

اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية Jurisdiction of the Ordinary Courts in Administrative Disputes Over Land

الدكتور بيران يعقوب*

أستاذ محاضر قسم ب

المدرسة العليا للضمان الاجتماعي-الجزائر.

Biraneyakoub@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/01/25

تاريخ القبول: 2021/02/24

تاريخ الإرسال: 2020/02/22

ملخص:

نحاول من خلال هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على جانب من القضايا العقارية التي تتميز بالصبغة الإدارية والتي جعلها المشرع الجزائري تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي خروجاً عن المعيار العضوي المعتمد كأصل عام في تحديد الاختصاص القضائي.

إذ تعتبر المنازعات العقارية ذات طبيعة خاصة نظراً لكون أنها تنصب على حق من الحقوق التي تخضع في تنظيمها لنوعين من القواعد وهي كل من قواعد القانون الخاص وعلى رأسها قواعد القانون المدني وفي نفس الوقت تخضع إلى قواعد القانون الإداري وهو ما انعكس على طبيعة الدعاوى المرفوعة بصدد حماية هذا النوع من الحقوق.

لهذا فالازدواجية التي اشتملت عليها تلك القواعد كان لها تأثير كبير على المنازعات العقارية نظراً للطبيعة المزدوجة التي يتميز بها هذا النوع من المنازعات وهو ما تؤكد الممارسات القضائية التي لا تخلوا من إشكاليات تخص مسألة التنازع في المادة العقارية بين كل من اختصاصات القضاء العادي والقضاء الإداري.

الكلمات المفتاحية: المنازعات العقارية – القضاء الإداري – القضاء العادي – تنازع الاختصاص – حقوق عقارية.

Abstract :

*المؤلف المرسل: الدكتور بيران يعقوب.

Through this article we try to highlight an administrative aspect of real estate issues that the Algerian legislature has brought into the ordinary courts a departure from the organic standard adopted as a general asset in determining jurisdiction.

Real-estate disputes are of a special nature, since they are based on a right under which two types of rules are regulated: The rules of private law, above all the rules of civil law, and at the same time subject to the rules of administrative law, which is reflected in the nature of cases brought in respect of protection This kind of right.

The duplication involved in those rules had therefore had a significant impact on real estate disputes, owing to the dual nature of such disputes, which was confirmed by judicial practices which were without problems relating to the issue of disputes between the jurisdiction of the ordinary courts and the administrative judiciary.

Keyword: Disputes over land- Administrative jurisdiction- ordinary jurisdiction- jurisdictional conflicts-land rights.

مقدمة:

إن الطبيعة الخاصة للمنازعات العقارية يفرضها موضوع النزاع في حد ذاته ويعطيها نوع من الاستقلالية عن باقي المنازعات سواء في نطاق أحكام القانون الإداري أو القانون المدني والأحكام العامة، ذلك أنها تتمحور حول حقوق الملكية العقارية عموماً، والتي تعتبر من أهم الحقوق التي أولاهها المشرع الجزائري إمام كبير عن طريق تدخل الإدارة الوصية المكلفة في هذا المجال والممثلة للدولة في تنظيمها وتسييرها سواء كانت هذه الحقوق العقارية تابعة للدولة أو تابعة للخواص وهو ما أدى إلى وجود تداخل النصوص القانونية المنظمة لها.

ومن المسلم به قانوناً أن المنازعات العقارية تعتبر كأصل عام من صميم اختصاصات القضاء العادي إلا أن البعض من هذه المنازعات يتميز بالصبغة الإدارية التي تفرض الخروج عن هذا الأصل العام وتخويل الاختصاص للقضاء الإداري في مثل هذه الحالة إعمالاً للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري، إلا أن هناك جانب من القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية التي خرج بصدها المشرع عن المعيار العضوي وأبقاها من اختصاصات القضاء العادي وهو ما دفعنا لاختيار هذا النوع من القضايا للتعرف على الحكمة التي دفعت بالمشرع إلى إدماجها ضمن اختصاصات القضاء العادي.

إن الحديث عن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعات العقارية يعتبر عنصر فاصل ومهم في القضية المرفوعة، إذ أن عدم احترام قواعد الاختصاص قد يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، لهذا فقد قام المشرع الجزائري بصياغة القواعد الإجرائية اللازمة التي ترمي إلى توزيع الإختصاص القضائي على كل من جهات القضاء العادي والإداري، هذه القواعد التي كان علينا لزاماً التطرق إلى الإطار العام لها من أجل الوقوف على طريقة إعمالها وتطبيقها للفصل في مدى اختصاص جهة قضائية عن جهة أخرى، وفي هذا الصدد توجب علينا إسقاط تلك المعايير على طبيعة القضايا التي تعتبر من اختصاص القضاء الإداري كأصل عام بعيداً عن أي استثناء قد يرد على معايير الإسناد (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى مضمون إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية والتي يشكل في نفس الوقت مجالها موضوع من مواضيع القضاء الإداري (المبحث الثاني)، وهذا من أجل محاولة الإجابة على الإشكالية التالية: إلى أي مدى تخرج المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية عن الأصل العام في توزيع الاختصاص القضائي؟.

المبحث الأول: الاختصاص الأصيل للقضاء الإداري في المنازعات العقارية:

إن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء الإداري والعادي يستند إلى المعايير التي تبناها المشرع الجزائري في ذلك، وتطبيقاً لها نجد أن القضاء الإداري ينفرد كأصل عام ببعض المنازعات العقارية التي تشكل مجال اختصاص له، إلا أن نفس المواضيع قد ترد عليها استثناءات تجعلها تخرج من إطار اختصاصاته و يتم إسنادها للقضاء العادي خروجاً عن الأصل العام في توزيع الاختصاص.

