

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم لحقوق



التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالب:

كلفالي خولة

مكسر محمد

الموسم الجامعي: 2015-2016



فَلَا تُدْرِكُهُ
الْأَبْصَارُ
وَلَا يَحِيطُ
بِهِ الْعِلْمُ
وَلَا يَشْفَعُ
عِنْدَهُ
شَيْءٌ إِلَّا بِإِذْنِهِ
يَعْلَمُ
مَا بَيْنَ يَدَيْهِ
وَمَا خَلْفَ ظَهْرِهِ
وَمَا هُوَ بِشَاكِرٍ
لِمَنْ يُشْكِرُ

سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

شكر ونقصير

بِسْمِ اللَّهِ وَالصَّلَاةِ وَالسَّلَامِ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَلْبِهِ وَمَنْ وَاللَّهِ
بِأَحْسَنِ يَأْتِي يَوْمَ النَّبِيِّنَ وَبَعْدُ:

قَالَ اللَّهُ زَعَالِي: (أَقْرَأَ بِسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ، خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ، أَلْقُرْآنَ وَرَبِّكَ
الَّذِي كَرَّمَ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ، عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ) صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ
عَلَيْهِ ضَوْءُ هَيْدِهِ الْإِلَهِيَّةِ الْكَرِيمَةِ، أَشْكُرُ اللَّهَ زَعَالِي وَأَحْمَدُهُ عَلَيْهِ إِعْزَانَهُ وَنُفُوقَهُ
إِلَى كَمَالِ هَيْدِهِ الْإِلَهِيَّةِ الْمُنَوَّضِعِ، وَمَا التُّوفِيقُ إِلَّا مِنْ عِنْدِ اللَّهِ زَعَالِي، الَّذِي مَنَّا رُوحَ
الْمَوَاصِلَةِ وَالنَّكْحِ لِمَسْئَلَتِكَ نَهْرَةً هَيْدِهِ الْإِسْتِغْنَاءِ مِنَ الْمُرَاسِلَةِ وَالْعَمَلِ الْإِلَهِيِّ بِإِجْزَائِهِ هَيْدِهِ
الْمُهَيِّزَةِ الَّذِي نَرْجُو أَنْ نَهْوَنَ بِهَا جِبْرَ عَلَفِ لُجْبِ سَلَفِ.

أَنْقَصِمُ بِجَزَلِ شُكْرِي إِلَى الْإِسْتِغْنَاءِ الْمَهْتَرَمَةِ الْمَشْرُوفَةِ: "مَنْفُوقِي حَوْلَةً" عَلَيْهِ
نُوجِبُهُنَّهَا وَإِرْشَادِهَا وَصَبْرُهَا طَوْلًا الْفَهْرَةَ الْوَجْبَةَ الْإِجْزَائِ هَيْدِهِ الْمُهَيِّزَةِ، نَمْتَبَانِي بِهَا
بِالتُّوفِيقِ فِي مَشْوَارِهَا التُّنْبُوسِيَّةِ الْإِلَهِيَّةِ.

أَنْقَصِمُ بِالشُّكْرِ إِلَى جَمِيعِ أَسَانِدَةِ كَلْبَةِ الْكُفُوقِ وَالْعُلُومِ الْإِسْبَاسِيَّةِ وَعِلَاصَةِ أَسَانِدَةِ قَسْرِ
مَاسِرِ قَانُونِ إِدَارِيٍّ وَإِلَى حَضْرَةِ "العصبة المنزلة" وَإِلَى جَمِيعِ الْإِدَارِيِّينَ وَالْعَمَالِ
بِهَيْبَتِنَا، إِلَى هَوَاةِ جَمِيعِ أَرْفِ زَبَّةِ نَقْصِيرِ وَإِجْلَالِ وَدَمْنِ كَلْبَةِ الْكُفُوقِ وَالْعُلُومِ
الْإِسْبَاسِيَّةِ فَحْرًا وَأَعْتَرَانَا حَامِلِينَ رِسَالَةَ الْقَانُونِ بِأَنْفِ مَعْنَاهَا وَوَقَارِهَا
وَأَنْقَصِمُ بِالشُّكْرِ وَالْعُرْفَانِ إِلَى كُلِّ مَنْ سَاعَدَ فِي إِثْرَاءِ مَعْلُومَاتِنَا الْإِجْزَائِ هَيْدِهِ الْعَمَلِ
وَإِلَى كُلِّ زَمِيلِيٍّ وَزَمِيلَانِيٍّ، وَكُلِّ مَنْ قَصَرَ لِي بِدِ الْمَسَاعَدَةِ الْإِلَهِيَّةِ هَيْدِهِ الْإِلَهِيَّةِ مِنْ
قَرِيبٍ أَوْ بَعِيدٍ.

وَالشُّكْرُ الْمَسْبُوقُ لِأَعْضَاءِ لُبَّةِ الْمُنَاقِشَةِ الْإِسْتِغْنَاءِ أَنْشُرَفِ بِمُنَاقِشَتِهِمْ لِمُهَيِّزَتِي، وَأَنْقَصِمُ
جَزَلِ الشُّكْرِ وَالْعُرْفَانِ.
(وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا)

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بكتاك... ولا تطيب اللخات إلا بمشرك...
ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك... ولا تطيب الجنة إلا برويتك
الله جلّ جلاله

إلى من بلغ الرسالة وأهدى الأمة... ونصح الأمة... إلى نبي الرحمة ونور العالمين
سبينا محمد صلوات الله عليه وسلم

إلى من ضلله الله بالهيبه والوقار، إلى من علمني العطاء دون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل أهتار،
أرجو من الله أن يمد في عمرك لترك نماراً قص حان وقت قضاؤها، بعد طول انتظار وسبقه كمانك
نجوماً أهنيدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد

والصبي العزيز

إلى من بعجز اللسان في وصف حناؤها وعطوها، إلى ملائكة في الكبان، إلى معنى الكب وإلى معنى
الكنان والتهانج، إلى من كان مدعوها سر نجاتي وحناؤها بأسم جراتي اللهم أشوها بشهائك وأكل
عمرها يا رب

أمة الكبيبة

إلى جميع الإحوة والأخوات، الزملاء والزميلات، إلى جميع طالبه كبة الحقوق والعلوم السباسبه قسر
القانون الإداري ماستر 1-2.

كما أحصر بالإهداء عازلك مفسر وعازلك عبيد وزروقاً وعازلك حناكيت البيت: سامج وأنيس، وعازلك
بوعصبية، عازلك ربانك والامر العزيرة التي كانت لي سنباً في جميع الظروف، فجزاك الله عني خيراً،
وإلى جميع الأصقاء والأح زبيب بن مولود المني ساعدي في الحصول على الامراج، فله جزيل
الشكر.

مع عاصر أعنياري إلى كل من حملهم فكري ونسبهم حبر قلبي وأبتكر بشيء "أن النجاج لا يكون
إلا بعد شق العناء"

ووقتنا الله جميعاً في بعث هبنا التخصر مزيباً من النجات، فأحمد الله على نوبته وأسغوره على
نقصيري وأسأله أن يجعل هبنا العمل عاصاً لوجهه الضير وأن لا يرمنا أجرة الأبتها.

مقدمة:

يعدّ حقّ الملكية من الحقوق المقدّسة، التي كرّستها جلّ الدساتير والمواثيق الدولية، فرغم قدسية هذا الحقّ إلاّ أنّه قد تضطرّ الدّول للمساس به، أي أنّه حقّ ليس مطلق، وذلك تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة التي تدفعها للتكفل بوظائف أخرى، إضافة إلى وظائفها التقليديّة التي لها صلة بالمصلحة العامّة والحاجات العامّة، كبناء المدن وشقّ الطرقات والمطارات، وللقيام بهذه الوظائف تلجأ الدّولة إلى الأملاك العامّة، لكن في حالة عدم ملاءمتها تلجأ في تنفيذ مشاريعها إلى الأملاك الخاصّة باستعمال الطّرق الجبرية للحصول على العقّارات، وهذا ما يطلق عليه بنزع الملكية من أجل المنفعة العامّة، والتي تعدّ أخطر وأهمّ القيود التي ترد على حقّ الملكية، والذي جعل الغاية منه هي الوظيفة الاجتماعية، التي لا بدّ أن يكون للفرد جزء من المساهمة فيها، وفي إطار مراعاة المشرّع بوضع حماية أكثر ضمانة للحقوق الفردية في مجال نزع الملكية والقيام بوضع قيود على الإدارة نازعة الملكية، وما يتمّ ذلك إلاّ وفق رقابة إدارية وقضائية، ناجعة أقرّتها مختلف القوانين المقارنة والوطنية المحدّدة لكيفيات وإجراءات وأساليب عملية نزع الملكية وتقرير التعويض القبلي والعاقل والمنصف، وهذا حتّى لا تتعرّض حقوق الملاك للانتهاك بحجّة المنفعة العمومية. وعليه فحقّ الملكية يزداد أهميّة كلّما كان محلّه ذو قيمة واعتبار، خاصّة وإن كان ينصبّ على العقّار، فالملكية العقّارية تعتبر من ضمن الأموال ذات القيمة التي تشكّل مصدراً مهماً للثروة، كما يتحصّن هذا الحقّ من جميع أشكال الاعتداء الصّادرة من الأفراد، أو الإدارة بموجب الحماية القانونية والقضائية التي تخوّل للمالك الحقّ في ردّ الاعتداء، لذا فقد أولى التشريع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الأخرى والأهميّة القصوى لحماية الملكية العقّارية، وذلك من خلال نصّ المادة 52 من الدّستور المعدّل في 2016 المتعلّق بالملكية الخاصّة المضمونة.

كما تعتبر عملية نزع الملكية امتيازاً من الامتيازات الممنوحة للإدارة، والذي تتمتع في ممارسته بسلطة تقديرية، تعتبر الأصل الذي تمارس على أساسه الإدارة بوظائفها، لكن مع تطوّر القضاء الإداري ازداد نطاق اختصاصه، خطوة بعد خطوة، وذلك من أجل توسيع نطاق المشروعية وتطبيق نطاق السّلطة التقديرية للإدارة، قصد كفالة موازنة بين حماية حقوق الأفراد وحرّياتهم من ناحية، وتمكين الإدارة من تحقيق أغراضها التي تزداد تعقّداً من ناحية أخرى.

إنّ الإجراء الإداري الذي يؤدي إلى حرمان شخص من ملكه مقابل تعويض عادل ومنصف من أجل تخصيصه للنفع العام يعدّ من الطّرق الاستثنائية التي تلجأ إليها الإدارة وذلك إذا انتفت كلّ السبل الودية الممكنة لحصول الإدارة على الأملاك العقارية اللازمة، حيث أنّ النّظم القانونية من أجل حماية وضمان هذا الحقّ نصّت على قوانين وإجراءات خاصّة، تتقيّد بها الإدارة أثناء ممارستها لعملية نزع الملكية.

وقد أدرجت الجزائر في دساتيرها وقوانينها نصوصاً وموادّ لحماية ملكية الأفراد، وهذا ما نصّ عليه التّعديل الدّستوري لسنة 1996 في مادّته 20 كما يلي: « لا يتمّ نزع الملكية إلاّ في إطار القانون، ويترتّب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف أيضا » نفس التّوجه الذي أخذ به التّعديل الدّستوري لسنة 2016 في مادّته 22.

أمّا بالنّسبة للقانون الخاصّ الذي ينظّم عملية نزع الملكية فإنّ الجزائر عملت بعد الاستقلال بناء على القانون 157/62 الذي نصّ على الاستمرار بتطبيق القوانين الفرنسية، إلاّ ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية 1976 صدر قانون منظم لنزع الملكية في الجزائر بموجب الأمر 48/76 المؤرّخ في 25 ماي 1976، والذي استمدّ غالبية أحكامه من القانون الفرنسي.

لكن مع تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، صدر قانون جديد ينظّم إجراءات نزع الملكية، وهو قانون 11/91 المؤرّخ في 27 أفريل 1991، كما صدر بعده المرسوم التّنفيذي 186/93 المؤرّخ في 27 يوليو 1993، الذي عدّل بموجب المرسوم 202/08 المؤرّخ في 7 يوليو 2008، وعليه فالقانون 11/91 هو القانون الساري المفهوم إلى يومنا هذا، وقد حدّد المسار الذي يجب على الإدارة اتّباعه أثناء نزع الملكية، حيث يتمّ ذلك من خلال مجموعة من الإجراءات الواجب عليها اتّباعها، وأيّ إخلال بها يؤدي إلى إمكانية اللّجوء إلى القضاء الإداري، والذي من خلاله يتمكّن القاضي من بسط رقابته على أعمال الإدارة ومدى احترامها للقواعد القانونية الخاصّة بهذه العملية، وتعتبر هذه أهمّ ضمانات للأفراد لحماية حقوقهم من أيّ تعسف.

أما القانون المدني الجزائري في مادته 677 نصت على أنه: «لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض يجب أن يحدّد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكّل بأيّ حال مانعاً لحيازة الأملاك المنزوعة».

أهمية الدراسة:

يعتبر التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أسلوباً إدارياً، تلجأ إليه الإدارة لتلبية حاجات الصالح العام وفق مقتضى ما يقره القانون وما فرضه القضاء والأهمية الكبرى تظهر في زيادة حاجة الدولة إلى مشاريع كبرى ذات البعد الوطني الإستراتيجي، ما يزيد حاجتها إلى عملية نزع الملكية الخاصة باعتبارها محمية قانوناً وعلى ذلك فإنّ المساس بها عن طريق نزعها بعد استثناء تمارسه الإدارة، وهذا في إطار المصلحة العامة التي تعلق على أيّ مصلحة أخرى، لكن لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة، ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة لهذا المشرّع وضع قواعد موضوعية وأخرى إجرائية، لتحقيق أهداف الإدارة. ومن جهة أخرى فإنّ عملية نزع الملكية تقوم على الاستيلاء على الأملاك والحقوق العينية العقارية للأفراد المالكين لهان ممّا يؤدي إلى إثارة مخاوفهم، وهنا ضرورة تقديم تعويض منصف وعادل وقبلي لهم مقابل هذا النزع من أجل المصلحة والمنفعة العامة.

وعليه فإنّ أهمية الموضوع تؤول أساساً إلى أنّه يتعلّق بالمصلحة العامة الخاصة على حدّ سواء وكيفية إقامة العدل والإنصاف بينهما، وعليه إجراءات نزع الملكية تؤول أساساً إلى تقديم التعويض، لذا دراستنا تقوم أساساً على كيفية التّوصل إلى تقدير التعويض العادل والمنصف وفق التشريع وضوابط تقدير هذا التعويض، ولضمان عدم تعسف الإدارة في الإجراءات.

وأيضاً قمنا في هذا البحث بالتّطرق أساساً إلى كيفية التّوصل إلى تقدير تعويض عادل ومنصف وفق التشريع السّاري والضوابط تقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار، أو الحقّ العيني تعويض يشكّل ضرراً لحقه وكلّ ما فاتته من كسب، على ألاّ يمنح للمعني تعويضاً

أكثر مما يستحقّ والمتوصّل إليه باستعمال قواعد ومعايير دقيقة، وهذا لضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض، ضمن المشرّع في حالة عدم الرضى بالتعويض المقترح من طرف الإدارة النازعة للملكية، حقّ رفع دعوى أمام القضاء يطعنوا في هذا التقدير، وهنا نجد أنّه يلعب المخطئ في هذا المجال دوراً مهماً للغاية، كونه مكلفاً بإيجاد الموازنة بين حقوق الأفراد والإدارة، ونقطة التلاقي هي الوصول إلى تعويض قبلي ومنصف يرضي جميع الأطراف.

الإشكالية:

ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما هي القواعد التي تحكم التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وما هو دور القاضي في الفصل في المنازعة المتعلقة به؟
ويمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هي الأسس والمبادئ التي تحكم التعويض عن نزع الملكية؟
- ما هي الإجراءات المتبعة في تقدير التعويض؟
- ما هي الهيئة المكلفة بدفع التعويض؟
- ما هي سلطة القاضي الإداري لتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية؟

أسباب الدراسة:

اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع التحليل والمعرفة للوصول، وإيجاد صيغة التوفيقية بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للأفراد أصحاب الأملاك، وذلك انطلاقاً من نصوص قانونية معمول بها في التشريع الجزائري، إضافة إلى اعتبار هذا الموضوع يعتبر أحد الموضوعات التي يختصّ بها القانون الإداري، هذا من جهة ومن جهة أخرى هو معرفة الإجراءات الإدارية والقانونية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة، من خلال أطراف معادلة نزع الملكية، وذلك بين الإدارة والملّك وأصحاب الحقوق العينية العقارية من خلال معرفة إجراءات نزع الملكية، وكيفية تقدير التعويض للأفراد المنزوعة ملكيتهم وتسديد تعويض، إضافة إلى المنازعات التي تنشأ من خلال منازعات تقدير التعويض ورقابة القاضي الإداري عليها، بمعنى

تسليط الضوء على العلاقة القانونية بينهما، والسلطات القانونية الممنوحة للإدارة والضمانات التي يتمتع بها أصحاب الأملاك والحقوق العينية العقارية.

وأيضاً عبر القضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية، سواء على مستوى المحاكم الإدارية أو على مستوى مجلس الدولة، وكذا الخصائص التي تتميز بها هذه المنازعة من حيث إجراءاتها أو طرق تسويتها، وهذا ضماناً لعدم تعسف الإدارة في تقدير التعويض.

المنهج المتبع:

لدراسة هذا الموضوع فإنه تمّ الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال وصف الحقائق والأنظمة القانونية التشريعية، إضافة وصف عملية نزع الملكية، والإجراءات التي تمرّ بها بغية توضيح مختلف جوانب الموضوع، إلا أنه يتخلّله منهج تحليلي ومقارن، وذلك في عدّة نقاط تقوم على تحليل أحكام قانونية وتنظيمية وقضائية، وأيضاً في مواطن اختلاف بالنسبة للمنهج المقارن.

تقسيم الموضوع:

من خلال هذا الموضوع قمنا بتقسيمه إلى فصلين، مسبقين بمبحث تمهيدي:

فنتاولنا "مبحث تمهيدي" حول ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة، أمّا فيما يخصّ "الفصل الأول" فقسّمناه إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول يتضمّن مضمون التعويض عن نزع الملكية أمّا المبحث الثاني تقدير التعويض، وخصّصنا المبحث الثالث إلى إيداع التعويض وعوارض دفعه.

أمّا فيما يخصّ "الفصل الثاني" فقسّمناه إلى مبحثين، ويتمثّل المبحث الأول حول إجراءات وشروط رفع الدعوى التعويض عن نزع الملكية، أمّا المبحث الثاني خصّصناه حول دور القاضي الإداري في تسوية النزاعات المتعلقة بالتعويض.

المبحث التمهيدي

ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة في يد الإدارة، تستعملها من أجل إجبار الأفراد على التنازل على أملاكهم الخاصة، وتبريرها في ذلك فكرة المنفعة العامة التي تهدف إلى تحقيقها.¹ حيث تعتبر المنفعة العامة شرطاً أساسياً ومبرراً لإباحة عملية نزع الملكية، كما أنّ القصد الأول والأخير من إجراءات نزع الملكية، هو تحقيق المنفعة العامة، أي أنّ الأسس القانونية لهذا الإجراء، هي إنجاز ما يدخل في نطاق المنفعة العمومية، حيث أنّ عملية نزع الملكية التي تقوم بها الإدارة، هي عملية قانونية شكلية، تخضع لإجراءات محددة وفق قانون خاصّ. ونعني بهذه الإجراءات، الشكليات التي يجب على الإدارة اتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة المالية لنزع الملكية، حيث أنّ هذه الإجراءات تتميز بالشفافية.²

الأصل العام أنّ أملاك الأفراد محمية ومضمونة، ولا يجوز أن يعتدي عليها أحد، بما فيها الدولة. لكن الاستثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه، سواء بطريقة التراضي، أو جبراً عنه كلّما ثبت لها أنّ النفع العام يتحقق بهذه الطريقة، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أو لم يرض.³ فنزع الملكية العامة للمنفعة العامة، هو قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقّاره جبراً، لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض، ولا شكّ سلطة الإدارة في ذلك تمثل اعتداءً واضحاً على حقّ الملكية الفردية إلا أنّ ذلك له ما يبرّره في تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، إذ يصعب أن توصل الإدارة باتّباع أساليب القانون الخاصّ إلى الحصول بالتراضي على ما يلزمها من عقّارات، لتنفيذ مشروعاتها ذات المنفعة العامة، كما أنّ الإدارة لا يحقّ لها الاستيلاء على

1- حطّاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة. مجلة الفكر البرلماني، العدد 21، الصادر عن مجلس الأمة، نوفمبر 2008، ص 112.

2- إبراهيم سهام، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية. مجلة الشريعة والقانون، العدد 55، الإمارات العربية المتحدة، يوليو 2013، ص 337.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة، الجزائر، 2006، ص 111.

عقارات الأفراد بفعل من أفعال الغصب، وإلا حقّ للقضاء بناءً على طلب ذوي الشأن أن يردّها إلى الصّواب، لذلك تجيز الدساتير التي تحمي الملكية الخاصّة انتهاج هذا الإجراء، بصفة استثنائية في حدود القانون، وما يتضمّنه من إجراءات.¹ وهذا ما سنتناوله من خلال المطالب التالية، فخصّصنا المطالب الأوّل لتعريف نزع الملكية وخصائصها. أمّا المطالب الثّاني: مجال تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامّة.

1- ماجد راغب حلو، القانون الإداري. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص ص 537-538.

المطلب الأول

تعريف نزع الملكية وخصائصها

تعتبر عملية نزع الملكية امتيازاً من الامتيازات الممنوحة للإدارة، فهو الإجراء الإداري الذي يؤدي إلى حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه، من أجل تخصيصه للنفع العام، مقابل تعويض عادل ومنصف وقبلي للمنزوع ملكيته، وفي هذا الإطار تطرّقنا في هذا المطلب تعريف نزع الملكية، وذلك في الفرع الأول، وخصائصها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.

تعددت التعاريف بشأن نزع الملكية، أي أنه لم يعط تعريف موحد، وقد تناول كل من الفقه والتشريع تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، سواء في الجزائر أو من خلال تشريعات المقارنة، وهذا ما سيتم توضيحه.

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة ومحمية بحكم الدستور، إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من

أملكهم مقابل تعويض عادل ومنصف. لذلك نجد أنّ القانون قرّر بأنّ نزع الملكية للمنفعة العامة، يعدّ وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة، للحقوق العينية العقارية وأوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء، محاولة إقناع المالك بكلّ الوسائل المشروعة الأخرى.¹ فنزع الملكية يعني سلب الملكية من صاحبها، أو حرمان المالك من عقاره، رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة، مقابل تعويض عن الضرر الذي أصابه، بسبب هذا الحرمان. فقد عرّفها الدكتور سليمان محمّد الطماوي: «يُقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة، حرمان مالك العقار ملكه جبراً للمنفعة العامة، نظير تعويضه عمّا يناله من ضرر». ² وأيضاً الدكتور محمّد أنس قاسم في هذا الإطار عرّفها على أنّها: «نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلاّ إجراء من شأنه حرمان مالك لعقار معيّن من ملكه جبراً، وذلك لتخصيصه للمنفعة العامة، مقابل تعويض

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 111، 112.

2- سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري. دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص 679.

عادل»¹. إلا أنه بقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيداً على حق الملكية المطلقة، فإنه في نفس الوقت قيد على الإدارة في إجراءاتها في نفس الوقت، فإنه تعدّ على ضرورة الإدارة في إطار نزع الملكية، ويكون هذا التعويض عادلاً ومنصفاً، بالرجوع إلى أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نفي في قانون خاص ومستقلّ، وهو قانون 11/91.²

إن نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إجراءً من شأنه حرمان صاحبه عقّاراً معيّناً، ملكه جبراً من أجل تخصيصه للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل، ويتّضح أنّ نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة، ولكن هذا الإجراء يبرّر دائماً أنه لا يتمّ إلا لتحقيق المنفعة العامة لجميع المواطنين، كما أنّه من جهة أخرى يقوم بوظيفة اجتماعية للمجتمع.³ أمّا الدكتور محمد فاروق عبد الحميد، فنجد أنه اعتبر أنّ: «تدخل وسيلة نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية في اعتقادنا ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لا تعدّها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط إضفاء هذه العمومية على الأموال المنزوعة، التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة لذلك غياب نزع الملكية للمنفعة العامة، يعدّ وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأملاك الوطنية وفي نفس الوقت يعدّ وسيلة المال العام».⁴

ويعرّفها عبد الغني بسيوني عبد الله على أنّها: «نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة، حيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقّار من ملكه جبراً، من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك».⁵

1- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983- ص 4.

2- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/01/1991، المتعلّق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرّسمية، العدد 21 لسنة 1991.

3- محمد قاسم جعفر، مرجع سابق، ص 89.

4- محمد فاروق عبد الحميد، التّطور لنظرية الموال العامة في نطاق القانون الجزائري. دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص ص 198، 224.

5- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري. الدّار الجامعية، بيروت، ص 568.

ولا شك أنّ سلطة الإدارة في ذلك تمثل اعتداءً واضحاً على حقّ الملكية الفردية، إلا أنّ ذلك له ما يسوده في تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة. إذ يصعب على الإدارة اتّباع أساليب القانون الخاصّ إلى الحصول بالتراضي على كلّ ما يلزمها من عقّارات، لتنفيذ مشروعاتها ذات المنفعة العامة، إضافة إلى ذلك لا يحقّ للإدارة الاستيلاء على عقّارات الأفراد بفعل من أفعال الغصب، وإلاّ حقّ للقضاء بناءً على طلب ذوي الشّأن أن يردها إلى الصّواب.¹

أمّا فؤاد عطّار فقد اعتبر عملية نزع الملكية إجراءً إدارياً، يقصد به نزع المال قهراً عن ملكية بواسطة الإدارة الشّخصية للنّفع العامّ، مقابل تعويض يُدفع له، وذلك باتّباعها إجراءات إدارية قانونية، إضافة إلى تعويض عادل.²

وبهذا الصّدّد في الفقه الفرنسي:

نجد أنّ الأستاذ " André de laubaderé " : «نزع الملكية للمنفعة العامة هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصاً على التنازل على ملكيته العقّارية، لغرض المنفعة العامة وتعويض عادل ومسبق.»³

وفي هذا الصّدّد وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري، وطبقاً لنصّ المادّة 677: «لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلاّ في الأحوال والشّروط المنصوص عليها في القانون، غير أنّ للإدارة الحقّ في نزع جميع الملكية العقّارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقّارية، للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.»⁴ وهذا النّزع للملكية من الأفراد، يعتبر حقّ ملكية الأفراد، وذلك من خلال الاستئثار باستعمال الشّيء واستغلاله والتّصرف فيه على وجه دائم، وكلّ ذلك في حدود القانون.⁵ أمّا القانون المدني المصري فأشار في نصّ المادّة 805 على أنّه: «لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلاّ في الأحوال التي يقرّها القانون، وبالطّريقة التي يرسمها ويكون ذلك

1- ماجد راغب حلو، مرجع سابق، ص 538.

2- فؤاد عطّار، القانون الإداري. الطّبعة الثّالثة، دار النّهضة العربية، القاهرة، 1976، ص 551.

3- عقيلة ونّاس، النّظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التّشريع الجزائري. رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة 2006، ص 4.

4- المادّة 677 من القانون المدني الجزائري.

5- عبد الرزاق أحمد سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حقّ الملكية"، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطّبعة الثّالثة، 2011، ص 493.

في مقابل تعويض عادل. ¹ «أما في الجزائر فنجد أنه تمّ اتباع أسلوب نزع الملكية كأحد أساليب الإدارة، لتحقيق المنفعة العامة من خلال نصّ المادة 17 من دستور الجزائر، الصادر سنة 1976 والتي تنصّ على أنه: «لا يتمّ نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه تعويض عادل ومنصف، إضافة إلى أنه لا يجوز معارضة نزع الملكية لصالح العام، بحجة أية اتفاقية دولية.»²

أما قانون 11/91 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991، الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية، وذلك من خلال نصّ المادة الثانية 02 للفقرة الأولى: يعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية، ولا يتمّ إلا إذا أدى انتهاج كلّ الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، إضافة إلى المادة 21 من نفس القانون: «يجب أن يكون مبلغ التّعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفاً، حيث يغطّي كلّ ما لحقه من ضرر وفاته من كسب، بسبب نزع الملكية.»³ وفي هذا الإطار في سنة 1989 وبصدور دستور 24 فيفري 1989، ودخول الجزائر في عهد الإصلاحات، ألغيت أحكام الأمر 48/76⁴ بقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991، المتضمّن نزع الملكية للمنفعة العمومية، وكان هذا مطابقاً على دستور 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 لاسيما المادة 20 منه بنصّها: «لا يتمّ نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.» وأيضاً هذا ما أكّده المادة 33 من قانون 11/91.⁵ وتتجلّى إلزامية التّعويض في منع الإدارة في وضع اليد على الأموال الخاصة، ما لم تتوفر الشّروط التّالية:

- 1- عبد الرزاق أحمد سنهوري، مرجع سابق، ص 630.
- 2- محمّد فاروق عبد الحميد، التّطور التّاريخي لنظرية أملاك العامة في القانون الجزائري. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1983، ص 198.
- 3- الموادّ 02-21 من القانون 11/91 المتعلّق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، الصادر بتاريخ 1991/04/27، الجريدة الرّسمية.
- 4- قانون 48-76 الصادر في 1976/05/25، الخاصّ بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، الصادر بالجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية.
- 5- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 5.

- قبول مبلغ التّعويض من طرف المالك بصفة صريحة وضمنية.
 - إيداع تعويض لدى الخزينة العمومية، والحصول على رخصة استثنائية قضائية لنقل الملكية. إلا أنّ قضية التّعويض غالباً ما تؤدّي إلى منازعات، لأنّه يحدّد من جانب واحد، الشّيء الذي يقتضي عند الضّرورة اللّجوء إلى الخبرة، لكون القاضي المختصّ في مجال نزع الملكية لم يتلقّ تكويناً خاصّاً في المادّة العقّارية وتقنيات التّقييم العقّاري إضافة إلى هذا النّص، ينصّ القانون على تعويض يجب أن يكون منصفاً مقابل حرمان المالك من حقّ التّمتع، فإنّه يستفيد من التّعويض ويتحمّل التّعويض المستفيد المباشر من نزع الملكية، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدّولة على قراره رقم 199301 مؤرّخ في 2001/11/16.¹

وهنا يتّضح أنّ المشرّع قد ضمن للأفراد حقوقهم ب فرض حقوقهم لهم ، مقابل عقّاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها إلا بعد دفع تعويض، باعتباره مبدأ دستورياً من خلال نصّ المادّة 20.²

الفرع الثّاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة.

من خلال ما جاء من تعاريف سابقة، سواء كانت لفقهاء أو عن طريق نصوص قانونية التي تبيّن نوع الملكية ومدلولها عن عملية نزع ملكية الأفراد، لتحقيق المنفعة العمومية، ينطوي عليها خصائص.

