

جامعة غرداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التعويض عن نزع الملكية الخاصة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص القانون العقاري

الأستاذ المشرف:

* زرباني محمد مصطفى

من إعداد الطالب:

• بن ساحة أحمد

السنة الجامعية: 2015/2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله الرحمن الرحيم

" إن الله يأمركم أن تؤتوا الأمانات إلى أهلها و إذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل إن الله
نعما يعظكم به إن الله كان سميعا بصيرا "

صدق الله العظيم

سورة النساء " الآية رقم 58 "

" متى إستعبدتم الناس و قد ولدتم أمهاتهم أحرارا "

أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه

" يولد جميع الناس أحرارا متساويان في الكرامة و الحقوق ، و قد وهبوا عقلا و ضميرا و عليهم
أن يعامل بعضهم بعضا بروح الإخاء "

المادة الأولى من الإعلان العالمي لحقوق الانسان

التهنئة

إلى أُمي الغالية التي سهرت كي أنام وتعبت كي أرتاح
إلى أبي العزيز الذي منحني كل شيء ولم ينتظر مني
أي شيء والذي أسأل الله عز وجل أن يحفظهما
و يرعاهما و يطيل في عمرهما.

إلى زوجتي الغالية التي ساندتني وساعدتني في مشواري
الدراسي، إلى أبنائي الأعرء هدى، آية، أمير، أنس،
إيناس و إلى جميع أفراد عائلتي دون إستثناء

و إلى زميلي بيبة لخصر الذي رافقني طيلة دراستي
وكان نعم الأخ و إلى كل الأصدقاء و إلى كل من
قدم لي يد العون تشجيعا،

و إحتواني علميا و دعمني معنويا، و إلى كل الأحرار
و الشرفاء حملة الحق و المدافعين عنه عبر التاريخ
أهدي هذا الجهد.

تقدير و شكر

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ، و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد و على آله و صحبه و سلم تسليما أما بعد:

أتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير و المحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة ... إلى جميع أساتذتي الأفاضل أينما كانوا و حيثما وجدوا ، أخص بالشكر و التقدير الأستاذ المشرف مصطفى زرباني الذي قبل مشكورا الإشراف على مذكرتنا و رعاها منذ أن كانت فكرة حتى أصبحت حقيقة ، و كان نعم المرشد و الدليل ، حيث لم يدخر جهدا في النصح الثمين و الملاحظة القيمة و التشجيع المستمر .

كما نعرب عن عظيم شكرنا ، إمتناننا لجميع أساتذتنا المحترمين الذين ساهموا في تكويننا في مرحلة الماستر ، و نخص أولئك الذين تكبدوا عناء مناقشة مذكرتنا هذه ، فصبروا على قراءتها و توقيعها ، و حرصوا على إفادتنا بعلمهم و توجيهاتهم السديدة التي كان لها الأثر الطيب في هذه المذكرة .

و لا يفوتني تقديم الشكر الخالص للأستاذة المحترمة غازي خديجة التي لم تدخر جهدا في توجيهي و إرشادي رغم ما أصابها من حزن و ألم بفقدان زوجها الذي نسأل الله عز و جل أن يتغمده برحمته الواسعة، ويدخله فسيح جنانه.

كما أتقدم بالشكر و العرفان إلى كل من أمدنا بالدعم المعنوي و شجعنا و حثنا على مواصلة البحث من أصدقاء و زملاء فجزى الله الجميع عنا و عن العلم خيرا .

قائمة الرموز

الرمز	المعنى
ص	صفحة
ط	طبعة
ق م	قانون المدني
ق إم إ	قانون إجراءات المدنية و الإدارية
م ت	مرسوم تنفيذي

الملخص

إن حق الملكية من الحقوق المقدسة والمحمية دستوريا ومع ظهور فكرة المصلحة العامة أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة على أن تكون استثنائية ويتم ذلك في إطار ضمانات معينة وإجراءات صارمة حيث لا يمكن للإدارة الاستحواذ أو الاستيلاء على أملاك الأفراد خارج نطاق المنفعة العامة ولقد تضمن القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق إجراءات تقدير ودفع التعويض الناتج عن نزع الملكية الخاصة والذي يجب أن يكون تقدير التعويض عادل و منصف و يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني تعويض عن كل ضرر لحقه على أن لا يمنح المعني تعويضا أكثر مما يستحقه. ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير التعويض، ضمن المشرع لصاحب الحق في حالة ما لم يرضى بالتعويض المقترح عليه من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير والمطالبة بإجراء تقييم آخر.

Résumé

Le droit de propriété c'est un droit sacré et protégé par la constitution, et avec l'Avènement de l'idée de l'intérêt public est devenu constitutions reconnaissent le droit de l'état dans l'expropriation de l'intérêt public pour être exceptionnelle, et qui se fait dans le cadre de centaines garanties et des mesures strictes, ou aucune acquisition ou la saisie de propriétés des individus en dehors du cadre de l'intérêt public public

La loi n° 91/11 cotonnant sixant les règles à l'expropriation pour cause d'utilité public et le décret exécutif n° 93/186 portant sur les modalités d'application la loi n° 91/11 contenaient les procédures d'évaluation et le paiement de la compensation, résultant de la législation de la propriété privé

La législation actuelle prévoit que l'estimation soit juste et une rémunération équitable assure le propriétaire ou de droits immobiliers de composer tous les dégâts subis qui ne confère pas à une compensation plus qu'elle ne mérite pour veiller à ce que l'arbitraire de l'administration dans l'évaluation de la rémunérations au sein de l'assemblée législative du titulaire du droit en cas de rejet de la compensation proposée par l'administration une action devant le tribunal compétent , de recours contre ce jugement et demander une autre évaluation.

المقدمة

مقدمة:

إن حق الملكية من الحقوق المقدسة و المحمية دستوريا فهو من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات مند القدم من حيث تنظيمه و ضبط نطاقه ، و كيفية إستعماله و حمايته.

وتكمن وظيفة حق الملكية في إشباع الحاجات الأساسية اللازمة لحفظ كيان الإنسان والاستقرار في وجود الحياة وحق الملكية هو الوسيلة الفنية الضرورية لصياغة نظام الأموال وما تخوله من سلطات يمارسها المالك، فهي حق مالي يخول لصاحبها حق التصرف فيها والاستعمال والاستغلال.

إن مفهوم الملكية الخاصة أصبح يحتل المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع ، و تعتبر قواعد الملكية في جميع القوانين ذات أهمية كبرى ، بحيث كانت معظم التشريعات قديما تعتبر الملكية حقا مطلقا بحيث أن لصاحبه كل الحرية في التصرف فيه بل كانت تعتبر حق الملكية مقدسا يمنع المساس به ، و لقد كانت الملكية العقارية عبر مختلف العصور أهم مصدر للتراث ، و مرت بعدة مراحل من مراحل الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية ، و لما كان المجتمع ككل قد يحتاج إلى ملكية فرد معين أو مجموعة من الأفراد ، فكان من الواجب تفضيل المصلحة العامة على مصلحة المالك إلا أنه لا يمكن لهذا التفضيل أن يطغى على حق الملكية كلية ، و بظهور فكرة المصلحة العامة أو النفع العام أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة حيث تضمنت أحكاما تسمح بالمساس بحق الملكية الخاصة على أن يتم ذلك في إطار ضمانات معينة و إجراءات صارمة يجب على الإدارة استبقاؤها و ذلك تحت طائلة بطلان كل الإجراء ، و هذا من أجل إقامة توازن بين نزع الملكية من جهة و بين المزايا و التجهيزات التي يتلقاها الفرد المتضرر من نزع ملكيته من جهة أخرى و عليه فلا يمكن للإدارة الاستحواذ و الاستيلاء على أملاك الأفراد خارج نطاق المنفعة العامة.

و بتطور حقوق الإنسان أصبحت المنظمات الدولية سواء الحكومية أو غير الحكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية الأفراد إلا في إطار القانون و لأجل المنفعة العامة و يكون مقابل تعويض عادل و منصف.

إن نزع الملكية سبيل قانوني كرسته المادة 20 من الدستور الحالي المؤرخ في 06 مارس 2016 على أن "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف " و لقد صدر القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و الذي جاء مكرسا للقواعد التي حددها الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23 لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل و المنصف الذي يمكن إعتباره آخر ضمانات باقية في يد المالك المتزوع ملكيته خاصة في حالة ما إذا إحتزمت الإدارة الإجراءات المنصوص عليها في القانون و يجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون ، ذلك أن عملية نزع الملكية يستفيد منها المجتمع ككل الذي يقضي ألا يتحمل المالك وحدة تبعية هذه العملية لذا كان

من الواجب تحمل شيء من الضرر الذي أصابه جراء نزاع ملكيته ، و ذلك بتقدير حقه في التعويض العادل و المنصف.

و لقد تضمن القانون رقم 11/91 المذكور أعلاه أنفا و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 11/91 إجراءات و معايير تقدير و دفع التعويض و بقصد التوصل إلى تقدير تعويض عادل و منصف حدد التشريع الساري ضوابط تقدير هذا التعويض يشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني تعويض عن كل ضرر لحقه و كل ما فاتته من كسب ، على ألا يمنح المعني تعويضا أكثر مما يستحقه و المتوصل إليه بإستعمال قواعد و معايير دقيقة.

و لضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ، ضمن المشرع لكل المعنيين في حاله ما إن لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير و المطالبة بإجراء تقييم آخر يتولى القاضي بصفته حاميا للملكية الخاصة بتغييره.

أولاً: أهمية الدراسة

يعتبر التعويض عن نزاع الملكية من المواضيع الهامة في القانون العقاري و كذلك في القانون الإداري و ترجع أهميته في الوقوف على جميع القواعد و الأسس التي وضعها المشرع في تقدير التعويض عن سلب حق من الحقوق العينية الأصلية و هو حق الملكية التي تبنتها معظم الدساتير حيث أن الدساتير الجزائرية منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير لسنة 2016 و الذي ينص و يؤكد على أن الملكية الخاصة مضمونة و هذا حسب المادة 52 منه و على ذلك فإن المساس بها عن طريق نزاعها يعد إستثناء تمارسه الإدارة و تقييد في ممارستها له بما تقتضيه عند ممارسة السلطات الإستثنائية من البحث في سلطة الإدارة التقديرية و ما قد ينشأ من إنحراف لهذه السلطة ، كما نصت على حمايتها مختلف المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه من جهة ، و ما يتميز به التعويض عن نزاع الملكية من خصوصية المقارنة بالتعويض المدني و غير من جهة أخرى.

ثانياً: أهداف الدراسة:

تهدف دراسة هذا الموضوع إلى مايلي:

- محاولة التعريف بحقوق و التزامات أطراف معادلة نزاع الملكية ، الادارة ، الأفراد.
- تسليط الضوء على السلطات القانونية الممنوحة للإدارة للمساس بحق الملكية الخاصة من أجل تحقيق المنفعة العامة.
- الضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك.
- إبراز خصوصية التعويض و تميزه عن غيره من حيث أسس تقديره و الجهة المكلفة بذلك.

ثالثاً: أسباب إختيار الموضوع

إن إختيارنا للموضوع مرتبط بدوافع موضوعية و أخرى شخصية و التي نوجزها فيما يلي :

- الرغبة في المساهمة بالكتابة في هذا الموضوع نظرا لأهميته و إرتباطه الوثيق بحياتنا الخاصة و واقعا المعيشي.
- يعتبر موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بها القانون العقاري و رغبتني في البحث في موضوع يتوافق في نفس الوقت مع التخصص.
- الميل الى هذا النوع من الدراسات التي تسعى إلى إمادة اللثام و إيجاد حل للمعادلة بين ما تضمنته الدساتير و المواثيق الدولية بين حق الملكية و المساس بها عن طريق نزعها.
- التحليل للوصول و إيجاد صيغة توفيقية بين ما تقتضيه المنفعة العامة و ما تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية والوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف.

رابعاً: الدراسات السابقة

إن معظم الدراسات الأكاديمية حسب علمي المتواضع إنصبت حول نزع الملكية للمنفعة العامة أو الإستيلاء على الملكية و التي تعرض لها بالدراسة باحثين أجانب و وطنين على سبيل المثال : من جمهورية مصر العربية الأستاذ المستشار أنور طلحة "نزع الملكية للمنفعة العامة" و من الجزائر الأستاذ نور الدين مرداسي "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، بينما موضوع التعويض عن نزع الملكية الخاصة لم يحظ ينصب وافر من طرف هؤلاء الباحثين و غيرهم بحيث لم يتطرقوا بالتفصيل الكافي لمسألة التعويض لا من الناحية العلمية أو من الناحية النظرية رغم أن التعويض يعتبر الأساس في عملية نزع الملكية.

خامساً: صعوبات الدراسة

إن من بين الصعوبات التي وجهناها في دراستنا لهذا الموضوع هو عدم كفاية الزمن المعطى لإنجاز هذا العمل المهم و الذي يستدعي الإمام الكافي و الشافي بجميع عناصره بالإضافة إلى قلة المراجع و الدراسات و الأبحاث المتعلقة بالموضوع و كذلك النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتعلقة به و المتخصصة بالخصوص و الصعوبات العملية في الحصول من الإدارات المعنية على المعلومات و المناشير الوزارية و التعليمات الإدارية.

سادساً: الإشكالية :

و أمام هذه الإعتبارات التي يطرحها هذا الموضوع في الميدان يجدر بنا طرح الإشكالية الأساسية الأتية إلى أي مدى نظم المشرع الجزائري أحكام التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية؟

- 1- ما هي الشروط الواجب توفرها في نزع الملكية للمنفعة العامة؟
- 2- من هي السلطة المختصة في نزع الملكية؟
- 3- ما هي مبررات نزع الملكية؟
- 4- ما هي الضمانات التي توفرها عملية نزع الملكية للأفراد؟
- 5- ما هي قواعد و معايير تقدير التعويض عن نزع الملكية؟

- 6- ما هي العوامل المؤثرة في تقدير هذا التعويض ؟ . و ماهي الجهة المكلفة بتقديره؟
7- كيف يتم دفع هذا التعويض المستحق ؟ و ماهي الجهة المكلفة بدفعه؟

سابعاً: منهج الدراسة

تعد دراستنا وصفية تحليلية إعتمدنا فيها على المنهج الوصفي الذي نسعى من خلاله إلى تشخيص و وصف جوانب الموضوع في توضيح ماهية هذا التعويض و طرق تقييمه ، وتحديد أصحاب الحقوق المتزوع ملكيتهم ، كما إعتمدنا المنهج التحليلي أسلوباً في معالجة و تحليل الأحكام القانونية و التنظيمية و القضائية المتعلقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية الخاصة كما مع الإعتداد على المناهج الأخرى بأقل إطناب بالمنهج المقارن بحكم أن دراستنا لم تكن دراسة مقارنة بل خصصناها للتشريع الجزائري مع الإستدلال ببعض الإشارات إلى التشريع المصري أو الفرنسي على سبيل المقارنة و التوضيح كون المشرع الجزائري يأخذ منهما كمرجعية.

ثامناً: تقسيمات الدراسة

إعتمدنا في موضوع بحثنا على خطة إشملت على فصلين حيث ينصب الفصل الأول على الإطار النظري لنزع الملكية الخاصة و الذي بدوره يحتوي على مبحثين حيث المبحث الأول تضمنت مفهوم نزع الملكية ثم المبحث الثاني بعنوان: مجال تطبيق نزع الملكية أما الفصل الثاني يشمل التعويض عن نزع الملكية و يحتوي على مبحثين المبحث الأول تضمن تقدير التعويض و المبحث الثاني أحكام التعويض.

الفصل الأول :
الإطار النظري لتزعم
الملكية الخاصة

الفصل الأول : الإطار النظري لترع الملكية الخاصة

إن دراستنا للإطار النظري لترع الملكية الخاصة يتطلب منا تناول أمران يحددان هذا الإطار ، ففي المبحث الأول نتطرق إلى مفهوم نزع الملكية الخاصة و في المبحث الثاني نتطرق إلى مجال تطبيق نزع الملكية الخاصة.

المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية الخاصة

الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور فلا تترع الا للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و منصف و هذا ما كرسته المادة 20 من الدستور الجزائري الحالي، " لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل ، و منصف ¹ و كذلك المادة الأولى من القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بترع الملكية من اجل المنفعة العمومية². و نزع الملكية يعتبر عمل اداري مقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة بشرط تعويضه عنه ، و يعتبر من اهم وسائل تدخل السلطة و ذلك من اجل انجاز العمليات ذات الفائدة العامة ، فهي ليست سلطة مطلقة بل تحكمها مبادئ متفق عليها في كل التشريعات حيث أن الأصل العام، أملاك الافراد حق ثابت يجب احترامه اي لا يجوز الاعتداء او الاستلاء عليه من طرف الدولة ، و لكن استثناءا يسمح القانون للادارة في بعض الحالات الخاصة بترع الملك من صاحبه سواء رضي بهذا أو لم يرضى³ ، و هذا ما نراه لاحقا بالتفصيل في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : ماهية نزع الملكية الخاصة :

إن حق الملكية هو حق ثابت لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون ، إذ أن الإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو جزءا منها أو نزع الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العامة و مقابل تعويض منصف و عادل.

الفرع الاول : تعريف نزع الملكية الخاصة:

اختلف الفقه في تعريف هذا الاجراء ، فعرفه الفقيه الفرنسي André de Laubadère بأنه " عملية ادارية بموجبها تجبر الدولة أو الجمعيات المحلية شخصا على التنازل لها عن كل جزء من ملكيته العقارية سواء مبنية أو غير مبنية لغرض المنفعة العامة و بتعويض عاجل و مسبق⁴ و قد عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي " يقصد بترع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر⁵ و يرى

¹ - الدستور الجزائري 2016 ، المؤرخ في 2016/03/06، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2016/03/07، العدد، 14.

² - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بترع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

³ - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، ص 110 - 111

⁴ - André de laubadere , traite elementaire de droit Administratif 4^{eme} Edition ; Imprimerie Vaucon ; Paris ,1967, P209

⁵ - سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الاداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1975 ، ص 249

الدكتور محمد فاروق عبد الحميد " نزع الملكية تعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة ¹ أي أنها طريقة لإدماج أملاك خاصة ضمن الأموال العامة ، كما أنها تعتبر وسيلة لكسب المال العام ، و يتضح من خلال هذا التعريف بأن نزع الملكية هو إجراء يمس بجزئية الملكية الخاصة للعقارات و تعد صاخر و واضح على هذه السلطة إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك مقابل تعويض عادل و منصف لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا التصرف كما أنه إجراء يهدف الى حرمان مالك العقار من ملكه جبرا لأجل الصالح العام أو المنفعة العامة ، نظير تعويضه نقدا أو عينا عما لحقه من ضرر كما عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا اجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل² ، و يفهم من هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينحصر في المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة ، و هو إجراء استثنائي لا يحق اللجوء اليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة ، و نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون المنقولات و كذلك الحقوق العينية و يذهب الأستاذ حمدي باشا عمر لتعريف نزع الملكية " بأنه يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة الحقوق العينية العقارية "³ من هذه التعاريف نستخلص أن نزع الملكية هو إجراء إداري استثنائي ، تقوم به الدولة لاكتساب حقوق و أملاك عقارية تضمها إلى ماليتها و أملاكها ، و جوهر هذه العملية هو الصالح العام ، أي تحقيق المنفعة العامة إلى انشاء جسور و المباني و المنشآت الأخرى التي يستعملها الشعب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

كما يضيف الأستاذ حمدي باشا عمر بأن نزع الملكية يخص فقط ملكية الأفراد دون سواها لأن نقل الملكية التابعة للأشخاص الإدارية يتم عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل.

و نلاحظ أن هذه التعريفات لا تختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي منها تعريف الأستاذ دولو بادير الذي وردناه سابقا، حيث أن التشريع الفرنسي قد إشتراط ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي⁴ ، في حين أن المشرع المصري لم يشترط ذلك واكتف بالنص على التعويض العادل⁵.

أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق بل نص على ما يفيد عكس ذلك ، بل إعتبر في هذه المادة أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المتزوعة " لا يجوز حرمان أي أحد ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون

¹ - محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري ، دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 ، ص 224

² - محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الادارة و الأشغال العمومية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983 ، ص 88

³ - عمر حمدي باشا ، ماهية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 113

⁴ - المادة 545 من القانون المدني الفرنسي

⁵ - المادة 805 من القانون المدني المصري

، غير أن الإدارة الحق في نزع جميع الملكية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل ، و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و جب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة¹.

و لقد تطرق المشرع الجزائري إلى عملية نزع الملكية في المادة 02 من القانون رقم 11/91 التي تنص على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة ، طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية ، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة "

و منه يمكن استنتاج أن هذا الإجراء يعتبر طريق استثنائي و جبيري ، يهدف لتحقيق المنفعة العامة ، و يتم مقابل تعويض مسبق و عادل و منصف.

من خلال هذه القوانين الجزائرية فإن الأصل هو عدم تعدي الدولة و الإدارة بصفة عامة على أي ملكية خاصة و الإستثناء هو الترع أو الإستيلاء لكن بشرط ، بعد إستنفاد جميع الطرق الودية مع الملاك و الوصول إلى طريق مسدود للحصول على هذه الملكية بالطريقة الودية أو التفاوضية حول الثمن و المساحة و كل الشروط المفروضة عادة من الملاك و التي قد لا توفرها الإدارة و هي غير مذكورة في القانون المتعلق بالترع كأن يشترط المواطن تعويضا نقديا إضافة الى طلب سكن إجتماعي و منصب عمل و هذه الشروط غير مذكورة في قانون نزع الملكية لأن هذه الإستفادة لها قوانين تنظمها و لجان مختصة بها غير الإدارة النازعة للملكية.

و يفهم من هنا بأن نزع الملكية هو العملية الفاصلة بين تنازع كل من المصلحة الخاصة و العامة لأنه في حالة التساوي يستلزم تغليب المصلحة العامة على الخاصة رغم أن القانون ساوى بين الأفراد في الأعباء و التكاليف و الحقوق و الواجبات لأنه لا يعقل أن يتحصل أفراد خواص عبء و تكاليف المصلحة العامة لوحدهم لكن واقعا فإن أغلب الأفراد يعارضون عمليات نزع الملكية في جانب واحد فقط المتعلق بالتعويض لأنهم يطالبون قيمة تجارية لا تتطابق و مقاييس التقييم المعتمدة من طرف الدولة²

¹ - المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المعدل و المتمم سنة 2007 ، المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، 1975/09/30

² - نور الدين مرداسي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2014 ، ص 10

الفرع الثاني : تمييز نزع الملكية الخاصة عن ما يشابهها من تصرفات قانونية

الدولة لكونها سلطة ذات سيادة فهي لها عدة طرق لاكتساب أملاك و حقوق عقارية إلى جانب نزع الملكية الخاصة لها بعض الوسائل الجبرية التي تؤدي هي الأخرى إلى إجبار المواطنين للتنازل عن أموالهم و حقوقهم كالتأميم و الاستيلاء و المصادرة.

1- تمييز نزع الملكية و التأميم :

لقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن 20 والذي يعني جعل المال ملكا للأمة، ودخلت هذه الكلمة على اللغة العربية و ذلك نتيجة انتشار المذهب الاشتراكي الذي كان يشكل فكرة عصرية في تلك الحقبة الزمنية¹.

و لقد عرفه الدكتور حمدي باشا على أنه " تحويل مال معين أو نشاط إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد إستعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة"² كما عرفه الدكتور محمد سليمان الطماوي على أنه " تحويل مشروع خاص على قدر من الأهمية الى مشروع عام يدار بطريقة المؤسسة العامة أو في شكل شركة تملك الدولة كل أسهمها ، فهو يقوم على نزع ملكية المشروعات الخاصة ذات المنفع الحيوي للأمة ، و تحويلها الى ملكية الدولة³ و من هذه التعاريف يمكننا أن نستنتج بأن التأميم هو إجراء يقوم به الدولة لتحويل مشروع خاص إلى مشروع عام من أجل المصلحة العامة و هو عمل من أعمال السيادة ، حيث لا يجوز الطعن بالإلغاء في القرار الصادر به. و التأميم يختلف عن نزع الملكية في :

- نزع الملكية يرد على ملكية عقارية أما التأميم فيرد على حال أو نشاط عقاري أو منقول.
- نزع الملكية يتم بموجب قرار يصدره الوالي أو قرار وزاري مشترك أو بموجب مرسوم تنفيذي بخلاف التأميم فيتم بموجب القانون وذلك ما جاء في المادة 698 من القانون المدني و التي تنص على " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط و إجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون "
- نزع الملكية يخضع لرقابة القضاء الاداري بخلاف التأميم الذي يعتبر عملا سياديا تقوم به الدولة إعتقادا على السلطة التقديرية المطلقة و ما يترتب عنه هو عدم خضوعه لرقابة القضاء.
- نزع الملكية يهدف الى تحقيق الصالح العام كتوسيع الشوارع و الطرقات و بناء المدارس ...، أما التأميم غالبا ما يكون نتيجة إعتبرات سياسية و دعم السيادة الوطنية.

1 - محمد أنس قاسم جعفر ، مرجع سابق ، ص 60

2 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 115

3 - سليمان محمد الطماوي ، مرجع سابق ، ص 510

و مما يلاحظ مما سبق أن هناك عوامل مشتركة بين التأميم و نزع الملكية و هو تحقيق المصلحة العمومية ، ويكون مقابل تعويض عادل و منصف كما أن نقل الملكية يكون بشكل نهائي و دائم ، و لا يتم فيه إسترجاع الأملاك المتزوعة إلا في ظروف خاصة محددة قانونا.

2- تمييز الملكية و الإستيلاء المؤقت:

الإستيلاء منصوص عليه في القانون المدني الجزائري من 679 الى 681 حيث نصت المادة 2/679 " إلا أنه يمكن في الحالات الإستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الإستيلاء" و نصت المادة 680 " يكون الإستيلاء بصفة فردية أو جماعية و يكون كتابيا " و من هنا يمكن ان نعرف بأن الإستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الادارية المختصة فصد الحصول على خدمات أموال سواء عقارية كانت أو لضمان إستمرارية المرافق العامة ، و كذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الإستعجالية¹ و نلخص شروط الإستيلاء في² :

- يصدر من سلطة إدارية مؤهلة كالوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و ينفذ مباشرة.

- يكون كتابيا

- تجدد فيه الأموال المعنية (عقارا كان أو منقولاً أو خدماتيا).

- تحديد المدة اللازمة للاستيلاء ، لأن الهدف منه الشغل المؤقت لا التملك مع إعداد جرد قبل و بعد الإستيلاء لمحتوى الأملاك لتحديد المسؤولية في حالة الضياع أو الإتلاف .

- لا يمس المحلات ذات الطابع السكني لأنه لا يجوز بأي حال **على** المحلات المخصصة فعلا للسكن و من ثم فإن القرار الاداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

و عليه نزع الملكية ينصب على العقارات و الحقوق العينية و الإستيلاء يرد على العقارات أو المنقولات و حتى الخدمات ، كما أن الأول يهدف إلى نزع الملكية تماما بينما الثاني مؤقت فقط و لا يمس الملكية ، كما أن القصد من نزع الملكية هو الخدمة العامة بينما الإستيلاء هو لضمان سير المرافق العمومية ، و نزع الملكية يرد على السكن بخلاف الإستيلاء ، و كلاهما يشتركان في التعويض ، و يصدران بموجب قرار إداري.

3- تمييز نزع الملكية والمصادرة:

المصادرة عقوبة تصدر في صورة دعم قضائي من القضاء الجنائي و من ثمة فهي عبارة عن إجراء يتم تحديده مسبقا ، بمقتضى نصوص قانون العقوبات ، العقوبة جريمة يجب لتوقيعها توافر أركان الجريمة القانونية³ و نزع الملكية ترد

¹ - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 116

² - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 16

³ - محمد فارق عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 387

على العقارات في حين أن المصادر تشمل كل الأموال من العقارات و المنقولات ، كما أن الأول يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ، فبينما الثاني يهدف إلى الوقاية الجنائية عن طريق إستبعاد الأشياء التي تتصل بإرتكاب الجرائم ، نزع الملكية يقابله تعويض عادل و منصف بينما لا يقابل المصادر أي تعويض لصاحب الملك على أساس أنه هو من إرتكب الخطأ، نزع الملكية يتم دائما بقرار إداري ، أما المصادر تتم بحكم قضائي.

4- تمييز نزع الملكية و حق الإرتفاق:

الإرتفاق هو حقوق ملزمة على الملاك ، كحق الطريق و حق السقي و هي إرتفاقات مدنية أو كحق البناء بعيدا عن الطرقات و هي إرتفاقات إدارية و هي قيود واردة على الملكية العقارية. بموجب نص تشريعي و الأصل أن الإرتفاق يتعلق بعقارين متجاورين أحدهما خادم و الآخر مخدوم ، لكن الإرتفاق الإداري ليس بالضرورة وجود عقار مخدوم بل هو قيد إداري على حق الملكية و يصدر بقرار إداري على أن يشهر في الأماكن العمومية و يبلغ إلى الملاك المعنيين و نقصد هنا الإرتفاقات الإدارية لا المدنية التي هي أنواع¹:

- الإرتفاقات المستعملة في إنتاج و توزيع الكهرباء ، الماء ، الأنابيب البترولية ، الموصلات السلكية و اللاسلكية.
- الإرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي و الثقافي و الإرتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني بحيث تفرض على الملاك و الخواص المجاورين قيودا و موانع.
- الإرتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة (كالبناء بعيدا عن الطرقات الوطنية و الولائية) حيث جل هذه الإرتفاقات لها السمة المؤقتة لا الديمومة فتكون بقرار إداري محدود المدة مع التعويض لأن الهدف منه إنشاء مصلحة عامة فقط ثم تعود ملكيتها إلى صاحبها لكن قد تأخذ صورة الطابع النهائي في بعض الأحيان كإقامة أعمدة كهربائية أو تمرير قنوات الغاز.

و هنا الإدارة مجبرة على التعويض ، رغم أن هذه العملية تهدف إلى حرمان المالك من عقاره، و الإدارة أيضا مجبرة على إجراءات التحقيق المشابهة لإجراءات نزع الملكية و حق الإرتفاق يطلق عليه التنفيذ المباشر أي أن الإدارة مباشرة تستغل الملكية كأن تمرر قنوات المياه باطن الأرض و الإرتفاق الإداري يختلف عن نزع الملكية في كون الأول لا يتطلب التعويض للخرينة كضمان لحق المالك إلى غاية تقييم الأضرار بإتفاق أو بحكم قضائي و يشتركان في أن كلاهما عمل إداري هدفه المصلحة العامة ، كما أن الأول ظرفي و تبقى الرقبة لدى مالكةا، أما نزع الملكية فهو حرمان صاحبه من ملكه نهائيا²

¹ - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 17

² - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 18

الفرع الثالث : خصائص نزع الملكية:

من خلال التعاريف السابقة الذكر لعملية نزع الملكية يتبين لنا أن هذه العملية عدة خصائص تتمثل مايلي :

1- طريقة إستثنائية:

الإدارة لا تلجأ إلى نزع الملكية إلا إذا إستنفذت جميع الوسائل الرضائية و الودية مع الملاك المعنيين بهذا الإجراء و بالتالي " لا يمكن البدء في عملية نزع الملكية إلا إذا باءت كل السبل الودية مع الملاك الى نتيجة سلبية " ¹ لأنها عملية خطيرة تهدف الى المساس بحق يحميه الدستور ، و القانون خاصة المادة 677 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون " ² و الإدارة تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية ، و هذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أساس أن ذلك من النظام العام ، إذ يمكن للقاضي أن يثبته من تلقاء نفسه فلا يمكن البدء في عملية نزع الملكية إلا إذا تم التحقق من أن جميع المحاولات الودية قد باءت بالفشل " ³ و عدم إتباع هذه الخطوة قد يؤدي الى إلغاء القرار الإداري الخاص بنزع الملكية لعدم مشروعيته اذ تم تحويل الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

و يمكن أن نلخص بأن وجه الاستثناء هنا هو أن الإدارة أو المرفق العام لا يلجأ إلى نزع الملكية إلا بعد استنفاد كل الطرق الرضائية و التفاوضية مع الملاك " ⁴

2- طريقة جبرية:

إذا لم تستطيع الإدارة الحصول على العقار المرغوب فيه لتحقيق المنفعة العامة بالوسائل الودية فقد تلجأ " إلى إجراء نزع ملكية الأفراد بطريقة جبرية باستعمال امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها ، و التي من نتائجها المساس بحق الملكية " ⁵ و لذلك لا بد من إخضاع تصرفات الإدارة إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور و التشريع من أجل حماية حقوق الأفراد من هذه التصرفات التعسفية أو غير مشروعة للإدارة ⁶ و هذا ما أكدته المادة 20 من دستور 1996 التي نصت على أن " نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ، و يترتب عليه تعويض عادل قبلي و منصف " ⁷ و الإدارة هنا ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية و التشريعية لهذه العملية و إلا قد تتعرض لمساءلة و مداخله من

1 - عمر يحيوي ، الوجيز في الإموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة ، الجزائر ، 2001 - ص 68

2 - ق ، م ، مرجع سابق ، ص 196

3 - إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة و صيفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 229

4 - المادة 01/02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

5 - عبد الغني بسيوني ، إمتيازات السلطة الإدارية ، بدون دار نشر القاهرة ، 1993 ، ص 34

6 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 113

7 - الدستور الجزائري ، 1996 ، المعدل، الجريدة الرسمية العدد 76 ، 1996.