لهذا سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على المجالات التي تعتبر اختصاصاً أصيلاً للقضاء الإداري في المادة العقارية وأهم المعايير التي تخول له الحق في هذا الاختصاص، إذ أن القول بانفراده بالاختصاص يتوجب معه توضيح معايير إسناد هذا

الاختصاص في حد ذاتها (المطلب الأول)، علاوة على ذلك يتوجب تبين تلك المجالات وهل تستجيب حقا لتلك المعايير حتى تتمكن من معرفة القيود الواردة عليها والاستثناءات المصاحبة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: معايير توزيع الإختصاص القضائي:

يقصد بمعايير توزيع الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقضاء العادي، الأساس الذي نبني عليه تصنيف القضايا والفصل في أي نوع من أنواع القضاء يكون مختص بالنظر فيها.

وما هو جدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه لمبدأ ازدواجية القضاء كان حري به أن يختار المبدأ أو المعيار الذي يفصل بموجبه في هذا الإشكال والذي يؤثر تأثير مباشر على استقرار المنازعات القضائية وعدم فتح الباب أمام الجدل والاختلاف خاصة وأنه يمس بأصل عام في القضاء وهو الاختصاص.

حيث ظهر على الساحة القانونية معيارين متجاذبين فيما بينهما، أحدهما يقوم على مبدأ موضوع المنازعة أو ما يسمى بالمعيار المادي (الفرع الأول)، وثانيهما يقوم على اعتبارات أخرى تتعلق بأطراف المنازعة في حد ذاتها وهو ما يسمى بالمعيار العضوي (الفرع الثاني).

لهذا كان من الواجب علينا أن نعالج في إطار هذه الدراسة مضمون كل واحد من تلك المعايير لتتوصل في الأخير إلى أيهما تم اعتماده من طرف المشرع الجزائري كأساس للفصل في مبدأ توزيع الاختصاص القضائي.

الفرع الأول: المعيار المادي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي.

يعتبر المعيار المادي من أهم المعايير التي يتم التفريق بموجبه بين اختصاصات القضاء الإداري و القضاء العادي، و الذي يقتضي تقسيم القضايا حسب مضمونها وموضوعها لهذا يسميه جانب من الفقه بالمعيار الموضوعي، حيث يقوم على فكرة أن الإدارة تتجسد كإدارة بالمعنى القانوني من خلال النشاط الذي تقوم به قصد إشباع حاجات المصلحة العامة، ومن هنا انبثقت فكرة تطبيقه كمعيار للفصل بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي وبنفس المبدأ¹⁰، و بالنظر لموضوع المنازعة ، فإذا كان مضمونها من المواضيع ذات الصلة بأحد النشاطات التي تقوم بها الإدارة العامة أو تلك التي تنظمها أحكام القانون الإداري فهنا تكون المنازعة من اختصاص القضاء الإداري ، في حين أنه إذا خرجت المنازعة في مضمونها أو موضوعها عن تلك المواضيع التي تنظمها أحكام القانون الإداري فهي تكون من اختصاص القضاء العادي.

وفي هذا الصدد يرى البعض أن هذا المعيار يوسع نطاق اختصاص القضاء الإداري والذي لا يجعل منه مجرد قاضي للإدارة فحسب، بل يجعله يشمل النشاط الإداري ككل¹¹، ومن خلال هذا نجد أن المعيار الموضوعي يأخذ في الحسبان طبيعة النشاط وموضوعه بغض النظر عن من يقوم به سواء مرفق عمومي أو نشاط ذو علاقة بما تقوم به الإدارة بغض النظر عن صفة القائم بهذه المهام التي تشكل موضوع المنازعة العقارية.

وما هو جدير بالذكر أن تطبيق المعيار المادي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي يضفي نوع من المرونة ونوع من التحرر من القيود التي قد يفرضها المعيار العضوي كما سنرى لاحقا، إذ أن تطبيقه يغني عن مسألة النظر إلى طبيعة الجهاز القائم بالنشاط في حين يأخذ بالحسبان بالنشاط في حد ذاته، وانطلاقا من هذا يكون القاضي الإداري مختص بمجرد أن النشاط محل الدعوى القضائية يشكل في موضوعه أداء خدمات عامة واستعملت فيه امتيازات السلطات العامة.

لكن في هذا الشأن يرى البعض أن الاختصاصات الاستثنائية التي قد تسند للقاضي الإداري تتماشى مع تطبيق هذا المعيار، لأنه يعطيه قدرا كبيرا من الحرية على عكس القيود التي يواجهها في حال تطبيق المعيار العضوي الذي يضبط الاختصاص من حيث صفة الجهاز القائم بالنشاط والذي يعطيه الصفة القانونية بموجب نصوص قانونية صريحة¹².

قد تم تكريس هذا المبدأ الذي يأخذ في الحسبان بالنشاط دون الجهاز الذي يقوم به من خلال نص المادة 801 من ق إ م إ والتي عدت النشاطات التي تقوم بها الإدارة العمومية التي تشكل موضوعا للقضايا التي يختص بها القاضي الإداري، بالرغم من أنها عدت الجهات التي قد تكون طرفا في المنازعة إلا أنها وضحت بشكل صريح أن النشاط يشكل المعيار للقول باختصاص المحاكم الإدارية.

وتطبيق مبدأ تحقيق المصلحة العامة فإنه يمكن اعتبار كل عمل عملا إداريا يخضع لأحكام القانون الإداري وبالنتيجة اختصاص القضاء الإداري كل نشاط يهدف لتحقيق المصلحة العامة حتى لو كان صادر عن هيئة غير إدارية ولا يضفي عليها القانون الصبغة الإدارية، وبمفهوم المخالفة حتى لو قامت هيئة إدارية بنشاط يهدف لتحقيق مصلحة خاصة فإن مجال المنازعة يختص بها القضاء العادي¹³.

على العموم فإن المعيار المادي عند الكثير من الفقهاء يلعب دور كبير في توضيح اختصاص القضاء حيث أنه لا يقف عند المظاهر أو الأشكال وإنما يصرف النظر

مباشرة إلى جوهر العمل القانوني محل المنازعة أو الذي يشكل موضوعا لدعوى قضائية¹⁴.

ما هو جدير بالذكر أن جانب من الفقه يرى أن المعيار المادي - الموضوعي - يعتبر كاستثناء في توزيع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي¹⁵. لا سيم وأن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي كأصل عام في توزيع الاختصاص القضائي، وفي نفس الوقت لم يمنع من تفعيل هذا المبدأ في حالات معينة بالرغم من المزايا التي يقدمها للأخذ به كمبدأ هام، فبغض النظر عن أنه يححر القاضي من القيود التي كانت تفرضها النصوص تطبيقا للمعيار العضوي حيث يصبح القاضي الإداري بمقدوره توسيع أو تقليص مجال اختصاصه خاصة وأن تقدير مدى اختصاصه للفصل في النزاع المعروف عليه لا يكون بالنظر للقائم بالنشاط بل يكون بالنظر للنشاط في حد ذاته وهو ما يمنحه سلطات أو صلاحيات أوسع، وهو ما يعطيه علاوة على تلك الحرية فرصة وحرية للاجتهاد على خلاف المعيار العضوي الذي يجعل من القاضي مقيد بنصوص القانون¹⁶.

بالرغم من كل تلك المزايا إلا أن جانب من الفقه يرى أن هذا المعيار يؤخذ عليه العديد من العيوب والتي يسميها الأستاذ رشيد خلوفي " بحدود المعيار المادي " ¹⁷، و التي يتبين على رأسها أن المعيار المادي يفتح الباب أمام تناقض القضاة لتطبيق مبدأ السلطة التقديرية على عكس المعيار العضوي المتسم بالبساطة، كما أن تطبيق هذا المبدأ يستوجب وجود قضاة واسعي الدراية بقواعد القانون الإداري، ومع عدم تقنين قواعد القانون الإداري ووجود كم هائل منها فإنه يتعذر تطبيق هذا المبدأ بطريقة صحيحة تجنبنا الوقوع في تناقض الأحكام القضائية على عكس العمل بمبدأ المعيار العضوي، وفي هذا الصدد يرى الأستاذ رشيد خلوفي أيضا أن المرونة التي تتسم بها قواعد القانون الإداري تخلق تناقض كبير في تلك الأحكام إذا ما طبقنا المعيار المادي، فما كان من اختصاص القاضي الإداري قد يخرج مع تعديل قواعد القانون الإداري من اختصاصاته بعكس الثبات والاستقرار الذي تضمنه مع تطبيق المعيار العضوي¹⁸.

وما تجدر الإشارة إليه أنه وتطبيقا للمعيار المادي قد يختص القاضي الإداري بالمنازعة المعروضة عليه حتى ولو كانت الأطراف المتنازعة لا تكتسب الصفة الإدارية كما يستوجب المعيار العضوي ومثال ذلك ما جاء به القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والذي نصت المادة 55 منه على أن المنازعات المتعلقة بتسيير المباني العامة (كونها أملاك عقارية) أو جزء من الأملاك

العقارية العمومية تكون المنازعة المتعلقة بها من طبيعة إدارية و هذا تطبيقا لمبدأ المعيار المادي والذي يركز على فكرة المرفق العام وتحقيق المصلحة العامة¹⁹.

الفرع الثاني: المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي.

يقتضي المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي بين كل من جهات القضاء الإداري و القضاء العادي وجود أحد أشخاص القانون العام كطرف في النزاع²⁰، ومن هذا المنطلق فهو يقوم على التركيز على صفة الجهة الإدارية التي تكون طرفا في المنازعة بغض النظر عن جوهر النشاط أو موضوع المنازعة، و بالتالي تكون الدعاوى القضائية ذات صبغة إدارية كلما احتوت على طرف واحد أو أكثر من أطرافها يكون ذو صفة إدارية ، و هو ما تم تبنيه من طرف المشرع الجزائري من خلال ما جاءت به المادة 800 من ق إ م إ والتي نصت صراحة على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

وفي هذا الصدد يرى البعض أن هذا المبدأ هو الأصل العام و لا يحق للمحاكم العادية الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها إلا بوجود نص خاص²¹، و قد تم اعتماد هذا المبدأ كأساس لتوزيع الاختصاص في المنازعة العقارية و التي تعتبر موضوع دراستنا بموجب نصوص خاصة متعددة على غرار ما جاء به القانون 12/84 المتعلق بالغابات الذي اعتبرها أملاك وطنية و بالتالي فإن الإدارة المكلفة بالغابات سواء المديرية العامة أو المديرية الولائية الممثلة لها تعتبر الممثل القضائي أمام القضاء الإداري في المنازعات العقارية ذات الصلة بهذا القطاع و هي كثيرة لا سيم وأنها تمثل وعاء عقاري لا يستهان به²².

علاوة على ذلك نجد أن القضايا المتعلقة بعقود التعمير أو رخص البناء أو الهدم والتي تعتبر من صميم المواضيع العقارية تشكل محلا للمنازعات العقارية ذات الطبيعة الإدارية كون أنها تشمل طرفا في النزاع يمثل إدارة عمومية²³ وهذا تطبيقا للمعيار العضوي كما سنرى بنوع من التفصيل.

لكن ما هو جدير بالذكر أن هذا المبدأ و بالرغم من اعتبار انه الأصل العام في توزيع الاختصاص القضائي إلا أنه لا يعتبر مبدأ مطلق إذ توجد العديد من الاستثناءات المقررة بموجب نصوص عامة و خاصة نذكر من أهمها ما جاءت به المادة 802 من ق إ م إ ، والتي خرجت عن القاعدة العامة للمعيار العضوي، إذ تنص على أن هناك بعض

المنازعات و إن كان أحد أطرافها شخص معنوي عام إلا أنها تؤول لاختصاص القضاء العادي وعلى رأسها القضايا المتعلقة بمخالفة الطرق.

