

الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا

Jurisdiction in real-estate disputes in general and real estate promotion disputes
specifically in the light of the of the 08-09 Civil and Administrative Procedure Code

إلهام شهرزاد روابح *

كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة البليدة-02-

ilhlem.rouabah@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2022/09/20

تاريخ المراجعة: 2022/09/20

تاريخ الإيداع: 2022/06/16

ملخص:

تعتبر الملكية العقارية وما يتفرع عنها من حقوق عينية من أهم الثروات التي تساهم في تطوير المجتمعات، لما لها من أهمية على مختلف الأصعدة، فبناء على تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري تتحدد الاتساعات الاقتصادية للدولة بمختلف صورها الصناعية والفلاحية والعمرانية، لكن بالمقابل ونظرا لهذه الأهمية للعقار فإن المنازعات بشأنه تكثر وتتشعب، مما يجعل من مسألة تحديد الجهة المختصة بنظرها أمرا صعبا، لاسيما بعد تبني المشرع الجزائري لمبدأ ازدواجية القضاء، حيث تقتسم جهات القضاء العادي مع جهات القضاء الإداري نظر المنازعات العقارية -التي من بينها منازعات الترقية العقارية- ويتحدد اختصاص كل جهة بناء على معايير معينة يتم توضيحها في هذا المقال.

الكلمات المفتاحية: المنازعات العقارية؛ منازعات الترقية العقارية؛ الاختصاص القضائي؛ الاختصاص النوعي؛ الاختصاص الإقليمي.

Abstract:

Real-estate and legal-interest are considered one of the most important resources that contribute in the development of societies. Based on the way they are organized and invested out, it is possible to define the various indistrial, agricultural and urban economic opportunities that open up to the state. However, the duality of the algerian juridical system : ordinary and adminisrtative courts makes disputes over it frequent and complex, identifying the rightful court to see through the matter is difficult, real-estate-promotion disputes, for example. Thus, is requires defined criteria to identify the legality of each court, as described in this article.

Keywords : Real-estate disputes; Real-estate promotion disputes; Jurisdiction competence; Qualitative competence; Regional competence.

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

لقد عرف النظام القضائي الجزائري مبدأ الازدواجية حديثاً، والذي على إثره تم تحديد اختصاص الجهات القضائية العادية وإلى جانبها اختصاص الجهات الإدارية وفق معيار شكلي يعتمد على وجود الدولة أو الولاية أو البلدية وحتى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في الخصومة، وهذا ما يعرف بالاختصاص الوظيفي⁽¹⁾.

إن الاختصاص عموماً في اصطلاح النظام القضائي معناه السلطة التي خولها القانون لمحكمة ما في الفصل في نزاع ما، أي هو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه المحكمة ولايتها، ويقابل الاختصاص عدم الاختصاص وهو فقدان هذه السلطة. فاختصاص محكمة ما معناه نصيبها من المنازعات التي يجوز لها الفصل فيه، أما الاختصاص الوظيفي فيقصد به توزيع المنازعات على الجهات القضائية الموجودة بالدولة، أي تحديد نصيب كل جهة قضائية من ولاية القضاء، وقواعده تحدد جهة القضاء الواجب رفع النزاع أمامها⁽²⁾.

لكن يبقى هذا التحديد غير كاف لمعرفة الجهة القضائية ضمن جهات القضاء العادي أو الإداري لقيامهما على مبدأ التدرج القضائي، فكان من الضروري الاعتماد على معيار آخر لضبط هذه المسألة، وهو المعيار النوعي، والذي يقصد به: أن يُتخذ من نوع النزاع أساساً لتحديد المحكمة المختصة، بحيث تختص كل محكمة بدعوى محددة بنوعها وبصرف النظر عن أي اعتبار آخر كقيمتها مثلاً⁽³⁾. ثم بعد ذلك تأتي مرحلة تعيين محكمة بعينها لتتولى الفصل في النزاع وهذا هو الاختصاص الإقليمي، والذي يقصد من ورائه تيسير التقاضي عن طريق تقريب القضاء من المتقاضين وذلك بتقريب المحاكم من محل المنازعات⁽⁴⁾.

