

الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

The positive role of the administrative matters judge in real estate disputesعيساوي طارق^{1*}، زراري فتنحي²¹جامعة محمد الشريف مساعدي (الجزائر)، البريد الإلكتروني t.aissaoui@univ-soukahrass.dz²جامعة محمد الشريف مساعدي (الجزائر)، البريد الإلكتروني courriel41000@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2020/09/28

تاريخ القبول: 2020/11/10

تاريخ النشر: 2020/10/12

ملخص:

لقد منح المشرع الجزائري بموجب قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، صلاحيات جديدة للقاضي الإداري لم يكن يتمتع بها من قبل، والتي تعد أساسية وهامة لحسن سير الخصومة الإدارية، حيث أن خصوصية المنازعة الإدارية تتطلب من القاضي الذي يختص بالفصل فيها تكويننا خاصا و متخصصا، مما يجعله على علم ودراية واسعة في المسائل الإدارية ويكون ملما بطبيعة وأهداف نشاط الإدارة.

وتبرز أهمية السلطات والصلاحيات التي كرسها المشرع الجزائري للقاضي الإداري والتي تبقى مرهونة بكيفية تفعيلها وتطبيقها والمتمثلة في السلطات الإجرائية المستحدثة للقاضي الإداري والسلطات الموضوعية خصوصا فيما يتعلق بالمنازعة العقارية

كلمات مفتاحية: الدور الإيجابي للقاضي الإداري، المنازعة العقارية، السلطات والصلاحيات الجديدة.

Abstract:

The Algerian legislator has conferred on the judge of administrative matters new prerogatives which he did not previously have, in accordance with Law 09-08 on the code of civil and administrative procedure. These new prerogatives are considered essential and important for the proper conduct of the litigation because the particularity of administrative litigation requires that the judge has special and specialized training which allows him to be well versed in administrative matters and to be knowledgeable about the nature and objectives of the administration. The importance of the powers and prerogatives granted by the Algerian legislator to the judge of administrative matters, which remain conditioned by their implementation and application, consist of new procedural and substantive powers relating to real estate disputes

* المؤلف المرسل

Keywords: The positive role of the administrative matters judge , real estate disputes, The new importance of the powers and prerogatives.

1- مقدمة

المنازعة الإدارية باعتبارها مجموعة القواعد القانونية التي تطبق لحل قضائي لمنازعات مطروحة متعلقة بالنشاط الإداري عندما تطرح على القاضي الإداري للفصل فيها وهي سبب ظهور القضاء الإداري الذي يتطلب وجود قاضي إداري لا يكفي أن يكون متخصصا وإنما يتعين عليه أن يتمتع بفكر إداري، ومعرفة خاصة تكفي لحل كل ما يطرح من منازعات تتعلق بالنشاط الإداري.

ويتدخل القاضي الإداري لحل نزاع عقاري متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك ويبنى اختصاص القاضي الإداري على المعيار العضوي بالدرجة الأولى ويعتمد كدرجة ثانية على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي. لا يمكن للقاضي الإداري أن يفصل في المنازعة الإدارية إلا إذا كان ملما بمشكلاتها اليومية وعلى درجة عالية من المعرفة والاطلاع بالإدارة نفسها ومن ثمة فإن توظيف القاضي لسلطاته المختلفة والمتعددة لها دور إيجابي في تسيير الخصومة بأن يدخل ما يراه مناسباً في هذه الدعوى في سبيل تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد وحررياتهم والمصلحة العامة، في ظل جهود الدولة ومحاولة القيام بإصلاحات، وتوفير ضمانات للمواطن لمواجهة أي تلمص من طرف الإدارة، من خلال إيجاد رقابة قضائية فعالة تواجه صعوبة التعامل مع الإدارة العامة وتحديد اختصاص القاضي الإداري ولاية الفصل في المنازعة الإدارية وتحديد أدواره لكيفية تطبيق القواعد الموضوعية والإجرائية المتميزة عن القواعد العادية والاعتراف له بسلطات تتسع وتضيق في إطار احترام مبدأ الفصل بين السلطات ومفهوم استقلال القضاء الذي يعتبر الدعامة الأساسية لقيام الدولة، ولكل ما تقدم فإن الإشكالية التي انطلقنا منها في هذه الدراسة تتمحور حول سلطات القاضي الإداري في التدخل من أجل مراقبة سير الخصومة منذ بدايتها إلى غاية نهايتها من أجل الوصول إلى حل للنزاع العقاري وإقامة نوع من التوازن.

وقد اقتضت الضرورة المنهجية تقسيم الدراسة إلى جزأين وذلك بالاعتماد على الخطة الثنائية:

فخصصنا الجزء الأول لمظاهر تعزيز سلطات القاضي الإداري في المنازعات الإدارية وذلك من خلال تناول سلطات القاضي الإداري قبل النطق بالحكم وسلطات القاضي الإداري عند النطق بالحكم ذلك أنه يعد المجال الخصب لنشاط هيئات قضائية متعددة من قاضي موضوع وقاضي مقرر بالإضافة إلى محافظ الدولة بحيث أن جهود هؤلاء تتضافر أثناء هذه الفترة لإجلاء كل غموض تتعرض له الدعوى الإدارية عند تهيئتها للفصل فيها، في حين تم في الجزء الثاني اختيار نموذجين من المنازعات العقارية التي تعرض بكثرة على جداول جهات القضاء الإداري وإبراز دور القاضي الإداري إزاءها.

2 مظاهر تعزيز سلطات القاضي الإداري في المنازعات الإدارية

منح المشرع الجزائري بموجب قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، صلاحيات جديدة للقاضي الإداري لم يكن يتمتع بها في ظل القانون الملغى، والتي تعد أساسية وهامة لحسن سير الخصومة الإدارية. فللقاضي الإداري سلطة الحسم في مسألة القيام بأي إجراء من عدمه و صلاحية تحديد الآجال وتبني أي تدبير من تدابير التحقيق سواء كانت مباشرة، إذ يمكن له أن يعكف على تنفيذ أعمالها وهي عديدة منها ما ذكره المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالمعاينة والانتقال إلى الأماكن وسماع الشهود والاستجواب، ومنها ما تركه لاجتهاد القاضي الإداري خدمة في ذلك للسير الحسن للعدالة وقصد الوصول للحل القانوني، أو غير مباشرة فيتم تفويض أعمالها لهيئة غير القاضي الإداري، ذلك أنها تتطلب تكوين علمي ومعرفة خاصة لا تتماشى مع طبيعة تكوين هذا الأخير كمضاهاة الخطوط والخبرة القضائية. وبإمكانه كذلك إدخال ما يراه مناسبا في هذه الدعوى، بأن يوجه مثلا أوامر للإدارة عن طريق مطالبتها بتقديم المستندات الموجودة تحت يدها، لكن هذه السلطة تبقى محدودة إذا تعلق الأمر بسرية الشيء العمومي المرتبطة بأسرار الدفاع الوطني أو مسألة السر المهني أو الطبي. وله أن يلجأ إلى استخلاص القرائن القضائية من أجل بناء حكمه الصادر بشأن الدعوى المقامة أمامه، خاصة وأن هذه القرائن يستمد القاضي من خلالها الأدلة المختلفة التي تساعد على الفصل في هذه الدعوى، وسنحاول التطرق إلى أهم السلطات التحقيق في الإجراءات الإدارية التنازعية التي يتمتع بها القاضي الإداري وهي إلزامية لعدم المساواة بين أطراف النزاع فالإدارة تحوز على وسائل الإثبات التي يحتاج إليها العارض والتي لا يستطيع التعرف عليها إلا بصعوبة، و فضلا عن ذلك نجد الإدارة تحتل في أغلب الحالات المركز الممتاز في الدعوى إذ يجد الخصم نفسه الشخص الأكثر غبنا والذي تنصب عليه الأعباء الأساسية للإثبات مما يسمح بتدخل القاضي الإداري لإعادة المساواة وهذا ما سوف نتعرض له.

1.2 سلطات القاضي الإداري قبل النطق بالحكم:

1.1.2 صلاحيات القاضي الإداري أثناء التحقيق:

من بين الصلاحيات المخولة قانونا للقاضي الإداري ونظرا للطابع التحقيقي للإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري، الاستدعاء أو السماع التلقائي إلى أي شخص يرى العضو المقرر سماعه مفيد ولو كان عوناً إدارياً وذلك لأجل تقديم الإيضاحات في القضية وهذا استناداً لأحكام المواد 859-860 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1.1.1.2 دور القاضي المقرر أثناء التحقيق:

- تبليغ المذكرات و مذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط المكلفة باستلامها تحت إشراف القاضي المقرر.
- تبليغ نسخ الوثائق المرفقة للعرائض و المذكرات إلى الخصوم بنفس الطريقة.

¹ — القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج.ر عدد 2008/21).

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

• تبليغ كل الإجراءات المتخذة و تدابير التحقيق إلى الخصوم، برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام كقاعدة عامة و عن طريق محضر قضائي عند الاقتضاء.

• تبليغ طلبات التسوية و الاعذارات و أوامر احتتام و تاريخ الجلسة بنفس الأشكال أي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام كقاعدة عامة و عن طريق المحضر القضائي عند الاقتضاء، و يشار في تبليغ العرائض و المذكرات في حالة عدم مراعاة الأجل المحدد من طرف القاضي، لتقديم مذكرات الرد، يمكن احتتام التحقيق استنادا إلى أحكام المواد 838، 840، 845، 839 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و من صلاحيات القاضي الإداري أثناء التحقيق أنه عندما تكون القضية مهياة للفصل يحدد رئيس تشكيلة الحكم تاريخ احتتام التحقيق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، يبلغ الأمر إلى جميع الخصوم في أجل لا يقل عن 15 يوم و يتم ذلك برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو بأية وسيلة أخرى، و إذا لم يصدر رئيس تشكيلة الحكم الأمر باختتام التحقيق يعتبر التحقيق منتهيا 3 أيام قبل تاريخ الجلسة المحددة و المذكرات الواردة بعد احتتام التحقيق لا تبلغ و يصرف النظر عنها من طرف تشكيلة الحكم.

و إذا قدم الخصوم بعد تحديد تاريخ احتتام التحقيق طلبات جديدة و أوجها جديدة لا تقبل ما لم تأمر تشكيلة الحكم بتمديد التحقيق المواد 852، 853، 854 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما يمكن إعادة السير في التحقيق بأمر صادر عن رئيس تشكيلة الحكم و هو أمر غير مسبب و غير قابل لأي طعن. يتم تبليغ الأمر بإعادة السير في التحقيق برسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام، أو بأية وسيلة أخرى المادة 855 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما يمكن إعادة السير في التحقيق بناء على حكم يأمر بتحقيق تكميلي المادة 86 من نفس القانون.

2.1.1.2 سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق:

بالرجوع إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري والتي تناولها على النحو التالي:

• الخبرة : تعرف الخبرة بأنها إجراء تحقيقي واستشارة فنية تقوم بها المحكمة، بقصد الحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص، وذلك للبت في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها أمورا علمية وفنية لا تستطيع المحكمة الإلمام بها¹

تعتبر الخبرة من وسائل الإثبات الشائعة أمام القضاء الإداري و هي إجراء جوازي للقاضي الإداري إذ له أن يأمر به من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الطرفين أو أحدهما طبقا للمواد 858 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تحيلنا على المواد 125 إلى 145 من نفس القانون.

إن الهدف من الخبرة هي توضيح واقعة مادية تقنية، فنية، أو علمية محضنة للقاضي المادة 125 من ق إ م إ يتولى تعيين الخبر التشكيلة التي تفصل في النزاع، وقد يتم تعيين واحد أو عدة خبراء للقيام بمهمة معينة يحدد الحكم للخبير مهلة

¹ - محمد حريط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص15.

يتعين فيها إيداع تقريره عملاً بأحكام المواد 127، 128 من ق إ م إ يحدد القاضي الإداري الأمر بالخبرة مبلغ التسبيق، كما يعين الخصم الذي عليه إيداع التسبيق لدى أمانة ضبط المحكمة في الأجل الذي تحدده و يترتب على عدم إيداع التسبيق في الأجل المحدد اعتبار تعيين الخبير لاغياً و يجوز للخصم الذي لم يودع التسبيق تقديم طلب تمديد الأجل بموجب أمر على ذيل عريضة إذا ثبت أنه حسن النية المواد 129، 130 من ق إ م إ .

إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل الخبير بآخر. بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه و الخبير الذي قبل أداء المهمة و لم ينجز تقريره بدون إبداء أي عذر، و لم يودعه في الأجل المحدد جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف و عند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية و يمكن استبداله بخبير آخر المادة 132 من ق إ م إ، كما أنه يمكن للخصوم طلب رد الخبير بموجب عريضة مسببة توجه إلى القاضي الذي عينه خلال 8 أيام من تاريخ تبليغه بالتعيين و يفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن .

أما فيما يخص تنفيذ الخبرة فإن الخبير عندما يتلقى نسخة من الحكم المعين له، من قبل أحد الخصوم فإنه يحظر الخصوم بالأيام و الساعات التي سيقوم فيها بإجراء أعمال الخبرة، وذلك عن طريق محضر قضائي المادة 135 من ق إ م إ . و أثناء أداء المهمة يرفع الخبير تقريراً عن جميع الإشكالات التي تعترض أداء أو تنفيذ مهمته كما يمكنه عند الضرورة طلب تمديد أجل أداء المهمة ، و يأمر القاضي باتخاذ أي تدبير يراه ضروري ، كما يأمر الخصوم تحت طائلة غرامة تهديدية بتقديم المستندات الضرورية المواد 136-137 من ق إ م إ .

يسجل الخبير في تقريره أقوال و ملاحظات الخصوم و مستنداتهم أي عرض تحليلي عما قام به و عاينه في حدود المهمة المسندة إليه طبقاً للمادة 138 من ق إ م إ و إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يجوز له أن يأمر باستكمال التحقيق بحضور الخبير لتلقي منه الإيضاحات و المعلومات المادة 141 من ق إ م إ .

بالرجوع إلى المادة رقم 144 الفقرة الثانية يتضح أن المشرع ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، فهو غير مقيد وإنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات الضرورية لإنارة فكره سواء بقبول جزء من تقرير الخبير ورفض الجزء الآخر أم رفضها كلية أم استكمال الخبرة، كل ذلك يدخل في السلطة التقديرية الواسعة للقاضي الإداري في مواجهة تقييم الخبير، فالقاضي غير مرتبط بنتائج الخبرة التي أمر بها¹، ولا يجوز استئناف الحكم الأمر بالخبرة أو الطعن فيه بالنقض، إلا مع الحكم الفاصل في موضوع النزاع المادة 145 من ق إ م إ .

كما نصت المادة 143 من ق إ م إ تناولت أتعاب الخبير و التي يتم تحديدها من قبل رئيس الجهة القضائية بعد إيداع التقرير لدى أمانة ضبط المحكمة.

¹ - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

نصل إلى أن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبرة، فرأي الخبير هو رأي استشاري لا يلزم المحكمة ولا يقيد قضائها، على اعتبار أن القاضي هو صاحب القول الفصل في الدعوى¹ ومن أهم المنازعات التي يلجأ فيها لهذا الإجراء في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وبمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض، فيحول للقاضي الإداري الاستعانة بخبير قضائي عقاري فله أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة. فرغم إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف، وكل هذا يظهر من خلال التطبيقات القضائية الجزائرية في ميدان نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة.

منح المشرع للقاضي الإداري حرية واسعة في تعيين خبير بالنسبة للمنازعات "العقارية" التي تطرح أمامه بهدف استشارته عن الدلائل اللازمة للفصل في القضية المطروحة أمامه خاصة عند نقص الدلائل أو غموضها، إذ له سلطة الأمر بما حتى بغير طلب الخصوم وأكثر من ذلك حتى بعد معارضتهم إذا تبين له أنها ضرورية للفصل في المنازعة، لكن يبقى مقيد بالوقائع التي يتمسك بها الخصوم فليس له أن يحقق في وقائع خارجة عن الوقائع التي أبدت في القضية²

• **المعاينة و الانتقال إلى الأماكن:** يجوز للقاضي المقرر أو التشكيكية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية، مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك و يكون هذا الإجراء في معاينة الأشغال العمومية، وفي نزع الملكية للمنفعة العمومية في منازعات التعمير و البناء، ويقوم القاضي بتحديد اليوم و الساعة التي تجرى فيها عملية الانتقال ثم تبليغ الطرفين بذلك لكون الانتقال ذو طبيعة وجاهية و عند الانتهاء من المعاينة يجرد محضر تجرد فيه العمليات المنجزة كما يمكن له الاستماع على سبيل الاستدلال لكل شخص يتواجد في عين المكان المواد 148، 149، و المادة 861 من ق إ م إ إذا تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم من يختار من التقنيين لمساعدته المادة 147 من ق إ م إ.

وأهم ما يميز المعاينة عن الخبرة أن المعاينة تعطي المحكمة فكرة مادية محسوسة عن الواقع لا يمكن أن تعطى إياه لا أقوال الشهود ولا تقارير الخبراء، فضلا عما يوفره ذلك من ثقة وطمأنينة في تكوين عقيدته، مع التجاوز عن كل ما يمكن أن يشوب عمل الخبير من خطأ أو قصور أو عدم دقة أو تحيز³.

• **مضاهاة الخطوط:** نصت على هذا الإجراء 862 من ق إ م إ و التي تحيل إلى المواد من 164 إلى 174 من نفس القانون.

وتهدف دعوى مضاهاة الخطوط إلى إثبات أو نفي صحة الخط أو التوقيع على المحرر العرفي و يختص بهذه الدعوى القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية و ذلك بالفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بمحرر عرفي كما يمكن تقديم دعوى مضاهاة الخطوط للمحرر العرفي كدعوى أمام الجهة القضائية المختصة المادة 164 من ق إ م إ .

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص 265.

² بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 78.

³ سليمان مرقس، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية مقارنا بتقنيات سائر البلاد العربية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار الجيل للطباعة، مصر، 1986، ص 310.

و مضاهاة الخطوط ليس بإجراء إلزامي للقاضي الإداري بحيث لا يأمر بها إلا في حالة وجود تنازع حقيقي بشأن المحرر العرفي و عندما يتبين له بأنه ذو فائدة في إيجاد حل للقضية المادة 165 من ق إ م إ و عند الحالة العكسية يؤشر القاضي على الوثيقة محل النزاع و يأمر بإيداع أصلها بأمانة ضبط المحكمة، كما يأمر بإجراء مضاهاة الخطوط اعتمادا على مستندات أو على شهادة الشهود أو عند الاقتضاء بواسطة خبير يبلغ ملف القضية إلى السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة، و إذا عرضت القضية على القاضي الجزائي يتم إرجاء الفصل في دعوى مضاهاة الخطوط إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية 165 -2 من ق إ م و إ.