بتاريخ 28 مايو 1976 الذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بشكل غير مفصّل، ثمّ تلاه صدور دستور سنة 1976 المؤرّخ في 22 نوفمبر 1976، الذي نصّ في المادّة 17 منه على ما يلي: «لا يتمّ نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتّب عنه أداء تعويض عادل ومنصف، ولا يجوز معارضة إجراءات نزع الملكية لصالح العامّ بحجّة أيّ اتّفاقية دولية، إلا أنّه في سنة 1989 وبصدور دستور 21 فيفري 1989 ودخول الجزائر في عهد إصلاحات ألفية أحكام الأمر 48/76 بقانون رقم 11/91 المؤرّخ في

1- فيصل الوافي، السّنديات الإدارية مثبتة للملكية العقّارية في التّشريع الجزائري. ص 65.

2- التّعديل الدّستوري الصّادر في 1996/11/28.

1991، المتضمّن نزع الملكية للمنفعة العمومية، وكان هذا مطابقاً مع دستور 1996 مؤرّخ في 28 نوفمبر 1996 لاسيما المادة 20 منه بنصّها: «لا يتمّ نزع الملكية إلّا في إطار القانون وبترتّب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف».¹

أولاً- نزع الملكية عبارة عن إجراء إداري تقوم به الجهة الإدارية:

فهو إجراء تقوم به الإدارة أي الجهة الإدارية الطالبة لنزع الملكية، سواء كانت في الدولة أو الولاية أو البلدية، فضلاً عن المؤسسات والهيئات العامة، وإذا كان الحقّ في نزع الملكية مقصوراً في الأصل على أشخاص القانون العامّ، باعتباره من امتيازات السّلطة العامة، إلّا أنّ المشرّع يقرّر أحياناً هذا الحقّ لبعض الأشخاص، القانون الخاصّ وذلك لما يحقّقه نشاطها من مصلحة العامة. مثال ذلك، في فرنسا ما تقرّره النصوص لكثير من أصحاب الامتياز، كملتزم استغلال المناجم، وتوزيع الكهرباء ومن غير أصحاب امتياز بعض الأفراد والمنزوعات الخاصة، لاتّصال نشاطها بالمصلحة العامة ويلاحظ أنّ نزع الملكية في هذه الحالة لا يكون لحساب هؤلاء الملتزمين، بل لحساب الإدارة التي عهدت إليهم بالالتزام، ومن الطّبيعي أن تعود العقّارات التي كان موضوعها نزع الملكية إلى الإدارة عند انتهاء الالتزام.²

ثانياً- عبارة عن إجراء استثنائي:

تكون العقّارات موضوع نزع الملكية، مملوكة لأشخاص القانون الخاصّ، طبيعية كانت أو معنوية، إلّا أنّه ليس ثمة ما يمنع من نزع ملكية الأموال المملوكة، ملكية خاصة لأشخاص القانون العامّ. كما أنّ الدولة إذا أرادت مثلاً، إقامة منشأة عامّة على عقّارات مملوكة، لإحدى المحافظات، أمّا إذا كان العقّار من الأموال العامة، فلا يجوز نزع ملكيتها إلّا بعد تجريده من صفة المال العامّ.³ وتلجأ هنا الإدارة إلى هذا الإجراء بعد استنفاد الطّرق الرّضائية، وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين. ولقد نصّت المادة 01/02 من المرسوم التّنفيذي رقم 186/93 أجبرت الوالي أن يقدّم ملفّ تقرير، فيه التّائج السّلبية التي تمخّضت عنها محاولات اقتناء

1- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 5.

2- عبد العزيز السيّد الجوهري، المحاضرات في الأموال العامة. دراسة مقارنة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الطّبعة الثّانية، الجزائر، 1987، ص ص 54، 55.

3- ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 540.

بالتراضي،¹ ومنه هذا الإجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي من كونه لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، قصد حماية الملكية الخاصة من التصرفات غير الشرعية ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفقاً للقواعد الأصولية، ومنه الاستثناء لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره، وهذا الشرط يعدّ قيداً قانونياً على السلطة التقديرية للإدارة، ويعتبر من النظام العام وثار تلقائياً من طرف القاضي.²

ثالثاً- عبارة عن إجراء جبري:

فيتجلى ذلك باعتبار إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة، المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة، فنزع الملكية الخاصة للأفراد دون سواها، لأنّ نقل الملكية التابعة للأشخاص الإدارية يتم عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل.³ وفي هذا الإطار نزع الملكية جبراً يترتب عنه المساس بالملكية الخاصة، لذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية للأفراد ضدّ تعسّفات الإدارة، وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة. فالقاضي يبقى مقيداً بقواعد عدم جواز تهديم المباني العمومية التي تمّ إنجازها بصفة غير شرعية.⁴

رابعاً- تحقيق المنفعة العامة:

بالرجوع إلى قانون 11/91 في المادة 2، تشير إلى أنّه: «لا يكون نزع الملكية ممكناً إلاّ إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير وتهيئة العمرانية والتخطيط. وتتعلّق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى، ذات منفعة عمومية». إضافة إلى هذا فهو يعتبر إجراءً أساسياً في عملية نزع الملكية، حيث يعتبر بداية إجراءات متعلّقة بهذه العملية، ويقصد به التأكيد من أنّ المشروع الذي يراد نزع الملكية من أجله، يحقق

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 113.

2- سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها. الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، القاهرة 1979، ص 271.

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 113.

4- أحمد رحمانى، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية". مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر 1994، ص 9.

المنفعة العمومية، وإذا ثبت العكس فإنّ هذه العملية تعتبر تعدّ على الملكية الخاصة، على اعتبار أنّ نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، ولا يتمّ إلاّ إذا أدى انتهاج كلّ الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية.¹

وهذا ما يلاحظ أنّ في هذا المجال أنّ المشرّع دستورياً كان أو عادياً، علّق نزع الملكية على تحقيق منفعة العامة، وترك تحديد المنفعة العامة للإدارة، ولم يقيدها في هذا المجال بقيود محدّدة، وقد يتساءل بعض ما هو ضامن الأفراد إزاء عدم تعسّف الإدارة في هذا المجال، وعدم إشرافها في نزع ملكية عقارات الأفراد.²

خامساً- التّعويض العادل المسبق:

نصّت المادة 20 من الدّستور الجزائري: «لا يتمّ نزع الملكية إلاّ في إطار القانون وبترتّب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف»، كما أنّه جاء قانون 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في المادة الأولى: «عملاً بالمادة 20 من الدّستور» يحدّد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلّقة به، وكيفيات التّعويض القبلي العادل والمنصف. والمادة 3 منه بنصّها: «يجب أن يكون مبلغ التّعويضات عادلاً ومنصفاً ويغطّي كامل الضّرر الناشئ عن نزع الملكية»، إضافة إلى المادة 32 من المرسوم 186/93 المؤرّخ في 1993/7/27 الذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: «يودع مبلغ التّعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها، والتي لم تحدّد هوية مالكيها خلال التّحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر سنة، ويمنع عن الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتمّ قبول المبلغ المقترح من طرف المالك، وإيداع مبلغ التّعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.³

وفي هذا النّطاق المشرّع منح الإدارة العمومية الصّلاحية، لممارسة الامتياز القانوني وهو نزع الملكية الخاصة من أجل ما تتطلبه المنفعة العامة، وهذا عن طريق اتّباع مجموعة من

1- القانون 11/91 السّالف الذّكر.

2- محمّد أنس قاسم جعفر، مرجع سابق، ص 90.

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 114.

الإجراءات عند ممارسة هذه العملية وهي نزع الملكية جبراً، واعتبر أي مخالفة لهذه الإجراءات سيكلّفها بطلان إجراءاتها، إلا أنّ ذلك واستثناءً لدواعي المصلحة العمومية، وللضرورة الملحة واستعجال سمح للإدارة أن تخرق هذه الإجراءات، وتسلسلها الزمّني دون اعتبار وذلك خروجاً عن القاعدة العامّة.¹

غالباً ما تكون العقارات موضوع نزع الملكية مملوكة لأشخاص القانون الخاص، طبيعية كانت أو معنوية، وهذا ما دلّ عليه قانون نزع الملكية، الذي ينصّ على العقارات دون غيرها فأحكام قانون نزع الملكية لا تطبّق على المنقولات أيّاً كان نوعها، وذلك سواء تمثّل العقار في أرض فضاء لا بناء عليها أو ظهر في صورة أرضية مبنية أيّاً كان عليها من بناء، ويجب أن يتناول إجراء نزع الملكية، الأرض وما عليها من مباني، فلا يقتصر على أرض وحدها دون ما تحمل من بناء وعلى بعض أدوار هذا البناء دون بعض آخر،² وهذا النزع للملكية لا يكون إلا للمنفعة العامّة، ولا يكون مبالغاً فيه إن قلنا أنّ هذا المبدأ دستوري، جاء لحماية الأفراد، وقد نصّت المادّة 20 من الدّستور الجزائري على: «لا يتمّ نزع الملكية إلا في الإطار القانوني ويتربّب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف»، إضافة إلى أنّ المادّة 21 من القانون 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، «يجب أن يكون مبلغ تعويض نزعه الملكية عادلاً ومنصفاً، حيث يغطّي كلّ ما لحقه من ضرر وفاته من كسب بسبب نزع الملكية»³ وتعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة في يد الإدارة تستعملها من أجل إجبار الأفراد على التنازل عن أملاكهم الخاصة وتبريرها في ذلك فكرة المنفعة العامّة، التي تهدف إلى تحقيقها، حيث تعتبر المنفعة العامّة شرطاً أساسياً ومبرراً جوهرياً لإبادة عملية نزع الملكية، كما أنّ القصد الأوّل وأخيراً من إجراء نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامّة، أي أنّ الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز ما يدخل في نطاق المنفعة العمومية.⁴

1- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 56.

2- ماجد راغب حلّو، المرجع السابق، ص 539.

3- المادّة 216 من قانون 11/91 المتعلّق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، السّالف الذّكر.

4- حطّاش أحمد، مرجع سابق، ص 112.

المطلب الثاني

مجال تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامة

إنّ نزع الملكية للمنفعة العامة يرتبط بالأساس جهات إدارية مختصة، وهذا ما دلّ عليه القانون المتعلق بنزع الملكية، فالجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العمومية، وأيضاً الأطراف المستفيدة من تلك الأملاك والحقوق العينية العقارية وفي هذا الإطار نجد أنّه في إطار عملية النزع ستتضرر أطراف من هاته العملية من جهة ومن جهة أخرى قد حدّدت الأملاك العقارية، والحقوق العينية التي ينصبّ عليها نزع الأملاك بالإضافة إلى تحديد الملاك وبهذا الصدد تناولنا في هذا المطلب ثلاثة فروع: الفرع الأول حول أطراف نزع الملكية، أمّا الفرع الثاني فتناولنا فيه الأموال الواجب نزع ملكيتها وهوية مالكيها باعتبار أنّ عملية نزع الملكية تقوم على إجراءات محدّدة قانوناً، فخصّصنا الفرع الثالث لهاته الإجراءات المتّبعة في عملية نزع الملكية.

الفرع الأول: أطراف نزع الملكية.

إنّ عملية نزع الملكية المخوّلة بالأساس لأطراف معيّنة، وتتصبّ على قرارات بموجبها يتمّ نزع الملكية، بالإضافة إلى أطراف تستفيد من قرار نزع الملكية، وكلّ هذا ضرورة حماية حقوق الأطراف المتضررة، سواء بالإرضاء أو حماية حقوقهم وأملاكهم المنزوعة.

يرتبط نزع الملكية للمنفعة العمومية بجهات إدارية مختصة، وهذا ما دلّ عليه قانون نزع الملكية، وما ينطوي على الأموال العقارية التي تنصبّ عليها، والمحدّدة بنصوص قانونية الغاية منها تحقيق المنفعة العامة. وقد نصّت المادّة 02 من القانون 11/91 المتعلّق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنّ نزع الملكية هي طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، وتعتبر هذه المادّة أنّ نزع الملكية وسيلة استثنائية لاكتساب الحقوق والأملاك العقارية وهذا هو السبب بالذات، الذي أدّى به إلى إلزام الإدارة باتّباع الوسائل الرضائية، لاقتنائها الأموال قبل لجوئها إلى أيّ إجراء نازع للملكية، ولا يتمّ إلاّ إذا أدّى انتهاج كلّ الوسائل الأخرى

إلى نتيجة سلبية،¹ وتؤكد المادة 2 من المرسوم 186/93 المحدد كيفية تطبيق قانون 11/91 التي أكدت على ضرورة اتباع، وإثبات الإدارة مباشرة، إجراء نزع الملكية بمحاولة للاقتناء بالتراضي، وذلك عن طريق النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات للاقتناء بالتراضي والتي يجب أن يرفقها بملف يُرسل إلى الوالي المختص، حتى يبدي رأيه بقبول أو رفض القيام بالتحقيق الداعي إلى إثبات المنفعة العامة، حيث يسعى "التحقيق الإداري المسبق" فهذا القرار الإداري يعتبر مزدوجاً (قرار بفتح تحقيق مسبق وقرار تعيين لجنة التحقيق).²

ويعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية أحد الإجراءات الأساسية في نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يتم إصدار هذا القرار من أجل الجهة القضائية المختصة، بأن المشروع المزمع القيام به يحقق المنفعة العمومية، وبناءً على ذلك التقرير الذي تقوم به لجنة التحقيق، لكن ما تجب الإشارة إليه أن التحقيق المسبق في المنفعة العمومية لا يكفي وحده في مباشرة إجراءات نزع الملكية، حتى وإن كان رأي اللجنة إيجابياً حول مدى فعالية المنفعة العمومية في المشروع حيث أن السلطة النازعة للملكية يمكن أن تعلق على عدم مواصلة إجراء التحقيق بسبب تغيير في الظروف، أو إذا كان لديها شك حقيقي وجدي حول واقعية وفعالية المنفعة العامة.³

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أصبح الآن اختصاصاً حصرياً للجهات الإدارية، التي يحددها قانون نزع الملكية بشكل حصري، وإن الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تختلف حسب مقر عملية نزع الملكية، وما أقرته المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، لكن تجب الإشارة إلى أن المشرع في قانون 11/91 لم يحدد الأشخاص الإدارية التي تملك إصدار تصرفات قانونية في إطار نزع الملكية، من أجل المنفعة العمومية، لكن المرسوم المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91 استدرك هذا الفراغ في نفس المادة 10⁴ دون أي إحالة من قانون 11/91، حيث حددت الجهات الإدارية المختصة من خلال ما يلي:

1- قانون 11/91، سالف الذكر.

2- عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 33.

3- حسين عثمان بن عثمان، مبادئ القانون الإداري. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 450.

4- المادة 10 من قانون 11/91 سالف الذكر.

أولاً- الأطراف النازعة بموجب قرار:

إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية المراد نزعها، واقعة في تراب ولاية واحدة، سواء بلدية واحدة أو عدّة بلديات من الولاية، في هذه الحالة تكون الإجراءات بسيطة، حيث يحوّل المستفيد من عملية نزع الملكية الملفّ إلى "الوالي المختصّ"، ثمّ يقوم هذا الأخير بإصدار قرار تحقيق إداري مسبق وتعيين اللّجنة التي تقوم بإعداد التقرير، ثمّ ترسله إلى الوالي الذي يقوم بإصدار قرار تصريح المنفعة العمومية¹ بقرار ولائي. وأيضاً يؤوّل إلى "قرار وزاري مشترك" بمعنى إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها، واقعة في تراب ولايتين أو عدّة ولايات، فهنا يكون القرار بموجب قرار وزاري مشترك، أو عدّة قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المعني ووزير الدّاخلية والجماعات المحليّة ووزير المالية.

كالقرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 21 يناير 2008، يتضمّن تصريحاً بالمنفعة العمومية لإنجاز خطّ السّكك الحديدية، الرّابط بين سعيدة ومولاي سليمان لولاية سيدي بلعباس.² وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 2007/12/23³ المتضمّن التّصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مشروع تهيئة التّوسيع لمحيط شلف الأسفل، وفي هذه الحالة يلتزم المستفيد من العملية بتحويل الملفّ الخاصّ بنزع الملكية إلى الكلّ وإلى المختصّ إقليمياً، والذي يضمن تنفيذ كلّ إجراءات نزع الملكية اللاحقة لصدور قرار التّصريح بالمنفعة العمومية.⁴

المرسوم التّنفيذي رقم 186/93 المؤرّخ في 1993/07/27، لعب دوراً هاماً في كيفيات تطبيق القانون 11/91 من خلال المادّة 10 يصرّح بالمنفعة العمومية حسب ما يلي:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الدّاخلية والجماعات المحليّة، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدّة ولايات.

1- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 41.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 21 يناير 2008، الجريدة الرّسمية 41 الصّادرة في 10 فبراير 2008.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في ديسمبر 2007، الجريدة الرّسمية 62، الصّادرة في 2007/11/09.

4- عبد العزيز السيّد جوهري، مرجع سابق، ص 59.

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.¹

وهنا لم يحدّد القانون 11/91 الجهة الإدارية التي تملك الحقّ في طلب نزع الملكية لكن بالرجوع إلى نصّ المادة 2 فقرة من القانون نجد أنّه: «لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ثابتة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل: التّعمير والتّهيئة العمرانية، والتّخطيط تتعلّق بإنشاء تجهيزات جماعية للمنشآت والأعمال الكبرى، ذات المنفعة العامّة». يتّضح بطريقة غير مباشرة أنّ المشرّع قد حصر حقّ طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الأشخاص العامّة الإقليمية المتمثّلة في: الدّولة، الولاية، البلدية. هذا لأنّ أحكام القانون 29/90 المتعلّق بالتّهيئة والتّعمير هو من اختصاص الدّولة وتوابعها على مستوى الأقاليم، وينطبق نفس القول على التّجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى، ذات المنفعة العمومية، فهي تشكّل أساساً موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية طبقاً للقانون 30/90 المتضمّن الأملاك الوطنية.² ومن خلال نصّ المادة 10 من المرسوم التّنفيذي 186/93، فإنّ السّلطات المخوّلة قانوناً بنزع الملكية هي: الدّولة ممثّلة في أشخاص الوزراء، في حالة ما إذا كان المشروع وطنياً يعبر ولايتين أو أكثر، وفي شخص الوالي إذا كان المشروع في حدود ولاية واحدة.³

إلا أنّه من الضّروري توافر القرار المتضمّن تصريحاً بالمنفعة العمومية:

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام بها.
- قوائم الانتقال المراد الشّروع فيها.
- مساحة القطع الأرضية ومواقعها.
- تقدير النّفقات التي تغطّي عمليات نزع الملكية.

1- المرسوم التّنفيذي رقم 186/93 المتعلّق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية المؤرّخ في 27/07/1993، الجريدة الرّسمية، العدد 51 لسنة 1993.

2- ماجدة شهبيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة في التّشريع الجزائري. رسالة ماجستير، تخصّص قانون عامّ، كلبية الحقوق، بسكرة، 2004، ص 22.

3- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 23.

ويجب أن يبيّن فضلا عن ذلك، المهلة القصوى المحددة لإنجاز العملية، وأن لا تفوق مدّة 4 أعوام مع جواز تجديدها مرّة واحدة، نفسها في حالة اتّساع مدّة العملية واكتسابها طبعاً وطنية.¹

إنّ المرسوم التّفيذي 248/05 الصّادر في 10 جويلية 2005، المعدّل والمتمّم للمرسوم التّفيذي 186/93 نصّ على حالة يكون من خلالها التّصريح بالمنفعة العامة عن طريق مرسوم تنفيذي، من خلال المادّة 2: «أمّا بالنّسبة لعمليات إنجاز البنى التّحتية ذات المنفعة العامة، والبعث الوطني الإستراتيجي يصرّح بالمنفعة العمومية، عن طريق المرسوم التّفيذي». هذا ومن خلال المادّة 12 مكرّر 3 من قانون 11/91 الصّادرة بموجب المادّة 37 من القانون 08/13 المتضمّن قانون المالية لسنة 2014، ينصّ على أنّ: «قرار التّصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلّقة بإنتاج، ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، نظراً لطبيعة بنيتها التّحتية ذات المصلحة العامة، وبعدها الوطني والإستراتيجي يصدر بموجب مرسوم تنفيذي». ² وأيضاً بموجب قانون الملكية المالية لسنة 2005، المادّة 65 منه المتمّم للقانون رقم 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية بالمادتين 12 مكرّر و 12 مكرّر 1 كما يلي: «يتمّ إقرار المنفعة العمومية بموجب المرسوم التّفيذي، بالنّسبة لعمليات إنجاز البنى التّحتية، ذات المنفعة العامة وبعث وطني وإستراتيجي». ³

ثانياً- الأطراف المستفيدة من قرار نزع الملكية:

باعتبار الجهات الإدارية المخوّلة بإصدار قرار نزع الملكية، تكون المستفيد المباشر من أجل تحقيق المنفعة العامة، المبتغاة من تلك العملية، ويدخل في إطار نشاطه وحسابه الخاصّ إلا أنّ قانون 11/91 والرسوم التّفيذية 186/93 لم يتضمّن أية إشارة فيما إذا كانت الدولة أو الجماعات المحليّة هي المستفيدة من نزع الملكية.

1- المرسوم التّفيذي 189/93، السّالف الذّكر.

2- قانون 08/13 المؤرّخ في: 30-12-2013، المتضمّن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرّسمية 68 الصّادرة في: 2013/12/31.

3- براهمي سهام، التّصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية. دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص ص 103-104.

كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية الغير، دون نازع الملكية، وذلك بانتقال العقار المنزوعة ملكيته من الذمة المالية لنازع ملكية الغير، دون نازع الملكية، وذلك بانتقال العقار المنزوع ملكيته عن الذمة المالية لنازع الملكية وإعادة بيعه لمستفيد آخر، يباشر أعمالاً تمثل المنفعة العامة، سواء كان شخصاً عاماً أو خاصاً.¹ إلا أن المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر بتاريخ 11 مايو 1994: «يمكن مثلاً للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة شخص إقليمي، الذي ترتبط به لكن دائماً في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.² وفي هذا الإطار إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة، فبالنسبة للأفراد يجب استثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة والمستفيدين من حق الالتزام فيما يخص استغلال المناجم والمحاجر والمياه المعدنية.»³

أما فيما يخص أصل الملكية المنزوعة، والتي يستفاد منها الغير، فإن الملكية تبقى لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية، ويمكن أن يستفيد صاحب الرخصة البحث أو الاستغلال قصد متابعة نشاطاته، والأهداف المسطرة من الحقوق ومزايا التصرف، أو اكتساب العقارات عن طريق تنازل أو نزع الملكية، طبقاً لأحكام القانون رقم 06/84 في مواده 21 فقرة أولى المؤرخ في 1984/1/7.⁴

ثالثاً - المتضرر:

هو ذلك الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري، فهنا يصبح المتضرر من نزع الملكية، وفي هذا الإطار فهو ذلك صاحب الملكية، الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه العينية العقارية، وغالباً ما يكون هذا المتضرر شخصاً طبيعياً بمعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد، سواء كان عقار الجزائري أو عقار الأجنبي، باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة.⁵

1- ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 20.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 المؤرخ في 1991/5/11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

3- أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 10.

4- القانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/1/7 المتعلق بالنشاطات المنجمية.

5- مقداد كرجولي، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية". المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1996، ص 33.

إلا أنّه:

لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصّباً على أملاك شخص اعتباري خاصّ كملكيّات شركة مدنية أو تجارية، أو جمعية خاصّة. فإن كان مقبولاً ومعقولاً إمكنية نزع الملكية الخاصّة للشخص الاعتباري العامّ، فالملكية العامّة تتمتع قانوناً بحصانة مطلقة ولا يرد عليها أيّ استثناء، حيث تحرم جميع أنواع التّصرف فيها تلجأ إلى الدّولة، بصفتها نازعة الملكية لتجاوز هذه العقبة القانونية إلى عقد اتفاق بين وزارات معيّنة، والوزارة الوصية على الملك العامّ بهدف نقل ملكيتها إلى الوزارة المستفيدة، دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامّة ثمّ تقوم بتشخيصها للمنفعة العامّة. وأضاف المشرّع الجزائري في صنف المتضرّرين المستأجرين للمحلّات السكنية والمهنية، وحتى الشّاغلين والتّجار والصّناعيين والحرفيين.¹

الفرع الثاني: تحديد الأموال الواجب نزع ملكيتها وهوية مالكيها.

يتوقّف تعويض الملاك المنزوع منهم ملكيتهم في إطار نزع الملكية على مراحل أولية تسبق عملية نزع ملكية الأفراد، وذلك من خلال تحديد الأموال العقارية، والحقوق العينية وهوية الأفراد المالكين لهاته الأملاك، والحقوق العينية العقارية المحددة قانوناً.

أولاً- تحديد الأموال المنزوع ملكيتها:

يعتبر قرار قابلية التنازل عن الأملاك، قراراً إدارياً يشمل العقارات والحقوق العينية العقارية، المزمع نزع ملكيتها وهو قرار يصدر مباشرة بعد قرار التّصريح بالمنفعة العمومية حيث نصّ القانون 11/91 على أنّه يحرّر القرار الإداري الخاصّ بقابلية التنازل، بناءً على تقرير التّعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل كلّ قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى، المزمع نزع ملكيتها، ويجب أن يبيّن في كلّ حالة، وذلك تحت طائلة بطلان هوية المالك، أو صاحب حقّ الملكية، كما يعيّن العقارات اعتماداً على التّصميم الجزئي مع بيان التّعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.²

1- المادّة 34 من المرسوم التّنفيذي 186/93 الصّادر في 1993/7/27 الذي يحدّد كميّات تطبيق قانون 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامّة.

2- المادّة 37 من المرسوم التّنفيذي 186/93.

وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري، نجد أنه يرد بالأساس على لعقّارات والحقوق العينية، خاصة المادة 677 والمادة 683، والتي تنطوي أيضاً على المادتين 2 و3 من قانون 11/91.¹

وهذا في إطار على أنه كلّ ما يدخل في شكل شيء يجيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف، غير أنّ المنقول الذي يصفه صاحبه على عقّار يملكه رسداً لخدمة هذا العقّار، أو استغلاله يعتبر عقّاراً بالتخصيص، والمشرّع أحاط وأناط بالعقّار دون استثناء إلى منقول. إضافة في الفقرة 02 أورد حكماً على أنّ بعض المنقولات، تعتبر من قبيل العقّارات إذا وضعها مالك العقّار فيه، وخصّصها لخدمته وما يعتبر عقّارات بالتخصيص.²

1. العقّارات:

تنصّ المادة 683 من القانون المدني الجزائري: «كلّ شيء مستقرّ بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقّار، وكلّ ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقّار يملكه رسداً على خدمة هذا العقّار، أو استغلاله يعتبر عقّاراً بالتخصيص. فالعقّارات بالطبيعة هي جميع الأملاك العقّارية، سواء كانت أراضي جرداً أو أراضي زراعية، أو مباني أو البرك أو المستنقعات. ومن ذلك يجوز نزع ملكية هذه العقّارات التي يملكها الخواصّ، سواء كانوا معنويين أو طبيعيين، وسواء كانت أموال قُصّر أو أموال تحت الحراسة القضائية، أو أموال الأجنبي.³

أمّا المادة 2 من القانون 29/90 المتعلّق بالتّوجيه العقّاري: «الأملاك العقّارية في مفهوم هذا القانون هي كلّ الأراضي أو الثّروات العقّارية غير المبنية، وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحدّ المفيد في التّمتع بها علوّاً أو عمقاً.⁴ وفي المادة 22 من القانون 11/91: هذا الإجراء نزع ملكية العقّار كاملاً أو جزءاً منه، إلّا أنّه من حقّ الأفراد المعنويين أن يطالبوا الإدارة بنزع الملكية التّام، وذلك إذا أصبحت العقّارات باقية ليست للاستعمال أو الاستغلال.

1- المادة 683 من القانون المدني.

2- ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 22.

3- المرجع نفسه، ص 22.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 568.

وحتى إذا كان العقار مكوناً من الأرض وعليها بناء أي أرض مبنية، فإنّ عملية نزع الملكية يجب أن تنصبّ على الأرض والبناء معاً.¹

كما يمكن أن يكون باطن الأرض محلاً لنزع الملكية دون سطحها من أجل استغلال الحفر وشقّ الأنفاق، شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أيّ تلف أو تعديل على سطحها.²

2. العقارات بالتخصيص:

هاته العقارات التي هي بخدمة دائمة للأرض، كآلات الزراعة والمخازن ومنازل الفلاحين، فجميعها تابعة للأرض الزراعية، لذا يجوز أن يشملها أيضاً نزع الملكية للمنفعة العامة، طالما كان تابعاً للعقار الأصلي، الذي نزعت ملكيته.³

إضافة إلى ذلك بر كلّ منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه، ويرتبط بهذا العقار حيث لا يمكن نقله أو فصله عنه دون التلف، ومثال ذلك الآلات الزراعية، المخازن، المضخة المائية، الآبار. فجميعها تابعة للأراضي الزراعية، وتعتبر عقارات ما دامت منقولات وعقارات لشخص واحد، وذلك امتثالاً لقاعدة الفرع يتبع الأصل، ليس هناك ما يمنع أن يشمل نزع ملكية العقارات بالتخصيص، لأنّ الهدف الأساسي ليس الاستيلاء على تلك الملحقات، وإنّما نزع ملكية العقار اللازمة لتحقيق المنفعة العامة.⁴ إذن كلّ الملاك العقارية التابعة للخواصّ قابلة لنزع ملكيتها، سواء كان هؤلاء الخواصّ أشخاصاً طبيعيين، أو معنويين، وذلك بغضّ النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، باستثناء أملاك الدولة الأجنبية لطبيعتها الدبلوماسية، أمّا أملاك الدولة الخاصة والأشخاص المعنوية العامة المسماة اصطلاحاً "الدومين الخاص". غير أنّه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العامّ أن يقوم بنزع ملكية عقارات، تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة، خاصة.⁵ وذلك لأنّ هذه العملية يجب أن

1- أنس قاسم، مرجع سابق، ص 89.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 17.

3- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة. دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 50.

4- ماجدة شهنّاز بودوح، مرجع سابق، ص 25.

5- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 17.

تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن شخص معنوي نفسه، يخصّص بمقتضاه قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه، يخصّص بمقتضاه هذا العقار للدّومين العامّ، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر، كالولاية والدّولة، أمّا الدّومين العامّ فهو محمي من هذا التّصرف وله حماية خاصّة. كما تنصّ المادّة 689 من القانون المدني الجزائري، والمادّة 40 من قانون الأملاك الوطنية.¹

3. الحقوق العينية العقارية محلّ نزع الملكية:

هذه الحقوق تعتبر أموالاً عقارية، طبقاً للمادّة 684 من القانون المدني الجزائري وبالتالي نجد أنّها قابلة للانتقال بنفس الطّرق، التي تكتسب بها الملكية كالعقد والهبة، وتكون قابلة للاكتساب بالطّرق الجبرية كنزع الملكية، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حقّ الارتفاق، إذ يمكن للدّولة إنشاء حقّ الارتفاق على العقارات المملوكة، خاصّة دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية. مثل ذلك شقّ القنوات من أجل تمرير أنابيب الغاز أو صرف المياه، أمّا حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتمّ إلاّ مع نزع العقار. فحقّ الارتفاق الحقّ العيني العقاري الوحيد، الذي يتطلّب إلغاءه أو نزعه من طرف إدارة نزع ملكية العقار.² وقد تطرّق قانون 11/91 في المادّة 2 إلى الحقوق العينية العقارية والتي تنصّ على: «يعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة لاكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية»، والحقوق العقارية هنا هي حقوق عينية أصلية، والتي تضمّنها القانون المدني، وحدّدها على سبيل الحصر، وتنقسم إلى الحقوق العينية، وهي: حقّ الملكية حقّ الانتفاع، حقّ الاستعمال، حقّ السّكن وحقوق الارتفاق، وحقوق عقارية التّبعية، المتمثّلة في الرّهن الرّسمي، حقّ التّرخيص، الرّهن الحيازي، وحقوق الامتياز.

1- القانون 30/90 الصادر بتاريخ: 1990/12/01، المتضمّن قانون الأملاك الوطنية، (بخصوص توزيع ملكية الأموال العمومية بين الدّولة والولاية والبلدية).

2- عبد الرّزاق أحمد سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني. أسباب كسب الملكية، المجلّد 9، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2011، ص 1301.

وعليه بالرجوع إلى المادة 684 قانون مدني: «يعتبر مالاً عقّارياً كلّ حقّ عيني يقع على عقّار، بما في ذلك حقّ الملكية، وكذلك كلّ دعوى تتعلّق بحقّ عيني على عقّار.»¹

فالمشرّع الجزائري نضمّ هذه الحقوق في موادّ القانون المدني من 764 إلى 881 و882 إلى 999 والمادة 2 من القانون رقم 11/91 والمادة 677 من القانون المدني فإنّه:

يمكن نزع ملكية العقّار والحقوق العينية العقّارية، كما يمكن نزع ملكية هذه الأخير بصفة مستقلّة عن العقّار ذاته، أي دون العقّار المتمثّل بهذه الحقوق العينية العقّارية غير أنّ الارتفاقات العامة:

والتي تعتبر من قيود القانون العامّ، والمفروضة على عقّار ما، لا يمكن مباشرة إجراء نزع الملكية بشأنه، إلّا بالاستناد على نصوص خاصّة في ذلك.²

ثانياً- تحديد هوية المالكين:

إنّ لعملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دور مهمّ في إجراءات نزع الملكية ككلّ، وخاصّة في التعويض بشكل خاصّ. إنّ هذه العملية بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التّحقيق من المستندات والتّصريحات المقدّمة للمحافظ المحقّق، وتمنح للشّخص الوارد في قائمة الحقّ في التعويض عن نزع عقّاره، أو حقّه العيني.³

إلّا أنّه بالرجوع إلى المادة 16 من القانون 11/91، إضافة إلى المواد 12 و13 من المرسوم التّفيذي 186/93، نجد أنّها تناولت في هذا الإطار، ما يُعرف بعملية التّحقيق الجزئي.

-مرحلة التّحقيق الجزئي: بالرجوع إلى نصّ المادة 12 من المرسوم التّفيذي 186/93 على أنّ الوالي يصدر القرار خلال مدّة 15 يوماً، من نشر القرار المتضمّن التّصريح بالمنفعة العمومية، قرار بتعيين المحافظ المحقّق، يختار من بين

1- ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 25.

2- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه، تخصّص قانون عامّ، كلّية الحقوق، قسنطينة، 1998، ص 115.

3- أنور طلبة، المطول في الشّرح المدني، نزع الملكية للمنفعة العامة. الجزء الأوّل، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 60.

المسّاحين والخبراء العقّاريين، معتمدين لدى المحاكم قصد التّحقيق الجزئي. وتعتبر عملية تحضيرية مفادها حصر الحقوق العقّارية المعنية بعملية نزع الملكية، وهوية مالكيها ولكن ضرورة تبيان ما يلي:

- اسم المحافظ المحقّق ولقبه وصفته.

- المقرّ والأماكن التي يمكن أن يتلقّى فيها تصريحات ومعلومات ومنازعات متعلّقة بالحقوق، ذات الصّلة بالعقّارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التّحقيق وتاريخ إنجائه. بمعنى أنّ للمحافظ كلّ الوسائل القانونية والتسهيلات للقيام بذلك.¹

وتفيد المادّة 13 من نفس المرسوم السّابق في هاته العملية، على ضرورة حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق، وبالرجوع إلى المادّة 12 من المرسوم أن يتمّ نشر قرار التّعيين المحافظ المحقّق في الجريدة الرّسمية، أو في مدوّنة القرارات الإدارية الخاصّة بالولاية، وذلك حسب الحالة. أو في مقرّ البلدية مع ضرورة تبليغ ذوي الشّأن بقرار التّعيين هذا. إلّا أنّ المادّة 11 من القانون 91-11 تبيّن أنّ الغاية هي نشر القرار، أمّا المرسوم التّنفيذي فيرى أنّ الهدف هو إعداد مخطّط جزئي وقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق وتحديد محتوى الممتلكات بكلّ الوسائل، وذلك عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية التي يحوزها أو بواسطة معاينة حقوق الملكية.² ودور المحافظ المحقّق، تحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية، وكذا القانونية التي يتميّز بها كلّ عقّار مطلوب نزع ملكيته، من خلال طبيعته، سواء عقّار أرض فلاحية أو مبنية، مع تحديد محتوياتها، أمّا إذا كان نزع الملكية لا يمسّ إلّا جزءاً من العقّار فقط، فيجب على المحافظ المحقّق أن يحدّد مجمل الملكية، ويبرز جزءاً مستهدفاً للنزع. وفي نفس الصّياغ يمكن للمحافظ المحقّق التّسيق مع أمين الحفظ العقّاري من أجل تأكيد المستندات، وفي غيابها يكتفي المحقّق بتصريحات المستغلّين للعقّارات ويبينون صفة استغلالهم وحيازتهم مع تقديم الملفّ الذي يحوز على:

- الأوراق التي تثبت الحالة المدنية.

1- المادّة 12 من المرسوم التّنفيذي 186/39 السّالف الذّكر.

2- المادّة 11 من القانون 11/91 سالف الذّكر.

-الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع الشّخصين مصادقة تبين المدّة التي مارس خلالها المصرّح استغلاله للملك.

إضافة إلى تصريحات تشيد بالوضع القانوني للعقّارات من مالكي العقّارات، أو أي شخص آخر. وذلك للإحاطة بأن ملكيتها تقرّر لفائدة الشّخص الحائز عليها حيازة علنية.¹ إلا أنّه في هذا الإطار يظهر إشكال أمام المحافظ المحقّق من خلال:

-**الملاك الذين يملكون سندات الملكية:** يقوم المحافظ هنا بالاطّلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها، حيث يستخلص منها النتائج التي تفيد تحقيقه، ويتأكّد من الوثائق والمستندات المقدّمة في إطار التّشريع المعمول به، لإثبات حقّ الملكية من خلال عقد البيع، الوصية، عقد الشّهرة، والعقود الإدارية النّاقلة للملكية، وكذا الأحكام القضائية.² وبالتّعاون مع المحافظ العقّاري للتّأكد من المستندات المقدّمة له التي تعكس الرّاهن للأمالك، بمعنى ذلك أنّ صاحب السّند هو المالك الحالي للعقّار والحقوق العينية، ولم يتصرّف فيها أي له الحيازة الكاملة. والمادّة 17 من المرسوم التّنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقّق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرّهن والارتفاقات.³

-**الحائزين للملكية لا يحوزون على سندات الملكية:** تناولت المادّة 18 و 20 من المرسوم التّنفيذي، قيام المحقّق بتحليل التّصريحات والأقوال والشّهادات لمستغلي هذه العقّارات، وذلك من خلال ما تشتمله من تصريحاتهم من خلال تحديد صفة الذين يحوزون هذه العقّارات، وتحديدهم للعقّار الذي يحوزونه، أو يشغلونه ومشمّلاته وطبيعته ومساحته، وتقديم وثائق تثبت الحالة المدنية وشهادات مكتوبة ومصادق على التّوقيع من طرف مصالح البلدية، أنّه قد حاز العقّار المعني أو استغلّه لمدّة معيّنة، ويمكنه فضلاً عن ذلك أن يطلب من مصالح المسح العقّاري معلومات تسمح بالتّأكد من التّصريحات

1- براحلية زويبير، التّعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التّشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كآلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة باتنة، 2008، ص 15.
2- المادّة 22 من المرسوم 186/93 السالف الذّكر.
3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 15.

والأقوال التي حصل عليها،¹ إضافة إلى تصريح أي شخص لديه معلومات تفيد بشأن العقارات. ولعد الحصول على التصريحات والأقوال يقوم المحقق بالاتصال بمديرية المسح العقاري، بقصد معرفة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة أو لا، فإذا كانت ممسوحة يؤول له الحق في الاطلاع على جميع المخططات وسندات الملكية والسجلات والبطاقة العقارية، وأيضاً الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للاطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني، وتؤكد أنها ليست جزءاً من الأملاك الوطنية، من خلال مديرية الأملاك الوطنية والبلدية المختصة إقليمياً.

بعد انتهاء المحقق من عملية التحرير والتحرير يؤول إلى تحرير محضر، يتضمن ما توصل إليه من معلومات وشهادات وأقوال، ويقوم بإشهار المحضر مع المخطط الجزئي لمدة 15 يوماً في مقرّ الولاية والبلدية ومصالح الحفظ العقاري والأملاك الوطنية، وفروعها ومكاتبها المدنية إقليمياً. وفي الأخير يقدم المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل ما يلي:

-المخطط الجزئي.

-المخطط النهائي لجميع الوثائق المستلمة.

-قائمة العقارات المزمع نزع ملكيتها.

وهذا هو ما ينطوي على صفة الملك أو المالك من خلال حيازة هادئة، مستمرة وعلنية لا يشوبها إكراه ولا غموض، حتى يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته، واعتباراً بأنّ الأملاك الخاصة هي التي تكون محل نزع الملكية، لا الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، سواء كانت خاصة أو عامة.²

إذن قرار قابلية التنازل يصدره الوالي، بناءً على تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية، حيث يشمل هذا القرار قائمة العقارات والحقوق العينية، المزمع نزع ملكيتها وبيّن هوية المالك أو صاحب حق الملكية، وضرورة تعيين العقارات تعيناً دقيقاً مع بيان قيمة

1- طبقاً للفقرة 2 من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186/93.

2- طبقاً للمواد 689-827 من القانون المدني.

العقارات العمرانية بالمتر مربع، والعقارات الفلاحية بالهكتار وبيان أسس حساب التعويض مع تبليغ هذا القرار إلى كل أصحاب الحقوق العينية، إضافة إلى إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني، لدى الهيئات المختصة في الوقت نفسه مع ضرورة التبليغ.¹

الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تتميز بإجراءات ونعني بها الشكليات التي يجب على الإدارة اتباعها، للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العامة، وتتم هذه الإجراءات كما يلي:

تعدّ عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز مظاهر مساس الإدارة بحق من حقوق الأفراد، وأوضح ميدان تمارس فيه الإدارة امتيازات السلطة من حيث سلطة التطبيق ضدّ الأفراد للحصول على ما تريد من عقارات ولتفادي تطاول الإدارة وتعسفها في استعمالها لامتيازات وبالتالي التعدي على ممتلكات الأفراد، قام المشرع بإحاطة عملية نزع الملكية بسلسلة من الإجراءات القانونية الشكلية، الواجب اتباعها من قبل الإدارة والتي تشكل ضمانات للأفراد في وجه الإدارة لجهة عدم المساس بملكيتهم بشكل غير قانوني. فهناك إجراءات تدخل في نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة، نعني بها الشكليات التي يجب على الإدارة اتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العامة.²

ولقد حدّد القانون 11/91 لسنة 1991 القواعد المتعلقة بنزع الملكية، من أجل المنفعة العمومية على مراحل يجب اتباعها، قصد إنجاز عملية نزع الملكية في ظروف قانونية سليمة.

أولاً- قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

بالرجوع إلى نصّ المادة 06 من القانون 11//91 المتعلّق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مفاده:

-فتح تحقيق وتعيين لجنة موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية في الأماكن المخصّصة.

1- المادة 25 من القانون 11/91 سالف الذكر.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 31، 32.

-تاريخ فتح التّحقيق وانتهائه، إضافة إلى إجراءات عمل العيّنة.

-بيان توضيحي: الهدف من العملية ومخطّط الوضعية، لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها.¹

إنّ قرار التّحقيق الإداري المسبق يشكّل حلقة من حلقات إعلان المنفعة العامة، وبالرجوع إلى نصّ المادّة 6 من المرسوم السّالف الذّكر 186/93 الذي يحدّد كميّات تطبيق القانون 11/91 على أنّه: «يفتح تحقيق مسبق من الوالي من خلال القرار الذي يصدره». أمّا المادّة 6 من المرسوم 186/93 تؤوّل أنّ قرار التّحقيق المسبق، الصّادر عن الوالي باعتبار هو مختصّ في إصداره، إذا كانت الأشغال المزمع إنجازها على تراب ولاية واحدة ويتضمّن ما يلي:

-الهدف من قرار التّحقيق.

-تاريخ البدء في التّحقيق والانتهاه منه.

-تحديد أسماء وصفات وألقاب أعضاء اللّجنة المشكّلة للتّحقيق.

-كميّات عمل اللّجنة ويجب أن يرفق قرار الفتح المسبق بمخطّط الوضعية لتحديد الأشغال المزمع إنجازها وطبيعتها.²

هذا ويجب الإشارة على أنّ المادّة 5 من القانون 11/91 والمادّة 3 من المرسوم سالف الذّكر، بأنّه اختصاص لجنة تحقيق تتكوّن من 3 أشخاص من بين الموجودين في القائمة الوطنية، تعدّ سنويا حسب كميّات هذا القانون، ويتمّ تعيينها من طرف الوالي، ويكون أحدهم رئيساً لهم، وهذا بعد دراسة الملفّ المقدم من طرف المستفيدين من عملية نزع الملكية، ومن أجل إثباته أنّه يدخل في إطار المنفعة العمومية للمشروع.³

بعد انتهاء إجراءات التّحقيق المسبق، يرسل ملفّ التّحقيق مع كلّ المعلومات الاستثنائية للجنة التّحقيق المسبق إلى الجهة الإدارية المختصة، لكي تعلق هذه الأخيرة عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية، وذلك ما نصّت عليه المادّة 10 من المرسوم التّنفيذي 186/93 حيث حدّدت الجهة المختصة بإصدار القرار وتتمثّل فيما يلي:

1- المادّة 6 من القانون 11/91 سالف الذّكر.

2- المادّة 6 من المرسوم التّنفيذي 186/93 سالف الذّكر.

3- المادّة 5 من القانون 11/91 سالف الذّكر والمادّة 3 من المرسوم التّنفيذي 186/93 "مهمّة تشكيل اللّجنة" سالف الذّكر.

- إذا كانت الحقوق والممتلكات العينية العقارية المراد نزعها، واقعة في تراب ولايتين أو عدّة ولايات، فإنّ التصريح بالمنفعة العامة يتمّ بقرار مشترك، أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة، يتمّ التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي، ويتضمّن القرار التصريح بالمنفعة العمومية.¹

وبالرجوع إلى نصّ المادة 10 من قانون 11 /91 حدّدت البيانات الواجب اتّباعها في هذا القرار، إضافة إلى أنّه يبيّن القرار للأجل الأقصى المحدّد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات، ويمكن تجديده مرّة واحدة بنفس المادة، إذا تعلّق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.²

وأيضاً نصّت المادة 11 من القانون 11/91 على أنّه يخضع هذا القرار بالمنفعة العمومية تحت بطلان حالات منصوص عليها، وبمجرد الطعن في القرار يتوقّف تنفيذه إلى أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها.³

ثانياً- قرار تعيين خبير معتمد للتحقيق الجزئي:

المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يقوم الوالي خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بإصدار قرار تعيين "محاظ محقق"، هذا الأخير من بين المسّاحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، قصد إنجاز تحقيق جزئي ويجب أن يبيّن القرار ما يلي:

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 44.

3- المادة 11 من القانون 11/91 سالف الذكر.

أنظر الملحق، الصّفحة 107.

- اسم المحافظ ولقبه وصفته، المقرّ والأماكن والأوقات التي يتلقّى فيها التصريحات المعلومات، تاريخ بدء التحقيق الجزئي وتاريخ انتهائه، ويجب أن ينشر القرار سبب الإجراء المحدد في المادة 11 من نفس المرسوم.¹

والغاية منه حسب المادة 13 من المرسوم 186/93 هي إعداد مخطّط جزئي وقائمة مالكي وأصحاب الحقوق الآخرين، وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديداً دقيقاً وحضورياً بكلّ الوسائل، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، وذلك من خلال فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعيّنة في حالة عدم وجود تلك المستندات.²

ثالثاً- تقييم الأملاك المنزوعة:

بالرجوع إلى نصوص الموادّ السّالفة: 18-19-20 من القانون 11/91 المتعلّق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، إضافة الفقرة 2 المادة 33 من المرسوم 186/93 المتعلّق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية على أنّه: «تعدّ مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملفّ يشمل ما يلي:

- قرار تصريح بالمنفعة العمومية.

- التّصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في

المادّتين 18-19.

- تقدّر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الملاك الوطنية بالتّقييم.»

وفي هذا الإطار تنصّ المادة من القانون 29/90 المتعلّق بالتّوجيه العقاري: «الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كلّ الأراضي أو الثّروات العقارية غير المبنية. « وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها، وكلّ ما يردّ على العقارات والحقوق العينية العقارية،³ وما تمّ تناوله في الفرع الثاني من المطلب الثاني.

1- المادة 12 من المرسوم التّنفيذي 186/93 سالف الذّكر.

2- برالحية زويبير، مرجع سابق، ص 16.

3- عبد الرزاق سنهوري، مرجع سابق، ص 568.

رابعاً- قرار قابلية التنازل:

نصّت المادة 23 من القانون 11/91 على قرار قابلية التنازل: «يحرّر القرار الإداري الخاصّ بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناءً على تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية». ¹ ثم جاءت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ونصّت على: «أن يصدر الوالي خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمّن التصريح بالمنفعة العمومية قراراً بتعيين محافظ محقق ². وتعتد إدارة الأملاك الوطنية في تقييم الأملاك والحقوق على القواعد الحسابية المعيّنة بالإدارات المختصة، طبقاً للمادة 33 من المرسوم التنفيذي، ثم تحرّر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي، ثم تقوم الإدارة نازعة الملكية بتبليغ المعنيين بالتعويض لعروضها، وتلجأ إلى وضع هذه العروض لدى خزينة الولاية، ويكون هذا الإجراء كافياً لاستيفاء شرط التعويض المسبق. ³

ومنه يعتبر قرار قابلية التنازل قراراً إدارياً، يشمل العقارات والحقوق العينية العقارية المزمع نزع ملكيتها، وهو قرار يصدر مباشرة بعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث نصّ قانون 11/91 على أنه: «يحرّر القرار الإداري الخاصّ بالقابلية للتنازل، بناءً على تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويحتوي على قائمة العقارات والحقوق العينية وهوية المالك، أو صاحب حقّ الملكية، كما يعيّن العقارات اعتماداً على تصميم جزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه، يُبلّغ هذا القرار إلى كلّ أصحاب الحقوق المعنية، ⁴ إضافة إلى إيداع مبلغ التعويض الممنوح إلى المعني لدى هيئة مختصة في الوقت نفسه الذي يتمّ فيه التبليغ». ⁵ ومدة الطعن في ذلك القرار تكون في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، وفي حالة فوات الأجل المحدّد قانوناً، للوالي الحقّ في إصدار قرار قابلية التنازل.

خامساً- قرار نزع الملكية:

- 1- المادة 23 من القانون 11/91 سالف الذكر.
- 2- المادة 12 من القانون 186/91 سالف الذكر.
- 3- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص ص 49-50.
- 4- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر، وهذا النصّ مطابق أيضاً لنصّ المادة 24 من قانون 11/91.
- 5- المادة 25 من قانون 11/91 سالف الذكر. أنظر الملحق، الصفحة رقم 111.

باعتباره تصرفاً قانونياً الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك حسب المادة 23 من قانون 11/91، والتي تبدأ بفتح قرار التحقيق الإداري المسبق، والدور المهم للمحقق المحافظ إلى غاية صدور قرار القابلية للتنازل عن أملاكهم، لكن تجب الإشارة أنّ الإدارة النازعة هنا تعتمد فقط على إجراءات إدارية. أما المادة 29 من نفس القانون فتبين ما يلي:

- يحرّر القرار الإداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أيّ طعن خلال المدة المحددة في 26 من هذا القانون [شهر من تاريخ

التبليغ إذا حصل اتفاق بالتراضي].

- صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.¹

إذن الاتفاق بالتراضي أو حصولها على حكم يؤهلها إلى وضع اليد على الأموال المعنية إذا لم ترفع دعوى ضدّ ذلك القرار في المهلة المحددة قانوناً.

المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93 الوالي له الحقّ بإصدار قرار نزع الملكية بمعنى ذلك: المادة وضحت ما جاء في 29 من قانون 11/91 وهي أنّه: «إذا لم ترفع الدعوى أمام القضاء عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة، أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإنّ الوالي يصدر قرار نزع الملكية.²

بمعنى القرار النهائي لنزع الملكية يكون في هذه الحالات:

- المعنى بنزع الملكية يقبل التعويض المقترح عليه، ويعلن رغبته في إتمام جميع إجراءات

نزع الملكية، ويكون ذلك في إطار الإفراغ على شكل عقد.

- المعنى بنزع الملكية لا يطعن قضائياً ضدّ قرار القابلية للتنازل خلال الشهر الموالي

لانتهاؤه أجل تقديم المعارضة لتقييم أملاكه.

1- ماجد راغب حلو، مرجع سابق، ص 634.

2- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وضعية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2002، ص 235.

أنظر الملحق، الصفحة 109.

- إذا صدر قرار نهائي لصالح نازع الملكية يمكن إعطاء تفسيرات عديدة لهذه الحالة، غير أنّ الأكد هو أنّ القرار القضائي لا ينقل الملكية وفقاً للقانون الجزائري بمعنى أنّها عملية إدارية، أمّا القرار القضائي فيكون استشهاده على ثمن التعويض الذي أودع بخزينة الولاية تحت تصرف منزع الملكية، كما قد يكون القرار القضائي النهائي يفيد التعويض الواجب دفعه، وقرار النزاع يتمّ تبليغه شخصياً للمنزوعة ملكيته على أن تتكفل الإدارة بإجراءات شهره.¹

وفي هذا الإطار فالشروط الواجب توافرها في الطّاعن هي تلك المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، كما تحدّد مدّة استصدار قرار نزع الملكية بشهر حسب ما جاء في المادة 2/29 من قانون 11/91: «يحزّر القرار الإداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية، إذا حصل اتفاق بالتراضي أو إذا لم يقدم أيّ طعن خلال مدّة إتمام صيغة نقل الملكية، والمدّة محدّدة في المادة 26 من هذا القانون.

أمّا قرار نزع الملكية فلا يخضع لأيّ ميعاد خاصّ، حيث يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، أي 4 أشهر من تاريخ التّبلغ.²

1- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 236.

2- ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 136.

الفصل الأول

التعويض كأساس لنزع الملكية للمنفعة العامة

باعتبار أنّ الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور، وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نصّ القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 على أنّه: «لا يجوز حرمان أيّ أحد من ملكيته، إلاّ في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون»، غير أنّ لإدارة الحقّ في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل. وهو الأصل لأنّ ذلك هو ما أكّده المادة الأولى من القانون 11/91 المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، عملا بالمادة 22 من التعديل الدستوري الجديد 2016 يحدّد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه وإجراءات متعلّقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف، بمعنى أنّ الإدارة تكون في حالة التزام بتعويض الملاك والحقوق العينية العقارية التي يحوزها الأفراد المنزوعة ملكيتهم، والسهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف، وهذا ضمّانا لحقّ الملكية. إذن فالقانون نصّ على أنّ التعويض يجب أن يكون منصفاً وعادلاً، وهذا مقابل حرمان المالك من حقّ التمتع، ويكون هذا المبلغ التعويضي مساوياً للقيمة الحقيقية، والحقوق العينية العقارية، فهذا الأخير نجده الشغل الشاغل للمنزوع ملكيته من أجل الحصول على مبلغ تعويض كافي يغطّي جميع الأضرار، التي لحقت بدمته المالية، فأصل التعويض ضرورة توافر علاقة سببية بين نزع الملكية وشروطها وإجراءاتها ومبلغ التعويض المقدم للمالك.

وفي هذا الإطار فإنّ التعويض شرط أساسي مقابل نزع ملكية الأفراد، إلاّ أنّ التعويض ضرورة تقديره عن طريق إجراءات قانونية، وشروط نصّ عليها المشرّع. فالتعويض يمرّ على مراحل من خلال تحديد أسسه وشروط توافر الضرر واجب التعويض عليه، إضافة إلى كيفية تقدير التعويضات الممنوحة للملاك، وأيضاً إجراءات تقديم التعويض أو إعادة تقييمه من الجهات المختصة بذلك. فنجد أنّ التعويض هو حقّ من حقوق المالك الذي نُزعت منه ملكيته وأن يغطّي كامل الضرر وما فاتته من كسب.

وتناولنا في هذا الفصل تحديد مضمون التعويض، وتحديد أسسه وخصائصه وشروط توافر الضرر الواجب التعويض عنه، إضافة إلى التقدير من خلال الاتفاقات الودية من خلال المبحث الأول. أمّا المبحث الثاني فخصّصناه لكيفية تقدير التعويض من خلال مراحل وعناصر تقدير مبلغ التعويض المقدم للمنزوعة ملكيتهم، وأيضا أشكال دفع التعويض، سواء نقدي أو عيني. أمّا فيما يخصّ إجراءات شديدة التعويض ودفعه وحقوق المالك في الاعتراض على التعويض، فتناولناه في المبحث الثالث.

المبحث الأول

مضمون التعويض عن نزع الملكية

يعتبر تحديد مضمون التعويض من المسائل الهامة، التي يجب على الإدارة الأخذ بها من خلال تحديد مبلغ التعويض للمالك، وهذا راجع للنص الدستوري الذي ينص على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف، بمعنى هناك إجراءات وأساليب قانونية مقررة لتحديد التعويض المنصف من خلال الأضرار المترتبة على عملية النزع، أو من خلال استفتاء الإدارة عن إجراءات نزع الملكية في حالة الاتفاقات الودية، وعليه فإن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون المنظم لكيفيات تحديد والشروط الواجب مراعاتها.

وعليه تناولنا في هذا المبحث، أسس التعويض وخصائصه من خلال أن يكون منصفاً وعادلاً وقبلياً، وهذا في المطلب الأول، أما فيما يخص المطلب الثاني فيتعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض، وأيضاً أثر الاتفاقات الودية على تقدير التعويض من طرف المالك والإدارة فتناولناه في المطلب الثالث.

المطلب الأول

أسس التعويض وخصائصه

إن الملكية الخاصة مصونة لا تمسّ وفقاً لما يقتضي به الدستور، إلا في الحدود التي يقرّها القانون مقابل تعويض عادل ومنصف، وعليه ضرورة لتقييم التعويض أن يكون مبنياً على مبدأ العدل والإنصاف في تحديد مبلغ التعويض، وهذا بتحديد المبلغ من خلال القيمة الحقيقية للعقار، وكيفيات تحديده، وعليه تطرقنا في هذا المطلب إلى تحديد أسس التعويض وذلك في الفرع الأول، أما خصائص التعويض فتطرقنا إليها من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: أسس التعويض.

باعتبار أنّ الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور، وتكريساً للمبدأ الدستوريين نصّ القانون المدني في الفقرة الأولى، المادة 677 على أنّه: «لا يجوز حرمان أيّ احد من ملكيته إلّا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أنّ للإدارة الحقّ في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة، مقابل تعويض منصف وعادل»، وهذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المنضمّ لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مبيّنة شروط تنفيذها، وأيضاً الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض العادل والقبلي والمنصف.

ومؤدّي هذا أنّ مصدر التزام الإدارة بتعويض المالك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون، وليس لعمل غير المشروع،¹ وذلك سواء التزمت الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو لم يلتزم بها، ممّا يؤدّي بنا إلى القول أنّ التزام الإدارة بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

فعملية نزع الملكية تسبّب بلا شكّ ضرراً للمالك لحرمانه من ماله، ممّا يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشراً وأكيداً أي محققاً إذ لا يعوّض عن الضرر غير المباشر الاحتمالي، أمّا الأضرار المعنوية فلا تكون محلّ التعويض إلّا في حالة تعدي الإدارة المادّي، وبالرجوع إلى نصّ المادة 33 من قانون 11/91 سالف الذكر: «كلّ نزع للملكية خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلاً وعديم الأثر، ويعدّ تجاوزاً يترتّب عنه التعويض المحدّد عن طريق القضاء، فضلاً عن العقوبات التي ينصّ عليها التشريع المعمول به»² وبالرجوع إلى نصّ المادة 21 من نفس القانون على أنّه: «تغطّي التعويضات كلّ ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، ويرجع الحقّ في التعويض إلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة»، وقد نصّت على ذلك المادة 20 من الدستور: «لا يتمّ نزع

1- محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عاماً. الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر 1989

ص101.

2- المادة 33 من قانون 11/91 السالف الذكر.

الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي ومنصف وعادل¹ وأيضاً من خلال المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف»².

كما نصت المادة الأولى من قانون 11/91 على ما يلي: «عملاً بالمادة 20 من الدستور يحدّد قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض العادل والمنصف³ إلا أنّ تحديد مبلغ التعويض للمنزوع ملكيتهم ضروري أن يكون عادلاً ومنصفاً ومسبقاً، أضافت المادة 21 من القانون السابق على أنه: «يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً حيث يغطّي كلّ ما لحقه من ضرر، وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية»، ويحدّد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال، تبعاً لما ينتج عن ذلك من تقييم طبيعتها، أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية للآخرين، أو من قبل التجار والصنّاع والحرفيين»⁴.

وتقوم مصالح الأملاك الوطنية بتحديد قيمة العقار الواجب تعويضه، وذلك حسب جدول التعويضات المحدّدة، وهذا ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 1993/7/27، الذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، على أنه: «يرسل الوالي إلى مصالح الأملاك الوطنية قصد تحديد تعويضات نزع الملكية»، أمّا المادة 34 من نفس المرسوم فتتصّل على: «تحديد التعويضات نقداً أو بالعملة الوطنية، غير أنّه يمكن أن يقترح التعويض العيني بدلاً عن التعويض النقدي -نقداً- وفي هذا الإطار، يمكن للسلطة النازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض، وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلّات السكنية ذات الاستعمال المهني، المنزوعة

1- المادة 20 من التعديل الدستوري 1996.