على ذلك فإن كل المنازعات تخضع في توزيعها على جهات القضاء لمعايير الاختصاص الوظيفي والنوعي ثم الإقليمي، وهو ما ينطبق على المنازعات العقارية، لكن نظراً لكونها تتميز بطبيعة خاصة مما يجعلها متشعبة الأبعاد بسبب كثرة النشاطات والعمليات التي ترد على الوعاء العقاري، فقد يصعب أحياناً تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها بصفة دقيقة، وهو ما يجعل مسؤولية القضاة مضاعفة، حيث يتطلب الأمر منهم تكييف النزاع تكييفاً صحيحاً بناءً على القواعد القانونية التي تبين اختصاص كل قضاء وضوابطه، ولا شك أن هذه العملية تتطلب كفاءة عالية وخبرة معتد بها لأن المنازعات العقارية قد يتقاسمها القاضي المدني وقاضي الأحوال الشخصية والقاضي التجاري في بعض المسائل المتعلقة بالمحلات التجارية و القاضي الجزائري في مجالات أخرى⁽⁵⁾، كموضوع التعدي على الملكية العقارية والتزوير في

(1)-انظر: بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 368

(2)- أحمد هندي، أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2002، ص 125، 127

(3)- نبيل إسماعيل عمر، قانون أصول المحاكمات المدنية، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008، ص 101.

(4)-انظر: بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، المرجع نفسه، ص 414

(5)-انظر: ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، 2015، ص 13

العقود المتضمنة حقوق عينية عقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة كقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾

كما أن للمنازعات العقارية عدة صور من بينها المنازعات المتعلقة بالترقية العقارية، والتي لا تخضع في كثير من الحالات للقواعد العامة للاختصاص النوعي والإقليمي، مما يتعين الرجوع إلى النصوص الخاصة بشأنها، وهذا من شأنه أن يطرح العديد من الإشكالات التي قد تعود أساساً إلى طبيعة المنازعات العقارية في حد ذاتها كما قد تعود إلى عدم ضبط المشرع للقواعد القانونية التي تحكم توزيع الاختصاص بشكل واضح ودقيق في العديد من الحالات، والذي يترتب عليه بلا شك عدم تحديد الجهة القضائية المختصة بنظرها والفصل فيها بصفة واضحة وصحيحة، وهو ما يطرح إشكالية هامة تتمثل في: ما هي الضوابط والأسس التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشأن إسناد اختصاص القضائي - بأنواعه المختلفة- إلى جهة قضائية معينة في المنازعات العقارية لاسيما منازعات الترقية العقارية؟

للإجابة عليها نعلم نعلم التقسيم الموالي:

1- اختصاص القضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

تبنى معظم الأنظمة القضائية مبدأ تعدد درجات التقاضي والتي غالباً ما تكون درجتين⁽²⁾ وهو ما كرّسه المشرع الجزائري من خلال نص المادة السادسة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي: "المبدأ أن التقاضي يقوم على درجتين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"⁽³⁾ وهذا التدرج ينطبق على القضاء العادي، مما يترتب عليه أن ترفع المنازعة ابتداءً أمام محكمة الدرجة الأولى فتكون بذلك هي صاحبة الاختصاص العام للفصل في كل المنازعات، وهي في التنظيم القضائي الوطني مشكّلة من أقسام⁽⁴⁾ يختص كل قسم منها بنوع من القضايا، وهذا هو الاختصاص النوعي، أما الاختصاص الإقليمي فهو تحديد المحكمة المختصة من بين محاكم الدرجة الواحدة، والذي يفترض أن يتم على إثر إيداع صحيفة افتتاح الدعوى بقلم كتاب المحكمة بعد مراعاة القواعد القانونية التي تضبط هذا الاختصاص.

والمنازعات العقارية بما فيها منازعات الترقية العقارية تخضع لهذه الإجراءات، ونظراً لتطرق المشرع الوطني في باب الاختصاص للقواعد المتعلقة بالاختصاص النوعي أولاً ثم نظيرتها المتعلقة بالاختصاص الإقليمي نعلم الترتيب ذاته بالنسبة لهذه المنازعات في تحديد جهات اختصاصها كالآتي:

(1) - بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة ألقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهان، يوم 12 ماي 2009، موقع الدراسات القانونية والتحكيم <https://juriconsul.com/ar-intervention.php>، تاريخ الاطلاع يوم 2022/05/09 الساعة 22:27

(2) - إلهام شهرزاد روابي، الطعن بالنقض في الأحكام القضائية، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2016، ص 350-352

(3) - قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008

(4) - تنص المادة 32 في فقرتها الأولى من القانون نفسه على أن: "المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتنشكّل من أقسام"

1-1- الاختصاص النوعي للقضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

لقد تم إنشاء القسم العقاري بموجب المادة الخامسة مكرر من القرار المؤرخ في 01 أبريل سنة 1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم⁽¹⁾ وهذا القسم ينظر ويفصل في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية بموجب نص المادة 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ لاسيما القضايا الآتية:

1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية،

2- في الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن،

3- في نشاط الترقية العقارية،

4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع،

5- في إثبات الملكية،

6- في الشفعة،

7- في الهبات والوصايا،

8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع،

9- في القسمة وتحديد المعالم،

10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية،

11- في الإيجارات الفلاحية.

الملاحظ من الفقرة الثالثة من هذه المادة أن القسم العقاري يكون مختصا بالفصل في المنازعات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، والترقية العقارية ما هي إلا صورة من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهرا من مظاهره، وهو ما يتضح من تعريف المشرع الوطني لهما من خلال القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/02/2011⁽³⁾؛ حيث ورد في مادته الثالثة الفقرة العاشرة: "أن الترقية العقارية: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" أما النشاط العقاري فقد جاء النص عليه في المادة الرابعة عشر بأنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة" فالمشرع الجزائري أعطى مجالا أوسع للترقية العقارية، بأن وسع مجالات نشاطها ليشمل موضوعات المشاريع العقارية، والتي عرفها في المادة الثالثة الفقرة التاسعة: "المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات".

(1) - تنص المادة 5 مكرر على أنه: "يحدث لدى كل محكمة قسم عقاري زيادة على الأقسام المحددة في المواد من 2 إلى 5 أعلاه" قرار مؤرخ في 01 أبريل سنة 1994 يتمم القرار المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 1994

(2) - قانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

(3) - قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011.

ما يفهم منه أن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية. أو بمعنى آخر أنها: عملية الأخذ بزمam المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية، وذلك بإسقاط تعريف المرقى العقاري عليها الوارد في نص المادة الثالثة في فقرتها الخامسة عشر.

فيكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر إلى دائرة الشمولية في التعريف وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقارية، ومن ثم توسيع مجال اختصاص القسم العقاري الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بهذا النشاط⁽¹⁾.

مع ملاحظة أن مجال نشاط الترقية العقارية يشمل العديد من العمليات، جاء ذكرها في المادة 15 من القانون رقم 11/04، وهي:

-انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

-اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،

-تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

فكل المنازعات التي يكون موضوعها إحدى هذه العمليات ينظرها القسم العقاري، والذي أنيطت به بمقتضى المواد من 513 إلى 517 من القانون نفسه اختصاصات أخرى هي ناتجة عن القانون المدني وقوانين أخرى كقانون أملاك الدولة. المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها⁽²⁾.

ومد الاختصاص إلى المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين مع الغير جاء بناء على تدخل لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات⁽³⁾.

وعندما يكون النزاع قائماً بين أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو الاتفاق بين الأطراف كون الدولة ليست طرفاً في هذا النزاع.

ويؤول الاختصاص أيضاً للقسم العقاري للفصل في المنازعات في كل الحقوق المترتبة عن عقود رسمية تم شهرها، وتكون محل طلب أو إبطال أو تعديل أو نقض أمامه، وذلك طبقاً لأحكام المواد 85، 86، 87 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما يختص كذلك القسم العقاري بالدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت بمناسبة مسح الأراضي بشرط أن يكون الأشخاص المعنيين بعملية الترقيم خواص، وذلك طبقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁽¹⁾-مجال الترقية العقارية، موقع قرطبة للترقية العقارية <https://kortobaimmo.blogspot.com/2016/08/blog-post.html>. تاريخ الاطلاع

على الموقع يوم 2022/05/09 على الساعة 22:07

⁽²⁾-قانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁽³⁾- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات بغدادى، 2009، ص 366.

ولم تنته الاختصاصات المسندة للقسم العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، بل أسندت له بالإضافة إلى ما سبق مهمة الفصل في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص، وذلك طبقاً للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية.

وقد انطلق المشرع الوطني لتحديد هذه الاختصاصات من الواقع العملي، مع التأكيد على أنه اختصاص غير مانع⁽¹⁾، فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوى عقارية أمام القسم المدني ولا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام وهو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي وحتى التجاري غيراً لمذكور لاختلاف التشكيلة (بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية)⁽²⁾.

ولم يختلف موقف المحكمة العليا بشأن هذه المسألة، حيث أقرت في أحد مبادئ اختصاص القاضي المدني بشأن المنازعات الناجمة عن حماية حقوق المستثمرات الفلاحية على أساس أنها شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم⁽³⁾.

والاختصاص العام للقسم المدني لا ينفي كون قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي قد منح صلاحيات جديدة للقسم العقاري، وهي صلاحيات قاضي الاستعجال العقاري من أجل اتخاذ الإجراءات التحفظية لحماية الأموال المتنازع عليها طبقاً لأحكام المادة 521، ومن قبلها المادة 300 بالنسبة لقضاة الأقسام بجواز الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص عليها القانون.

وفي إطار الصلاحيات الاستعجالية المخولة لرئيس القسم العقاري يمكنه أيضاً اتخاذ التدابير المستعجلة بموجب أمر على عريضة بمقتضى المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

وبناء على ما تقدم يمكننا القول بأن الاختصاص النوعي للقضاء العادي في المنازعات العقارية بما فيها منازعات الترقية العقارية، تسند للقسم العقاري، وهو اختصاص غير مانع بمعنى أنه لا ينحصر عليه فحسب، بل قد يسند في المحاكم التي لا يوجد بها هذا القسم إلى القسم المدني، بموجب أحكام المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولا يقدح هذا في اعتبار قواعد الاختصاص النوعي من النظام العام كما أقرته المادة 36 من القانون ذاته.

2-1- الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

(1) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر، موفم للنشر، 2009، ص 294، 295.

(2) بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الموقع السابق.

(3) المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 228051 بتاريخ 2002/04/24، المجلة القضائية عدد خاص لسنة 2004، ص 204.

(4) بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الموقع السابق.

إن القاعدة العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي هي نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يعتد على أساسها بموطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فالعبرة بأخر موطن له، وفي حالة اختيار الموطن فإن الجهة القضائية المختصة إقليمياً هي التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وهذه القاعدة تنطبق على الحالة التي يوجد فيها مدعى عليه واحد أما في حالة التعدد فإن الجهة القضائية المختصة إقليمياً هي التي يقع فيها موطن أحدهم وفق ما نصت عليه المادة 38 من القانون نفسه.

لكن هذه القاعدة العامة استثنى منها المشرع الوطني بعض المنازعات من خلال المادتين 39 و40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع ملاحظة أن هذه المادة الأخيرة وردت بصيغة الإلزام دون سابقها التي جاءت على سبيل التوجيه لا غير⁽¹⁾.

ومن جملة الاستثناءات التي نصت عليها المادة 40 في فقرتها الأولى المنازعات في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، حيث ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، بحسب موضوع الدعوى إن كان يخص عقاراً أو يخص الأشغال العمومية.

ويتفق هذا الاستثناء مع مضمون المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الواردة بشأن بيان الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

وتندرج ضمنه كل النزاعات العقارية بما فيها تلك المتعلقة بالترقية العقارية إذا كان موضوع منازعاتها هو العقار، على أساس أن مفهوم الترقية العقارية ينصب على تطوير الأملاك العقارية والمحافظة عليها من خلال عمليات التعبئة للموارد العقارية منها والمالية، وكذا تسيير المشاريع العقارية. غير أنه في حالة ما إذا كان موضوع المنازعة يتعلق بالحقوق الشخصية العقارية فإن الوضع يختلف فقد أقرت المحكمة العليا في أحد مبادئها أنه: "ينعقد الاختصاص المحلي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية للمحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه" وقد جاء هذا المبدأ على إثر قرار لها ورد فيه: "حيث ينبغي التذكير أن الاختصاص المحلي في المنازعات القضائية تحكمه المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية التي تجعل الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية ما لم ينص فيها على اختصاص محلي خاص.

حيث أن في الدعوى الشخصية العقارية يستعمل المدعي فيها حقاً شخصياً قصد الحصول على حق عيني على عقار، والحق الشخصي رابطة بين شخصين وليس سلطة على شيء.

حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع المعروض محله مبالغ مالية ادعى المطعون ضده أنه قد سبقها للطاعنين في إطار اتفاق بينهما من أجل أن يبيعا له منزلاً في طور الانجاز، غير أن قضاة الموضوع أعطوا الاختصاص لمحكمة سيدي

⁽¹⁾ -عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 85-86

بلعباس خطأ بقولهم أن الاختصاص ينعقد لمقر العقار مع أن الأمر لا يتعلق بدعوى عقارية بل بدعوى تتعلق بحقوق شخصية عقارية، والثابت من الملف أن موطن المدعى عليهما في الدعوى الأصلية هو مدينة وهران ومن ثم ينعقد الاختصاص لمحكمة وهران وعليه يكون قضاة مجلس سيدي بلعباس بقضائهم كما فعلوا قد أخطئوا في تطبيق القانون فيما يخص تحديد الاختصاص المحلي مما يعرض قرارهم للنقض⁽¹⁾.