وفي مجال القضاء العقاري تجد الاستثناءات المقررة لهذا المبدأ أيضا محلا لها، نذكر من أهمها:

- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، وهذا الاستثناء جاءت به المادة 516 من نفس القانون، والتي تنص على أن القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، فهنا وكأصل عام فإن أطراف المنازعة تشمل المحافظة العقارية ممثلة لوزارة المالية (أملاك الدولة). إلا أن النزاع يؤول إلى جهة القضاء العادي كاستثناء للقاعدة العامة. بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 517 على أن القضايا المتعلقة بمقايضة العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية خاصة، تؤول إلى اختصاص القضاء العقاري أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة، وهذا أيضا خروجاً عن المبدأ العام والذي يقتضي تطبيق المعيار العضوي.

هذا وقد نصت المادة 96 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية على أن جميع المنازعات المتعلقة بالتبادل (المقايضة) في مجال الأملاك الخاصة للدولة تؤول للقضاء العادي²⁴.

إن المعيار العضوي يتميز بالسهولة والبساطة والوضوح إذ يقوم على النظر مباشرة لأطراف النزاع المعروض على القضاء، ويكتفي للفصل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية من عدمها بوجود شخص من أشخاص القانون العام من عدمه، كما أنه يشترط فقط عدم وجود نص يفيد الخروج عن هذا المبدأ كنص خاص²⁵.

كما أن تطبيق هذا المبدأ يحسم إشكالات التنازع بين القضاء الإداري والقضاء العادي ولكن هذا في حالة الأخذ به على وجه الإطلاق ودون وجود حالات استثنائية أو نصوص خاصة تمنح سلطة تقديرية للقاضي إعمالاً للمعيار المادي.

المطلب الثاني: مضمون المنازعات العقارية الإدارية:

إن إبراز المنازعات العقارية ذات الطبيعة الإدارية والتي تؤول للاختصاص الأصيل للقضاء الإداري يهدف إلى إبراز مدى التوفيق في احترام معايير توزيع الاختصاص على اعتبار أن نفس هذه المجالات تشكل موضوعاً لاختصاصات القضاء العادي في خروج استثنائي عن تلك المعايير وبشروط محددة قانوناً، إذ أن تبيان اختصاص القضاء العادي وانفراجه به يتوجب معه تبيان الاختصاص الأصيل فيها.

وإن من أبرز المجالات التي تثير التساؤل في هذا المجال هو المنازعات المتعلقة بالأماكن العقارية الوطنية، إذ تحتوي جانب من المنازعات التي تؤول كما سنرى لاحقاً لاختصاصات القضاء العادي لاسيما تلك المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة.

حيث أن الحديث عن الأملاك العقارية الوطنية يظهر في بادئ الأمر من المسلمات التي تؤول المنازعات العقارية المتعلقة بها للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي، إلا أن هذا المجال من المنازعات له شق مستثنى من ذلك تؤول بصدده المنازعات للقضاء العادي، مما يتطلب منا الخوض في حيثياته لمعرفة ما مدى اختصاص القضاء الإداري به كأصل عام لنعرج لاحقاً على الإختصاص الاستثنائي الذي يؤول للقضاء العادي.

وما هو جدير بالذكر أن الأملاك العقارية الوطنية تشكل في مجموعها موضوعاً من مواضيع اختصاص القضاء الإداري إلا في شق واحد فيها نجد أن فيه تذبذب في توزيع الإختصاص بين كلا النوعين من القضاء وهو الشق المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة والتي ورد بشأنها النص على حالات يتدخل فيها القضاء العادي دون القضاء الإداري كاستثناء على الأصل العام، وعلى العموم نجد أن القضاء الإداري يختص كأصل عام في المنازعات المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والمنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية.

الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة:

أثارت عملية امتلاك المواطن لحقوق عقارية كأحد أهم الحقوق ضرورة توفير الدولة لهذه الحقوق تحت العديد من الصيغ القانونية ولعل أن أهمها توفير السكنات بشتى أنواعها وما صاحب ذلك من منازعات لا تعد ولا تحصى سواء ما يتعلق باكتساب الحقوق في حد ذاتها أو ما يتعلق بالإجراءات المتبعة، لهذا فالتنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة لصالح الخواص يعتبر مجال خصب للمنازعات العقارية والتي تكون الدولة فيه طرف والي يؤول فيه الإختصاص القضائي للقضاء الإداري إعمالاً للمعيار العضوي.

حيث أن تسيير الدولة لهذه الأملاك أصبح شبه مستحيل خاصة مع اتساع دائرة الاستفادة منها في السنوات الأخيرة ما وضع الإدارة العمومية أمام حتمية التنازل عنها لصالح المستفيدين وهو ما يشكل تنازل عن أملاكها الوطنية للخواص وهو ما تم تنظيمه بموجب المرسوم 269/03 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني التابعة للدولة.²⁶

وما هو جدير بالذكر أن الاختصاص القضائي في مثل هذا النوع من المنازعات يؤول إلى القضاء الإداري إعمالاً لمبدأ المعيار العضوي من جهة، ومن جهة أخرى فإن

مضمون النزاع ينصب على أملاك عقارية مملوكة للدولة وبالتالي فالدولة تمثل بأي حال من الأحوال طرفاً في الخصام.

إلا أنه يجب التفريق بين نوعين من الاختصاص، فهناك نوع من القضايا يؤول فيها الاختصاص مباشرة إلى مجلس الدولة، أما النوع الثاني فيؤول إلى الغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية والتي تحولت إلى محاكم إدارية على المستوى المحلي.

فبالنسبة للقضايا التي تؤول مباشرة لدرجة التقاضي النهائية (مجلس الدولة) فهي تلك القضايا المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن هيئة مركزية وهو ما نص عليه القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1989/11/04 والذي جاء فيه أنه من المقرر قانوناً أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى تنظر ابتدائياً ونهائياً في الطعون بالبطلان وفي القرارات التنظيمية أو القرارات الفردية الصادرة عن السلطة الإدارية، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون²⁷.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية:

تشكل المنازعات العقارية التي تتخذ من السكنات الوظيفية موضوعاً لها جزء كبير من القضايا التي تؤول لاختصاص القضاء الإداري وتخرج عن اختصاصات القضاء العادي، وهذا عملاً لمبدأ المعيار العضوي، فبالنظر إلى طبيعة هذه الأملاك العقارية نجد أن ملكيتها ترجع للدولة ممثلة في إحدى مؤسساتها أو الهيئات التابعة لها.

وما تجدر الإشارة إليه أنه وكقاعدة عامة فإن استغلال هذا النوع من السكنات لا يكون إلا بقرار امتياز يصدر عن المؤسسة التي تمثل رب العمل أو التي ترجع إليها ملكية هذه السكنات، ولكون أن مقرر الاستفادة قد يشكل على غرار منازعات الطرد موضوعاً للمنازعات القضائية في إطار السكنات الوظيفية، ولكونه صادر عن هيئة إدارية فإنه لا يمكن مخاصمته إلا أمام القضاء الإداري إعمالاً دوماً للمعيار العضوي.

لكن الإشكال الذي قد يثار بصدد الاختصاص قد يتعلق بطبيعة قرارات الامتياز والاستفادة من السكنات الوظيفية المملوكة لأشخاص عامة لا تتمتع بالصبغة الإدارية على غرار المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، فبإعمال المعيار العضوي نجد أنها تخرج عن اختصاصات القضاء الإداري بل تعتبر خاضعة لأحكام القانون المدني، هنا نشير إلى أن المعيار المادي يتدخل في تحديد الاختصاص، فعلى سبيل المثال لا الحصر نجد أن الأحكام القانونية المنظمة للمؤسسات الاقتصادية والضبط القانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية نجد أنه ينص على أن تسيير المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي لمبان عامة أن جزء من

الأملك العامة (الاصطناعية) وذلك في إطار المهمة المتوسطة بها للتشريع الذي يحكم الأملك العامة و قد نص صراحة على أنه يتم التسيير طبقا لعقد إداري للامتياز، من خلال هذا النص نجد أن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري إعمالا للمعيار المادي الذي يمثل الاستثناء على المعيار العضوي²⁸.

المبحث الثاني: الاختصاص الاستثنائي للقضاء العادي في المنازعات العقارية الإدارية.

إن المتأمل في طبيعة المنازعات العقارية يجد أنها كأصل عام تعتبر من صميم اختصاصات القضاء العقاري وهذا بالنظر إلى موضوعها، إلا أنه وتطبيقا لمبدأ المعيار العضوي فإن وجود الإدارة كطرف في النزاع يؤدي للخروج به عن هذا الأصل العام، ويجعله من صميم اختصاصات القضاء الإداري، وبالتالي فأينما وجدت الإدارة كطرف في النزاع فإنه يكون بالضرورة من اختصاص هذا الأخير.

إلا أنه وكاستثناء عن هذه القاعدة وبعيدا عن النظر في أطراف الدعوى فإن المشرع الجزائري أخرج زمرة من الدعاوى ذات الصبغة الإدارية التي أضفتها عليها الإدارة المتدخلة بقوة القانون كطرف في النزاع وجعلها بالرغم من ذلك تدخل في اختصاصات القضاء العادي تكريسا لمبدأ المعيار المادي.

وكما أسلفنا الذكر فإن هذا المبدأ يعد خروج واستثناء عن الأصل العام وهو المعيار العضوي الذي يقتضي التعامل مع هذا النوع من المنازعات أمام القضاء الإداري، لكن هذا الخروج لا يكون إلا بالنص عليه صراحة بنص خاص، مما يجعلنا نتقيد في إطار هذا الطرح بتناول الدعاوى العقارية ذات الصبغة الإدارية التي تدخل ضمن اختصاصات القضاء العقاري دون حق للقضاء الإداري بالفصل فيها كواحدة من القضايا التي تم استنادها للقضاء العقاري تطبيقا للمعيار المادي في توزيع الاختصاص.

لقد نص المشرع الجزائري على ثلاث حالات على سبيل الحصر والتي تكون فيها الإدارة طرف في الخصام ولكنه يؤول بالضرورة للقضاء العقاري دون القضاء الإداري وهي كل من الدعاوى المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية (المطلب الأول)، والدعاوى المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية.

تتنوع الدعاوى المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية على عمومها، إلا أن ما يهمنا في هذا الطرح ما يتعلق منها ويتميز بالصبغة الإدارية ويتعلق الأمر بكل من دعاوى إلغاء

الترقيم المؤقت، والمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، حيث أن هذه الدعاوى غالبا ما تنطوي على طرف مدخل في النزاع يمثل الإدارة العمومية إلا انه يعتبر من صميم اختصاصات القضاء العادي.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت.

إعمالا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 800 من ق إ م إ فإن القضاء الإداري يختص بالنظر في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

وبالنظر إلى الطبيعة القانونية لمديرية الحفظ العقاري نجد أنها تعتبر مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تمثل مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي.

حيث نصت المادة 01 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

إلا أن المشرع نص بموجب ق إ م إ على أن هناك بعض القضايا التي تكون فيها مديرية الحفظ العقارية طرفا في النزاع وتؤول بالضرورة لاختصاص القضاء العقاري وعلى رأس تلك الدعاوى مجد دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي تثار بين الملاك الخواص، فحسب ما جاءت به المادة 516 من ق إ م إ فإن القسم العقاري يفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الخواص²⁹.

من خلال هذه المادة نجد أن المشرع قد أسند الاختصاص للقضاء العادي دون القضاء الإداري ولكنه قيده بشرطين أساسيين، أولهما يقتضي أن تكون المنازعة متعلقة بإلغاء ترقيم عقاري مؤقت وليس نهائي وثانيهما أن تكون المنازعة قائمة بين أشخاص القانون الخاص ولا تكون الإدارة طرف أصيل في النزاع بصفتها أحد الملاك.

ومما يستنبط معه أن دور المحافظة العقارية في هذه الحالة يعتبر دور المدخل في الخصام وليس كطرف أصيل في الدعوى وهذا كونها الجهاز الإداري المشرف على عملية إصدار الترقيم العقاري المؤقت الذي لا يرقى إلى أن يصير قرار إداري بعد.