2- المادة 22 من التعديل الدستوري 2016.

3 - المادة 01 من القانون 11/91 سالف الذكر.

4- المادة 21 من القانون 11/91 سالف الذكر.

ملكيتها أو مستغليها، وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين، ويمكن أن يخصص للمستأجرين تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرّحيل.¹

إلا أنّ التعويض المنصف والعاقل لا يعني المالك وحده، وأنّما يعني كذلك نازع الملكية ومن ثمة فإنّ التعويض العادل والمنصف يتراوح بين اعتبارين:

1. إنّ الإدارة النازعة للملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة، وعليه فلا يمكن للمالك الذي انتزعت ملكيته أن يثرى على حساب الإدارة، لأنّ ذلك يعني إثراء على حساب المنفعة العامة، فلا يكون للإدارة أن تعوّض مالكا عن ضرر ما لم تكن هي السبب فيه.
 2. إنّ الإدارة بما لديها من سلطة، لا ينبغي أن تخوّل لنفسها حقّ الحصول على عقّارات بمقابل بخسن من أجل تنفيذ مشاريعها، وهنا لكي يكون التعويض عادلا، فلا بدّ أن يغطّي عامل الضّرر ويكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته على الإطلاق، لأنّ نزع الملكية يبيّن لنا أنّنا أمام حقّين مشروعين، يجب التّضحية بأحدهما، لكن في حدود أقلّ ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول إلى ذلك لأنّه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولى.
- فالتعويض إذن بالإضافة إلى كونه ضرورياً يجبر الضّرر الحاصل للمنزوعة ملكيته من جرّاء نزع ملكيته فإنّه يشكّل ضمانا أساسية لهذا الأخير، التي تضمن له حصانة ملكيته ضدّ التعسّقات المحتملة للإدارة.²

الفرع الثاني: خصائص التعويض.

إنّ الملكية الخاصّة مصونة لا تمسّ وفقاً لما يقضي به الدّستور، إلا في الحدود التي يقرّها القانون مقابل تعويض عادل، وذلك للتوفيق بين الضّرر المصيب للمنزوع ملكيته والمصلحة العامة للإدارة، بصفتها حامية وحاملة للمشروع، وعلى إثر ذلك ألزم المشرّع من أجل تحقيق عدالة التعويض مصالح الأملاك الوطنية أن تراعي العدل والإنصاف، حيث يجب أن تكون قيمة التعويض مساوية للقيمة الحقيقية للعقّار، وهذا ما نصّت عليه المادة 21 من قانون

1- المادة 34 من المرسوم التّنفيذي 186/93 الصادر في 1993/7/27، الذي يحدّد كميّات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدّد كميّات القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

2- خلف محمّد، مرجع سابق، ص 120.

11/91 السالفة الإشارة إليها، حيث أنّ قيمة التّعويض تختلف بحسب طبيعة العقّارات المراد نزع ملكيتها، إذ أنّ العقّارات المعدّة للبناء والأرض الفلاحية الخصبة، تختلف في تقييمها عن الأرض الجرداء، التي لا تنتج شيئاً،¹ حيث عرّف القانون 25/90 المؤرّخ في 18/11/1990 المتضمّن التّوجيه العقّاري للأراضي الفلاحية في نصّ المادة 5 منه: «تصنّف الأراضي الفلاحية حسب خصوبتها، وبذلك تكون وسيلة القاضي الإداري المبنية على العدل والإنصاف المترتبة على أساس طبيعة الأرض أو العقّار المنزوع ملكيته، والمشمّلات التي يحتوي عليها»،² وفي هذا الإطار ضرورة أن يكون مبلغ التّعويضات عادلاً ومنصفاً، يغطّي كامل الضّرر النّاشئ عن نزع الملكية، ويحدّد استناداً إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها، أو أوجه استعمالها الفعلي عن مالكيها، أو أصحاب الحقوق العينية فيها،³ وعلى أساس أنّ التشريع لم يقدّم بتسطير سلّم محدّد لتقييم التّعويض، فيقوم القاضي بتقديره حسب المعايير الموضوعية القائمة على مراعاة القيمة الحقيقية لمشمّلات الملك واستعماله الفعلي في تاريخ معيّن، على الاستعانة بخبرة فنيّة ضماناً لعدم إثراء المالك على حساب المنفعة العمومية، فمفهوم التّعويض العادل والمنصف يقدّره القاضي، ويراقب تطبيق الإدارة له عن طريق التّفكير السليم للنّص القانوني، وعلى ضوء ذلك يعتمد التّعويض المقترح أو يعدّله أو يلغيه جزئياً، فالقيمة الحقيقية للتّعويض هي مسألة موضوعية تخضع لرقابة القاضي الإداري، الذي يعطيها التّكييف الصّحيح من خلال سلطته في حالة عدم رضی الملاك بقيمة التّعويضات المقدّمة.⁴ إذن إنّ القانون نصّ على أنّ التّعويض يجب أن يكون منصفاً مقابل حرمان المالك من حقّ فائده يستفيد من التّعويض ويتحمّل تعويض المستفيد المباشر عن نزع الملكية، وهذا ما ذهب مجلس الدّولة في قراره رقم 199301 المؤرّخ في 6/11/2001.⁵

1- زادي سيد علي. اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقّارية. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/6/10.

2- القانون 25-90 المؤرّخ في 18/11/1990، المتضمّن التّوجيه العقّاري، المعدّل والمتمّم بالأمر 25-26 المؤرّخ في 25/9/1995، الجريدة الرّسمية، عدد 49.

3- أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة، مجلّة الإدارة. العدد 02، 1994، ص 08-09.

4- أحمد حطّاش، مرجع سابق، ص 145.

5- فيصل الوافي، السّدات الإدارية المثبّته للملكية العقّارية في التشريع الجزائري. الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتّوزيع، الجزائر، 2010، ص 65.

وفي تقديرات مجلس الدولة للمعنى الحقيقي للعدل والإنصاف في مبلغ التعويض المقرر للمنزوع ملكيته، ما جاء في القضية رقم 158138 الصادر بشأنها قرار مؤرخ في 17-05-1990، وجاء في أحد حيثياته: «حيث تبين فعلاً أنّ أصل موضوع النزاع في التعويض، على أنه ضئيل نتيجة كون المستأنف عليهم يملكون أرضاً فلاحية بلدية طانزت بها بساتين وسكنات مساحتها 97 هكتاراً و 95 آراً، وأنّ البلدية نزعت ملكيتها لإنجاز سدّ بياز¹ وكذلك في قضية (و س) فعدّ (ع ب) رقم القرار 77886 والصادر بشأنها قرار مؤرخ في 10/02/1991، وجاء في حيثياته الأخيرة: «وحيث أنّه في حالة عدم رضا صاحب طلب الملكية بالتعويض المحدّد عن طريق مصالح أملاك الدولة، كما تقتضيه إجراءات التعويض، فالقاضي له كلّ سلطة التّقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة. ²» وكذلك قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة الصادر في 08/4/2002 في الملفّ رقم 002640 قضية شرارف موسى ضدّ والي ولاية البويرة، الذي اعتمد التعويض المقترح من الإدارة عن نزع ملكية الأرض الفلاحية، وعن الأشجار المغروسة بها باعتباره تعويضاً عادلاً ومنصفاً، ولقد جاء في حيثياته: «بما أنّ الأمر يتعلّق بأرض فلاحية، فإنّ الهكتار قوّم بـ إضافة إلى المبلغ مقابل أشجار الرّيتون، أي تعويض قدره فهذا المبلغ يغطّي الضرر».³

المطلب الثاني

شروط الضرر الواجب التعويض

إنّ مبدأ التعويض الشّامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر، فمبلغ التعويض اللّازم دفعه إلى المنزوع ملكيته، يجب أن يغطّي كامل الضرر الحاصر من جزاء نزع الملكية، سواءً عن الضرر المادّي أو المعنوي، بمعنى أنّ التعويض الحاصل يرتبط بالضرر جزاء نزع الحقوق العينية العقارية، فمبلغ التعويض ضرورة أن يغطّي كامل الضرر بتوافر علاقة نسبية بين عملية نزع الأملاك، والأضرار المترتبة عليها

1- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. مذكرة لنيل شهادة ماجستير الجزائر، جامعة يوسف بن خدة، 2007-2008، ص 100.

2- القرار رقم: 77886 المؤرخ في 10.2.1991، قضية (و س) ضدّ (ع ب)، المجلة القضائية 1993، عدد 02.

3- حططاش أحمد، مرجع سابق، ص 147.

وهذا في إطار أن يكون مركزاً قانونياً للمالك قائماً، وعليه تطرّفنا في هذا المطلب من خلال الفرع الأول للضرر المادي، أما فيما يخص الضرر المباشر فخصّصناه للفرع الثاني، إضافة إلى ضرورة أن يكون الضرر مؤكداً من خلال الفرع الثالث، أما الفرع الرابع فيقوم على ضرورة سلامة المركز القانوني للمالك المضرور.

يتربّب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حقّ التعويض للمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لا بدّ من توافر جملة من الشروط، منها ما يرتبط بالضرر الواجب التعويض، ومنها ما يرتبط بالتعويض في حدّ ذاته، ولكي يكون الضرر يتعيّن على إدارة الملاك الوطنية، وكذا القاضي عند تقديره التعويض التأكّد من توافر شروط معيّنة في الضرر.¹

للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإنّ مبدأ التعويض نصّت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أنّ التعويض ضروري وأساسي في ظلّ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلاً، ومنصفاً ويغطّي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب،² وهذا باعتبار مبلغ التعويض يغطّي حسب:

- القيمة القانونية للأموال: ما ينتج عن ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها، أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية للآخرين، أو من قبل التّجار والصّناع والحرفيين.

- تقدّر هذه القيمة في اليوم الذي تقوم به مصلحة الأملاك الوطنية بالتّقييم.

- لا تدخل في الحسابان التّحسينات من أيّ نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً.³ وبالرجوع إلى نصّ المادّة 21 من قانون 11/91 سالف الذكر وإشارة إليه على أنّه يستند إلى عنصر الضرر: «فإنّ مبلغ

1- محمد رفعت عبد الوهّاب، القضاء الإداري. الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء قضاء التعويض وأصول الإجراءات، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 289.

2- المادّة 21 من قانون 11/91، سالف الذكر.

3- المادّة 21 فقرة 3 من قانون 11/91، سالف الذكر.

التعويض اللازم دفعه إلى منزوع الملكية يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من
جزء نزع الملكية.»

الفرع الأول: الضرر المادي.

يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون مادياً، بمعنى أن يكون تعويضاً عن
الخسارة المالية، التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية، ويترتب على هذا أن الضرر
المعنوي لا يستحق التعويض، فلا يحق للمالك منزوع الملكية أن يطالب بتعويض عن
حرمانه من توحيد أسرته أو عن ارتباط معنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جزاء طول
المكوث فيه، أو عن ذكرياته في هذا العقار. ¹ ويعود استبعاد الضرر المعنوي من نطاق
التعويض إلى انعدام وسائل تقديره، لكونه ضرراً ذاتياً، وغير موضوعي، مما يجعل المالك
يبالغ في تقديره لهذا الضرر، إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة
استثنائية، ويكون ذلك خاصة جزاء عملية نزع الملكية إن لم تحترم الإجراءات المنصوص
عليها في القانون، وثمة في إطار إجراءات غير شرعية، كالشروع الفوري في البناء دون
إبلاغ المالك بأن أملاكهم قد انتزعت من أجل المنفعة العمومية. ²

إن الضرر المادي يردّ في حالة الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كلّه أو
جزء منه، بمعنى في حالة نزع الملاك العقارية والحقوق العينية العقارية، مما يؤدي إلى
الإخلال بالمصلحة المادية للمتضرر، وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً إذا أدت
إجراءات نزع الملكية إلى انخفاض القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو
فقدان حق الإيجار... فكلّ هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص، على اعتبار أنه لا
محالة بمن نزعت ملكيته ضرراً مادياً، لهذا يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن
يكون مادياً، أي تعويضاً عن الخسارة المالية، التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته
المالية. ³ وبالرجوع إلى نصّ المادة 21 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية لم تحدّد

1- Jean Marie et DUCOS Ader, Droit administratif. 2ème édition, Dalloz Paris, 1970, P 656.

2- أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 51.

3- سليمان محمّد طماوي، القضاء الإداري. الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي
مصر 1977، ص 277.

شروط الضّرر، فذلك لا يعني التّوسع في تفسير الضّرر، ويترتّب عن ذلك أنّ التّعويض يجب أن يكون مادّيّاً، أي أنّ الضّرر واجب التّعويض وأن يكون مادّيّاً، أمّا فيما يخصّ التّعويض حول الضّرر المعنوي، فلا يستحقّ التّعويض عليه إلاّ في الحالات الاستثنائية المشار إليها سابقاً.¹

وهذا ما أكّده مجلس الدّولة في منطوق قراره، والذي جاء فيه: «حيث ثبتت عن الخبرة المنجزة أنّ الإدارة لم تتبّع الإجراءات القانونية السليمة في عملية النّزع، وأنّها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات، وقبل إخطار العارضين وتعويضهم،... حيث أنّه من جهة أخرى، فإنّه من الثّابت أنّ الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عنها، كان محلّ استيلاء منذ 1984/09/2 بما أنّ التّعويض تمّ اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرّخ في 1994/12/7 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره، حيث أنّ فريق (ورثة ب) لحق بهم الضّرر المعنوي والمادّي أكيد، حيث أنّهم يطالبون بمبلغ 300.000 دج على سبيل التّعويض عن هذا الضّرر، وتعيين الاستجابة ومنحهم هذا المبلغ.»²

وعموماً كقاعدة عامّة، فالضّرر الواجب التّعويض كما سبق القول، هو الضّرر المادّي فقط وتعليل ذلك أنّ العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالمادّيات، فالملكية في وظيفتها لا تلبّي غير الحاجة المادّية للإنسان، ومن ثمّة فالتّعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتدّ إلى أبعد من ذلك.

الفرع الثاني: الضّرر المباشر.

يجب أن يكون الضّرر المطالب بالتّعويض عنه، مترتّباً عن إجراءات عملية نزع الملكية، من أجل المنفعة العمومية، بمعنى أنّه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضّرر، كأن يكون مثلاً محلّ النّزع مؤجّراً للغير، ويدرّ عليه (أي على مالكه) ربحاً شهرياً

1- المادّة 21 من القانون 11/91، سالف الذّكر.

2- القرار رقم 182676 و18768 المؤرّخ في 2000/7/17 في قضية قائمة بين رئيس المندوبية التّفيذية لبلدية سيدي بلعبّاس، ب نقلاً عن الأستاذة زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في الرّقابة على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلّقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلّة مجلس الدّولة الجزائري، العدد 3، الجزائر، 2003.

فتسببت عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجارية بقوة القانون، ويفقد المالك هذا الرّيح.

أمّا إذا كان سبب الضّرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية، فلا يكون قابلاً للتّعويض.¹ وهناك من يرى أنّ قانون نزع الملكية الفرنسي لم يمنح التّعويض عن الضّرر المباشر فقط، وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية، إلّا أنّ الأستاذ بوذريعات جاء في رسالته برأي على أنّ المشرّع الفرنسي يمنع للمتضرّر الذي أصابه الضّرر غير المباشر، من اللّجوء إلى القضاء الإداري، ومفاد ذلك أنّه يمكن للمتضرّر الذي أصابه ضرر غير مباشر جزاء عملية نزع الملكية اللّجوء إلى القضاء الإداري، وذلك بموجب دعوى مستقلة، ولكن بشرط إثبات الضّرر، ويتمّ الفصل في الدّعى وفق قواعد وأحكام القانون الإداري، إلّا أنّه لا يمكن تطبيقها ولاسيما الدّعاوي الإدارية، المتعلقة بمسألة التّعويض عن عملية النّزع - عملاً بالمعيار العفوي- والتي يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية.²

فالمادّة 21 سالفة الذّكر من قانون 11/91: «فإنّ المشرّع الجزائري لم يشر إلى الضّرر غير المباشر، فهو استعمل عبارة: "كلّ ما لحقه من الضّرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"»

وهذا ما يترك تفسير المعنى وتحديد نوع الضّرر، للقضاء أي أنّه لم يعلّق شرط التّعويض على الضّرر المباشر.

إنّ المشرّع الجزائري:

ينصّ في الفقرة الأولى المادّة 32 من المرسوم التّنفيذي رقم 186/93 على أنّ: «يكون مبلغ التّعويضات عادلاً ومنصفاً، يغطّي كامل الضّرر الناشئ عن نزع الملكية، أي أن يكون المطالب بالتّعويض عنه، مترتّب عن إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة

1- Daniel Champigny, l'expropriation et la renouvation urbain. Paris, 1968, P109.

2- بوذريعات محمّد، مرجع سابق، ص 67.

العمومية، بمعنى أنها توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، فإذا كان الضرر تحقق بطريقة غير مباشرة، فلا يجوز التعويض عنه. فالتعويض يكون على القريب لا البعيد.¹

أما إذا كان الضرر سببه لا يرجع إلى عملية نزع الملكية، فلا يكون قابلاً للتعويض ومن قبيل الأضرار غير المباشرة ترك المستأجر للعين المستأجرة (للعين المنزوعة ملكيتها) قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فلا يجوز للمالك المطالبة بتعويض عن ذلك، أو ريع شهري يُكتسب من ذلك العقار.²

وبالرجوع إلى الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/5/25 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، السابق والملغى والمعدل بالقانون 11/91 سالف الذكر، أنه لم ينص على شرط تعويض الضرر المباشر، خاصة في المواد 15 و 22 من هذا الأمر الملغى 48/76، حيث أقر صراحة على أنه: «ضرورة التعويض أن يغطي كامل الضرر المسبب من نزع الملكية»، حيث أنه من خلال المادة 15 منه: «يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر، المسبب من جزاء نزع الملكية»، وأيضاً من خلال المادة 22 منه: «فإنها تقر التعويض لثنى الأسباب، ولم تحدد أن يكون الضرر مباشراً»، وهو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية،³ وبالنسبة للتشريع الفرنسي السالف الذكر، نجد أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية، لم يمنع من التعويض عن الضرر غير المباشر، الناجم عن نزع الملكية وإنما تركه لاختصاص القضاء الإداري، وذلك من خلال دعاوى مستقلة إلى القضاء الإداري من خلال أحكام وقواعد القانون الإداري، فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية، أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع، والأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال، لا يعوّض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية، لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية.⁴

1- المادة 92 من المرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر.

2- عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص 162.

3- المادتان 15 و 22 من الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/5/25، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية 42، لسنة 1976.

4- Jean Marie Auby et Ducos Adee, Op, Cit, P 434.

لكنّ الأمر يختلف في الجزائر، وذلك أنّ الغرف الإدارية بالمجلس القضائي هي التي تتولّى البتّ في مسألة التعويض، النّاجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة وغير المباشرة، بسبب عدم وجود جهة قضائية أخرى يمكن أن تبتّ في الأضرار غير المباشرة ونصّ المادّة 21 من قانون نزع الملكية 11/91 لم يعلّق شرط التعويض على الضّرر المباشر، حيث لم يحدّد نوع الضّرر واجب التعويض المباشر أو غير المباشر.¹ ومن هنا نجد أنّ القاضي الإداري الجزائري لا يمكن أن يعوّض عن الضّرر غير المباشر، وذلك لعدّة أسباب، إضافة إلى خصائصه التي تجعله المنضمّ لعملية نزع الملكية، فالمادّة 21 حدّدت شروط الضّرر القابل للتعويض، وذلك بكونه خسارة تلحق بالمالك أو فائدة ضائعة بسبب نزع الملكية.² وفي حكم المحكمة العليا بتاريخ 12/6/1986، على أنّ الضّرر المادي يتمّ التعويض عنه ويشمل الضّرر المباشر وغير المباشر، إلا أنّ الضّرر يجب إثباته أمام جهة قضائية مختصة، أمّا المعنوي فيعوّض عنه بصورة استثنائية، وذلك نتيجة لعملية غير مشروعة، أو عدم احترام الإجراءات القانونية.³

الفرع الثالث: الضّرر المؤكّد.

أي أن يكون الضّرر قد وقع فعلاً، حيث تكون مظاهره التي توفر له معطيات تقويمية موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضّرر المفترض الذي لم يقع بعد، غير أنّه يمكن التعويض عن الضّرر الذي لم يقع في الحين، طالما أنّ وقوعه في مستقبل مؤكّد، شرط أن يكون قابلاً للتقييم في الحال.⁴ فهذا يعدّ ضرر مستقبل فهو وإن كان غير الحال، إلا أنّه مؤكّد ويمكن تحديده على وجه الدقّة، ومثاله نزع ملكية أرض زراعية، وسيتمّ نقل الملكية قبل نضج المحصول قائماً، وبالتالي فإنّ إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع، وهذا عكس الضّرر المحتمل وهو ضرر لم يقع، ولا يوجد ما يؤكّد أنّه سيقع فيتوقّف

1- المادّة 21 من قانون 11/91، سالف الذكر "... بحيث يغطّي كلّ ما لحقه من ضرر".

2- عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص 162.

3- حكم المحكمة العليا بتاريخ 12/6/1986، فريق آيت طالب ضدّ والي ولاية جيجل ووزير الداخلية، المجلّة القضائية، قسم مستندات للنشر للمحكمة العليا، المجلّة القضائية، عدد 01، 1990.

4- Jacqueline Morand Devillier, Cours de droit Administrative du biens Montchrestien. Paris 1999, P 558.

وقوعه على ظرف غير مؤكّد، فهذا النوع من الضّرر لا يمكن أن يكون محلاً للتّعويض، إذ أنّه ضرر افتراضي ولا ينسى على أحكام الافتراض.¹

نصّت المادّة 21 من قانون 11/91 على أنّ: التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضّرر المحقّق، فالضّرر غير المحقّق هو ضرر منعدم، والضّرر المحقّق يجب أن يكون مؤكّداً، يمكن إثباته فوراً وقابل للتّعويض.²

هذا بمعنى: الضّرر المؤكّد هو الضّرر اليقيني الحادث فعلاً، وعليه فالضّرر المؤكّد هو الضّرر المحقّق، والضّرر غير المحقّق هو ضرر منعدم ومقصود، كذلك هو أن يكون الضّرر قد وقع فعلاً، حيث تكون مظاهره التي توافره معطيات تعويضية تقويمية موجودة فلا يمكن التعويض عن الضّرر المفترض، الذي لم يقع بعد، أو ما يسمّى بالضّرر الاحتمالي فهذا الضّرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقّة.³

وعليه فالضّرر المحقّق يجب أن يكون مؤكّداً، يمكن إثباته فوراً وقابل للتّعويض في وقت الحاضر، فلا يمكن التعويض عن الضّرر المحتمل، في هذه الحالة تبرز مشكلة تمييز بين ضرر احتمالي وضرر مستقبلي، فبشأن الضّرر الاحتمالي فإنّ الاحتمال درجات، وقد تجتمع عدّة عوامل تؤكّد الاحتمال، إلّا أنّها لا تصل إلى درجة التّحقق، أمّا الضّرر المستقبلي فهو ضرر محقّق الوقوع مستقبلاً، فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلاً للتّقييم في الحال، إضافة إلى كونه محقّق الوقوع، والمشرّع الجزائري نصّ في الفقرة الأولى من المادّة 21 بالتّعويض على ما كان من كسب وهو ضرر حقيقي، وعلى العموم فإنّ قضاء الموضوع الإداري هو الذي يتولّى الفصل بين الضّرر المحقّق، والضّرر الاحتمالي والمستقبلي.⁴ أمّا موقف القضاء الجزائري فإنّه يعوّض على قيمة العقار، ولم يصل بعد إلى إقرار تعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

1- عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص 165.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 79.

3- سعيد مقدّم، نظرية التعويض عن الضّرر المعنوي. المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة 1992، ص 35.

4- عزّت صديق طينوس، مرجع سابق، ص 78-84.

الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضروب.

لا يعدّ متضرراً من نزع الملكية إلا المالك، أو صاحب حقّ عيني تبقي بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بإرث، الهبة، الوصية، أو شراء، ولا يمكن لصاحب محلّ أن يمارس تجارة ممنوعة قانوناً، كبيع مخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية.¹

والشخص الذي بنى عقاراً بدون رخصة، لا يحقّ له المطالبة بالتعويض إذا نزعت ملكية ذلك العقار ولا تعوّضه الجهة نازعة الملكية، إلا على قيمة الأرض لأنّ البناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير المتعلقة بالبناء، ولأنّ قانون التهيئة والتعمير يعاقب المخالف، الذي يشيّد بناية دون رخصة، بهدم تلك البناية.² وكذا حائز الأرض المملوكة للدولة، فالمقرّر قانوناً في هذه الحالة أنّ أموال الدولة، لا يجوز الحجز عليها، أو تملكها بالتقادم.³

كما يجب لكي يستحقّ المضروب تعويضاً أن يكون مركزه القانوني سليماً، فمن بيني على ملك الدولة لا يستحقّ تعويضاً، لنّ وضعه القانوني غير سليم، باعتباره معقداً بل والأكثر من ذلك أنّه ارتكب ببناؤه على ملك الدولة جنحة اعتداء على ملك الدولة، ومن حقّ الدولة إزالة هذا البناء. ومنه فإنّ المباني غير المشروعة واجبة الإزالة، وبالتالي فنزع ملكيتها لا يترتب عليه تعويض لصاحب الشأن.⁴

1- André Homont, l'expropriation pour cause d'utilité publique. Paris, Franc, 1975, P 130.

2- المواد 50-52 من قانون 20/90 مؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/8/14، الجريدة الرسمية، العدد 51، 2006.

3- المواد 689-827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المؤرخ في 24 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.

4- عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص 163.

المطلب الثالث

الاتفاق الودي عن تقدير التعويض

إنّ التعويض عن نزع الملكية يعتبر أحد التعويض عن نزع الملكية يعتبر أحد الضمانات الأساسية للمنزوع ملكيته، وذلك من خلال اتباع إجراءات وشروط عملية نزع الملكية والإدارة والمالك للحقوق العقارية في غنى عن اتباع هاته الإجراءات، والاتفاق بالتراضي على التنازل عن الأملاك من طرف الملاك، ولقد نصّ القانون المتعلق بنزع الملكية 11/91 عليها في تقدير التعويض، سواءً قبل أو بعد التصريح بالمنفعة العامة، أو عن طريق إجراء عملية القياس مع الغير، وعليه عالجنا هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع، فتضمّن الفرع الأول الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة، أمّا الفرع الثاني فيكون بعد التصريح بالمنفعة العامة، والفرع الثالث والأخير، أثر الاتفاقات الودية مع الغير.

أشارت المادتان 26-29 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية إلى الاتفاق بالتراضي من غير الفصل في تحديد الشكل، اتفاقاً أو آثاره، وذلك من أجل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاتفاق الودي على تنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية، غير أنّ الاتفاق الودي على التنازل لا يمتدّ حتماً إلى التعويض، فقد يفضّل المنزوع ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على القضاء، لعلّه يجد إنصافاً أكبر، كما أنّ حرية الإدارة في تقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء.

الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة.

لم ينصّ القانون 11/91 سالف الذكر المحدّد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على هذا الإجراء، لكنّها غير مستبعدة عملياً، فقد يحدث أنّ الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة عامة، فيقدّم إليها المالك، وذلك لإبرام اتفاق بالتراضي وبتنازل عن العقار، فإذا تمّ الاتفاق على مبلغ التعويض، فإنّ ذلك يغني عن إصدار قرار تصريح بالمنفعة العامة، لأنّ ذلك تمّ بالاتفاق على مبلغ التعويض، وبأخذ شكل العقود الخاصة حتّى من حيث الاختصاص، يكون للقضاء المدني.

لا يمكن تصوّر اتفاق وديّ لاحق على قرار نزع الملكية، إلا إذا كان نزع الملكية قد تمّ تحقيقه ضمن الحالات التي قرّرها القانون، والتي تسمّى بالاستيلاء الفوري.¹ وفي هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قراراً بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتمّ تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية والسريّة.

وقد استقرّ المشرّع الجزائري:

على بسط الرقابة القانونية على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية، المراد نزعها وبالتالي فإنّ عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق بمشاريع سريّة لوزارة الدفاع الوطني.²

الفرع الثاني: الاتفاق الوديّ على تقدير التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة.

بالرجوع إلى نصّ المادة 26 من قانون 11/91 المذكور أعلاه، نجد أنّ المشرّع الجزائري فيما يتعلّق بالاتفاق الوديّ، وذلك قبل صدور القرار الإداري الخاصّ بقابلية التنازل، والتي حدّدت مدّة الطّعن فيه حسب المادة سالفة الذكر هي في غضون شهر من التّبلغ، بمعنى أنّ مدّة رفع دعوى للطّعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهرين من يوم التّبلغ، لكن في هذا الإطار إذا حصل اتفاق بالتراضي هنا يوضع حدّاً لهذه الإجراءات، ليأخذ اسماً لم يحدّد قانوناً "الأمر بإشهاد"، وهنا يكون موضوع إشهاد قضائيّ، ويتمّ رفع طلب هذا الاستشهاد، سواء من الإدارة أو المعني بالأمر.³

وهذا ما تؤكّده المادة 29 من نفس القانون سالف الذكر، والتي تنصّ على أنّه: «يحرّر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- حصول اتفاق بالتراضي.

1- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 87.

2- قرار المحكمة العليا رقم 05229 صادر بتاريخ: 1989/06/02، المجلّة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص 134.

3- عزّت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 12.

- إذا لم يتمّ باعتراض أيّ أنّه لم يقمّ أيّ طعن، خلال المدّة المحدّدة في المادّة 26 سالفة الذّكر من نفس القانون "في غضون شهر من التّبليغ".¹

الفرع الثالث: أثر الاتّفاقات الوديّة مع الغير.

إنّ الاتّفاقات الوديّة على التّعويض مع الأشخاص سبق وأن كانوا موضوع نزع الملكية في نفس المنطقة، التي تجري فيها العمليات للمنفعة العامّة، يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التّعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة.²

وبالرجوع إلى الفقه والقضاء الفرنسيين، أوجد ضوابط لاعتمادها من أجل تحقيق الإنصاف والعدل للأفراد والإدارة:

- أن تكون العقّارات والحقوق العقّارية المزمع نزعها واقعة ضمن المساحة، التي تجري فيها عمليات المنفعة العامّة، والتي كانت موضوع تصريح ذلك.
- أن تكون الاتّفاقات الوديّة قد تمّت مع نصف المالكين المعنيين الآخرين على الأقلّ وأنت على ثلثي المساحة المعنية.
- أن تكون هذه الاتّفاقات الوديّة قد تمّت مع ثلثي المالكين المعنيين على الأقلّ وأنت على نصف المساحة المعنية.³

1- المادّة 29 من قانون 11/91 سالف الذّكر.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 89.

3- Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, Op.Cit, P 191.

المبحث الثاني

تقدير التعويض

إن إجراءات التعويض عن نزع الملكية تمرّ بعدة إجراءات لازمة وضرورية، أقرّها المشرع صراحة لتحديد مبلغ التعويض للمنزوع ملكيته، بمعنى تقدير قيمة المبلغ اللازم للتعويض يقوم على عدّة إجراءات وأساليب ضرورية لتحديده، وهذا ما أقرّته المادة الأولى من القانون 11/91.

وعليه أوضحت نصوص قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ومرسوم تنفيذه قواعد تغيير وتقدير وحساب التعويض المستحقّ لمالكي العقارات، وأصحاب الحقوق المنزوعة، وذلك بناءً على طبيعتها ومشتمالاتها، وكيفية استعمالها، وبيّنت أيضاً كيفية تقدير عناصره وأشكاله وطرق دفع تعويض، سواء نقدي أو عيني، وفي هذا الإطار خصصنا المبحث الثاني لمراحل تحديد مبلغ التعويض، وذلك في المطلب الأول، أمّا المطلب الثاني فيشمل عناصر تقدير التعويض وأخيراً خصّصنا المطلب الثالث لكيفية دفع التعويض وأشكاله.

المطلب الأول

مراحل تحديد مبلغ التعويض

إنّ تحديد مبلغ التعويض يمرّ عبر إجراءات أساسية، ضرورة اتّباعها من طرف الإدارة المخوّلة بعملية نزع الملكية، فتحديد هذا المبلغ يمرّ عبر ثلاث مراحل أساسية، والتي تتمثّل المرحلة التّحضيرية والتّقييمية ومرحلة التّقدير، التي سنتناولها في هذا المطلب الأول من خلال ثلاث فروع.

هناك إجراءات ضرورية للوصول إلى تحديد التعويض العادل، والمنصف وتقوم على مراحل ضروري توافرها، فقد نصّ عليها قانون 11/91 المرسوم 186/93، وتتمثّل في ثلاثة مراحل ضرورية وهي:

الفرع الأول: المرحلة التّحضيرية.

وهاته المرحلة أساسية، وقد نصّت عليها المادة 16 من قانون 11/91، وتقوم أساساً حول مرحلة التّحقيق الجزئي من طرف الوالي، وتعيينه الخبير ويكون موضوعها تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق، المطلوب نزع ملكيتهم وأسندت إلى المحافظ المحقّق -خبير عقّاري- لدى المحاكم، ودوره يتمثّل أساساً في:¹

-إنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها، وبيّن بدقّة طبيعة العقّارات المعنية ومشتملاتها. وهذه الأخيرة أهمّ عناصر تقدير التعويض.

فالقانون هنا لم يعط للمحافظ المحقّق صلاحية تحديد التعويض المناسب، بل منحه مهمّة تقنية بحثه، ولذلك لم ترد أية إشارة في قانون إمكانية الطّعن بأيّ طريقة في تقرير المحافظ المحقّق، ما عدا إمكانية الطّعن ببطلانه في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره سلطة مختصة بنزع الملكية.² لكنّ المرحلة التّحضيرية أوسع من مهمّة المحافظ المحقّق، وذلك لأنّ هذه المرحلة تحتاج إلى إجراءات، تتمثّل في تصريح بالمنفعة العامّة، ودور المحقّق أخذ ما ورد في قرار التّصريح بالمنفعة العامّة أساساً لعمله، مع إشارته في محضر تقريره المنجز. وتقوم المرحلة التّحضيرية على مجموعة إجراءات:³

1. وضع ملفّ التّحقيق الإداري المسبق تحت تصرّف الجمهور.
2. حقّ اللّجنة في الاستماع لأيّ شخص وتدوين المعلومات والملاحظات.
3. تبليغ نسخة من تقرير اللّجنة المكلفة بالتّحقيق الإداري المسبق إلى كلّ المعنيين، بناءً على طلبهم.

وبعد صدور قرار التّصريح بالمنفعة العمومية، فإنّه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرّسمية ويبلّغ كلّ واحد من المعنيين، وبعث في مقرّ البلديات التي يقع فيها العقّار المطلوب نزع

1- المادة 17 من قانون 11/91 السّالف الذّكر.

2- المادة 12 من المرسوم التّنفيذي رقم 186/93 سالف الذّكر.

3- الموادّ من 12 إلى 30 من المرسوم رقم 186/93 سالف الذّكر.

ملكيتهن فكلّ هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحقّ في التعويض، ولتحديد تعويضهم.

الفرع الثاني: المرحلة التقييمية.

إنّ المادّة 18 فقرتها 3 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 تنصّ على أن: إدارة أملاك الدولة تختصّ بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية، وتحويل الملفّ لها ويجب أن يتوقّف لها:

- قرار تصريح بالمنفعة العامة.

- التّصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين، وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون 11/91،¹ وهذا انطلاقاً من خلال تحديد قيمة تقدير التعويض للعقار ومشمولاته، والاستعمال الفعلي. هذا من جهة أمّا إجراءات التّقدير وإن لم ترد بوضوح في القانون، فإنّ تقدير القيمة الحقيقية يمكن استنتاجها من خلال نصّ المادّة 33 من المرسوم التّنفيذي، التي تنصّ على أنّه:

«تراعي القيمة النّاجمة عن التّصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضّريبة والتّقديرات الإدارية التي تغدو نهائية، بموجب قوانين جبائية وفقاً للتّنظيم الخاصّ بالأملاك الوطنية المعمول به، وذلك لتقدير التعويضات المخصّصة للمالكين والتّجار والصّناعيين والحرفيين» هذا يعني أنّه يتمّ الرّجوع إلى تصريحات المكلفين بالضّريبة من الذين انتزعت ملكيتهم، أو حقّهم وكذلك التّقديرات النهائيّة لإدارة الضّرائب.²

أمّا فيما يخصّ قيمة الاستعمال: فيعتدّ بوجه الاستعمال الثّابت مدّة عام قبل فتح التّحقيق ولا يعتدّ عند التّقييم بأيّ وقت سابق أو وقت لاحق، وإنّما وقت التّقييم.

1- المادّة 3/18 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 سالف الذكر.

2- المادّة 33 من المرسوم التّنفيذي 186/93 سالف الذكر.

الفرع الثالث: مرحلة التقرير.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 186/93 في موادّه 30 و 38 و 39 تبين مرحلة إعداد التقرير وإعداد المحضر المنجز من طرف إدارة أملاك الدولة.

فهذا المحضر تقني لا يبلغ للملاك، ويعتمد كأساس لقرار قابل للتنازل، حيث يتم حساب التعويض من خلال سعر المتر المربع للعقار العادي وتقدير التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال مدة 15 يوماً، وفي حالة رفض مبلغ التعويض يتم وضعه في صندوق ودائع خزينة الولاية، حتى يتمكن الأفراد المعنيون من التصرف عند الاقتضاء.¹ أما المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فتؤكد على ضرورة تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة خلال 15 يوماً.

المطلب الثاني

عناصر تقدير التعويض

يعتبر تقدير التعويض عن نزع الملكية من المسائل المهمة، وعليه نصت المادة 21 من قانون 11/91 على أن تقدير مبلغ التعويض يقوم بالأساس على القيمة الحقيقية للأموال وطبيعتها، ومشتملاتها أو استعمالها الفعلي من قبل مالكيها، وأصحاب الحقوق العينية، والتي تقوم مصلحة أملاك الدولة دوراً هاماً في عملية التقييم، وعليه فعملية تقديرها تعتبر من المسائل الهامة، لتحديد القيمة الحقيقية للتعويض، وعليه تناولنا هذا المطلب الثاني من خلال الفروع التالية المبيّنة لكيفية تحديد القيمة الحقيقية لهاته الأملاك المنزوعة للملاك، وعليه خصّصنا الفرع الأول للقيمة النفعية، والفرع الثاني قيمة إعادة التأسيس، أما الفرع الثالث فيقوم على القيمة الحقيقية، وكذلك الفرع الرابع فيتناول القيمة المقارنة، وفيما يخص طبيعة مشتملات العقار فخصّصناها للفرع الخامس، والفرع السادس يقوم على الاستعمال الفعلي لتلك الأملاك.

1- المادتين 30 و 38 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/33 سالف الذكر.

وعليه فتقدير التعويض في نزع الملكية من خلال نصّ المادة 21 من قانون 11/91 الفقرة الثّانية، نجدها تنصّ: «على أنّه يحدّد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك، تبعاً لما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها، وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التّجار، والصّناع والحرفيين، وتصدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم به مصلحة الأملاك الوطنية بالتّقييم.¹

وعليه يستخلص من المادّة أنّ تحديد التعويض يقوم على العناصر التّالية:

- القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة.

- مشتملات العقّار.

- الاستعمال الفعلي.

ومنه اعتمد المشرّع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية في نصّ المادّة 21 من قانون 11/91، كما لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض مادام قد نصّ على أنّ التعويض يغطّي كلّ ما لحق من ضرر، وما فات من كسب وفيما يلي نتطرّق إلى أنواع القيمة المكوّنة للقيمة الحقيقية:

الفرع الأوّل: القيمة النّفعيّة.

يقصد بالقيمة النّفعيّة، قيمة بيع الحقّ بشروط عادية وفي ظروف عادية، أي أنّ ثمن البيع يكون وفق أسعار السّوق، وبما أنّ نزع الملكية ليس بيعاً، فإنّ البحث في سعر السّوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعباً من النّاحية العمليّة، واعتماد التّقريب يكون هم المخرج الوحيد، وإن لم يحقّق إنصافاً دائماً.

الفرع الثّاني: قيمة إعادة التّأسيس.

ويتحدّد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها² في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أنّ العقّار المنزوع ملكيته إذا كان قديماً، فلا يمكن تحقيق

1- المادّة 1/21، الفقرة الثّانية من قانون 11/91.

2- عزّت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 50.

الإنصاف للإدارة، حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة تأسيس بما يتناسب مع درجة تآكل وقدم
البنيات المنزوع ملكيتها، وهذا الأمر يشير أيضا هو الآخر إلى صعوبات العملية لتطبيقها.¹

الفرع الثالث: القيمة الحقيقية.

إنّ القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية الشخصية، إذ يعتمد في تقييمها بالاستعمال
الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك، كاستعمال تجاري والتأجير ورقم الأعمال
المحققة، وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض النّوعي للمستقبل.²

الفرع الرابع: القيمة المقارنة.

أي أنّ تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى، فهي لا تعتمد على القيمة
النفعية، وإنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل لهن وتقدير هذه القيمة يستند إلى
اعتبارات عملية، تتطلب أشخاصاً مؤهلين مهنيّاً لذلك وخبراء.³

وبالرجوع إلى نصّ المادة 21 فقرتها 3 من قانون 11/91، نجد أنّ القاضي يقدر بجهله لقواعد
السوق، وبالتالي فهاته القيمة المقارنة، إذا كانت تتحقّق إنصافاً للإدارة، وكذا الأشخاص
المنزوعة ملكيتهم، فإنّها ترفع يد القضاء على تقديرها، وتركها للأشخاص المؤهلين والخبراء
فالمشرّع الجزائري أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح
إدارة الأملاك الوطنية.⁴

الفرع الخامس: طبيعة ومشمّلات العقار.

هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معيّن، يتمّ تقييم
هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية.

1- Daniel Chanpigny, L'expropriation et la renovation urbaine. librairie général de droit et de la
jurisprudence, Paris, 1968, P200.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 85.

3- نفس المرجع.

4- المادة 3/21 من قانون 11/91.

مثال: أرض فلاحية يوم فتح التّحقيق قد تصبح قابلة للبناء، بعد إدراجها ضمن المخطّط العمراني وذلك قبل اتّخاذ قرار نزع الملكية والقيام بالإجراءات السّامحة بنزع الملكية، ويعتدّ بوجود هذه المشتّمات على العقّار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري، بعد التّصريح بالمنفعة العامّة، وإلا لا يعتدّ بما أقيم على العقّار بعد ذلك.

أمّا الاستعمال: فيقدّر سنة قبل فتح التّحقيق حول المنفعة العامّة، وذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة، عن طريق التّحسينات التي يمكن إجراؤها على الأملاك وعليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التّحسينات، التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التّحقيق حول المنفعة العامّة، وعليه تنصّ المادّة 21 فقرة 4 من قانون 11/91 على أنّه: «لا تدخل في الحسابان التّحسينات من أيّ نوع ولا أيّة معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً¹، والقيمة الحقيقية تقدّر يوم التّقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.²»

وكذلك العناصر الاقتصادية، فينظر لها من زاوية التّقسيم الإداري والتّطور الاقتصادي للمناطق وأيضاً كثافة السّكان، وزيادة الطّلب على العقّارات المبنية، أي الموقع والسّوق العقّاري.³

الفرع السّادس: الاستعمال الفعلي.

وهو إمكانية التّصرف في العقّار فوراً وحيّزته.

فالاستعمال الفعلي يقتضي التّعويض العادل والمنصف، حيث أنّه يؤخذ في تقدير "المنافع الاستعمالية" لصاحب العقّار المنزوع، وليس فقط مساحة العقّار، فإذا كان العقّار المنزوع ملكيته، فلاحياً وانتزع من طرف الإدارة، بغرض بناء مركز استشفائي مثلاً، فإنّ تقدير

1- المادّة 4/21 من قانون 11/91.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 85.

3- شاهيناز ماجدة بودوح، مرجع سابق، ص 69.

التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي، وليس على أساس استعماله للبناء،¹ فالمشرع الجزائري:

لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أنّ المشرع في المادة 21 من قانون نزع الملكية، نصّ على أنّ الأملak تقدّر وفق قيمة استعمالها الفوري، سنة قبل التحقيق والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكناً ومشروعاً.²

المطلب الثالث

دفع التعويض وأشكاله

إنّ مبدأ دفع التعويض القبلي والعاقل والمنصف، يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية، سواء أكان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نزع الملكية بصفة فعلية.³ هذا ما كرّسته المادة 01 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية، كما نشير أيضاً أنّ المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية في التعويض في القانون الجديد ولا حتى المرسوم التنفيذي 186/93، حيث نصّت المادة 27 من قانون 11/91 على أنّ إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه، الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنصّ في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني محلّ محلّ التعويض النقدي، ما عدا هذا فإنّ القانون لم يحدّد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرّر الدّفع ولا شروط السّحب.⁴ لذلك في هذا المطلب الثالث، تطرّقنا إلى كيفية دفع التعويض وأشكاله، وذلك من خلال الفرع الأوّل الذي تناولنا فيه الدّفع النقدي للتعويض، وخصّصنا الفرع الثاني أيضاً للدّفع العيني للتعويض، وما يتضمّنه من استثناءات لدفعه.

1- عزّت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص ص 97، 98.

2- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 86.

3- ماجدة شاهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 154.

4- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 94.

الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض.

إنّ هذا النوع من التعويض إنّما يدفع إلى مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية، المراد نزع ملكيتها على شكل مبلغ نقدي من طرف الإدارة النازعة للملكية، على أنه يدفع بالعملة الوطنية، وهذا معناه أنه لا يمكن لأيّ من الطرفين الاتفاق علا خلاف ذلك، كأن يتفقاً على عملة غير الدينار الجزائري، وهذا الشرط فرضه المشرّع في نصّ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 «تحدّد التعويضات بالعملة الوطنية» أما المشرّع الفرنسي فقد وضع عدّة شروط تتعلّق بالمنزوع ملكيته، إذ يجب أن تتوفر لديه حتّى يمكنه الحصول على مبلغ التعويض، وذلك بأن يثبت صفة من الجهة أو من الأملاك المراد نزع ملكيتها، مثقلة برهن أو بحق امتياز.¹

ويشكّل التعويض النقدي مبدأ عاماً تحدّد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في قوانين المقارنة، وذلك لعدّة اعتبارات منها:

- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامّة.
- صعوبة التعويض العيني، لأنّه في كثير من الأحيان لا يتوفّر لدى نازع الملكية عقار مماثل، يؤدّي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة، وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع إقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.² ومنه فإنّ مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في تشريعات الجزائر، الخاصّة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كما نصّت المادة 24 من قانون 11/91: «يشمل القرار الإداري الخاصّ بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، وبيّن في كلّ حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك، أو صاحب حقّ الملكية. كما يعيّن العقارات اعتماداً على التّصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك». فنصّت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: «تحدّد التعويضات نقداً بالعملة الوطنية، والنتيجة

1- محمّد بوزريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في قانون الجزائر والمقارن. رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 84.

2- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص ص 188، 189.

المرتبة على تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض، هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي، ولا سيما منها التعويض العيني¹. وبالرجوع إلى المادة سالفة الذكر في الفقرة 3 نصت على أنه: فئة المستأجرين للمحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوع ملكيتها، أو ما عليها بتعويضات نقدية تكمل التعويض العيني وهي تعويضات لا تتعلق بملكية الأرض المنزوعة ملكيتها، وإنما هي تعويضات نقدية من نوع خاص، تتعلق بالتعويض على الحرمان من الانتفاع، وكذا التعويض عن الترحيل.

- يشمل تعويض التاجر عما لحقه من ضرر جزاء تفويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلال بالنشاط التجاري، وهي فترة بين رحيل التاجر إلى غاية تنصيبه.

- المصاريف التي يتحمل التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، تشمل مصاريف النقل وإعادة التركيب (مصاريف بالفواتير)².

- التعويض النقدي: يشكل المبدأ العام للتعويض في إطار نزع الملكية، وهذا لا يعني أن هذا المبدأ من النظام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقيات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته، التفاوض على الشكل الذي يتم التعويض به هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض، ولا سيما العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن ثمة لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوصاً عليه بنص قانوني³.

إذن يعتبر التعويض بهذا الشكل مبدأ درج عليه المشرع الجزائري من خلال محتوى المادة 26 من الأمر 48/76، ونص المادة 27 من قانون 11/91، وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93، غير أن اعتماد التعويض النقدي كامل عام لا يعني معه استبعاد التعويض العيني، الذي يصبح ذا طابع استثنائي بنص القانون.

1- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 188.

2- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر.

3- عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 95.

الفرع الثاني: الدّفع العيني للتّعويض.

يعتبر التّعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية، وهذا ما تؤكّده المادة 25 في فقرتها الثانية من قانون 11/91 التي تنصّ: «ويرفق كلّما أمكن اقتراح تعويض عيني يحلّ محلّ التّعويض النقدي» أي إمكانية اقتراح تعويض عيني يحلّ محلّ التّعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 كلّما كان سانحاً،¹ كما تنصّ المادة 34 من المرسوم التّنفذي 186/93 على أنّه: «تحدّد التّعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنّه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التّعويض النقدي».² وفي هذا الإطار يمكن للسلطة النّازعة للملكية أن تعدل عن دفع التّعويض، وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلّات السّكنية، ذات الاستعمال المهني المنزوع ملكيتها، أو شاغليها وتعرض على التّجار والحرفيين والصّناعيين المطرودين محلّات معادلة. ويمكن أن يخصّص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرّحيل، ويتمثّل التّعويض عن الحرمان فيما لحق بالتّاجر من ضرر جرّاء تفويته فرصة الرّبح عليه، بسبب الإخلال والسّير العادي لنشاطه التّجاري.³

- شروط الدّفع العيني:

بالرجوع إلى المادتين 25، 34 المذكورتين أعلاه إنّ اقتراح التّعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة، أو من المنزوع ملكيته، كما يستفيد أيضاً أنّ السلطة التّقديرية في ذلك تبقى للإدارة، فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضاً أنّ التّعويض العيني قد لا يغطّي الضّرر كاملاً، فيلجأ إلى تكملته عن طريق التّعويض النقدي.

المادة 34 من المرسوم التّنفذي: «الأشخاص المستحقّين للتّعويض العيني، وهم مستأجرو المحلّات السّكنية والمهنية أو شاغلوها والتّجار الحرفيين والصّناعيين»

أمّا القانون 11/91 فحدّد حالتين العيني محلّ التّقدي:

1- المادة 2/25 القانون رقم 11/91 المتعلّق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

2- المادة 34 من المرسوم التّنفذي رقم 186/93 سالف الذّكر.

3- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 191.

أولاً- الحالة العامة:

تضمنت هذه الحالة المادة 2/25 من قانون 11/91 على أنه: «يرفق كلما أمكن اقتراح تعويض عيني يحلّ محلّ التعويض المنصوص عليه في المادة 24، ومن نصّ المادة 34 من المرسوم 186/93، نجد أنّ اقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي أوكل إليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية.»¹

ثانياً- الحالة الخاصة:

هذه الحالة تؤول خصوصاً: بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من قانون 11/91، حيث نصّت: «إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجّر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدّد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضمّ الملكيات المعنية». تهدف هذه الحالة إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات، أو الأشغال ذات الأهمية الوطنية أو الكبرى. مثل: شقّ الطرق الكبيرة أو السريعة أو المطارات، ممّا قد يتسبّب في تشتيت السّكان بسبب مساسها بشكل جوهري حدود وهاكل الملكيات الفلاحية، وحسب المادة 31 أعلاه، تلزم الجهة النازعة للملكية من حيث مبدأ المساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية وغيرها.² ويقول الأستاذ محمد زغداوي في علمنا لا يوجد نصّ تشريعي خاصّ يعالج مسألة إعادة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرّضها للتجزئة بفعل نزع ملكيات اقتضتها الأشكال الكبرى، وهو ما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقعاً قانونياً على الأقل في الوقت الرّاهن.

بالرجوع إلى نفس المادتين المذكورتين أعلاه، تقوم على تعويض تكاليف إعادة التّنصيب في المحلّ البديل:

المادة 34: «يمكن أن يخصّص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع، زيادة عن تعويض إعادة التّرحيل».

1- عقيلة ونّاس، مرجع سابق، ص 99.

2- نفس المرجع، ص 102.

وهنا نجد أنّ تعويض التّاجر يقوم على:

-تعويض على الحرمان من الانتفاع:

يشمل هذا التّعويض ما لحق التّاجر من تفويت فرصة الرّبح، أثناء فترة انتقاله ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمّن المشرّع أيّ تحديد لهذه الفترة أو أيّة طريقة لاحتساب الأرباح الضّائعة، فهي تخضع للتّقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة.

-تعويض إعادة التّنصيب:

يشمل هذا التّعويض مصاريف التّرحيل، وهي عادة مصاريف النّقل وإعادة التّركيب، كما يشمل مصاريف إعادة التّنصيب وتجدر الإشارة إلى أنّ المحلّ المعادّل لا يكون معادلاً على حالته الطّبيعية، وقد يكون مجرّد مساحة فارغة، وتعويض إعادة التّنصيب هو الذي يوصل التّعويض النّهائي إلى حدّ الإنصاف، وهاته المصاريف تقوم:

الشّق القانوني وهو ما تتطلّبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما مبلغ حقّ التّأجير أمّا الشّق المادّي فهو ما تتطلّبه الأشغال للوصول بالمحلّ إلى الدّرجة التّجارية التي كان عليها المحلّ المنزوع ملكيته.¹

فالقضاء الجزائري في ظلّ قانون نزع الملكية 48/76 في القرار الصادر عن مجلس الدّولة بتاريخ 1981/12/12، أقرّ بأنّ العرض المقدم لمن نزعت ملكيته، يتمثّل في منحه محلاً بديلاً داخل منظمة حضرية جديدة، يتوفّر على مزايا مؤكّدة ويعوّض المحلّ القديم تعويضاً كاملاً لأنّ من نزعت ملكيته له الحقّ في الحصول على تعويضات تصلح لما لحقه من خسارة.

هذا القرار استعمل القضاء الجزائري مصطلح "البديل" وليس محلاً معادلاً، كما استعمل منطقة حضرية جديدة، وليس "منطقة حضرية"، واستعمل أيضاً مزايا مؤكّدة وليس "نفس المزايا"، فنجد أنّ القضاء هنا قد ضمن للإدارة حدّاً كبيراً من السّلطة التّقديرية تماشياً مع التّشريع.²

1- محمّد زغداوي، مرجع سابق، ص 196.

2- قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ: 1981/12/12، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص 182.

المبحث الثالث

إيداع التعويض وعوارض دفعه

نصّ قانون نزع الملكية 11/91 على عدّة إجراءات وقواعد وشروط لعملية نزع الملكية وكيفية تقدير التعويض، وتحديد المبلغ اللازم للمالكين المنزوعة ملكيتهم، وفي هذا الإطار تأتي مرحلة إيداع التعويض، وتقوم هاته المرحلة بالأساس بعد تحديد قيمة مبلغ التعويض إلى إيداع المبلغ وتبليغ المالكين، وهذا وفقاً للمادة 27 من القانون 11/91 سالف الذكر، على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة التي يتمّ فيها تبليغ قرار القابلية للتنازل وعليه يتمّ إيداع مبلغ التعويض ودفعه لدى الخزينة، إلا أنه يمكن للإدارة أن تتقاعس في هاته العملية، ممّا يترتب عليه تأخير في دفع المبلغ، وبالتالي تترتب حقوق للمالك جرّاء هذا التأخير، ويمكن أيضاً إعادة تقييم التعويض ومراعاة حقوق المالكين من حيث المصاريف والإجراءات التي تترتب عن عملية نزع الملكية، وعليه تطرّفنا في هذا المبحث الثالث إلى عملية إيداع التعويض في الخزينة من خلال المطلب الأول، أمّا المطلب الثاني فخصّصناه لعوارض دفع التعويض للمالكين وما يترتب عنها.

المطلب الأول

إيداع التعويض في الخزينة

بعد تحديد التعويض اللازم للمالكين يتمّ إيداعه في الخزينة التي تكون تحت تصرّف الملاك، بمعنى سواء قبله أو رفضه باعتبار أنّ هذا المبلغ الذي يودع في خزينة الولاية يبقى مودعاً ومحفوظاً في انتظار مستحقّيه طيلة 15 سنة، إلا أنّها تجدر الإشارة إلى أنّ هذا الإيداع في الخزينة هو استثناء من أصل على اعتبار أنّه يقدم للمعني مباشرة، وعليه في هذا المطلب نتولنا من خلال الفرع الأول حالات الإيداع، أمّا الفرع الثاني فيقوم على كيفية دفع التعويض لدى الخزينة.

بالرجوع إلى نصّ المادة 27 من قانون 11/91 تنصّ على أنّه: يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في القوت نفسه، الذي يتمّ فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل

إلى كلّ واحد من الملاك، أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من نفس القانون، والهيئة المختصة أنّ الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد من إيداع مبلغ التعويض الإجمالي في كلّ الحالات. وقد جاء نصّ المادة 35 من المرسوم التنفيذي¹ خالياً من الدقة التي تتطلب أهمية دفع التعويض، إذ أنّه ذكر عنوان العقارات المنزوعة، علماً وأنّ القاعدة العامة أنّ العنوان وحده لا يصلح لإيداع أيّ شيء، وإن كان ذلك فإنّ تفسيره لا يمكن أن يكون إلاّ بمقتضى هدف المشرّع، وهو إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية، التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع، وتجدر الإشارة على أنّ المادة 27 من قانون 11/91 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها، بل إنّ إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو استثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية، إلى المعنى مباشرة ونصّ المادة 28 من القانون يؤكّد ذلك.²

الفرع الأول: حالات الإيداع.

إنّ الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة، وغير مقصورة على الحالة التي ينصّ عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35، وبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإنّنا لا نجد أيّ حصر لهذه الحالات، فهي مرتبطة بتعدّد دفع التعويض مباشرة:

1. إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة، فإنّ الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها، أو بطلب المعنيين إلى أن يستوفوا اقتضاء التعويض.
2. عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتمّ إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانوناً، فإذا تبين من الإخطار أنّه لا يجدي نفعاً، يتمّ التبليغ عن طريق النشر في مقرّ البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

1- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/7/27 الذي يحدّد كليات تطبيق قانون 11/91، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 1993/8/1.

2- المادة 28 من قانون 11/91 "للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإسهام باستلام الأموال، ويصدر القانون القضائي حينئذ حسب إجراءات الاستعجال، ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري..."

3. عندما يكون الحقّ في التّعويض موضوع اعتراض من طرف الغير، أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها، إذا اكتشفت عنصراً جديداً.
4. الاعتراض على دفع التّعويض من طرف الغير، حيث أنّه في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعروض عليه.
5. عندما يعرض على المعني تعويضاً عينياً، فإنّ التّعويض يكون نقداً بديلاً، ويتمّ إيداعه في الخزينة.
6. عندما يتبيّن من التّحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على أموال منزوعة، فإنّ الإدارة تودع مبلغ التّعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن، ويمكنها بناءً على طلب المعني أن تسدّد له مباشرة جزءاً من المبلغ في حدود معيّنة.
7. في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التّعويض أهلية، ولم يتقدّم ممثله القانوني لتقاضيه، أو لم يثبت صفة التمثيل.
8. في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية، أو بعد اتّفاق الوديّ على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم.
9. في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضي مبلغ التّعويض بعد وضعه تحت تصرّفه، فهاته الحالات لم ترد في التشريع الجزائري، فإنّ ذمّة الإدارة تبرأ من التزام التّعويض بعد إيداع مبلغ التّعويض في الخزينة.¹

الفرع الثاني: دفع التّعويض لدى الخزينة.

بعد تمكّن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التّعويض في الخزينة، يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقّي وفحص ودراسة المبررات، التي ينقدّم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بدّ من توافر شروط وهي:

- أن لا تكون مدّة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة، والتي نصّت عليها المادّة 35 من المرسوم التّنفيزي 186/93.

- أن يثبت المالك المعني حقّه في التّعويض، بتقديم العقد النّاقل أو منشئ الملكية، فإذا لم يكن ذلك قد تحدّد في قرار قابلية التنازل المنصوص عليها في المادّة 24 من قانون

1- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 254. أنظر الملحق، الصّفحة 113.

11/91، وإذا كان المعني بالتعويض من المستأجرين أو من المنتفعين، فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض، والتأكد من أن شروط الدفع المرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة تحقق شرط دفع التعويض.¹

بالرجوع إلى المشرع الفرنسي ووفقاً للمرسوم رقم 161/61 المؤرخ في 13/2/1961 نجد: حالات إيداع التعويض ودفعه نظمه تنظيمياً دقيقاً في حالات الإيداع، ومقارنة في التشريع الجزائري، فحصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض يسهل المهمة على المعنيين بنزع الملكية من أصحاب التعويض، وعلى الإدارة نازعة الملكية، وبالتالي يجنب الطرفين الوصول إلى منازعات قضائية أخرى، تتعلق بإلزام الإدارة بدفع التعويض القانون أو المرسوم أدّى إلى حدوث منازعات متعلّقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من التقدير والتعويض، وحسابه تأتي مرحلة دفعه، وفرض الإدارة شروطاً لتسديده دون سند تشريعي يضعف وينزل مصداقية الإدارة، ويزيد القضاء أعباء.²

المطلب الثاني

عوارض دفع التعويض

بالرغم من وجود نصوص قانونية تنظم كيفية إجراء عملية التعويض، وإجراءات تقديمه ودفعه إلا أنها تطراً عوارض فيه، تكون إما قبل أو بعد إيداع مبلغ التعويض بمعنى، سواء يكون من قبل الإدارة النازعة أو من طرف الملاك المنزوعة ملكيتهم، وعليه من خلال هذا المطلب الثاني، تناولنا هاته العوارض من خلال الفرع الأول، الذي يتضمن التأخير في دفع التعويض للملاك، أما الفرع الثاني في حالة إعادة تقييم التعويض، وفيما يخصّ المصاريف والتكاليف بين الإدارة والملاك، خصصناها في الفرع الثالث.

1- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 193/86 والمادة 24 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

2- عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 93.

إنّ العوارض تتعلّق أساساً على ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ.

فقد يتحدّد المبلغ نهائياً وتتأخّر الإدارة في دفعه أو إيداعه أو تضطرّ الإدارة على الامتناع عن الدّفع جزئياً أو كلياً، هذا من جهة أو ما يتعلّق أيضاً بالمصاريف، إذا لم ينصّ بتحمّلها أحد الطرفين بحكم قضائي، فتخسر الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض.

وأيضاً في حالة النّقاعس في دفع التعويض، يؤدّي ذلك إلى عدم دفع التعويض مدّة طويلة يفقد الشيء قيمته، ممّا يؤدّي إلى عدم الوصول إلى تقدير تعويض عادل ومنصف.

الفرع الأول: التأخير في دفع التعويض للملاك.

تجدر الإشارة أنّ التّقدير النهائي للتعويض يصبح نهائياً بفوات مدّة الطّعن في القرار طبقاً للمادّة 26 من القانون رقم 11/91: «يرفع الطّرف المطالب بالدّعى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التّبلغ، إلّا إذا حصل اتفاق بالتّراضي». وهنا فإنّ التّأخّر في دفع التعويض النهائي يترتّب قطعاً على مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامّة، حيث أنّ الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصّة لنزع الملكية لاسيما منها ما تعلّق بشرط التعويض المسبق، والعادل والمنصف.¹

المشرّع الفرنسي نظّم آثار التأخير في دفع مبلغ التعويض، وذلك من خلال:

- بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدّد للتعويض، وإذا لم يسدّد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع "فوائد التّأخير"، بالإضافة إلى الفوائد التي كانت نتيجتها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي أو صناعي.
- عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقّه العقّاري ببقية في مركز المالك بكلّ ما في الملكية من حقوق انتفاع واستغلال.²
- المشرّع الفرنسي حدّد نسبة الفوائد وتسري على المبلغ الكليّ أو الجزئيّ، الذي لم يدفع بغضّ النّظر عن طبيعتها، سواء أكانت تعويضات أصلية أو تبعية، ويكون التّمييز بين

1- المادّة 26 من قانون 11/91 سالف الذّكر.

2- Jacques Ferbos et Georges SALLES : Expropriation et Evaluation des Bus. 2ème édition l'actualité juridique 1969, P 247, 248.

الفوائد النَّاجمة عن تأخّر الإدارة في دفع التَّعويض والفوائد النَّاجمة عن حيازة سابقة للتَّعويض،¹ فمبلغ التَّعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محدّدة وتسري ابتداء من تاريخ الدَّفْع الفعلي، والنَّهائي للتَّعويض وتعتبر تغطية للضرر المباشر وليست عقوبة مالية تلحق بالإدارة.²

ومنه: الدَّستور الجزائري في نصّ المادّة 20 منه آثار طرحه على أنّه ضرورة تعويض عادل ومنصف قبلي، وهو أصل وذلك باعتباره ماساً لحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبوقاً بتعويض.

فإنّ هذا التَّعويض القبلي، يصبح دون معنى إذا لم يبادر المشرّع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدّد آليات دفع التَّعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جرّاء التَّأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم.³

الفرع الثاني: إعادة تقييم التَّعويض.

إنّ المشرّع الجزائري لم يفرض على الإدارة المدّة المعنية لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنّه قد حدّد المدّة التي يجب أن يتمّ خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات، وهذا حسب نصّ المادّة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 التي تنصّ على: «كما يجب أن يبيّن قرار الأجل الأقصى المحدّد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات...» أمّا المشرّع الفرنسي وبالرجوع إلى المادّة 26 من الأمر 997/58 الصادر 1958/10/23، المتضمّن نزع الملكية للمنفعة العامة فرنسي، فأفاد على أنّه: لإعادة تقييم التَّعويض في المادّة 26 من قانون 26 سالف الذكر على أنّه: «إذا لم يتمّ دفع التَّعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره:

-يجوز للمنزوع ملكيته أو حقّه العقّاري أن يطلب إعادة النّظر من جديد في مبلغ التَّعويض، أي تعديل التَّعويض، وهذا مبدأ الإنصاف لما تقوم به الإدارة نازعة الملكية

1- DANIEL champigny, Op. Cit, P 139.

2- Jacque Ferbos, Op.Cit, P 141 au 145.

3- المادّة 22 من التَّعديل الدَّستوري 2016، الصادر بالأمر 01/16 المؤرّخ في 6 مارس 2016، «لا يتمّ نزع الملكية إلّا في إطار القانون ويترتّب عليه تعويض عادل ومنصف».

واستعمالها إجراءاتها، لكن لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيابة أو تحقيق المنفعة العامة التي من أجلها تم نزع الملكية.¹

نجد من تحليل النصين أن: المدة ليست نفسها التي يجب إيداع دفع التعويض أو إيداعه للخبينة. والإشكال يثور حول عبارة إنجاز نزع الملكية: في نصين باستقراء ليست حيابة، فالحيابة أصلها تقوم على:

الإخلاء والإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من قانون نزع الملكية 186/93 سابق الذكر. والإدارة تتماطل في حيابة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك عدم الدفع والتقاعد في دفع التعويض، فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزع ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم، فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوع ملكيته فقط، وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض، إن المشرع الجزائري:

لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها، أما فيما يخص مراجعة تقييم التعويض فلم يتطرق إليه ولم يشر إليه، وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة.²

الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف.

تقوم المصاريف والتكاليف في إطار عملية نزع الملكية، سواء في إطار نزعها جبراً للأفراد أو عن طريق الإنفاق وتقوم هاته المصاريف والتكاليف في إطار:

- ما نص عليه القانون فيما يتعلق بمصاريف الطابع الجبائي، الذي يكون على عاتق الخبينة.

- ما نص عليه في حالة الاتفاق الودي فيما يخص التسجيل، والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء إلى أحد الطرفين.

1- المادة 26 من الأمر 997/58 المؤرخ في 23/10/1958، المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.

2- المادة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91.

وما يقوم على هذه المصاريف والتكاليف بين الإدارة النازعة والمالك عدّة نزاعات نذكر منها:

* في حالة عدم وجود اتفاقات ودية:

فإنّ الإدارة النازعة للملكية هي التي تتولّى دفع المصاريف بغية إنجاز العملية، ثمّ تقوم بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.

* في حالة عدم تنازع المالكين حول مبلغ التعويض:

ينجرّ عنها التنازل حول المصاريف التي ترخصها من التعويض.

فهذه الحالة لم ينصّ عليها المشرّع الجزائري بنصّ خاصّ بتحميل الجهة النازعة للملكية بمصاريف تقاضي مستوى جهة القضاء الأولى درجة.¹ هذا يعني المنزوع ملكيته هو الذي يتحمّل هذه المصاريف كاملة من دعوى ابتدائية إلى حين الفصل في موضوعها، ممّا يؤدي إلى عدم سلوكه الطّريق القضائي، وهذا راجع لطول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض، وهذا لأنّ المشرّع فرض عقوبة مالية في تكليفه بأعباء ومصاريف التقاضي.

بمعنى أنّ: المشرّع لم يعترف له بطلب تحقيق التّوازن المالي في طلب القانون للمبلغ المحكوم بدله قضائياً في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد منزوع الملكية للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التّوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائياً. وهاته العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة دعوى قضائية، ويرضخ للعرض المقدّم من طرف الإدارة، وفي حالة سلوكه هذا الطّريق لعدم وجود نصّ خاصّ يثمّ هذه الإشكاليات، فإنّ الإجراءات تخضع للقواعد العامة.² أمّا المشرّع الفرنسي بالمرسوم رقم 1335/59، حيث افترض المشرّع مثل هذه الإشكاليات تنفيذية ونصّ على أنّها تكون من اختصاص قانون نزع الملكية، ونظر فيها باتّباع إجراءات الاستعجال.³

1- المادّة 18 من الأمر 48/76 التي تنصّ: "يتحمّل نازع الملكية وحده نفقات الدّعوى الابتدائية، أي قضاء درجة أولى".

2- عزّت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 116.

3- Jacque Ferbos et Georges SALLES, Op. Cit, P 830.

الفصل الثاني

المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

إنّ المبدأ العامّ حول نزع الملكية هو تعويض قبلي وعادل ومنصف يقدّم للمتضرّرين أي الأشخاص الذين نزعت ملكيتهم وحقوقهم، إلّا أنّه في هذا المجال قد تثور نزاعات تقوم بأساس حول التّعويض، بمعنى قيمة مبلغ التّعويض وكيفية تقديره، فيؤول بأساس إلى عدم قبول الأفراد للتقدير المقترح لهم جزاء عملية نزع الملكية، وتقوم نزاعات حوله، وهي نزاعات قضائية تتطلب تسويتها، وذلك باتّخاذ جملة شروط وإجراءات قانونية، فالمشرّع قد نظّم هذه الإجراءات وهذا وفق القواعد العامة المنصوص عليها، سواء في القواعد الخاصة المنصوص عليها في تشريعات نزع الملكية، أو وفق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وعليه فالمنازعة لتقدير التّعويض تتطلب إجراءات وشروط رفع الدّعى وقبولها، أضف إلى ذلك الجهة القضائية المختصة بتسويتها مع احترام شروط الطّعن وآجاله، إضافة إلى دور القاضي الإداري الذي يلعب دوراً هاماً في تسوية النزاعات الناشئة عن التّعويض، سواء في مراقبة مشروعية القرار المتضمّن مبلغ التّعويض، وأيضاً سلطته الواسعة حول تقدير التّعويض أو إعادة تقديره، وباعتبار أنّ المحكمة الإدارية المختصة في بثّ الفصل في النزاع يمكن الطّعن في قراراتها المتضمّنة تحديد التّعويض، وعليه تناولنا في هذا الفصل الثّاني، المنازعة المترتبة على تعويض وقيمتها، وذلك من خلال مبحثين مفصّلين لها، حيث خصّصنا المبحث الأوّل حول إجراءات وشروط رفع الدّعى التّعويض عن نزع الملكية، أمّا المبحث الثّاني فخصّصناه لدور القاضي في تسوية النزاعات المتعلقة بالتّعويض.

المبحث الأول

إجراءات وشروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

تعرف دعاوى القضاء الكامل بأنها مجموعة الدعاوى التي يرفعها أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم، خاصة أصحاب الصفة القانونية والمصلحة، وذلك من أجل مطالبة السلطات القضائية الاعتراف بوجود حقوق شخصية، وكذا تقرير التعويض لما أصابهم جراء الأضرار المادية والمعنوية، وهذا ما نص عليه القانون المنظم لعملية نزع الملكية، وعليه فإنّ التعويض يعتبر من أهمّ الحقوق، والضمانات المترتبة للمتضررين إلا أنّها لا تقوم هذه الدعاوى إلا بتوافر جملة من الشروط والإجراءات القانونية لرفع هذه الدعاوى، وذلك باعتبار دعوى التعويض يشترط فيها الصّحة والمصلحة واختصاص واحترام الميعاد، وما يطبق في مجال القواعد العامّة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو وفق قواعد خاصة منصوص عليها في تشريعات نزع الملكية وعليه تناولنا في هذا المبحث الأول فيما يخصّ المنازعة في تقدير التعويض من خلال إجراءات وشروط رفع الدعاوى للتعويض، وذلك من خلال أطراف الدعاوى التعويض من خلال المطلب الأول، أمّا فيما يخصّ المطلب الثاني فخصّصناه لشروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية.

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة، منحه الأطراف هذه العملية الحقّ في اللجوء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض، في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إدارياً*، ويلعب القاضي المختصّ في هذه المنازعة دوراً هاماً للغاية، وذلك لكونه طرفاً محايداً في النزاع ويمكنه تقدير التعويض المستحقّ عن نزع الملكية بكلّ استقلالية، ممّا سيضمن موضوعية هذا التقدير والقاضي المختصّ عليه أن يراعي في هذه المنازعة اعتبارين، يتمثّل الأول في حقّ المالك أو صاحب الحقّ المنزوع منه ملكه أو حقّه في الحصول على تعويض يغطّي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية، أمّا الثاني فيتعلّق بالغرض من عملية نزع الملكية وهو النفع العامّ. وفي هذا الإطار تعتبر دعوى التعويض دعوى إدارية ووسيلة قضائية لحماية الحقوق والحريات

* وهذا عكس مديرية الأملاك الوطنية التي قد تتحاز لصالح الإدارة، ممّا يجعل تقديراتها تتميز بانخفاض في المبلغ، مقارنة مع ما يتوصل إليه القاضي في تقديره.

الفردية والدفاع عنها في وجه السلطات الإدارية غير المشروعة، والضارة، وحتى الأنشطة المشروعة متى ألحقت ضرراً بالغير، حيث أنه في مجال نزع الملكية قد تثار نزاعات تخصّ التعويض عن نزع الملكية، وهي نزاعات قضائية تتطلب تسويتها اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفق القواعد العامة، المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو وفق القواعد العامة المنصوص عليها في تشريعات نزع الملكية، ويتوافر شروط. مثل: المصلحة والميعاد والاختصاص.¹ وعليه ضرورة تبيان أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة وأجال رفع الدعوى.

المطلب الأول

أطراف دعوى التعويض

إنّ عملية نزع الملكية أساساً تقوم بين الإدارة والأشخاص أصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم بالإضافة إلى الهيئة المستفيدة من هاته العملية، مما يستوجب في هذه الدعوى توافر أطراف تقوم أساساً على تقرير الحقوق، وذلك من خلال الطرف المطالب بها أمام الجهات الإدارية القضائية المختصة، وذلك باحترام جملة من الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانوناً، وعليه تناولنا في هذا المطلب الأول أطراف الدعوى، وذلك من خلال الفروع التالية: فخصصنا الفرع الأول للشخص المنزوع ملكيته في حالة عدم رضاه بالتقييم والتعويض، أما الفرع الثاني للسلطة نازعة الملكية من أجل المنفعة العمومية، أما بالنسبة للمستفيد من عملية نزع الملكية فخصصناه في الفرع الثالث.

إذا أجازت المادة 39 من قانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للطرف الذي يهّمه الأمر أن يرفع دعوى التعويض أمام القضاء المختص، لكن لم يحدّد النص هذه الأطراف الذين يحقّ لهم رفع هذه الدعوى، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقاً من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية. بمعنى بالرجوع إلى نصّ المادة 26 من قانون نزع الملكية نجد أنها نصّت على أن: «يرفع الطرف الطالب الدعوى أمام

1- نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في الجزائر. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص 138.

الجهة القضائية المختصة...»¹ المادة 186/93 من المرسوم التنفيذي²، نصّت: «إذا تعذّر الاتفاق بالتراضي، أمكن للطرف المستعجل رفع الدّعى أمام القاضي المختصّ»، فاستقراء الموادّ وكذا المرسوم التنفيذي، نجد أنّ عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجّه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السّلطة النّازعة للملكية، وهنا نجد أنّه لم يحدّد بصفة واضحة من هو الطّرف -عبارة الأطراف- فالمشرّع قصد بها الأطراف الملاك وأصحاب الحقوق العينية، أو المنتفعين المخاطبين بقرار القابلية للتنازل، وقد يكون كلّ مضرور من عملية نزع الملكية، ومنه نجد أنّ عملية النّزع من أجل المنفعة العمومية تضمّ ثلاث أطراف هي:

الفرع الأوّل: المنزوع ملكيته - المالك المنزوع من ملكيته وحقّه -

من حقّ المالك المنزوع ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة، وهذا يتمّ تحديد المالك من خلال التّحقيق الجزئي، الذي يقوم به المحافظ المحقّق المعين من طرف الإدارة النّازعة للملكية، ومنه هو كلّ شخص متضرّر من عملية نزع الملكية وهو كلّ شخص طبيعي، أو معنوي وقد يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية، وكذا الشّاغلين والمؤجّرين المهنيين والتّجار،³ وضرورة توافر رافع الدّعى والمصلحة وما تجب الإشارة إليه إلى أنّ مفهوم المصلحة في دعوى التعويض يختلف عن دعوى الإلغاء، إذ أنّ القضاء الإداري يتشدّد في قبول هذا الشرط في دعوى القضاء الكامل، فلا يكفي أن يكون للطّاعن مصلحة شخصية ومباشرة، بل يجب أن يكون صاحب حقّ يدافع عنه، أي يثبت وجود مساس بحقّه الشخصي.⁴

وفي إطار النّصوص المنظمة لعملية نزع الملكية (من خلال قانون نزع الملكية والمرسوم التنفيذي) أشارت إلى هوية هؤلاء الأشخاص، وذلك عن طريق فحص مستندات الملكية، أو

1- الموادّ 39، 26 من قانون 11/91 السالف الذّكر.

2- المرسوم 186/93 المتعلّق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامّة

3- هؤلاء الأشخاص المذكورين في المادة 21 من القانون 11/91.

4- حكيمة عمّورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزع الملكية للمنفعة العامّة. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية

الحقوق والعلوم السياسيّة، جامعة باتنة، الجزائر، 2009.

بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات، وأيضا كل مستغل وحائز غير حامل للسند وحامل عقد الشبهة.¹ وهنا ضرورة توافر الشروط التالية:

- يجب أن تكون الأراضي المعنية ذات طابع ملك.

- أن تكون الحيازة الدائمة المستمرة غير متنازع فيها لمدة 15 سنة.²

وما تجب الإشارة إليه أنّ التصميم الجزئي تكمن أهميته في تحديد أصحاب الحقوق الذين يمكنهم تقديم اقتراحاتهم والمبلغ الذي يريدونه في التعويض. ومن التطبيقات القضائية بهذا الصدد:

القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 الصادر فصلا في الاستئناف المدعو "ن م" ضد ولاية باتنة ومدير مشروع السكة الحديدية، حيث أصدر مجلس الدولة قراره المؤيد للقرار المستأنف القاضي برفع دعوى التعويض ضد الوالي المستند إلى التسيب التالي:

- لا يستحقّ التعويض في مادة النزاع إلاّ الحامل لعقد الملكية.

- التعويض المطالب به من طرف حائز الملك المنزوع في غياب سند الملكية لا يكون مبرراً بتقديم عقد شهرة محرر بعد انتهاء عملية نزع الملكية.³

لهذا فإنّ اعتراف الإدارة لشخص بصفة مالك منزوع من ملكه، وعرضها عليه تعويضات، لا يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة، وهذا ما أقرته الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف في قرار رقم 782 المؤرخ في 2003/03/19 في قضية قائمة بين (ف ع) ومن معه ضد والي ولاية برج بوعريريج الذي جاء فيه: «حيث أنّه خلافاً للدفع الذي أثاره والي ولاية البرج الرامي إلى عدم قبول دعوى المدعي بدعوى أنهم لا يملكون صفة التقاضي لعدم تقديم الخريطة، لتحديد أهلية وصفة كلّ منهم، والمستندات المقدّمة بالملف، الخاصة بالدقتر العقاري والعقود المرفقة بما في ذلك اعتداد الإدارة نفسها بالمدّعين، المالكين للقطع الأرضية محلّ نزع

1- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93.

2- زهية كربيي، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية. مجلة مجلس الدولة، العدد 5، سنة 2006، ص 120.

3- مجلس الدولة (الغرفة الثانية)، القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 (إشارة من طرف زهية كربيي).

الملكية بدليل عرضها عليهم التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة، مما يجب عدم قبول هذا الدفع.¹

أمّا المشرّع المصري فنجد أنّه لم يجعل الحقّ للمزوع ملكيته في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية، بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية.²

الفرع الثاني: السّلطة النّازعة للملكية.

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعدّ صلاحية من صلاحيات السّلطة العامّة، والتي تقتصر ممارستها على الدولة فقط. فيمكن القول أنّ المشرّع الجزائري لم يقدّم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بل حافظت الدولة بسلطانها العامّة في هذا المجال، والذي تمارسه عن طريق سلطة وحيدة، وهي الوالي الذي يتصرّف في هذا المجال بصفته ممثلاً للدولة، ولم يجعل القانون رقم 11/91 ولا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 من اختصاص الوزارات اختصاص إجراءات نزع الملكية، فهذه الأخيرة تختصّ فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية، والذي يتمّ بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر وبموجب المرسوم التنفيذي إذا تعلّق الأمر بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامّة والبعد الوطني والإستراتيجي.³ حيث أنّ المادة 44 من هذا المرسوم نصّت على أنّ قرار نزع الملكية الصّادر من طرف الوزراء المذكورين أعلاه، فإنّ المستفيد من هذه العملية يرسل الملفّ إلى "الوالي" المختصّ إقليمياً وعليه فإن كانت هذه الهيئات يمكنها ممارسة سلطة نزع الملكية إلا أنّ إجراءات هذه الأخيرة لا تتمّ إلا من طرف الوالي، ومما سبق فإنّه في كلّ الحالات يصدر قرار القابلية للتنازل بموجب الوالي، فإنّ هذا الأخير يكون طرفاً في النزاع المتعلّق بالتعويض، إذ أنّه هو الذي يمثّل الدولة في هذا المجال.⁴ وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أنّ كلّ القرارات الأخرى التي يتخذها الوالي، سواءً تعلّقت بفتح التحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجنة تحقيق، أو المحافظ المحقّق لإنجاز التحقيق

1- الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف، القرار رقم 782 المؤرخ في 2003/03/19، المجلة القضائية، رقم 1.

2- عبد الحكيم فودة، مرجع سابق، ص 106.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/7/10 الصّادر بالجريدة الرّسمية، العدد 48، المؤرخ في 10 جويلية 2005.

4- قرار رقم 12419، المؤرخ في 2003/12/16، مرجع سابق.

الجزئي، وكذا قرار قابلية الأملاك للتنازل وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية، فهنا الوالي يكون طرفاً في دعوى المنازعة في تقدير التعويض، وأي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للأملاك وأصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم وحقوقهم بل تتحملها الجهة المستفيدة من عملية النزاع لا يكون له أثر لكونه مخالف للقانون.

الفرع الثالث: المستفيد من عملية نزع الملكية.

ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر، المشاريع التي يمكن أن تكون أساساً لطلب نزع الملكية، ومنها التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، لما تتعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية، ومنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية.¹ ونزع الملكية أصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة، والهيئات العمومية وإنما كل أشخاص القانون العام والخاص، التي تؤدي الأعمال السالفة، خاصة في فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص.² ومنه يمكن لكل شخص صاحب حق في نزع الملكية أن يكون مستفيداً منها إذا باشر هذا الحق لحسابه الخاص، كما يمكن أن يكون نازع الملكية هو المستفيد من نزع الملكية دون النازع، وذلك بانتقال العقار المنزوع ملكيته إلى ذمته، حيث أن المستفيد يمكن أن يكون طرفاً في دعوى التعويض بجانب السلطة النازعة، أو أن يكون المدعى في حال ما إذا كان تقدير التعويضات الواجب عليه دفعها لأصحاب الحقوق مؤسسة على التزوير، باعتبار أنه هو الذي يقوم بإيداع التعويض لدى خزينة الولاية، وعليه دعوى تعويض، ترفع خلال الطعن في قرار القابلية للتنازل في شقه المتعلق بالتعويض المؤسس على اعتبار أن الإدارة لم تقم بالتقييم العادل والمنصف.³ وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية، فلقد استقر القضاء مجلس الدولة، ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض، هذا ما جاء به القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/6 جاء فيه: «حيث أنه

1- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 186/93، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 48.

2- مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. المجلة القضائية، العدد 2، 1996، ص 34.

3- حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2012، ص 75.

وطبقاً لما استقرت عليه المحكمة، وكذا مجلس الدولة أنّ المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية، وعليه فعلى هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام.¹

المطلب الثاني

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

إنّ قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية لا تقوم إلا بالالتزام بحدود القواعد القانونية، ووفق الإجراءات الشكلية المنصوص عليها صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتشريع المنظم لعملية نزع الملكية، بمعنى أنّ المشرع الجزائري حدّد الجهات القضائية المختصة بالنظر إلى هاته الدعوى من خلال الشروط الواجب توافرها لصاحب الحق، أي الطاعن وأيضاً الميعاد لرفع هاته الدعوى، وعليه خصّصنا هذا المطلب من خلال الفرع الأول الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض، أمّا الفرع الثاني شروط رافع الدعوى، والفرع الثالث لآجال رفع دعوى التعويض.

إنّ دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعاوى، حيث يشترط فيها ما يشترط في أيّ دعوى إدارية من الصّفة والمصلحة، واختصاص واحترام ميعاد. والقاضي ينظر إلى غاية تقدير التعويض المستحقّ من عملية نزع، أي يقدر التعويض الذي يراه عادلاً ومنصفاً.

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض.

طبقاً للمبادئ العامّة للقانون يعتبر القاضي العادي، حامياً للملكية الخاصّة، وعلى هذا الأساس يرجع له اختصاص النّظر في كافّة المنازعات المتعلّقة بها، لاسيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لهذا كانت المنازعات المتعلّقة بنزع الملكية قبل 1976 تمتاز بازدواجية، حيث كان القاضي الإداري يختصّ في دعاوى الإلغاء أمّا دعوى التعويض فيرجع اختصاص النّظر فيها للقاضي العادي، لكن بعد صدور الأمر 48/76 المؤرّخ في

1- مجلة مجلس الدولة، عدد 2، السنة 2001، ص 230-232.

1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تمّ إلغاء هذه الازدواجية في الاختصاص وأصبحت كلّ المنازعات التي تطرحها عملية النزع من اختصاص القاضي الإداري، وهذا عملاً بالمعيار العضوي.¹

إنّ المحاكم الإدارية هي الجهات القضائية صاحبة الاختصاص العامّ، والولاية العامّة بمعنى أنّها تتمتع بالشّمولية والاختصاص في الدعاوى التي تكون الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيهما المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08. يعطى الاختصاص لهذه المحاكم بالنظر في دعوى القضاء الكامل إذا كانت إحدى الهيئات السابقة طرفاً فيها،² وبالتالي فإنّ الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية، استناداً إلى المعيار العفوي، وبالتالي فإنّه في مسألة نزع الملكية، خاصّة فيما يتعلق بالتعويض فإنّه ينعقد للقاضي للإداري أمّا بالنسبة للاختصاص المحلي، فإنّ المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية قد أحالت إلى المادتين 37-38، حيث بالرجوع إلى هاتين المادتين فإنّ الاختصاص يؤول اختصاصها للجهة القضائية، التي تقع في دائرة اختصاصها، موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية، التي يقع فيها آخر موطن له.³ وهنا نجد أنّها تعدّ الدعوى المرفوعة في هذا الشأن دعوى القضاء الكامل، على أساس أنّها ترمي إلى تعويض المالك، أو صاحب الحقّ الذي انتزع منه في إطار نزع الملكية، وعليه يرجع اختصاص النظر فيها إلى المحاكم الإدارية.

الفرع الثاني: شروط رافع الدعوى (الطاعن).

إنّ دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعاوى، حيث يشترط فيها ما يشترط في أيّ دعوى إدارية من الصّفة والمصلحة، إذ تطبّق في هذا المجال القواعد العامّة.

1- القانون رقم 48/76 المؤرخ في 1976/5/25 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 42 لسنة 1976.

2- قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، الجريدة الرسمية، عدد 21 سنة 2008.

3- عبد الفتّاح صالح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المشروعة. مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، 2013، ص 63.

أولاً- الصّفة: هي القدرة القانونية على رفع الخصومة أمام القضاء، أو هي صلاحية الشخص في أن يكون طرفاً في الدّعى، سواءً أكان مدّعى عليه أو مدّعياً، ممّا يترتّب عليه الحقوق والنزاعات الناتجة عن تلك الدّعى، والصّفة تعتبر من القضاء العامّ، يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وبدون دفع من الخصم بأن يقضي يقبل الدّعى لرفعها على غير ذي صفة أو من غير ذي صفة، وذلك باعتبار أنّ الدّعى القضائية لا يمكن أن يباشرها إلا ذو صفة، وهو إمّا صاحب الحقّ أو المصلحة نفسه، أو نائب عنه نيابة قانونية، أو اتّفاقية وما عدا هؤلاء فهو غير ذي صفة.¹

ثانياً- المصلحة: تعتبر المصلحة هي المنفعة أو الفائدة التي يحقّقها رافع الدّعى، وهي شرط أساسي لقبول أيّ دعوى إدارية، ويمكن تعريفها بأنّها تلك المنفعة التي يحقّقها صاحب المطالبة القضائية، وتشكّل الدّافع والهدف الرئيسي من وراء تحريكها وأيضاً تحديد أطراف هذه الدّعى متمثلة في الجهة المقدّرة للتّعويض، والشخص المنزوع منه ملكيته وتجعله في مركز قانوني ومصلحة مباشرة في مباشرة هذا الطّعن.²

ثالثاً- الأهلية: تعتبر أهلية تلك الصّفة التي يملكها أشخاص طبيعيين أو معنويين التي تمنحهم إمكانية التقاضي من أجل الدّفاع عن حقوقهم ومصالحهم، حيث نصّت المادّة 40 من القانون المدني³ على أنّه يكون الشخص أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية إذا بلغ 19 سنة كاملة، حيث أنّ الأهلية لا تعتبر شرطاً لقبول الدّعى، وإنّما هي شرط لصحّة إجراءاتها وهذا ما نصّت عليه المادّة 13 من قانون 09/08، فإذا باشر الدّعى من ليس أهلاً لمباشرتها كانت دعواه غير مقبولة، وإجراءات الخصومة تكون باطلة، كما أنّ المدّعي متمتع بأهلية التصرف عند رفع الدّعى، ثمّ طرأ أثناء سير الدّعى ما أفقده أهلية تظلّ صحيحة، لكن يوقف النّظر في الخصومة إلى أن تستأنف ممّن له حقّ في مواصلتها.⁴

1- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 53.

2- عبد الرّحمان بربار، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 38.

3- الأمر 58/75 المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمّن القانون المدني المعدّل والمتمّم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرّخ في 20/06/2005، الجريدة الرّسمية عدد 44.

4- المادّة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض.

المشرع الجزائري حدّد الطّعن في تقدير التعويض عن نزع الملكية بمهلة محدّدة، ويسقط هذا الحقّ بانقضائها، وبالتالي يصبح التعويض المقترح من الإدارة نهائياً، ويمكن تحرير القرار الإداري بنقل الملكية، حيث نصّت المادة 26 من قانون 11/91 يحقّ للطرف المطالب برفع الدّعى أمام الجهة القضائية خلال شهر واحد، يبدأ من تاريخ قابلية التنازل،¹ وبالتالي بعد انقضاء هذا الأجل فإنّه لا يمكن رفع هذه الدّعى، وفي هذا الصّدّد أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قراراً لها اكتفت فيه بتأييد القرار المستأنف، والذي قضى بعدم قبول الدّعى لأنّ المنازعة في التّقييم جاءت بعد انقضاء "أجل شهر".²

فالعبرة إذن في بدء سريان مهلة الطّعن، هو حصول التّبلغ، لذا ألزمت المادة 25 السّلطة النّازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكلّ واحد من الملاك، وأصحاب الحقوق العينية والتّبليغ الذي يعتدّ به لبدء سريان مهلة الطّعن هو التّبلغ الذي تمّ بشكل قانوني صحيح، وحتى لا يضيع الحقّ من أصحابه باعتبار التعويض أهمّ ضمان للمتضرّرين، فيجب أن تكون عملية التّبلغ كاملة وقانونية وواضحة، كما يشترط أن يقدّم القرار للمعني نفسه، كما يشترط التّبلغ بواسطة موظّف محلّف أو عن طريق رسالة مضمونة، والتي يتمّ إعلام المعنيين بوجود قرار إداري يسمح لهم بمعرفة محتواه، لذا يجب أن يسلمّ القرار للمعني بالأمر نفسه، والذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله إليهم عن طريق رسالة مضمونة، وفي حالة النزاع حول حصول التّبلغ أو صحّته يقع عبئ الإثبات على الإدارة.³ وإذا تمّ التّبلغ بطريقة قانونية يفتح المجال لرفع دعوى التعويض وفي حال عدم الطّعن يصبح مبلغ التعويض مقترحاً نهائياً وقرار القابلية للتنازل يصبح محصّناً من الرّقابة القضائية، ومما يترتّب عليه إصدار قرار نقل الملكية.⁴

1- براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 67.

2- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 163356، الصادر بتاريخ 1997/7/27، المجلّة القضائية، عدد 01.

3- رشيد خلّوفي، مرجع سابق، ص ص 201، 202.

4- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامّة في التّشريع الجزائري. أطروحة لنيل دكتوراه، كلّية الحقوق، جامعة

الجزائر 1، 2010، ص 321.

المبحث الثاني

دور القاضي الإداري في تسوية النزاعات المتعلقة بالتعويض

إنّ المشرّع الجزائري من خلال النصوص التشريعية المنظمة لعملية نزع الملكية، قام بحماية حقّ الملكية من خلال منح الملاك للحقوق العقارية طعناً ضدّ القرارات المتعلقة بهاته العملية، خاصّة فيما يخصّ تقدير وتقييم التعويض الممنوح للمتضرّرين، وذلك من خلال بسط للقاضي الإداري جملة من الإجراءات اللّازمة والضّروية لرقابة التعويض، وهذا بغية تحديد مبلغ التعويض الملائم واللّازم للأفراد، وعليه يقوم القاضي الإداري أثناء عدم قبول التعويضات المقترحة بجملة عمليات يقوم على أساسها العدل والإنصاف، وعدم تعسف الإدارة في حقوق الأفراد المنزوعة ملكيتهم، وعليه تناولنا في هذا المبحث الثاني من خلال المطلب الأوّل رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار القابلة للتنازل والمطلب الثاني خصصناه لرقابة القاضي على تقدير التعويض، أمّا فيما يخصّ المطلب الثالث حول سلطة القاضي الإدارية على إعادة تقدير التعويض، والمطلب الرابع خصصناه للطعن في القرار القضائي المتضمّن تحديد التعويض.

المطلب الأوّل

رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار القابلة للتنازل

يعتبر قرار القابلة للتنازل أهمّ القرارات التي تصدر عندما يتمّ نزع الملكية، وهذا لاعتبار يحدّد فيها مبلغ التعويض المقترح للأفراد المنزوعة ملكيتهم، وعليه في حالة عدم رضا الملاك بقيمة التعويض، يقوم القاضي الإداري بمراقبة هذا القرار من خلال الشكّل والإجراءات والاختصاص، وعليه تناولنا في هذا المطلب من خلال الفروع التّالية: رقابة القاضي لمسألة الاختصاص من خلال الفرع الأوّل، أمّا الفرع الثاني حول رقابة القاضي للشكّل والإجراءات.

يحرّر هذا القرار عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، بناء على تقرير التعويض الذي تعدّه إدارة أملاك الدولة، وهذا ينطوي على كافّة الإجراءات التي يتمّ بها المحقّق المحافظ حتّى الوصول إلى التقرير النهائي لكلّ المعطيات، وصولاً إلى تقييم التعويض وإرسال التقرير

إلى الوالي بعد تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كلّ واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين. إذا لم يرض الأشخاص المتضررون بالتعويض المقترح عليهم ضمن هذا القرار فلهم الحقّ في اللجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف، وذلك من خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل.¹

وفي حالة رفع الطّرف المتضرّر طعنا أمام المحكمة الإدارية:

يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للتّعويض، وما إذا كان يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقّارات المنزوعة، والتي يراعي فيها أسعار التّداول المتداولة في السّوق العقّاري.

الفرع الأوّل: رقابة القاضي لمسألة الاختصاص.

يراقب القاضي الإداري في جميع القرارات الإدارية مسألة اختصاص بصفة عامّة، بمعنى إذا ما كان القرار صادراً عن الجهة الإدارية المخوّلة بإصداره اختصاصاً موضوعياً مكانياً وزمناً.

فقانون 11/91 نصّ المادّة 23: «يحرّر القرار الإداري الخاصّ بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التّعويض الذي تعدّه مصالح إدارة أملاك الدّولة.»²

أمّا المرسوم التّنفذي 93-186 نصّ المادّة 36 يلاحظ منها أنّه يجعل السّلطة مختصة بإصدار القرار هو الوالي.

والمادّة 44 من نفس المرسوم «إذا كانت أشغال ممّا يجب إنجازه على تراب ولاية واحدة أو عدّة ولايات فإنّ المستفيد يحوّل الملفّ الخاصّ بنزع الملكية المنصوص عليه (إلى كلّ والي مختصّ إقليمياً)»³.

يتولّى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه دون مساس مع ذلك بأحكام المادتين 10-11 من هذا المرسوم.

1- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 111.

2- المادّة 23 قانون 11/91 المتعلّق بنزع الملكية.

3- الموادّ 36-44 من المرسوم التّنفذي 93/186 السّالف الذّكر.

فنتصب رقابة القاضي على "الوالي مختص إقليمياً".¹

الفرع الثاني: رقابة القاضي للشكل والإجراءات.

من الشروط الشكلية الواردة في قرار قابلية التنازل هو تبليغ القرار نجدها في مواد 25-26 من القانون 11/91 المادة 25 «يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك، أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين» ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني محلّ التعويض النقدي المنصوص عليه.

المادة 26 «يرفع مطالب - طرف - بالدعوى أمام الجهة القضائية والمختصة في غضون شهر من التبليغ، إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي»².

وهنا يوضع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون، وللسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة بإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال، وينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع.³

ومن تطبيقات مجلس الدولة لعيب الشكل في قرار التنازل عن الملكية، نذكر القرار رقم 023953، حيث جاء فيه: «أنه طبقاً لنص المادة 25 من القانون 11/91:

يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك، ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني محلّ التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه».

حيث أنه في القضية لا يوجد بالملف ما يثبت أن المستأنف بلغ بقرار الولاية 352 المؤرخ في 2000/7/10، والمعدل بموجب القرار 06/2001 المؤرخ والمتضمن قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

1- بعوني خالد، مرجع سابق، ص 129.

2- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار. دار هومة، طبعة 2002، ص 349.

3- المواد 27-28 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

وأنّ دفع والي الولاية الرّاعي إلى القول أنّ المستأنف يكون قد استلم اقتراح المبلغ المعروف عليه، وقوله كذلك أنّ المستأنف يكون قد اطلع عليه عن طريق النّشر هو دفع غير مجدي كونه مخالفاً لمقتضيات المرسوم 25 المذكورة أعلاه التي تنصّ صراحة على أنّ القرار يبلغ لكلّ واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.¹

المطلب الثاني

رقابة القاضي على تقدير التعويض

إنّ تقدير التعويض يقوم أساساً على القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية المنزوعة وأيضاً حسب المعايير الموضوعية القائمة على تقديره وعليه في حالة عدم قبول التعويض يقوم القاضي الإداري أساساً على تكييفه حسب الظروف القائمة للأموال ومشتملاتها، وما أصاب المتضررين، وعليه تقوم سلطة القاضي الإداري أساساً على تقدير التعويض، انطلاقاً من الفروع التالية، فخصّصنا الفرع الأوّل على الرّقابة حول ضرورة العدل والإنصاف في تحديده أمّا الفرع الثاني الرّقابة على الضّرر المباشر لتقدير التعويض، أمّا فيما يخصّ الفرع الثالث فيقوم حول الرّقابة على الضّرر المادي.

الفرع الأوّل: الرّقابة على ضرورة العدل والإنصاف في تحديد التعويض.

إنّ الملكية الخاصة مصنونة لا تمسّ وفقاً لما يقضي به الدّستور إلا في الحدود التي يقرّها القانون مقابل تعويض عادل، وذلك للتّوفيق بين الضّرر المصيب للمنزوع ملكيته والمصلحة العامّة للإدارة بصفتها حامية وحاملة للمشروع، وعلى إثر ذلك ألزم المشرّع من أجل تحقيق عدالة التعويض مصالح الأملاك الوطنية أن تراعي العدل والإنصاف، حيث يجب أن تكون قيمة التعويض مساوية للقيمة الحقيقية للعقار.²

نصّت المادة 21 فقرة 2 من قانون 11/91:

1- لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 81.

2- أنور طلبة. نزع الملكية للمنفعة العامّة. المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ص 104.

«يحدّد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعاً لما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية للآخرين، أو من قبل التجار والصّناع والحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.»¹

حيث أنّ قيمة التّعويض تختلف حسب طبيعة العقّارات المراد نزع ملكيتها، إذ أنّ العقّارات المعدّة للبناء والأرض الفلاحية الخصبة، تختلف في تقييمها عن الأرض الجرداء، التي لا تنتج شيئاً حيث بالرجوع إلى القانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمّن التوجيه العقّاري للأراضي الفلاحية في نصّ المادّة 5 منه: «تصنّف الأراضي الفلاحية على حسب خصوبتها، وبذلك تكون سلطة القاضي الإداري المبنية على العدل والإنصاف مترتبة على أساس طبيعة الأرض أو العقّار المنزوع ملكيته، والمشمّلات التي يحتوي عليها.»²

فالقاضي يقوم بتقديره حسب المعايير الموضوعية القائمة على مراعاة القيمة الحقيقية لمشمّلات الملك واستعماله الفعلي في تاريخ معيّن مع الاستعانة بخبرة فنية ضماناً لعدم إثراء المالك على حساب المنفعة العمومية.

فالعدل والإنصاف يقدره القاضي ويراقب تطبيق الإدارة له عن طريق تفسير سليم للنصّ القانوني، وعلى ضوء ذلك يعتمد التّعويض المقترح، أو يعدّله أو يلغيه جزئياً، فالقيمة الحقيقية للتّعويض هي مسألة موضوعية تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يعطيها التكييف الصحيح من خلال سلطته، حتّى لا يكون التّعويض المطالب به تعجيز للإدارة.³

فالقرار رقم 77886 المؤرخ في 10/2/1991 في قضية (و س) ضدّ (ع ب) أشار في حيثياته بين دور القاضي «أنّه في حالة عدم رضا صاحب الملكية بالتّعويض المحدّد عن

1- المادّة 21 من قانون 11/91 سالف الذكر.

2- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمّن التوجيه العقّاري، المعدّل بالأمر 25-26 الجريدة الرّسمية عدد 49.

3- أحمد حطّاش. مرجع سابق، ص 145.

طريق مصالح أملاك الدولة كما تقضيه المادة 17 من الأمر المذكور، فالقاضي له كلّ السلطنة بالتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة.¹

الفرع الثاني: الرقابة على الضرر المباشر لتقدير التعويض.

لا بدّ أن يكون الضرر مباشراً، أي أن يأخذ مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية، أي لا بدّ من توافر علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر وإذا كان سبب الضرر غير نزع الملكية فلا يكون قابلاً للتعويض.²

من خلال الفقرة الأولى من المادة 21 لكي يكون الضرر قابلاً للتعويض أن يجد مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية. وهناك عدّة اعتبارات تمكّن سواء الإدارة المكلفة بتقدير التعويض أو القاضي المعروض عليه النزاع من معرفة الطابع المباشر للضرر وهناك عدّة أمثلة أوردها الفقه، مثلاً: العقار محلّ نزع الملكية مؤجّر للغير ويدرّ على مالكة ريعاً شهرياً فسببه عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجابية بقوة القانون يفقد المالك هذا الريع.³

وتجدر الإشارة أنّ المتضرر الذي أصابه ضرر غير مباشر جرّاء عملية نزع الملكية اللجوء إلى القاضي الإداري، وذلك بموجب دعوى مستقلة بشرط إثبات الضرر، ويتمّ فصل في دعوى وفق قواعد وأحكام القانون الإداري.

الفرع الثالث: الرقابة على الضرر المادي.

الضرر المستوجب التعويض أن يكون مادياً بمعنى أن يكون تعويضاً عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وإصابته في ذمته المالية، ويترتب عليه أنّ الضرر المعنوي لا يستحقّ التعويض، وذلك راجع إلى انعدام وسائل تقديره، لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي ممّا قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر،⁴ إلاّ أنّه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي

1- القرار رقم 77886 المؤرخ في 10/2/1991، قضية (و س) ضد (ع ب)، المجلة القضائية 1993، عدد 2، ص 135.

2- المادة 21 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

3- عبد الحكم فودة. مرجع سابق، ص 162.

4- عقيلة ونّاس. مرجع سابق، ص 79.

وذلك بصفة استثنائية، ويكون ذلك خاصّة جِراء عملية نزع ملكية لم تحترم فيها الإجراءات المنصوص عليها في القانون، أي إذا تمّت بطريقة غير شرعية.¹

المطلب الثالث

سلطة القاضي الإداري على إعادة تقدير التعويض

من أجل تحصيل حقوق الأفراد في تعويض عادل ومنصف للقاضي الإداري من خلال السلطة التي يتمتع بها في إعادة تقدير التعويض الممنوح للأفراد، وهذا عن طريق إجراءات يقوم القاضي على أساسها في تقدير التعويض من جديد، من خلال تعيين خبير وتحديد مهامه والتقارير المنجزة، أو انتقال القاضي الإداري بنفسه لمعاينة العقارات المنزوعة، بمعنى أنّ له سلطة واسعة في إمكانية إعادة تقدير التعويض، وعليه تناولنا في هذا المطلب من خلال الفروع التالية: سلطة القاضي حول إعادة تقدير المبلغ، حيث خصّصنا الفرع الأوّل اللجوء للخبرة لتقدير التعويض، أمّا الفرع الثاني: انتقال القاضي للمعاينة شخصياً.

يراعي القاضي الإداري في إطار هذه المنازعة اعتبارين هامّين، يتمثّل أولهما في حقّ المالك أو واجب الحق المنزوع منه عقّاره، أو حقّه في الحصول على التعويض يغطّي كافة الأضرار اللاحقة به جِراء عملية النزاع، أمّا الثاني فيتعلّق بالعرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العامّ. هذا هو الأصل إلّا أنّه يلعب دوراً إيجابياً، فلا يمكنه أن يكتفي بما تقدّمه له الأطراف، بل عليه أن يأمر من تلقاء نفسه بأيّ إجراء يراه ضرورياً، وهذا راجع إلى الملفّ لكي يصبح جاهزاً للفعل فيه طبقاً للقانون وخاصّة أنّ ملفّ الدّعوى لا يحتوي على العناصر الضّرورية الكافية لتقدير التعويض عن عملية نزع الملكية، وأيضاً تقدير التعويض العادل المنصف لكلّ الأطراف.

1- بعوني خالد. مرجع سابق، ص 230.

الفرع الأول: اللجوء للخبرة لتقدير التعويض (تعيين خبير).

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية بشكل خاص على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة، يصعب على القاضي الإلمام بها، وبالتالي يصوغ له اللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بهم، قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع النزاع، بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوى، وإن الطرق التي يتبناها القاضي في تحديد التعويض، هي طرق محددة قانوناً، حيث أن القاضي الإداري من أجل تقدير هذا التعويض، فإنه يلعب دور المحقق إذ يلجأ إلى إجراءات التحقيق، وذلك بتعيين خبير، حيث أن القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية لم يتضمن أية قواعد للقاضي من أجل الفصل في هذه الدعوى، حيث أن أغلبية القضاة ليسول متخصصين في المسائل العقارية، مما يجعل الفصل في هذه المسائل يحتاج إلى أشخاص مؤهلين في هذا المجال، وهم خبراء حيث أن القاضي يستعين بهم قصد تكوين معرفة متخصصة حول موضوع النزاع، حيث تعتبر هذه الخبرة من وسائل الإثبات الشائعة أمام القاضي الإداري، وهي إجراء جوازي بالنسبة للقاضي يمكن أن يأمر به من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الطرفين، أو أحدهما.¹

أولاً- تحديد مهام الخبير المعين من طرف القاضي:

يقوم القاضي الإداري في مجال نزع الملكية، بتعيين خبير من أجل توضيح الأمور الفنية، حيث أن المادة 126 نصت على إمكانية تعيين القاضي لخبير أو عدة خبراء في نفس التخصص أو عدة تخصصات مختلفة، حيث يقوم القاضي بتحديد المهمة التي يقوم بها الخبير، وما تجب الإشارة إليه أن الحكم الذي بموجبه يقوم القاضي بإجرائه الخبرة، ضرورة يخضع لشكليات حدتها المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- عرض الأسباب التي تبرر اللجوء إلى الخبرة.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء مع تحديد التخصص.
- تحديد مهنة الخبير تحديداً دقيقاً.

1- إلياس جودي. الإثبات القضائي في المنازعات الإدارية. أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 134.

- تحديد أجل إيداع الخبرة لدى أمانة الضبط.

وتتمثل مهمة الخبير في مجال نزع الملكية عموماً باستدعاء الأطراف وسماعهم، فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محلّ النزاع، والانتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطّط للأراضي المنزوعة ومقارنتها بالعقارات الصادرة في هذا الشأن، وتحديد الملاك وذكر هويّتهم، إعداد تقييم نقدي للأملك المنزوعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية.¹ وفي حالة ما إذا عيّن القاضي عدّة خبراء وبعد القيام بعملهم قد يتوصّل كلّ خبير إلى نتيجة في هذه الحالة يتعيّن على كلّ واحد إعداد تقرير وتبرير ما توصّل إليه، كما أنّ الخبير أو الخبراء قبل القيام بالمهامّ الموكلة إليهم، يؤدّون اليمين أمام القاضي إذا كانوا مقيّدين في قائمة الخبراء، أو يقومون بوضع نسخة اليمين في ملفّ القضية.²

إنّ الخصوم يمكن لهم ردّ الخبير أو الخبراء، وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب ردّه التّوجه إلى القاضي خلال 8 أيّام من تاريخ التّبلغ بهذا التّعيين وأسباب الرّد حددتها المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

يقوم الخبير بتبليغ الخصوم باليوم والسّاعة مكان إجراء الخبرة، وذلك عن طريق محضر قضائي من أجل تقييم الأملك.

ويطلب منهم تقديم المستندات التي يراها ضرورية، لذلك كعقود الرّسمية، العرفي، الفواتير وفي حالة اقتناع عن تقديمها يرفع الإشكال إلى القاضي، الذي يأمرهم تحت طائلة الغرامة التّهديدية بتقديم المستندات.

كما يمكن للخبير أن يواجه صعوبات في تنفيذ مهمّتهن فيقوم برفع تقرير إلى القاضي ليتّخذ أيّ إجراء ضروري، ويمكنه الاستعانة ببعض الجهات (كترجمة)، حيث يقوم هذا الخبير بمعاينة العقّارات وتقييمها وذكر محتوياتها ومشمّلاتها، حيث يحدّدها بدقّة مع ذكر طبيعة العقّار وخصائصه.

1- براحلية زويبير. مرجع سابق، ص 72.

2- المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 09/08 السّالف الذّكر.

3- براحلية زويبير. مرجع سابق، ص 74.

ثانياً: تقرير الخبرة

بعد انتهاء الخبير من إنجاز المهمة المسندة إليه:

يعدّ تقريراً يدوّن فيه جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته ويضمّه بكلّ توضيحاته الضرورية التي تفيد القاضي، وتسهّل عليه عملية الفصل في القضية، ويقوم بإيداع هذا التقرير لدى رئيس أمانة الضبط على مستوى المحكمة، ويبلّغ الأطراف بأنّه أنجز مهمّته ورفع تقريره إلى القاضي الذي عينه.¹

قد يقتنع القاضي برأي الخبير، وبذلك يتبنّاه ويصدر قراراً بالمصادقة عليه، وبالتالي يحدّد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، أمّا إذا رأى أنّ التقرير يشوبه نقائص فلا يأخذ برأيه، ويمكن أن يقدر هو مبلغ التعويض الذي يراه مناسباً لأنّه غير ملزم بتقرير الخبرة «رأي استشاري».

بعد قيام القاضي بدراسة الخبرة المعروضة عليه من الناحية الشكلية والموضوعية، له أن يأخذ بها أو أن يستبعدّها بحسب إقناعه المادة 114 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أنّ القاضي حرّ في تقدير الضرر والمبلغ الذي يستحقّه لجبره، وإذا رأى أنّ العناصر التي بنى عليها الخبرة غير واقعية، له أن يتّخذ الإجراءات اللازمة كاستدعاء الخبير للمناقشة، أو يعطيه مهلة لاستكمال النقص الذي يشوبه تقرير الخبرة.² وفي حال ما إذا رأى القاضي أنّ الخبرة المقدّمة إليه ملّمة بجميع العناصر المطلوبة، واعتمد الخبير فيها بما طلب منه، فيمكن للقاضي الاعتماد عليها لتقدير التعويض، وهو المر الذي أكّد عليه مجلس الدولة في القرار الصادر عنه بتاريخ 28 جوان 1999، حيث اعتمد المجلس على تقرير الخبرة، الذي أثبت وجود تعدي على قطة أرض مساحتها 1080 متر مربع، بحوزتها مستأنف عليه دون اتّباع إجراءات نزع الملكية، وحدّد السعر بـ 500 دج للمتر المربع، وقد وصف مجلس الخبرة بأنّها واضحة وجديّة، ويمكن للقاضي أن يقدر التعويض باتّخاذ طريقة أخرى، وهي الانتقال والمعانة إلى أماكن النزاع.³

1- براحلية زويبير. مرجع سابق، ص 74.

2- قرية رضا. سلطات القاضي في تقدير التعويض. مذكرة شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، 1، 2013، ص 30.

3- إلياس جودي. مرجع سابق، ص 163.

الفرع الثاني: انتقال القاضي للمعاينة.

يعدّ الانتقال للمعاينة من الطرق التي يصوغ للقاضي إجرائها للتحقيق في النزاع، من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم)، إذ تسمح له بتكوين اعتقاده بناء على مساسه للوقائع ذاتها ومشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان، فيمكن للقاضي أن يكتفي بما ورد في ملفّ الدّعى، وله أن يكلف خبيراً لإجراء المعاينة، ويقدم له نتائج عمله، لكن قد يؤدي إلى الاقتصار على هذا إلى نتيجة غير مقنعة، كما يؤدي إلى انتقال بذاتهن وهذا راجعه إلى أنّ الجهة القضائية ستقف في هذا الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصياً، وذلك قصد تكوين عقيدتها على أساس ما يرى ويسمع وليس على أساس ما يرويه له الغير.¹

في الأمر 84/76 الملغى بموجب القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كان السبيل الوحيد لتقدير التعويض عن نزع الملكية، إذا كان القاضي لا يلجأ إلى الخبرة للقيام بمهامّ تقدير دور الانتقال إلى عين المكان ضمن إجراءات وشروط تضمنها هذا القرار، بالإضافة إلى القواعد العامّة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية القديم.

أمّا حالياً فيمكن للقاضي أن يصطحب من يختار من أهل الخبرة للاستعانة به عند إجراء المعاينة، والاسترشاد بخبرته الفنيّة في موضوع النزاع، المادة 147 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وسماع الشهود الذين رأى لزوماً لسماع شهادتهم بعين المكان.²

ويتمثّل دور القاضي في المعاينة في:

إجراء التقييمات اللّازمة للعقّارات المنزوعة، ويقوم بعد ذلك بتحرير محضر المعاينة ويوقع عليه القاضي، ويثبت إجراءات المعاينة وما ثبت فيها ويودع المحضر بملفّ الدّعى.³

1- عبد الوهاب العشماوي. إجراءات الإثبات في الموادّ المدنية والتجارية. الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1985، ص

110.

2- المواد 147، 148 قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

3- إلياس جودي. مرجع سابق، ص 163.

المطلب الرابع: الطعن في القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض.

المشرع الجزائري نص صراحة على إمكانية الطعن في القرار القضائي الصادر من المحكمة الإدارية من طرف المتضررين، فقد نصت القوانين التي تنظم إجراءات النقاضي الطعن من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن القرار الصادر من المحكمة الإدارية يمكن الطعن فيه باستئناف والنقض أمام مجلس الدولة، وذلك باحترام المواعيد والآجال المنصوص عليها حول القرار المتضمن التعويض المقترح للأفراد المنزوعة ملكيتهم وحقوقهم العينية العقارية.

إن المشرع في قانون نزع الملكية لم ينص صراحة على إمكانية الطعن ضد القرار القضائي الفاصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض، إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القرارات الصادرة عن المحاكم تكون قابلة للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، طبقاً للمادة 800، فمتى صدر حكم المحكمة الإدارية يتضمن تحديد التعويض يمكن للطرف الذي يهّمه الأمر أن يطعن في هذا القرار في غضون المدة المحددة (المادة 949 قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، حيث أن أجل رفع هذا الاستئناف أمام مجلس الدولة هو "شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم"، وتسري هذه الآجال من تاريخ انقضاء آجال المعارضة، إذا صدر غيابياً¹، وفي حالة ما إذا لم يقم الطرف الذي كان الحكم لصالحه بتبليغ خصمه هذا الحكم، فيكون بذلك قد ترك ميعاد الاستئناف مفتوحاً لخصمه، ولا يجوز له التّحجج بفوات أجل -مدة شهرين- من تاريخ صدور الحكم المتضمن تحديد التعويض، وعليه يمكن القول بأن الاستئناف من أهم طرق الطعن القضائي المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية.²

أمّا فيما يتعلق بالمعارضة فإنها تخضع لحكام المواد 953 و954 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يمكن أن يرفع هذا الطعن إذا لم يكن المدعي عليه قد بلغ بالطعن حيث يمكن أن ترفع في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي.

1- خالد بعوني، مرجع سابق، ص 321.

2- المادة 953 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

بالرجوع إلى المادة 11 من القانون العضوي 01/98، نجد أنّ مجلس الدولة يختصّ بالنظر في الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة بصفة نهائية عن المحاكم الإدارية، وهذا ما نصّت عليه أيضا المادة 901 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الأحكام التي انقضت ميعاد الاستئناف فيها.¹

1- المواد 953، 954، 955 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

خاتمة:

إنّ حقّ الملكية هو حقّ من الحقوق أساسية والمكرّسة في جلّ الدساتير والمحاظة بحماية قانونية، إلاّ أنّه في نفس الوقت يسمح للقانون المساس بهذا الحقّ وهذا لما تتطلبه المصلحة العامّة، حيث يمثّل هذا المساس استثناء عن القاعدة العامّة، ونظرا لما قد يسببه هذا التّطرق من خطورة على حقّ الأفراد كان من الضّروري وجود ضمانات قانونية تحمي الأفراد وتصون حقوقهم، ضدّ تعسف الإدارة في استعمال هذه السّلطة الممنوحة لها قانوناً، حيث سنّ المشرّع مجموعة من الإجراءات القانونية التي تتمّ من خلالها هذه العملية، كما تضمّ الإجراءات القضائية التي يتمّ اللّجوء إليها في حال مخالطة الإدارة للإجراءات القانونية بمعنى أنّ المشرّع الجزائري حاول معالجة هذه العملية من جميع جوانبها، من خلال رسم وتحديد الخطوات الواجب اتّباعها من طرف الإدارة للوصول إلى نهايتها، دون التّعدي على حقوق الأفراد، وفي حالة نشوب نزاع بين المالك والإدارة، ويتجلى موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في صورة واضحة لامتيازات السّلطة العامّة للإدارة أمام الأفراد، وهذا الطّرف الذي وجب حماية حقوقهم وهو ما نصّ عليه القانون صراحة، وبالخصّ الذي ينضمّ إجراء نزع الملكية، وهذا ما أشرنا إليه من خلال دراسة القانون رقم 11/91، والنصوص والمراسيم التنفيذية المنظمة له.

ويعدّ التّعويض عن نزع الملكية مكن أجل المنفعة العمومية من أهمّ الضمانات المقرّرة لصاحب حقّ الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية، فتقدير التّعويض ودفعه يقوم على اعتبارين، سواء إداري أو التّقدير القضائي، وذلك في نطاق التّشريع الحالي المعمول به لعملية نزع الملكية، وفي هذا الإطار تناولنا في دراستنا إجراءات تسوية نزاعات التّعويض، وذلك من خلال التسوية الإدارية للنزاع، وأيضا في حالة عدم قبول مبلغ التّعويض فإنّ الدّعى ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهرين من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك، ليتولّى القاضي هذا التّعويض معتمدا في ذلك على إجراءات الخبرة والمعابنة، ومكّنه المشرّع في هذا المجال سلطة القبول، أو رفض نتائج التّحقيق الذي أمر به ولما يصبح التّقدير نهائياً يتعيّن على الهيئة المستفيدة من عملية النزع أن تدفع للمعنيين نقداً مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، على أن يدفع هذا التّعويض عن نزع الملكية في آجال

معينة، وإلا يكون من حقّ مستحقّيه اتّخاذ الإجراءات الضّرورية لتقاضي هذا التّعويض الذي ضمنه لهم الدّستور.