إن الدعاوى الشخصية العقارية تتمثل في صورتين؛ الأولى: دعوى صحة ونفاذ عقد بيع على عقار، وهي تلك الدعوى التي يرفعها مشتري عقار غير مسجل على البائع لإلزامه بتسجيل العقد. فحق المشتري قبل تسجيل عقد البيع لا يعتبر حقا عينيا لأن البيع غير مسجل لا ينقل الملكية في الحال، وإنما ينشئ التزامات شخصية على عاتق البائع، نجد من بينها التزامه بتسجيل العقد قصد نقل الملكية.

والثانية: دعوى يرفعها من نقل حقا عينيا على من نقله إليه يطلب فيها فسخ التصرف الناقل للحق العيني العقاري أو إبطاله؛ ومثاله الدعوى التي يرفعها بائع العقار بعقد مسجل على المشتري للمطالبة بفسخ عقد البيع واسترداد العين المباعة⁽²⁾.

وفي كلتا الصورتين فإن المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه بمقتضى نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وهذا يدل على أن الجهة القضائية المختصة إقليميا بالمنازعات التي يكون فيها عقار ليست بالضرورة هي المحكمة التي يكون في دائرة اختصاصها هذا العقار، لأن تحديد جهة الاختصاص يستند أساسا على مضمون المطالبة القضائية حتى ولو كان للنزاع ارتباط بالعقار، ومثال ذلك المنازعات التي تتعلق بمواد الميراث والتي غالبا ما يكون من مشتملاتها عقارات حيث بموجب الفقرة الثانية من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الجهة القضائية المختصة بها إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، وهو ما تؤكد المادة 498 من القانون نفسه⁽³⁾.

هذا ونشير إلى أن قواعد الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام في القضاء العادي كقاعدة عامة إلا ما استثناه المشرع بنص خاص كما هو الحال بالنسبة للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أسندت الاختصاص إلى جهات محددة بعينها بحسب نوع الدعاوى والتي من بينها المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار.

2- اختصاص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

(1) - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 259587 بتاريخ 2002/05/29، المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2004، ص 85

(2) - بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى - نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 89

(3) - بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الموقع السابق

لقد أفرد المشرع الوطني في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي الكتاب الرابع للإجراءات الإدارية بدءًا من المادة 800 إلى غاية المادة 969، مستهلاً فيها ببيان قواعد الاختصاص النوعي ثم الإقليمي للمحكمة الإدارية والتي تخضع لها المنازعات التي يكون فيها شخص من أشخاص القانون العام طرفاً فيها، بما في ذلك المنازعات العقارية.

2-1- الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

لا يعرف القضاء الإداري تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع مثلما هو موجود في القضاء العادي، فالمحكمة الإدارية بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذات الاختصاص العام بالنظر في أول درجة في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، بما فيها القضايا العقارية والتي من بينها منازعات الترقية العقارية؛ فهي لا تخرج عن هذا الإطار، حيث تخضع للمعيار العضوي الذي على أساسه تتحدد الجهة القضائية المختصة اختصاصاً نوعياً على الرغم من تشعب مجالات نشاط الترقية العقارية: البناء والتهيئة، بالنسبة للأنسجة العمرانية الجديدة، والإصلاح والتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات بالنسبة للأنسجة العمرانية القديمة سواء كان أشخاص القانون العام بصفة مدعي أو مدعى عليه أو متدخل أو مدخل في الخصومة⁽¹⁾. وهذا ما أكدته محكمة النزاع في قرار لها: "وأنه ومادام النزاع متعلقاً بإبطال عقد إداري صادر عن بلدية ديدوش مراد فإن الجهة القضائية المختصة للنظر فيه هي الجهة القضائية الإدارية طبقاً لمقتضيات المادة 800 من ق.إ.م.إ.

وأن مقتضيات المادة 515 من ق.إ.م.إ التي اعتمدت عليها الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة للتصريح بعدم اختصاصها للفصل في النزاع ليست قابلة للتطبيق في قضية الحال.

وأنه وبالفعل فإن المادة 515 من ق.إ.م.إ تنص على: ".... ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها".

وأن هذه المقتضيات تتعلق بنزاعات بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص.

