لفهم كيفية تفسيرها وتطبيقها من قبل المحاكم. بالإضافة إلى ذلك، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات لتحسين النظام القانوني بما يعزز من كفاءة القضاء الإداري في معالجة النزاعات العقارية وضمان حماية حقوق الملكية.

الدراسات السابقة

في إطار الدراسات السابقة حول اختصاص القضاء العادي في النظر في المنازعات ذات الصبغة الإدارية في الجزائر، نجد أن العديد من الباحثين قد تناولوا هذا الموضوع من جوانب متعددة. من بين هذه الدراسات، دراسة الدكتوره بن عمارة زهرة، في دراستها دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، حيث تم التركيز على منازعات الشهر العقاري بشكل عام، وليس اختصاص القضاء العادي في النظر في هذا النوع من القضايا، إلّا أن دراستنا متخلفة عن هذه الدراسات السابقة من حيث العمق والتفصيل، حيث أنها تسعى لتقديم إضافة جديدة عبر منهجية تحليلية تجمع بين

الدراسة النظرية والتطبيق العملي للقوانين والإجراءات القضائية. نقوم بمراجعة شاملة للمستجدات القانونية والتعديلات الحديثة، ونحلل كيفية تأثيرها على اختصاصات القضاء العادي في المنازعات الإدارية.

الصعوبات

واجهت الدراسة عدة صعوبات من أبرزها نقص المصادر والمراجع المتخصصة في هذا المجال، بالإضافة إلى التحديات المتعلقة بتفسير النصوص القانونية المتغيرة والتعامل مع الأحكام القضائية المتباينة. كما شكلت الصعوبات العملية في جمع البيانات وتحليلها تحدياً كبيراً.

التصريح بالخطة

وعليه تم الاستناد إلى التقسيم الثنائي للخطة، حيث تم التطرق في الفصل الأول إلى **الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة**، وتسليط الضوء في الفصل الثاني على **الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة**.

الفصل الأول

الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة

الفصل الأول: الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة.

تُعتبر الدعاوى المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية جزءًا لا يتجزأ من النظام القانوني، حيث تلعب دورًا حيويًا في حماية حقوق الملكية وتنظيم التعاملات العقارية. يشير مصطلح "الحقوق العقارية" إلى مجموعة من الحقوق والالتزامات المرتبطة بالعقارات، بما في ذلك الملكية والتصرف والاستخدام.

وبما أن العقارات تمثل مواردا ثمينة، فإن توفير آليات قانونية فعّالة لحمايتها يعد أمرًا ضروريًا لضمان استقرار السوق العقارية وحماية حقوق الأفراد والشركات.

تتنوع الدعاوى المتعلقة بالحقوق العقارية بشكل واسع، وتتطلب معالجة هذه الدعاوى فهمًا دقيقًا للقوانين واللوائح المحلية، بالإضافة إلى مهارات قانونية ودلائل قوية لدعم مواقف الأطراف المتنازعة. وتلعب المحاكم والسلطات القانونية دورًا حاسمًا في فض النزاعات العقارية وتحديد الحقوق والتزامات القانونية للأطراف المعنية.

وفي هذا السياق سيتم التطرق لدعوى الترقيم المؤقت (المبحث الأول)، ومن ثم الدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: دعوى الترقيم المؤقت

بناءً على المادة 12 من الأمر الرقم 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي في العام وتأسيس السجل العقاري[1]، يُعرف السجل العقاري بأنه مجموعة من البطاقات التي تحتوي على وصف لكل قطعة أرضية تُسجل في كل بلدية، أو مجموعة من السجلات التي تعرض حالتها القانونية وتحدد الحقوق المترتبة عليها وعلى مالكيها، بالإضافة إلى توثيق المعاملات والتعديلات المتعلقة بها.[2]

وعليه سيتم التعرض لمفهوم دعوى الترقيم المؤقت (المطلب الأول)، ومن ثم دعوى الترقيم المؤقت (المطلب الثاني).

المطلب الاول : مفهوم دعوى الترقيم المؤقت

الترقيم العقاري يعد من القرارات التي لا يمكن الطعن فيها أو مراجعتها إلا عن طريق القضاء. يمكن رفع دعوى إلغاء قرار الترقيم العقاري والمطالبة بإعادة تسجيله بالكامل أو جزئيًا تحت اسم صاحب الدعوى[3].

---

[1] من الأمر رقم74/75 :المؤرخ في ،12/11/1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد ،92/1975المعدل والمتمم لا سيما بموجب القانون رقم07/20 :المؤرخ في ،07/07/2020المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة ،2020الجريدة الرسمية عددّ .33/2020.

[2] كحيل حكيمة، (الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت)، مجلة العلوم القانونية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2020، ص 209.

[3] جلول محده، (مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، مخبر القانون، الجزائر، 2022، ص50 ص51.

الفرع الأول: التعريف بالدعوى القضائية و تسوية منازعات الترقيم المؤقت .

اولا : تعريف الدعوى القضائية .

في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ينص أن الشخص الذي يدعي حقًا أمام القضاء يحق له اللجوء إلى المحكمة للحصول على الحق أو حمايته[1]. وهذا يعني أن المدعي هو الطرف الذي يستند إلى الإطار القانوني للوصول إلى القضاء لمطالبة حقه أو حمايته، ولكن لا يمكن للقضاء التدخل من تلقاء نفسه لفض المنازعات بين الأشخاص إلا إذا تم تقديم دعوى إليها من قبل صاحب الحق[2].

وهي وسيلة إجرائية تلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي للدفاع عن حقوقه أو المطالبة بحمايتها.

ثانيا : تسوية منازعات الترقيم المؤقت

ينقسم إلى تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت سواء تعلق الأمر بالترقيمات لمدة أربعة أشهر وسنتين او في حساب مجهول.

أ: تسوية منازعات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين

يجري سريان هذا النوع من الترقيمات ابتداءً من يوم إمضاء محضر الاستلام، أي يوم تقييم هذا الإجراء بالنسبة للعقارات التي ليس لها مالكون ظاهرون أو سندات ملكية قانونية، حيث يمكن أن تكتسب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقًا لوثائق المسح. بعد وضع الترقيم المؤقت لهذا النوع من العقارات،

[1] المادة13 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج،عدد 21.

[2] صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2000، ص21.

قد يواجه هذا الترقيم احتجاجًا أو اعتراضًا من قبل الغير الذين يدعون ملكيتهم للعقار، سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين[1].

يتعين على من يرغب في الاعتراض على الترقيم المؤقت أن يقدم اعتراضه عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الذي سجل العقار باسمه. يتم تسجيل جميع الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص لهذا الغرض موجود على مستوى المحافظة العقارية. في هذه الحالة، يمتلك المحافظ العقاري صلاحية إجراء الصلح بين المتنازعين. إذا نجح الصلح وتم حل النزاع، يتم تحرير محضر المصالحة الذي يكون ذا قوة إثباتية وحجية على الجميع. أما في حالة فشل هذا الإجراء، يتم تحرير محضر عدم المصالحة، ويقوم المحافظ العقاري بإبلاغ الأطراف المعنية بالأمر[2].

بعد تبليغ محضر عدم المصالحة، يكون للمعترض على الترقيم مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ بفشل الصلح لتقديم دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة. في حالة رفع الدعوى، يبقى الترقيم المؤقت قائمًا حتى صدور حكم قضائي نهائي بشأنه. أما في حالة انقضاء المدة القانونية دون تقديم دعوى قضائية، فإن الحق في رفع الدعوى يسقط، ويصبح الترقيم المؤقت دائمًا[3].

ب: تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول

تخضع تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول لحكمين رئيسيين:

[1] قارة محمد، المرجع السابق، ص152.

[2] بكوش أميرة، المرجع السابق، ص164.

[3] المرجع نفسه، ص164.

1. العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014

يتم إدماج العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل هذا التاريخ في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها" أثناء عملية مسح الأراضي. تتم تسوية هذه العقارات وفقًا للكيفيات المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018. يجب ملاحظة أن طلبات التسوية التي تمت وفقًا للإجراءات السابقة والتي كانت قد رفضت لأسباب موضوعية لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة. ومع ذلك، فإن طلبات التسوية التي رفضت سابقًا بسبب انقضاء أجل قبول الطلبات يمكن إعادة دراستها في ضوء الأحكام الجديدة[1].

2. العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقًا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 :

تُرقم العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي وتُسجل باسم الدولة. تتاح إمكانية التسوية مع الملاك المحتملين الذين يطالبون بهذه العقارات خلال 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح في المحافظة العقارية. تطبيق هذا الحكم في الواقع واجه صعوبات كثيرة. بناءً على المادة 23 مكرر من القانون رقم 10-14، فإنه في حالة وجود احتجاج مبرر بسند قانوني للملكية، يمكن للمحافظة العقارية، وفي أجل 15 سنة من إيداع الوثائق، وفي غياب أي نزاع، وبعد التحقيق الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة، وبناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن المصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري، والمحافظة العقارية، وأملاك الدولة، ومسح الأراضي، والفلاحة، والشؤون الدينية والأوقاف، والبلدية، يمكن ترقيم الملك المطالب به باسم مالكه[2].

[1] قارة محمد، المرجع السابق، ص157.

[2] قارة محمد، المرجع السابق، ص160.

بهذا، يتم توفير إطار قانوني لتسوية العقارات غير المطالب بها أو المسجلة باسم الدولة، مع ضمان الحق في الطعن والتسوية في حالات الاعتراض المبرر بسندات قانونية[1].

إذ تُعتبر الدعوى حقًا ساكنًا قبل أن تتحول إلى حق متحرك بمجرد توجيه الادعاء.[2]

الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم وقيودها

لدعوى الترقيم المؤقت العديد من الشروط، كما أن عليها العديد من القيود المفروضة.

أولا: شروط دعوى الترقيم المؤقت

عند رفع الدعوى لحماية الحق أو استرداده، ينص القانون على شروط يجب توافرها لقبولها، مما يترتب عليه تعذرها في حالة عدم استيفاء هذه الشروط. ويمكن تقسيم هذه الشروط إلى شروط عامة وشروط خاصة.

1. الشروط العامة

عند الرجوع إلى نص المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نجد أنها تنص على الشروط الموضوعية لقبول الدعوى، وتشمل هذه الشروط الأطراف المشاركة في الدعوى كشرطي الصفة والمصلحة، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بموضوع الدعوى مثل الإذن. وقد أشار المشرع إلى البيانات المطلوبة في عريضة رفع الدعوى من خلال المواد14 و15 من نفس القانون[3].

[1] المرجع نفسه، ص160.

[2] علي عبدلي، مداخلة بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإّدارية، مجلة المحاماة، لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص باليومين الدراسيين بسكرة، الجزائر، 2008، ص44.

[3] المادة 13 و 14 و 15 من القانون 09/08، المصدر السابق.

2. الشروط الخاصة

الشروط الخاصة بالدعاوى تتضمن:

أ- الشهر

كما هو منصوص عليه في المادة 85 في الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. تنص هذه المادة على أنه يجب شهر الدعوى القضائية وتبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة[1].

كما جاء في المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه، أن الدعاوى القضائية التي تستهدف النطق بفسخ أو إبطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تمت عملية الشهر مسبقاً وفقاً للمادة 14 في الفقرة 04 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ويتم إثبات هذا الشهر من خلال شهادة من المحافظ العقاري، أو بتقديم نسخة من الطلب مصدقة ومختومة بتأشيرة الشهر. وبالتالي، فإن شهر العريضة الافتتاحية للدعاوى يعتبر أمراً إلزامياً. [2]

في هذا السياق خصت المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض الدعاوى بعملية الشهر العقاري وهي الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.[3]

---

[1] المرسوم رقم63/76 :المؤرخ في ،1976/03/05المتضمن تأسيس السجل العقاريّ، المعدل والمتمم لا سيما بالمرسوم التنفيذي رقم123/93 :المؤرخ في ،19/05/1993الجريدة الرسمية عددّ 1993/34.

[2] المادة 85 من المرسوم رقم 63/76، المصدر السابق.

[3] المادة 519 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

ب- شرط الميعاد

لم ينص المشرع الجزائري على أجل مسقط لدعوى المدعي عند التنازل عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، على الرغم من أن المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، منحت الحق في التنازع فيه بنصها "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء."

وبناءً على ذلك، يبقى المجال مفتوحًا لرفع دعوى الطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فترات طويلة من صدور الترقيم النهائي وحصول المعنيين على الأمر العقاري، مما يؤثر سلبًا على استقرار نظام الملكية العقارية. [1]

أما بالنسبة للميعاد المذكور في نص المادة 15 الفقرة 4 من ذات المرسوم، فالذي يمنح فترة تصل إلى 06 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري، للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار، فهو يعتبر أجلاً مسقطًا وفقًا للنظام العام، وتحت طائلة رفض الدعوى[2].

ثانيا: القيود المفروضة على الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت

1. **المصلحة القانونية** : يجب أن يكون لدى المدعي مصلحة قانونية في رفع الدعوى، حيث يشترط أن يكون له حق أو مصلحة يمكن حمايتها أو استردادها من خلال الدعوى. وتعني هذه المصلحة

[1] بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، جامعة باجي مختار، قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر 2011، ص177.

[2] المادة 15 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

أن يكون للمدعي ارتباطًا قانونيًا مباشرًا بالعقار المتنازع عليه، سواء كان ذلك من خلال ملكيته للعقار أو من خلال مصلحة أخرى مباشرة في القضية.

