

المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها

الفرع الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

سنناول في هذا المطلب تحديد طبيعة منازعات العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار والتي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات منح الامتياز والمنازعات المتعلقة بعمليات التنازل والتي تتم بموجبها استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة وأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية والنشاطات وللإشارة فقط فإن التحكيم غير مختص للفصل في المنازعات المتعلقة بالأمالك العقارية التي يعود فيها الاختصاص لجهات القضاء بصفة مطلقة بحيث أن إلغاء أو فسخ العقود الرسمية لا يتم إلا أمام الجهات القضائية المختصة

أولا : بالنسبة منازعات على أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية

ويمكن حصرها في المنازعات أراضي المناطق الصناعية التي تقوم في إطار تهيئة المناطق الصناعية من طرف

المؤسسات المهيئة والمستثمرين المتعاقد معهم من جهة ومن جهة أخرى بين المؤسسة المهيئة للمنطقة الصناعية والغير حول ملكية الأراضي

فبالنسبة للعلاقة التعاقدية التي تمت بين المؤسسات المهيئة والمستثمرين في إطار عقود التنازل فإنه قد نتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا على سعر إعادة التنازل (البيع) للجزئات العقارية ، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء ، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار ، أما هذه الأخيرة فترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق ، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول الأمر عبارة على مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي وتجاري وذلك إلى غاية صدور قانون 01.88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهيئة للمناطق الصناعية أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URBA تابعين لمؤسسة مساهمات الدولة SGP GENEST أما المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية فأصبحت شركات التسيير العقاري SGI وكذلك انه في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك الموضوعة للخواص مما نتج عنه وضعيتان أن بعض هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وأما أن هذه المؤسسات لاستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق ومن اجل وضع الحلول للوضعيات

التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية صدرت تعليمة وزارية مشتركة في سنة 1999 المتعلقة بتطهير العقار الصناعي التي جاءت كنتيجة لاجتماع مجلس الحكومة بتاريخ 22 ابريل و2 سبتمبر 1998 و 2/7/1999 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فانه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل أراضي المناطق الصناعية من اجل وضع حد لحالات عدم تسوية عقود الملكية التي من بينها عدم الاتفاق على سعر التنازل والمضاربة الأمر الذي أدى خلق وضعية تنازعية في المناطق الصناعية و قلة الخدمات من طرف المسيرين و عدم دفع المستحقات من طرف شاغين الأراضي ومن اجل وضع حل لتلك الوضعيات فقد ألزمت تعليمة الوزارية المشتركة على المؤسسات المهيئة أو المالكة أن أي تنازل يتم داخل على أراضي المناطق الصناعية يجب أن يتم بواسطة عقد رسمي وكذلك إلزامية الحصول على رخص التجزئة للمنطقة الصناعية وفيما يخص سعر التنازل عن قطع اراضي المنطقة الصناعية

. فإذا كان المستفيد من القطعة قد دفع ثمن التنازل كاملا فان الثمن المدفوع يعتبر نهائيا ويسلم له عقد الملكية . وإذا كان المستفيد قد دفع الثمن فقط على أساس انه يعتبر ثمن مؤقت من غير احتساب مصاريف التهيئة فان المؤسسة المهيئة تستكمل المبلغ المتبقي بالإضافة إلى تكاليف التهيئة وذلك لأجل تسوية الوضعية

. وإذا كانت مصاريف التهيئة تحملها المستفيد بنفسه و التي كان من المفروض أن تقوم بها المؤسسة المهيئة فانه يتم خصمها من سعر التنازل أي سعر القطعة الأرضية . وبالنسبة لأراضي التي لم يتم دفع ثمن تنازلها فان سعر التنازل يحين على أساس السعر الحالي للقطعة الأرضية وليس على أساس سعر القطعة الأرضية وقت شغلها من طرف المستفيد ويجب ان يحين سعر القطعة الأرضية وفقا

وبالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طريق التقسيط فان المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف

وإما بالنسبة للمعاملات التي تتم على الأراضي التي ليس لها سند ملكية والواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تتم بين عدة متعاملين فان كل معاملة بالبيع تتم من متعامل ليس له سند ملكية رسمي تعتبر باطلة ، أما الأراضي التي لها سند ملكية رسمي فان المعاملة فيها تتم بكل حرية بشرط اخذ رأي المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية أو المهيئة في حال تخلفها التي تضمن أن استغلال القطعة الأرضية سيكون ملائما مع المحيط الجوارى للمنطقة الصناعية عند البدا في النشاط خصوصا معايير السلامة والوقاية ،وان الأرض موضوع المعاملة ستوجه إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية

ومن جهة أخرى فان المؤسسات المهيئة أو المسيرة تعمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرى كل أراضي المنطقة الصناعية

المتوفرة على اثر حل بعض المؤسسات الواقعة بها أو تخلى بعض المستفيدين على قطع الأراضي وعليه فات الأراضي المصرح بها على أنها متوفرة تلحق إلى مالكيها الأصلي وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة وهنا يكمن الحل الذي أتت به هذه التعليمات فيما يخص وجود نزاع بين الغير والمؤسسة المهيئة على القطعة الأرضية فإذا ما كانت متوفرة داخل المنطقة فإنها ترجع إلى مالكيها الأصلي وتستغل في إطار تخصيصها للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيرة للمنطقة وفي حالة ما إذا كانت الأرض تابعة للمؤسسة المهيئة للمنطقة الصناعية فإنها يتعين اتخاذ إجراءات استعمالها وفق لطبيعة شغلها والمرسوم التنفيذي رقم: 119.07 أكد كما رأينا أن حافظة المناطق الصناعية ستتولى تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

أما طبيعة منازعات أراضي المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يمكن حصرها في منازعات الناجمة على تصفية المؤسسات العمومية المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية فان الدولة تدخلت في تلك المنازعات بموجب قوانين المالية السالفة الذكر وتحملت كل تبعات تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم خصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية فان طبيعة منازعاتها تتعلق دائما غي منازعتها مع الغير حول حق الملكية العقارية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع للتسويات إدارية بينها وبين الإدارة لاتصل إلى القضاء حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الاصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع انظام الامتياز الذي كرسه الأمر رقم 04/08.

ثانيا: طبيعة منازعات على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك الجماعات المحلية

فبخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فإنه كان سابقا يمنح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر له الحق في الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة برفض منح أو سحب الامتياز أمام القضاء الإداري لان الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا إن هذا الوضع لم يعد موجودا فيما يخص منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار إذا أن وبموجب الأمر 11.06 فان منح الامتياز بالمزاد العلني يرخص بموجب قرار من الوالي وبالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار أحكام الاتفاقية الثنائية بخصوص الاستثمارات التي لها بعد وطني أما ماجاء به الأمر 04.08 فان الترخيص بالاستثمار يكون بقرار من الوزير المختص (قرار من وزير المكلف بترقية الاستثمارات فيما يخص الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) أو بقرار من الوالي فيما يخص الأراضي التابعة لأملاك

الدولة على المستوى المحلى فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بقرار من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص بالترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي للمشاريع التي لها بعد وطني وفي كل الأحوال فان المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حاليا لان القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لاتمس بحق مكتسب للمستثمر إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعين القطعة الأرضية بصفته رئيسا للجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF والتي تفصل في طلبات تعيين المواقع وتخصيص الأراضي إما بالرفض أو في حالة سحب قرارها بعد مضي مدة 6 أشهر من تبليغ قرار التخصيص إلى المترشح دون القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل ما عدا في حالة القوة القاهرة ويكون القضاء الإداري هو المختص في كل الأحوال لان جهة إدارية تعمل تحت سلطة الوالي وهو الذي يمثلها ويرأسها وفي الواقع غالبا ما تتركز المنازعات حول العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من الأراضي التابعة للدولة في المرحلة التالية لمنح الامتياز والتنازل بموجب التصرفات أو العقود التي يتم إبرامها بموجب عقود الامتياز أو عقود التنازل