يتعين على القاضي إجراء مضاهاة الخطوط استنادا إلى عناصر مقارنة التي توجد بجوزته و يمكنه أمر الخصوم بتقديم الوثائق التي تسمح بإجراء مقارنة مع كتابة نماذج بإملاء منه كما أنه يمكن أن يأمر بالحضور الشخصي للخصوم و سماع من كتب المحرر المتنازع فيه، و عند الاقتضاء سماع الشهود الذين شاهدوا كتابة المحرر أو توقيعه المواد 166، 167 من ق إ م إ .

• الادعاء بالتزوير:

نصت على هذا الإجراء المادة 871 من ق إ م إ والتي أحالتنا على المواد 175 إلى 188 من نفس القانون و حسب هذه المواد فإن الإدعاء بالتزوير ضد العقود الرسمية هي الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه كما تهدف أيضا إلى إثبات الطابع المصطنع لهذا العقد و يتم الإدعاء بالتزوير إما بطلب فرعي أو بدعوى أصلية.

- الإدعاء بالتزوير الفرعي:

يثار هذا الإدعاء بمذكرة أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية تبلغ للخصم و يحدد للقاضي الأجل الذي يمنحه للمدعى عليه للرد على هذا الإدعاء.

كما أنه يجوز للقاضي أن يصرف النظر عن ذلك الإدعاء إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على العقد المطعون فيه و إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف عليه يدعو الخصم الذي قدمه للتصريح عما إذا كان يتمسك به.

إذا صرح إلى الخصم بعدم التمسك به استبعد المحرر، أما إذا تمسك باستعماله دعاه إلى إيداع أصل العقد أو نسخة مطابقة عنه بأمانة ضبط الجهة القضائية خلال أجل لا يزيد عن 8 أيام، و في حالة عدم إيداع المستند في الأجل المحدد يتم استبعاده.

على القاضي إرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم بالتزوير.

و إذا قضى الحكم بثبوت التزوير يأمر القاضي إما بإزالة أو إتلاف المحرر أو شطبه كلياً أو جزئياً و إما بتعديله يسجل المنطوق على هامش العقد المزور.

يخضع الحكم الفاصل في دعوى التزوير الفرعية إلى جميع طرق الطعن.

- الإدعاء الأصلي بالتزوير :

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

يرفع الإدعاء الأصلي بالتزوير حسب المادة 186 من ق إ م إ طبقاً للقواعد المقررة لرفع الدعوى إذ يأمر القاضي بإيداع المستند المطعون فيه بالتزوير لدى أمانة الضبط خلال أجل لا يتعدى 8 أيام و تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 165، 167، إلى 170، 174 من نفس القانون عندما يؤمر بإحدى تدابير التحقيق يجوز لتشكيلة الحكم أن تقرر إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي - بصري لكل العمليات أو جزء منها عملاً بأحكام المادة 864 من ق إ م إ .

• **سماع الشهود:** يجوز الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود، و يكون التحقيق فيها جائزاً و مفيداً في القضية.

تعتمد الشهادة على شخصية الشاهد وأحاسيسه ومعتقداته، وهي "إخبار الإنسان في مجلس الحكم بحق على غيره لغيره"¹، و يحدد القاضي في حكمه الأمر بسماع شهود كما يحدد الوقائع، و اليوم و ساعة الجلسة المخصصة لذلك، و يتضمن دعوة الخصوم للحضور و شهودهم و يتم سماع كل شاهد على إنفراد كما يمكن له أن يسمع الشهود في حضور أو غياب الخصوم، و قبل سماعه يعرفه باسمه مهنته و سنه و موطنه و علاقته و درجة قرابته و مصاهرته أو تبعيته للخصوم و بعدها يقوم الشاهد بتأدية اليمين بأن يقول الحقيقة و يجوز مواجهة الشهود ببعضهم البعض و إذا كانت لهم علاقة قرابة أو مصاهرة مباشرة و لا يجوز سماعهم إلا إذا تعلق الأمر بحالة الأشخاص و في الطلاق، كما يجوز سماع القصر الذين بلغوا سن التمييز على سبيل الاستدلال و لا تقبل شهادة ناقص الأهلية.

يتم حضور الشهود على نفقة صاحب المصلحة كما يمكن للقاضي أن ينتقل لتلقي شهادة أو يصدر إنابة بذلك إذا كان خارج اختصاصه عملاً بأحكام المواد 150، 152، 151 من ق إ م إ .

يمكن التجريح في الشاهد إذا وجد سبب مثل عدم أهليته أو وجود قرابة، و يجب إثارة أوجه تجريح الشاهد قبل الإدلاء بالشهادة إلا إذا ظهر التجريح بعد إدلاءه بالشهادة، يجب أن يدلي الشاهد بشهادته دون قراءة أي نص ثم يقوم أمين الضبط بتلاوة الشهادة فور الإدلاء بها ثم يوقع المحضر الذي يوقعه القاضي و أمين الضبط و إذا رفض التوقيع ينوه على ذلك على هامش المحضر، و يجوز للخصوم الحصول على نسخة من هذا المحضر ثم يقرر القاضي الفصل في القضية فور سماع الشهود.

2.1.2 سلطات القاضي الإداري في مرحلة الحكم :

منحت للقاضي الإداري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية صلاحيات ضبط الملف وجدولة الجلسات لتحديد جدول كل جلسة أمام المحكمة الإدارية منوط لرئيس التشكيلة و يبلغ هذا الجدول لمحافظة الدولة، و يجوز للقاضي الإداري في حالة الضرورة جدولة أية قضية للجلسة للفصل فيها بعد إخطار الخصوم بتاريخها من طرف أمانة الضبط 10 أيام على الأقل قبل انعقادها غير أنه يجوز تقليص هذا الأجل إلى يومين في حالة الاستعجال بأمر من رئيس التشكيلة.

¹ - عايدة الشامي، خصوصية الإثبات في الخصومة الإدارية، دط، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2008، ص180.

1.2.1.2 سلطات القاضي الإداري أثناء سير الجلسة:

أثناء سير الجلسة يقوم القاضي المقرر بتلاوة تقريره حول القضية و يجوز للأطراف بعد تلاوة التقرير تقديم ملاحظات شفوية تدعيها لعرائضهم المكتوبة و يمكن للقاضي الإداري استدعاء أعوان الإدارة لتقديم التوضيحات وأي شخص آخر يرغب أحد الخصوم سماعه عملاً بأحكام المادة 884 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. يقوم رئيس التشكيلة بسماع المدعى و المدعى عليه و يقدم محافظ الدولة طلباته عملاً بأحكام المادة 885 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و في هذه المرحلة المحكمة غير ملزمة بالرد على الأوجه المثارة شفويًا من قبل الأطراف لأنها مجرد توضيحات غير أنه ملزم بالرد على الطلبات و الدفع المكتوبة عملاً بأحكام المادة 886 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2.2.1.2 سلطات القاضي الإداري عند الفصل في الدعوى:

القاضي الإداري في إطار الفصل في قضية إدارية يتمتع بعدة صلاحيات نذكر منها:

• الأمر بإعادة السير في التحقيق:

يمكن للقاضي الإداري الأمر بإعادة السير في التحقيق بناءً على حكم يأمر بتحقيق تكميلي عملاً بأحكام المادة 856 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تجب الإشارة إلى أن إعادة السير في التحقيق الذي يكون بعد اختتام التحقيق يختلف عن إجراء تمديد التحقيق الذي يكون قبل اختتام التحقيق.

• سلطة القاضي الإداري في الإحالة:

وهي سلطة جديدة مقررة بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية منحها للقاضي الإداري في حالة وجود ارتباط بين طلبات معروضة عليه في إطار دعوى مرفوعة أمامه و تختلف هذه الصلاحيات من حيث:

- طلبات مستقلة و لكن في نفس الدعوى بعضها يعود فيها الاختصاص للمحكمة و البعض الآخر يعود لمجلس الدولة.
- طلبات من اختصاص المحكمة و لكن في نفس الوقت مرتبطة بطلبات مقدمة في دعوى أخرى مرفوعة أمام مجلس الدولة.

ولقد نظمت المادة 811 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حالة الارتباط القائم بين طلبات مستقلة معروضة أمام محكمتين إداريتين مختلفتين و تدخل في الاختصاص الإقليمي لكل منهما و في هذه الحالة يرفع رئيس المحكمة تلك الطلبات إلى مجلس الدولة و يخطر كل رئيس محكمة إدارية الرئيس الآخر بأمر الإحالة و يفصل مجلس الدولة في هذا الارتباط و يحدد المحكمة أو المحاكم المختصة بالفصل في تلك الطلبات و أمر الإحالة الصادر عن رئيس المحكمة يكون غير قابل لأي طعن.

2.2 سلطة القاضي الإداري عند إصدار الحكم:

بعد إدراج القضية في المدالة يصح للقاضي الإداري تمديدها لنفس الغرض بشرط أن لا يتجاوز التأجيل جلستين متتاليتين.

وبعد دراسة الملف يفصل أولاً في المسائل الشكلية إن وجدت سواء تلك المثارة من الدفاع أو تلك المتعلقة بالنظام العام التي يثيرها القاضي الإداري من تلقاء نفسه كمسألة الآجال و شكل العريضة خاصة إذا ما تعلق الأمر بعدم احترام أجال الطعن بعد ذلك يخوض القاضي الإداري في موضوع الدعوى.

ولا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسيبه من حيث الوقائع و القانون و يجب أن يتضمن الحكم ملخصاً للوقائع و الطلبات و دفوع الأطراف و وسائل الدفاع مع الإشارة إلى الوثائق المقدمة والنصوص القانونية المطبقة و الإشارة كذلك إلى سماع القاضي المقرر و محافظ الدولة و يصدر الحكم بأغلبية الأصوات و ينطق به علنياً يتم تلاوة المنطوق و بحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية عند النطق بالحكم يسبق منطوق الحكم كلمة يقرر أو تقرر المحكمة.

3.2 سلطة القاضي في اتخاذ تدابير تنفيذية لتنفيذ الحكم

لقد نصت المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه عندما يتطلب الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة تأمر الجهة القضائية المعنية في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل التنفيذ عند الاقتضاء كما يمكن لنفس الجهة أن تأمر بتدابير تنفيذية. بموجب دعوى مستقلة إذا لم يسبق لها وأن أمرت بذلك الطلب في الدعوى الأصلية.

كما يجوز للمحكمة الإدارية أن تأمر بتوقيع الغرامة التهديدية طبقاً لنص المادة 980 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من أجل تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار الصادر كما يجوز توقيعه بعد صدور الحكم و رفض الإدارة الامتثال له و ذلك بموجب دعوى مستقلة.

3 سلطات القاضي الإداري في المنازعات العقارية

قام المشرع الجزائري و بموجب القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كما سبق الإشارة إليه أعلاه باستحداث سلطات قانونية أكدت الدور الإيجابي للقاضي الإداري و ملكيته فعلاً للخصومة الإدارية ، بحيث حوله صلاحيات واسعة عبر جميع مراحل الخصومة و من بين أهم المنازعات سنختار نموذجين من المنازعات العقارية والتي تعرض بكثرة على جداول جهات القضاء الإداري و تتمثل في منازعات السكنات الوظيفية و منازعات الدفتر العقاري.

1.3 منازعات السكنات الوظيفية

يعتبر تصرف الإدارة الذي بموجبه تمنح امتياز السكن الوظيفي، على أنه قرار إداري يُمنح بالإرادة المنفردة للإدارة

المستخدمة، بحيث لا اعتبار لإرادة الشاغل، و هو الأمر الذي يعطي الاختصاص أو السلطة للقاضي الإداري من أجل مراقبة مدى تعسف الإدارة في منح الامتياز.

يظهر دور القاضي الإداري بمنازعات السكن الوظيفي، و بصفة أخص في منح قرار الامتياز للسكن الوظيفي، من خلال فحص مشروعيته و بالتالي إلغاؤه في حالة انعدامها ومن خلال سلطته في الطرد من السكنات الوظيفية و تقدير التعويض.

1.1.3 سلطة القاضي الإداري في إلغاء قرار امتياز السكن الوظيفي:

إن المبدأ العام المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هو اختصاص القضاء الإداري كلما كان أحد أطراف الدعوى المعروضة عليه من الأشخاص المعنوية العامة المتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، و هو المبدأ الذي كرس المعيار العضوي، و ما دام أن الإدارة هي التي تصدر قرار امتياز السكن الوظيفي، مما يجعل المنازعات المتعلقة بهذا القرار من اختصاص القضاء الإداري.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10¹، فإنه نص على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف العمومي بموجب قرار امتياز، هذا القرار والذي يعد قرارا إداريا و ليس عقد إيجار.

و قد أكدت محكمة النزاع هذا المبدأ في قرارها: « القضاء الإداري هو المختص بالفصل في نزاع متعلق بسكن وظيفي تكون الإدارة طرفا فيه »².

وعلى هذا الأساس فإن قرار امتياز السكن الوظيفي هو قرار إداري باعتباره صادر بإرادة المنفردة للأشخاص المعنوية العامة و هي الهيئة المستخدمة و يلحق أذى بذاته و له القوة التنفيذية، مما يجعل له صفة القرار الإداري الذي يكون قابلا للإلغاء إذا ما كان معيبا بعيوب القرار الإداري طبقا للقواعد العامة، كما يلي:

• إلغاء قرار منح الامتياز السكن الوظيفي:

يمكن إلغاء قرار منح الامتياز لوجود عيب يشوب القرار ويمكن تحديد أهم صورها في:

- الإلغاء لعيب عدم الاختصاص:

يتم إصدار قرار امتياز السكن الوظيفي من الجهة المخوّلة قانونا بإصداره، و هذا ما نستشفه من قراءة المواد:3، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10³، و منه فإن القرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز.

² قرار رقم 47 مؤرخ في 2008/01/06، محكمة النزاع، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة النزاع، قسم الوثائق، 2009، ص: 121، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص: 84.

³ - نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10: " يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته ".

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

للدولة، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، و عندما يكون تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني، بمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة¹. ومنه فإذا تم إصدار قرار منح أو فسخ قرار امتياز السكن الوظيفي من غير الجهات المذكورة بنص المواد السابقة، فإن القرار يعد مشوبا بعيب عدم الاختصاص، مما يجعل للقاضي الإداري سلطة إلغائه.

- الإلغاء بسبب عيب الشكل و الإجراءات:

لقد نصت المادتين 3، 4، من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 1989/02/07، على أنه لا يتم إصدار قرار المنح أو الفسخ إلا بعد إتباع شكليات:

أ - إذ كان مقرر المنح أو الفسخ صادر عن رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية فيما يخص أملاك الدولة، فلا بد من استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته.

ب - إذا كان مقرر المنح أو الفسخ صادر عن مدير المؤسسة فيما يخص المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية، فإنه لا بد من التأشير على مقرر المنح من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا.

و في حالة خرق هذه الإجراءات فإن قرار الامتياز يكون قابلا للإلغاء من طرف القاضي الإداري، كونه مشوبا بعيب الشكل و الإجراءات.

- الإلغاء بسبب عيب الانحراف في استعمال السلطة:

تهدف الإدارة عند إصدارها لقرارها، لاحترام مبدأ المشروعية، ولا يتأتى ذلك إلا عن طريق تحقيق المصلحة العامة و لو حاد الهدف عن ذلك، لتحقق عيب الانحراف في استعمال السلطة، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989² و حدد قائمة الأشخاص المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر و دون دفع مقابل الإيجار، فإذا ما تم إصدار قرار بمنح امتياز السكن الوظيفي لشخص موظف يشغل منصبا غير محدد قانونا بالقرار السابق بهدف محابة ذلك الموظف مثلا، فإن القرار يعد مشوبا بعيب الانحراف في استعمال السلطة، فيكون بذلك قابلا للإلغاء، و على القاضي الإداري التحقق من الأسباب التي استندت إليها الإدارة في إصدارها لقرارها.

فضلا على وجوب احترام قرار المنح لمبدأ المشروعية، فإنه لا يمكن لموظف أن يشغل سكنا وظيفيا دون قرار الامتياز بالمنح، و إلا اعتبرت الإدارة قد انحرفت عن استعمال سلطتها، بأن سمحت لموظف بشغل مسكن وظيفي دون

نص المادة 04 من المرسوم: " يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره مدير المؤسسة و يؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا "

نص المادة 05 من المرسوم: " يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها، ناتجا، حسب الحالة، عن قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي "

¹ - عبد العظيم سلطان، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 206 - 207.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989 يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن (ج.ر عدد 1989/06).

سند، و هذا رأي مجلس الدولة في قراره: « شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز»¹.

2.1.3 سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية

حدد المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 كفيات شغل الأماكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وبالنتيجة فإن سبب منح قرار الامتياز للسكن الوظيفي هو علاقة العمل أو العلاقة الوظيفية التي تربط الإدارة مانحة حق الامتياز، و الموظف المستفيد من السكن الوظيفي، و عليه و بانتهاء علاقة العمل بين الطرفين إما بالطرد، أو الإحالة على التقاعد مثلا، فإنه لا مجال للبقاء بالسكن الوظيفي، و في حالة الامتناع يلزم المعني بإخلاء السكن، و يمكن اللجوء إلى دعوى الطرد أمام القاضي الإداري، تحت طائلة غرامة تهديدية.

إن عدم إثبات شغل المسكن الوظيفي بموجب سند الامتياز: المتمثل في قرار منح سكن وظيفي، فإنه يعرض الشاغل للطرد، و هذا طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 التي تمنع كل شغل لمسكن تملكه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز، على أنه يمكن للإدارة في هذه الحالة رفع دعوى الطرد طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم.

2.3 منازعات الدفتر العقاري

الدفتر العقاري سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم لها².

يعد الدفتر العقاري السند الإداري الذي يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري ويعتبر بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به و كل التصرفات القانونية المنصبة عليه، و من بين أهم المنازعات التي تعرض على القاضي الإداري والمتعلقة بالدفتر العقاري نجد المنازعات المتعلقة بإلغائه أو تعديله.