وأن وعندما يخص النزاع شخصاً خاضعاً للقانون العام، فإن الاختصاص يعود إلى الجهة القضائية الإدارية مثلما يستخلص من مقتضيات المادتين 800 و801 من ق.إ.م.إ.

وأنه يتعين بالتالي القول بأن القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 24 نوفمبر 2009 (تحت رقم 09/1110) باطل ولا أثر له، والقول بأن هذه الجهة القضائية مختصة للفصل في النزاع الحالي وإحالة القضية والأطراف إليها للفصل فيها وفقاً للقانون⁽²⁾.

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في منازعات أخرى ورد ذكرها في نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

(1) - بن جيلة محمد وعلي، الموقع نفسه

(2) - محكمة النزاع، القرار رقم 100 بتاريخ 04/04/2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011، ص 377

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعات للقرارات الصادرة

عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

ومن أمثلة ذلك في إطار منازعات الترقية العقارية الدعوى التي ترمي إلى إلغاء رخصة البناء، أو تأجيل تنفيذها أو الامتناع عن منحها ... فإن ولاية النظر في الخصومة تؤول إلى القاضي الإداري دون سواه، والذي له وحده صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الإدارة. فالذي ينازع في رخصة البناء يمكنه أن يرفع دعوى إلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدرة رخصة البناء⁽¹⁾.

2- دعاوى القضاء الكامل، وهي الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء

بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية⁽²⁾.

ففي هذا النوع من الدعاوى يملك القاضي الإداري سلطات أكثر من مجرد الإلغاء إذ أنه يستطيع أن يعدل أو يستبدل القرارات الإدارية التي سببت أضرارا للمدعي، فللقاضي أن يحكم بالتعويضات للمدعي في مقابل ما ألحقته به الإدارة من أضرار بسبب قراراتها. وهنا يطالب الإدارة بحقوق شخصية عكس قضاء الإلغاء الذي ينصب على اختصام قرار إداري بسبب عدم المشروعية⁽³⁾.

وفي هذا الصدد نجد أحد المبادئ التي أقرها مجلس الدولة: من المقرر قانونا أن "كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

ولما كان ثابتا في قضية الحال- أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدّعيه البلدية.

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطأها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف والحكم من جديد بتعويض المستأنف⁽⁴⁾.

(1)- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 380

(2)-زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-

تيزي وزو-2014، ص 39

(3)- حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 336.

(4)- مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 167252 مؤرخ في 27/04/1997، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1998، ص 198.

كما يدخل في نطاق دعاوى القضاء الكامل المنازعات الخاصة بعقود الالتزام أو الأشغال العامة أو التوريدات أو بأي عقد إداري آخر⁽¹⁾.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة، ومثالها ما جاءت به المادة 17 من القانون رقم 02-07

المؤرخ في 27 فبراير 2007 المؤسس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق⁽²⁾.

هكذا فإن المشرع الوطني قد تبني المعيار العضوي في إسناد الاختصاص النوعي لجهات القضاء الإداري متى كان أحد أشخاص القانون العام طرفا في المنازعة، وهو مبدأ عام ينطبق على كل المنازعات بما فيها المنازعات العقارية والتي من ضمنها منازعات الترقية العقارية، لكنه مع ذلك أورد عليه استثناءين ورد ذكرهما في نص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ المنازعات المتعلقة بمخالفات الطرق والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

2-2- الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

أخضع المشرع الوطني مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي بالنسبة للمحاكم الإدارية للقاعدة العامة نفسها التي تحكم جهات القضاء العادي في تحديد اختصاصها الإقليمي، وهي نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 38 عند تعدد المدعى عليهم، وذلك بمقتضى أحكام المادة 803، لكن وردت استثناءات على هذه القاعدة في المادة 804، والتي تضمنت بعض الصور للمنازعات العقارية وذلك في مادة الأشغال العمومية، حيث تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليميا هي تلك التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

ويقصد بالأشغال العامة: الأشغال التي تنفذ على عقار لحساب شخص من أشخاص القانون العام أو بواسطته أو تحت رقابته وإدارته لأجل تحقيق منفعة عامة، ويجوز أن يكون العقار أرضا أو بناء أو ساحات عمومية مثلا، ولا يجوز أن تجري الأشغال العامة على ملك عام بل يجوز أن تجري على ملك خاص للأفراد أو للإدارة العامة، بشرط أن تكون الإدارة طرفا في تنفيذ الأشغال.

ويرجع إسناد الاختصاص للقضاء الإداري في مادة الأشغال العمومية إلى أهميتها ولكونها تؤدي إلى إلحاق الضرر بالأموال والأشخاص في بعض الأحيان، حيث قد تنتج تلك الأضرار عن تنفيذ الأشغال وإقامة البنيات.

كما يسند الاختصاص أيضا للقضاء الإداري في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها- بما في ذلك العقود الإدارية في المواد العقارية- حيث تكون الجهة القضائية المختصة بنظرها هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه، وفي أي مرحلة من مراحل؛ ابتداء من إبرامه وانتهاء بانقضائه. إذ يمكن للمتعاقد مع الإدارة أن

(1) - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الإجراءات الإدارية، عين مليلة - الجزائر، دار الهدى، 2009، ص 72

(2) - قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2007.

يرفع أمام المحكمة الإدارية دعوى ببطالان العقد أو دعوى المطالبة بحقوق مالية ناتجة عن العقد أو دعوى تصرفات صادرة عن الإدارة ومخالفة للعقد ودعوى تعويض أو دعوى إرجاع العقد إلى التوازنات المالية التي طرأت ولم تكن في الحسبان أثناء توقيع العقد⁽¹⁾.

وفي جميع الحالات التي يتحدد فيها الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية سواء في إطار القاعدة العامة بمقتضى نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو الاستثناءات التي وردت عليها في نص المادة 804 من القانون ذاته فإن المحكمة التي تكون مختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الأصلية تكون كذلك مختصة بالفصل في الطلبات الإضافية أو المعارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية. وينطبق هذا على الدفع؛ حيث تختص بنظرها المحكمة الإدارية إذا كانت في الأساس من اختصاص القضاء الإداري وهذا بموجب أحكام المادة 805 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام كما هو بالنسبة للاختصاص النوعي لها، حيث يترتب عليه أن للقاضي إمكانية إثارة الدفع بعدم الاختصاص تلقائياً، كما يجوز ذلك للخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁽³⁾.

خاتمة:

إن تحديد الجهة المختصة بالمنازعات العقارية عموماً ومنازعات الترقية العقارية تحديداً يخضع للضوابط العامة لإسناد الاختصاص لجهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري:
- فالمشرع الوطني في هذا الصدد قد تبني المعيار العضوي لبيان الجهة المختصة، لكون هذا المعيار يقوم على مدى وجود أحد أشخاص القانون العام كطرف في النزاع ومدى ظهوره بمظهر السلطة والسيادة، وفي حالة تحقق هذين الشرطين كان الاختصاص بالفصل في النزاع للقضاء الإداري أما في حالة انعدامهما أو حتى في الحالة التي يكون فيها أشخاص القانون العام طرفاً في المنازعة لكنهم يتصرفون كأشخاص عاديين ففي مثل هذا الوضع يُسند الاختصاص للقضاء العادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

- أما بالنسبة للاختصاص النوعي فيسند لجهة قضائية بعينها بناء على طبيعة المنازعة وقد تقدم تفصيل ذلك بالنسبة للمنازعات العقارية والتي من بينها منازعات الترقية العقارية، حيث في القضاء العادي ينظرها عادة القسم العقاري في المحاكم التي يتواجد بها، مع الإشارة إلى أن اختصاصه ليس اختصاصاً مانعاً، فقد يسند في المحاكم التي لا يوجد بها هذا القسم إلى القسم المدني، وفق ما جاء في نص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما في القضاء الإداري

(1) - حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 338-341.

(2) - قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

(3) - القانون نفسه.

فيسند الاختصاص النوعي بالنظر إلى وجود أحد أشخاص القانون العام كطرف في المنازعة، وهو مبدأ عام ينطبق على كل المنازعات بما فيها المنازعات العقارية التي من بينها منازعات الترقية العقارية، رغم وجود استثناءين جاء ذكرهما في نص المادة 802 من القانون نفسه؛ هما المنازعات المتعلقة بمخالفات الطرق والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

-بالنسبة للاختصاص الإقليمي فيتم إسناده بناء على التركيز المكاني لبعض عناصر المنازعة، وفي المنازعات العقارية عموماً ومنازعات الترقية العقارية تحديداً يسند هذا الاختصاص في القضاء العادي -وفق ما جاء في الفقرة الأولى من نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية- إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أما بالنسبة لمنازعات الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، فترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، بحسب موضوع الدعوى إن كان يخص عقاراً أو يخص الأشغال العمومية. وفي القضاء الإداري يسند الاختصاص الإقليمي طبقاً للقاعدة العامة التي تحكم جهات القضاء العادي بشأن هذا الاختصاص، وهي ما نصت عليها المادتان 37 و38 عند تعدد المدعى عليهم من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأقره نص المادة 803 من القانون نفسه، الأمر الذي يؤدي إلى انطباق هذه القاعدة كذلك على المنازعات العقارية ومنازعات الترقية العقارية، لكن مع ضرورة مراعاة الاستثناءات الواردة في نص المادة 804، فقد تضمنت بعض الصور للمنازعات العقارية وذلك في مادة الأشغال العمومية، حيث تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً هي تلك التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

-لكن الملاحظ أنه رغم النص على هذه الضوابط التي أوردها المشرع الجزائري في إسناد الاختصاص القضائي عموماً وفي المنازعات العقارية خصوصاً -بما فيها منازعات الترقية العقارية- إلا أنه لا يمكن إعمالها بهذه الصورة المبسطة على كل المنازعات العقارية، وهذا بسبب الطبيعة المعقدة لهذا النوع من الدعاوى من جهة، وعدم ضبط القواعد القانونية الخاصة بها ضمن تقنين واحد من جهة ثانية، بالإضافة إلى عدم تخصيص جهة قضائية واحدة دون سواها للفصل فيها من جهة ثالثة، ويظهر هذا بصورة واضحة أمام جهات القضاء العادي، حيث يشترك القسم العقاري مع أقسام أخرى في نظرها كقسم شؤون الأسرة بالنسبة للتركت العقارية، والقسم التجاري فيما يتعلق بالمحلات التجارية وغيرها، وإن كان القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية هو صاحب اختصاص الأصل بموجب أحكام الفقرة الثالثة من المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكنه يبقى اختصاص غير مانع قد يتولاه القسم المدني أو قسم آخر للمحكمة بناء على عدم وجود القسم العقاري بها أو بناء على مضمون المطالبة القضائية في حد ذاتها.

توصيات:

-مما تقدم تبين لنا أن مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالمنازعات العقارية -بما فيها منازعات الترقية العقارية- يتوقف على التكييف الدقيق والسليم للمنازعة بجميع عناصرها القانونية، وهذا يتطلب في الأساس وجود قضاة أكفاء

في المواد العقارية، حيث نوصي في هذا الصدد الجهات المسؤولة بضرورة تكوينهم في هذا التخصص القانوني الهام ، لأنه سيعكس أهمية العقار ودوره في تطور المجتمع وازدهاره.
كما نوصي بضم كل القوانين المتعلقة بالعقار ضمن تقنين واحد هو القانون العقاري.

قائمة المراجع:

1- الكتب:

- أحمد هندي، أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2002.
- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى -نظرية الخصومة-الإجراءات الاستثنائية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2010.
- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات بغداددي، 2009.
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر، موفم للنشر، 2009.
- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة ، 2015.
- نبيل إسماعيل عمر، قانون أصول المحاكمات المدنية، بيروت-لبنان- منشورات الحلبي الحقوقية، 2008.
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الإجراءات الإدارية، عين مليلة -الجزائر- دار الهدى، 2009.

2- المجلات :

- 1- مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 167252 مؤرخ في 27/04/1997، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1998.
- 2- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 228051 بتاريخ 24/04/2002، المجلة القضائية عدد خاص لسنة 2004.
- 3- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 259587 بتاريخ 29/05/2002، المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2004.
- 4- محكمة التنازع، القرار رقم 100 بتاريخ 04/04/2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011.

3- الرسائل والمذكرات الجامعية:

- إلهام شهرزاد روابح، الطعن بالنقض في الأحكام القضائية، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2016.
- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-2014.

4-المواقع الإلكترونية :

- بن جبلة محمد وعلي، المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة أقيمت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهان، يوم 12 ماي 2009، موقع الدراسات القانونية والتحكيم <https://juriconsul.com/ar-intervention.php> ، تاريخ الاطلاع يوم 2022/05/09 على الساعة 22:27
- مجال الترقية العقارية، موقع قرطبة للترقية العقارية - <https://kortobaimmo.blogspot.com/2016/08/blog-post.html> ، تاريخ الاطلاع على الموقع يوم 2022/05/09 على الساعة 22:07

5- النصوص القانونية:

- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 المؤسس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2007.
- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.
- قانون رقم 04/11 يتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17-02-2011، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011.
- قرار مؤرخ في 01 أفريل سنة 1994 يتمم القرار المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم ، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 1994.