ولعل أن البعض قد يتساءل جدوى التمييز بين الترقيم العقاري المؤقت والترقيم العقاري النهائي، هنا نشير إلى أن الترقيم المؤقت لا يعطي لصاحبه نفس الحقوق التي تؤول لصاحب الترقيم النهائي، فعلى العكس هذا الأخير قد تقوم مسؤولية الإدارة اتجاهه أو اتجاه الملاك الحقيقيين الذين قد تصيهم أضرار نتيجة إصدارها للدفتري العقاري الذي يترجم الترقيم النهائي وما يخوله لصاحبه من صلاحيات تصل لدرجة الحق في التصرف في

العقار، وبالتالي فإن التقييم النهائي قد يفترض قيام مسؤولية الدولة بصدده اتجاه المتضررين وهو ما يخرج من دائرة اختصاص القضاء العقاري ويدخله ضمن اختصاصات القضاء الإداري³⁰، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن اصدار التقييم المؤقت يمر بعدة مراحل متتالية تكون فيها تسوية المنازعات والاعتراضات بطريقة ودية أمام المحافظ العقاري وبالتالي فإن الإدارة هنا تلعب دور الوسيط في حل المنازعة ولا تكون كطرف في النزاع، حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³¹.

وقد يحدث وأن تفشل المحافظة العقارية في إبرام الصلح بين الأطراف المتنازعة لا سيم في حال عدم تقديم سندات رسمية تثبت الملكية، ففي هذه الحالة يبقى التقييم مؤقت وللطرف المعني الذي له مصلحة رفع طعن قضائي أمام القضاء العقاري المختص إقليميا في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وما هو جدير بالذكر أن الاعتراض الذي يكون صادر باسم الدولة أو ضدها فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري مباشرة تطبيقا للأصل العام وهو المعيار العضوي، إذ أن المادة 516 حملت استثناء بإسناد الاختصاص للقضاء العقاري ولكن حصرت بصد المنازعات التي تنشأ بين الخواص، ما يفهم معه بمفهوم المخالفة أن المنازعة التي تكون الدولة طرفا فيها تؤول للقضاء الإداري على غرار المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن اختصاص القضاء الإداري في هذه الحالة لا يمنع من أعمال وسائل التسوية الودية التي نص عليها المشرع الجزائري والتي تباشر أمام لجنة مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري وبنفس الأشكال والإجراءات شأنها في ذلك شأن المنازعة القائمة بين الخواص.

ويعتبر ما جاءت به المادة 800 من ق إ م إ التي نصت صراحة على تبني المعيار العضوي كأصل عام لإسناد الاختصاص بين كل من القضاء العقاري والإداري خروج عن أحكام قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب هذا القانون في حد ذاته والذي نصت المادة 02 منه على أن المحكمة تختص ابتدائيا ونهائيا بالدعاوى المتعلقة بحقوق عينية عقارية ولم تفرق بين منازعات التقييم المؤقت والنهائي إذ تم إسنادها للقضاء العقاري مهما كانت طبيعتها وصفة الأطراف سواء كانوا خواص أو إدارة عمومية.

الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العقارية.

تعتبر العقود المتضمنة لحقوق عقارية مشهورة من العقود الإدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها وهي مديرية أملاك الدولة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، وبالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود، فإن المنازعة التي تثور بصدها من المفترض أن تكون من اختصاص القضاء الإداري، إلا أن المشرع وفي هذه الحالة خرج أيضاً عن القاعدة العامة أو الأصل العم الذي جاءت به المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك باعتماده للمعيار المادي بدلا عن المعيار العضوي بصدد إسناد الاختصاص في مثل هذه المنازعات للقضاء العقاري لأنها منازعات تنصب على إبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق العقارية المترتبة على عقود تم شهرها.

فحسب ما تضمنته المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء العقاري يختص بالفصل في مثل هذا النوع من الدعاوى.

ولعل أن البعض قد يرى أن هذه الدعاوى تعتبر ابتداءً من صميم اختصاصات القسم العقاري كونها تتعلق بحقوق عقارية مشهورة، إلا أن الأمر يعتبر في حقيقته خروج عن الأصل العام بالنظر للتكييف القانوني لتلك العقود وهو ما يبرر إسنادها للقضاء العقاري بموجب نص خاص وصریح، فعملية الشهر تعتبر من التصرفات الإدارية التي يقوم بها المحافظ العقاري والتي تعبر عن إرادة مديرية الحفظ العقاري.

وما هو جدير بالذكر أنه ينبغي التفريق بين العقود التوثيقية التي يحررها الموثق على اعتباره ضابط عمومي مهما كانت طبيعتها تعاقدية كانت أو تصريحية وبين تكييفها القانوني بعد عملية الشهر لأن هذا الأخير هو الذي يعطيها الحجية القانونية في مواجهة الغير وفي نفس الوقت يكسبها الصبغة الإدارية، ويستوي في ذلك جميع العقود مهما كانت طبيعتها كعقد البيع الناقل للملكية العقارية أو عقد الهبة أو حتى العقود التصريحية كعقد الشهرة الحيازة.... إلخ.

فالعقد التوثيقي على اعتبار أنه عقد رسمي تكون له قوة الثبوتية إلى غاية إثبات العكس حتى قبل الشهر، فماذا عن حجيته بعد إتمام عملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية، فهنا أجاز المشرع إمكانية الطعن في هذه العقود فبالرغم من أنها تعبر عن إرادة مديرية الحفظ العقاري وتجسد ما تضمنه بموجبه من طرف محرر العقد سواء كان موثقاً أو ضابطاً عمومياً تسند له مهمة تحريره

وما هو مهم في إطار دراستنا أن الاختصاص يؤول بقضاء العقاري بناء على المعيار المادي الذي كرسه المشرع الجزائري بموجب المادة السالفة الذكر وهو ما أكده القرار

الصادر عن مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/06/12 والذي جاء فيه أن العقد التوثيقي تخرج مسألة الطعن فيه بالإلغاء من نطاق صلاحيات القاضي الإداري³².