إن عقد التنازل أو عقد الامتياز الذي يتم على أراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلا للملكية ، فانه كثيرا ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك عقد التخصيص ن وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة ارض لانجاز مشروع اعتبر تصرف ناقل للملكية ... وفي الواقع كل هذه التصرفات والعقود ليست سندات ملكية ، وان كان بإمكانها أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية ،ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية ن يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه ، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية ،وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية ، علما أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص الخواص باطلا بطلان مطلق إذا تم دون اللجوء للوكالة العقارية المحلية ، دائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فانه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار ، علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان وفي إطار الاستثمار فانه غالبا ما تمنح الإدارة قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختبار فقط للعقار المعني بالاستثمار ، غير أن المستثمرين لا

يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر ، وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه و في الجانب المتعلق بعملية الاستثمار يجب التفرقة بين مرحلتين فيما يخص التنازل على أملاك الدولة وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1993 أي قبل صدور قانون الاستثمار 93-12 والمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في الناطق الخاصة الذي أتى بنظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع إذ أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأراضي أملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ الذي كان معمول به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 0586 ففي المرحلة الأولى كانت النزاعات تتعلق دائما بفسخ عقد التنازل أي البيع أما المرحلة الثانية فتتعلق بعقد التنازل الذي تحول من عقد امتياز سابق وهذا المنوال استمر عبر قوانين المالية والاستثمار إلى غاية صدور الأمر 08-04 فطبيعة المنازعات المتعلقة فيما يخص عقود التنازل على أملاك تتمحور أساسا حول ثمن التنازل وكذا التزام المستثمر بالواجبات المتعلقة أساسا بانجاز المشروع الاستثماري التي تدور أساسا حول فسخ عقد الامتياز وكذا ثمن القطعة الأرضية فيما يخص الأراضي التي منح أصحابها عقود ملكيتها وكذلك تسوية الوضعية للمستفيدين بموجب قرارات إدارية وهذا لا يغني من وجود منازعات من الغير فيما يخص ملكية الدولة لأراضي

أما بالنسبة لأراضي التابعة للأملاك الخاصة الولايات والبلديات فان معظم منازعاتها لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل إلى أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستفادة التي منحها في وقت سابق رؤساء المجالس الشعبية البلدية والتي كثيرا ما ألغيت بعد صدور قانون التوجيه العقاري ونظام الامتياز لم يعمل به على هذا الصنف من الأراضي بل بقي الأمر محصورا في عقود التنازل المقيدة بشرط فاسخ وهو انجاز المشروع الاستثماري وفق دفتر للشروط

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي

أولا: اختصاص القضاء الإداري

ويكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية الجديد، إذا أن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فان الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية حاليا الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 9 من القانون العضوي رقم 0198 المتعلق بمجلس الدولة ، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فان اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة إذا مدير أمالك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي

فبالنسبة لعقد الامتياز كان نص المادة 10 من الأمر 0408 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة إذا أن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أمالك الدولة المختص إقليميا أي مكان موقع العقار فعقد الامتياز هو عقد إداري كما سبق لنا وان أوضحنا ذلك والمادة 12 من نفس الأمر تنص على أن مدير أمالك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فان اختصاص يكون للمحاكم الإدارية أي الغرف المحلية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجبه اعدارين لمستفيد من حق الامتياز¹ وبصفة عامة فان المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولا به سابقا فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الإشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة و مصالح أمالك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية السالفة الذكر وفي حالة ما كان قد قضي بهدم البناءات المنجزة فانه يتعين المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنتقل مباشرة بعد فسخ الامتياز الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير وبالتالي تستحق مبلغ الرهن والامتيازات منه².