2. **تحديد النزاع** : يجب أن يكون هناك نزاع فعلي حول الترقيم المؤقت، وأن يكون هذا النزاع متعلقًا بعملية الترقيم المؤقت للعقار. ويعني هذا أن يكون هناك خلاف حقيقي بين الأطراف حول صحة الترقيم المؤقت أو حول حقوق الملكية أو الحيازة للعقار المتنازع عليه.
3. **تقديم الوثائق الداعمة** : يجب تقديم كافة الوثائق والمستندات التي تدعم ادعاء المدعي بحقوقه في الترقيم المؤقت للعقار. وتشمل هذه الوثائق عادة سندات الملكية، أو أي وثائق قانونية أخرى تثبت الارتباط القانوني للمدعي بالعقار المتنازع عليه[1].
4. **اختصاص المحكمة** : يجب رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة مكانيًا ونوعيًا بالنظر في مثل هذه النزاعات، والمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المتنازع عليه. ويجب على المدعي اتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونًا لتقديم الدعوى واختيار المحكمة المناسبة للنظر فيها.
5. **المهل القانونية** : يجب أن يتم رفع الدعوى ضمن المهل القانونية المحددة، وهذا يعني أنه يجب تقديم الدعوى خلال الأجل القانوني المنصوص عليه. ويختلف هذا الأجل حسب نوع الدعوى والقانون المعمول به.
6. **إجراءات التحقيق العقاري**: قد يكون من الضروري إجراء تحقيق عقاري لتحديد الوضعية القانونية للعقار المتنازع عليه. ويتم ذلك بواسطة الجهات المختصة مثل المحافظة العقارية التي تقوم بالتحقيق في الوضع القانوني للعقار وتقديم تقرير حول ذلك للمحكمة.

[1] المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم

7. **محاولة الصلح** :يجب أن تكون هناك محاولة للصلح بين الأطراف قبل اللجوء إلى القضاء. ويمكن للمحافظ العقاري التدخل لمحاولة حل النزاع وديًا بين الأطراف، وهذا يعد شرطًا مهمًا قبل التقدم بالدعوى.

8. **المرافعات وإصدار الحكم** : يتم خلال جلسات المحكمة تقديم المرافعات والأدلة من قبل الأطراف المتنازعة. ويصدر الحكم في النزاع بناءً على القوانين والوقائع المقدمة والمرافعات التي تقدمها الأطراف[1].

الفرع الثالث: خصوصية دعوى الترقيم المؤقت

تطبيقًا للمعيار العضوي الذي جاء في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يختص القضاء الإداري بالنظر في جميع القضايا التي يكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي من المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها[2].

بالنظر إلى الطبيعة القانونية لمديرية الحفظ العقاري، نجد أنها تُعتبر مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تمثل إدارة أملا الدولة على المستوى المحلي[3]. وفي هذا السياق، تنص المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه يُنشأ لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يُسيِّرها محافظ عقاري[4].

[1] المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم

[2] المادة 800 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[3] يعقوب بيران، (اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، ديسمبر 2021، ص1236.

[4] المادة 01 من المرسوم رقم 63/76، المصدر السابق.

ومع ذلك، فإن هناك بعض القضايا التي تكون فيها مديرية الحفظ العقاري طرفًا في النزاع، وتُحال بالضرورة لاختصاص القسم العقاري، ومن بين هذه القضايا دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي تنشأ بين الملاك الخواص، وفقًا لما جاء في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص[1].

وحسب نص هذه المادة ، فإن القضاء العادي يختص بالنظر في منازعات الترقيم المؤقت، ولا سيما تلك المتعلقة بالجانب العقاري. وقد وُضِع شرط يتعلق بطبيعة الأشخاص المتنازعين، حيث يكون القسم العقاري مختصًا في نزاعات الترقيم المؤقت التي تخضع أطرافها للقانون الخاص. أما إذا كان أحد طرفي النزاع محكومًا بالقانون العام، فتكون المنازعة من اختصاص القضاء الإداري، وذلك وفقًا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

تجدر الإشارة أولا إلى التمييز بين الترقيم العقاري المؤقت والترقيم العقاري النهائي.

في هذا الصدد، يجدر التنويه إلى أن الترقيم المؤقت لا يمنح صاحبه نفس الحقوق التي يتمتع بها حامل الترقيم النهائي. [2]

بالعكس، يتمتع صاحب الترقيم النهائي بحقوق متقدمة، حيث يمكن أن ينتج عنه تحمل المسؤولية الإدارية تجاهه، أو تجاه المالكين الحقيقيين الذين قد يتأثرون بتبعات إصدار الدفتر العقاري الذي يعكس الترقيم النهائي والصلاحيات التي يمنحها لصاحبه، وبالتالي، يمكن للترقيم النهائي أن يفضي إلى تحمل

[1] المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[2] يعقوب بيران، المرجع السابق، ص1237.

المسؤولية الإدارية من قبل الدولة تجاه المتضررين، وهو ما يجعله خارج نطاق اختصاص القضاء العقاري ويضعه ضمن اختصاصات القضاء الإداري[1].

فماهو أساس اختصاص القضاء العادي في قضايا الترقيم المؤقت؟

على ضوء المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نلاحظ أن المشرع قد منح الاختصاص للقضاء العادي دون القضاء الإداري، ولكنه فرض شرطين أساسيين. الشرط الأول ينص على أن يكون النزاع متعلقًا بإلغاء ترقيم عقاري مؤقت وليس نهائي، والشرط الثاني يتطلب أن تكون الدعوى قائمة بين أفراد القانون الخاص وألا تشارك الإدارة كطرف أصيل في النزاع كممثل لأحد الملاك[2].

ومن هذا التحليل، يمكن استنتاج أن دور المحافظة العقارية في مثل هذه الحالات يُعتبر دورًا للوساطة وليس كونها طرفًا أصيلاً في الدعوى، وذلك لأنها الهيئة الإدارية المسؤولة عن إصدار الترقيم العقاري المؤقت، الذي لا يعتبر ولا يرقى لأن يكون قرارًا إداريًا بعد في هذه المرحلة.

المطلب الثاني : إجراءات مباشرة دعوى الترقيم المؤقت

عادةً ما يمر إصدار الترقيم المؤقت بعدة مراحل متتالية تهدف إلى تسوية المنازعات والاعتراضات بشكل ودي أمام المحافظ العقاري. تلعب الإدارة هنا دور الوسيط في حل المنازعات ولا تكون طرفًا في النزاع، وفقًا لما جاء في المادة 46 من المرسوم 62/76 الخاص بإعداد مسح الأراضي العام. [3]

في حال فشل المحافظة العقارية في التوصل إلى اتفاق بين الأطراف، فإن الترقيم يظل مؤقتًا. في هذه الحالة، يحق للطرف المعني الرفع بطعن قضائي أمام القضاء العقاري المختص في الإقليم، وذلك

[1] المادة 23 من الأمر 74/75، المصدر السابق.

[2] يعقوب بيران، المرجع السابق، ص 1237.

[3] المادة 46 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراض ي العام، الجريدة الرسمية عدد 30/1976.

في مهلة لا تتجاوز 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، بحسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 63/76.[1]

يجب الإشارة إلى أنه في حالة الاعتراض الصادر باسم الدولة أو ضدها، يكون الاختصاص مباشرة للقضاء الإداري، وذلك بموجب الأصل العام والمعيار العضوي، ويمكن فهم ذلك من خلال المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت اختصاص القضاء العقاري بالمنازعات التي تشمل الخواص فقط، مما يعني أن المنازعات التي يكون فيها الدولة طرفًا تخضع للاختصاص الإداري، على غرار المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي. [2]

يجب أيضًا الإشارة إلى أن اختصاص القضاء الإداري في هذه الحالة لا يمنع من إعمال وسائل التسوية الودية المفصلة في التشريع الجزائري، والتي يتم مباشرتها بها أمام لجنة مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري بنفس الأشكال والإجراءات كما في حالات المنازعات بين الخواص. [3]

تأتي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتؤكد صراحة تبني المعيار العضوي كأساس عام لتحديد الاختصاص بين القضاء العقاري والإداري[4].

وذلك وفقا للإجراءات التالية

[1] المادة 15 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

[2] المادة 516 من القانون 09/08، المصدر السابق.

[3] بن عمارة زهرة، المرجع السابق، ص178.

[4] المادة 800 من القانون 09/08، المصدر السابق.

الفرع الأول: الاعتراض على الترقيم المؤقت

عندما يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، يصبح قابلاً للاعتراض من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في الممتلكات. يُقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يُفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، ويكلف محافظ العقارات بسلطة التوسط بين الأطراف وتحديد جلسة لمحاولة الصلح.[1]

يجب استدعاء الأطراف المعترضة والمستفيدة من الترقيم المؤقت لحضور جلسة الصلح، وعند تحرير محضر الصلح يكون له الحجية الملزمة في مواجهة جميع الأطراف. وإذا فشلت محاولات الصلح بين الأطراف، يتعين على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم التوفيق الذي يُبلغ للأطراف ويشير المحافظ فيه إلى مدة ستة أشهر لرفع دعوى أمام السلطة القضائية المختصة بناءً على عدم الاتفاق[2].

في حال عدم رفع الدعوى خلال الأجل المحدد بستة أشهر، يُلغى الاعتراض تلقائيًا، مما يؤدي إلى رفض الدعوى شكلاً إذا تم رفعها خارج الأجل المحدد[3].

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المحدد بستة أشهر، يسقط الاعتراض تلقائياً، وبالتالي يتم رفض الدعوى شكلاً إذا تم رفعها خارج الأجل المحدد[4].

الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء

في حالة عدم الصلح وتحرير محضر عدم الصلح من قبل المحافظ، يُمنح المعترض مدة تصل إلى ستة أشهر من تاريخ إشعاره الرسمي بمحضر عدم الصلح لرفع دعوى أمام السلطة القضائية المختصة لإلغاء أو تعديل الترقيم المؤقت. يجب اتباع إجراءات معينة، بما في ذلك تقديم عريضة

[1] لحسن بن الشيخ ، آث ملوية ، تطبيقات المنازعات الإدارية ، مطبعة دار هومة ، الجزائر ، 2019، ص126.

[2] لحسن بن الشيخ آث ملوية، المرجع نفسه، ص126.

[3] المادة 15 من المرسوم 76/63، المصدر السابق.

[4] المادة 15، المصدر السالف الذكر.

افتتاحية للدعوى على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، حتى يتسنى للمحافظ العقاري التأشير على حالة الترقيم في بطاقة العقار، مما يؤدي إلى استمرارية الترقيم المؤقت حتى صدور حكم قضائي نهائي[1].

السلطة القضائية المختصة إقليمياً هي المحكمة التي تقع في دائرة اختصاص العقار المحل النزاع. وبعد صدور حكم قضائي نهائي، يتم استخراج الصيغة التنفيذية ويتم تنفيذ الحكم أو القرار بإيداعه بمعرفة أحد الموثقين وإشارته في البطاقة العقارية المتعلقة بالترقيم المؤقت، وفقاً للمحتوى المذكور في الحكم أو القرار الصادر[2].

بالتالي، فإن المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي يتم رفعها تقع أمام القسم العقاري، وبالتحديد المحكمة الابتدائية المحلية ذات اختصاص العقار المعني بالنزاع. وهذا ينطبق أيضاً على الأطراف المعترضة والمستفيدة من الترقيم المؤقت كأشخاص معنيين بموجب القانون الخاص[3].

تتجسد هذه المنازعة ببداية تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية أمام السلطة القضائية المشار إليها سابقًا، حيث يتعين على الطرفين إرفاق محضر عدم الصلح، بالإضافة إلى احترام الشروط العامة المتعلقة برفع الدعاوى القضائية، وكذلك الشروط الخاصة المتعلقة بتقديم عريضة افتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية، بهدف إعلان كل الأطراف المعنية بالعقار عن وجود منازعة قضائية، وذلك تطبيقًا لمبدأ حسن النية[4].

[1] لحسن بن الشيح آث ملوية، المرجع نفسه، ص126

[2] بن عمارة زهرة، المرجع السابق، ص.180

[3] لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 126.

[4] المرجع نفسه، ص126.

بعد إشعار الأطراف المعنية بالدعوى، ينعقد الجلسة القضائية حيث يقدم الطرفان طرائق الأدلة والحجج التي تثبت مطالبهما، ويركز المعترض على إثبات الحيازة القانونية المشروعة للعقار المتعلق بالترقيم المؤقت. يقوم القاضي بتحليل الأدلة والحجج المقدمة، ويصدر قراره إما بإلغاء الترقيم المؤقت أو تأكيده، وذلك استنادًا إلى معطيات القضية وظروف الأطراف. وغالبًا ما يُطلب تعيين خبير عقاري للتحقق من الوضع القانوني للعقار، وفحص الوثائق المقدمة قبل اتخاذ القرار النهائي[1].

في حالة الإلغاء أو التعديل، يقوم القاضي بإعادة النظر في الترقيم العقاري، سواء بتغييره أو إلغائه، بينما يتم رفض دعوى المعترض إذا لم تكن لديها أساس قانوني قوي يدعمها، مثل عدم وجود الوثائق والسندات القانونية اللازمة[2].

[1] لطيفة بن حمود، (منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويقها وفقا للمادة 89من قانون المالية لسنة 2018)، مجلة العلوم الإنسانية، عدد ،52الجزائر 2019ص .14

[2] بكوش أميرة، المرجع السابق، ص161.

المبحث الثاني: الدعاوى المتعلقة بشهر عقود تتعلق بالحقوق العقارية.

الشهر العقاري يُعَدّ الوسيلة التي تمكّن الأشخاص الآخرين من معرفة الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المراد التعامل فيه، وذلك من خلال إعلان التصرفات وشهرها لتصبح معلومة للجميع. يُعتبر الشهر التزاماً يقع على الموثق الذي يُعتبر موظفًا عموميًا والذي يُقدم العقود التي يحررها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً. فلا ينتقل الحق العيني المبيع إلى المشتري مجرد إبرام العقد، حتى لو كان العقار معينًا بالذات ومملوكًا للبائع. يتم نقل الحق العقاري فقط بعد شهر التصرفات المتعلقة به أمام الجهة المختصة[1].

وفي هذا السياق سيتم التعرض لمفهوم دعاوى شهر الحقوق العقارية (المطلب الأول)، ومن ثم خصوصية مباشرة هذه الدعاوى أمام القضاء العادي.

المطلب الأول: مفهوم دعاوى شهر الحقوق العقارية .

تأتي الشكلية في مجال التصرفات العقارية لتلعب دورًا حيويًا في حماية الملكية العقارية، خاصة عندما يتعلق الأمر بالشهر العقاري، الذي يُعتبر الخطوة الأخيرة التي يتم فيها تأكيد الملكية العقارية لصاحبها. ومع ذلك، يسعى المشرع إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، مما يجعل إجراءات شهر العقارات تتعدى تسجيل التصرفات العقارية في المحافظة العقارية. [2]

---

[1] ليلة طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية،،2002ص82.

[2] بن سيعقوب حنان، (شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 05، الجزائر، 2018، ص171.

وتمتد هذه الإجراءات لتشمل أيضًا شهر الدعاوى العقارية، ورغم أن هذا الأخير قد لا يتطلب نفس الإجراءات المطلوبة لشهر المحررات أو العقود المتعلقة بحقوق العقارات العينية، فإن هذا الإجراء لا يزال ذا أهمية بالغة في سياق النزاعات القضائية في المجال العقاري[1].

الفرع الأول: تعريف دعاوى شهر الحقوق العقارية

دعاوى شهر الحقوق العقارية تشير إلى الإجراءات القانونية التي تُتخذ لتسجيل وتوثيق حقوق العقارات وتصرفاتها في سجلات المحافظ العقارية أو الجهات المختصة. يهدف شهر الحقوق العقارية إلى توثيق وإظهار الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات، مثل الملكية والرهن والإيجار والتصرفات الأخرى[2].

عادةً ما تُشمل دعاوى شهر الحقوق العقارية إجراءات توثيق التصرفات العقارية التي تتم بين الأطراف، مثل عقود البيع والشراء والتأجير، وتسجيلها في سجلات المحافظ العقارية. ويتيح هذا الشهر للأطراف القانونية والفعلية الحصول على معلومات دقيقة حول الحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقارات، ويسهل أيضًا حل النزاعات وتحديد المسؤوليات بشأنها[3].

الفرع الثاني: نطاق الدعاوى القضائية الخاضعة للشهر

عندما تُسجل الحقوق العينية الأصلية العقارية على البطاقة العقارية للعقار وتُسجل الحقوق العينية بالقيد، يتم تسجيل الدعاوى القضائية عبر التأشير الهامشي على البطاقة العقارية للعقار بالمحافظة العقارية. بموجب المواد 85 من المرسوم رقم 63/76[4] والمادة 14 من المرسوم 74/75[5]، والمادتين

[1] بن سيعقوب حنان، المرجع نفسه، ص171.

[2] بيران يعقوب، المرجع السابق، ص1238.

[3] بيران يعقوب، المرجع نفسه، ص1238.

[4] المادة 75 من المرسوم 63/76، المصدر السابق.

[5] المادة 14 من المرسوم 74/75، المصدر السابق.

515 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، تُحدد الدعاوى القضائية محل الشهر تتمثل في: الفسخ، الإبطال، النقض، والإلغاء، وكذلك دعوى التعديل.

أولا: دعوى الفسخ

دعوى الفسخ تعتبر إجراء قانوني يتخذه أحد الأطراف في العقد في حالة تقصير الطرف الآخر في الالتزام بالتزاماته العقدية، ويمكن أن تثار هذه الدعوى في سياقات مختلفة، مثل حالة امتناع البائع عن تسليم العقار للمشتري كما هو منصوص عليه في العقد. يُشترط في هذه الدعوى وجود عقد مشهر وملزم للطرفين، مما يعني أنه يجب أن يكون موثقاً رسمياً وملزماً قانونياً للجانبين. [2]

بالإضافة إلى ذلك، يجب على المدعي أن يثبت أنه وفى بالالتزام المنصوص عليه في العقد، في حين يفشل الطرف الآخر في الالتزام به. إذا صدر الحكم لصالح المدعي بشأن هذه الدعوى وتم قبول الفسخ، فإن الحالة يتم إعادتها إلى ما كانت عليه قبل إبرام العقد، ولكن ذلك يكون بشرط ألا يكون هذا مستحيلاً أو غير عملي من الناحية القانونية والمعقولة[3].

ثانيا: دعوى الإبطال

دعوى الإبطال تُمارس في حالات مُحددة تتعلق بعدم اكتمال أو صحة العقد، سواء بسبب عدم وجود أحد أركانه أو شرط من شروط صحته، مثل وجود عيب في الإرادة مثل التدليس. وبغض النظر

[1] المادتين 515 و 519 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[2] بن سيعقوب حنان، المرجع السابق، ص177.

[3] حمزة قتال ، شهر عريضة الدعوى العقـارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم التجارية ، جامعة بومرداس، الجزائر، 2006، ص29.

عن نوع البطلان، سواء كان نسبيًا أو مطلقًا، فإن رفع دعوى إبطال يتطلب شهرها، نظرًا لأنها تتعلق بحق الملكية العقارية[1].

وفي هذا السياق، يجب أن يتم شهر دعوى الإبطال أمام المحافظة العقارية المختصة، حيث تُعتبر هذه الخطوة ضرورية لضمان حماية حقوق صاحب الحق العقاري المشهر. فبما أن دعوى الإبطال تهدد المركز القانوني لصاحب الحق العقاري، يُعتبر شهر الدعوى ضمانة لرافعها لإبطال المحرر المشهر[2].

ومن المهم أيضًا أن نلاحظ أن ملكية الحق العقاري المشهر يمكن أن تنتقل إلى عدة أشخاص، مما يجعل عملية استرداده مستحيلة أو مرهقة ومكلفة. لذلك، يُعتبر شهر دعوى الإبطال خطوة حاسمة للتصدي لأي تصرفات غير مشروعة قد تؤدي إلى خسارة حقوق صاحب الحق العقاري[3].

ثالثا: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء تعد واحدة من الدعاوى الإدارية المميزة بموضوعها، حيث تركز على مهاجمة أي قرار إداري يُعتبر غير مشروع، خاصة فيما يتعلق بالأعمال الإدارية التي قد تؤدي إلى إنشاء حقوق عينية عقارية، أو نقلها، أو إلغائها، سواء كانت هذه الأعمال تتم عبر القرارات الإدارية أو عبر التعاقد مع الأشخاص بهدف تحقيق ذلك[4].

[1] مسعودي عبد الله ، (شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر) ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، العدد الثاني الجزء الأول، الجزائر، 2017، ص 76.

[2] قتال حمزة، المرجع نفسه، ص 37.

[3] مسعودي عبد الله، المرجع السابق، ص76.

[4] حمزة قتال، المرجع السابق، ص30.

بمعنى آخر، تشمل دعوى الإلغاء جميع الدعاوى الموجهة ضد القرارات الإدارية التي تؤدي إلى إحداث تأثير يتعلق بالملكية العقارية، مثل القرارات الصادرة في سياق التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، وفقاً لأحكام القانون رقم 01/81. [1]

ويعتبر العقد الإداري، في هذه الحالة، عقداً ناقلاً لحقوق الملكية العقارية، حيث يمكن لدعوى الإلغاء أن تستند إلى مختلف الأسس القانونية والموضوعية لإثبات عدم مشروعية القرارات الإدارية والحفاظ على حقوق الملكية العقارية للأفراد [2].

رابعا: دعوى النقض

تنص المادة 732 من القانون المدني على إمكانية نقض القسمة التي تمت بالتراضي، في حال أثبت أحد المشاركين أن له الحق في تعدي الخمس، مع الاعتبار لتقدير قيمة الممتلكات في وقت القسمة. ينبغي فهم من هذا النص أنه في حالة تحقق الغبن في القسمة الاتفاقية، فإنه يجوز رفع دعوى لنقض القسمة، والمدعي في هذه الحالة هو الشريك الذي تعرض للغبن. وفي حالة وجود غبن تجاه بعض الشركاء دون آخرين، لا يمكن للشريك الذي لم يتعرض للغبن رفع هذه الدعوى[3].

يتطلب رفع هذه الدعوى إشعار الأطراف الأخرى وجميع المشتركين في الملكية المشتركة، لتحديد إمكانية تعديل الحصص العقارية لكل شريك من حيث الحدود والمساحة. يُعتبر هذا الإشعار بمثابة تنبيه

[1] قانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 08.

[2] حمزة قتال، المرجع نفسه، ص29.

[3] عبد المجيد رحابي ، احكام القسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائـري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جـامعة باتنـة ، الزائر، 2009، ص200.

للمشتركين لتجنب التصرف في حصصهم قبل البت في دعوى نقض القسمة، وبالتالي تجنب الاحتجاج في حالة تصرفهم بحسن نية وعدم معرفتهم بالنزاع القضائي[1].

هذا الإشعار أيضًا يُعتبر تحذيرًا للأطراف الخارجية لتجنب شراء حصص مفرزة أو وحدات عقارية قد يتم تعديل حالتها لاحقًا بتقليص المساحة أو تغيير الحدود، مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على المشتري. ومن هنا، يتردد المشترون ولا يستطيعون شراء الحصص العقارية المنبثقة عن القسمة المتنازع عليها حتى يُنهي النزاع بشكل نهائي[2].

المطلب الثاني: خصوصية مباشرة دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي

دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي تمثل جانباً أساسياً في النظام القانوني الذي ينظم العلاقات العقارية. يتعلق هذا الأمر بالإجراءات التي يتخذها القضاء العادي للتأكد من صحة وقانونية المطالب المتعلقة بالحقوق العقارية، وذلك من خلال استعراض ودراسة المستندات والحجج المقدمة أمامه[3].

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لدعاوى شهر الحقوق العقارية

تتمثل العقود المتضمنة لحقوق عقارية مشهرة في العقود الإدارية، إذ تصدر من مديرية أملاك الدولة، وتُمثل في مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً. وبالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود، يظهر أن المنازعات التي تنشأ حولها قد تُفترض أن تكون من اختصاص القضاء الإداري.[4]

---

[1] ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2014، ص 113.

[2] زهدور انجي هند ، حماية التصرفات العقارية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 02، الجزائر، 2015، ص163.

[3] بيران يعقوب، المرجع السابق، ص1238.

[4] بيران يعقوب، المرجع نفسه، ص1238.

ومع ذلك، يتخلّى المشرع في هذه الحالة عن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، حيث يعتمد على المعيار المادي بدلاً من المعيار العضوي في توجيه الاختصاص في هذه المنازعات للقضاء العقاري.

وذلك لأن هذه المنازعات ترتبط بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق العقارية التي نشأت عن العقود المشهرة. وبموجب المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يُعطى القضاء العقاري اختصاصاً في الفصل في هذا النوع من الدعاوى. [2]

ورغم أن البعض قد يرى أن هذه الدعاوى تندرج ضمن اختصاصات القسم العقاري نظراً لارتباطها بحقوق عقارية مشهرة، إلا أن الواقع يظهر أن هذا التصنيف يبتعد عن الأصل العام نظراً للتكييف القانوني لتلك العقود. وهذا التكييف يبرّر إسنادها للقضاء العقاري بموجب نص خاص وصريح. إذ يُعتبر عملية الشهر من التصرفات الإدارية التي يقوم بها المحافظ العقاري، والتي تعبر عن إرادة مديرية الحفظ العقاري في هذا السياق[3].

الفرع الثاني: تمييز العقود التوثيقية: بين القوة الثبوتية قبل الشهر والحجية القانونية بعده

تتعلق أهمية التمييز بين العقود التوثيقية وتكييف القانون بعد عملية الشهر بعدة جوانب متعددة وشاملة تتعدى إطار الثبوتية القانونية للعقود. يجدر الإشارة إلى أن الفرق بين العقود التوثيقية التي

[1] المادة 800 من القانون 09/08، المصدر السابق.

[2] المادة 515 من القانون 09/08، المصدر السالف الذكر.

[3] بيران يعقوب، المرجع السابق، ص1238.

يصدرها الموثق باعتباره ضابط عمومي وتنوع طبيعتها بين العقود التعاقدية والتصريحية ينبغي أخذه بعين الاعتبار في سياق تحليل الحجية القانونية بعد عملية الشهر[1].

قبل الشهر، تتمتع العقود التوثيقية بقوة الثبوتية، حيث يكون لها تأثير قانوني يمكن أن يُثبت إلى غاية توجيه دليل عكسي. ومع ذلك، يطرح السؤال حول مدى حجيتها بعد إتمام عملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية. فعلى الرغم من التعبير عن إرادة مديرية الحفظ العقاري وتجسيد ما تضمنه بموجبها من طرف محرر العقد، سواء كان موثقا أو ضابط عمومي، تُجيز القوانين إمكانية الطعن في هذه العقود. وفي هذا السياق، تأتي أهمية تكييف القانون بعد عملية الشهر لمنح العقود القوة القانونية في مواجهة الأطراف الأخرى[2].

من الجوانب الأساسية للدراسة، هو أن الاختصاص في قضايا العقار يُحدد بناءً على المعيار المادي، وقد أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة الذي أوضح أن العقد التوثيقي يخرج من نطاق صلاحيات القضاء الإداري.[3] ويُؤكد هذا الاتجاه الغرفة الثانية لمجلس الدولة التي نوهت بأن العقد التوثيقي يتمحور حول الحقوق العقارية التي تمثل مصالحًا خاصة، مما يجعله خارجًا عن اختصاص القضاء الإداري[4].

[1] اورحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر، 2012، ص213.

[2] اورحمون نورة، المرجع نفسه، ص213.

[3] قرار رقم 199294 مؤرخ في 2000/06/12 صادر عن مجلس الدولة ،مجلة القضائية 2000 العدد 01.

[4] قرار رقم 191983 مؤرخ في 2000/05/08 صادر عن مجلس الدولة،المجلة القضائية 2000 العدد 01.

يمكن أن يُؤول العقد التوثيقي إلى دفتر عقاري بعد استنفاذ إجراءات مسح الأراضي وتقديمه كسند مثبت للملكية. في هذه الحالة، يختلف طابعه بعد أن كان عقدًا توثيقيًا مشهرًا بمديرية الحفظ العقاري ليصبح دفترًا عقاريًا، مما يُمنحه طبيعة القرار الإداري، ويسند إلى القضاء الإداري[1].

وفي سياق متصل، أكدت محكمة التنازع أن الدفتر العقاري يُعتبر قرارًا إداريًا صادرًا عن المحافظ العقاري، وبالتالي فإن الاختصاص في طلب إبطاله يؤول للقضاء الإداري[2].

الفرع الثالث: مجال مباشرة دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي

نطاق مباشرة دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي يتيح للأفراد والمؤسسات الحق في اللجوء إلى المحاكم لحماية وتأكيد حقوقهم ومصالحهم المتعلقة بالعقارات. هذه الدعاوى تشمل مجموعة واسعة من المواضيع والمسائل التي تتعلق بالعقارات وحقوق مالكيتها واستخدامها. من بين هذه الدعاوى[3]:

- النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية، بما في ذلك النزاعات حول حقوق الملكية وحدود العقارات.
- النزاعات المتعلقة بالحقوق المرتبطة بالحيازة والاستخدام، مثل النزاعات حول العقود الإيجارية والتعويضات المرتبطة بها.
- الطعن في القرارات الإدارية ذات الصلة بالعقارات، مثل القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري والتصرفات الحكومية الأخرى المتعلقة بالعقارات.

[1] هدوري عايدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، العدد 47، 2017، ص453.

[2] قرار رقم 000133 مؤرخ في 2012/10/15 صادر عن محكمة التنازع ، مجلة المحكمة العليا العدد 02 لسنة 2013.

[3] بن طاطو سعاد، (آثار الترقيم العقاري على الحيازة)، مجلة مجمع الدراسات والأبحاث في العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2013، ص 144.

- الدعاوى المتعلقة بإلغاء العقود العقارية، سواء كان ذلك بسبب التدليس أو الخداع أو لأسباب أخرى.
- الدعاوى المتعلقة بتقديم الأعمال الإجبارية لإزالة المخالفات أو المباني غير المرخص لها، وهي دعاوى تهدف إلى فرض الامتثال للقوانين العقارية.
- الدعاوى المتعلقة بالرهن العقاري، سواء كان ذلك بشأن إقرار الرهن أو فسخه أو أي إجراءات قانونية أخرى تتعلق بالرهن.
- الدعاوى المتعلقة بتعويضات مالية نتيجة لتصرفات غير قانونية تتعلق بالعقارات، مثل الضرر الناتج عن تصرفات مسؤولين حكوميين أو خطأ مهني من قبل محترفين عقاريين.

تتضمن القوانين والمواد التي تنظم هذه الدعاوى العديد من التفاصيل والإجراءات التي يجب اتباعها لرفع ومعالجة هذه الدعاوى. فضلاً عن ذلك، تحدد المواد القانونية سلطات واختصاصات المحاكم المختصة بمعالجة هذه الدعاوى وتحديد الإجراءات اللازمة للنظر فيها وإصدار القرارات القانونية بشأنها[1].

[1] بن طاطو سعاد، المرجع السابق، ص150.

خلاصة الفصل الأول

تتميز المنازعات العقارية بطبيعتين مختلفتين، فبعضها يُحال إلى القضاء العادي بينما يكتسب البعض الآخر صبغة إدارية، ولكن هناك استثناءات تُسند القضايا الإدارية للقضاء العادي بناءً على المعيار المادي.

اعتمد المشرع الجزائري معيارين في توزيع الاختصاص القضائي، حيث يُسند بشكل عام بناءً على المعيار العضوي، ولكن يُسند استثنائياً بناءً على المعيار المادي في الحالات الخاصة، مع الاشتراطات الخاصة على سبيل الحصر، وعليه من بين هذه الدعاوى، دعوى الترقيم العقاري ودعوى شهر الحقوق العقارية.

الفصل الثاني

الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة

الفصل الثاني: الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة.

تعتبر أملاك الدولة الخاصة من الممتلكات الهامة التي تساهم في تعزيز الموارد الاقتصادية للدولة وتحقيق التنمية المستدامة. وتشمل هذه الأملاك مختلف أنواع العقارات والأصول التي تمتلكها الدولة لأغراض غير عامة، والتي يمكن أن تكون موضوعًا للتبادل والمقايضة لتحقيق أفضل استخدام ممكن لهذه الموارد.

تتسم الدعاوى المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة بأهمية كبيرة نظراً لتعقيداتها القانونية وتداخلها مع العديد من المصالح العامة والخاصة. وتتطلب هذه الدعاوى فهماً دقيقاً للإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم عملية تبادل الأملاك، بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها، والإجراءات القضائية المعتمدة، والاختصاصات المختلفة للهيئات القضائية.

وفي هذا السياق سيتم التعرض لمقايضة أملاك الدولة الخاصة (المبحث الأول)، ومن ثم التركات الشاغرة (المبحث الثاني) والشفعة (المبحث الثالث).

المبحث الأول: مقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة.

مقايضة أملاك الدولة الخاصة هي عملية تبادل تتم بين الدولة والأفراد أو المؤسسات الخاصة، حيث يتم تبادل عقارات أو أملاك غير مالية بغرض تحقيق فوائد متبادلة للجانبين. تعتبر هذه العملية جزءًا من استراتيجيات إدارة الأملاك العامة وتنظيم استخدامها وتوجيهها نحو الأغراض الاقتصادية أو الاجتماعية المرغوبة[1].

يعود تاريخ مقايضة أملاك الدولة إلى السياسات العقارية التي تهدف إلى تحسين استغلال الأراضي العامة وتعزيز التنمية العمرانية والاقتصادية. تعتبر هذه العملية أداة إدارية فعالة تساهم في تحقيق الفائدة العامة من خلال إعادة توجيه الموارد العقارية بشكل مجدي وفعال[2].

يتطلب تنفيذ مقايضة أملاك الدولة الخاصة إجراءات قانونية وإدارية محددة، بما في ذلك تحديد العقارات المشمولة بالمقايضة، وتحديد قيمتها، وتوضيح الشروط والأحكام المتعلقة بالتبادل. تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان تنفيذ الصفقات بشكل شفاف وعادل، وضمان مصلحة الدولة والأفراد على حد سواء[3].

---

[1] مريم بوشربي، (بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جامعة خنشلة، جانفي.2017، ص215.

[2] هاجر سماعيني، (حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها)، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لجيلالي ليابس، سيدي بلعباس،2018، ص514 .

[3] مريم بوشربي، المرجع نفسه ، ص215.

بشكل عام، يعد مفهوم مقايضة أملاك الدولة الخاصة جزءًا لا يتجزأ من استراتيجيات إدارة الأملاك العامة، ويعكس التوازن بين مصالح الدولة والمجتمع في توجيه واستخدام الموارد العقارية بشكل فعال ومستدام. [1]

يشمل ذلك نزاعات تبادل الأملاك الوطنية الخاصة بأملاك تابعة للأفراد، كما هو منصوص عليه في المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية. في حالة وقوع نزاع حول الاختصاص، يُحال الأمر إلى محكمة التنازع التي تُعد الجهة المخولة قانوناً للفصل في حالات تنازع الاختصاص بين جهات القضاء العادي والإداري، دون التطرق إلى موضوع النزاع إلا في حالات محددة قانوناً[2] .

المطلب الأول: مفهوم دعوى مقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة .

تعتبر دعوى مقايضة أملاك الدولة الخاصة من المسائل القانونية التي تستدعي اهتماماً خاصاً، نظراً لتداخلها بين القانونين العام والخاص. تهدف هذه الدعوى إلى تنظيم عملية تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والأفراد، مما يتطلب وجود إطار قانوني دقيق يضمن حقوق جميع الأطراف المعنية ويحافظ على المصلحة العامة[3].

في هذا السياق، يبرز دور القضاء في الفصل في النزاعات المتعلقة بهذه العملية. فقد حدد المشرع الجزائري اختصاص القضاء العادي للنظر في دعاوى مقايضة أملاك الدولة الخاصة، وفقاً لنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ينص هذا القانون على أن "ينظر القسم العقاري في

[1] كريم حرز الله، (تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاص في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2015، ص512.

[2] المادة 92 من قانون رقم :،30-90مؤرخ في14 :جمادى الأولى عام ،1411الموافق أول ديسمبر سنة ،1990يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد ،52.

[3] سمير بن عياش، (ترشيد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية في الجزائر آليات التطبيق المعيقات وسبل تجاوزها)، دفاتر السياسة والقانون السنة الحادية عشر، المجلد ،11العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة بومرداس الجزائر،جوان.2019، ص123.

المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص"، مما يعكس توجه المشرع نحو التعامل مع هذه النزاعات بمنظور القانون الخاص، بعيداً عن السلطة الإدارية للدولة[1].

السبب الرئيسي وراء إخراج هذه النزاعات من ولاية القضاء الإداري وإعطائها للقضاء العادي يعود إلى طبيعة العلاقة القانونية التي تتشكل في هذه الحالات. فالدولة، عندما تبرم عقود المقايضة مع الأفراد، تتصرف كطرف عادي دون ممارسة سلطتها العامة أو استخدام امتيازاتها السيادية. بالتالي، تكون الدولة في موقف مشابه لأي فرد طبيعي يتعامل وفق أحكام القانون المدني[2].

إن هذا الإطار القانوني يعزز الشفافية ويضمن عدم استغلال السلطة في معاملات التبادل العقاري، حيث تخضع الدولة لنفس القواعد والإجراءات التي يخضع لها الأفراد في مثل هذه المعاملات. وتتطلب عملية المقايضة إعداد ملفات دقيقة وتقديم طلبات مدروسة إلى الجهات المختصة، سواء كانت من قبل مصلحة عامة أو أفراد. تمر هذه الطلبات بمراحل متعددة من الدراسة والموافقة من قبل الهيئات الوصية، وصولاً إلى اتخاذ القرار النهائي من وزير المالية[3].

إضافةً إلى ذلك، تشتمل الإجراءات على تحرير عقود إدارية أو توثيقية تحدد الشروط والقيم التبادلية للعقارات المعنية. ويشمل ذلك التحقق من خلو العقارات المتبادلة من أي قيود رهينة، مما يضمن انتقال الملكية بسلاسة ووضوح[4].

---

[1] المادة 517 من القانون 08-09، المصدر السابق.

[2] هاجر سماعيني، المرجع السابق، ص241.

[3] مريم بوشربي، المرجع السابق، ص219.

[4] رضوان عايلي، (أملاك الجماعات المحلية مبدأ اللامركزية الإدارية)، مجلة المفكر، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن بوعلي، الشلف، دون سنة نشر، ص148.

الفرع الأول: الأساس القانوني لتبادل أملاك الدولة الخاصة: تفصيل الخطوات والمتطلبات

استناداً إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني، يمكن أن يكون محل التبادل مالاً عقارياً أو منقولاً، باستثناء النقود. حيث تنص المادة على أن "المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود". بينما يحدد قانون الأملاك الوطنية عملية التبادل بين الأشخاص والدولة في العقارات فقط. وينص على أن "تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة يتم مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص[1]."

الأملاك الوطنية الخاصة تشكل مجالاً خصباً لتدخل القضاء الإداري اعتماداً على المعيار العضوي كأصل عام. ومع ذلك، هناك جزء من هذه الأملاك الوطنية يعتبر من صميم اختصاصات القضاء العادي، وفقاً للمعيار المادي الذي يسند الاختصاص إلى القضاء العادي[2].

تُعتبر الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من أهم الأملاك التي تُديرها الإدارة العمومية وفقاً لمقتضيات أحكام القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية. على الرغم من أن ملكيتها تابعة للدولة، إلا أنها تُصنَّف كأملاك مدنية لا إدارية، وبالتالي ينطبق عليها أحكام القانون المدني بدلاً من القانون الإداري[3].

من الجدير بالذكر أنه على الرغم من أن التعامل في هذا النوع من الأملاك يخضع لقواعد القانون المدني، إلا أنه يجب التمييز بين طرق التعامل المختلفة. فقد يكون التعامل عن طريق البيع، حيث

[1] المادة 413 من القانون 75-58، المصدر السابق.

[2] رضوان عايلي، المرجع السابق، ص149.

[3] بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، المجلد 4 العدد02 الجزائر، 2015، ص44.

يخضع لأحكام عقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني، أو عن طريق عقد امتياز حسب القوانين السارية المفعول في هذا الإطار[1].

التعامل عن طريق التبادل أو كما سماه المشرع الجزائري "المقايضة". لهذا النوع من التعامل أحكام خاصة جعلت المشرع الجزائري يسند الاختصاص فيه إلى القضاء العقاري للنظر في المنازعات التي قد تنشأ، دون اللجوء إلى القضاء الإداري، وهذا يُعد خروجاً عن الأصل العام دون الحاجة إلى تطبيق المعيار العضوي[2].

الفرع الثاني: عملية مقايضة العقارات بين الدولة والأفراد: التنظيم القانوني والإجراءات التنفيذية

يمكن أن يتم طلب التبادل إما بمبادرة من المصلحة العامة أو من مالك العقار المراد تبادله:

أولا: إذا كان طلب التبادل من مصلحة عامة[3]:

- يجب تقديم الملف إلى الهيئة الوصية، مرفقاً بجميع الوثائق اللازمة.
- بعد موافقة السلطة الوصية، يتم إرسال الملف إلى الوزير المكلف بالمالية، مرفقاً بمذكرة توضيحية توضح أسباب التبادل.

[1] بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص44.

[2] أمال فكيري، القيود القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر يوم 09مارس ،2014قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص12.

[3] يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005، ص165.

ثانيا: إذا كان الطلب من شخص طبيعي[1]:

- يتم إرسال الطلب مباشرة إلى الوزير المكلف بالمالية، مرفقاً بعقد الملكية ووثيقة تثبت الموافقة المبدئية من المصلحة العامة المعنية.
- يأمر وزير المالية إدارة أملاك الدولة المختصة محلياً بدراسة الملف وإعداد تقرير يحدد فيه فارق القيمة بين العقارات موضوع التبادل.
- بعد دراسة الملف من قبل إدارة أملاك الدولة، يتم إعادته إلى وزير المالية الذي يتخذ القرار النهائي إما بالموافقة على التبادل أو رفضه.
- إذا تمت الموافقة، يتضمن القرار قيمة الفرق بين العقارين إذا وجدت، حيث يدفع الطرف الذي قدم عقاراً ذا قيمة أقل الفارق.
- يتم تحرير عقد إداري من قبل إدارة أملاك الدولة نيابة عن وزير المالية، ويتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق وعقد التبادل، مثل سائر العقود الأخرى التي تخضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري[2].

يجب أن ينتقل العقار المتبادل إلى شخص عام بدون أن يكون مثقلاً بأي تسجيل رهني. ويجب على من يتبادل عقاراً مثقلاً بتسجيلات رهينة أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة التالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح الأملاك الوطنية. وفي كل الأحوال، يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل. [3]

---

[1] عبد العظيم سلطاني، تسييرإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2009. ص58.

[2] يوسف حفصي، المرجع السابق، ص158.

[3] عبد العظيم سلطاني،المرجع السابق، ص59.

المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي في النظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة .

تنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص". والسبب وراء إخراج هذه النزاعات من ولاية القضاء الإداري وإعطاء صلاحية الفصل فيها للقضاء العادي يعود إلى أن الدولة في هذه العقود لا تمارس سلطتها السيادية مثل نزع الملكية، بل تتصرف كفرد عادي يبرم عقد مقايضة مع شخص خاص وفقًا لأحكام القانون الخاص[1] .

بالعودة إلى نص الفقرة 2 من المادة 92 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، نجد أنها تنص على أن "تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة يتم مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل وفقًا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، لا سيما القانون المدني". يستنتج من ذلك أن القانون المطبق في هذه العقود هو القانون الخاص، بالرغم من أن التبادل يتم بموجب قرار صادر عن وزير المالية ويحرر في شكل عقد إداري أو عقد توثيقي[2].

وقد حددت المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، شكل العقد الإداري والعقد التوثيقي. حيث يتم تحرير العقد الإداري من قبل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويوقعه والي الولاية التي تقع فيها الملكية العقارية الخاصة. أما العقد التوثيقي، فيكون مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص

[1] المادة 517 من القانون 08-09، المصدر السابق.

[2] المادة 92 من القانون 30-90،المصدر السابق.

إقليمياً طرفًا فيه. وبالتالي، فإن المعيار العضوي متوافر بالنسبة لهذه العقود، إلا أن المشرع اعتمد على المعيار الموضوعي لأن المرحلة الإدارية تخص فقط عملية الإبرام، بينما يخضع موضوع العقد لقواعد القانون الخاص[1].

تجدر الإشارة إلى أنه قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كانت النزاعات المتعلقة بعقود المقايضة التي تبرم بين الدولة وشخص خاص تُحال إلى القاضي الإداري. وهذا ما يمكن استشفافه من عبارة "الهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام" الواردة في المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية، حيث كانت تنص على أن "تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام". وحسب المحكمة العليا، فإن الهيئات القضائية في مجال القانون العام هي جهات القضاء الإداري[2].

لكن نص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاء ليحدد بوضوح أن النزاعات المتعلقة بعقود المقايضة التي تتم بين الدولة وشخص خاص تعود إلى اختصاص القسم العقاري بالمحكمة، مفصلاً بذلك بين عقود التبادل التي تتم بين الجماعات العمومية وتلك التي تتم بين الدولة والأفراد[3].

نصت المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن القسم العقاري يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة. ويستند إسناد هذا النوع من المنازعات إلى القضاء العقاري على المعيار المادي الذي قرنه المشرع الجزائري بشرط هام وهو أن تكون

[1] المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر عدد69.

[2] المادة 96 من القانون 30-90، المصدر السابق.

[3] المادة 517 من القانون 08-09، المصدر السابق.

المقايضة بعقار تابع لملكية الخواص. وفقاً لمفهوم المخالفة، إذا تمت المقايضة بين أملاك عمومية، يخضع الاختصاص للقضاء الإداري. نشير هنا إلى أن التبادل يكون بموجب عقد إداري خاضع لأحكام التنظيم المعمول به في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية إذا تمت عملية التبادل بين الدولة وإحدى مؤسساتها العمومية الإقليمية[1].

أما إذا تمت عملية المقايضة بين الدولة من جهة وبين الخواص من جهة أخرى، فنكون أمام عقد مدني خاضع للأحكام العامة للقانون المدني، وهو ما تؤكده أحكام قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن عمليات التبادل مع ملكية الخواص تخضع لقواعد القانون الخاص[2].

ينبغي التنويه إلى أن المقايضة في هذا السياق لا تكون إلا بمقابل عقار آخر، بمعنى أنها لا تتم بأي حال من الأحوال مقابل مبلغ من النقود. إذا اختلفت طبيعة العقد لتشمل مبلغاً نقدياً، يتحول إلى عقد بيع .ومع ذلك، قد يحدث أن يكون العقار محل المقايضة أقل قيمة من العقار المقايض به، مما يستدعي تكملة القيمة مالياً، وهذا لا يؤثر على طبيعة المقايضة بأي شكل من الأشكال[3] .

وعليه سيتم التفصيل أكثر في ما يلي:

الفرع الأول: تحديد اختصاص القضاء العادي وفقاً للمعيار المادي

في النظام القانوني، يُعد المعيار المادي أحد الأسس لتحديد اختصاص القضاء العادي، خصوصاً في المنازعات المتعلقة بمقايضة أملاك الدولة الخاصة. عادة، يتولى القضاء الإداري النظر في المنازعات التي تكون فيها الإدارة العامة طرفًا بصفة سلطوية، وذلك استنادًا إلى المعيار العضوي. ولكن، هناك

[1] المادة 517، المصدر نفسه.

[2] سامية براهامي، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة قسنطينة، 2008، ص154.

[3] حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع الدولة ومؤسسات الدولة، جامعة الجزائر، .2004، ص59.

حالات خاصة يُسند فيها الاختصاص للقضاء العادي استنادًا إلى طبيعة النزاع نفسه، وهذا هو المعيار المادي[1].

المعيار المادي يرتكز على طبيعة العلاقة القانونية أو موضوع النزاع بدلاً من هوية الأطراف. في سياق مقايضة أملاك الدولة الخاصة، الدولة، رغم كونها طرفًا في العقد، لا تمارس سلطتها السيادية وإنما تتصرف ككيان عادي، مثل أي فرد آخر في السوق. لذلك، فإن النزاع هنا يُعتبر مدنيًا وليس إداريًا[2].

الفرع الثاني: تطبيق المعيار المادي على مقايضة أملاك الدولة الخاصة

عند تطبيق المعيار المادي على مقايضة أملاك الدولة الخاصة، نلاحظ ما يلي:

أولا: طبيعة العقود

عقود المقايضة بين الدولة والخواص هي عقود مدنية تخضع لأحكام القانون المدني. فالدولة تتعامل على قدم المساواة مع الأفراد ولا تمارس امتيازات السلطة العامة[3].

ثانيا: القوانين الحاكمة

بالرغم من أن أملاك الدولة تدار وفقًا لأحكام قانون الأملاك الوطنية، إلا أن عقود المقايضة تتبع القانون المدني في جوانبها الإجرائية والتنفيذية. المادة 413 من القانون المدني، التي تنص على أن "المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر

[1] سامية براهيمي، المرجع السابق،ص158.

[2] عبد الحميد فارة، إدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ، تسيير وا المتخصصة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008، ص59.

[3] حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص إدارة مالية عامة، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، .2016، ص219.

على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، تُعد الأساس القانوني لهذه العمليات[1].

ثالثا: إسناد الاختصاص

المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص بوضوح على أن القسم العقاري يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات يملكها الخواص. هذا يعكس تحول الاختصاص إلى القضاء العادي بناءً على طبيعة العقد ونوعية النزاع[2].

رابعا: الاستثناءات والاعتبارات

ينبغي التنويه إلى أنه إذا كانت عملية المقايضة تشمل عقارات بين الدولة وإحدى مؤسساتها العامة، فإن هذا النزاع يعود للاختصاص الإداري. لكن، في حالة المقايضة بين الدولة والأفراد، يكون الاختصاص للقضاء العادي بسبب التعامل المدني البحت. أيضاً، يجب أن يكون العقار المتبادل غير مثقل بأي رهون أو تسجيلات مالية لضمان انتقال الملكية بشكل قانوني وسلس .

[1] المادة 413 من القانون 58-75، المصدر السابق.

[2] المادة 517 من القانون 08-09.

المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي في الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات الشاغرة .

تُعرف المنازعات العقارية بأنها مجموعة من الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية، بغض النظر عن هوية المالك أو صاحب الحق العيني، سواء كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص. تهدف هذه الدعاوى إلى حل النزاعات القائمة أو التي قد تنشأ مستقبلاً بشأن الملكية العقارية[1].

وقد شهدت المنازعات العقارية توسعاً كبيراً يثير القلق، خصوصاً عندما ندرك أن الدولة أو الجماعات المحلية تكون طرفاً في العديد من هذه النزاعات، سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها. هذا التوسع في النزاعات يعكس تعقيدات العلاقات العقارية والتحديات المرتبطة بإدارة وحماية الملكية العقارية في المجتمع. [2]

واستثناءً، يمكن أن تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لجهة القضاء العادي في بعض النزاعات، مثل نزاعات الاستيلاء على التركات المهملة أو على الأملاك التي ليس لها ورثة. تُرفع هذه الدعاوى أمام القاضي المدني، حيث تُعتبر هذه الأملاك ملكية خاصة ويختص القاضي العادي بحمايتها.[3]

يشكل شغور الملكية العقارية مصدرًا للعديد من المنازعات التي تنشأ عادة عند إنهاء حالة الشيوع بين المالكين للعقار الذي يكون ملكية مشتركة أو مشاعة. يُكتشف الموثق خلال عملية التقسيم الودي

[1] المادة 517 من القانون 08-09، المصدر السابق.

[2] حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص222.

[3] أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة خيضر بسكرة، 2018، ص315.

أنه عند توزيع الأنصبة، يكون هناك شغور في حصة أو أكثر، مما يستوجب عليه إخطار الوالي لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقًا للقانون.[1]

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للقاضي أن يكتشف حالات شغور الحصة المشاعة أثناء نظره في دعاوى القسمة التي تستوجبها القوانين في مواجهة كافة الشركاء أو المالكين على الشيوع. يقوم أعوان إدارة المسح العقاري أو المحافظ العقاري أيضًا بمراقبة حالات الشغور أثناء أعمال المسح العام للأراضي أو ترقيم العقارات باسم مالكيها، مما يؤدي إلى نشوء منازعات بين الدولة وبقية الشركاء أو الحائزين على العقارات الشاغرة حول شرعية الإجراءات المتعلقة بتكوين الملكية العقارية الشاغرة ومطابقتها للقانون.[2]

ويمكن أيضًا أن تنشأ منازعات قضائية حول تسيير الأملاك العقارية الشاغرة التي تم إدراجها في القرارات أو العقود الإدارية المبرمة بين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة والأطراف المتعاقدة معها، مما يتطلب المطالبة بإلغاء القرارات أو تنفيذ أو فسخ أو إبطال العقود الإدارية من خلال دعاوى قضائية[3].

المطلب الأول: مجال دعوى التركات الشاغرة

الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات المهملة تتمثل في سلطة الدولة المخولة بالاستيلاء على التركات المهملة أو الأملاك التي لا يوجد لها ورثة، وتضمينها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

[1] محمد حجاري، (إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر)، مجلة الواحات لمبحوث والدراسات، المجلد 04 العدد16، 2012، ص416.

[2] أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والمسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص415.

[3] عمار بوضياف، (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، منشور في مجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي، البستي، الجزائر، 2006، ص419.

يتم ذلك من خلال رفع الدولة دعوى قضائية أمام القضاء المدني لإثبات التخلي، مما يتيح تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية. قد تكون هذه التركات الشاغرة عبارة عن أراضٍ فلاحية[1].

بالاستناد إلى المادة 773 من القانون المدني، يتضح أن الأملاك التي تكتسبها الدولة يجب أن تكون شاغرة، حيث يُقصد بالشغور عدم وجود مالك معروف أو ورثة أو شخص يمارس سلطة فعلية على العقار. وتستند الحماية القانونية لحقوق الحيازة على المظهر الظاهر للملكية، والتي تُعتبر دليلًا على الملكية حتى يُثبت العكس[2].

إذا تحقق شرط الشغور، يتم دمج العقار ضمن ممتلكات الدولة وفقًا لأحكام المادة48 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني التي تخص إدماج العقارات الشاغرة للدولة وحدها. يتطلب ذلك من الدولة اتباع إجراءات قانونية محددة لإدراج هذه الأموال ضمن ممتلكاتها[3].

تتمثل هذه الحالات في:

الفرع الأول: حالة انعدام المالك أو الوارث

يشمل التركات التي لا وارث لها، وفقًا للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، التي تنص على أنه "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة..."، بينما تعتبر المادة 773 من القانون المدني جميع الأملاك الشاغرة وأموال الأشخاص الذين يموتون دون ورثة ملكًا للدولة.

[1] أحمد بطاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، الفكر البرلماني عدد 2008، ص514.

[2] المادة 773 من القانون 75-58، المصدر السابق.

[3] المادة 773 من القانون 75-58، المصدر السابق.

لإثبات حالة الشغور، يجب توافر ثلاثة شروط[1]:

1. أن يكون العقار قد اكتسب ملكيته من قبل شخص معين.

2. أن لم يتم نقل ملكية العقار لشخص آخر.

3. أن يكون المالك الأصلي قد توفي أو غاب دون ترك ورثة، أو أن يتنازل أحد الورثة عن حصته في التركة.

الفرع الثاني: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

يشمل إمكانية تنازل أحد الورثة عن حصته لصالح الدولة، وفقًا للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية، مع الإشارة إلى الإجراءات والأحكام المتعلقة بإدراج تلك التركة ضمن ممتلكات الدولة، بموجب التحقق من التخلي وتطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية. تتم إدراج الأموال المخضرمة في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بعد إثبات قطعية تخلي الورثة عن الإرث، وسنتناول في الفقرات التالية الإجراءات المتبعة لإلحاق هذه التركة بممتلكات الدولة الخاصة.[2]

الفرع الثالث: حالة المفقودين أو الغائبين

تعريف المفقود يأتي وفقاً للمادة109 من قانون الأسرة، حيث يُعرَّف بأنه الشخص الذي لا يعرف له مكان وجود ولا حياته أو موته، ولا يُعتبر مفقوداً إلا بحكم قضائي[3].

[1] المادة 51 من القانون 30-90، المصدر السابق.

[2] المادة 53 من القانون 30-90، المصدر السابق.

[3] المادة 109 من القانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج عدد 24 صادر في 12 رمضان عام 1404 الموافق 12 يونيو سنة 1984، معدّل ومتمّم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، ج ر ج ج عدد 15 صادر في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005.

أما تعريف الغائب فيأتي وفقاً للمادة 110 من قانون الأسرة، حيث يُعرَّف بأنه الشخص الذي يتعذر عليه بسبب قوة قاهرة العودة إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير، ويظل ضرر الشخص قائماً، ويُعتبر الغائب في حكم المفقود.

بالنسبة لإجراءات إلحاق أملاك المفقودين والغائبين بملكية الدولة، يُمكن للدولة، ممثلة بالوزير المكلف بالمالية، أن تقدم إلى القضاء دعوتين، الأولى لطلب النطق بالفقدان والثانية لاستصدار حكم بموت المفقود وفقاً لحكم المادة 110 من قانون الأسرة [1].

المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات المهملة في القضاء المدني

تتجلى أهمية تفسير المادة 773 من القانون المدني والمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية في فهم آليات حفظ الحقوق العينية وتسوية المنازعات بشأن الملكية العقارية. تنص المادة 773 من القانون المدني بوضوح على أنه في حالة التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، تحظى الدولة بحق المطالبة بإثبات التخلي، وهو ما يتطلب تحقيقًا قضائيًا متبوعًا بالإثبات. وفي هذا السياق، تأتي المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية لتؤكد أن الدولة مخولة بطلب إثبات التخلي، ما يعني رفع الدعوى من قبل الدولة أمام القضاء العادي، نظرًا لطبيعة الحقوق العينية وخصوصيتها[2].

ويرتكز هذا النهج على المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على أن المعيار العضوي للقاضي يُحدد بناءً على السياق القانوني للنزاع. وبالرغم من أن الدولة تكون طرفًا في

[1] المادة 110 من القانون 84-11، المصدر السابق.

[2] المادة 53 من القانون 30-90، المصدر السابق.

النزاع، فإنها تلتزم بالإجراءات المعتادة أمام القاضي العادي، الذي يُعتبر الحامي الطبيعي للملكية العقارية[1].

تجمع هذه القوانين بين تعزيز سلطة الدولة في حفظ الأموال العامة وتحديد الآليات القضائية لإثبات التخلي عن الحقوق العينية، وبين توفير إطار قانوني يحمي حقوق المواطنين في مواجهة السلطة الحكومية، مما يسهم في تعزيز العدالة والشفافية في نظام القانون المدني .

[1] المادة 800 من القانون 08-09، المصدر السابق.

المبحث الثالث: اختصاص القضاء العادي في دعاوى ممارسة الدولة لحق الشفعة .

في سياق التفاعل بين الفرد والدولة، تظهر قضايا ممارسة الدولة لحق الشفعة كأحد المجالات الحيوية في القانون المدني. تأتي مفاهيم الشفعة لتحقيق التوازن بين سلطات الفرد والدولة، حيث تعمل على تحديد الإطار القانوني لتدخل الدولة في الممتلكات العقارية والأموال الخاصة بها في مواجهة الشخص الذي تتعذر عليه ممارسة حقوقه بشكل فعال[1].

تُعتبر ممارسة الدولة لحق الشفعة مصدرًا للمنازعات المدنية التي تحظى باهتمام خاص من القضاء العادي. ففي الحالات التي تنطوي على تدخل الدولة للحفاظ على مصالحها في العقارات أو الأموال، يتعين على القضاء العادي التحقق من مطابقة هذا التدخل للقوانين والأنظمة المعمول بها[2].

ومن أجل ذلك، يأتي دور القضاء العادي في مراقبة وتقييم دعاوى ممارسة الدولة لحق الشفعة، حيث يتولى القاضي المختص في الدعاوى المدنية دراسة الحالات والتأكد من الامتثال للقوانين والضوابط القانونية المعمول بها. وفي حالات التخلي عن الحقوق العينية أو النزاعات المتعلقة بالتراث، توفر المادة 736 من القانون المدني والمادة 773 من قانون الأسرة الإطار القانوني لتدخل القضاء العادي في إثبات التخلي وتحديد مصير الممتلكات المعنية[3].

يتمثل دور القضاء العادي في هذا السياق في توفير العدالة والشفافية، وضمان حماية حقوق الأفراد والتأكد من استخدام السلطة الحكومية بشكل مشروع ومطابق للقوانين. وبالتالي، يعد القضاء العادي

---

[1] مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص215.

[2] مسعود رويصات، المرجع نفسه، ص215.

[3] المادة 736 من القانون 75-58، والمادة 773 من القانون 10-84، المصدرين السابقين.

الحامي الطبيعي للحقوق والمصالح الفردية والعامة في المجتمع، وذلك من خلال تطبيق القانون والعدالة في مسائل ممارسة الدولة لحق الشفعة وغيرها من القضايا المدنية [1].

المطلب الأول: دعوى حق الشفعة كوسيلة لحماية العقار الفلاحي .

ممارسة الدولة لحق الشفعة في الأراضي الفلاحية تمثل جزءًا أساسيًا من سياسة التنظيم العقاري، ويتم تنظيم هذا الجانب الهام من الحياة الاقتصادية والاجتماعية من خلال تطبيق القوانين والتشريعات المنصوص عليها. بموجب المادة 62 من قانون التوجيه العقاري، يحق للهيئة العمومية المختصة بالتنظيم العقاري ممارسة حق الشفعة، وهو الحق الذي يُمنح للجهة الحكومية للتدخل في الأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها[2].

وفي هذا السياق، تأسست الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة عمومية بموجب المرسوم رقم 87/96، لتكون المسؤولة عن ممارسة حق الشفعة وإدارة الأموال المتعلقة بهذه الأراضي. ويتمثل دور الديوان في اكتساب الحصص المتاحة في الأراضي الفلاحية، سواء عبر الحصول عليها من خلال عمليات الأولوية أو عبر الاكتساب الكامل للممتلكات في حالة حل المستفيدين من الأراضي[3].

على الرغم من التأخير في تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 التي صدرت في عام 2002، تعتبر بديلا مؤقتًا وتنظم عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم في الأراضي الفلاحية وتحديد شروطها وآليات تطبيقها. وتقضي هذه التعليمة بضرورة إبلاغ مدير

[1] محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص113.

[2] المادة 62 من قانون قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 55.

[3] المرسوم رقم 87/96 لمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009 ج.ر عدد 52.

أملاك الدولة للولاية قبل تحديد عقد التنازل، ليتمكن من ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة واتخاذ الإجراءات اللازمة في غضون شهر من تاريخ الإبلاغ[1].

بعد صدور القانون رقم 10/03 في عام 2010، الذي حدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تم إلغاء القانون السابق رقم 87/19 وتحديد نطاق تطبيق القانون الجديد. ومن ضمن الأراضي التي تمتلكها الدولة وتتم إدارتها وفقًا للقانون الجديد هي الأراضي التي كانت خاضعة للقانون السابق رقم 87/19، مما يوضح تغيرات الأطر القانونية والتشريعات المعمول بها في هذا المجال [2].

الفرع الأول: كيفية ممارسة الشفعة كوسيلة لحماية العقار الفلاحي

تم تحديد كيفية ممارسة الشفعة كوسيلة لحماية العقار الفلاحي من خلال المواد التالية:

1. المادة 68 من القانون رقم 08-02 :تهدف هذه المادة إلى تنظيم ممارسة الشفعة وتحديد حقوق وواجبات الشفيع. تشترط المادة بعض الشروط التي يجب توافرها لممارسة الشفعة بشكل صحيح، مثل وجود الصفة القانونية للشافع والإخطار المناسب للأطراف المعنية وغيرها من الضوابط التي تضمن حماية حقوق الأطراف[3].

[1] خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص145.

[2] خالد بعوني، المرجع نفسه، ص 145.

[3] المادة 68 من القانون 08-02 مؤرخ في 3 جانفي 2008. المتعلق بالشفعة والتقدير، ج.ر عدد37.

2. المادة 526 من القانون المدني الجزائري :تؤكد هذه المادة على حق الشفعة في الحالات المحددة وفقًا للقانون. فهي توضح الظروف التي يمكن فيها للشافع التدخل في الصفقات العقارية، مما يعطي الأفراد والجهات القانونية الثقة في إمكانية استخدام هذه الوسيلة لحماية حقوقهم[1].
3. المادة 580 من القانون المدني الجزائري :تحدد هذه المادة الإجراءات اللازمة لممارسة الشفعة، مما يشمل الإخطار بالنية للتدخل وتقديم الوثائق الضرورية. هذا يسهل عملية التدخل ويضمن أن يتم ذلك بشكل قانوني وفعال[2].
4. المادة 77 من القانون رقم 08-02 :تلتزم هذه المادة بإلزامية السرية بالنسبة للشافع، مما يحمي المعلومات التي يتعرف عليها أثناء ممارسة حقه. هذا يضمن سرية المعلومات ويحمي الأطراف المعنية[3].
5. المادة 94 من القانون رقم 08-02 :تسمح هذه المادة بتدخل الشفيع في الصفقات العقارية لحماية مصالحه. تعزز هذه المادة دور الشفيع ككيان قانوني قادر على التدخل لضمان حقوقه ومصالحه[4] .

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة حق الشفعة

هي ثلاثة أنواع ، سيتم التطرق لها كالتالي:

[1] المادة 526 من القانون 75-58، المصدر السابق.
[2] المادة 580 من القانون 75-58، المصدر السابق.
[3] المادة 77 من القانون 02-08، المصدر السابق.
[4] المادة 94، المصدر نفسه.

أولا: علاقة الشفيع بالبائع

عند النظر إلى علاقة الشفيع بالبائع في إطار حق الشفعة، يتبادر إلى الذهن مجموعة من الالتزامات والحقوق التي يتحملها كل طرف وفقًا لأحكام القانون الجزائري. تنص المادة 804 من القانون المدني الجزائري بوضوح على هذه العلاقة، حيث تُحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه وواجباته[1].

1. **تزامن البائع بنقل ملكية المبيع للشفيع** :يعتبر تحويل ملكية العقار الفلاحي للشفيع أحد الجوانب الأساسية في عملية الشفعة. وفقًا للمادة 804 من القانون المدني الجزائري، يجب على البائع نقل حقوقه وواجباته في العقار للشفيع عند ثبوت حقه في الشفعة. هذا يشمل نقل الملكية والتزامات البائع القانونية والمادية المتعلقة بالعقار[2].
2. **تسليم العقار للشفيع** :إذا كان العقار الفلاحي بيد البائع، يتعين عليه تسليمه للشفيع بمجرد ثبوت حق الشفعة. وإذا كان العقار بيد المشتري، فيجب على المشتري تسليمه للشفيع. يتضمن هذا الالتزام أيضًا حق البائع في تلقي الثمن الذي دفعه المشتري إلى الشفيع بعد تنفيذ الشفعة[3].
3. **الضمانات المتعلقة بالبيع** :يتعين على البائع تقديم الضمانات المناسبة للشفيع بما يتعلق بالعقار المفعول به الشفعة. هذا يتضمن ضمان الاستحقاق وضمان عدم وجود عيوب خفية في العقار.

[1] المادة 804من القانون 75-58، المصدر السابق.

[2] المادة 804من القانون 75-58، المصدر السابق.

[3] عبد القادر عيساوي، جمال بوشنافة، (حماية حق الشفعة في العقار الفلاحي)، مجلة العلوم القانونية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2016، ص 420.

في حالة تحمل الشفيع للشفعة بالتقاضي، يجب عليه إيداع الثمن والمصاريف بين يدي الموثق كما هو محدد في المادة 801 من القانون المدني الجزائري[1].

4. **دفع الثمن** :في حالة تمتع الشفيع بالتقاضي، يجب على الشفيع إيداع الثمن والمصاريف بين يدي الموثق. في حالة التراضي، يتعين على الشفيع دفع الثمن للبائع بعد تسلم العقار. يجب أن يكون الثمن متاحًا للبائع لسحبه من الموثق بعد استكمال الشفعة[2].

ثانيا: علاقة الشفيع بالمشتري

عندما يتم استدعاء الشفيع لتولي حق الشفعة في عقار ما، ينشأ علاقة قانونية معقدة بينه وبين المشتري الذي يكون قد اقترب من إتمام صفقة البيع. هذه العلاقة تعتمد على حلول الشفيع محل المشتري في الصفقة، وهي تشمل مجموعة من الالتزامات والحقوق التي يجب أخذها بعين الاعتبار[3].

بموجب المادة 805 من القانون المدني الجزائري، يتضح أن على الشفيع ملتزماً بعدم القيام بأي تغييرات أو بناءات جديدة على العقار قبل إعلانه برغبته في تولي حق الشفعة. وإذا ما حدث ذلك، يكون للشفيع الحق في المطالبة بتعويضات تعكس الزيادة في قيمة العقار بسبب هذه البناءات[4].

أما في حالة قيام المشتري بالبناء أو الزراعة بعد إعلان الشفيع برغبته في الشفعة، فإن الشفيع يكون له الحق في طلب إزالة هذه البناءات على نفقة المشتري، مع إمكانية المطالبة بتعويض إذا كان ذلك مناسبًا. وفي هذه الحالة، يجب على الشفيع أن يقرر بين الاستمرار

---

[1] المرجع نفسه، ص422.

[2] بن طاطو سعاد، (الفرق بين حق الشفعة وحق السبق في العقار الفلاحي)، مجلة مجمع الدراسات والأبحاث في العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2018، ص 164.

[3] عبد القادر عيساوي، جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص423.

[4] المادة 805 من القانون 75-58، المصدر السابق.

في البناءات أو الزراعة بشرط دفع المشتري قيمة الأدوات والموارد المستخدمة في ذلك[1].

بالتالي، يصبح من الواجب على الشفيع والمشتري النظر في مجموعة من الجوانب القانونية والمالية المترتبة على حق الشفعة، مما يتطلب فهماً دقيقاً لأحكام القانون وحقوق كل طرف والتزاماته[2].

ثالثا: علاقة الشفيع بالغير

تنص المادة 806 من القانون المدني بوضوح على عدم تأثير حق الشفيع المرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري، وكذلك على كل بيع أو حق عيني ينتج عنه من المشتري أو يطالب به بعد تاريخ الإعلان بالرغبة في الشفعة. هذا يعني أن أي تصرفات أو حقوق ترتب على العقار بعد هذا التاريخ لا تؤثر في حق الشفيع، وإنما يظل حقه قائماً وغير متأثر[3].