كما أكدت هذا الاتجاه الغرفة الثانية لمجلس الدولة من خلال القرار الذي أصدرته بتاريخ 2000/05/08 والذي جاء فيه أن العقد التوثيقي يتمحور على الحقوق العقارية التي تمثل مصالح خاصة وهو ما يخرج عن اختصاص القاضي الإداري³³.

وما هو جدير بالذكر أن العقد التوثيقي قد يؤول إلى دفتر عقاري بعد استنفاذ إجراءات مسح الأراضي وتقديمه كسند مثبت للملكية فهنا تختلف طبيعته بعد أن كان عقد توثيقي ذو طابع إداري مشهر بمديرية الحفظ العقاري ليصبح دفتر عقاريا وهو ما يكسبه طبيعة القرار الإداري، وبهذا يخرج الاختصاص القضائي فيه عن اختصاص القضاء العقاري ويسند إلى القضاء الإداري كما سلف ذكره.

وهو ما استقر عليه رأي محكمة التنازع من خلال القرار الصادر عنها بتاريخ 2012/10/15 والذي اعتبرت من خلاله أن الدفتر العقاري يعتبر قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري يؤول الاختصاص بطلب إبطاله إلى القضاء الإداري³⁴.

المطلب الثاني: الدعاوي المتعلقة بتبادل أملاك الدولة الخاصة

لقد رأينا سلفا أن الأملاك الوطنية الخاصة تشكل مجال خصب لتدخل القضاء الإداري إعمالا للمعيار العضوي كأصل عام، إلا هناك شق من هذه الأملاك الوطنية تعتبر من صميم مواضع القضاء العادي خروجا عن ذلك الأصل وإعمالا للمعيار المادي الذي يسند فيها الاختصاص للقضاء العادي.

إذ تعتبر الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من أهم الأملاك التي تسيروها الإدارة العمومية وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، فبالرغم من أن ملكيتها تابعة للدولة إلا أنها تكيف على أنها أملاك مدنية لا إدارية وبالتالي فإن التعامل معها تنطبق عليه أحكام القانون المدني لا القانون الإداري³⁵.

وما هو جدير بالذكر أنه وبالرغم من أن التعامل في هذا النوع من الأملاك يخضع لقواعد القانون المدني، إلا أنه يتوجب التمييز بين طرق التعامل فيها في حد ذاته، فقد يكون عن طريق البيع أين يخضع لقواعد وأحكام عقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني، كما قد يكون التعامل فيها في شكل عقد امتياز حسب القوانين السارية المفعول في هذا الإطار.

إلا أن ما يهمننا في إطار هذه الدراسة هو التعامل عن طريق التبادل أو كما سماه المشرع الجزائري بالمقايضة، إذ أن له أحكام خاصة جعلت هذا الأخير يسند الاختصاص

فيه للقضاء العقاري بصدد المنازعات التي قد تنشأ دون اللجوء للقضاء الإداري وهذا خروج عن الأصل العام ودون حاجة لإعمال المعيار العضوي.

إذ نصت المادة 517 من ق إ م و إ على أن القسم العقاري يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث أن إسناد هذا النوع من المنازعات للقضاء العقاري يستند على المعيار المادي والذي قرنه المشرع الجزائي بشرط هام وهو أن تكون المقايضة بعقار تابعة لملكية الخواص، ما نستشف معه بمفهوم المخالفة أن المقايضة إذا تمت بين أملاك عمومية يخضع الاختصاص للقضاء الإداري، وهنا نشير إلى أن التبادل يكون بموجب عقد إداري خاضع في أحكامه للتنظيم المعمول به في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، إذا تمت عملية التبادل بين الدولة وإحدى مؤسساتها العمومية الإقليمية.

أما إذا تمت عملية المقايضة بين الدولة من جهة وبين الخواص من جهة أخرى فهنا نكون أمام عقد مدني خاضع للأحكام العامة للقانون المدني، وهو ما تؤكده أحكام قانون الأملاك الوطنية والتي نصت على انه تخضع عمليات التبادل مع ملكية الخواص لقواعد القانون الخاص³⁶.

وما ينبغي التنويه عنه أن المقايضة في هذا الباب لا تكون إلا بمقابل عقار، بمعنى أنه لا تتم بأي حال من الأحوال مقابل مبلغ من النقود، وإلا اختلفت طبيعة العقد وتعدت إلى عقد بيع، لكن لا يكون هذا الشرط على وجه الإطلاق، فقد يحدث وأن يكون العوض محل المقايضة عبارة عن عقار لكن تختلف قيمته عن قيمة العقار المقايض به في القيمة المالية، مما يجوز معه تكملة تلك القيمة ماليا وهذا لا يؤثر على طبيعة المقايضة بأي شكل من الأشكال.

خاتمة:

من خلال هذا الطرح الذي تناولناه توصلنا إلى أن المنازعات العقارية تعتبر منازعات ذو طبيعتين مختلفتين حسب موضوعها ومضمونها، فأحيانا تكون منازعة عقارية محضة يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي، أحيانا تكتسي الصبغة الإدارية وهو ما يجعل الإختصاص فيها يؤول للقضاء الإداري كأصل عام، إلا أنه خرج عن هذه القاعدة بما يشكل الاستثناء الصريح بموجب القانون في عدد محصور من القضايا ذات الصبغة الإدارية.

كما توصلنا إلى أن المشرع الجزائري اعتمد على معيارين في توزيع الإختصاص القضائي بشكل عام، بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فكأصل عام يتم توزيع الإختصاص القضائي بناء على المعيار العضوي، وفي الحالات الاستثنائية يتم إسناده بناء على المعيار المادي، الذي يعتبر خروج عن الأصل العام، كما يشترط وجود نصوص خاصة على سبيل الحصر وهو الشأن بالنسبة لما تم تناوله من منازعات ذات صبغة إدارية.

حيث أن المعيار المادي الذي يعتبر خروج عن الأصل العام أحيانا ما يقوم بإسناد منازعات تكون الإدارة فيها طرفا في النزاع للقضاء العادي، وهذا ليس استنقاص من قيمة الإدارة أو تسويتها مع أشخاص القانون الخاص، وإنما طبيعة موضوع النزاع تقتضي معالجته في ظل أحكام القوانين الخاصة، وخروجا عن التطبيق الواسع لأحكام القانون الإداري، وهو ما فرضته الطبيعة الخاصة للمنازعات العقارية التي تختلف اختلاف كبير عن باقي المنازعات القضائية، والتي يثور إشكال الإختصاص القضائي بصددها.

لهذا فوجود هذه النصوص المكرسة للمعيارين العضوي كأصل عام والمعيار المادي كاستثناء قد حسم النزاع في مسألة الفصل في تحديد ضوابط توزيع الإختصاص وسهل على القاضي الأمر في تحديده، هذا من الناحية القانونية.

ومن خلال كل ما سلف نجد أن هناك حدود بينها القانون بصريح النص للحالات التي يكون فيها القضاء العادي هو المختص للنظر في القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية، هذه الصبغة التي فرضتها القواعد القانونية الموضوعية والإجرائية التي تنظم الحقوق العقارية والتي أضفت ازدواجية عليها تجمع بين القانون الإداري والقانون المدني. على العموم نتوصل إلى إبراز التوصيات الآتية لجنب الوقوع في إشكالية تنازع الإختصاص القضائي في المادة العقارية والتي من أهمها:

1- إبراز الأساس القانوني الذي يستند عليه إسناد الإختصاص القضائي بصريح النص القانوني.

2- حصر الحالات التي تعتبر من قبيل اختصاص القضاء العادي في القضايا ذات الصبغة الإدارية بناء على معيار واحد موحد.

3- تفويض صلاحيات أكبر وأوسع للقضاء العادي بالنظر في القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية على اعتبار أنه الأصل العام.

4- تدعيم الدور الاستشاري لمحكمة التنازع من خلال تفويضها صلاحيات استشارية أكثر تجنباً للوقوع في حالات تراكم القضايا.

5- ضرورة توضيح المعيارين المادي والموضوعي بموجب نصوص صريحة ومستقلة.

الهوامش :

- 1 القانون العضوي 02/98 مؤرخ في 1998/05/30 يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج رقم 37 الصادرة في 1998/06/01
- 2 خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية (تنظيم واختصاص القضاء الإداري)، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 305.
- 3 بن محمد الجاسر عبد الملك، الاختصاص وتنازعه بين الجهات القضائية، مداخلة مقدمة للملتقى الدولي حول تفليس الشركات- الآثار الفقهية والإجراءات النظامية- جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية- الإمارات العربية المتحدة 2013 ص 06
- 4 راجع المادة 09 من القانون العضوي 01/98 مؤرخ في 1998/05/30 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج رقم 37 الصادرة في 1998/06/01
- 5 راجع المادة 06 من القانون 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج رعد 21 مؤرخة في 2008/04/23
- 6 راجع المادة 21 من قانون 04/90 مؤرخ في 1990/11/06 يتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل ج ر 1990/06/06
- 7 المادة 33 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 8 قرار رقم 331235 مؤرخ في 2006/01/18 صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا.
- 9 القانون العضوي 01/98 مؤرخ في 1998/05/30 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج رقم 37 الصادرة في 1998/06/01
- 10 بوضياف عمار، التنظيم الإداري في الجزائر، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 53.
- 11 رشيد خلوفي ، مرجع سابق ص.280
- 12 عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى 2014 الجزائر ص 71.
- 13 - قصير مزباني فريدة، مبادئ القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 76.
- 14 عباس أمال، محكمة التنازع وعملها القضائي، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2010، ص 98.
- 15 محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر، 2010، ص 16.
- 16 - بوعمران عادل، مرجع سابق ص 167.
- 17 رشيد خلوفي، مرجع سابق ص 285.
- 18 محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ص 17.
- 19 لقانون 01/88 مؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج رعد 02 الصادرة في 1988/01/13
- 20 بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2002، ص 83.
- 21 شهبوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 22 القانون 12/84 مؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، ج رعد 26 الصادرة في 1984/06/26
- 23 تعتبر عقود التعمير عقود إدارية تصدرها البلدية أو الولاية حسب الحالة مما يجعلها طرف في النزاع المعروف على القضاء حسب ما نص عليه القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 متعلق بالتهيئة والتعمير ج رعد 52 مؤرخة في 1990/12/02
- 24 القانون 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأحكام الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/07 ج رعد 52 ، الصادرة في 1990/12/02
- 25 بوعمران عادل، مرجع سابق ص 60.
- 26 المرسوم 269/03 مؤرخ في 2003/08/07 يحدد الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها، ج رعد 48 صادرة في 13-08-2003.

- 27 قرار رقم 64846 مؤرخ في 1989/11/04 نقلا عن سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري ، الجزء 1 ، ط 1 ، 2013 ، منشورات كليك ، ص 345.
- 28 القانون 01/88 مؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02 الصادرة في 1988./01/13
- 29 راجع المادة 516 من قانون 09./08
- 30 في هذا الصدد نصت المادة 23 من الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن الدولة تكون مسئولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والدعوى المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد من تاريخ حدوث الضرر.
- 31 مرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية رقم 30 لعام 1976.
- 32 قرار رقم 199294 مؤرخ في 2000/06/12 صادر عن مجلس الدولة، مجلة القضائية 2000 العدد 01.
- 33 قرار رقم 191983 مؤرخ في 2000/05/08 صادر عن مجلس الدولة، المجلة القضائية 2000 العدد 01.
- 34 قرار رقم 000133 مؤرخ في 2012/10/15 ، صادر عن محكمة التنازع ، مجلة المحكمة العليا العدد 02 لعام 2013.
- 35 هدوري عابدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 47 جوان 2017 .
- 36 راجع المادة 92 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.