وكذلك فان عقود التنازل التي تمت سابقا على الأراضي التابعة لأمالك الدولة والمحركة من طرف مصالح أمالك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من اجل

¹ - انظر المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق الأمر 11-06

² - انظر المادة 12 من الامر 04/08

فسخها أو بطلانها وبالإضافة إلى ذلك فإن كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأمالك الدولة يمثلها مدير أمالك الدولة المختص إقليمياً بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة الخاصة كما اشرنا إليه سابقاً حتى انه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأمالك الدولة الممنوحة للمستثمرين بموجب عقد الامتياز فإن منازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أمالك الدولة المختص إقليمياً³

والقضاء الإداري مختص أيضاً في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة على قطع أرضية تابعة لأمالك تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁴

ثانياً: اختصاص القضاء العادي

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية وأراضي مناطق النشاطات فبالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية من جهة أو مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقاً لأدوات التعمير وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة فإن الاختصاص ينعقد إلى جهات القضاء العادي (القسم العقاري أو المدني بصفة عامة) في كل المنازعات المتعلقة بتسوية عقود التنازل التي أبرمت ، فأطراف العقد ليسوا أشخاص معنوية عمومية إدارية كما ان العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بإلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري حيث تنص المادة 45 من القانون 01.88 المؤرخ في 12/ 1/ 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية انه تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري فإذاً فإن علاقة المؤسسات المهيئة أو المالكة

³ - قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 2008/2/20 غير منشور بين فريق ن ضد مدير أمالك الدولة لولاية باتنة وق س المستثمر يتضمن مطالبة فريق ن بإلغاء مقرر تجديد الامتياز لفائدة المستثمر ق س المحرر من طرف مدير أمالك الدولة على قطعة أرضية محل نزاع حول ملكيتها

⁴ - قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/ 4/8 تحت رقم 003808 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002

للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم

ومن مثال ذلك الحكم صادر عن محكمة بود واو القسم العقاري بتاريخ 23/ 04/ 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي س وا حيث ان النزاع تم الفصل فيه أمام القضاء العادي ومن حيثيات الحكم السالف الذكر انه صدر من قبله حكم بتاريخ 21/ 3/ 2001 قضى بفسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعي عليهما واعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن مختلف الإضرار اللاحقة بها وان الاتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر قد أبرمت بتاريخ 6/6/ 1986 من اجل وعد بالبيع لقطعة ارض مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 د ج من اجل الاستثمار وان المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات وبالنتيجة كان الحكم الأول بفسخ اتفاقية المبرمة بين الطرفين أما الحكم الثاني فقد قضى بطرد المدعي عليهما من الأماكن لعدم امتكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع

أما بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين فان يجب التفرقة بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والعقود التي أبرمت فيما بعد فأن التصرفات التي أبرمتها البلديات فإنها تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها أما التصرفات التي تم أبرمت من طرف البلديات والتي تمت دون احترام المادة 73 من القانون السالف الذكر فإنها تعتبر باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها أما العقود التي أبرمتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان جميع المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة السالفة الذكر إبرامها فان الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالات المحلية العقارية تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً للأمر رقم 35 /75 المؤرخ في 29 /4/ 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطني فان القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفاً فيه⁵ وعليه فان الوكالة الولائية العقارية حالياً هي التي تتولى إبرام عقود التنازل عن الأراضي الواقعة داخل مناطق النشاطات وفي نفس الوقت هي التي تتولى متابعة استغلال هذه الأراضي وفق دفتر شروط وعند عدم التزام المستثمر أو المستفيد بالواجبات والمتمثلة أساساً في انجاز المشروع الاستثماري تقوم

⁵ - قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1996 ص 183

الوكالة برفع دعوى فسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي ومن مثال ذلك الحكم الصادر عن محكمة بركة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر سنة 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما ا ب والذي من خلال حيثيات الحكم السالف يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء وان العقد ابرم بتاريخ 01 و 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26 وكان على المشتريين البدا في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما للعقار إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم وجود السيولة اللازمة وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10000 كتعويض للوكالة

أما بخصوص عقد الامتياز فلا يكون هنالك اختصاص للقضاء العادي على أساس أن هذا العقد يعتبر عقد إداريا يختص القضاء الإداري للنظر فيه ويكون على الأراضي التي تملكها الدولة إلا انه كان بالإمكان ان يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 51 المؤرخ 1990/2/6 المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية التي يعود الفصل فيها إلى القضاء العادي إذ أن القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه على القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة.