

جامعة عمار ثليجي الاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العنوان:

منازعات إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إشراف الاستاذة:"

بن ذهيبة رباب ريمة ✓

إعداد الطلبة:

قنيول جهاد ✓

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الصفة
خضرون عطاء الله	رئيسا
لكحل عائشة	مناقشا
بن ذهيبة رباب ريمة	مشرفا

السنة الجامعية: 2026/2025

شُكْرٌ وَعِرفَانٌ

الحمد لله تعالى الذي بنعمته تتم الصالحات، والذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل، فله الحمد والشكر على فضله وكرمه.

أتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة بن زهبة رباب، على حسن إشرافها وتوجيهاتها القيمة، وعلى ما قدمته لي من دعم علمي ونصائح سديدة ومتابعة مستمرة طيلة مراحل إعداد هذه المذكرة، فكان لتوجيهاتها الأثر البالغ في إنجاز هذا العمل وإخراجه في صورته الحالية.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وتقييمها، وما سيقدمونه من ملاحظات قيمة تسهم في إثرائها. ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر والتقدير إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار ثلجي بالأغواط، الذين كان لهم الفضل في تكويني العلمي طوال سنوات الدراسة.

وفي الأخير، أتقدم بالشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد، وساعدني ولو بكلمة تشجيع أو نصيحة صادقة. والحمد لله أولاً وآخراً، وظاهراً وباطناً.

إِهْدَاء

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾

الحمد لله الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل، والصلاة والسلام على سيدنا

محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى روح جدي الغالي المرحوم الحاج عبد القادر بن خماسي، رحمه الله رحمةً

واسعة وأسكنه فسيح جناته.

رحلت قبل أن تشهد هذه اللحظة التي تمنيتُ حضورك فيها، لكنك ما زلت حاضراً

في قلبي وفي كل نجاح أصل إليه.

أهديك هذا العمل وفاءً لذكراك الطيبة، وأسأل الله أن ينير قبرك ويجعل مثواك

الفردوس الأعلى.

إلى من أنارت دربي بحنانها، وغمرت أيامي بدعائها، إلى من كان قلبها موطني

الأول وملجئي الآمن، إلى أُمِّي الحبيبة، أطال الله عمرها وأدامها تاجاً فوق رأسي.

إلى من بذل الغالي والنفيس من أجل تربيتي وتعليمي، إلى من كان سندي وعوني

وقدوتي في الحياة، إلى أبي العزيز، حفظه الله ورعاه.

إلى إخوتي الأعزاء: أحلام، محمد، ومخلوف، الذين كانوا سنداً لي ومصدر قوةٍ

وتشجيع.

إلى كل من رافقني في هذه الرحلة وساندني بكلمة طيبة أو دعوة صادقة.

وإلى نفسي التي آمنت بحلمها، وصبرت واجتهدت حتى بلغت هذه اللحظة.

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل، عرفاناً بالجميل ووفاءً لمن كان لهم الفضل بعد الله في

بلوغ هذه المحطة من حياتي.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر حق الملكية من الحقوق من أهم الحقوق لكونه يرتبط بحياسة الأشخاص للأموال بأنواعها واستعمالها والانتفاع بها والتصرف فيها، إضافة لكونه يكرس حرية الفرد واستقلاله، غير أن هذا الحق ليس مطلقاً، فقد ترد عليه قيود باعتباره يؤدي وظيفة اجتماعية قد تستدعي في بعض الحالات تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

ومن هنا ظهرت فكرة " نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، إذ قد تدفع ضرورة الإدارة إلى وضع اليد على عقارات الأفراد، سواء بالتراضي أو عن طريق الإكراه، عبر آليات استثنائية، منها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، شريطة احترام الضمانات القانونية.

ونظراً إلى خطورة هذا الإجراء على الحقوق والمراكز القانونية للأفراد، فقد حرص المشرع الجزائري على إحاطته بمجموعة من الضمانات والإجراءات التي تقع على عاتق الإدارة، والهدف من ذلك حماية حق الملكية الخاصة.

إلا أن وجود هذه الضمانات لا يعني بالضرورة أن الإدارة ستلتزم دائماً بالقواعد القانونية المنظمة لهذا الامتياز، وهو ما يفرض ضرورة إخضاع أعمالها لرقابة قضائية صارمة، وذلك لحماية حق الأفراد في حال تجاوز الإدارة أو خروجها عن الأطر القانونية المقررة.

ومن هذا المنطلق تتجلى أهمية هذا الموضوع في كونه يقف بين مصلحتين أساسيتين، تتمثل الأولى في حماية حق الملكية باعتباره حقاً يكفله الدستور، بينما تتمثل الثانية في تمكين الإدارة من تحقيق المنفعة العامة التي تقتضيها التنمية الاقتصادية والاجتماعية...

كما يسلط هذا الموضوع الضوء على الضمانات القانونية والقضائية المقررة لحماية الأفراد من أي تعسف قد يشوب إجراءات نزع الملكية.

من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع رغبتنا في البحث فيه نتيجة اهتمامنا بهذا التخصص، وكذا توضيح بعض النقاط الغامضة في نظر كثير من الأشخاص الذين يلجؤون إلى القضاء بسبب قيمة التعويض فحسب، في حين يمكن الطعن في القرارات أثناء نزع الملكية وبعده وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال باعتباره مجال تخصصنا من جهة.

ومن جهة أخرى الرغبة في التعرف على إجراءات عملية نزع الملكية، وكذا الحقوق المقررة للمنزوعة ملكيته باعتباره الطرف الضعيف في هذه العملية.

يهدف هذا الموضوع إلى تحديد المقصود بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتبيان الصلاحيات القانونية الممنوحة للإدارة من أجل المساس بحق الملكية الخاصة بغرض تحقيق المنفعة العامة، والضمانات القانونية والقضائية التي يتمتع بها الملاك لحماية حقوقهم .

تجدر الإشارة إلى أن فكرة الموضوع طُرحت في عدة أعمال سابقة أفادتنا بنتائج قيّمة، وإن كانت بحثنا انطلق منها؛ نذكر منها:

رسالة الباحث بوزردوم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص: القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، السنة الجامعية: 2014/2015، وأطروحة الأستاذة إبراهيم سهام الموسومة بـ "رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية - دراسة مقارنة"، والتي نوقشت في جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان سنة 2014-2015 تحت إشراف الدكتور بمرزوق عبد القادر، ودراسات أخرى تناولت موضوع الرقابة القضائية بشكل مستقل.

وسنحاول في بحثنا هذا تقديم مقارنة تجمع بين الجانبين: الحماية التشريعية والحماية القضائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة معاً.

ومن خلال ما تقدم ذكره اخترنا الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم الحماية القانونية لإجراءات منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؟

وتتفرع هذه الإشكالية إلى مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل في:

- ما المقصود بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة؟
- ماهي الضمانات الإجرائية التي كرسها المشرع الجزائري للمنزوع ملكيتهم؟
- ماهي المنازعات المتعلقة بقرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؟

أمام كل هذه التساؤلات الفرعية والتي سوف تحظى بالتحليل والدراسة الوافية من خلال موضوع هذا البحث والذي اقتضت دراسته المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في توضيح مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتقييم طبيعة الإجراءات القانونية، كما وضعنا المنهج التحليلي في تحليل المواد والأحكام القانونية والتنظيمية والقضائية المتعلقة بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

اعتمدنا في تقسيم موضوع الدراسة على خطة ثنائية مشكلة من فصلين، وذلك على النحو التالي:

الفصل الأول: الحماية التشريعية لمنازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وقد قسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: طبيعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الثاني: تقييم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفصل الثاني: الحماية القضائية لحقوق المالك في إطار عملية نزع الملكية العامة.

وقسمناه هو الآخر إلى مبحثين:

المبحث الأول: التعويض عن نزع الملكية.

المبحث الثاني: دور القضاء في تعزيز حماية حقوق المنزوعة ملكيتهم في إطار المنفعة العامة.

الخاتمة: واختتمنا هذه الدراسة بخاتمة تضم مجموعة من النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لمنازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية

تحتاج الإدارة في كثير من الأحيان إلى عقارات مملوكة للأفراد لإنجاز مشاريعها ذات النفع العام، والأصل أن تسعى للحصول عليها بالطرق الرضائية كالعقد والهبة والوصية، غير أن الضرورة قد تقتضي اللجوء إلى نزع الملكية جبراً باعتباره إجراءً استثنائياً يحرم صاحبه من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة.

ولضمان التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق الأفراد، أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بضمانات إجرائية دقيقة محددة مسبقاً تُقيّد سلطة الإدارة من جهة، وتحمي المنزوع ملكيتهم من أي تعسف محتمل من جهة أخرى.

وعليه سنتناول في هذا الفصل الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال مبحثين: الأول طبيعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والثاني تقييم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الأول: طبيعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

نظراً لحاجة الإدارة الماسة إلى الأملاك العقارية الخاصة لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العمومية، تلجأ إلى إجراء نزع الملكية باعتباره وسيلة استثنائية بالغة الخطورة لما تنطوي عليه من مساس بحقوق الأفراد، وعليه سنتناول المقصود بنزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الأول)، ونطاق إجراءات نزع الملكية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

نتطرق في هذا المطلب إلى الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول) مع تبيان موقف الفقه من النظام القانوني لنزع الملكية (الفرع الثاني)، ثم تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأساس القانوني لنظام نزع الملكية

تدخل المشرع الجزائري لضبط هذا المفهوم من خلال عدة نصوص قانونية وهي كالتالي:

لقد أحاط المشرع الجزائري الملكية الخاصة بحماية قانونية، فبالنظر إلى المادة 60 من الدستور التي تنص على أن: «الملكية الخاصة مضمونة، ولا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف»¹، نجد أن حق التملك ليس مطلقاً كما قد يظن البعض بل هو حق مقيد بالمصلحة العامة فالمشرع هنا سمح للدولة بالتدخل ونزع الملكية بشرطين:

الالتزام بالقانون، وتقديم تعويض يحفظ حق المالك، وهو ما يحقق التوازن بين المصلحة الجماعية والحقوق الفردية .

وهو أيضاً ما أكدته القانون المدني في مادته 677 التي نصت على: «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون...»².

نلاحظ هنا أن هذه المادة جعلت القضاء هو المرجع النهائي والضمانة الأساسية للفصل في النزاعات ففي حال اختلف الطرفان على قيمة التعويض، يكون الحكم القضائي هو الفاصل، مع ملاحظة أن هذا النزاع لا يعطل حيازة الإدارة للعقار إذا كانت المصلحة تقتضي البدء في المشروع.

¹ - المادة 60، من الدستور الجزائري، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

² - المادة 677، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة

أما القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، فقد كان أكثر دقة في تعريف هذا الاجراء، حيث نص على أنها: «طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدت إنتاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية...»¹.

من خلال تحليلنا لهذا التعريف، يتبين لنا الفرق بينه وبين القانون المدني فالقانون 91-11 اعتبر نزع الملكية خيارا استثنائيا، بمعنى أن الدولة لا يمكنها اللجوء إليه إلا إذا فشلت في الشراء الودي أو الوسائل العادية.