طرف القضاء و الذي يثيرها من تلقاء نفسه أو بدعوى من المتزوع منهم ملكيتهم سواء بالتعدي على الملكية مباشرة دون إخطاره، أم اذا عرضوا عليه تعويضا غير عادل و منصف و لا يعكس القيمة التجارية لعقاراته محل النزاع¹ و عليه إذا تقرر نزع ملكية ما ، فلا مجال أمام الشخص المتزوع منه ملكيته للاحتجاج إلا فيما يتعلق بمبلغ التعويض.

3- يهدف الى تحقيق المنفعة العامة:

يهدف إجراء الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة ، و حسب المادة 20 من القانون 11/91 فإنه لا يمكن نزع الملكية إلا من أجل المنفعة العامة و الصالح المشترك للأفراد ، " و يفهم من هذا بأن الصالح العام هو كل مرفق أو منشأة يستخدمه أو قد يستعمله كل أفراد المجتمع في تلك الرقعة ، مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى في إطار البنية التحتية ذات البعد الوطني الإستراتيجي تكتسي طابع المنفعة العمومية²

غير أن القانون 11/91 أبقى المجال مفتوحا ، حيث أن هذه العمليات المحددة لم تأت على سبيل الحصر، و بالتالي يمكن إعتبار كمشاريع تحقق المنفعة العامة إنجاز منشآت عمومية ، و تجهيزات جامعية مثل : الجامعات المستشفيات ، الطرقات.... الخ

4- مقابل تعويض عادل و منصف:

إن قانون نزع الملكية الجديد أعطى ضمانات أكثر للملاك للتعويض العادل بعد أن تحررت الملكية العقارية منذ التسعينات بخلاف القانون 48/76 الذي أعطى إهتماما لإنجاز المشاريع و أهمل حقوق الأفراد و ذلك لكون النظام الجزائري آنذاك إشتراكيا و بعد التسعينات تحول الى الرأسمالية المتفتحة أكثر على الحريات³ و "تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع يدها على الأملاك الخاصة للأفراد إذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض أو وضعه لدى الخزينة العمومية"⁴ ، فالإلزامية التعويض تكمن في توفر مايلي:

- أن يكون مسبقا ، عادلا ، منصفا ، وذلك بتوفر شرطين هما :

* قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة واضحة و صريحة عند الإتفاق أو بصورة ضمنية عند إنتهاء الآجال القانونية ، دون أن يرفع المالك أي دعوى قضائية.

* ايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية من أجل الحصول على القرار الإداري المتعلق بنقل الملكية.

1 - أمال حمدي ، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مذكرة ماجيستر ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2007 ، ص 22

2 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 12-13

3 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 12-13

4 - وناس عقيلة ، النظام القانوني لترع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق

جامعة باتنة ، 2006 ، ص 06

و في الغالب ما تؤدي قضية التعويض إلى منازعات كثيرة لأنه يحدد من طرف جانب واحد¹ و لقد إعتبر المشرع الجزائري التعويض العادل من الضروريات التي تستوجب على الإدارة القيام بها قبل القيام بتزع الملكية ، بل ذهب إلى أبعد من ذلك حيث نص على ذلك في دستور 1996 في المادة 20 منه²

5- تنصب على العقارات و الحقوق العقارية الأخرى

العقار هو الشيء الثابت و المستقر في مكانه و غير القابل للنقل إلى مكان آخر دون تلف، و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني " كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³ و من هذا التعريف يمكن حصر العقار في الأراضي الصالحة للبناء، الفلاحة ، و السهبية أو كل منشأة كالسكنات ، و يدخل في الحسبان حتى النباتات المتأصلة بالأرض و يشترط فيها أن تتصل جذورها بالأرض لأن النبات و الأشجار⁴ المغروسة في أصص و أوعية لا تعد عقارات كما أن المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تنص على أن " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"⁵.

و عليه فالملكية هنا سلطة مباشرة لمالك العقار في إستعماله و إستغلاله وفق القانون ، فترع الملكية معناه نزع هذه السلطة و نقلها من مالكة الأصلي إلى المالك الجديد الذي هو الإدارة من أجل إستعمالها و الغرض الذي نزعت لأجله ، لكن قد ينصب نزع الملكية على العقار كله أو جزء منه فقط حسب طبيعة المشروع و المساحة المخصصة و الغلاف المالي المرصود له ، و لصاحب العقار أن يطلب من الإدارة نزع كل ملكيته خاصة إذا أذى جزء إلى بقاء جزء ضئيل لا يفيد في شيء ، أو أن يبقى محصورا عديم القيمة و النفع أو أن يطلب نزع الجزء الشمالي دون الجنوبي و تفادي نزع وسط العقار ، لأن ذلك ينجر عنه تقسيمه إلى جزأين و يصبح عقارا ذو وحتين منفصلتين⁶.

و تجدر الإشارة أنه لا يجوز إستخدام هذا الأسلوب لترع ملكية المنقولات على أساس الصعوبات الكبيرة في تقديرها و هو ما أكد عليه المشرع صراحة في نص المادة 03 من القانون 11/91 إذ نص على أن "نزع الملكية يقع على

1 - سمية حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2008 ، ص 20

2 - الدستور الجزائري ، 1996 ، المادة 20 ، مرجع سابق

3 - المادة 683 من ق، م الجزائري ، مرجع سابق

4 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 13

5 - المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بالأمر 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية رقم 55/95

6 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 14

العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، سواء الأصلية كحق الإنتفاع و الإرتفاق ، الإستعمال و السكني أو التبعية كالرهن الرسمي و حق الإمتياز والتخصيص"¹

6- ينصب على الأملاك العقارية الخاصة:

الأملاك العقارية التي تكون محلا لزع الملكية هي أملاك خاصة و ليست أملاك عامة ، لأن الدولة لو أرادت أن تنجز أي منشأة تهدف الى تحقيق النفع العام فوق أراضي مملوكة للولاية أو البلدية ، فليس لها إلا أن تلجأ إلى نزع ملكية العقار، و هذا عن طريق تجريده من صفته العمومية ، أو تغيير وجهة تخصيصه² و ذلك على أساس أن الأملاك العامة محمية بموجب الدستور و القانون حيث نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"³

المطلب الثاني: الغاية من نزع الملكية :

إن أهمية نزع الملكية تتجلى في تحقيق المنفعة العامة التي يجب تعريفها و بيان سلطة الإدارة إتجاهها و المعايير أو الأسس المعتمد عليها في تحديدها

الفرع الأول: تعريف المنفعة العامة:

المشرع الجزائري لم يعط مفهوما دقيقا للمنفعة العامة، لأنه مبدأ غير مجرد و يتعلق بعمليات مادية و إنجازات تقوم بها الإدارة ، و ربط نزع الملكية على توافر المنفعة العامة.

و مفهوم المنفعة العامة مرن و قابل للتطور حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي في ذلك " هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التداخلية في الإقتصاد الى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على صيغة المنفعة العامة ، الشيء الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة ، و يضيف في المجتمعات الليبرالية التي تتميز بتدخلات الدولة في ظلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساسا بسبب الأزمات الإقتصادية أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات إقتصادية و إجتماعية و ترفيحية أصبحت مطلب جماعيا ملحا..."⁴ و يمكن القول بأن المنفعة العامة تنحصر في مرافق الصحة ، التعليم ، النقل بكل أنواعه ، التربية ، الإسكان و الدفاع ، و كل مخطط يهدف الى التنمية المحلية

¹ - المادة 03 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

² - محمد أنس قاسم جعفر ، مرجع سابق ، ص 89

³ - المادة 689 من القانون المدني ، مرجع سابق

⁴ - محمد زغداوي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، قسنطينة 1988 ، ص 115 ،

و الوطنية¹ " و المنفعة العامة تولد حين تتصادم المصلحة الخاصة مع العام إذ يتم تغليب المنفعة العامة و يستوجب وجود أسباب شرعية²

الفرع الثاني: دور الإدارة في تحديد المنفعة العامة:

إن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية و تظهر سواء في حريتها في إختيار العقار المناسب أو في تقدير المساحة المناسبة .

أولاً: سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب

إن الإدارة حرة في إختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية ، و ذلك دون تدخل القضاء في مدى ملاءمة هذا التقدير لأن الإدارة هي الأعلم بالموقع و العقار الذي يناسب المشروع ذي النفع العام التي تهدف الى إنجازها و بالتالي فلا يجوز للأفراد مخاصمة الإدارة في موضوع إختيارها لأنها هي الوحيدة التي تملك أسباب و وسائل التقدير³.

ثانياً: سلطة الإدارة في تقدير المساحة المناسبة

إن صلاحيات الإدارة في تقدير المساحة المناسبة مستمدة من تمتعها بسلطة الملائمة ، فلا يتدخل الأفراد لمنازعة الإدارة حول المساحة المطلوبة للمشروع ، و بأنها نزع من ملكيته ما يزيد على المطلوب للمنفعة العامة ، و يمتنع على القضاء الإداري أيضا أن يقدم نفسه في هذا المجال.

الفرع الثالث : معيار تحديد المنفعة العامة:

إن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه و ضع ضابطا تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة و هو أن يكون نزع الملكية جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية و منشآت أو أعمال كبرى.

¹ - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 19

² - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 08

³ - رفيق خالد ، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2014 ، ص 83

المبحث الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية:

إن مجال تطبيق نزع الملكية مرتبط بأطراف معينة و تنصب على مجموعة من الأحوال يجب تحديدها.

المطلب الأول: أطراف نزع الملكية

يعتبر نزع الملكية تصرف من تصرفات السلطة العامة و يتم من طرف الدولة على أملاك الغير و بالتالي لا يثور أي إشكال بشأن تحديد الغير ، و عليه فإن عملية نزع الملكية تضم ثلاث أطراف هي :

- الجهة المختصة في نزع الملكية

- المستفيد من نوع الملكية

- المتضرر من النزع الملكية

الفرع الأول: السلطة المختصة في نزع الملكية:

إن الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و الشخص الوحيد الذي ينعقد له هذا الاختصاص هو الدولة ممثلة في الوزراء أو الوالي و لذلك فإن قصور نزع الملكية على الدولة سببه أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة لأن الملكية الخاصة محمية قانونيا و دستوريا من الاعتداء عليها و يشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء و بالتالي فإن الأشخاص العمومية العامة و الأشخاص العمومية الخاصة و الأفراد لا يتمتعون بهذا الامتياز حتى و لو كان هدفه تحقيق النفع العام ، و لذلك يترتب على أنه ليس بالضرورة أن تكون الجهة النازعة للملكية هي نفسها المستفيدة منها.¹

إن القانون القديم أي الأمر 48/76 المتعلق بتزع الملكية قد حدد بوضوح من خلال المادتين 02 و 08 بين المستفيد من نزع الملكية و هي الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي و بين الأشخاص الذين يملكون الحق في نزع الملكية وهم الوزراء او الوالي حسب الموقع الجغرافي للأملاك المزمع نزعها.²

أما القانون الجديد رقم 11/91 المتعلق بتزع الملكية لم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية و لا المستفيد منها³ إلا أنه يوحي من خلال نص المادة 02 منه أن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 يبين أصحاب القرار بتزع الملكية هم أنفسهم أصحاب القرار بالتصريح بالمنفعة العامة ، و طبقا لنص المادة 10 منه نصت على أن التصريح

¹ - محمد بوشريط ، عمرون اكلي ، إجراءات نزع الملكية ، للمنفعة العامة ، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 08

² - الأمر 48/76 المتضمن و المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

³ - القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك من وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية ، و هذا عندما تكون الأملاك المعنية بالنزع واقعة على إقليم ولايتين أو أكثر ، أما إذا كان الأملاك المعنية أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة على تراب ولاية واحدة ففي هذه الحالة يكون الإختصاص بالنزع للوالي و يتدخل في هذه الحالة كممثل للدولة¹.

أما إذا تعلق الأمر بإنجاز بني تحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي فإنه يصرح بالمنفعة بموجب مرسوم تنفيذي² ، أما فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية فهو من إختصاص الوالي فقط حتى و إن كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولايتين أو أكثر و هذا ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 حيث نصت على أنه "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات ، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه³. و هو ما يعني أن الدولة و الولاية هما الشخصان المعنويان الوحيدان اللذان لهما الحق في نزع الملكية أي الوزراء أو الوالي بإعتبارهما ممثلين للدولة ، و ذلك بحسب أهمية و موقع المشروع المراد إنجازها ، فإذا كان مشروعا وطنيا يعبر عدة ولايات فهو من إختصاص الوزير ، أما إذا كان لا يتجاوز حدود ولاية معينة فهو من إختصاص الوالي.

الفرع الثاني: المستفيد من نزع الملكية:

إنه كأصل عام تكون الجهة المستفيدة من نزع الملكية هي نفسها الجهة النازعة لها ، كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية الغير دون نازع الملكية و ذلك بانتقال العقار المتروعة ملكيته من الذمة المالية لنازع الملكية و إعادة بيعه الى مستفيد آخر يباشر أعمال تمثل منفعة عامة ، و يمكن أن يكون المستفيد شخصا عاما أو خاصا هذا ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي.

وبالرجوع الى الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية نجد أن المادة 01 منه تبيّن بوضوح الأشخاص المستفيدة من نزع الملكية وهم: "الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختلفة التي يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة، وكذلك الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي"⁴

¹ - المادة 02 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

² - المرسوم التنفيذي رقم 248/05 ، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 2005/07/10 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2005/07/10 ، العدد 51 ، ص 06

³ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، مرجع سابق

⁴ - المادة 01 من الأمر 48/67 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة

وهذا بخلاف القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 نجد أنهما لم يتعرضا لتحديد المستفيدين من النزع، وهذا تماشيا مع طبيعة التحول السياسي والاقتصادي للبلاد، باعتبار أن إجراء نزع الملكية يبرر دائما الاستفادة من نزع الملكية لكل شخص عام يحقق المنفعة العامة ومن ثم فإن المستفيد هو من يتولى تحقيق الصالح العام¹ كما أن القانون رقم 11/91 لم يمنع المقاوله الخاصة من الاستفادة من إجراء نزع الملكية إذا كانت مكلفة بتسيير منشآت عمومية أو عملية عمرانية.

و عليه يمكن القول أن الدولة بهدف إنجازها لمشاريع ذات أهمية وطنية تكون هي الجهة المستفيدة منها ، كما يمكن ان تقرر الدولة نزع الملكية لفائدة الجماعات المحلية بهدف تحقيق مشاريع أو تجهيزات جماعية محلية كما يمكن أ، يستفيد من نزع الملكية الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو الصناعي أو التجاري أو ذات طابع خاص مثل المستشفيات ، و لا يجوز بأي حال من الأحوال نزع الملكية لفائدة فرد خاص معين ، و إلا فإنه يعتبر عمل غير مشروع ، و إنحراف في الإجراء²

الفرع الثالث : المتضرر من نزع الملكية:

إن المتضرر من نزع الملكية هو الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العيني العقار الذي قرر نزع ملكيته للمنفعة العامة و غالبا ما يكون المتضرر شخص طبيعي سواء كان مالك العقار شخص جزائري أو أجنبي و يستثنى من هذا الإجراء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ إمتداد السلطة فهي غير قابلة لنزع الملكية للمنفعة العامة³. بالإضافة الى ذلك يجوز أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك الشخص الاعتباري الخاص ، كملكيات الشركة التجارية أو المدنية أو جمعية خاصة ، كما يعتبر صنف المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية و المهنية و حتى الشاغلين لها و التجار و الصناعيين و الحرفيين⁴.

المطلب الثاني : موضوع نزع الملكية:

إن نزع الملكية ينصب على العقارات و الحقوق العينية العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الذي جاء فيه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية" ، فهذه العملية لا ترد على المنقولات و لا العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللاصقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون إتلاف ، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار و يتم التعويض عليها كذلك.

1 - أمال حمادي ، مرجع سابق ، ص 33

2 - محمد بوشريط ، عمرون آكلي ، مرجع سابق ، ص 08

3 - مقداد كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المحلة القضائية ، العدد 02 ، 1996 ، ص 33

4 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

الفرع الأول : العقارات:

الأموال التي تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة غالباً ما ترد على العقار بطبيعته¹ سواء كانت أراضي جرداء أو أراضي زراعية، أو مباني، فيشمل نوع ملكية الأرض و ما تحتوي عليه من منشآت لصيقة بها ، و التي لا يمكن نزعها دون إتلافها ، و قد تشمل العملية نزع ملكية العقار برمته و قد ينصب على جزء منه فقط ، و هذا حسب ما يكون كافياً لإنجاز المشروع ذو المنفعة العامة.

و اذا كان العقار مكون من أرض و عليها بناء أي أرض مبنية ، فإن عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض و البناء معاً² و لو كان كل واحد منهما مملوكاً لشخص مختلف دون الأرض لأن القول بغير هذا قد يؤدي الى تفويت الغرض الذي من أجله تم نزع ملكية العقار للإنتفاع به حالياً من كل حق عليه ، و كذلك تحقيقاً للنفع العام. و العقار كما وصفته المادة 683 من القانون المدني هو " كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رسداً على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"³ و ينقسم العقار إلى قسمين:

1- العقارات بطبيعتها:

و هي جميع الأملاك العقارية سواء كانت أراضي جرداء أو أراضي زراعية ، أو مباني أو البرك و المستنقعات... إلخ كما يجوز نزع ملكية هذه العقارات التي يملكها الخواص سواء كانوا معنويين أو طبيعيين و سواء كانت أموال قصر أو غائبين أو عديمي الأهلية أو أموال تحت الحراسة القضائية أو أموال أجنبية .

2- العقارات بالتخصيص:

لقد نصت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني على أن " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص " و من أمثلته: الجرارات أجهزة و لوازم الفندق و لوازم أخرى مهياً خصيصاً للتجارة.

و عليه فغالباً ما ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على العقار بطبيعته ، سواء كان أرضاً زراعية أو مبنية ، و لا بد أن تكون هذه العقارات تابعة للخواص ، حيث أن الأملاك العامة لا يجوز التصرف فيها ، و هذا طبقاً لنص المادة 689 من القانون المدني⁴ و كل الأملاك التابعة للخواص قابلة لعملية نزع الملكية سواء كان المالك الأصلي

¹ - عبد الحميد شواربي ، أسامة عثمان ، منازعات الأوقاف و الاحكار و النظام القانوني لأملك الدولة الخاصة و نزع الملكية في ضوء الفقه و التشريع و القضاء منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الثالثة ، مصر ، 1997 ، ص 270

² - محمد أنس قاسم ، مرجع سابق ، ص 89

³ - المادة 683 من ق ، م ، مرجع سابق

⁴ - المادة 689 من ق ، م ، مرجع سابق

لها شخص طبيعي أو معنوي ، و بغض النظر عن الوضعية القانونية للملكها ، كما يجوز نزع ملكية الأملاك الخاصة العادية و كذا الأملاك الموضوعة تحت الرقابة القضائية و يرجع السبب في ذلك إلى طبيعة هذا الاجراء الذي هو جبري و لا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية ، و ذلك لصفقتها الدبلوماسية¹ و عملية نزع الملكية قد تشمل ملكية العقار برمته ، و قد ينصب على جزء منه فقط ، و هذا حسب ما يكون كافيا لإنجاز المشروع ذو المنفعة العامة و يجب هنا مراعاة أحكام طلب نزع الملكية التامة من طرف المتزوع ملكيته إذا توفرت الشروط المحددة قانونا² و في حالة ما إذا كان العقار ارض مقام عليها بناء فإن نزع الملكية يشمل الأرض و ما عليها من بناء ، و حتى لو كان المالك مختلفا ، فترع الملكية يشمل العقار و ما يحتوي عليه من منشآت لصيفة بها ، و التي لا يمكن نزعها دون تلف³.

و تجدر الإشارة أنه يجوز نزع باطن الأرض دون سطحها ، كأن تترع بغرض تمرير قنوات الصرف و أشغال الحفر و شق الأنفاق بشرط أن تجري الأشغال من باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها ، و في مثل هذه الحالة لا تطبق تقنيات نزع الملكية للمنفعة العامة إلا ما تعلق منها بالتعويضات المؤقتة أو النهائية⁴.

و لقد نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 41/94 المؤرخ في 1994/01/29 على أنه " إذا رفض مالك الأرض التي تفجرت منها مياه معدنية إيجارها أو تنازلا عنها فإنه يمكن نزع ملكيتها وفقا لأحكام القانون 11/91 بعد إنذاره لمدة سنة واحدة من طرف الوالي المختص"⁵ ، و عليه فإن الإشكال لا يثور بشأن العقار بطبيعتها ، غير أنه يثور بشأن العقارات بالتخصيص التي لم يتطرق إليها المشرع الجزائري في الأمر 48/76 و القانون 11/91 و إن كان ليس هناك ما يمنع نزع ملكيتها إلا أن الرأي الراجح هو عدم جواز نزع ملكية العقارات بالتخصيص ، و إخضاعها في مجال نزع الملكية إلى حكم المنقول الذي يستثنى من هذه العملية⁶ و المتفق عليه هو أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون إتلاف ، و لا تشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الإستغلال إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لإستغلال العقار المتزوع .

¹ - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 17 - 18

² - محمد بوشريط ، عمرون آكلي ، مرجع سابق ، ص 09

³ - أمال حمادي ، مرجع سابق ، ص 30

⁴ - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 17

⁵ - المادة 31 من م ، ت 41/94 المؤرخ في 1994/01/29 المتضمن تعريف الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و إستعمالها و إستغلالها الجريدة الرسمية

المؤرخة في 1994/01/31 ، عدد 06 ، 1994

⁶ - محمد بوشريط ، مرجع سابق ، ص 09

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية:

الحقوق العينية إما حقوق عينية أصلية و إما حقوق عينية تبعية و تتمثل الأولى في حق الملكية و الحقوق المتفرغة عنه كحق الانتفاع و حق الإستعمال و حق السكن و حق الإرتفاق أما الأخرى فتمثل في الرهن الرسمي و حق التخصيص و الرهن الحيازي و حق الإمتياز.

و لقد تضمنت المادة 03 من القانون 11/91 مسألة نزع ملكية الحقوق العينية العقارية فنصت على أنه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك و حقوق عقارية " و طبقا لنص المادة 684 من القانون المدني التي تنص " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية ، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " فإن المقصود بالحقوق العينية العقارية ، الحقوق العينية الأصلية و هي على الخصوص حق الإنتفاع حق السكن ، حق الإرتفاق ، و بما أن هذه الحقوق قابلة للإنتقال بنفس طرق إكتساب الملكية كالعقد و الوصية و غيرها ، فالحا تكون كذلك قابلة لترع الملكية فيمكن نزع ملكية الحقوق العينية الواردة على العقار.

فهذا يفيد من جهة على أن تكتسب الإدارة العقار المطلوب نزع ملكيته حاليا من أي حق عليه ، فتعوض صاحب العقار عن نزع ملكية عقاره و كذا تعويض من له حق الإنتفاع أو الإرتفاق أو السكني ، و هذا كله يهدف إلى التسهيل في إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة و من جهة أخرى ، فهذا يسمح للإدارة بتزع ملكية إحدى الحقوق العينية دون نزع ملكية العقار كأن تكون مثلا بناية تحتاجها الإدارة ، فتزع ملكية حق السكن فيما تبقى ملكية العقار لصاحبه ، إلا أنه يجوز للإدارة أن تنشأ حق إرتفاق على العقارات المملوكة للخواص دون الإلتجاء الى طريق نزع الملكية¹

لكن ما هو موجود في الميدان ، فإن نزع الملكية يرد دائما على العقارات فنتزع ملكية كاملة ، بغرض تحقيق المشروع.

كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على العقارات دون نزع ملكيته بإستثناء حق الإرتفاق، إذ لا يمكن للدولة إنشاء حق الإرتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون الإلتجاء إلى طريق نزع الملكية مثل ذلك شق القنوات من أجل تمرير الأنابيب الغاز أو لصرف المياه حيث تنشئ الدولة في هذه الحالات حق إرتفاق عام أما حقوق الإرتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار ، فحق الإرتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغاؤه أو نزعه من طرف الإدارة نزع ملكية العقار ، و بعد نزع الملكية الخاصة فإن حقوق الإرتفاق التي كانت على العقار تزول².

¹ - محمد بودزيغات ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن رسالة ماجستير ، معهد الحقوق ، الجزائر، 2002 ، ص 18

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، المجلد 9 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1968 ،

كما أن القانون يمنع جواز ترتيب حق الارتفاق على مال عام إلا إذا كان ذلك لا يتنافى مع الغرض الذي خصص من أجله و هو ما نص عليه المشرع في المادة 867 من القانون المدني التي نصت " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال".

و عليه فإن نزع ملكية العقارات يتبعه حتما نزع حق الارتفاق و لا يزول هذا الحق على العقار المتزوع إلا إذا كان إستعماله يتعارض مع الغرض الذي نرعت من أجله الملكية.

الفرع الثالث: دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات:

طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فإن المستفيد من عملية نزع الملكية يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع المزمع إنجازه و كذا الهدف من العملية و تحديد طبيعة الأشغال و موقعها ، و على أساس هذا التحديد ينتقل المحقق لتعيين المكان بغرض إنجاز مخطط جزئي يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع ، غير أن المادة 14 من المرسوم المذكور أعلاه قد أعفت المحافظ المحقق من إعداد هذا المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها ففي هذه الحالة فتقوم خلاصة مخطط المسح و وثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي ، و إلى جانب هذا يقوم المحقق بتحديد المواصفات التي يتميز بها كل عقار مطالب بتزع ملكيته فهو يكون إما أرضا فلاحية أو مبنية أو معد للبناء ، أما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزء من العقار فيجب على المحافظ المحقق أن يحدد في مخطظه مجمل الملكية و يبرز الجزء الذي سيخصه التزع ، ثم ذكر طبيعته و مشتملاته¹.

و عليه فدور المحافظ المحقق يخص تحديد العقارات المزمع نزع ملكيتها و يتمثل في تحديد كل العوامل و المعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عاجلة ، و من أجل هذا فالمحافظ المحقق الحق أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيد في التحقيق و بأي شخص يختاره كذوي الخبرات في مجالات معينة ، والذي يكون بحاجة لخبراتهم²

¹ - المادة 16 فقرة 2 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

² - المادة 15 من م، ت، رقم 186/93 ، مرجع سابق

الفصل الثاني:
التعويض عن نزع
الملكية

الفصل الثاني: التعويض عن نزع الملكية:

الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور فلا تزع إلا للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و منصف ، يدفع قبل نقل ملكية العقار حيث نصت المادة 17 من دستور 1976 على أن حرمان الفرد من ملكيته لا يكون إلا في إطار القانون بمقابل تعويض منصف و عادل فالتعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة فلا يجوز للإدارة أن تزعها من صاحبها دون مقابل فهو يشكل حقوق المالك و قد نصت عليه المادة 20 من دستور 1996 و كذلك المادة 677 من القانون المدني الجزائري بالإضافة الى المادة 21 من القانون رقم 11/91 التي نصت على أن مبلغ التعويض يجب أن يكون عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما يلحق من ضرر و ما فات من كسب بسبب نزع الملكية¹، و هو يطرح السؤال حول كيفية تقدير التعويض ، ما هي شروط الضرر الواجب التعويض ؟ وما هي قواعد تغييره، وكذلك أحكام التعويض، ما هي أشكال التعويض؟ والإجراءات المتبعة لدفع التعويض؟

المبحث الأول: تقدير التعويض:

تحقيقا لقواعد العدالة في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ، لا بد من توفر شروط معينة في الضرر المقابل للتعويض ، و كذا اعتماد هذا التقدير على مبادئ معينة و معروفة تبعد عن صفة التقدير العشوائي.

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض:

إن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضرر للمالك لحرمانه من ماله مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون ماديا و مباشرا و أكيد أو محققا ، إذ لا يعوز عن الضرر غير المباشر و الإجمالي ، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض ، إلا في حالة تعدي الإدارة المادي حسب المادة 33 من القانون 21/91²

الفرع الأول: الضرر المادي:

يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون ماديا بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك و أصابته في ذمته المالية و إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنويا فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية ، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني³ و من ثم فلا يعوز على بناء فوضوي أو حرمان المالك مزايا معنوية كأن يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الإرتباط بأصل الأرض للعائلة و يعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي الى أن

1 - عبدالعزيز سعد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 1983 ، ص 58

2 - المادة 33 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

3 - المادة 21 من الفقرة الثالثة ، من القانون 11/91 ، مرجع سابق

المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي و ليس للإدارة النازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي و غير موضوعي غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي و هو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة¹ إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي و ذلك بصفة إستثنائية و يكون ذلك خاصة جراء عملية نزع الملكية لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون ، أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية و حكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي² .

إذا المادة 21 من القانون الجزائري رقم 11/91 لم تحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط ، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية باعتبار أن التصرف القانوني الذي شكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني³ الذي يؤسس على ركن الخطأ و من تم فإن قواعد و أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي.

و عليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط و تعليل ذلك أن العاطفة و المعنويات ليست مقترنة بالماديات⁴ ، و إذا كان القضاء الفرنسي قد أقر الحق في التعويض عن الضرر الجمالي و الضرر المعنوي الناجم عن نزع الملكية التعسفي فإن ذلك لا يعني إقراره بالتعويض عن الضرر المعنوي في نزع الملكية ، و الحقيقة أن الحالتين السابقتين ليستا إستثناء من القاعدة و إنما هو توسيع مفهوم الضرر المادي⁵

الفرع الثاني: الضرر المباشر:

الشرط الثاني للضرر المستوجب للتعويض للمنفعة العامة هو شرط الضرر المباشر⁶ أي أن حق التعويض يجب أن يغطي التعويض على كامل الضرر المسبب من نزع الملكية ، حيث تنص المادة 21 من القانون 11/91 على أنه " يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية " أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى

¹ - عزت صديق طونوس ، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 1988 ، ص 76

² - Jaque Ferboo et Georgeo Salles : Expropriation et Evacuation des biens ; 2eme edition de l'actualité juridique , 1969, P248

³ - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 85

⁴ - محمد زغداوي ، مرجع سابق ، ص 182

⁵ - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 82

⁶ - المادة 15 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

الأسباب و لم تحدد أن يكون الضرر مباشرا و عليه فيجب ان يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه مترتب عن عملية نزع الملكية بمعنى أن تكون هناك علاقة سببية بين نزع الملكية و الضرر أما إذ كان سبب الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض.

إن المشرع الجزائري قد ترك مسألة الفصل في التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية سواء الأضرار المباشرة أو غير المباشرة الى المحاكم الإدارية و هو بذلك خالف المشرع الفرنسي الذي حدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر ، فإن كان طلب التعويض ناجم عن الضرر المباشر فإن الدعوى من إختصاص قاضي نزع الملكية ، ويتم الفصل فيها وفق قانون نزع الملكية الفرنسي أما إذا كان طلب التعويض ناجم عن الضرر غير المباشر فإن المتضرر يلجأ الى القضاء الإداري و ذلك بموجب دعوى مستقلة بشرط إثبات هذا الضرر غير المباشر و يتم الفصل في هذه الدعوى وفق قواعد و أحكام القانون الإداري ، فالأضرار الناجمة بعد عملية نزع الملكية و الأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال لا يعرض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل و إجراءات نزع الملكية¹ و لما كان الأمر يختلف في الجزائر بحيث أن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البث في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة و غير المباشرة بسبب عدم وجود جهة قضائية أخرى يمكن أن تفصل في الأضرار غير المباشرة.²

إن نص المادة 21 من قانون نزع الملكية سنة 1991 لم يوضح شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر³ نستخلص من المادتين السابقتين 21 و 22 أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط و يشمل الضرر المباشر و غير المباشر إلا أن الضرر المعنوي يعرض عنه بصورة إستثنائية و خاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة أو الإعتداء المادي ، كإستلام الأملاك من طرف الإدارة دون إحترام الإجراءات القانونية و شروعها فورا في البناء إلا أن الضرر يجب إثباته أمام الجهة القضائية المختصة⁴.

الفرع الثالث: الضرر المؤكد:

إن المقصود بالضرر المؤكد هو الضرر الذي وقع فعلا ، بحيث يمكن إثباته فورا و قابل للتعويض ، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد بإعتباره ضرر منعدم و قد يكون مجرد إحتمال ، غير أنه يمكن التعويض عن

¹ - Auby et jean marie et bon (pierre) , le droit administratif des biens , domaine travaux publics - 1 exportation , 2^{eme} édition, précis Dalloz, 1995, P434

² - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 83

³ - خالد بعوي ، اجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية ، مذكرة ماجيستر ، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 43

⁴ - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 54

ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد بشرط أن يكون قابلاً للتقييم في الحال ، فهذا يعد ضرر مستقبلي و إن كان غير حالي ، إلا أنه مؤكد و يمكن تحديده على وجه الدقة ، مثاله نزع ملكية أرض زراعية ، و سيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم و بالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبلي الوقوع¹ ، إن المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق²، و على العموم فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق و الضرر الإحتمالي المستقبلي³ أما فيما يخص موقف القضاء الجزائري فهو يعوض على قيمة العقار و لم يصل بعد إلى الإقرار بتعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

الفرع الرابع: طرق التقييم:

منذ أن تبنت الجزائر نظام إقتصاد السوق الذي يعتمد على تحرير الأسعار دون تدخل الإدارة لتحديدتها بصفة منفردة عكس التقييم الذي كان سائدا في ظل النظام الإشتراكي الذي كان يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة أصبح حالياً تقييم الأملاك في إطار نزع الملكية يقوم على أساس القيمة التجارية بإعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها و التي تعتمد أساساً على قاعدة العرض و الطلب داخل السوق العقاري⁴ و على هذا الأساس تقوم مصلحة خاصة تدعى مصلحة الدراسات و التحليل بمديرية الأملاك الوطنية بدراسة السوق العقارية و ضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في المجال العقاري في سجل ما يسمى فهرس المعاملات و الذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر بحيث لا يجوز تسجيل في هذا الفهرس المعلومات التي قد تشوبها بعض العناصر الذاتية : مثل خطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهله لقواعد السوق أو العجلة عند البيع أو الشراء أو لما تكون للمشتري مصلحة معينة جعلته يقتني ذلك العقار⁵

أولاً: تقييم الأراضي المعدة للبناء:

الأراضي المعدة للبناء هي مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير⁶ و يتم تقييم هذه الأراضي بالإعتماد على عدة طرق ، يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلاءماً و تناسباً مع العقار المعني.

1 - عبد الحكيم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دار الفكر العربي ، 1992 ، ص 162

2 - المادة 21 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

3 - عزت صديق طينوس ، مرجع سابق ، ص 84

4 - عبد الحكيم فودة ، مرجع سابق ، ص 159

5 - إسماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 90- 91

6 - المادة 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري

1- طريقة التقييم حسب متوسط المتر المربع :

إن هدف هذه الطريقة هو تحديد متوسط سعر المتر المربع للأراضي المماثلة ، حسب الأسعار المتداولة في السوق طبقاً الى فهرس المعاملات المذكورة أنفاً و الذي يحتوي على قائمة الأسعار المتداولة في السوق.

2- طريقة التقييم حسب المناطق :

و هذه الطريقة في التقييم تشمل العقارات ذات الشكل الطولي حيث يتم تقييم هذا العقار إلى عدة أجزاء بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة ، أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يساوي 80 % من قيمة الشطر الأول و تحسب قيمة الشطر الثالث بما يساوي 80 % من قيمة الشطر الثاني أي عن الواجهة¹.

ثانياً: تقييم العقارات المبنية

أ- طريقة المقارنة:

يتم تقييم العقارات التي تحتوي على بنايات و منشآت مشيدة عليها بمقارنتها بأملك أخرى من حيث المساحة ، و الموقع و المحتويات ، حالة صيانة البناء ، سنة التشييد الخ فيتم التقييم في هذه الحالة بحساب متوسط سعر المتر المربع المبني و يمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأراضي بالإضافة إلى سعر البناء المشيد عليها ثم تطبيقها على العقار محل التقييم².

ب- طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد:

هذه الطريقة تقوم على تقييم الأرضية و البناء بصفة منفصلة حيث يتم حساب المصاريف و النفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزاع ، و هذا حسب ما هو متداول به يوم إجراء التقييم و يتم هذا بعد الإتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن و التعمير و المؤسسات المتخصصة في البناء و بعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد ، يتم تصحيحها بإدخال عامل قدم البناية موضوع النزاع و كذا كامل الصيانة و المتعلق بحالة العقار من حيث صيانتها و الذي يتراوح بين الصيانة العادية و المنعدمة و الجيدة³ و تحسب القيمة الحقيقية بحذف ما قيمة هذان العاملان من القيمة المستنتجة لتكاليف إعادة البناء من جديد ، بعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية ، و الذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن و سعر البيع ، وقت إجراء التقييم.

1 - معلومات مستمدة من مكتب الخبرات و التقنيات لمديرية الأملاك الوطنية لولاية غارداية

2 - معلومات مستمدة لنا من مكتب الخبرات و التقنيات لمديرية الأملاك الوطنية لولاية غارداية

3 - إسماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 95

(ج) - التقييم بحسب الدخل:

و هذه الطريقة خاصة بالبنائيات المؤجرة و تتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسمالية و يتحدد حسب سعر السوق و الذي يتغير بحسب مساحة البنائيات و الشقق و حالة صيانتها.

ثالثا: تقييم الأراضي الفلاحية:

الأرض الفلاحية حسب المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري هي " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاك مباشر أو بعد تحويله¹ و يمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق و هي :

(1) - طريق المقارنة :

تهدف هذه الطريقة الى مقارنة الأرض موضوع النزاع بأراضي مشابهة لها ، و يتمثل التشابه في المساحة ، السقي المزروعات المعدة لإنتاجها ، تضاريسها ، نوع التربة.

(2) - طريقة الثمن المتوسط للهكتار:

يتم تقييم الأراضي الفلاحية التي تتميز بخصائص معينة من حيث نوعية التربة ، و التضاريس حسب البيانات التي يعتمد عليها فهرس المعاملات على صنفات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصائص مشابه للأرض محل التقييم فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذ كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم.

(3) - طريقة الإنتاجية :

و تخص هذه الطريقة المناطق التي يعيش أغلب أفرادها من الفلاحة و تقوم على تحديد القيمة التجارية للأرض إنطلاقا من منتوجاتها و على هذا الأساس تساوي القيمة التجارية الناتج الصافي المتوسط تقييم نسبة الإنتاجية مثل أرض فلاحية مساحتها 04 هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج و الإنتاج الصافي للأراضي المسقية يقدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية تساوي النسبة الإنتاجية لمساحة الأرض تقسيم الثمن أي تكون النسبة 5.55 %².

¹ - المادة 04 من القانون 25/90 ، مرجع سابق

² - إسماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 97

4- التقييم حسب الربح:

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل التأجير ، و لحساب القيمة التجارية للأرض يتم تقييم الدخل الصافي على نسبة الرسملة و التي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة و أملاك الدولة مثل : أرض فلاحية تبلغ مساحتها 03 هكتارات تدخل ريعا قدره 6000 دج للهكتار الواحد سنويا ، و على إعتبارها نسبة الرسملة قد حددت ب 12 %¹

و تجدر الإشارة إلى أن تعليمة وزارية صادرة من وزارة المالية تحت رقم 6408 المؤرخة بتاريخ 15 أكتوبر 2005 و اعتبرت بما يخص الأراضي الفلاحية المدججة في المحيط العمراني فيتم تقديرها على إعتبار أنها أراضي صالحة للبناء إذا كانت مملوكة للخوادم أما إذا كانت مملوكة للدولة و ممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فيتم تقييم هذه الأراضي على أساس أنها فلاحية مثلما هو الحال في مجال إسترجاع الأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1988 و نصوصها التطبيقية².

رابعا: تقييم المحلات التجارية:

وهي القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد إستغلال المحل المؤجر لمدة معينة محددة في القانون التجاري ، و إدارة أملاك الدولة ، تستعين بعدة طرق لتقييم المحل التجاري و هي :

1- التقييم على أساس رقم الأعمال:

هذه الطريقة تقوم على أساس تقييم النشاط و ذلك من خلال رقم الأعمال و كذلك من خلال حجم النشاط الذي يقوم على عناصر العملاء و الزبائن و العناصر المعنوية الأخرى كالإسم التجاري و العلامة التجارية ، فيتم الأخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة ، و ذلك على أساس التصريحات الجبائية و كذلك تصريحات التاجر.

2- التقييم على أساس الأرباح:

و تقوم هذه الطريقة بحساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط ، و ذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب ، و بعد إستخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط و الموقع.

¹ - إسماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 98

² - التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 20105/11/15 المتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني: قواعد تقدير التعويض:

نصت المادة 20 من القانون 11/91 المتعلق بترع الملكية على أن مديرية الأملاك الوطنية تقوم بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية و لهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية و التي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها.

كما نصت المادة 21 من نفس القانون في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين ، و تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم¹ و يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاث عناصر و هي :

- القيمة الحقيقية للعقار

- مشتملات العقار

- الإستعمال الفعلي

الفرع الأول: القيمة في تقدير العقار:

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح " القيمة الحقيقية" بينما المشرع الفرنسي استعمل في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958 عبارة " قيمة الأملاك " دون تحديد لأي نوع من القيمة² واعتماد المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91، لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض، ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر و ما فات من كسب³ و القيمة الحقيقية مكونة من قيم أخرى هي:

القيمة النفعية و هي قيمة بيع الحق بشروط عادية و في ظروف عادية و يكون ثمن البيع وفق أسعار السوق ، و بما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المتروعة يبدو صعبا من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و إن لم يحقق الإنصاف دائما⁴ بالإضافة الى قيمة إعادة التأسيس و القيمة الحقيقية التي تكون مشخصة في الاستعمال التجاري و رغم الأعمال المحققة و كذلك القيمة المقارنة⁵ و حسب

1 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 84

2 - الأمر رقم 1997/58 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي

3 - المادة 21 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

4 - عزت طنبوس ، مرجع سابق ، ص 50 و 120

5 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 85

المادة 03 من المادة 21 من القانون 11/91 فإن تقدير القيمة الحقيقية للأموال يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم¹ وهذا ما إستقر عليه القضاء الإداري الجزائري ، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقا للأسعار المعمول بها في السوق أثناء إتخاذ اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أو حسب وقت نزع ملكيتها و هذا من أجل تحقيق العدل والإنصاف ، إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 193901 الصادر بتاريخ 2001/11/06 بين والي ولاية الشلف و رفيق صدوقي قرر خلاف هذا المبدأ حيث قام بتعيين خبير و كلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها ، علما أنه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة و بدون أي تعويض²

الفرع الثاني : مشتملات العقار:

و هي كافة المكونات الأساسية للعقار سواء كانت مادية كطبيعة الأرض و موقعها و خصائصها و كذا المنشآت المقامة عليها ، أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تشغل العقار أي كل ما يتواجد على سطح العقار من تجهيزات التي لها تأثير في تحديد قيمة العقار³ و تجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي من خلالها يمكن تقدير التعويض و هي تتمثل في :

- العوامل الفيزيائية
- العوامل الإقتصادية
- العوامل القانونية

- 1- العوامل الفيزيائية : و هي إعطاء وصف دقيق لما هو موجود في العقار و يتم ذلك بتحديد طبيعة الأرض محل النزاع سواء كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء
- 2- العوامل الإقتصادية : و هي متعلقة بموقع العقار المراد نزع ملكيته و ذلك لمعرفة مدى التطور الإقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار .
- 3- العوامل القانونية : تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد إستعمال العقار و هي تخص الأراضي التي تنتقلها إرتفاقات سواء إرتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار

¹ - المادة 21 فقرة 3 ، من القانون 11/91 ، مرجع سابق

² - ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 03 ، 2003 - ص 230 - 231

³ - آمال حمادي ، مرجع سابق ، ص 78

أو إرتفاقات القانون العام مثل إرتفاقات الطريق ، و تصريف المياه ، و قنوات نقل الغاز و البترول و أعمدة الشبكة الكهربائية¹.

الفرع الثالث: الإستعمال الفعلي للأموال:

الاستعمال الفعلي هو إمكانية التصرف في العقار فوراً و حيازته ، فالتعويض العادل و المنصف يقتضي ضرورة الأخذ بعين الاعتبار المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المتروك ملكيته و بالتالي معرفة ما إذا كان العقار المعني بالترع مستغلاً أولاً ، ففي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال و استعمال هذا الملك سواء كان هذا الاستغلال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به² فإذا كان العقار المتروك ملكيته فلاحياً و أنتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مستشفى مثلاً فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي و ليس على أساس استعماله للبناء.

ذلك أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل الترع وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 21 من القانون 11/91 " ما فاتته من كسب " ³ لأن استغلال و استعمال الحق العيني محل نزع الملكية للمنفعة العامة يدر على مالكة مداخل كالحق في الأجرة أو المنتج مما يستوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت بسبب نزع الملكية في تقديرها.

ولقد اشترط المشرع كذلك أن يكون الاستعمال الفعلي ممكناً و مشروعاً لأن أي استعمال غير مشروع لهذه الأملاك يجرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط محظور كتصنيع الأسلحة و الذخائر دون الرخص اللازمة لذلك أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية قهراً من الضرائب⁴ و لتقدير التعويض عن الاستغلال يؤخذ بعين الاعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية و التقديرات الإدارية النهائية و ذلك حسب القوانين الجبائية⁵.

أولاً : تاريخ القيمة الحقيقية للأموال

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإن تقدير القيمة للأموال يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم التي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم⁶ و هذا ما إستقر عليه القضاء

1 - محمد زغدودي ، مرجع سابق ، ص 198

2 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 88

3 - المادة 21 فقرة 01 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

4 - عبد الحكيم فودة ، مرجع سابق ، ص 164

5 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، مرجع سابق

6 - المادة 21 من فقرة 03 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

الإداري الجزائري ، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقا للسعر المعمول به في السوق أثناء إتخاذ إجراءات نزع الملكية ، أو حسب وقت نزع ملكيتها ، و هذا تحقيقا للعدل و الإنصاف¹

ثانيا : تاريخ تحديد الإستعمال الفعلي

نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أنه " تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية و يؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الإداري الذي سبق التصريح بالمنفعة العمومية"² و هذا يعني إستبعاد التحسينات التي تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية في تقدير التعويض المستحق ، و هذا تجنباً لكل تحايل قد يقع و بالتالي فإن الإستعمال الفعلي لا يحدد وقت التقييم بل على أساس استعماله سنة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية.

ثالثا : التحسينات التي تدخل على العقار

بغرض الحصول إلى تحديد تعويض عاجل يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته ، يتعين إستبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمنا³ قررت معظم التشريعات إستبعاد تقدير التعويض المستحق جراء المحاولات التي يقوم بها الملاك من أجل التحسين المادي للأملاك بغية الحصول على تعويض مرتفع ، وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه ، أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط ، وهذا ما أكدته الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون نزع الملكية و التي نصت على أنه " غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع و لا أية معاملة تجارية أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا"⁴ ، و المقصود بالتحسينات هي كل العمليات التي قد يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني و تكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها يعني آخر كل التغيرات التي قد يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء بعد ما كان أرضاً جرداء أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية الخ ، أو تؤثر على الإستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستعمله شخصيا ، و ذلك لحساب قيمة الإيجار في تغيير التعويض⁵ ، و بالنسبة لمشمتملات الأملاك فإن تغييرها يكون بتاريخ نقل الملكية و تستثنى جميع التحسينات كالبناء و الأغراس و المنشآت المختلفة و مكتسبات البضائع و التي ألحقت بالعقار أو المصنع أو المتجر حيث أنها لا يترتب عليها أي تعويض ، و ذلك إذا ظهر أنها تمت من أجل الحصول على تعويض أعلى، و بالنسبة

1 - منطوق القرار في القضية في 782 المؤرخ في 2001/03/19 من مجلس قضاء ، سطيف

2 - المادة 32 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 186/93 ، مرجع سابق

3 - ليلي زروقي ، مرجع سابق

4 - المادة 21 الفقرة 04 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

5 - عبد الحكيم فودة ، مرجع سابق ، ص 158

للعقود المبرمة بعد فتح تحقيق حول المنفعة العمومية فإن الفقرة الثالثة من الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹ إستبعدت هذه العقود من مقدار التعويض كما إستبعدت الإرتفاع الحاصل بسبب إعلان الأشغال حتى ولو كان هذا الإرتفاع ثابت بعقد بيع.

الفرع الرابع: إجراءات تحديد التعويض:

إن الهدف من إجراءات تحديد التعويض هو الوصول إلى تحديد التعويض العادل و المنصف ، و تعد هذه الإجراءات بثلاث مراحل و هي :

أولاً: المرحلة التحضيرية:

لقد نصت المادة 16 من القانون 11/91 أن عملية تحديد التعويض تمر بالمرحلة التحضيرية و أسارت إلى التحقيق الذي يشمل تحديد الأملاك و الحقوق العينية العقارية و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم ، و اسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الطبي يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم² و يقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي و البناءات المطلوب نزع ملكيتها و يبين بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها³ ، إن من أهم عناصر تقدير التعويض هي طبيعة العقار و مشتملاته فالقانون قد منح للمحافظ المحقق مهمة تقنية بحتة دون تحديد التعويض المناسب ، و لذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقدير المحافظ المحقق ، ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بعملية نزع الملكية⁴ ، و عليه يمكن أن نلخص الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض على النحو التالي:

- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص و تدوين المعلومات و الملاحظات و الإستنتاجات.
- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين المتزوع ملكيتهم و أصحاب الحقوق العينية العقارية بناء على طلبهم.

و بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ، و يبلغ ذلك واحد من المعنيين و يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته⁵.

1 - الأمر ملغى بموجب القانون الحالي رقم 11/91

2 - المادة 17 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

3 - المادة 18 فقرة 10 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

4 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، مرجع سابق

5 - المادة 11 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

و عليه تعتبر هذه الإجراءات من قبل الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض لكونها لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض .

ثانيا: المرحلة التقييمية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية و تحويل الملف لها و الذي يجب أن يحتوي على :

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

- التقييم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون 11/91

¹، رغم أن إجراءات التقييم لم ترد بوضوح و دقة في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع الى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم و كذلك النهائية لإدارة الضرائب ²

و تجدر الملاحظة أن الأساس المعتمد في تقييم الأملاك و حقوق المنفعة العامة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة هو القيمة التجارية بإعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها و التي تعتمد أساسا على قاعدة العرض و الطلب داخل السوق العقاري ، تقوم مصلحة خاصة بمديرية الأملاك الوطنية تسمى مصلحة الدراسات و التحاليل بدراسة السوق العقارية و ضبط المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في المجال العقاري كالموثقين و المحافظين العقاريين في سجل يسمى فهرس المعلومات ، فيتم تحليل المعلومات المجمعة بطريقة عملية و موضوعية و ذلك حتى تكون لها المصادقية اللازمة للإعتماد عليها عند تقييم العقارات لاسيما في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و تضع مديرية الأملاك الوطنية هذا الفهرس كمرجع للتقييم مع إحترام طبيعة العقار محل التقييم و خصائصه

ثالثا: المرحلة التقديرية

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة و هو محضر تقني يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما ، و في حالة رفضهم إستلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الإقتضاء³.

و نلاحظ من المقارنة بين الأمر 48/76 و القانون رقم 11/91 أن هذا الأخير قد منح ذوي الحقوق حقوقا منها حق رفض التقييم و حق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم من طرف مصالح أملاك الدولة بعد

1 - المادة 20 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

2 - المادة 33 من م ، ت رقم 186/93 ، مرجع سابق

3 - المادة 38 من م ، ت رقم 186/93 ، مرجع سابق

رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض ، فبعد رفع دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية التي تنتهي دائما بتعيين خبير الذي يكلف بإعادة تقييم الممتلكات المتروعة.¹

المبحث الثاني: أحكام التعويض :

التعويض الذي أوجب قانون نزع الملكية دفعه للمالك هو في حقيقته ثمن العقار ، ذلك لأن تخصيص ما يملكه الأفراد للمنفعة العامة يقتضي أولاً إدخال هذا المالك في الملكية الخاصة للدولة أولاً من الأشخاص العامة ، ثم ينتقل بعد ذلك إلى المالك العام بتخصيصه للمنفعة العامة² .

قواعد التعويض عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية تشمل القيمة الحقيقية للأملاك و ذلك بناء على طبيعتها و مشتملاتها و كيفية إستعمالها الفعلي ، و بعد التوصل الى التقدير التعويض عن نزع الملكية سواء من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري إذا لم يرتضي أحد أطراف العملية بالتقدير المقترح يتم الإنتقال الى المرحلة الموالية و المتمثلة في دفع التعويض لصالح مستحقيه.

و قد بين القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض من خلال عناصر التعويض الذي سنتناوله في المطلب الأول و بعض الإجراءات المتبعة لدفع التعويض خاصة وقت دفعه و إيداعه و التي سنتناولها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: عناصر التعويض:

أوجب الدستور أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض عادل و منصف هما يتعين معه على اللجنة المختصة بتقدير التعويض مراعاة العناصر التي يتحقق لها التعويض العادل و هذا ما سنتناوله في الفرع الأول من خلال محتوى التعويض و يتم دفع التعويض نقداً مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و هذا ما سوف نتناوله في الفرع الثاني من خلال أشكال التعويض .

الفرع الأول: محتوى التعويض:

إن الأمر رقم 48/76 المتعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة لاسيما في المادة 25 منه قد ميز بين التعويضات الرئيسية و التعويضات التبعية³ ، و هذا عكس ما جاء به القانون 11/91 المتعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة الذي إعتد على طريقة التقييم الشامل للتعويض ، فيتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المتروك ملكيته عن

¹ - المادة 39 من م ، ت رقم 186/93 ، مرجع سابق

² - أنور طلبه ، نزع الملكية العامة ، المكتب الجامعي الحديث الأزارطية، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 82

³ - المادة 25 من الأمر 48/76 ، مرجع سابق

كل الأضرار اللاحقة به ، و الذي يقدر أصلا على أساس هذا العقار ، و كذا وجهة إستعماله الفعلية و التي تقترحه الإدارة على أساس أطراف عملية نزع الملكية بهذا التقدير و لقد خص المشرع في نص المادة 34 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93 مستأجري الأملاك المتزوعة ملكيتها بتعويضات خاصة بهم¹ و بالتالي تعويض جميع الأشخاص المتضررين من عملية نزع الملكية ، و لذلك فقد قرر المشرع تعويض مستأجري الأملاك المتزوع ملكيتها و هذا الى جانب تعويض مالكيها من نزع ملكيتهم ، و ذلك بتعويضهم عن المصاريف التي دفعوها من أجل الرحيل.

أولا : التعويض عن الحرمان من الانتفاع

لم يتضمن المشرع الجزائري أي تحديد لهذه الفقرة أو أية طريقة لإحتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة أملاك الدولة و يشمل هذا التعويض ما لحق بالتاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الربح عليه تسبب الإخلال بالسير العادي لنشاطه التجاري و ذلك أثناء الفترة الإنتقالية ما بين رحليه إلى غاية إعادة تنصيبه.

ثانيا : التعويض عن الرحيل

يشمل هذا التعويض كل المصاريف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه و تتكون من شقين الأول مادي يتضمن مصاريف النقل و إعادة التركيب و الثاني قانوني يتمثل في مصاريف التوثيق و رسوم إدارة التسجيل و مصاريف السجل التجاري.

الفرع الثاني : أشكال التعويض :

حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يدفع نقدا أو يكون في شكل تعويض عيني.

أولا: التعويض النقدي.

إن هذا النوع من التعويض يدفع إلى مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية المراد نزعها على شكل مبلغ نقدي ، و الشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية و هذا معناه أنه لا يمكن لأي من الطرفين الإتفاق على خلاف ذلك لأن في ذلك خرق و عدم إحترام لقواعد السيادة ، و لقد ورد هذا الشرط في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 " تحدد التعويضات بالعملة الوطنية" و يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المتزوعة ملكيتها ، و ذلك لعدة إعتبارات منها :

¹ - المادة 34 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93 ، مرجع سابق

- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية و بما يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد .

- سهولة العملية على الخزينة العامة و على نازع الملكية بصفة عامة .

- صعوبة التعويض العيني ، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى إستحالة عملية نزع الملكية¹.

و المشرع الجزائري لم يحدد شروط إستيفاء هذا المبلغ بإستثناء ما تضمنه نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على إستلام هذه الأموال.

و بخلاف هذا فإن المشرع الفرنسي وضع عدة شروط ، يتعين إستفائها لتقاضي مبلغ التعويض و تتمثل أساسا في إثبات الشخص المتزوع ملكيته صفته لتقاضي مبلغ التعويض ، و كذا إثبات أن أملاكه المراد نزعها غير مثقلة برهن أو بحق إمتياز².

و لعل إستفتاء المشرع الجزائري عن فرض هذه الشروط تابع من تأكده من عمل المحافظ المحقق في إطار الأعمال التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية و الذي يتولى جمع كل المعلومات الخاصة بالمتزوعة ملكيته و كذا أملاكه العقارية المراد نزع ملكيتها³.

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدءا عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام ، إذ يجوز مخالفته في حالة الإتفاق بالتراضي بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار المتزوع ملكيته في الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني إستبعاد طرق أخرى للتعويض و لاسيما التعويض العيني ذا الطابع الإستثنائي و الذي لا يكون اللجوء إليه إلا اذا كان منصوبا عليه بنص قانوني.

ثانيا: التعويض العيني

نصت المادة 25 من الفقرة الثانية من القانون 11/91 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العام على أن " يرفق كلما أمكن بإقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي"⁴ ، و هذا ما أكده نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي

1 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 94

2 - محمود بوذريعات ، مرجع سابق ، ص 84

3 - المادة 34 من م ، ت رقم 186/93 مرجع سابق

4 - المادة 25 فقرة 2 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

186/93 على " تحدد التعويضات نقداً و بالعملة الوطنية ، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض النقدي و في هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع الإستعمال المهني المتروعة ملكيتها او شاغليها و تعرض التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معدلة " .

و يلاحظ من خلال هاتين المادتين أن إقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي أوكل إليها قانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك .

و إنطلاقاً من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه ، فإن الأشخاص المستحقين للتعويض العيني هم مستأجري و شاغلي المحلات السكنية و المهنية، و التجار و الحرفيين و الصناعيين .

1- مستأجري و شاغلي المحلات السكنية و المهنية

يمكن للإدارة المعنية بترع الملكية أن تقترح تعويض عيني بدل تعويض نقدي على مستأجري و مشاغلي المحلات السكنية و المهنية و المتمثل في إعادة الإسكان كلما سمحت الظروف بذلك ، و الإدارة حسب نص هذه المادة غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني ، كما أن التعويض قد لا يغطي الضرر كاملاً فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي ، كما يمكن للإدارة فرض على هذه الفئة هذا الشكل من التعويض .

أما المشرع الفرنسي في القانون المؤرخ في 1957/08/17 فلقد إشتراط أن يكون إعادة الإسكان بموافقة المتروعة ملكيته ، لكن التشريع الحالي إستبعد هذا الشرط من حيث تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي عدة طرق لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة ، و الأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعقار¹ .

2- التجار و الحرفيين و الصناعيين

في هذه الحالة على الإدارة أن تعرض محلات معادلة على التجار و الحرفيين و الصناعيين المتروعة ملكيتهم، وهذا الشكل من التعويض متوقف على الموافقة هذه الفئة فلا يمكن للإدارة عن تفرض عليهم هذا الشكل من التعويض العيني جبراً .

ولقد حدد المشرع في نص المادة 34 المتعلق بالتعويض العيني شرطاً واحداً وهو أن تكون المحلات البديلة معادلة للمحلات المتروعة، بخلاف المشرع الفرنسي الذي استعمل محلات معادلة و أضاف لها شرط آخر و هو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية و لقد تعمق الفقه و القضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة و لم يتوقف عند

André de laubadère, OP.CIT , P 303 - 1

المساحة أو التشابه و إنما أقر أن يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة و بنفس الامتيازات مع نفس النوع من الزبائن¹.

ثالثاً: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

1- الحالة العامة للتعويض العيني:

حسب نص المادة 25 من القانون 11/91 " يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون"²، و تضمنت المادة 24 مايلي " يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ، و يبين في كل حالة تحت طائلة البطلان ، هوية المالك أو صاحب حق الملكية ، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي ، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه"³ كما تضمنت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 "تحدد التعويضات نقداً و بالعملة الوطنية غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً من التعويض النقدي"⁴، و عليه حسب هذه المواد فإن إقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي تم تكليفها بترع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك.

2- الحالة الخاصة للتعويض العيني:

و هذه الحالة خاصة بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91 حيث تنص على " إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه ، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية"⁵. نلاحظ أن هذه الحالة تسعى الى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية ، كشق الطرقات السريعة أو بناء المطارات الكبرى و السدود التي قد تسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود و هياكل الملكيات الفلاحية ، و حسب ما ترمي إليه المادة 31 المذكورة أعلاه هو أن الإدارة النازعة للملكية تلتزم من حيث المبدأ بالمساهمة و بطرق مختلفة في هذه العملية سواء كانت مالية أو غيرها ، كما أن هذه الأوضاع يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة لكن الواقع المعاش يختلف تماماً عن ما يجب أن يكون حسب نص المادة السابقة فليست هناك نصوص تشريعية خاصة تعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بفعل نزع ملكيات اقتضتها أشغال كبرى.

1 - Jaques Ferbos ; George salles , OP.CIT, P668-669

2 - المادة 25 فقرة 02 من قانون 11/91 ، مرجع سابق

3 - المادة 24 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

4 - المادة 34 من م ، ت رقم 186/93 ، مرجع سابق

5 - المادة 31 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

الفرع الثالث: خصائص التعويض

لقد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف " ، و كذلك المادة الأولى من القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أولاً: التعويض القبلي

و هذا يعني أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض المسبق ، بحيث لا يمكن كما حصل في ظل الأمر 48/67 المتعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، القيام بتزع الملكية قبل تسجيل العملية على مستوى إدارة التخطيط و قبل التأكد من التمويل المخصص للعملية ، كما أن التعويض القبلي يتدخل في ما يسمى بالتعويض الودي الذي تقترحه الإدارة على الملاك و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم ، و قد جاءت الإشارة إلى الإتفاق الودي في المادتين 25 و 26 من القانون 11/91 دون تحديد الإتفاق و آثاره ، كما أن المادة 29 من نفس القانون نصت على أن " يجرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية¹ : - إذا حصل اتفاق بالتراضي .

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من ذات القانون في غضون شهر من تاريخ التبليغ، والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون بالتراضي أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر²

والتعويض القبلي يعتبر أهم ضمانة للشخص الذي نزع ملكيته لتعويضه عن ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب و لعله أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية، و لقد نص المشرع في المادة 03 الفقرة 05 من القانون رقم 11/91 على وجوب توفير الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

و في حالة إذا خالفت الإدارة النازعة للملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المتروعة كما نص على هذه القاعدة القانون المتعلق بالكهرباء و الغاز جاء فيها ".... يحدد قرار نزع الملكية تعويضا احتياطيا يجب على المتعامل إيداعه قبل حيازة الأراضي"³.