1.2.3 إلغاء الدفتر العقاري (الترقيم النهائي):

دأب قضاة محاكم القضاء الإداري (المحاكم الإدارية - مجلس الدولة) على استعمال مصطلح إلغاء الترقيم النهائي في مناطق الأحكام الصادرة... والصواب هو إلغاء "الدفتر العقاري" باعتباره هو سند الملكية إعمالا لنص المادة 19 من

¹ - قرار رقم 968 - 013 مؤرخ في 2004/06/15، مجلة مجلس الدولة، 2004، العدد 04، ص: 138، نقلا عن حمدي بساشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص: 86.

² - مجيد خلوي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 233.

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

الأمر 74-75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن الدفتر العقاري هو الذي تترتب عليه الآثار القانونية.¹

تختص المحكمة الإدارية في الاعتراضات على الترقيم النهائي أو بالنسبة للدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري، إن أكثر المنازعات التي تطرح على مستوى المحاكم الإدارية "في الجانب المتعلق بالعقار" تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي "الدفتر العقاري" وأن مراجعة الترقيم العقاري "بالإلغاء" دعوى المشروعية لكون الترقيم النهائي قرارا إداريا.²

يعد الترقيم النهائي قرارا متخذًا من طرف إدارة الحفظ العقاري بعد التحقيق من الوثائق المقدمة من قبل الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون، تختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي.³

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري باعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار فإنه بالتالي يخضع في مدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة لضبط الدعوى العامة للقرارات الإدارية.

لقد أجمع الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه تتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراء، عيب عدم التسيب، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة.

فبالنسبة لعبع عدم الاختصاص: كما لو صدر الدفتر العقاري من غير المحافظ العقاري كحالة وجود ختم داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فيكون عرضة للإلغاء.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية، إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني، كمنح الدفتر العقاري قبل انتهاء عملية شهر الوثائق المسحقة المترتبة عن عملية المسح العقاري.⁴

وبالنسبة لعبع الشكل: لا يتصور حدوثه على أساس أن الدفتر العقاري له شكل محدد.

أما عن عيب عدم التسيب: أن الدفتر العقاري يجرى بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين 62/76 و 63/76.

¹ - زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2020، ص: 458.

² - قرار رقم 000111 مؤرخ في: 09/04/2012، محكمة النزاع، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2011، ص: 387. يعد الترقيم المدون في الدفتر العقاري، قرارا إداريا، متخذًا من طرف إدارة الحفظ العقاري.

تخضع قرارات إدارة الحفظ العقاري، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية، لرقابة القضاء.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع، دار هومة، الجزائر، 2015، ص: 60.

⁴ : عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص: 295.

وعن عيب مخالفة القانون: يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فلو تبين أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره الدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حتى يتمكن القاضي الإداري إما من إلغائه أو رفض الطلب لعدم التأسيس.

وعن عيب انحراف السلطة: وهو خروج الإدارة عن المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة.

فعلى طالب الإلغاء إثبات أن الدفتر العقاري سلم للمعني على سبيل المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بهما¹.

حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها" كما نصت المادة 801 منه على أنه "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المراكز للدولة على مستوى الولاية...".

وعليه فإنه يفهم من هاتين المادتين أن الاختصاص بإلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص المحاكم الإدارية.

في حالة إلغاء الترقيم العقاري لعدم المشروعية يقضي القاضي الإداري وفقاً لأحكام المادة 978 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناء على طلب الأطراف بإعادة الترقيم في الاتجاه الذي من أجل مخالفته ألغى قرار الترقيم المطعون فيه²، وللقاضي الإداري أن يلجأ إلى وسائل التحقيق المنصوص عليها بالمواد 858 إلى 865 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وخاصة منها الخبرة كلما طرحت عليه مسألة ذات طابع فني. بمفهوم المادة 125 من نفس القانون.

يترتب عن إلغاء الترقيم النهائي والتي تخص في الغالب عقارات تم التصرف فيها إلى الغير وذلك قد يؤدي إلى إهدار حقوق الخلف الخاص وهي المسألة التي عالجتها المادتين 86 و 87 من المرسوم 63-76 بحماية الخلف الخاص حسن النية، وهو ما ذهب إلى تكريسه مجلس الدولة في القرار رقم 33290 المؤرخ في 2015/02/06 "...حيث أن إلغاء ترقيم الحقوق العينية الخاصة بالمستأنف عليه لا يسري بأثر رجعي على المتدخل في الخصومة باعتباره خلفاً خاصاً له سبق إلى إشهار حقوقه قبل إشهار العريضة الافتتاحية...".

¹ - صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاءً، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 206.

² - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 460.

2.2.3 تعديل الدفتر العقاري:

هناك حالات تضطر المتقاضين إلى رفع دعاوى يلتمسون من خلالها تعديل الدفتر العقاري فقط عوض المطالبة بإلغائه برمته، ومثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري " التقييم النهائي " وذلك بإلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه، كأن يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه في حالة رهن في حين أن المالك يجوز شهادة رفع الرهن.

فهنا تنصب المطالبة القضائية على تعديل التقييم النهائي وذلك بحذف أحد البيانات فقط، وككل دعوى قضائية فإن الطعن في الدفتر العقاري يجب أن ترفع قبل انقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة تسري من تاريخ إعداد الدفتر وهذا ما يستشف من قرار الغرف المجتمعة لمجلس الدولة الصادر بتاريخ 2012/07/30¹.

4. خاتمة:

بناء على التحليل السابق، نحاول أن نبرز أهم النتائج المستخلصة من وراء هذا البحث ويمكن أن نوجز أهمها فيما يلي:
* إن توزيع أعمال التحقيق على أكثر من هيئة يساهم في التخفيف من الضغط الذي قد يقع فيه قاضي الموضوع، فتساعده تلك الهيئات في فك رموز القضية والفصل في موضوعها بالرغم من عدم المساواة في آجال إيداع التقارير لكل من القاضي المقرر ومحافظ الدولة، إذ أن الأول لم يحدد له ميعاد لتقديم تقريره بعكس الثاني والذي قيد بشهر واحد للقيام بذلك ابتداء من يوم تسلمه ملف الدعوى.