كما أنه حدد نطاق المنفعة العامة بدقة أكبر وربطها بمشاريع ملموسة كالتجهيزات الجماعية والمنشآت الكبرى، مشترطا أن يكون التعويض سابقا لعملية نقل الملكية، وهو ما يختصر من سلطة الإدارة التقديرية في التوسع في مفهوم المنفعة العامة.

وبالرغم من أن القانون 91-11 لم يحدد صراحة من يملك سلطة القرار، إلا أن المشرع تدارك هذا النقص بموجب المرسوم التنفيذي 93-186.

وبموجبه، أصبح الاختصاص واضحا وموزعا:

- فإذا كان المشروع يقع داخل حدود ولاية واحدة، فإن قرار نزع الملكية يقع ضمن صلاحيات الوالي .
- أما إذا كان المشروع ضخماً ويمتد أثره إلى أكثر من ولاية، فهنا يتخذ القرار بموجب قرار وزاري مشترك يضم وزراء (الداخلية، المالية، الأشغال العمومية، والوزير المعني بالقطاع)، لضمان التنسيق التام بين مختلف جهات الدولة.²

الفرع الثاني: موقف الفقه من النظام القانوني لنزع الملكية

لقد تعددت الآراء الفقهية حول مفهوم نزع الملكية، حيث عرفت بأنها:

" امتياز من امتيازات السلطة العامة تملك بموجبه الدولة القدرة على إجبار الأفراد على التنازل عن ملكياتهم العقارية، بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل ومسبق ".

¹ - المادة 2 من القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر بتاريخ 08/05/1991.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد، 51.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

نلاحظ من خلال هذا التعريف أنه تم حصر عملية التنازل الجبري في الملكية العقارية فقط، دون التطرق للحقوق العينية الأخرى، كما لم يوضح ما إذا كان هذا الإجراء يمثل أصلاً عاماً أم استثناء في طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية.

كما عرفها جانب آخر من الفقه بأنها: "عملية إدارية تهدف من خلالها الدولة إلى إجبار شخص معين على التنازل عن ملكيته العقارية لفائدتها، بقصد تحقيق منفعة عامة مقابل تقاضي صاحب الحق لتعويض عادل ومسبق".

وفي تعريف آخر، وصفت بأنها:

"إجراء يقوم بموجبه شخص عام بنزع حق ملكية من مالك، وغالباً ما ينصب على عقار، بهدف تحقيق نفع عام مقابل تعويض عادل ومنصف ويكون مسبقاً".

وأيضاً ذهب البعض لتعريفها بأنها "امتياز قانوني يخول للإدارة حرمان مالك العقار من ملكه جبراً، مقابل جبر الضرر اللاحق به عن طريق التعويض المادي".

وأيضاً عرفت بأن "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة، بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبراً مقابل تعويض عن ذلك".¹ وفي الأخير نستنتج أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو إجراء إستثنائي وجبري تلجأ إليه الإدارة فقط لتحقيق المصلحة العامة بعد استنفاد الطرق الودية.

وهو إجراء يخص العقارات والحقوق العينية لا المنقولات ويشترط فيه تعويض عادل ومنصف ومسبق لكل من تضرر من عملية النزع وبالتالي فهو يحقق التوازن بين حماية حق الملكية والصالح العام.

الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن الأنظمة القانونية المشابهة

عندما تسعى الإدارة إلى اكتساب الأموال اللازمة لتصبح أموالاً عامة، فهي تستخدم أساليب القانون العام التي تمنحها سلطة اتخاذ إجراءات انفرادية دون الحاجة لانتظار موافقة المالك الخاص وهذا يعني غياب عنصر التراضي الذي نعتبره الأساس في عقود البيع والشراء العادية . ففي القانون العام، المصلحة العامة هي التي تسير الأمور وليس اتفاق الطرفين .

¹ - سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون،

تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 - قالمة، السنة الجامعية

2014/2015، ص 11.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

لكن ورغم أن الدولة تمتلك هذه الأدوات القوية التي تمكنها من انتزاع الملكية جبرا (مثل التأميم، المصادرة، والاستيلاء... الخ) إلا أنه لا يجب الخلط بين هذه الأدوات وبين نزع الملكية للمنفعة العامة فرغم أنها تشترك جميعا في صفة الإجبار، إلا أنها تختلف جوهريا من حيث الاجراءات والطبيعة والمحل. وبالتالي سنحاول استعراض هذه الأساليب لنوضح الفرق بينها: التأميم (أولا)، الاستيلاء (ثانيا)، وأخيرا المصادرة (ثالثا).

أولا: تمييز نزع الملكية عن التأميم

يمكن تعريف التأميم بأنه إجراء يهدف إلى نقل ملكية مشروع خاص، سواء كان مملوكا لأفراد أو لشركات خاضعة للقانون الخاص، إلى ملكية الدولة وذلك قصد تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات. وبهذا المعنى، نلاحظ أن التأميم يتفق مع نزع الملكية في الغاية والتعويض، لكنهما يختلفان من عدة جوانب نوضحها فيما يلي :

1. من حيث الطبيعة:

نلاحظ أن نزع الملكية هو إجراء يخص فرد معين ومال محدد بدقة، وتنزعه الدولة من صاحبه لتحقيق هدف اقتصادي معين. أما التأميم، فهو يختلف تماما لأنه إجراء عام وشامل، والهدف منه هو التحكم في وسائل الإنتاج في المجتمع ككل وليس مجرد أخذ مال من فرد واحد¹.

2. من حيث المحل

نلاحظ أن التأميم يرد أساسا على المشروع الاقتصادي بصفة عامة، بينما يقع إجراء نزع الملكية على العقار والحقوق العينية العقارية فقط. وبالتالي لا يمكن قانونا نزع ملكية مشروع بكامله وتحويله للدولة فإذا كان محل الإجراء فندقا مثلا، فإن نزع الملكية يقع على البناية (العقار) فقط، ولا يشمل الأثاث، التجهيزات، أو السجل التجاري التابع للفندق، على عكس التأميم الذي ينقل المشروع بكل عناصره المادية والمعنوية إلى الدولة².

¹ - انس القاسم جعفر ،النظرية العامة لأملاك الادارة والاشغال العمومية ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية

،الجزائر ،1992،ص61الى 63.

² - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية ،مصر ،1988، ص،07

3. من حيث الإجراءات

حسب المرسوم الرئاسي وقانون نزع الملكية،¹ نجد أن الإجراء يكون بموجب قرار من السلطة المختصة فإذا كان الأمر يخص عقارات في أكثر من ولاية يصدر قرار وزاري مشترك، أما إذا كان في ولاية واحدة فالقرار يصدره الوالي.²

لكن في التأميم، وحسب القانون المدني الجزائري نلاحظ أن هذا الإجراء يكون بموجب قانون وهو الذي يحدد كيف يتم نقل الملكية وكيفية التعويض عنها.³

ثانيا: تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت

الاستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، ذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية، أو الاستعجال ويمكن إجراء المقارنة بين نزع الملكية والاستيلاء كما يلي:

1. من حيث المحل

يرد نزع الملكية على العقارات والحقوق العينية العقارية بصفة مؤقتة، أما الاستيلاء فيرد على حق استعمال المال أو استغلاله فقط، سواء كان عقارا أو منقولاً دون أن يمتد إلى حق التصرف فيه، فلا يجوز للدولة في هذه الحالة أن تتصرف في العقارات أو المنقولات لأن حقها عليها مؤقت.

2. من حيث الإجراءات

يتم الاستيلاء في القانون المدني الجزائري بأمر كتابي يصدر عن الوالي أو عن سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، ويمكن أن يكون هذا الاستيلاء فردياً أو جماعياً، ويذكر في الأمر ما إذا كان الهدف هو الحصول على أموال أو خدمات، مع بيان طبيعة الخدمة ومدتها، وعند الاقتضاء مبلغ التعويض أو الأجر وكيفية دفعه.⁴

¹ - المادة 02 من القانون 91/11، السابق الذكر - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 السابق الذكر.

² - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 63.

³ - المادة 678 من قانون المدني الجزائري.

⁴ - المادة 680 من القانون المدني الجزائري (معدلة).

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

كما ينفذ هذا الأمر مباشرة أو عن طريق طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن عند الحاجة تنفيذه بالقوة الإدارية، ويسبق الاستيلاء بجرد للأموال محل الاستيلاء ويعاد جرد مماثل عند استرجاع الحيازة، ويحدد التعويض أولاً باتفاق بين الأطراف، وإذا لم يتفق الأطراف يفصل فيه القضاء.¹

أما نزع الملكية للمنفعة العامة، فإنه يخضع في التشريع الجزائري لإجراءات أكثر تعقيداً، عادة ما يكون على عدة مراحل وهي: أولاً التصريح بالمنفعة العامة، ثم تحديد وجرد الأملاك والحقوق المراد نزعها، وتقييمها، ثم اتخاذ قرار قابلية التنازل يليه قرار نزع الملكية، ولا تنتقل الملكية ولا يحدد التعويض نهائياً إلا بتدخل القضاء.²

ثالثاً: تمييز نزع الملكية عن المصادرة

تعد المصادرة صورة من صور نزع الملكية وإضافتها إلى أملاك الدولة بغير مقابل بناء على أحكام قانون العقوبات أو بعض القوانين الخاصة، فهي ليست نظاماً بل عقوبة تكميلية لعقوبة أصلية ولا توقع بمفردها فهي عقوبة مالية عينية لا تطبق إلا إذ صدر حكم قضائي وعليه يمكن القول أن المصادرة لا تكون إلا بموجب حكم قضائي بينما نزع الملكية يكون بموجب قرار إداري.

○ حدد المشرع حالات المصادرة في قانون العقوبات وتشمل بصفة عامة الأموال إلا ما استثنى بنص بينما عملية نزع الملكية ترك تقديرها للإدارة بشرط أن تكون للمنفعة العامة.

○ المصادرة ترد كإجراء عقابي بحكم قضائي على الأشياء استعملت في ارتكاب الجريمة مهما كانت طبيعتها، فتصادر ملكيته الخاصة بمقتضى فعله كما أنها في بعض الأحيان تكون حماية للملكية الخاصة كمصادرة المسروقات تمهيداً لإعادة المال إلى صاحبه، أما نزع الملكية للمنفعة العامة ليست بعقوبة وإنما إجراء بهدف تحقيقي المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف.

المطلب الثاني: نطاق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من خلال ما ذكر سابقاً، يتضح لنا أنه لا يمكن إنجاز عملية نزع الملكية إلا في حدود معينة وبالتالي سنقوم في هذا المطلب بالتطرق إلى النطاق الموضوعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الأول)، ثم النطاق العضوي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الثاني)

¹ - المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري.

² - القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية السابق الذكر .

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزاع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يقصد بموضوع نزاع الملكية " نوع الأموال " التي يجوز للإدارة انتزاعها، وقد حصرها

المشرع الجزائري في المادتين 02 و 03 من القانون 91-11 في ثلاثة أنواع:

أولاً: العقارات

يرد النزاع على العقار كله أو جزء منه بما يشمل سطحه وباطنه وما فوقه وفق المادة 676 من القانون المدني، والعقار وفق المادة 683 من نفس القانون " هو كل شيء مستقر وثابت لا يمكن نقله دون تلف " غير أنه إذا وضع المالك منقولاً في عقاره لخدمته أو استغلاله فإنه يعتبر عقاراً بالتخصيص ويدخل ضمن النزاع مع تعويض المالك عن تعطيله.

كما لا يجوز نزع الأملاك العمومية لكونها غير قابلة للتصرف وفق المادة 689.¹

1. الأملاك التابعة للخواص

كل الأملاك العقارية للخواص قابلة للنزع بغض النظر عن طبيعة مالکها سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ويشمل ذلك أملاك القاصرين والمحجور عليهم والأملاك الوقفية والغائبين والأجانب، لأن النزاع إجراء جبري بطبيعته لا يُفرّق بين المالكين، ولا يُستثنى إلا أملاك الدول الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية.²

2. الأملاك الخاصة التابعة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

ويقصد بها العقارات التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية دون أن تُستعمل هذه العقارات مباشرة في خدمة المرفق العام، وفي هذه الحالة لا تحتاج الجماعة المحلية إلى نزع الملكية بل يكفي إصدار قرار تخصيص للمرفق العمومي فيُدرج العقار ضمن الأملاك العامة تلقائياً، إلا إذا تعلق الأمر بمشروع ذي منفعة أوسع فيجوز حينئذٍ نزع ملكية عقار مملوك لجماعة محلية أخرى مع تعويضها بصفتها مالكة للعقار.³

¹ - بن مهدي عبد العزيز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023-2024، ص 25، 26، 27.

² - عزت طانيوس، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، مصر، 1988، ص 120.

³ - القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بأملاك الدولة، الجريدة الرسمية، عدد 44.

ثانياً: الحقوق العينية العقارية

تعرض القانون رقم 11/91 في مادته 2 والتي نصت على " أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعد طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية." والحقوق العقارية هي:

1. حقوق عينية عقارية أصلية

وهي الحقوق التي تقوم بذاتها على العقار، مثل حق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، وحق الارتفاق .

2. حقوق عينية عقارية تبعية

وهي الحقوق التي تُقَرَّر ضماناً لدين، وتكون تابعة له، مثل الرهن الرسمي، وحق التخصيص، والرهن الحيازي، وحقوق الامتياز¹ . وكلها تُعدّ أموالاً عقارية في مفهوم المادة 684 من القانون المدني.

ثالثاً: المنقولات

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماماً مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير، لذلك فهي تخرج بطبيعتها عن نطاق موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهو ما جعل المشرع الجزائري يخرجها من نطاق الأموال المحددة على سبيل الحصر في المادتين 2 و3 من قانون 11/91.

الفرع الثاني: النطاق العضوي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الجهة المختصة):

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة امتيازاً لا تملكه إلا الدولة وحدها، ومن هنا يطرح التساؤل: من يملك صلاحية إصدار قرار النزع؟ وأي الجهات الإدارية مختصة به؟ وهذا ما سنحاول التطرق اليه من خلال النقاط التالية:

أولاً: الجهات الادارية التي لها الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

إن المشرع الجزائري، وعلى خلاف المشرع الفرنسي، لم يحدد في قانون نزع الملكية الجهات المختصة بإصدار قرار النزع² ، مما أوجد فراغاً تشريعياً مقارنة بالقوانين السابقة التي كانت تشترط قراراً

¹ - المواد من 882 إلى 1001 من القانون المدني الج زائري المعدل والمتمم.

² - القانون رقم 11/91 السابق الذكر.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

وزارياً مشتركاً¹ إلا أن هذا الفراغ تم تداركه بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186، ، بحيث جعل القرار مشتركاً وزارياً بين وزير الداخلية ووزير الجماعات المحلية ووزير المالية في حال امتداد المشروع عبر ولايتين أو أكثر، أما إن كانت الأملاك داخل إقليم ولاية واحدة فالاختصاص يعود للوالي منفرداً بصفته ممثلاً للدولة على المستوى المحلي.

وقد جاء المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 7 جويلية 2008 ليضيف أحكاماً خاصة بالمنشآت ذات المنفعة الوطنية والاستراتيجية، حيث نصّت المادة 40 على أن الوالي المختص إقليمياً يُصدر قرار النزع متضمناً نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة وفق القانون 91-11 المعدل².

ثانياً: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

نازع الملكية هو " الجهة التي يحق لها قانوناً أن تطلب نزع عقار معين لإنجاز مشروع ذي منفعة عامة"، وبالرغم من أن القانون 91-11 والمرسوم 93-186 لم يحددوا هذه الجهات بشكل صريح، فإن الأمر 76/48 جاء ليوضح أن الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية هي التي تملك هذا الحق لتوفير العقارات اللازمة لتسيير مرافقها.

وبما أن هذه الجهات نفسها هي المكلفة بإعداد مخططات التهيئة والتعمير وفق القانون 19/15 ، فهي التي لها الحق بتولي طلب النزع عند الحاجة، ومن هنا نستنتج أن هذا الحق محصور في الإدارة ولا يجوز للأفراد المطالبة به باسم المنفعة العامة.³

ثالثاً: المستفيد من نزع الملكية

يمكن أن تكون جهة نزع الملكية هي نفسها الجهة المستفيدة منها، كما هو الحال عندما يُتخذ قرار النزع من أجل إنجاز مشروع يعود مباشرة إلى تلك الجهة.

¹ - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 08 جوان 1976.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 7 جويلية 2008، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27

جويلية 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.

³ - محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري: المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام،

كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 1998، ص 109_110

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

فَتَجْتَمِعُ فِيهَا صِفَةُ الْمَالِكَةِ وَصِفَةُ الْمُسْتَفِيدَةِ مِنَ الْعَقَارِ. وَيَكُونُ تَحْدِيدُ الْمُسْتَفِيدِ فِي هَذِهِ الْحَالَةِ وَاضِحًا لِأَنَّ الْجِهَةَ الَّتِي قَرَرَتْ النِّزْعَ هِيَ الَّتِي سَتَتَوَلَّى اسْتِغْلَالِ الْعَقَارِ لَاحِقًا. غَيْرَ أَنَّهُ لَا بَدَّ مِنْ أَنْ يَكُونَ هَذَا الْإِجْرَاءُ صَادِرًا فِي إِطَارِ الْمَنْفَعَةِ الْعَامَةِ، لِأَنَّ نِزْعَ الْمِلْكِيَّةِ لَا يَكُونُ إِلَّا لَخْدْمَةِ الْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ وَلَا لِتَحْقِيقِ مَصْلَحَةٍ خَاصَةٍ¹.

المبحث الثاني: تقييم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تُعَدُّ عَمَلِيَّةُ نِزْعِ الْمِلْكِيَّةِ مِنْ أخطر الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة لتلبية احتياجاتها، نظراً لما تتطلبها من مساس بالملكية الخاصة المحمية دستورياً، لذلك أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بإجراءات شكلية دقيقة وفق القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186، تُشكِّلُ مِنْ جِهَةٍ قِيْدًا عَلَى سُلْطَةِ الْإِدَارَةِ، وَمِنْ جِهَةٍ أُخْرَى ضَمَانَةً قَانُونِيَّةً تَكْفُلُ لِلْأَفْرَادِ الْمَنْزُوعَةِ مِلْكِيَّتَهُمْ حِمَايَةَ حَقُوقِهِمْ مِنْ أَيِّ تَعَسُفٍ مُحْتَمَلٍ.

وعليه سنتناول في المطلب الأول الضمانات الإجرائية في الحالات العادية وفي المطلب الثاني الضمانات الإجرائية في الحالات الخاصة.

المطلب الأول: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية في الحالات العادية

تمر عملية نزع الملكية بإجراءات محددة قانوناً يجب على الإدارة أن تتبعها تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، وتبدأ هذه الإجراءات بقرار التصريح بالمنفعة العامة في (الفرع الأول) ثم قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الثاني)، وقرار نزع الملكية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة

إن قرار التصريح بالمنفعة العامة لا يكون ممكناً إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية والتي حددها كل من قانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، وتتمثل في تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد (أولاً) وإجراء التحقيق الإداري المسبق (ثانياً)، وصولاً إلى إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة (ثالثاً).

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد:

من مقدمات إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، تكوين ملف من طرف المستفيد من هذه العملية، ويلجأ إليه إذا لم تؤدي الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق العقارية إلى نتائج إيجابية، يحزر محضر عدم الصلح وعلى أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفاً تثبت فيه المشروع المزمع إنجازه ذو منفعة عامة، وأنها سعت للحصول على الأملاك بالطرق الودية¹ وهذا الملف يتكون من²:

1. تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي:

فهو أول وثيقة يتطلبها الملف والتي تبرز فيها الإدارة المستفيدة من نزع الملكية النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولاتها اقتناء العقار المطلوب نزعه بالتراضي، قبل أن تلجأ إلى السلطة نازعة الملكية باعتبار أن إجراء نزع الملكية إجراء استثنائي³.

2. تصريحاً يوضح الهدف من العملية:

وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، حيث يعتبر هذا التصريح الوثيقة الأساسية في ملف التحقيق إذ يتعلق بمعرفة موضوع عملية نزع الملكية، وهو المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه، وفي كل الحالات فإن التصريح ينبغي أن يكون في إطار قواعد التهيئة العمرانية.

3. مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها:

يجب أن يتضمن هذا الملف مخططاً بيانياً للوضعية، تعده جهة تقنية متخصصة ممثلة في مكتب دراسات تحدد فيه طبيعة الأشغال المزمع القيام بها (بناء أو شق طريق أو غيرها) ومدى أهمية وموقع العقارات المطلوب نزع ملكيتها، وكذا ذكر أسباب اختيارها لهذه العقارات دون سواها⁴.

¹ - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة، - مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص 59-60.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93_186، المصدر السابق، المادة 02.

³ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2018-2019، ص 72.

⁴ - العربي مداح، المرجع السابق، ص 73.

4. تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل:

يجب أن يتضمن الملف تقييماً بيانياً للعملية وهي عبارة عن معطيات مالية تتعلق بتكاليف الأشغال ومصدر تمويلها وعلى المستفيد أن يثبتها بوثيقة موقعة من طرف المحاسب. بعد إتمام الملف كاملاً تقوم الجهة المستفيدة بإرساله إلى الوالي.

ثانياً: التحقيق الإداري المسبق:

في البداية نتطرق إلى ما المقصود بالتحقيق الإداري المسبق، حيث نقصد به تمكين المواطنين من الاطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع.¹

نظم المشرع التحقيق الإداري المسبق في قانون رقم 91-11 من خلال المواد 4 إلى 9، فسمح للمواطنين بالإطلاع على المشروع وتقديم المعلومات للجهات المكلفة به ابتداء من صدور قرار فتح التحقيق الذي يمر بعدة إجراءات لضمان مشروعيته، والتي تتمثل في صدوره من جهة مختصة، كذلك مضمونه وتشكيل لجنة التحقيق وسير عملها.

1. الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق ومضمونه:

نتعرض إلى الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق، ومضمونه:

أ. الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق:

نصّت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على ما يلي: « يُفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي»².

وعليه، فإن " الوالي " هو المختص الوحيد والأصيل في فتح التحقيق الإداري المسبق، مهما كان حجم العملية.

كما تنص المادة 10 من المرسوم نفسه على ما يلي: «يُصرّح بالمنفعة العمومية حسب الآتي: بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة

¹ - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994، ص 21.

² - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المصدر السابق، المادة 06.

ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة»¹.

ويتضح من المادة 10 من المرسوم رقم 186/93 أنّ المشرّع وزّع الاختصاص في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بين الوالي من جهة، والوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية من جهة أخرى، بحسب موقع الممتلكات أو الحقوق العينية المراد نزاع ملكيتها، دون أن يثير ذلك أي إشكال من حيث تحديد الجهة المختصة.

ويمكن القول أن المشرّع الجزائري رفع اللبس بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية، الذي حدّدت المادة 10 السلطات المختصة بإصداره في كل حالة، وبين دراسة ملف نزاع الملكية التي أُسندت إلى الوالي.

وقد ورد هذا التمييز في باب الأحكام المختلفة من المرسوم رقم 186/93، لاسيما في المادة 44 منه، التي تنص على ما يلي: «إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزاع الملكية يحوّل الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كلّ والي مختص إقليميًا، يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزاع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و11 من هذا المرسوم»².

كما أن قرار فتح التحقيق المسبق يختص بإصداره كذلك الوالي، طبقًا للمادة 06 من المرسوم 93-186 المعدّل والمتمّم.

وبناءً على ذلك، جاءت هذه المادة لتؤكد ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم ذاته، فيما يخص قرار فتح التحقيق المسبق الذي أُسندت ممارسته إلى الوالي وفقًا لأحكام المادة 44 من نفس المرسوم، التي تسحب عمليًا الاختصاص في هذا المجال من الهيئات الإدارية المركزية، وتُسند بصفة حصرية إلى الوالي، كغيره بباقي إجراءات نزاع الملكية.

ب. مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق:

حدد المشرّع الجزائري مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق في المادة 06 من القانون 91-11، حيث يشترط تحت طائلة البطلان... "يجب أن يتضمن القرار تاريخ فتح التحقيق وتاريخ

¹ المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المصدر السابق، المادة 02 التي تعدل المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

² المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 44.

انتهائه، وأن يوضح الهدف من العملية، مع إرفاق مخطط يبين طبيعة الأشغال المراد إنجازها وموقعها."

1

وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مضمون هذا القرار في المادة 06 منه، إذ نصّ على أن التحقيق المسبق يُفتح بقرار من الوالي يُذكر فيه وجوبًا ما يلي: ²

- الهدف من التحقيق.
 - تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
 - تشكيلة اللجنة مع أسماء أعضائها وألقابهم وصفاتهم.
 - كيفية عمل اللجنة من حيث أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق الاطلاع على ملف التحقيق.
 - الهدف البين من العملية.
 - مخطط الوضعية الذي يحدّد بدقة طبيعة الأشغال المقرر إنجازها وموقعها.
- كما ألزم المشرّع الجزائري، حتى يُعتبر قرار التحقيق صحيحًا، بأن يتم نشره والإعلان عنه قبل 15 يومًا من تاريخ فتح التحقيق، وذلك عن طريق :
- تعليقه في مقر البلدية المعنية في الأماكن المخصصة لهذا الغرض (لوحات الإعلانات).
 - إضافة إلى نشره في يوميتين وطنيتين وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية. ³
- ويلاحظ بهذا الخصوص أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أضاف النشر في اليوميتين الوطنيتين وفي مجموعة القرارات الإدارية كتفصيل متعلّق بالإشهار، بعدما كان القانون 91-11 يقتصر على الإشارة إلى نشر القرار على مستوى البلدية فقط، وهو ما يعكس حرص المشرّع على إعلام المواطنين بالمشروع محلّ التحقيق وتمكينهم من إبداء آرائهم وملاحظاتهم ما دام أن التحقيق يُتيح لهم تقديم معلومات قيمة ومفيدة للجنة التحقيق. ⁴

¹ - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 06.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 06 فقرة 01.

³ - المرجع نفسه، المادة 06 فقرة 02.

⁴ - سعيدي نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص 19.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

وقد أولى المشرع الجزائري كذلك أهمية خاصة لاحترام الآجال في عمل لجنة التحقيق، إذ تنص المادة 06 من القانون 91-11 على أن عدم تحديد تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنهائه يترتب بطلان القرار¹، الأمر الذي يدفع القاضي إلى التحقق من أن النشر تم فعلاً في الأماكن المخصصة له، وأنه تم ضمن الأجل المحدد والمتمثل في خمسة عشر يوماً قبل افتتاح التحقيق.

وما يمكن استخلاصه هو أن تخلف أحد الشروط الشكلية المنصوص عليها في القرار، سواء ما تعلّق بالبيانات الإلزامية أو بالإشهار والآجال، يؤدي إلى بطلان قرار فتح التحقيق المسبق، وبالتالي بطلان جميع الإجراءات اللاحقة المبنية عليه².

2. تشكيل لجنة التحقيق المسبق وسير عملها:

نتناول في هذا المطلب كيفية تشكيل لجنة التحقيق المسبق، ثم كيفية سير عملها.

أ. تشكيل لجنة التحقيق المسبق:

تتكون لجنة التحقيق من ثلاثة أشخاص يعيّنهم الوالي، ويكون أحدهم رئيساً لها، بهدف إجراء تحقيق للتأكد من مدى توافر المنفعة العمومية.

ويُختار هؤلاء الأشخاص من قائمة وطنية يضبطها سنوياً وزير الداخلية والجماعات المحلية، استناداً إلى القوائم التي تُعدها كل ولاية³.

وتتكوّن قائمة كل ولاية، التي تضم من ستة إلى اثني عشر شخصاً، من قداماء القضاة والموظفين أو قداماء الموظفين المصنّفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، إضافة إلى كل شخصية أخرى يمكن أن تساهم، بحكم كفاءتها أو خبرتها، في سير التحقيقات⁴.

كما نصّت المادة 05 في هذا الإطار على أن «مكافآت أعضاء لجنة التحقيق تُحدّد حسب الكيفيات ونسب مصاريف المهمات الممنوحة للموظفين، وفقاً للتنظيم المعمول به، وتُحمّل على عاتق الجهة نازعة الملكية»⁵.

¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2006، ص 37.

² - سعدي نعيمة، المرجع السابق، ص. ص 19-20.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 03.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 04.

⁵ - المصدر نفسه، المادة 05.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

ويُستفاد من ذلك أن المشرع أقرّ جملة من الضمانات التشريعية في تشكيل لجنة التحقيق وعملها، وأهمها حياد الأعضاء¹.

ولتحقيق هذا الهدف أوجب على أعضاء اللجنة ألا ينتموا إلى أي جهة إدارية نازعة للملكية².

ب. سير عمل لجنة التحقيق:

تخضع طريقة سير التحقيق المسبق لجملة من الإجراءات تتعلق أساسًا بمكان وزمان إجراء التحقيق، وكيفية تنظيمه .

- مكان وزمان إجراء التحقيق:

يُقصد بمكان إجراء التحقيق تحديد الجهة أو المقر الذي يمكن للجمهور فيه الاطلاع على ملف التحقيق وتدوين ملاحظاته في الدفتر المخصّص لهذا الغرض³.

وقد نصّت الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه «يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية، أو في مكان عمومي آخر يُحدّد في القرار المنصوص عليه في المادة 06 أعلاه»⁴.

ومن ثمّ يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديد مكان إجراء التحقيق⁵.

أمّا من حيث المدة، فإن الوالي هو المختص بتحديد أجل إجراء التحقيق، طبقًا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تنص على أن : «التحقيق المسبق يُفتح بقرار من الوالي يذكر فيه وجوبًا: « تاريخ بدء التحقيق وتاريخ إنجائه »»⁶.

وعليه فإن النطاق الزمني الذي يُجرى خلاله التحقيق يعود تحديده للوالي، وهو ما تؤكده أيضًا المادة 08 من المرسوم نفسه .

¹ - غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2013-2014، ص 29.

² - سعدي نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 24.

³ - خليف سهام، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 31.

⁴ - من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 08 فقرة 02.

⁵ - خليف سهام، المرجع نفسه، ص 31.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 06.

- كيفية سير التحقيق:

تتمثل مهمة لجنة التحقيق المسبق في التأكد من مدى توافر المنفعة العامة في المشروع، وذلك عن طريق فتح المجال للجمهور لإبداء آرائهم وملاحظاتهم في المكان والمدة المحددين مسبقاً، حيث تُدَوَّن هذه الملاحظات في دفتر التحقيق المنصوص عليه في ملف التحقيق، والذي يكون مرقماً وموقعاً من طرف الوالي أو ممثله، وتُسجَّل فيه أيضاً مختلف التظلمات والملحوظات التي يبديها المواطنون حول المنفعة العامة المستهدف تحقيقها¹.

وبعد انتهاء مدة التحقيق، تتولى اللجنة إعداد نتائج التحقيق في تقرير مكتوب، موقع ومؤرخ ومؤشّر، يوجّه إلى الوالي مرفقاً بجميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانوناً، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، كما تُرسل نسخة من نتائج التحقيق إلى الأشخاص المعنيين، متى طلبوا ذلك، ورغم هذه المبررات التي قام عليها عدم تحديد الطبيعة القانونية لقرار التحقيق المسبق، فإنه يُستحسن أن ينصّ قانون 11/91 صراحة على إمكانية الطعن القضائي في هذا القرار، حتى وإن كان مجرد إجراء تمهيدي ومسبق لعملية نزاع الملكية، خاصة وأن القضاء أصبح مع مرور الوقت أكثر تشدداً في مراقبة الاحترام الدقيق للإجراءات المقررة في مختلف النصوص القانونية².

ثالثاً: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة حلقة أساسية في إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة، حيث يأتي هذا القرار بعد إنتهاء من إجراءات التحقيق المسبق بعد إرسال ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة عن ثبات المنفعة بصفة رسمية.

1. الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:

يتم التصريح بالمنفعة العمومية من طرف إحدى السلطات التالية حسب الحالة:

¹ - المصدر نفسه، المادة 07.

² - د. مصطفى رباحي، الإجراءات المسبقة لنزع الملكية للمنفعة العمومية في ظل القانون 11/91، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 03، المجلد 35، قسنطينة - الجزائر، ديسمبر 2021، ص1160.

أ. التصريح بموجب قرار صادر عن الوالي:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزاع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب قرار يصدر عن " الوالي " المختص إقليمياً¹، سواء تعلّق الأمر بممتلكات تقع في بلدية واحدة أو امتدّت إلى عدّة بلديات من هذه الولاية².

ب. التصريح بموجب قرار وزاري مشترك:

أمّا إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية موزعة على ولايتين أو عدّة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب " قرار وزاري مشترك أو قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المعني ووزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية³."

وفي هذه الحالة نصّ المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أن المستفيد من نزاع الملكية يُحوّل الملف الخاص بالعملية إلى كل والٍ مختص إقليمياً، يتولى تنفيذ جميع إجراءات النزاع ضمن حدود ولايته، دون المساس بأحكام المادتين 10 و11 من نفس المرسوم⁴.

ت. التصريح بموجب مرسوم تنفيذي:

منح القانون للوزير الأول صلاحية إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بالنسبة لبعض المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني أو الإستراتيجي⁵، كالسدود والطرق السريعة وخطوط المترو وغيرها من تجهيزات البنية التحتية، وذلك للقضاء على التأخير الذي قد يعرقل انطلاق المشاريع.

2. مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة:

لا يكفي أن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية مختصة، مالم يتضمن مجموعة من الشروط الشكلية والبيانات الموضوعية تحت طائلة البطلان.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 10 فقرة 01.

² - حمدان الجيلالي التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزاع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، العدد 05 2017، ص 59.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 10 فقرة 02.

⁴ - المصدر نفسه، المادة 44.

⁵ - المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، وزارة داخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل ووزارة السكن والعمران.

أ. الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:

يتم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة وفق المادة 11 من القانون 91-11 إما في الجريدة الرسمية إذا صدر كمرسوم تنفيذي أو قرار وزاري مشترك، أو في مدونة القرارات الإدارية إذا صدر من الوالي، مع وجوب تبليغه فردياً لكل معني بالنزع وتعليقه شهراً كاملاً في مقر البلدية. وتحتسب هذه المدة أجلاً للطعن أمام القضاء لإبطال قرار التصريح بالمنفعة العامة، باستثناء أشغال التابعة لوزارة الدفاع التي يكتفى فيها بالتبليغ السري.¹

وعليه فإن النشر يتم عن طريق: النشر أو التبليغ أو التعليق.

ب. الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:

تتسبب المادة 10 من القانون 91-11 أن يتضمن قرار التصريح بيانات أساسية تحت طائلة البطلان.

تتمثل في: تحديد الهدف من النزع بوضوح ليتمكن القضاء من التحقق لاحقاً من ارتباط هذه الأهداف بالمنفعة العامة فعلاً، وهو ما يُعدّ أساس الرقابة القضائية على القرار، وبيان طبيعة المشروع ومواصفاته الفنية والهدف من ذلك كشف أي انحراف في التنفيذ، وتحديد مساحة الأراضي المراد نزعها بدقة مع موقعها الجغرافي لمنع التمدد غير المبرر، إضافة إلى تقدير مالي دقيق للتعويضات مع إيداعها الخزينة العمومية.

ويُلزم القرار كذلك بتحديد مدة إنجاز لا تتجاوز أربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة إذا اكتسب نطاق النزع طابعاً وطنياً، وإن انقضت دون تنفيذ حق للمالك المطالبة باسترجاع أملاكه قضائياً.²

الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك

يشكل قرار قابلية التنازل مرحلة هامة في عملية نزع الملكية، وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 نجد أن هذا الإجراء تم إدراجه في الفصل الخامس تحت عنوان "القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها"، في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سمّاه "بيع الممتلكات والحقوق"، وكلا المصطلحين ينصبّان في معنى واحد.

¹ - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 11.

² - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 10.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

فالمقصود به في المرسوم السابق الذكر هو قرار جواز البيع، ذلك لأن نزع الملكية يُعدّ بيعاً جبرياً أو تنازلاً جبرياً مقابل تعويض، أما المقصود بما سُمّي في القانون فهو التنازل عن الأملاك. وسنتطرق في هذا الفرع إلى الجهة المختصة بإصداره (أولاً)، ثم مضمونه (ثانياً)، وأخيراً كيفية تبليغه (ثالثاً) ¹.

أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية:

لم يُحدد القانون 91-11 صراحةً الجهة المختصة بإصدار هذا القرار، غير أنّ هذا الفراغ التشريعي تم تداركه بموجب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، التي أسندت صلاحية إصدار هذا القرار إلى "الوالي"، وذلك من خلال نصها على أنه: «يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استناداً إلى تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية». كما أكدت المادة 44 من نفس المرسوم أن باقي الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية تدخل ضمن صلاحيات الوالي المختص إقليمياً ².

ثانياً: مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية:

نصت المادة 24 من القانون 91-11 والمادة 37 من المرسوم 93-186 على وجوب أن يتضمن القرار تحت طائلة البطلان البيانات التالية :

1. قائمة العقارات المعنية بالنزع استناداً إلى المخطط الجزئي.
2. والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.
3. قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.
4. مبلغ التعويض وطريقة حسابه.

وعليه فإن الإدارة ملزمة بذكر كافة هذه البيانات عند إصدار القرار وإلا تعرّض للطعن بالبطلان قضائياً.

¹ - مريجي لينة، زبيش فوزية، الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريّج، 2024/2025، ص 30 .

² - براهمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص 102/101.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

ويرتكز القرار على مسارين أساسيين متكاملين: التحقيق الجزئي الذي يضبط قائمة العقارات والمالكين المعنيين، وتقييم التعويضات الذي تتولاه مصالح أملاك الدولة بتحديد مبلغه وطرق حسابه، مع الإشارة إلى أن التعويض قد يكون عينياً بدل التعويض النقدي لكنه جوازي فقط وليس إلزامياً.¹

ثالثاً: تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك:

فيما يتعلق بالإجراءات أو القرارات السابقة كقرار تعيين المحافظ المحقق مثلاً، كان التبليغ يتم بطريق الإعلان المتعدد بالنشر والتبليغ وحتى التعليق، لكن فيما يخص قرار قابلية التنازل عن الأملاك، فتتص المادة 25 من القانون 91-11 على أن "يُبْلَغُ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين". والمقصود بذلك أن تقوم السلطة نازعة الملكية بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية وحتى المنتفعين من العقارات المعنية.²

في المقابل، نصّت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أن "يُبْلَغُ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين وأصحاب الحقوق العينية". والمفهوم من المادتين أن طبيعة القرار فردية وليست تنظيمية، لأنه يُبْلَغُ فردياً لأصحابه أو المعنيين به، ولا يُنشر لأن النشر يتعلق بالقرارات التنظيمية. ولإدارة السلطة التقديرية في تبليغ المعني، لأن المشرع لم يبين لنا الوسائل القانونية الواجب إتباعها في التبليغ، شرط أن تضمن وصول التبليغ فعلياً.³

الفرع الثالث: قرار نزع الملكية

لقد تناول قانون رقم 91-11 أحكام هذا القرار من خلال المادتين 29 و30 منه ضمن الفصل السادس تحت عنوان "القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" فيلاحظ من خلال هذا العنوان أن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة هذا القرار بأنه قرار إداري فهو يشكل امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، حيث يتم بموجبه نقل ملكية العقار من مالكه إلى الإدارة أو إلى المستفيد من عملية نزع الملكية، كما حدد المشرع حالات صدور قرار نزع الملكية وهي على سبيل الحصر (أولاً) ثم تعرض إلى تبليغ القرار نزع الملكية (ثانياً).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 37 والمادة 24 من القانون رقم 91-11، السابق الذكر.

² - بعوني خالد منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2010-2011، ص 193.

³ - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2017-2018، ص 277.

أولاً: حالات صدور قرار نزاع الملكية:

وفقاً للمادة 29 من القانون رقم 91-11 السابق الذكر

1. إذا حصل إتفاق بالتراضي :

يكون الاتفاق بالتراضي عند تبليغ المنزوع منه ملكيته بقرار قابلية التنازل الذي تتضح فيه قيمة التعويض عن نزاع الملكية، فإما أن يرضى بهذا التعويض، أو أن يُبلَّغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه في غضون 15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، وهذا ما نصّت عليه المادة 38 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.¹ فإذا قبلت الإدارة تحقّق الاتفاق وأصدرت قرار نزاع الملكية .

2. إذا لم ترفع أي دعوى أمام القاضي وانقضى أجل الطعن القانوني:

حددت المادة 26 من قانون رقم 91-11 مدة شهر واحد تسري من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، وذلك قصد رفع دعوى قضائية ضد هذا القرار، وذلك إما للمطالبة بإلغاء هذا القرار، أو للمنازعة في قيمة التعويض، فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة إصدار قرار النزاع، وفي حالة أن المنزوع ملكيته لم يرضى بقيمة التعويض ولم يرفع دعوى في الأجل المحددة لا يسمح له بالمنازعة في قيمة التعويض لاحقاً.²

3. صدور قرار قضائي لصالح نزاع الملكية:

هي الحالة التي يرفع فيها المنزوع منه ملكيته دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة صدور قرار نزاع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي لصالح نزاع الملكية.³

ثانياً: تبليغ قرار نزاع الملكية:

تنص المادة 30 من القانون رقم 91-11 على ما يلي " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن ». ¹

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 38 فقرة 03.

² - براهيمى سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية للإثبات المنفعة العمومية، المرجع سابق، ص 139.

³ - بوزردوم عبد الحكيم، نزاع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2014-2015، ص 137-138.

من هنا يتضح أن لقرار نزع الملكية إجراءات إجراءين مهمين وهما:

- إشهار القرار: " إذ يُبلَّغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية، وينشر خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع له الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها، كما يُنشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية" حتى يسري قرار نقل لملكية العقارية أو الحقوق العينية في حق المالك الأصلي لصالح نازع الملكية.
- استيفاء شكلية الشهر العقاري: إذ نصّت المادة 42 من المرسوم 93-186 على أنه: " لا تتم الحياة إلا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري"، وبالتالي فإن نقل الملكية يخضع لإجراءات الشهر العقاري وأجال الشهر وفقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وهي مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ، وحسب المادة نفسها ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، حتى يسري قرار نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية في حق المالك الأصلي لصالح نازع الملكية.²

المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية في الحالات الخاصة

يمكن للإدارة أن تكتسب أملاك وحقوق عقارية عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو حتى قبل الشروع في ذلك وهذا ما سوف نتعرض إليه في (الفرع الأول)، وزيادة عن الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية ونظرا لحاجة الإدارة المستعجلة للعقارات فإن الإدارة تتبع إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها وهذا ما نتطرق إليه في (الفرع الثاني) إضافة الى نزع الملكية لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الإستراتيجي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة

يعتبر الاتفاق الودي طريق العادي لتملك الدولة للأموال التي تعتبر خاصة بالنسبة للإفراد، فهو اتفاق رضائي بين الإدارة والمالك الأصلي للعقار، ويتم عبر طريقتين إما التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة (أولا) أو التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة (ثانيا) وهناك حالات أخرى تتجلى في التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي الأهلية (ثالثا).

¹ - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 30.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 41.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزاع الملكية للمنفعة العامة

أولاً: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

يسري على هذا النوع قواعد القانون المدني، مما يجعل الإدارة تتحمل كافة الأعباء والالتزامات المثقلة بالعقار في مواجهة المستأجرين وغيرهم، ولصاحب العقار الحق في طلب فسخ العقد لعيب من العيوب.

والغرض من هذا ذلك إزالة الحقوق الشخصية والعينية المثقلة بالعقار، وطبقاً لما جاء في أحكام القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية، فإن صلاحية المصادقة تعود إلى الجهة الإدارية مُصدرة قرار التصريح بالمنفعة العامة، سواء كانت الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.¹ وهي التي تحوّل الاتفاق الودي إلى قرار نافذ له قوة قرار نزع الملكية.

ثانياً: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

إن التملك الودي المصرح بمنفعته العامة يرتب نفس الآثار التي يربتها قرار نقل ملكية أن هذه الحالة هي الأصل، إذ أن الإدارة تشرع في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أولاً بالتراضي وإما عن طريق القضاء إن تعذر، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الاتفاق، ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض، أما في مواجهة ذوي الحقوق الآخرين فلا ينتج الاتفاق أثره الرئيسي المتمثل في إنهاء الحقوق الشخصية والعينية إلا من تاريخ نشره.²

ثالثاً: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين

لم يتناول القانون 91/11 هذه الحالات صراحةً، غير أن الأمر 76/48 الملغى نص على أن الأوصياء وممثلي عديمي الأهلية يمكنهم الموافقة الودية على نقل ملكية أموال القصر والمحجورين والغائبين، بعد الترخيص من رئيس المحكمة بناءً على عريضة والاستماع للنيابة العامة، الذي يأمر بالتدابير التحفظية اللازمة.³

¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 63.

² - عقيلة، المرجع نفسه، ص 64.

³ - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق، المادة 12.

ويترتب على الاتفاق الودي آثار جوهرية أبرزها: زوال الحقوق العينية والشخصية على العقار المنزوع ملكيته، وينتج هذا الزوال عن ثلاث مسائل قانونية: قرار نقل الملكية، والاتفاق الودي على التملك، وأمر الإشهاد بالاتفاق الودي.

الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال

هناك عدة حالات يتم فيها اللجوء إلى إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها، وقد نص القانون 11-91 على هذه الحالات وهي حالات العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني (أولا) وإجراءات الإستعجال في حالة الضرورة العادية (ثانيا)، إجراءات الإستعجال في حالة الضرورة القصوى (ثالثا) وحالات نزع الملكية لعمليات البني التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني وإستراتيجي

أولا: حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني

نصّت المادة 12 من القانون 11-91 على أنه «يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كيفيات تُحدّد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر، شريطة أن يُبلّغ لكل من يُحتمل نزع ملكيته»¹.

لقد جاء النص القانوني مختصراً، ولا يُستخلص منه غير استثناءين من القاعدة العامة:

• عدم إجراء تحقيق إداري مسبق.

• عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

وبالتالي لم يُحدد القانون أي إجراءات إضافية ولا مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية².

ثانيا: إجراءات الإستعجال في حالة الضرورة العادية

لم ينص المشرع الجزائري على حالات استعجال في إجراءات نزع الملكية، ما عدا ما جاء به القانون 11-91 الذي نص " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الإستعجال. ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع³. " يتضح أن المشرع سمح

¹ - المادة 12، القانون رقم 11-91، المرجع السابق الذكر.

² - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 70.

³ - القانون 11-91، المصدر السابق، المادة 28.

الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة

للإدارة عند الضرورة ان تطلب من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي وفق إجراء الاستعجال، ثم يُنشر في السجل العقاري دون المساس بالموضوع¹.

ثالثاً: إجراءات الإستعجال في حالات الضرورة القصوى

لم ينص القانون 11/91 على هذه الحالة وكان القانون السابق الأمر 48/76 فقد تناول الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري في مجموعة مواده.

وفي هذا المجال جاء هذا الأمر بالنص على حالات الاستعجال القصوى باستلام حيازة الملكيات الخاصة كما ذكرنا سابقاً، وبأنه بموجب قرار من وزير الدفاع إذا اقتضت الضرورة القصوى لتنفيذ الفوري الأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم².

فكما سبق القول إن المشرع الجزائري لم ينص على حالة الاستعجال في القانون 11/91 وإنما نص فقط على حالة الأشغال التي تهم الدفاع الوطني والتي تستدعي أن اقتضت الضرورة القصوى لتنفيذ الفوري وهذا بموجب قرار من وزير الدفاع طبقاً لنص المادة 49 الفقرة 01 من الأمر 48/76 ويبدو أن قضاء المحكمة العليا لم يعرف تطبيقات قضائية لنزع الملكية في حالات الاستعجال ولكنه عرف تطبيقات لحالة الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري، فالقرار الصادر بتاريخ 02/06/1989 والذي يتعلق بالتنفيذ الفوري دون تبليغ³.

¹ - مريجي لينة، زبيش فوزية، الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين، المرجع السابق، ص 40.

² - المادة 49 من الأمر رقم 48/76 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

³ - قرار رقم 55229، الصادر بتاريخ 02/06/1989، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 1992، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا بالجزائر، ص 134.

الفرع الثالث: نزع الملكية لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الإستراتيجي

يُعدّ هذا النوع من المستجدات التي لم يتناولها قانون نزع الملكية لا الملغى ولا الساري المفعول، إذ ظهر مصطلح البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي لأول مرة في المادة 65 من قانون المالية لسنة 2005.¹

وجاء قانون المالية لسنة 2014 ليضيف في مادته 37 المتممة للقانون 91-11 بالمادة 12 مكرر حالة جديدة يصدر فيها التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، تخص عمليات إنجاز البنى التحتية كإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، دون تحديد مسبق للعناصر التي تضمنتها المادة 10، في حدود الاحتياجات الحقيقية والحصصية للعمليات التي شرع فيها.²

غير أن قانون المالية لسنة 2008 قد خالف المبدأ المقرر في القانون 91-11 الذي يجعل عملية نزع الملكية تتم بموجب قرارات إدارية في كل مراحلها³، إذ استلزمت المادة 29 مكرر تعويض القرار الإداري بعقد، كما عدّل المرسوم التنفيذي 08-202 المادة 40 من المرسوم 93-186 بإلزام الوالي المختص إقليمياً بإصدار قرار نزع الملكية متضمناً نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة.

وبمجرد نشر المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، يبادر الولاة المعنيون إلى إعداد قرار الحياة الفورية للأموال والحقوق العينية العقارية المنزوعة، مع إيداع مبلغ التعويضات لدى الخزينة العمومية لفائدة منزوعي الملكية، علماً بأن الطعون القضائية التي يرفعها الملاك لا توقف بأي حال تنفيذ إجراء الحياة الفورية.

وبهذا تتميز هذه العملية عن نزع الملكية العادي بكونها تمر بمراحل مختلفة، إذ تُنتزع الملكية بموجب عقد إداري خاضع لإجراءات الشهر العقاري.⁴

¹ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004، المادة 65.

² - القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج العدد 68، لصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، المادة 37.

³ - مريجي لينة، زبيش فوزية، الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين، مرجع سابق، ص 42 إلى 43.

⁴ - براهيمي سهام رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 142.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك من خلال مبحثين اثنين.

فتناولنا في المبحث الأول طبيعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تطرقنا إلى الأساس القانوني لنزع الملكية وموقف الفقه منه، كما تناولنا تمييز نزع الملكية عما يشابهه من أنظمة قانونية أخرى.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لتقييم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتبين لنا أن المشرع أوجب إتباع جملة من الإجراءات الإلزامية وفق القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، تبدأ من قرار التصريح بالمنفعة العامة مروراً بقرار القابلية للتنازل وصولاً إلى قرار نزع الملكية كقرار نختم به عملية نزع الملكية للمنفعة العامة هذا في الحالات العادية، إضافة إلى الحالات الخاصة كالاتفاق الودي والحالات المستعجلة ونزع الملكية في إطار المشاريع الوطنية الاستراتيجية للدولة، فكل هذه الإجراءات تؤدي دوراً مزدوجاً، إذ تُشكّل من جهة قيلاً على سلطة الإدارة يمنعها من التصرف بشكل تعسفي، ومن جهة أخرى تُعدّ ضماناً قانونية حقيقية للأفراد المنزوعة ملكيتهم تكفل حماية حقوقهم من تعسف الإدارة.

الفصل الثاني: الحماية القضائية لحقوق المالك في إطار عملية نزع الملكية.

الفصل الثاني: الحماية القضائية لحقوق المالك في إطار عملية نزع الملكية

الأصل أن تلجأ الدولة إلى شراء العقارات التي تحتاجها باتفاق مع أصحابها، لكن إذا فشلت هذه المحاولة تلجأ إلى نزع الملكية جبراً تحقيقاً للمصلحة العامة إذ يعتبر هذا الإجراء مظهر من مظاهر سيادة الدولة لتحقيق النفع العام، وفي هذه الحالة لا يجوز لها أن تأخذ العقار دون أن تدفع للمالك تعويضاً عادلاً يجبر ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب.

وحتى لا تتصرف الإدارة بشكل تعسفي، أخضع المشرع قراراتها الإدارية المتعلقة بنزع الملكية للرقابة القضائية، فيحق لكل متضرر أن يطعن في هذه القرارات أمام القضاء، سواء بطلب إلغائها إن كانت مخالفة للقانون، أو بالمطالبة بتعويض لعدم رضا المضرور عن قيمة التعويض وطريقة تقييمه، أو حتى بالمطالبة باسترجاع ملكه إن لم تستعمل أرضه في الغرض الذي نُزعت من أجله. وعليه، سنتناول في هذا الفصل التعويض عن نزع الملكية في (المبحث الأول)، ثم دور القضاء في تعزيز حماية حقوق المنزوعة ملكيتهم في إطار المنفعة العامة في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التعويض عن نزع الملكية

يُعدّ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الحقوق التي كفلها الدستور للأشخاص المنزوعة ملكيتهم، إذ لا يجوز للإدارة أن تستولي على عقار أي شخص دون أن تدفع له تعويضاً عادلاً يُجبر الضرر الناجم عن حرمانه من ملكيته جبراً، ولهذا وضع المشرع أحكاماً خاصة تُلزم الإدارة باحترامها عند دفع التعويض لصاحب العقار المنزوع.

وعليه، سنتناول الحق في التعويض العادل في (المطلب الأول)، ثم الأحكام الخاصة المنظمة لإلتزام الإدارة بأداء التعويض في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ضمان الحق في التعويض العادل والمنصف

يُشكّل الحق في التعويض أهم ضمانات للمنزوع ملكيته، إذ أن عملية نزع الملكية تلحق بالمالك ضرراً بالغاً جراء حرمانه من عقاره جبراً، مما يُوجب على الإدارة تعويضه وفق أسس وشروط محددة قانوناً .

وعليه، سنتناول في هذا المطلب أساس التزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في (الفرع الأول)، ثم المتطلبات الشرطية للضرر الموجب للتعويض في (الفرع الثاني)، وأخيراً مجال التعويض وطبيعته القانونية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أساس إلتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الأصل هو أن الإدارة مسؤولة عن أعمالها ومن أوجه المسؤولية هو التعويض الذي تمنحه الإدارة للمتضررين، ولتحديد المسؤولية الإدارية في نزع الملكية لا بد من معرفة الأساس التي تلتزم على إثره الإدارة بالتعويض، وهذا ما سوف نتطرق إليه:

أولاً: المسؤولية العقدية

بالنسبة للمسؤولية العقدية فهي تقوم على وجود عقد بين طرفين وإخلال أحدهم بتنفيذه، سواء بعدم التنفيذ أو التأخر فيه .

وعليه لا يمكن تأسيس التزام الإدارة بدفع التعويض على هذا الأساس، وذلك لسببين:

الأول أنه لا يوجد عقد بين الإدارة والمالك، والثاني أن الإدارة تستعمل سلطتها في نزع الملكية جبراً لا تعاقدًا، إذ تصدر قرارها الإداري المنفرد بسلطتها العامة دون أن تطلب موافقة المالك .

وبالنظر لهذه الانتقادات الموجهة لهذا الأساس فقد تم هجره¹.

ثانيا: المسؤولية التقصيرية

لقيام المسؤولية التقصيرية لابد من توافر ثلاثة أركان، وهي: الخطأ التقصيري والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

غير أن هذا لا ينطبق على عملية نزع الملكية، والسبب في ذلك انتفاء ركن الخطأ، لأن عملية نزع الملكية تعتبر امتياز من امتيازات السلطة العامة وعملاً إدارياً لا عملاً مادياً .

أما ركن الضرر فهو متحقق كونه ناتج مباشرة عن عملية نزع الملكية اي وجود علاقة سببية بين عمل الإدارة والمقصود به النزع الملكية والضرر اللاحق بالمالك.

إلا أنه وبسبب انتفاء ركن الخطأ لا تقوم المسؤولية التقصيرية، وبالتالي لا يمكن تأسيس التزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية على قواعد المسؤولية التقصيرية².

ثالثا: المسؤولية على أساس المخاطر

إن أساس التزام الإدارة بدفع التعويض عن نزع الملكية للمصلحة العامة هو فكرة المخاطر المبنية على الضرر لأن المسؤولية على أساس المخاطر لا تتطلب الخطأ، بل يكفي فيها الضرر والعلاقة السببية فكل نشاط تمارسه الإدارة ينتج عنه ضرر يؤدي إلى قيام مسؤوليتها.

ولكن في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن تتأسس مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر، لأن هذه الأخيرة تكملية ولا تكون قاعدة عامة في الأعمال القانونية³.

رابعا: القانون

لقد تناولت مختلف الدساتير الجزائرية التعويض عن نزع الملكية، وذلك من خلال من نص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1976 التي تنص على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف". ونصت المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1989، وأيضا المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 11996 على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه

¹ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضمانا لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، السنة 2021، ص 91-92.

² - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 102.

³ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، المرجع السابق، ص 92.

تعويض عادل ومنصف، وتكرر النص عليه كذلك في المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016 التي تنص على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف، وصولاً إلى التعديل الدستوري لسنة 2020 بمقتضى المادة 60 فقرة 02 منه التي نصت على " ... لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف ".

كما نص المشرع الجزائري على الحق في التعويض العادل والمنصف عن نزع الملكية من خلال عدة قوانين، إذ نصت المادة 677 من القانون المدني " على عدم جواز حرمان أي شخص من ملكيته إلا وفق الشروط القانونية مع ضمان التعويض ".

وتجسيدا لذلك جاء القانون رقم 91-11 لينظم إجراءات نزع الملكية بشكل شامل، من تقدير التعويض إلى دفعه مع إمكانية الاتفاق الودي. وجاء المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مكملًا لذلك إذ اشترط في المادة 32 منه أن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً يغطي كامل الضرر الناجم عن نزع الملكية¹.

الفرع الثاني: المتطلبات الشرطية للضرر الموجب للتعويض

يجب أن تتوافر مجموعة من الشروط والخصائص للضرر الواجب التعويض الناتج عن عملية نزع الملكية وسنتطرق إلى هذه الشروط في هذا الفرع والتي تتمثل في الضرر المادي (أولاً) والضرر المباشر (ثانياً)، وأخيراً الضرر المؤكد (ثالثاً).

أولاً: الضرر المادي

هو الضرر الذي يمس الذمة المالية للمالك بشكل مباشر، كإتلاف العقار كله أو جزء منه، أو الإخلال بالمصلحة المادية للمضرور وتكون ذا قيمة مالية، أو فقدان حق الإيجار أو إتلاف الثمار والملحقات ويعد هذا النوع هو الأصل في استحقاق التعويض. ولهذا يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون مادياً، بمعنى أن يكون تعويضاً عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية².

¹ - مريجي لينة، زيبش فوزية، المرجع السابق، ص 48.

² - براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008، ص 25-26.

ويترتب عن هذا، أن الضرر المعنوي يُستبعد من نطاق التعويض كقاعدة عامة، لكونه ضرراً ذاتياً غير موضوعي يصعب تقديره، كالارتباط العاطفي بالعقار أو الذكريات المرتبطة به، مما قد يفتح الباب للمبالغة في التقدير¹.

غير أنه يمكن استثناء التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك حين يكون ناتجاً عن عمل غير مشروع أو اعتداء مادي، كالشروع في البناء دون إخطار المالك، على أن يُثبت هذا الضرر أمام الجهة القضائية المختصة².

ثانياً: الضرر المباشر

يُقصد بالضرر المباشر وجود علاقة سببية مباشرة بين عملية نزع الملكية والضرر اللاحق بالمالك. وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط صراحةً في الفقرة الأولى من المادة 40 من القانون 91-11 باستعماله عبارة "بسبب نزع الملكية".

وعليه فإن الضرر الذي يتحقق بطريقة غير مباشرة لا يجوز التعويض عنه، إذ الضرر القريب هو وحده المحقق لشروط الاستحقاق دون الضرر البعيد.

ثالثاً: الضرر المؤكد

إن الضرر القابل للتعويض في إطار نزع الملكية لا بد أن يكون مؤكداً أي يسهل إثباته فوراً وأن يكون قابلاً للتعويض في الوقت الحالي، بحيث أنه لا يمكن التعويض عن الضرر الاحتمالي الذي لم يقع بعد لأن هذا الضرر لا يمكن أن يتم تحديده على وجه الدقة.

غير أنه كاستثناء يمكن المطالبة بالتعويض عن الضرر المحتمل الوقوع في المستقبل بشرط أن يكون وقوعه مؤكداً ويمكن تحديده بدقة³.

¹ - براحلية زوبير، المرجع نفسه، ص 26.

² - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994، ص 53.

³ - مريجي لينة، زبيش فوزية، الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين، المرجع السابق، ص 51.

الفرع الثالث: مجال التعويض وطبيعته القانونية

لابد أن يكون التعويض عادلا ومنصفا ويغطي كل الضرر الذي لحق المنزوع ملكيته وكل ما فاتته من كسب بسبب عملية نزع الملكية، لذلك لا بد من دراسة نطاق هذا التعويض (أولا)، ثم بيان الطبيعة القانونية للتعويض (ثانيا)

أولا: نطاق التعويض

يتمثل نطاق التعويض في مختلف التعويضات التي تمنحها الإدارة أو القضاء للمنزوع ملكيته، سواء كانت هذه التعويضات رئيسية أو تبعية.

1. التعويضات الرئيسية:

يقصد بالتعويض الرئيسي ذلك التعويض الذي يقابل القيمة الحقيقية للملك المنزوع الناتجة عن طبيعته ومشتملاته واستعماله الفعلي، وتحدد هذه القيمة وفق قواعد حسابية معينة وذلك من طرف جهات لها إختصاص مباشر بهذا المجال.¹

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري في نصوص القانون رقم 91-11 أو المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يستعمل صراحةً عبارة التعويضات الرئيسية، بينما نجد المادة 25 فقرة 04 من الأمر الملغى 76-48 قد استعملت هذا المصطلح صراحةً².

2. التعويضات التبعية:

يقصد بالتعويضات التبعية تلك التعويضات التي تكون تابعة لقيمة الملك المنزوع وناتجة عن عملية النزع ذاته، أما إذا كانت غير ناتجة عن عملية النزع أو لم توجد أصلا فإن التعويض الرئيسي يكفي وحده.³ وتختلف هذه التعويضات التبعية بحسب نوع الملك المنزوع وطبيعته ومجال استعماله، ومن أبرزها تعويض نقل المكان وتعويض عن الحرمان من الإنتفاع وتعويض إعادة التجارة وفق المادة

¹ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 117.

² - تنص المادة 25 فقرة 04 من الأمر رقم 76-48 على: «يمكن لمن نزعت الملكية منهم والذين يستبدلون مبلغ التعويضات الرئيسية، أن يستحصلوا على تسديد المصاريف والتكاليف المشروعة والمنفقة فعليا، وبما في ذلك حقوق النقل الإنجاز الإستبدالات المذكورة. »

³ - بعوني خالد المرجع نفسه، ص 236.

26 فقرة 03 من الأمر رقم 76-48¹، واستناداً لما جاء في المادة 22 من القانون 91-11 نجده نص على تعويض تباعي واحد حيث نصت على "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة جراء نزع الملكية" ² يفهم من خلال هذه المادة انه يسمح بالتعويض عن نقصان القيمة في الحالة التي ينزع فيه جزء من عقار، والجزء الغير منزوع يصبح غير قابل للإستعمال لفقدان قيمته.³

بالإضافة إلى التعويض الذي يمنح للمستأجرين نتيجة حرمانهم من الإنتفاع في حال حرمانهم من الإنتفاع إذا كان المحل الجديد الذي إنتقل إليه المستأجر لا يوفر نفس المزايا التي كان يوفرها المحل المنزوع فيمكن للقاضي أن يحكم له بتعويض عن حرمانه من الإنتفاع ويكون التعويض زيادة عن تعويض تباعي آخر المتمثل في تعويض الرحيل: ويشمل جميع المصاريف والأعباء المالية التي تقع على المستأجر عند انتقاله إلى المحل الجديد وهذا وفق المادة 34 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186.⁴

ثانياً: طبيعة التعويض

سنقوم بدراسة شكل التعويض الذي يُدفع للمتضرر بحيث يأخذ التعويض شكلين: التعويض النقدي كقاعدة عامة إضافة إلى التعويض العيني:

1. التعويض النقدي:

حدّدت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أن «تُحدّد التعويضات نقداً وبالعُملة الوطنية...»⁵، والمقصود من خلال هذه المادة أن دفع التعويض يكون بعملة الدينار الجزائري، ولا يجوز للأطراف الاتفاق على خلاف ذلك، لأن ذلك يُعدّ تجاوزاً وعدم احترام لقواعد السيادة الوطنية. كما يُحدّد التعويض النقدي على أساس قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة، وذلك لعدة اعتبارات، منها:

¹ - غيثاوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص 117.

² - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 22.

³ - غيثاوي عبد القادر المرجع السابق، ص 119.

⁴ - - بعوني خالد المرجع نفسه، ص 238.

⁵ - المادة رقم 34، من المرسوم التنفيذي رقم 93/186، المشار إليه سابقاً.

- " إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تُشكّل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية، ويمكن بها إعادة تكوين الأملاك من جديد .
- سهولة العملية على الخزينة العامة أو 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 استحالة القيام بنزع الملكية، وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع إقرار الإدارة نازعة الملكية بالمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون توفير أموال التعويض.¹

2. التعويض العيني:

نصت المادة 34 من نفس المرسوم والمادة 25 من القانون 91-11 على اقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي، ولا يكون ذلك إلا في حالتين:

عرض محلات بديلة على أصحاب النشاط التجاري والحرفي والصناعي، أو إعادة إسكان شاغلي السكنات المنزوعة ملكيتها مع إمكانية منح تعويض إضافي عن حرمانهم من الانتفاع.

وبما أن الإدارة غير ملزمة بتقديم هذا النوع من التعويض، فإن السلطة التقديرية تبقى بيدها، خاصة أن التعويض العيني قد لا يجبر الضرر كاملاً، مما يستوجب تكملته بالتعويض النقدي².