- **مصير التصرفات في العقار:**

تنص المادة 806 على بيع العقار فقط، ولكن هذا يعتبر تطبيقاً لقاعدة عامة لاحتجاج الحقوق بالحلول على الغير بعد شهر من الإعلان بالرغبة، مما يعني أن الحكم ينطبق على أي تصرف آخر. ينطبق هذا الحكم على الشفيع، حيث لا تنفذ التصرفات التي تتم بعد شهر من الإعلان برغبته، بينما تنفذ التصرفات التي تتم قبل ذلك[4].

[1] بكوش أميرة، (حق الشفعة في العقار الفلاحي: واقع ومستقبل)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2014، ص 179.

[2] المرجع نفسه، ص180.

[3] المادة 806 من الأمر 75-58، المصدر السابق.

[4] المادة 806، المصدر نفسه.

- **مصير الحقوق المرتبة على العقار:**

تشير المادة 806 إلى الحقوق العينية المرتبة على العقار، سواء كانت أصلية أم تابعة. يمكن أن يرتب البائع أو المشتري هذه الحقوق، وتظل هذه الحقوق قائمة بحيث يكون لأصحابها الرجوع عليها بعد استحالة تنفيذها، ولكن بعد تسديدها من ثمن العقار المشتري. ومع ذلك، فإن هذه الحقوق لا تنفذ في حق الشفيع، سواء كانت قد ترتبت قبل أو بعد شهر من الإعلان برغبته في الشفعة. وعلى الرغم من ذلك، فإن هذه الحقوق تظل قائمة في حق المشتري، حيث يكون لأصحابها الأولوية في الرجوع على ثمن العقار المشتري[1].

الفرع الثالث: سقوط الشفعة

يشير مصطلح "الشفعة" إلى إجراء قانوني يتيح لشخص ثالث، المعروف باسم الشفيع، الدخول في عقد بيع عقاري بدلاً من المشتري الأصلي. ومع ذلك، قد تحدث حالات يمكن فيها أن يسقط هذا الحق، أي يصبح غير متاح.[2]

1. **انتهاء المدة المحددة** :قد يتم تحديد مدة زمنية معينة لاستخدام حق الشفعة، وبعد انتهاء هذه المدة، يسقط حق الشفعة ولا يمكن للشفيع استخدامه[3].
2. **التنازل عن الحق** :إذا قرر الشفيع التنازل عن حق الشفعة بشكل صريح ومكتوب، فإنه يسقط الحق تلقائياً.

[1] المادة 806، المصدر نفسه.

[2] حماني عبد الحميد، (التطور التشريعي لحق الشفعة في العقار الفلاحي)، مجلة قضاء الأعمال، الجزائر، 2019، ص84.

[3] حماني عبد الحميد، المرجع السابق، ص95.

3. **موت الشفيع أو المشتري** :في حالة وفاة الشفيع أو المشتري الأصلي قبل استخدام حق الشفعة، يمكن أن يؤدي ذلك إلى سقوط الشفعة، إلا إذا كان القانون ينص على خلاف ذلك[1].

4. **التغيير في شروط العقد** :إذا تغيرت الشروط الأساسية للعقد بطريقة تجعل استخدام حق الشفعة غير ممكن، فإن الشفعة قد تسقط.

5. **الموافقة المكتوبة للمشتري** :إذا قام المشتري بإعطاء موافقته المكتوبة للشفيع على استخدام حق الشفعة، فإنه يصبح غير ممكن إلغاء الشفعة دون موافقة إضافية[2].

المطلب الثاني: دعوى حق الشفعة كوسيلة لحماية العقار السياحي

تُعدّ ممارسة حق الشفعة أحد الآليات القانونية الهامة التي تتيح للدولة اقتناء العقارات السياحية، وهذا ينطبق خاصة عندما تكون تلك العقارات تابعة للخواص. في هذا السياق، تحمل المادة 62 من قانون التوجيه العقاري أهمية كبيرة، حيث تنص بوضوح على أن "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87/19". وتُمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المنشأة بموجب المرسوم رقم 87/96، المؤرخ في 24 فبراير 1996، والمعروفة بـ"الديوان الوطني للأراضي الفلاحية". يُعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويحصل على الحصة المعنية من الأراضي عن طريق الأولية أو الاكتساب الكامل في حالة حل المستثمرة، كما يتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد[3].

[1] زروال مصطفى، (الآثار القانونية لحق الشفعة في العقار الفلاحي)، مجلة قضاء الأعمال، الجزائر، 2022، ص 109.

[2] المرجع نفسه، ص109.

[3] عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (، 2000-2025)في ظل الاستراتيجية الجديدة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، 2025رسالة دكتوراه ،جامعة الجزائر .2013، ص215.

تأخير تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفع بإصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 في 15 يوليو 2002، المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87/19. هذه التعليمة نصت على الشروط المتعلقة بالتنازل، وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من قبل الدولة، حيث ألزمت الموثقين بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية من أجل ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، مما منح الدولة فرصة كافية للتدخل في عمليات البيع والتنازل[1].

ومع صدور قانون رقم 10/03 في 15 أغسطس 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تم إلغاء القانون 87/19 وفقًا للمادة 34 منه. وأشارت المادة 02 من هذا القانون إلى أنه يشمل مجال تطبيقه الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87/19. إذاً، يتضح أن القانون الجديد يتوجب على الدولة استخدام حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية [2].

الفرع الأول: كيفية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 385-06، الذي يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عند قراره بيع الأملاك، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة. يتم ذلك وفق نموذج معين يُحدد بموجب قرار من الوزير المكلف.

[1] عوينان عبد القادر، المرجع نفسه، ص215.

[2] تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص32.

الفرع الثاني: أحكام تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي

بالنسبة لإجراءات تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي، فتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بعد التصريح المسبق من مالك العقار، بتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 385-06، والتي تشمل تحديد الآجال والمهام التي يتولاها المالك والوكالة. وبعد استيفاء الشروط والإجراءات، تُعلم الوكالة المالك بقرارها في غضون 3 أشهر من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة، وتبرر قرارها إن كانت ترغب في اقتناء الأملاك المعنية، وفي حال عدم الرد من الوكالة خلال المدة المحددة، يُعتبر عدم الرد موافقة ضمنية على عدم ممارسة حق الشفعة[1].

إذا قبلت الوكالة ممارسة الشفعة، يتم إعلام المالك بذلك في غضون 15 يومًا من تاريخ انتهاء الأجل المنصوص عليه في المادة 05. وفي حال عدم الرد من الوزير المكلف بالسياحة خلال 4 أشهر، يحق للمالك مباشرة البيع. أما في حال عدم التوصل إلى اتفاق تراضي بين المالك والوكالة، فتحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية المشمولة بحق الشفعة[2].

وعليه فإنه لممارسة حق الشفعة في العقار السياحي من طرف الوكالة الوطنية للسياحة، هناك شروط أساسية يجب توفرها:

أولا: وجود عقار ذو طابع سياحي تابع لأحد الخواص

بمعنى أنه لابد من أن يكون:

[1] عوينان عبد القادر، المرجع السابق، ص220.

[2] عوينان عبد القادر، المرجع السابق، ص221..

أ- العقار ذو الطابع السياحي:

يجب أن يكون العقار مصنفًا كعقار سياحي، سواء كان ذلك بطبيعته أو نتيجة لتخصيصه كذلك. يمكن أن تكون هذه العقارات بناءات منجزة ضمن إطار القانون المتعلق بالمناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي[1].

ب- الموقع داخل منطقة التوسع السياحي :

يجب أن يقع العقار داخل منطقة التوسع السياحي المحددة في إطار مخطط التهيئة السياحية. يُحظر بناء أي مبانٍ على الأراضي التي لا يُسمح ببناء عليها لأغراض الحفاظ على البيئة[2].

ج- الملكية الخاصة :

يجب أن يكون العقار مملوكًا بملكية خاصة، سواء كان المالك شخصًا طبيعيًا أو معنويًا. يُسمح بالتصرف القانوني في العقار السياحي لصالح الشفيع[3].

ثانيا: النقل الملكي بدون عوض

تتضمن هذه الشروط إمكانية نقل الملكية بدون عوض، وفقًا للقانون رقم03-03 الذي ينص على حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي. يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ممارسة حق الشفعة

[1] محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مفهوم الاجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 1996، ص216.

[2] عز الدين عيساوي ، (المكانة الدستورية للهيئات الإدارية المستقلة :مآل مبدأ الفصل بين السلطات)، مجلة الإجتهاد القضائي ، العدد الرابع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر، مارس 2008، ص159.

[3] كحال سلمى، المرجع السابق، ص316.

على العقارات والبناءات المشمولة بهذا القانون داخل هذه المناطق، وذلك لضمان عدم حدوث تلاعب في البيع تحت صورة هبة لتجنب ممارسة حق الشفعة من قبل الدولة[1].

تجدر الإشارة إلى أن الشفعة في العقارات السياحية يُسمح فيها بالتصرفات الناقلة للملكية بدون عوض، وهو مبدأ يقر به القانون الجزائري لضمان استقرار السوق العقارية ومنع التحايلات التي قد يقوم بها المالك لتجنب ممارسة حق الشفعة. [2]

[1] عز الدين عيساوي، المرجع السابق، ص159.

[2] كحال سلمى ، المرجع السابق، ص316.

خلاصة الفصل الثاني

الدعاوى المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة تشمل المنازعات القانونية التي تنشأ نتيجة عمليات التبادل بين الدولة والأفراد أو المؤسسات الخاصة. تتنوع هذه الدعاوى بحسب الأسباب والمشكلات التي قد تطرأ، مثل عدم احترام الشروط المتفق عليها، أو التقصير في تنفيذ الالتزامات المتعلقة بالتبادل، أو الخلافات حول تقييم العقارات وقيمتها.

تتطلب الدعاوى المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة إجراءات قانونية دقيقة ومتابعة من السلطات المعنية والقضاء. يمكن أن تكون هذه الدعاوى تحت الاختصاص القانوني للقضاء العادي أو القضاء الإداري، اعتمادًا على النوعية والطبيعة القانونية للخلاف والأنظمة القانونية المعمول بها في البلد المعني.

تسعى الدعاوى المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة إلى حل النزاعات بطرق قانونية وعادلة، وتعزيز التوازن بين مصالح الدولة والمواطنين أو المؤسسات الخاصة. من خلال تنظيم هذه العمليات بشكل فعال، يمكن تحقيق الاستقرار والنمو الاقتصادي والاجتماعي، وتعزيز الثقة في النظام القانوني والإداري.

يعتمد تحديد اختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بمقايضة أملاك الدولة الخاصة على المعيار المادي، حيث ينظر إلى طبيعة العقد والنزاع على أنه مدني، بغض النظر عن الطرفين المتعاقدين. هذا يعكس توجه القانون نحو تسهيل التعاملات بين الدولة والأفراد ضمن إطار مدني وقانوني منظم .

خاتمة

خاتمة

من خلال ما تم استعراضه وتحليله في هذه الدراسة حول اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية في الجزائر، يتضح لنا مدى تعقيد وتشابك هذه المنازعات وما تتطلبه من فهم دقيق للتشريعات والإجراءات القضائية. لقد تناولت الدراسة الأطر القانونية المختلفة، بدءاً من النصوص الدستورية وصولاً إلى القوانين التفصيلية مثل القانون المدني، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقوانين الخاصة بنزع الملكية والإدارة المحلية. كما تم تسليط الضوء على التوازن الضروري بين حقوق الأفراد ومصالح الإدارة العامة، وكيفية توزيع الاختصاص القضائي بناءً على المعيارين العضوي والمادي. هذه العوامل مجتمعة تشكل أساساً مهماً لفهم كيفية تحقيق العدالة في هذا المجال الحيوي.

النتائج

وعليه تم التوصل لجملة النتائج التالية:

- المنازعات العقارية تعتبر ذات طبيعتين مختلفتين حسب موضوعها ومضمونها:
  - منازعات عقارية محضة يختص بها القضاء العادي.
  - منازعات ذات صبغة إدارية يختص بها القضاء الإداري كأصل عام.
- هناك استثناءات صريحة ينص عليها القانون في عدد محدد من القضايا ذات الصبغة الإدارية.
- المشرع الجزائري يعتمد على معيارين لتوزيع الاختصاص القضائي وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية:
  - المعيار العضوي: يستخدم كأصل عام لتوزيع الاختصاص القضائي.

- المعيار المادي: يستخدم في الحالات الاستثنائية ويعتبر خروجاً عن الأصل العام، مع وجود نصوص خاصة تحدد ذلك.
- في بعض الأحيان، يسند المعيار المادي منازعات تكون الإدارة طرفاً فيها للقضاء العادي.
- هذا لا ينتقص من قيمة الإدارة أو يسويها بأشخاص القانون الخاص، وإنما طبيعة موضوع النزاع تتطلب معالجته ضمن أحكام القوانين الخاصة، بعيداً عن التطبيق الواسع لأحكام القانون الإداري.
- الطبيعة الخاصة للمنازعات العقارية، التي تختلف بشكل كبير عن باقي المنازعات القضائية، تفرض وجود استثناءات.
- وجود النصوص التي تكرس المعيارين (العضوي كأصل عام والمادي كاستثناء) قد حسم النزاع في مسألة تحديد ضوابط توزيع الاختصاص وسهل على القاضي تحديده من الناحية القانونية. القانون حدد بوضوح الحالات التي يكون فيها القضاء العادي مختصاً بالنظر في القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية.
- هذه الصبغة فرضتها القواعد القانونية الموضوعية والإجرائية التي تنظم الحقوق العقارية، مما أضفى ازدواجية تجمع بين القانون الإداري والقانون المدني.
- دعاوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت والدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العقارية والتبادل بين الأملاك العقارية الحكومية تعتبر جزءًا من المنازعات التي يكون فيها الدولة طرفًا، ولكنها تُحال عادة إلى القضاء العادي بالرغم من تورط الدولة فيها.