1 - المادة 29 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

2 - المادة 26 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

3 - المادة 155 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/04/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز، الجريدة الرسمية العدد 08 بتاريخ

2002/04/06

كما أنه حتى في الحالات الاستثنائية حددت المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 والتي تخص إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الاستراتيجي و التي يتم إقرار منفعتها بمرسوم تنفيذي أكد على ضرورة تخصيص و تسجيل التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية¹. غير أن المادة 40 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة قررت على أنه في حالة الطعون أمام العدالة من طرف المتزوع ملكيتهم في مجال التعويض فهذا لا يمكن أن يشكل عائقاً لنقل الملكية لفائدة الدولة و هذا ما فاده أنه يجب السرعة في الإجراءات دون المساس بالتعويض القبلي الذي تحدده مصالح إدارة أملاك الوطنية ، الفرق الوحيد هو عدم قبول هذا التعويض من طرف الملاك و لجوئهم إلى العدالة ولا تكون المنازعة القضائية الخاصة بالتعويض حائلاً دون حيازة الدولة لهذه الأملاك و الحقوق العينية العقارية، و المغزى من كل هذا هو لربح الوقت و احترام الآجال في إنجاز مثل هذه المشاريع الاستراتيجية، خاصة أن المنازعات القضائية المتعلقة بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة قد تطول، إلا أنه يتعين إيداع مبلغ التعويض إجباري قبل وضع اليد على الأملاك كما أقره الدستور في المادة 20 منه و كرسه مختلف القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة².

ثانياً: التعويض العادل والمنصف:

يقصد بالتعويض العادل هو جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقتضي احترام مبادئ معينة حين تقدير التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض أو من حيث قواعد تقدير التعويض التي تناولناها في هذا المبحث الأول من هذا الفصل ، كما أنه يقصد بالإنصاف هو تعويض المالك المتزوع منه الملكية عن كافة الأضرار التي لحقت من جراء هذه العملية ، كما أن الإدارة غير ملزمة بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المتزوع ملكيته على حساب الإدارة و من ثم على حساب المجتمع فبا احترام هذا المبدأ يكون هناك تقدير تعويض منصف لجميع الأطراف.

الفرع الرابع: الاتفاق الودي على التعويض

لقد نصت كل من المادتين 26 و 29 من القانون 11/91 المتعلق بتزوع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى الاتفاق الودي دون تحديد لشكل الاتفاق أو تحديد آثاره.

¹ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07 يوليو 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91

² - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مقال منشور بمجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04 العدد 02، 1994، ص 42

إن الاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة الإجراءات المتعلقة بتزع الملكية ، و هذا الاتفاق لا يمتد إلى التعويض فيمكن للمالك المتزوع ملكيته أن يطرح مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر و هنا يجب أن نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة ، والاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة.

أولاً: الاتفاق الودي على التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم يتناول المشرع الجزائري هذه الحالة في القانونين 48/67 و 11/91 لكنها غير مستبعدة علميا ، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ المشروع ذو المنفعة العامة فيتقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن العقار فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك لا يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ، و يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون للقضاء المدني ، و لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون و التي تسمى بالاستيلاء الفوري و في هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرار بتزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية و السرية¹.

وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته القانونية على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها وبالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني².

ثانياً: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة

لقد أشار المشرع الجزائري الى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدى رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي يضع حد للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد³، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من القانون رقم 11/91 والتي تنص على أن " يجرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية: - إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ. والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالإمر.

1 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 87

2 - قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02 المحلة القضائية ، العدد الثاني ، 1992

3 - عزت صديق طنبوس ، مرجع سابق ، ص 102

ثالثا: أثر الاتفاق الودي مع الغير

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع أشخاص سبق وأن كانوا موضوع إجراءات لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة، يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة.

ولقد أوجد الفقه والقضاء الفرنسيان ضوابط الاعتماد هذه الاتفاقات الودية كمرجعية، هذه الضوابط مستمدة مباشرة من مبادئ العدالة حتى يتم تجنب المضاربة وتحقيق الإنصاف والعدل للأفراد والإدارة، ويمكن حصر هذه الضوابط كما يلي:

- أن تكون العقارات والحقوق العقارية المزمع نزعها واقعة ضمن المسافة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة والتي كانت موضوع تصريح بذلك.

- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع نصف المالكين والمعنيين الآخرين على الأقل وأتت على ثلثي المساحة المعنية. أن تكون هذه الاتفاقات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والمعنيين على الأقل و أتت على نصف المساحة المعنية¹.

المطلب الثاني : الاجراءات المتبعة لدفع التعويض:

يجب على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح الملاك المتروعة ملكيتهم وذلك قبل اصدار قرار نزع الملكية و هذا ما سماه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية ، اذ لا بد من دفع التعويض قبل وضع اليد على الأملاك و إلا إعتبرت الإدارة مسؤولة على أملاك الخواص و لقد تناول المشرع الجزائري بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع التعويض من خلال القانون رقم 11/91 المتعلق بترع الملكية و مرسومه التنفيذي رقم 186/93 إلا أنها لم تنص على البعض الآخر بحيث لم يحدد من هي الجهة المكلفة بالتعويض (الفرع الأول) و كذلك كيفية إيداع التعويض (الفرع الثاني) بالرغم من نصه على توقيت دفع التعويض و كيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحابها ، كما سنتناول عوارض دفع التعويض (الفرع الثالث) ، و الجهة القضائية المختصة (الفرع الرابع).

الفرع الأول : الجهة المكلفة بالتعويض:

نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 المتعلق بترع الملكية على أنه يودع " مبلغ التعويض الممنوح لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرارها القابلة للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق² . بالرغم أن القانون رقم 11/91 و مرسومه التنفيذي لم يحدد الجهة المكلفة بالتعويض إلا أنه يستنتج من نص المادة 27 المذكورة آنفا أن الجهة التي تقوم بترع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض ، فالجهة المستفيدة من

¹ - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 89

² - قرار المحكمة العليا رقم 20643 الصادر بتاريخ 1981/12/12 ، المحلة القضائية ، العدد 01 ، 1990 ، ص 182

نزع الملكية هي المسؤولة على دفع التعويض ، كما أشارت الى أن المسؤول عن تنفيذ عمليات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة هو الوالي خاصة دفع التعويض المستحق ، أما الجهة المستفيدة من عملية الترع فليس لها إلا تكوين ملف يبرر اللجوء إلى عملية نزع الملكية لأن الوالي هو الذي سيشرع في إتخاذ الإجراءات اللازمة ، و لذلك يجب التأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية ، و كذا من توافر الإعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة¹ و هذا ما إستقر عليه مجلس الدولة و الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي على أن دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية ، حيث جاء القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 على مايلي " حيث أنه طبقاً لما إستقرت عليه المحكمة العليا و كذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية"²

و عليه فالوالي لا يتحمل هذه المسؤولية بإسم الدولة إلا في حالة عدم تحديده المستفيد في قرار نزع الملكية أو متى نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة³ و هذا ما إتجه إليه مجلس الدولة في الملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/23 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة حللمي جاء فيه " أن القانون رقم 09/90⁴ و المرسوم رقم 215/94⁵ قد نصا على تعيين الوالي كمثل للدولة على مستوى الجماعات الإقليمية ، و بالنتيجة يكون الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية أو وجدت منازعة جدية بخصوص هاته الصفة ، كما أن المرسوم 257/80 أسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف و أعطاه صفة الأمر بالصرف الثاني⁶.

إن إجراء نزع الملكية تقوم به جهات تابعة للدولة ، حينما يتعين على هذه الهيئات أن تتحمل وحدها التعويضات المستحقة للملاك المتزوجة ملكيتهم حتى لا يجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم و بالرجوع الى التشريعات المقارنة نجد النظام المصري يخالف النظام الجزائري حيث أنه في التشريع المصري لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية بمبلغ التعويض ، إنما توجه المطالبة إلى الجهة التي تقوم بإجراءات نزع

1 - وناس عقيلة، مرجع سابق

2 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 /سنة 2002

3 - زهية كربي ، تعليق على قرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 ، المنشور في مجلة مجلس الدولة ، العدد 05، 2004 ، ص 119-120

4 - القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية

5 - المرسوم رقم 215/94 ، المؤرخ في 1991/07/23 ، المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية

6 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 04 ، 2003 ، ص 64

الملكية فإذا ما وجهت الدعوى ضد الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية فإنها تكون قد رفعت على غير ذي صفة¹.

الفرع الثاني: إيداع التعويض:

نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على وجوب ايداع تعويض قبلي على أن يكون الدفع متزامنا مع تبليغ الملاك المعنيين بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل حيث نصت على أن " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون " ، و لقد ركز المشرع الجزائري على إجبارية دفع التعويض في كل الحالات غير أنه لم يبين إجراءات دفع التعويض إلا في حالات و هي :

أولا : إجراءات دفع التعويض :

1- وقت دفع التعويض المقدر إداريا : يجب أن يكون متزامنا مع تبليغ الملاك بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات و الحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها و هذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون 11/91

2- في الحالة التي يتمكن فيها المحقق حين إعدادة القائمة الملاك و أصحاب الحقوق العينية من تحديد هوية مالكي العقارات و أصحاب الحقوق العينية العقارية المتروعة ملكيتها فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدة 15 سنة لحين ظهور أصحاب الحق فيه² و الذي يمكنه سحب المبلغ بشرط أن لا تكون هذه الإيداع قد تجاوزت 15 سنة.

3- يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الإستعجالي تطلب فيه إشهاد على تسليم الأموال³ و قد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية و هي الحالة التي تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المتروعة ، و أصحاب الحقوق العينية العقارية ، و هذا حسب نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فالأصل هو دفع التعويض من الإدارة النازعة للملكية إلى المعني مباشرة دون إيداعه في خزينة الولاية إلا أن في أرض الواقع خلاف ذلك فدفع التعويض يكون دائما عن طريق خزينة الولاية.

ثانيا : حالات الإيداع في الخزينة :

بخلاف الحالة التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فإن القانون الفرنسي لم يحصر الحالات التي يودع فيها التعويض فهي مرتبطة بتعذر التعويض مباشر منها :

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة النزاع ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 369

² - المادة 27 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

³ - المادة 35 من م ، ت رقم 186/93 ، مرجع سابق

- (1) - إذا كانت شروط إقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط إقتضاء التعويض
- (2) - عندما يكون المعني بالتعويض غير معروف ، و يتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا ، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجري نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه
- (3) - عندما يكون الحق في التعويض موضوع إعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها في حالة إكتشاف عنصر جديد و ذلك إلى حين الفصل في الإعتراض بالطرق القانونية
- (4) - الإعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه ، أما الباقي فيحوز تسديده مباشرة .
- (5) - عندما يعرض على المعني تعويضا عينيا فإن التعويض يكون نقدا بديلا و يتم إيداعه في الخزينة
- (6) - عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المتروعة فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن
- (7) - في حالة اذا لم يكن المستفيد من التعويض أهليه، و لم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت بصفة التمثيل¹
- (8) - في حالة وفاة المالك المتزوع ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية فالإدارة في هذه الحالة غير ملزمة بإنتظار ذوي الحقوق و إثبات صفتهم² و عليه حسب الحالات الأنفة الذكر فإن الإدارة تبرأ من إلتزام التعويض بعد إيداع مبلغ التعويض في الخزينة.

ثالثا: دفع التعويض المودع في الخزينة

بمجرد إزالة الأسباب التي أدت الى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يتمكن المتزوع ملكيته من اللجوء إلى الإدارة نازعة الملكية، ولكي تأمر هذه الأخيرة بصرف مبلغ التعويض المودع في الخزينة لا بد من توافر الشروط التالية:

- 1- ألا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة
- 2- إثبات المالك المعني حقه في التعويض سواء بتقديم العقد الناقل للملكية أو الناشئ لها، إذا لم يسبق وأن تحدد بقرار قابلية التنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 11/91³

1 - محمد زغداوي ، مرجع سابق ، ص 254

2 - Jaque Ferbos, Georges Salles, OP . CIT P 141

3 - المادة 24 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

3- إذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين أو المنتفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع تحقق شرط دفع التعويض¹.

إن المشرع الفرنسي قد نظم حالات إيداع التعويض و دفعه بالمرسوم رقم 164/61 المؤرخ في 13/02/1961² و هو المرسوم الذي لا نجد له مقابلا في التشريع الجزائري.

الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض:

يقصد بعوارض دفع التعويض ما يطرأ من أسباب قبل أو بعد إيداع مبلغ التعويض يحول دون دفع التعويض و من بين هذه الأسباب أن تتأخر الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو أن يعترض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة عن الدفع جزئيا أو كليا و كذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها أحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض

أولا : التأخر في دفع التعويض:

إن التأخر في دفع التعويض الذي يصبح تقديره نهائيا بفوات مدة الطعن في القرار طبقا للمادة 26 من القانون 11/91 التي تنص على " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي"³ يرتب بالضرورة مسؤولية الإدارة ضمن القواعد العامة ، إلا أنها لا تتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما يتعلق بشرط التعويض القبلي العادل و المنصف و هذا ما نصت عليه المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 ، و لذلك فإن التأخر في الدفع بعد فوات 03 أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض يترتب آثارا بحيث أنه إذا لم يسدد المبلغ او يودع في الخزينة تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة الى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المزروعة من إنتاج صناعي كان أو زراعي أو أية منافع أخرى⁴ و لقد أصدر مجلس الدولة القرار رقم 186768 المؤرخ في 17/07/2000 و الذي يعتبر أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني قبل دفع التعويض المستحق بعد إستيلاء على الملكية حيث جاء هذا القرار في القضية القائمة بين المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس و ورثة بلغربي الذي جاء فيه : " حيث أنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كانت محل إستيلاء منذ 02/09/1987 بما أن أول تعويض

1 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 103

2 - عزت صديق طنبوس ، مرجع سابق ، ص 93

3 - المادة 26 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

4 - Jaque Ferbos, Georges Salles, OP . CIT P 824

تم إقتراحه على فريق بلغربي مؤرخ في 1994/12/07 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نرعت ملكيتهم في إطاره¹.

و خلاصة القول أن التعويض القبلي العادل و المنصف الذي كرسه المشرع الجزائري في العديد من النصوص يفتقد للدقة أذ لم يبادر بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات التعويض و الجزاءات التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفع التعويض.

ثانيا: إعادة تقييم التعويض

إن المشرع الفرنسي قد تعرض لمسألة إعادة تقييم التعويض في المادة 26 من القانون 23 أكتوبر 1958 و التي تنص على مايلي: " إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمتزوج ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض " و يطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض²

أما المشرع الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك و الحقوق المتروعة لكنه حسب نص المادة 10 من القانون رقم 11/91 فقد حدد المدة التي يجب خلالها إنجاز نزع الملكية و التي لا تتجاوز 04 سنوات³ و بالتالي فإن من نرعت ملكيته له حق المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية و هذا الحق في المطالبة بإعادة التقييم عند عدم الدفع في أجل معين هو حق للمتزوج ملكيته فقط⁴.

و نستدل في ذلك بالأمر الصادر عن مجلس الدولة في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة ش . ع حيث قضت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء شلف بعد إجراء خبرتين بإلزام وزير السكن بدفع المبلغ الإجمالي المذكور للمدعى عليهم و ترك المصاريف على الخزينة العامة⁵

ثالثا: المصاريف:

تتم عملية نزع الملكية جبرا ، وقد تتم وديا ، و في كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإتمامها ، منها ما فصل القانون و منها المصاريف القضائية.

1 - قرار مجلس الدولة 186768 المؤرخ في 2000/07/17 ، القضية بين المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي قرار غير منشور

2 - عزت صديق طنبوس ، مرجع سابق ، ص 92

3 - المادة 10 من القانون رقم 11/91 ، و المادة 10 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق

4 - آمال حميدي ، مرجع سابق ، ص 86

5 - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 371

1- مصاريف فصل فيها القانون :

و هي التي تقع على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع و التسجيل في حالة الإتفاق بالتراضي.

2- المصاريف القضائية :

و هي التي يتحملها أحد الطرفين و هي المصاريف التي لم يفصل فيها القانون و تتحملها الإدارة حتى تنجز العملية ثم تقوم بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض و هذا في غياب الإتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية و قد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض و إنما ينازعون المصاريف التي تخصم من التعويض فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية مصاريف التقاضي على مستوى جهة القضاء من الدرجة الأولى الشيء الذي يفهم منه أن المتروغ ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف القضائية كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع و هو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء لان تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية غير مباشرة عليه و تكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء¹، أضف إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض الذي سوف يتحصل عليه المتروغ ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي².

كل هذه الأسباب تجعل المتروغ ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية و يرضخ بالعرض المقدم من طرف الإدارة و في هذه الحالة فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة و ذلك بإعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص أو المحاكم الإدارية ، و هذا ما يزيد في إطالة إجراءات إقتضاء التعويض و يتطلب مصاريف أخرى و هنا على المشرع الجزائري أن يبادر في إصدار نص خاص لقائدة هذه الإجراءات المطولة و على خلاف المشرع الجزائري فإن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض بالمرسوم 1335/95 المؤرخ في 1959/11/20 حيث إفترض المشرع الفرنسي مثل هذه الإشكاليات التنفيذية و نص على أنها تكون من إختصاص قاضي نزع الملكية و يفصل فيها بإتباع إجراءات الإستعجال³

الفرع الرابع: الجهة القضائية المختصة

لقد أحال المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض إذا تعذر الوصول إلى إتفاق ودي بين نازع الملكية و المعني أو المعنيين بإجراء نزع الملكية الى القضاء الإداري ، سواء كان في ظل الأمر 48/76 أو في ظل القانون 11/91⁴

1 - وناس عقيلة ، مرجع سابق ، ص 107

2 - محمد زعداوي ، مرجع سابق ، ص 196

3 - عزت طنبوس ، مرجع سابق ، ص 116

4 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 58 - 59

بينما نجد بعض التشريعات أسندت المهمة الى القضاء العادي ، إن المتزوع ملكيته في ظل القانون 11/91 يطلع على مبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة من طرف الوالي عند تبليغه بقرار قابلية التنازل عن الأملاك إذ أن من بين البيانات الإخبارية في هذا القرار تحديد مبلغ التعويض حيث تنص المادة 24 من هذا القانون على مايلي " يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه "1 ، و تنص المادة 26 من نفس القانون بخصوص الطعن في مبلغ التعويض على مايلي " يرفع الطرف المطلوب بالدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ بقرار قابلية التنازل المنصوص عليه في المادة 24 إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي "

و منازعات التعويض تدخل في إطار القضاء الكامل لأن هدفها إعادة النظر في مبلغ التعويض بالزيادة في مقداره و تختص بالفصل في هذه الدعوى المحاكم الإدارية الموجودة مكان إصدار القرار و هذا ما نصت عليه المادة 81 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² و ليس الأمر كما كان سابقا في ظل قانون الإجراءات المدنية³ بحيث كان يختص بالفصل في هذه الدعوى الغرفة الإدارية المحلية بالمجلس القضائي مكان إصدار القرار.

و يمكن القول من كل هذا أن المشرع الجزائري لم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية إستثناء عن القواعد العامة المقررة لدعاوي التعويض بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام التي تكون كجزءاً لخطأ الإدارة عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن إعتبارها منازعة تهدف الى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية تمت بين شخص معنوي عام و شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص ، و نجد التشريعات المقارنة ، أقرت بقواعد إجرائية مميزة لهذه الدعوى و ذلك دعماً لتميزها عن دعوى القضاء الكامل.

إن مبلغ التعويض الممنوح للمالك المتزوع ملكيته غير نهائي فيمكن الطعن فيه أمام القضاء و هذا الطعن يخضع الى شروط و يجب أن يكون أمام جهة قضائية مختصة ، حيث لا يمكن الطعن في مبلغ التعويض إلا بتوفر ثلاثة شروط و هي :

- 1- عدم وصول الإدارة و المالك إلى إتفاق حول مبلغ التعويض⁴ على إعتبار أن المالك يعتبر أن السعر المرجعي المعتمد لتقدير التعويض منخفض أو أن التقييم لم يدرج بعض العقارات أو الحقوق العينية العقارية أو أن التقييم حسب طبيعة الممتلكات أو قوامها أو أوجه إستعمالها لم يكون شاملاً و دقيقاً

1 - خالد بعوي ، مرجع سابق ، ص 74

2 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن ق، إ، م، د، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/02/27

3 - الأمر رقم 145/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 09/08

4 - المادة 26 من القانون 11/91 ، مرجع سابق

2- يجب رفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ التبليغ¹

إن الاتفاق الودي على مبلغ التعويض إجراء ضروري حيث نص عليه القانون الجزائري كما نص عليه القانون الفرنسي فالإدارة ملزمة بأن تقدم عرضاً إلى المتزوع ملكيته و هي ملزمة بتبليغه إلى كل مالك معني له أحقية في التعويض² حسب التقدير المحدد من إدارة أملاك الدولة و الذي هو من إختصاصها إن كيفية و ميعاد إجراء تبليغ العرض في القانون الجزائري يقوم به نازع الملكية و ذلك بمناسبة تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك لأن القرار يتضمن مبلغ التعويض المقترح³ إلا أن قانون نزع الملكية لم ينص على كيفية التبليغ و لا ميعاده و ترك ذلك للسلطة التقديرية لنازع الملكية بينما نجد القانون الفرنسي قد ألزم الإدارة أن تبلغ المالكين برسالة مضممة مع إشعار بالوصول يتم إرسالها إلى بيت المعني⁴.

أما في حالة عدم الإتفاق على مبلغ التعويض فنصت المادة 26 من القانون رقم 11/91 على حق الطرف المطالب رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي المختص إقليمياً و ذلك في غضون شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها⁵ و هذا يعني أنه يجوز للطرف المعني أن يرفع دعوى أمام القاضي المختص خلال شهر الذي يلي تبليغه القرار و يباشر القاضي الإداري تحديد التعويض من جديد ، فالعبرة إذن في بدأ سريان مهلة الطعن ، هو حصول التبليغ لذا نصت المادة 25 من القانون رقم 11/91 بإلزام السلطة النازعة للملكية بتبليغ قرار القابلية للتنازل لكل واحد من الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية.

و لهذا فإنه يجب أن يكون التبليغ بالشكل القانوني الصحيح و يكون التبليغ بواسطة موظف محلف الذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضممة الوصول⁶ ، و الهدف من التبليغ هو إعلام المعنيين بوجود القرار الإداري و يسمح لهم بمعرفة محتواه ، و عليه يجب أن يكون التبليغ بتسليم القرار إلى المعني بالأمر شخصياً أو إلى أي شخص مؤهل قانوناً لرفع الدعوى و في حالة وقوع التزاع حول حصول التبليغ من عدمه أو صحته فيقع عبء إثبات التبليغ على الإدارة⁷ ، و قد يحصل أن يدفع المدعي عليه ، بعدم قبول دعوى التعويض شكلاً لورودها

1 - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 189/93 ، مرجع سابق

2 - عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 25

3 - نور الدين مرداسي ، مرجع سابق ، ص 60

4 - عمر يحيوي ، مرجع سابق ، ص 30

5 - المادة 26 من القانون رقم 11/91 ، مرجع سابق

6 - المادة 22 من قانون الإجراءات المدنية ، مرجع سابق

7 - رشيد مخلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2004 ، ص 202

خارج الآجال القانونية ففي هذه الحالة يتعين على القاضي الفاصل في الدعوى التأكد من هذا الإدعاء و في هذا الصدد نذكر القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف رقم 397 المؤرخ في 2000/01/17 الفاصل في النزاع القائم بين القلي عائشة و والي ولاية سطيف الذي جاء فيه " حيث أنه خلافا لما يدفع به المدعي عليه والي ولاية سطيف فعريضة الدعوى وردت في الميعاد القانوني حيث أن قرار التعويض المقترح بلغ للمعني يوم 1999/07/10 و الطعن القضائي في التقييم سجل في 1999/08/06 مما يوجب قبول الدعوى شكلا¹ و بما أن القرارات الصادرة عن الغرف الإدارية على مستوى المجالس تصدر ابتداءية فيمكن استئنافها أمام مجلس الدولة في ميعاد شهر واحد يسري من تبليغ هذا القرار القضائي و هذا طبقا لنص المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية. و في حالة عدم التبليغ فلا يبدأ سريان ميعاد الاستئناف و يبقى على الطرف الذي يدفع بعدم قبول الاستئناف لوروده خارج الآجال أن يثبت وقوع التبليغ و إجراءاته بالشكل المطلوب قانونا و هذا بموجب وثائق تثبت ذلك.

¹ - حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 365

الختامه

الخاتمة:

إن التطور الحاصل في جميع الميادين المرتبطة بتحسين معيشة الإنسان و ترقيتها جعل من عملية نزع الملكية عملية جد هامة في المشاركة في بناء إقتصاد متماسك و بيئة إجتماعية ملائمة لرفاهية الشعوب و لهذا فإن نزع الملكية يعتبر من أهم و أعقد المواضيع التي نظمها و نص عليها القانون ، و عليه فمن الطبيعي أن يكون موضوع تعامل للتوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة ، لذا يتطلب من الإدارة أن تلعب دورا كبيرا لوضع الإجراءات و الضمانات القانونية في مدى تحقيق الموازنة بين المصلحتين العامة و الخاصة دون تعسف لهذا الحق.

كما يعتبر التعويض عن نزع الملكية الخاصة من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات و الحقوق العينية ، و لذلك فقد عالجنا هذا الموضوع من خلال زاوية أساسية و هي تقدير التعويض و دفعه و ذلك سواء فيما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي ، معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا ببعض القرارات المتعلقة بهذا الموضوع.

كما يمكن أن نسجل بعض الملاحظات بعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة:

- (1)- إن القانون رقم 11/91 لم يتطرق بالتفصيل للأحكام المتعلقة بحق المالك في إسترجاع ملكيته بعد نزعها و لا في حقه بطلب نزع الملكية الباقية التي أصبحت قيمتها أقل مما كانت عليه بالعقار المتروك.
- (2)- إن القانون رقم 11/91 لم يعط القضاء دورا مهما في نزع الملكية بل منح السلطة الكاملة للإدارة في القيام بكل مراحل نزع الملكية مع الإكتفاء بالجوء إلى القضاء في حالة وجود نزاعات حول هذه العملية.
- (3)- نلاحظ تعسف الإدارة في نزع الملكية في بعض الحالات دون إحترام الإجراءات القانونية خاصة ما يتعلق بضرورة تقديم تعويض مسبق قبل نقل الملكية و إنجاز الأشغال محل المنفعة العامة في الآجال المحددة دون تأخير أو تعاطل.

- (4)- إن تقدير التعويض يكون نتيجة المعاينة غير المباشرة للأموال المطلوب نزع ملكيتها فالإدارة و القضاء يكتفيان بالملاحظات و المعاينات المادية في تقدير التعويض دون المعاينة المباشرة لهذه الأملاك.

فالإدارة ممثلة في مديرية الأملاك الوطنية تعتمد على ما تحصل عليه العون المكلف بهذه العملية و الذي بدوره يعتمد على الأعمال المنجزة من طرف المحقق المحافظ دون أن يقوم بمعاينة ميدانية للأملاك المطلوب نزعها و هذا ما يؤثر سلبا على تقدير التعويض العادل و المنصف و لهذا كان من الأجدر و الأنفع لكل من الإدارة و القاضي المعاينة المباشرة لهذه الأملاك المعنية.

- (5)- إن الدستور الجديد و القديم يكرسان حماية الملكية الخاصة كما أكد ذلك القانون المنظم لنزع الملكية لكن نلاحظ أن الإدارة لا تحترم هذه المبادئ فتقوم مباشرة بالإستلاء على العقار و تشرع في إنجاز المشاريع و لا تتبع الإجراءات المنصوص عليها في عملية نزع الملكية.

(6)- إن القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة عندما تعرض عليه نزاعات التعويض عن نزع الملكية لأنه يفتقد للنصوص و القوانين المتعلقة بهذا الشأن و بالتالي تتم عملية تسوية منازعات التعويض عن الترع بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية ، و كان من الأجدر على المشرع الجزائري تخصيص إجراءات خاصة بهذه المنازعات.

(7)- لاحظنا أن المشرع الجزائري قد أسند منازعات التعويض للقاضي الإداري رغم أنه غير مختص في المادة العقارية و كان من الأفضل تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بشكل جيد في هذه المنازعات دون الإستعانة دائما بالخبرة.

(8)- إن القانون رقم 11/91 يحتاج إلى عدة تعديلات و لاسيما التعويض.

أمام كل هذه الملاحظات و الإعتبارات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة يجدر بنا إقتراح الحلول أو التوصيات التالية:

- 1- إسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقرير و بالتالي تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف.
- 2- وجوب إتباع الإجراءات المحددة في القانون 11/91 و الإبقاء على الطابع الإستثنائي لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة.
- 3- مشاركة الأشخاص المتروعة ملكيتهم في تحديد مبلغ التعويض تكريس لمبدأ التعويض العادل و المنصف.
- 4- تكريس لمبدأ التعويض العادل و المنصف و جب منح القضاء السلطة الكاملة في عملية نزع الملكية.
- 5- إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي في ممارسته الرقابة على مدى شرعية الإجراءات المتبعة في نزع الملكية الذي هو بعيدا عنها و التي هم من إختصاص الإدارة.
- 6- يجب على المشرع الجزائري إصلاح نظام نزع الملكية و تدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة و هذا لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة لترع الملكية و بين حقوق الأفراد التي تحميها الدساتير و توصي بها المواثيق الدولية.

و في الأخير نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع بعضا من حقه ، و التوفيق بين المصلحة العامة من نزع الملكية و التي تهدف إلى التطور و الرقي لبلدنا و أمتنا في جميع الميادين و بين حقوق الأفراد و التي تمثل في تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف.

و ما عسانا في هذا المقام إلا أن نردد ما قاله العماد الأصفهاني "... لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده لو غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد كذا لكان يستحسن و لو ترك هذا لكان أفضل ، و هذا أعظم العبد ، و هو دليل على إستيلاء النقص على جملة البشر"

الملاحق

قائمة المراجع و المصادر

الفهرس

	الواجهة
	بسملة
	الآية
	الإهداء
	الشكر
	قائمة الرموز
	الملخص
1.....	مقدمة:
6.....	الفصل الاوول الإطار النظري لنزع الملكية الخاصة
6.....	المبحث الأول مفهوم نزع الملكية.
6.....	المطلب الأول ماهية نزع الملكية.
6.....	الفرع الأول تعريف نزع الملكية.
9.....	الفرع الثاني تمييز نزع الملكية عن ما يشابهها من تصرفات قانونية.
12.....	الفرع الثالث خصائص نزع الملكية.
15.....	المطلب الثاني الغاية من نزع الملكية.
15.....	الفرع الأول تعريف المنفعة العامة.
16.....	الفرع الثاني دور الإدارة في تحديد المنفعة العامة.
16.....	الفرع الثالث معيار تحديد المنفعة العامة.
17.....	المبحث الثاني مجال تطبيق نزع الملكية.
17.....	المطلب الأول أطراف نزع الملكية.
17.....	الفرع الأول السلطة المختصة في نزع الملكية.
18.....	الفرع الثاني المستفيد من نزع الملكية.
19.....	الفرع الثالث المتضرر من نزع الملكية.
19.....	المطلب الثاني موضوع نزع الملكية.
20.....	الفرع الأول العقارات.
22.....	الفرع الثاني الحقوق العينية العقارية.
23.....	الفرع الثالث دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات.

25.....	التعويض عن نزع الملكية.	الفصل الثاني
25.....	تقدير التعويض.	المبحث الأول
25.....	شروط الضرر الواجب التعويض.	المطلب الأول
25.....	الضرر المادي.	الفرع الأول
26.....	الضرر المباشر.	الفرع الثاني
27.....	الضرر المؤكد.	الفرع الثالث
28.....	طرق التقييم.	الفرع الرابع
32.....	قواعد تقدير التعويض.	المطلب الثاني
32.....	القيمة في تقدير التعويض.	الفرع الأول
33.....	مشمتملات العقار.	الفرع الثاني
34.....	الإستعمال الفعلي للأملك.	الفرع الثالث
36.....	إجراءات تحديد التعويض.	الفرع الرابع
38.....	أحكام التعويض.	المبحث الثاني
38.....	عناصر التعويض.	المطلب الأول
38.....	محتوى التعويض.	الفرع الأول
39.....	أشكال التعويض.	الفرع الثاني
43.....	خصائص التعويض.	الفرع الثالث
44.....	الإتفاق الودي على التعويض.	الفرع الرابع
46.....	الإجراءات المتبعة لدفع التعويض.	المطلب الثاني
46.....	الجهة المللفة بالتعويض.	الفرع الأول
48.....	إيداع التعويض.	الفرع الثاني
50.....	عوارض دفع التعويض.	الفرع الثالث
52.....	الجهة القضائية المختصة.	الفرع الرابع