* جسد المشرع الجزائري فعليا الدور الإيجابي للقاضي الإداري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث منح له دورا إيجابيا في سبيل تسيير إجراءات التحقيق المأمور بها خاصة سلطته في توجيه الأوامر للإدارة، إلا أن أكبر تحدي يواجهه القاضي هو امتناع الإدارة على تبرير أعمالها والتذرع بقاعدة السرية ومسألة أعمال نزع الملكية للمنفعة العمومية.
* إضافة إلى أن السلطات الإجرائية التي منحت للقاضي الإداري وذلك في سبيل تكوين اقتناعه إلا أن هذا الأخير قد يجد نفسه ملزما بالاستعانة بوسيلة من وسائل التحقيق كأن يلجأ مثلا إلى تعيين خبير فيصبح هذا الأخير طرفا مؤثرا في قرار القاضي ويصطاد القاضي هنا في مجال غير مجاله، لكن قد يستبعد القاضي نتائج الخبرة ويقوم بتسيير حكمه في هذا المجال، وهذا من بين الأمثلة التي تبرز حرية القاضي في تكوين قناعته الشخصية وفي إتباع نتائج التحقيق التي يطمئن إليها، بشرط أن يوضح الأسباب التي اهتدى إليها.

* يشهد الإطار القانوني الذي نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مجموعة من الإحالات، والتي أظهر الجانب العملي أنها تثير العديد من المشاكل عند تطبيقها والتي لم يؤخذ فيها بعين الاعتبار خصوصية القضايا الإدارية ولا طبيعة مواضيعها.

¹ - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 462.

* إن النصوص القانونية لم تحدد بدقة مهام محافظ الدولة، وإنما اكتفت بالرجوع إلى إسنادها لنفس مهام النيابة العامة وفي ذلك إحالة مرة أخرى، مما يفتح المجال لطرح عدة تساؤلات حول ما المقصود بهذه المهام، هل هي مجرد مطالبة المحافظ بتطبيق القانون أو هناك مهام تتعدى ذلك.

و يمكن القول أن القضاء أصبح بهذه المبادئ الجديدة يجسد فعليا الدور الايجابي للقاضي بحيث لن تقف سلطته عند حد إلغاء القرار غير المشروع، وإنما سيتجاوز ذلك إلى تعيين حقوق المدعي وتحديد ما يتوجب على الإدارة الوفاء به، وهذا ما سيغير من العلاقة الموجودة بين القاضي الإداري والإدارة ويغير من المرحلة التي تميزت بما أبداه القاضي الإداري في مواجهة الإدارة من حياء ومجاملية، سواء بذريعة الفصل بين السلطات أو بذريعة عدم وجود أي نص قانوني، لتحل محلها مرحلة من أبرز سماتها وقوف الإدارة مع الأفراد أمام القاضي الإداري على قدر كبير من المساواة. نصل في الأخير إلى إدراج بعض التوصيات والاقتراحات التي نأمل أنها تعمل على الارتقاء بأداء القضاء الإداري الجزائري، وكل ذلك بهدف حماية مبدأ المشروعية وهي كالتالي:

* تفعيل دور محافظ الدولة في الجزائر بشكل أكبر من الناحية العملية، من خلال ما يقوم به من مساعي وإرشادات في سبيل حل النزاع الإداري.

* الاستفادة من تجارب الدول التي لها تجربة أكبر في مجال القضاء الإداري والاطلاع على ما توصل إليه من القضاء المقارن واعتماده في مساعيه.

* على القاضي الإداري أن يلعب دوره الأساسي في المنازعة العقارية من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة في مواجهة الإدارة باحترام هذه الأخيرة لسيادة القانون وتفعيل الآليات والسلطات التي كرسها له المشرع من خلال تجسيد دورها الاجتهادي في إيجاد حلول للمنازعات التي تطرح عليه.

* تفعيل الدور التشريعي للقاضي الإداري والمعترف له به كلما توافرت أسبابه والتي تصب في مجملها في العيوب التي قد تمس النصوص القانونية من فراغ وقصور وتناقض وإهمام خصوصا ما تعرفه النصوص القانونية المنظمة للعقار في الجزائر والتي تتميز بكثرتها وتشعبها وتبعثرها، فالقاضي الإداري مجبر على الفصل في النزاعات المطروحة أمامه بأي وسيلة كانت وذلك في آجال معقولة ولا يمكنه التملص من الفصل فيها بأي ذريعة كانت وقد نصت المادة 62 الفقرة 07 من القانون الأساسي للقضاء¹ "تعتبر أخطاء تأديبية جسيمة لاسيما إنكار العدالة".

تفعيل دور القاضي الإداري دوره التشريعي كونه من الواجب عليه أن يفسر النصوص أو يستعمل القياس أو حتى الحكم بمبادئ القانون الطبيعي في حالة عدم وجود نص قانوني أو وجود قصور تشريعي أو تناقض فيه أو حتى غموض.

¹ القانون العضوي رقم 04-11 المؤرخ في 06-09-2004 المتضمن القانون الأساسي للقضاء.

الدور الايجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

للقاضي الإداري عدة تقنيات يستعملها لتفعيل دوره التشريعي فيمكن له أن يخلق قواعد غير موجودة بحجة ملاءة فراغ تشريعي أو تنظيمي الذي ينتاب المنظومة القانونية، وقد يستعمل طريقة التراجع عن اجتهاد قضائي مستقر باعتباره مصدرا من مصادر القانون، وقد يستعمل طريق استبعاد نص واستبداله بآخر¹.

5. قائمة المراجع:

- المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز.
- القانون العضوي رقم 04-11 المؤرخ في 06-09-2004 المتضمن القانون الأساسي للقضاء.
- القانون رقم 09-08 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر عدد 21 لسنة 2008).
- بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، 2015
- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة الماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2020.
- سليمان مرقس، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية مقارنا بتقنيات سائر البلاد العربية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار الجيل للطباعة، مصر، 1986
- صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.
- عايدة الشامي، خصوصية الإثبات في الخصومة الإدارية، د.ط، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2008.
- عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة تيزي وزو، 2014- فاتح خلوفي، سلطات القاضي الإداري في التفسير، دار هومة، الجزائر، 2017.

¹ فاتح خلوفي، سلطات القاضي الإداري في التفسير، دار هومة، طبعة 2017، صفحة 210.

- قرار رقم 000111 مؤرخ في: 2012/04/09، محكمة التنازع، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2011.
- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014.
- مصطفى أحمد أبو عمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011.