- **دعاوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت:**
- يتعلق هذا بالدعاوى التي تُقام لإلغاء الترقيم العقاري المؤقت الذي يُعتبر مرحلة مؤقتة قبل استكمال الترقيم النهائي للعقارات.
- تتمثل المطالب غالبًا في تصحيح الأخطاء في الترقيم المؤقت أو إلغائه بناءً على مختلف الأسباب القانونية والإجرائية.
- **دعاوى شهر الحقوق العقارية:**
- تتعلق هذه الدعاوى بتأكيد الحقوق العقارية للأفراد على العقارات، وتقديم الأدلة والوثائق اللازمة لإثبات ملكيتهم أو حقوقهم العقارية.
- يمكن أن تشمل هذه الدعاوى محاولة إثبات الملكية، أو الحق في الاستخدام أو التمتع بالعقارات.
- **دعاوى تبادل أملاك الدولة الخاصة:**
- تتعلق بالنزاعات التي تنشأ عن عمليات تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والأفراد أو الجهات الخاصة.
- تشمل هذه الدعاوى التحقق من صحة وقانونية عمليات التبادل، والمطالبة بتعويضات في حالة وجود مخالفات قانونية أو أضرار ناتجة عن التبادل.

التوصيات

وعليه نطرح جملة التوصيات التالية

- تسليط الضوء على الأساس القانوني الموجه لتحديد الاختصاص القضائي بوضوح من خلال النصوص القانونية المحددة.

- تحديد الحالات التي يُعتبر فيها القضاء العادي مختصاً في القضايا ذات الصبغة الإدارية وفقًا لمعيار موحد.
- توسيع صلاحيات القضاء العادي للنظر في القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية، نظرًا لدوره كأصل عام في النظام القضائي.
- تعزيز الدور الاستشاري لمحكمة التنازعات من خلال منحها صلاحيات استشارية واسعة النطاق لتجنب تراكم القضايا وتسهيل عملية التسوية.
- يُوصى بتطوير القوانين واللوائح المتعلقة بالترقيم العقاري وشهر الحقوق العقارية وتبادل أملاك الدولة الخاصة، وتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بها.
- تعزيز التوعية القانونية بين الجمهور، وتحسين آليات التنفيذ القضائي، وتعزيز التعاون بين الجهات المعنية، وتعزيز شفافية العمليات الإدارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1. القوانين

قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ،يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.ج.ر عدد48.

قانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 08.

2. الأوامر

الأمر رقم74/75 :المؤرخ في ،12/11/1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد ،92/1975المعدل والمتمم لا سيما بموجب القانون رقم07/20 :المؤرخ في ،07/07/2020المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة ،2020الجريدة الرسمية عددّ .33/2020.

قانون رقم :،30-90مؤرخ في14 :جمادى الأولى عام ،1411الموافق أول ديسمبر سنة ،1990يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد ،52.

القانون 08-02 مؤرخ في 3 جانفي 2008. المتعلق بالشفعة والتقدير، ج.ر عدد37.

قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 55.

القانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج عدد 24 صادر في 12 رمضان عام 1404 الموافق 12 يونيو سنة 1984، معدّل ومتمّم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، ج ر ج ج عدد 15 صادر في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005.

2. المراسيم

المرسوم رقم 87/96 لمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009 ج.ر عدد 52.

المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر عدد69.

المرسوم 62/76 المؤرخ في ،25/03/1976المتعلق بإعداد مسح الأراض ي العام، الجريدة الرسمية عدد 30/1976

المرسوم رقم63/76 :المؤرخ في ،1976/03/05المتضمن تأسيس السجل العقاريّ، المعدل والمتمم لا سيما بالمرسوم التنفيذي رقم123/93 :المؤرخ في ،19/05/1993الجريدة الرسمية عددّ 1993/34.

3. القرارات

قرار رقم 199294 مؤرخ في 2000/06/12 صادر عن مجلس الدولة ،مجلة القضائية 2000 العدد 01.

قرار رقم 191983 مؤرخ في 2000/05/08 صادر عن مجلس الدولة،المجلة القضائية 2000 العدد 01.

قرار رقم 000133 مؤرخ في 2012/10/15 صادر عن محكمة التنازع ، مجلة المحكمة العليا العدد 02 لسنة 2013.

ثانيا: المراجع

1. الكتب

صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2000

لحسن بن الشيخ ، آث ملوية ، تطبيقات المنازعات الإدارية ، مطبعة دار هومة ، الجزائر ، 2019

ليلة طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية،،2002

ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2014

2.الرسائل العلمية

رسائل الدكتوراه

أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة خيضر بسكرة، 2018

حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص إدارة مالية عامة، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، .2016

زهدور انجي هند ، حماية التصرفات العقارية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 02، الجزائر، 2015

عبد الحميد فارة، تسيير و إدارة الأملاك المحلية المتخصصة ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008.

عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (، 2000–2025)في ظل الاستراتيجية الجديدة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، 2025رسالة دكتوراه ،جامعة الجزائر .2013

محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مفهوم الاجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 1996

مذكرات الماجستير

أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والمسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2017.

بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، جامعة باجي مختار، قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر 2011

تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004

حمزة قتال ، شهر عريضة الدعوى العقــارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم التجارية ، جامعة بومرداس، الجزائر، 2006

خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009

سامية براهامي، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة قسنطينة، 2008

عبد العظيم سلطاني، تسيير وادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، .2009

عبد المجيد رحابي ، احكام القسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائـري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جــامعة باتنــة ، الجزائر، 2009

محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008

مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009

يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005، ص165.

3. المقالات

أحمد بطاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، الفكر البرلماني عدد 2008

بكوش أميرة، حق الشفعة في العقار الفلاحي: واقع ومستقبل، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2014

بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، المجلد 4 العدد02 الجزائر، 2015

بن سيعقوب حنان، شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 05، الجزائر، 2018

بن طاطو سعاد، آثار الترقيم العقاري على الحيازة، مجلة مجمع الدراسات والأبحاث في العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2013

بن طاطو سعاد، الفرق بين حق الشفعة وحق السبق في العقار الفلاحي، مجلة مجمع الدراسات والأبحاث في العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2018

جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، مخبر القانون، الجزائر، 2022.

حماني عبد الحميد، التطور التشريعي لحق الشفعة في العقار الفلاحي، مجلة قضاء الأعمال، الجزائر، 2019

رضوان عايلي، أملاك الجماعات المحلية مبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، دون سنة نشر.

زروال مصطفى،الآثار القانونية لحق الشفعة في العقار الفلاحي، مجلة قضاء الأعمال، الجزائر، 2022

سمير بن عياش، ترشيد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية في الجزائر آليات التطبيق المعيقات وسبل تجاوزها، دفاتر السياسة والقانون السنة الحادية عشر، المجلد ،11العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة بومرداس الجزائر،جوان.2019

عبد القادر عيساوي، جمال بوشنافة، حماية حق الشفعة في العقار الفلاحي، مجلة العلوم القانونية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2016

عز الدين عيساوي ، " المكانة الدستورية للهيئات الإدارية المستقلة :مآل مبدأ الفصل بين السلطات " ، مجلة الإجتهاد القضائي ، العدد الرابع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر، مارس 2008

عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، منشور في مجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي، التبسي، الجزائر، 2006

كحيل حكيمة، **الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت**، مجلة العلوم القانونية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2020.

كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاص في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2015

لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويقها وفقا للمادة 89من قانون المالية لسنة ،2018مجلة العلوم الإنسانية، عدد ،52الجزائر 2019

محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات لمبحوث والدراسات، المجلد 04 العدد16، 2012

مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جامعة خنشلة، جانفي.2017

مسعودي عبد الله ، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، العدد الثاني الجزء الأول، الجزائر، 2017

هاجر سماعيني، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لجيلالي ليابس، سيدي بلعباس،2018

هدوري عايدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، العدد 47، 2017

يعقوب بيران، اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، ديسمبر 2021

4. الملتقيات

أمال فكيري، القيود القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر يوم 09مارس ،2014قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014

5. المداخلات

علي عبدلي، مداخلة بخصوص قانون اّ لإجراءات المدنية والإّدارية، مجلة المحاماة، لمنظمة المحامين ناحية باتنة، بسكرة، الجزائر، 2008

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة ---------- 1
الفصل الأول: الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة. ---------- 6
المبحث الأول: دعوى الترقيم المؤقت ---------- 7
المطلب الاول : مفهوم دعوى الترقيم المؤقت ---------- 7
الفرع الأول: التعريف بالدعوى القضائية و تسوية منازعات الترقيم المؤقت . ---------- 8
اولا : تعريف الدعوى القضائية . ---------- 8
ثانيا : تسوية منازعات الترقيم المؤقت ---------- 8
الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم وقيودها ---------- 11
أولا: شروط دعوى الترقيم المؤقت---------- 11
ثانيا: القيود المفروضة على الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت ---------- 13
الفرع الثالث: خصوصية دعوى الترقيم المؤقت---------- 15
المطلب الثاني : إجراءات مباشرة دعوى الترقيم المؤقت---------- 17
الفرع الأول: الاعتراض على الترقيم المؤقت ---------- 19
الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء ---------- 19
المبحث الثاني: الدعاوى المتعلقة بشهر عقود تتعلق بالحقوق العقارية.---------- 22
المطلب الأول: مفهوم دعاوى شهر الحقوق العقارية . ---------- 22
الفرع الأول: تعريف دعاوى شهر الحقوق العقارية ---------- 23
الفرع الثاني: نطاق الدعاوى القضائية الخاضعة للشهر ---------- 23
أولا: دعوى الفسخ ---------- 24
ثانيا: دعوى الإبطال ---------- 24
ثالثا: دعوى الإلغاء ---------- 25
رابعا: دعوى النقض---------- 26

المطلب الثاني: خصوصية مباشرة دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي ----- 27
الفرع الأول: الطبيعة القانونية لدعاوى شهر الحقوق العقارية ---------- 27
الفرع الثاني: تمييز العقود التوثيقية: بين القوة الثبوتية قبل الشهر والحجية القانونية بعده 28
الفرع الثالث: مجال مباشرة دعاوى شهر الحقوق العقارية أمام القضاء العادي ---------- 30
خلاصة الفصل الأول ---------- 32
الفصل الثاني: الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة. ---------- 34
المبحث الأول: مقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة. ---------- 35
المطلب الأول: مفهوم دعوى مقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة. ---------- 36
الفرع الأول: الأساس القانوني لتبادل أملاك الدولة الخاصة: تفصيل الخطوات والمتطلبات - 38
الفرع الثاني: عملية مقايضة العقارات بين الدولة والأفراد: التنظيم القانوني والإجراءات التنفيذية ---------- 39
أولا: إذا كان طلب التبادل من مصلحة عامة:---------- 39
ثانيا: إذا كان الطلب من شخص طبيعي: ---------- 40
المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي في النظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات أملاك الدولة الخاصة.---------- 41
الفرع الأول: تحديد اختصاص القضاء العادي وفقاً للمعيار المادي ---------- 43
الفرع الثاني: تطبيق المعيار المادي على مقايضة أملاك الدولة الخاصة ---------- 44
أولا: طبيعة العقود ---------- 44
ثانيا: القوانين الحاكمة---------- 44
ثالثا: إسناد الاختصاص ---------- 45
رابعا: الاستثناءات والاعتبارات ---------- 45
المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي في الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات الشاغرة.---------- 46

المطلب الأول: مجال دعوى التركات الشاغرة ---------- 47

الفرع الأول: حالة انعدام المالك أو الوارث ---------- 48

الفرع الثاني: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة ---------- 49

الفرع الثالث: حالة المفقودين أو الغائبين ---------- 49

المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات المهملة في القضاء المدني ---------- 50

المبحث الثالث: اختصاص القضاء العادي في دعاوى ممارسة الدولة لحق الشفعة. ------- 52

المطلب الأول: دعوى حق الشفعة كوسيلة لحماية العقار الفلاحي. ---------- 53

الفرع الأول: كيفية ممارسة الشفعة كوسيلة لحماية العقار الفلاحي ---------- 54

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة حق الشفعة ---------- 55

أولا: علاقة الشفيع بالبائع ---------- 56

ثانيا: علاقة الشفيع بالمشتري ---------- 57

ثالثا: علاقة الشفيع بالغير ---------- 58

الفرع الثالث: سقوط الشفعة ---------- 59

المطلب الثاني: دعوى حق الشفعة كوسيلة لحماية العقار السياحي ---------- 60

الفرع الأول: كيفية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ---------- 61

الفرع الثاني: أحكام تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي ---------- 62

أولا: وجود عقار ذو طابع سياحي تابع لأحد الخواص ---------- 62

ثانيا: النقل الملكي بدون عوض ---------- 63

خلاصة الفصل الثاني ---------- 65

خاتمة ---------- 67

قائمة المصادر والمراجع ---------- 72

فهرس المحتويات ---------- 81

ملخص

في الأنظمة القانونية، يُعتبر القضاء الإداري هو المختص بالنظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفًا فيها، بيد أن هناك استثناءات محددة تخص المادة العقارية. هذه الاستثناءات تنشأ عندما يتعلق النزاع بمسائل عقارية ذات طبيعة خاصة، مثل الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة، وتلم المتعلقة بالأملاك العامة، وتحال بدلاً من ذلك إلى القضاء العادي. تُعد هذه الاستثناءات ضرورية لضمان معالجة النزاعات العقارية بتخصص قضائي يتوافق مع طبيعتها الدقيقة والمتخصصة.

الكلمات المفتاحية: دعاوى الترقيم المؤقت– الدعاوى المتعلقة بشهر عقود تتعلق بالحقوق العقارية– مقايضة عقارات الأملاك الدولة– الشفعة والتركات الشاغرة.

Abstraction

In legal systems, administrative courts are considered competent to hear disputes involving the administration. However, there are specific exceptions regarding real estate matters. These exceptions arise when the dispute pertains to real estate issues of a particular nature, such as lawsuits involving private property or public property, which are instead referred to ordinary courts. These exceptions are necessary to ensure that real estate disputes are handled by a judicial specialization that corresponds to their precise and specialized nature.

Keywords: temporary registration lawsuits, lawsuits related to the registration of contracts concerning real estate rights, exchange of state-owned properties, pre-emption rights, and vacant estates.