ومن خلال ما سبق وطبقاً للقانون الجزائري المشرّع حاول معالجة العملية من جميع جوانبها من خلال رسم وتحديد الخطوات الواجب اتّباعها من طرف الإدارة للوصول بالعملية إلى نهايتها دون التّعدي على حقوق الأفراد، وفي حالة نشوب نزاع بين المالك والإدارة، حيث حدّد المشرّع الجزائري الخطوات القانونية الواجب اتّباعها، كما عيّن الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، سواء في القرارات الصّادرة أو حول مبلغ التّعويض من خلال القانون 11/91 الخاصّ بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، والمرسوم التّنفذي 186/93 المتمّم له وعليه بقدر دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى بعض النّتائج التّالية:

1. وجود فراغ قانوني الذي تركه المشرّع الجزائري في قانون 11/91، وذلك لأنّه أقلّ دقّة وتفصيلاً من الأمر 84/76 المؤرّخ في 1976/4/26 المتضمّن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ممّا يعدّ تراجعاً في تحديد الإجراءات والخطوات المتّبعة في التّعويض عن نزع الملكية، وبالرّغم من أنّ المشرّع سنّ المرسوم التّنفذي رقم 186/93 الذي يحدّد كميّات تطبيق قانون 11/91 لم يوفّق في تفصيل كميّات ممارسة الإجراءات المتعلّقة به، الأمر الذي جعل من الإدارة تشغل الثّغرات لصالحها.
2. أعطى المشرّع للإدارة سلطة أكبر من خلال مبلغ التّعويض الذي تحدّده وفق تقديراتها ممّا يجعل المالك في كلّ مرّة يتوجّه إلى القضاء للمطالبة بإعادة تقديره، ويعتبر القانون 11/91 والمراسيم التّابعة له غير كافية، لوضع ضمانة أكبر لحماية حقوق الأفراد باعتبار المشرّع وسّع من سلطة الإدارة في مجال نزع الملكية على حساب سلطة القاضي في مواجهتها.
3. المشرّع الجزائري لم يحدّد الضّرر الواجب التّعويض عليه لا في ظلّ الأمر 48/76 بنصّ المادّة 15 منه التي تتكلّم عن الضّرر، ولا في قانون 11/91 بنصّ المادّة 21 على أنّ التّعويض يغطّي الضّرر الذي يلحق بالمالك، وهنا يعدّ نقصاً واضحاً، وهذا باعتبار التّعويض أهمّ الحقوق التي يتمتّع بها المنزوع ملكيته باعتباره مبدأ دستورياً طبقاً للمادّة 22 من التّعديل الدّستوري 2016.

4. يمكن القول على أنّ تشريع غير كافٍ في فحواه أحياناً، حيث أنّه لم يتضمّن إجراءات تخصّ الطّعن في القرارات الإدارية الخاصّة بعملية نزع الملكية بقدر ما أولى الاهتمام كلّه بمنازعات قرارات التّصريح من حيث الأجل والآثار والميعاد المتعلّق بقابلية التنازل عن الملاك، فإنّه لم يفصل ما إن شمل دعوى الإلغاء أو التّعويض أو كليهما.
5. في مسألة التّعويض التي خولها المشرّع إلى إدارة أملاك الدولة وفي كلّ الأحوال فإنّ قيمة التّعويض لا تقوم على مبدأ الإنصاف، وهذا باعتبار أنّ التّعويضات تقوم دون مراعاة الأضرار المعنوية وقيمة الحرمان والنّقل، كما أنّ القاضي لا يتدخّل في الرقابة إلّا في حدود الطّعن المقدّمة له.

وفي هذا الإطار يعدّ التّعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهمّ الضمانات المقرّرة والمطلوب تقديمها للمنزوع ملكيتهم، إلّا أنّ هناك بعض الملاحظات الخاصّة بها يمكن الإشارة إليها من خلال النقاط التّالية:

1. على أنّ تقدير التّعويض في التّشريع الجزائري يقوم على أساس المعاينة غير المباشرة للأملك المطلوب نزع ملكيتها من خلال تقدير الإدارة أو القاضي، وذلك من خلال ما يتمّ تحديده من معاينات ماديّة وملاحظات، بمعنى لا يقوم على المعاينة الميدانية لهذه الأملاك، إلّا في حالة رقابة القاضي أو الوالي التي ينجزها المحافظ المحقّق، هذا يعني أنّ العون بمديرية الملاك الوطنية يعتمد على العمال التي ينجزها المحافظ المحقّق والقاضي يعتمد على الخبرة المنجزة التي تقدّم له، ولا يخرج لمعاينة العقّارات والحقوق العينية، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التّعويض العادل والمنصف، لأنّ التّقرير الموجود في الأوراق ليس وصفاً دقيقاً على غرار معاينة مباشرة.

2. في تقدير التّعويض خاصّة في القانون رقم 11/91 أثار صراحة على أنّها تستبعد التّعويضات على التّحسينات التي يدخلها مالكو وحائزو العقّارات، وجعلت للإدارة سلطة تقديرية في ذلك، ممّا يخلق نزاعاً بين المالك والإدارة. يمرّ تقدير التّعويض عن نزع الملكية بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري، فتدخّل هذا الأخير لا يكون إلّا بعد رفع النزاع إليه، وعليه يمكن للإدارة أن تقدّر تعويضاً لا

يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة، ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية، ويتم ذلك دون تدخل القاضي إذا لم يُرفع الأمر إليه.

3. لاحظنا أنّ القاضي الإداري غير مختصّ في المادة العقارية، فهذا ضرورة تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكّم بشكل جيّد في مسائل متعلّقة بهذه المنازعات.

4. من خلال الدّراسة وجدنا أنّ القاضي الإداري غير مختصّ في المسائل العقارية ويّضح ذلك من خلال الاستعانات الكثيرة بالخبراء القضائيين ذوي الاختصاص في هذا المجال، فكان مفروض تكوين قضاة في الميدان العقاري من أجل التّحكم الأفضل في هذه المنازعات خاصّة، وأيّ إجراءات الفصل في دعوى التّعويض تتميّز بطول مدّة الفصل فيها، ممّا يؤدّي إلى عدم استيفاء المضرور حقّه، إلّا بفوات مدّة طويلة، لذلك وكان ضرورة إخضاعها لآجال قصيرة.

1. لم يخصّ المشرّع الجزائري نزاعات التّعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصّة قصد تسويتها الأمر الذي جعل القاضي يلجأ للقواعد العامّة، فاعتبارها على أنّها تقوم بإجراءات أمام القضاء لتسوية نزاعات التّعويض، التي تتميّز بطول المدّة بين رفع الدّعى وصدور قرار نهائيّ فيها مروراً بتعيين الخبير وصدور الحكم فيها.

وبعد العرض السّابق لمجموع النّتائج والملاحظات التي توصلنا إليها في هذه الدّراسة ننقل إلى إبراز أهمّ التّوصيات التي خرجنا بها كما يلي:

1 نحثّ المشرّع بإعادة النّظر في القانون السّاري المفعول إمّا بزيادة تدميمه وبالنّظر لترك سلطة القاضي التقديرية الفصل في العديد من النّقاط المهمّة بقضايا مطروحة أمامهم يكون من أحسن تكوين قضاة مختصّين في الشّق العقاري، لابتداء أرقى مستوى تعويض عادل ومنصف.

2 بعد التّأكد من المالك الحقيقي بالنّسبة للأموال غير الموثّقة وغير المشهورة يجب أخذ الاعتبار بتعويضهم العادل، أي أنّه يعوّض مثل أصحاب الأملاك الموثّقة مع تحميله مصاريف التّوثيق والإشهار، وهذا ما يحقّق أكبر قدر من العدالة بين أفراد المجتمع.

3 ضرورة أخذ مبلغ التعويض بسعر السوق أثناء عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

4 المسهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف مع إسناده إلى الجهة المختصة المحايدة، إضافة إلى أن يكون دفعه بصفة فعلية من طرف القاضي على غرار الأمر الحالي في خزينة الولاية وتحقيق العدالة في القيمة الحقيقية للعقار المنزوع في السوق.

5 العمل على مراقبة الإدارة، خاصة في سلطاتها التقديرية على حساب الملكية الخاصة المتمتعة بحصانة دستورية، فالأفضل إسنادها إلى جهة محايدة تقوم على كافة سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية، وهذا يدخل في إطار التقليل من دور الإدارة في تقدير التعويض، فمعظم الطعون في مجال نزع الملكية تكون بشكل أكبر من القيمة الحقيقية لهذا التقدير.

6 إعطاء القاضي سلطة أكبر في هذا المجال وأكثر فعالية، فهذا الأخير بعيد عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة، والتي يكون فيها وفق خبرة قضائية، يراعي فيها السعي الحقيقي للعقار منذ البداية وقبل إيداعه في خزينة الولاية، فيتحمّل بذلك المنزوع ملكيته عبئ الاستفسار عن مبلغ التعويض، وما إذا كان موافقاً للقيمة الحقيقية في السوق العقاري، إضافة إلى تحمّل عبئ المقاضاة الإدارية فيما إذا أخطأت في تقديرها حتماً على تحقيق مبدأ التعويض المسبق والعادل والمنصف.

7 إخضاع إجراءات الفصل في دعاوى التعويض لآجال قصيرة حتى يتمكن المتضرر من استيفاء حقوقه.

8 العمل بأساس على التوفيق بين مصلحة الإدارة والمنفعة العامة، وحقوق الأفراد التي تحميها دساتير، وذلك من خلال تدارك الفراغ وإصلاح نظام نزع الملكية وتدعيمه بمراسيم تطبيقية تفصيلية.

وعليه فإنّ ميدان نزع الملكية للمنفعة العامة يؤول بأساس إلى تحقيق المصلحة العامة وذلك من خلال ضمان حقوق الأفراد المنزوعة ملكيتهم، وصيانة الحقوق المشروعة للأفراد ويدخل هذا في إطار التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للدولة في إطار النفع العام ومبدأ المساواة بين الأفراد والأعباء العامة للدولة.

العلماء حقا

قرار رقم : 14/368 / م ت ش ع / م ش ق م /
يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لانجاز مشروع إعادة
الإعتبار للطريق الوطني رقم 77 على مسافة 15 كلم بين
الطريق الوطني رقم 75 و حدود ولاية باتنة.

إن والي ولاية سطيف ،

- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 ، المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني .
- بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في : 1984/02/04 ، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .
- بمقتضى أملاك رقم : 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 ، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 ، المتعلق بالأموال الوطنية .
- بمقتضى القانون رقم : 11/91 المؤرخ في : 1991/04/27 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 ، المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 07/12 المؤرخ في : 21 فيفري 2012 ، المتعلق بالولاية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 186/93 المؤرخ في : 27 جويلية 1993 ، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم : 11/91 المؤرخ في : 1991/04/27 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 215/94 المؤرخ في : 1994/07/23 ، يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 265/95 المؤرخ في : 1995/09/06 ، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وعملها .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 57 المؤرخ في : 1993/01/26 ، المتعلق بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 007 المؤرخ في : 1994/05/11 ، المتعلق بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القرار الولائي رقم : 14/3113 المؤرخ في 2014/09/30 المتضمن فتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزاع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع إعادة الإعتبار للطريق الوطني رقم 77 على مسافة 15 كلم بين الطريق الوطني رقم 75 و حدود ولاية باتنة .
- بناء على نتائج التحقيق المسبق والمقدمة من طرف لجنة التحقيق .
- بناء على المخطط الخاص بالمشروع .

.../...

.../...
يأقترح من السيد/ مدير التنظيم والشؤون العامة

يقرر

المادة الاولى: يصرح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لانجاز مشروع إعادة الإعتبار للطريق الوطني رقم 77 على مسافة 15 كلم بين الطريق الوطني رقم 75 و حدود ولاية باتنة.

المادة الثانية: يمتد هذا المشروع على مسافة 15 كلم .

المادة الثالثة: إن الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية قدره أربع (04) سنوات .

المادة الرابعة: يعلق هذا القرار على قرارات منسوبة باليات : التفتيش والبرج و حمام السخنة و الأماكِن المخصصة عادة للنشر لمدة شهر المحددة للطعن كما يبلغ لكل المعنيين .

المادة الخامسة: يكلف السادة / الامين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير أملاك الدولة ، مدير الاشغال العمومية ، رئيسا دائري حمّام السخنة و عين أزال و رؤساء المجالس الشعبية البلدية لبلديات التلة ، بيضاء برج و حمّام السخنة كل فيما يخصه تنفيذ هذا القرار الذي سينشر بنشرة القرارات الإدارية للولاية .

24 نوفمبر 2014

سطين في /

الوالي ،

لاداد
رئيس سطين
الوالي
يو دريسالي
29

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

مكتب نزاع الملكية و المنازعات

قرار رقم : /15/ م ت ش ع / م ش ق م /
يتضمن قابلية التنازل عن الاملاك العقارية وما تشتمل عليه
والحقوق العينية في إطار نزاع الملكية من أجل المنفعة
العمومية لمشروع
لفائدة مديرية

إن والي ولاية

- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 ، المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني .
- بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في : 1984/02/04 ، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .
- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 ، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير .
- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 ، المتعلق بالأموال الوطنية .
- بمقتضى القانون رقم : 11/91 المؤرخ في : 1991/04/27 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 ، المتعلق بالبادية .
- بمقتضى القانون رقم : 07/12 المؤرخ في : 21 فيفري 2012 ، المتعلق بالولايات .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في : ، المتضمن تعيين السيد والي لولاية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في : 27 جويلية 1993 ، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم : 11/91 المؤرخ في : 1991/04/27 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 215/94 المؤرخ في : 1994/07/23 ، يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 265/95 المؤرخ في : 1995/09/06 ، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وعملها .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 57 المؤرخ في : 1993/01/26 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 007 المؤرخ في : 1994/05/11 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القرار الولائي رقم/..... المؤرخ في ، المتضمن تعيين السيد/..... مهندس خبير عقاري معتمد كمحافظ محقق لإنجاز التحقيق الجزئي حول مشروع
بناء على محضر التقييم : رقم/..... المؤرخ في ، الصادر عن مصالح مديرية أملاك الدولة المتضمن تحديد القيمة التجارية للاملاك العقارية وما تشتمل عليه والحقوق العينية التي مسها مشروع

.../...

بإقتراح من السيد/ مدير التنظيم والشؤون العامة

- يقرر -

المادة الاولى: تعد قابلة للتنازل في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الاملاك العقارية وماتشتمل عليه والحقوق العينية العائدة ملكيتها لفائدة الملاك و أصحاب الحقوق العينية المبيينين ضمن الملحق المرفق لانجاز مشروع لفائدة

المادة الثانية / - يحدد التعويض عن نزع ملكية الاملاك العقارية وماتشتمل عليه والحقوق العينية التي مسها المشروع بمبلغ قدره : دج طبقا للتقييم المنجز من قبل مصالح مديرية املاك الدولة .

المادة الثالثة / - تلزم بإيداع مبلغ التعويض المذكور في المادة الثانية أعلاه بخزينة الولاية - صندوق الايداع - رقم : 431006 لفائدة الملاك و أصحاب الحقوق العينية الذين مسهم المشروع .

المادة الرابعة / - تتكفل بتبليغ نسخة من هذا القرار للملاك و أصحاب الحقوق العينية الذين مسهم المشروع .

المادة الخامسة / - يكلف السادة / الامين العام للولاية ، مدير التنظيم والشؤون العامة ، مدير املاك الدولة ، مدير ، أمين الخزينة ، رئيس دائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية : كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بنشرة القرارات الادارية للولاية .

..... في /
الوالي ،

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة
مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات
مكتب المنازعات ونزع الملكية

قرار رقم...../05 المؤرخ في.....
يتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز
مشروع.....

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- وبمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وخاصة المادة 38 منه.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهيكلها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بترع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بترع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مشروع.....
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز مشروع.....
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن تعيين السيد/.....
-خبير معتمد لدى مجلس قضاء باتنة محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع.....
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع.....
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن حجز وإيداع لدى خزينة ولاية باتنة مبلغ الذي يمثل قيمة التعويض عن الأملاك الخاصة المتروعة لإنجاز مشروع.....
- وبناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في المنجز من طرف المحافظ المحقق..... مهندس خبير عقاري.

.../...

- وبناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في المحددة للقيمة التجارية للممتلكات
المتروعة لإنجاز مشروع.....

وباقتراح من السيد/مدير التنظيم والشؤون العامة

يقدر

المادة الأولى: تترع من أجل المنفعة العمومية ولفائدة ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التفصيلي
المرفق لهذا القرار والتي هي ضرورية لإنجاز مشروع.....
المادة الثانية: يعرض المالكون وذوو الحقوق المتروعة ملكيتهم طبقا للتقويم المعتمد من قبل مصالح أملاك الدولة. بمبلغ يقدر بـ:
.....دينار جزائري وتصرف التعويضات المقررة من الاعتمادات المودعة بخزينة الولاية. بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا
الغرض والمذكور أعلاه.

المادة الثالثة: يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب للولاية ويشهر بالمحافظة العقارية للولاية خلال مدة شهر ابتداء من
تاريخ تبليغه للمعنيين.

المادة الرابعة: يجبر الأشخاص المتروعة ملكياتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية على إخلاء الأماكن فوراً.

المادة الخامسة: يبلغ هذا القرار إلى الملاكين وذوي الحقوق المتروعة ملكيتهم وكذا المستفيد من عملية نزع الملكية.

المادة السادسة: يكلف السادة الأمين العام للولاية مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير الوكالة
الجهوية لمسح الأراضي، مدير الضرائب..... كل في ما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج ضمن مجموع العقود والقرارات
الإدارية.

حرر بـ:..... في:.....

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

قرار رقم...../05 المؤرخ في.....

يتضمن حجز وإيداع لدى خزانة ولاية باتنة مبلغ

..... الذي يمثل قيمة

التعويض مكتب المنازعات ونزع الملكية عن

الأملك الخاصة المزروعة لإنجاز مشروع

.....

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- وبمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مشروع
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز مشروع
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن تعيين السيد/.....
خبير معتمد لدى مجلس قضاء باتنة محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع
- وبناء على القرار الولائي رقم: المؤرخ في المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع
- وبناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في المنجز من طرف المحافظ المحقق
- مهندس خبير عقاري.
- وبناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في
- محددة للقيمة التجارية للممتلكات المتروعة لإنجاز مشروع.....

وباقتراح من السيد/مدير التنظيم والشؤون العامة

يقرر

- المادة الأولى: يودع بخزينة ولاية باتنة مبلغ مالي يقدر بـ..... دج
(..... مليون دينار) مخصص لتعويض السيد أو ورثته مقابل
الأراضي المخصصة لإنشاء
- المادة الثانية: يكلف كل من السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والإدارة، أمين خزينة ولاية باتنة، مدير الشركة المؤسسة الوطنية.....، كل في دائرة اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموعة العقود الإدارية للولاية.

حرر بـ:..... في:

الوالي

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: مصادر

I. النصوص القانونية:

أ. التعديلات الدستورية:

1. التعديل الدستوري- دستور 1996، استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، سنة 1996.
2. التعديل الدستوري- دستور 2016، الصادر بالأمر 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 2016.

ب. الأوامر والقوانين:

1. الأمر 997/58 المؤرخ في 1958/10/23، المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.
2. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975.
3. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.
4. القانون 48/76 المؤرخ في 1976/5/25، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 1976.
5. القانون 06/84، المؤرخ في 1984/1/7، المتعلق بالنشاطات المنجمية.
6. القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 25-26، المؤرخ في 1995/9/25، الجريدة الرسمية، العدد 49، 1990.

7. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.
8. القانون 20/90 المؤرخ في 1/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم
بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/8/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.
9. القانون 11/91 المؤرخ في 27/4/1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991.
10. القانون 09/08 المؤرخ في 25/2/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،
الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.
11. القانون 08/13 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014،
والذي يتم القانون 11/91 بالمادة 12 مكرر 03، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة
في 31/12/2013.

ج. المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/7/1993، الذي يحدد كفاءات تطبيق
القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة،
الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 1993.
2. المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 7/12/1996، المتضمن الدستور
الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 76 لسنة 1996.
3. المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/7/2005 المتمم للمرسوم التنفيذي
186/93، الجريدة الرسمية، العدد 48 لسنة 2005.
4. المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 7 يوليو 2008، المتمم للمرسوم التنفيذي
186/93، الجريدة الرسمية 39 الصادرة في 13/7/2008.

د. المنشورات الوزارية:

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11/5/1994، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
2. المنشور الوزاري المشترك 43/07 المؤرخ في 2 سبتمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية، ذات البعد الوطني الإستراتيجي.
3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 ديسمبر 2007، يتضمن التصريح بعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع التهيئة لتوسيع المحيط، الشلف الأسفل، الجريدة الرسمية، العدد 62، الصادرة في 9 نوفمبر 2007.
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 يناير 2008، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز خط السكة الحديدية، الرابطة بين سعيدة ومولاي سليمان (ولاية سيدي بلعباس)، الجريدة الرسمية، العدد 41، الصادرة في 10 فبراير 2008.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

I. الكتب:

1. أنور طلبة، المطوّل في شرح القانون المدني، نزع الملكية للمنفعة العامة. الجزء الأوّل، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.
2. براهيم ساهم، التّصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية. دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
3. حسين عثمان بن عثمان، مبادئ القانون الإداري. دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2001.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006.

5. _____ ، مجمّع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار . الطبعة 2003 ،
دار هومة ، الجزائر .
6. سعيد مقدّم ، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي . المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،
الطبعة 1992.
7. سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري . دراسة مقارنة، دار الفكر العربي القاهرة
1975.
8. _____ ، مبادئ القانون الإداري، أموال الإدارة العامّة وامتيازاتها . الكتاب الثالث،
دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.
9. _____ ، القضاء الإداري . الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في
الأحكام، دار الفكر العربي، مصر 1977.
10. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار
هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2002.
11. عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامّة . دار الكتب القانونية، مصر، 1992.
12. عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية . منشورات البغدادي،
الجزائر، 2008.
13. عبد الرزاق أحمد سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" . الطبعة الثالثة
منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
14. _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية المجلّد
9، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
15. عبد العزيز السيّد الجوهري، المحاضرات في الأموال العامّة ، دراسة مقارنة، الديوان
الوطني للمطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1987.
16. عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري . الدار الجامعية، بيروت، 1992.
17. عبد الوهاب العشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية والتجارية . الطبعة الأولى،
دار الفكر العربي، 1985.

18. فؤاد عطّار، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1976.
19. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبّطة للملكية العقارية في التشريع الجزائري. الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
20. ماجد راغب حلو، القانون الإداري. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
21. محمّد أنس قاسم جعفر، النظرية العامّة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
22. محمّد خلف، قضاء النّفوض في الملكية في خمسة وخمسين عاماً. الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر 1989.
23. محمّد رفعت عبد الوهّاب، القضاء الإداري. الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء قضاء التعويض وأصول الإجراءات، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005.
24. محمّد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية أملاك العامّة في القانون الجزائري. دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
25. التطور لنظرية الموال العامّة في نطاق القانون الجزائري. دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- II. الرسائل الجامعية:**
1. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة، مجلّة الإدارة، العدد 02، 1994.
2. براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة باتنة، 2008.
3. حكيم عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزع المنفعة العامة. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2009.
4. حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

5. خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري . أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010.
6. زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية . مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/6/10.
7. عبد الفتاح صالح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المشروعة . مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013.
8. عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، القاهرة، 1988.
9. عقيلة ونّاس، النّظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامّة في التشريع الجزائري . رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.
10. قرية رضا، سلطات القاضي في تقدير التعويض . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- 2013.
11. لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة. مذكرة لنيل شهادة ماجستير، الجزائر، جامعة يوسف بن خدة، 2007-2008.
12. ماجدة شهيناز بودوح ، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير، تخصّص قانون عامّ، كلية الحقوق، بسكرة، 2004.
13. محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري والمقارن . رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
14. محمّد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة في القانون الجزائري . أطروحة دكتوراه، تخصّص قانون عامّ، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998.
15. نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012.

III. المقالات العلمية:

1. إبراهيم ي سها، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية ، مجلة الشريعة والقانون، العدد 55 الإمارات العربية المتحدة، يوليو 2013.
2. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية . مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994.
3. حططاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة . مجلة الفكر البرلماني، العدد 21، الصادر عن مجلس الأمة، نوفمبر 2008.
4. مقدار كرعولي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 1996.

IV. المجالات القضائية:

1. المجلة القضائية، العدد 1، العدد 2، الصادرة عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، 1990، الجزائر.
2. المجلة القضائية، العدد 2، الصادرة عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، 1991، الجزائر.
3. المجلة القضائية، العدد 2، الصادرة عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، 1992، الجزائر.
4. المجلة القضائية، العدد 2، الصادرة عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، 1993، الجزائر.
5. المجلة القضائية، الغرفة الإدارية، العدد 01، الصادرة عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، 1997، الجزائر.
6. مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002.
7. المجلة القضائية الصادرة بالغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف، العدد 01، 2003.
8. مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 03، الجزائر 2003.
9. مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 05، الجزائر 2004.

ثالثاً: المراجع باللّغة الأجنبية

1. André Homont, l'expropriation pour cause d'utilité publique. Paris, France, 1975.
2. Daniel Champigny, l'expropriation et la rénovation urbaine. Librairie générale, de droit et jurisprudence Paris, 1968.
3. Jacque Ferbos et Georges SALLES : Expropriation et Evaluation des biens. 2^{ème} édition, l'actualité juridique 1969.
4. Jaqueline Morand Devillier, cours de droit administratif du bien. Montchrestien, Paris, 1999.
5. Jean Marie et Robert, DUCOS Ader, Droit administratif. 2^{ème} édition, Dalloz Paris, 1970.

ملخص:

يعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية امتيازاً من الامتيازات المخوّلة للإدارة قانوناً، فهو إجراء إداري يقوم على اكتساب الأملاك، أو الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير وإنشاء تجهيزات جماعية ذات منفعة عامة باتّباع التشريع المعمول به في إطار عملية نزع الملكية الذي يقوم على مجموعة نصوص قانونية ومراسيم تنفيذية تبيّن كيفية إجراءات عملية نزع الملكية وطرق تقدير التعويض لأصحاب الحقوق.

وباعتبار أنّ عملية نزع الملكية تقوم على إجراءات محدّدة قانوناً، أي صدور قرارات إدارية من الجهات المخوّلة، ويمكن الطعن فيها من طرف الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ومن جهة أخرى توفير الاعتمادات الضرورية اللازمة للتعويض القبلي والعاقل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، محدّدة في التشريع الساري من خلال ضوابط، وهذا لضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض، بمعنى وجود إجراءات ومعايير لتقدير ودفع هذا التعويض.

وعليه في حالة عدم رضا أصحاب الحقوق بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حقّ رفع الدّعى أمام القضاء الإداري في أن يطعنوا في هذا التّقدير، ويتولّى القاضي من خلال رقابته على إجراءات نزع الملكية، والتعويض بإيجاد التّوازن بين حقوق الأفراد من جهة، واحترام صلاحيات السّلطة الإدارية الرّامية لتحقيق المنفعة العمومية وذلك للوصول إلى تعويض عادل ومنصف يرضي جميع الأطراف.

أ	.....مقدمة
6	.....المبحث التمهيدي ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة
8	.....المطلب الأول تعريف نزع الملكية وخصائصها
8	.....الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة
12	.....الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة
17	.....المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامة
17	.....الفرع الأول: أطراف نزع الملكية
23	.....الفرع الثاني: تحديد الأموال الواجب نزع ملكيتها وهوية مالكيها
31	.....الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
38	.....الفصل الأول: التعويض كأساس لنزع الملكية للمنفعة العامة
40	.....المبحث الأول: مضمون التعويض عن نزع الملكية
40	.....المطلب الأول: أسس التعويض وخصائصه
41	.....الفرع الأول: أسس التعويض
43	.....الفرع الثاني: خصائص التعويض
45	.....المطلب الثاني: شروط الضرر الواجب التعويض
47	.....الفرع الأول: الضرر المادي

48	.....الفرع الثاني: الضرر المباشر.
51	.....الفرع الثالث: الضرر المؤكّد.
53	.....الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضروب.
54	.....المطلب الثالث: الاتفاق الودي عن تقدير التعويض.
54	.....الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامّة.
55	.....الفرع الثاني: الاتفاق الودي على تقدير التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامّة.
56	.....الفرع الثالث: أثر الاتفاقيات الودية مع الغير.
57	.....المبحث الثاني: تقدير التعويض.
57	.....المطلب الأول: مراحل تحديد مبلغ التعويض.
58	.....الفرع الأول: المرحلة التحضيرية.
59	.....الفرع الثاني: المرحلة التقييمية.
60	.....الفرع الثالث: مرحلة التقدير.
60	.....المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض.
61	.....الفرع الأول: القيمة التفعّية.
61	.....الفرع الثاني: قيمة إعادة التأسيس.
62	.....الفرع الثالث: القيمة الحقيقية.
62	.....الفرع الرابع: القيمة المقارنة.

62	.....الفرع الخامس: طبيعة ومشتقات العقار.....
63	.....الفرع السادس: الاستعمال الفعلي.....
64	.....المطلب الثالث: دفع التعويض وأشكاله.....
65	.....الفرع الأول: الدفع التقدي للتعويض.....
67	.....الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض.....
70	.....المبحث الثالث: إيداع التعويض وعوارض دفعه.....
70	.....المطلب الأول: إيداع التعويض في الخزينة.....
71	.....الفرع الأول: حالات الإيداع.....
72	.....الفرع الثاني: دفع التعويض لدى الخزينة.....
73	.....المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض.....
74	.....الفرع الأول: التأخير في دفع التعويض للملاك.....
75	.....الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض.....
76	.....الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف.....
78	.....الفصل الثاني: المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية.....
79	.....المبحث الأول: إجراءات وشروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.....
80	.....المطلب الأول: أطراف دعوى التعويض.....
81	.....الفرع الأول: المنزوع ملكيته.....

83	..... الفرع الثاني: السّطة النّازعة للملكية.....
84	..... الفرع الثالث: المستفيد من عملية نزع الملكية.....
85	..... المطلب الثاني: شروط قبول دعوى التّعويض عن نزع الملكية.....
85	..... الفرع الأوّل: الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التّعويض.....
86	..... الفرع الثاني: شروط رافع الدّعى (الطّاعن).....
88	..... الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التّعويض.....
89	..... المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية النّزاعات المتعلّقة بالتّعويض.....
89	..... المطلب الأوّل: رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار القابلية للتّنازل.....
90	..... الفرع الأوّل: رقابة القاضي لمسألة الاختصاص.....
91	..... الفرع الثاني: رقابة القاضي للشّكل والإجراءات.....
92	..... المطلب الثاني: رقابة القاضي على تقدير التّعويض.....
92	..... الفرع الأوّل: الرّقابة على ضرورة العدل والإنصاف في تحديد التّعويض.....
94	..... الفرع الثاني: الرّقابة على الضّرر المباشر لتقدير التّعويض.....
94	..... الفرع الثالث: الرّقابة على الضّرر المادّي.....
95	..... المطلب الثالث: سلطة القاضي الإداري على إعادة تقدير التّعويض.....
96	..... الفرع الأوّل: اللّجوء للخبرة لتقدير التّعويض (تعيين الخبير).....
99	..... الفرع الثاني: انتقال القاضي للمعاينة.....

100	.....المطلب الرابع: الطّعن في القرار القضائي المتضمّن تحديد التّعويض.....
102	.....خاتمة.....
107	.....الملاحق.....

قائمة المراجع