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة المنظمة للالتزام الإدارة بأداء التعويض في عملية نزع الملكية

تعد مسألة التعويض عن نزع الملكية من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لصالح المالك المنزوع ملكيته، لذلك هناك أحكام خاصة متبعة من طرف الإدارة للوصول إلى تعويض عادل ومنصف، وهذا ما سوف نتعرض إليه في هذا المطلب والتي تتجسد في تقدير التعويض من عملية نزع الملكية (الفرع الأول) و (الفرع الثاني) لإجراءات دفع مبلغ التعويض، وأخيراً إلى عوارض دفع التعويض (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقدير التعويض من عملية نزع الملكية

سنتناول في هذا الفرع مراحل تقدير التعويض (أولاً) وعناصر تقدير التعويض (ثانياً).

¹ - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 66.

² - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع نفسه، ص 67.

أولاً: مراحل تقدير التعويض

تتولى إدارة أملاك الدولة تقدير عملية التعويض وذلك للوصول إلى تعويض يتناسب مع الضرر الحاصل للملاك وأصحاب الحقوق العينية وهذه المراحل هي كما يلي:

1. المرحلة التحضيرية

طبقاً للمادة 16 من القانون 11/91 يتم إجراء تحقيق جزئي يكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم وتستند هذه المهمة إلى خبير عقاري موجود لدى المحكمة ويقوم المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقار ومشتملاته.

ويمكن حصر الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض في:

- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
 - حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات.
 - تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناءً على طلبهم.
- وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر في الجريدة الرسمية ويبلغ كل من المعنيين وتعلن في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته.¹

2. المرحلة التقييمية

عندما يتم إخطار إدارة الأملاك الوطنية من طرف الإدارة وتحويل الملف إليها تقوم بتقييم الأملاك المراد نزعها، حيث أن الملف المحال إلى إدارة الأملاك الوطنية يشمل على قرار التصريح بالمنفعة العامة، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.

تأخذ بعين الاعتبار عند تقدير التعويض القيمة الحقيقية للعقار ومشتملاته والاستعمال الفعلي له مع الرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة المطلوب نزع ملكيتهم أو حقوقهم، والتقديرات النهائية لإدارة الضرائب حسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 93-186.²

¹ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص90.

² - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص94.

3. المرحلة التقريرية

" تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد محضر التقييم يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل، فيقدر التعويض على أساس المتر المربع العادي، أما التعويضات الأخرى فيتم تقديرها على أساس القيمة النفعية.

ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال 15 يوما وعند رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع الخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين عند الاقتضاء بأمر. ونصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 93-186 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء آرائهم بخصوص التعويض المعروض من الإدارة خلال 15 يوما¹.

ثانيا: عناصر تقدير التعويض

اعتمد المشرع الجزائري طريقة التقييم الشامل لتعويض المالك عن كافة الأضرار وما فاتته من كسب، وتقوم على ثلاثة عناصر جوهرية:²

1. طبيعة العقار ومشتملاته:

يقصد بذلك طبيعة الأرض وخصائصها وموقعها والمباني الموجودة عليها، أيضا تشمل حق الارتفاق والرهن. والتقييم هنا يتم حسب حالة العقار في تاريخ صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة، واي إضافات او تحسينات يقوم بها المالك بعد هذا التاريخ لا يدخل في التعويض، وكلما كان التحديد دقيقاً كان التعويض عادلاً أكثر.

2. العوامل الاقتصادية والفيزيائية:

يقصد بالعوامل الاقتصادية: موقع العقار ومحيطه من حيث مجاورته للتجمعات السكانية والطرق ومناطق النشاط التجاري وحالة السوق العقارية، فالعقار في منطقة نائية تنخفض قيمته عكس العقار في منطقة حيوية.

أما العوامل الفيزيائية فيقصد بها: الوصف المادي الدقيق للعقار، إذ يختلف التقييم بحسب ما إذا كانت الأرض عارية أو فلاحية أو مبنية، فالأرض الفلاحية يُحدّد نوع تربتها ومزروعاتها ومواردها المائية، والأرض المبنية يُحدّد عدد غرفها وطوابقها وقَدَم بنايتها وحالتها .

¹ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، المرجع السابق، ص94.

² - المادة رقم 33، من المرسوم التنفيذي رقم 93/186، المشار إليه سابقا.

فإذا كان العقار يقع في منطقة نائية بعيدة عن المحيط العمراني¹، انعكس ذلك سلباً على قيمة التعويض.

فيستعين المحافظ المحقق والأعوان التابعون لمديرية أملاك الدولة بالأشخاص ذوي الخبرة في المجالات التي تُفِيدهم في عملية التقييم.

3. الإستعمال الفعلي للأمالك :

لكي يكون تقدير التعويض عادلاً ومنصفاً يجب التأكد أولاً من أن العقار المراد نزعه مستغلاً أم لا، ففي حالة ما إذا ثبت أنه مستغل، يتم تحديد كيفية استغلال واستعمال هذا العقار بحيث لا يتوقف التعويض عند طبيعة الأرض و مشتملاتها بل يجب أن يتعدى ذلك إلى المنافع التي كان يستغل فيها العقار، وهذا ما أكدته المادة 21 من القانون 11/91.

اشترط المشرع أن يكون الاستعمال فعلياً وليس افتراضياً لأن ذلك لا يدخل ضمن تقدير التعويض، ومشروعاً فأى استعمال غير مشروع يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم².

الفرع الثاني: إجراءات دفع مبلغ التعويض

يجب على الإدارة قبل إصدار قرار نزع الملكية أن تقوم بدفع التعويض المستحق لأصحاب العقارات والحقوق العينية العقارية للمنزوع ملكيتهم، وذلك عن طريق الدفع المباشر كأصل عام(أولاً)، أو عن طريق إيداعه في الخزينة العمومية(ثانياً)، وصولاً إلى إقتراح مبلغ تعويض من طرف المنزوع ملكيتهم(ثالثاً).

أولاً: الدفع المباشر

الأصل في دفع التعويض أن يكون من الإدارة مباشرةً إلى المالك المنزوعة ملكيته، وهذا لأن المالك هو المتضرر من عملية النزع.

¹ - براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص33.34

² - المادة 21 من القانون 91-11، المشار إليه سابقاً.

إلا أن القانون 91-11 لم ينص على الأحكام التي تنظم الدفع المباشر مكتفياً بالنص على الإيداع لدى الخزينة، وفي حال الاتفاق بالتراضي يكون الدفع وفق القواعد العامة المقررة في المعاملات المالية، سواء كان المستفيد من أشخاص القانون العام أم من الخواص¹.

ثانياً: إيداع التعويض المؤقت لدى الخزينة

تلجأ الإدارة الى إيداع مبلغ التعويض مؤقتاً في خزينة الولاية وهذا في حال تعذر الدفع المباشر وتعتبر هذه الطريقة استثنائية حددها القانون في حالة معينة، وقد نصت المادة 27 من القانون 91-11 التي ربطت الإيداع بتاريخ التبليغ المحدد في المادة 25 والمقصود بذلك أن تقوم الإدارة بإيداع مبلغ التعويض في الوقت نفسه الذي تبلغ فيه المالك، وقد نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 على حالة خاصة للإيداع في الخزينة وهي في حال عدم تحديد هوية المالك فقط، فيبقى المال في هذه الحالة محفوظ في الخزينة لمدة 15 سنة الى حين ظهور صاحبه ويعتبر هذا ضماناً لحماية المالك المجهول².

ثالثاً: إقتراح مبلغ التعويض

منح المشرع الجزائري للمالك المنزوعة ملكيته حق اقتراح المبلغ الذي يراه مناسباً، وذلك من خلال المادة 38 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 93-186³ التي استعملت عبارة "يجب" مما يجعل هذا الحق إلزامياً لا اختيارياً، وبالتالي يتعين على المالك الإفصاح عن المبلغ المطلوب في غضون 15 يوماً من تاريخ تبليغه قرار قابلية التنازل.

فإن اتفق مع الإدارة يتم الدفع ودياً، وإن لم يتفقا جاز للمالك رفع دعوى قضائية خلال الشهر الموالي للتبليغ⁴.

¹ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 259-260.

² - مريجي لينة، زبيش فوزية، المرجع السابق، ص 62-63.

³ - تنص المادة 38 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه: "يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن

يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوماً.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق، المادة 39.

الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع مبلغ التعويض، وتتمثل في ثلاثة عوارض:

أولاً: التأخر في دفع التعويض

نصت المادة 27 من القانون 91-11 أن يتم دفع مبلغ التعويض للمعني لدى الهيئة المختصة وبصفة متزامنة مع التبليغ المحدد في المادة 25 من نفس القانون¹، والتبليغ المقصود هنا هو تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين²، كما منح القانون مهلة شهر واحد للمتضررين منه من أجل الطعن في القرار وبعدها يصبح مبلغ التعويض نهائياً بعدم الطعن فيه، بالتالي يمكن للإدارة إصدار قرار نزع الملكية بمعنى أن نقل الملكية لا يتم إلا بعد أن يصبح مبلغ التعويض نهائياً، سواء بعدم الطعن في قرار القابلية للتنازل أو بصدور القرار القضائي الفاصل في الطعن في مبلغ التعويض المرفق بقرار القابلية للتنازل، أو إذا حصل إتفاق بالتراضي.

وباستقراء النصوص القانونية والمراسيم المنظمة لنزع الملكية للمنفعة العامة نجد أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحسبان إمكانية تأخر الإدارة النازعة الملكية في دفع التعويض المناسب للمتضررين من عملية النزع، إذ لم يشير بتاتا إلى هذا الإشكال المحتمل والذي يحصل في الكثير من الأحيان، الأمر الذي يعتبر تقصيرا من المشرع الجزائري في إحاطة الموضوع إحاطة شاملة بكل الوضعيات المحتملة من جهة ومن جهة أخرى هو تقصير في حماية المتضررين من تعسف الإدارة.

ثانياً: إعادة تقييم التعويض

إن هذا العارض يثار في حالة تقييم الأملاك المنزوعة وتقدير قيمة التعويض، إلا هذا التعويض لم يتم حصول عليه من طرف مستحقه في الوقت المناسب لسبب من الأسباب، وأن عملية النزع تتأخر بعد تقدير التعويض لأن الإدارة لا تستعجل الحياة أو تحقق المنفعة العامة، وبالتالي فإن التعويض الذي يحصل عليه أصحابه بعد فترة من زمن التقدير سوف لن يكون عادلاً نظراً لتغير القيمة المتوقعة خاصة مع ارتفاع أسعار العقارات وفي ذلك إضرار بحق الملاك.

¹ - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 27.

² - المصدر نفسه، المادة 25.

كما أن القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 سمح للإدارة بالحيازة الفورية للأموال، على أن الطعن في قيمة التعويض لن يوقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية، ومع الطول المحتمل في الفصل في المنازعة قد مر زمن طويل بين تقدير قيمة التعويض والحصول الفعلي عليه، ومن أجل ضمان الحقوق وتجسيد فكرة التعويض العادل والمنصف تقتضي العدالة إعادة تقييم التعويض.

وبالتالي فإن عدم تنظيم المشرع الجزائري، يكون بذلك قد فتح باب التعسف الإدارة بعدم دفع التعويض، أو دفعه أينما تشاء وفي نفس الوقت غلق الباب أمام المالك في طلب مواجهة مقدار التعويض بمجرد سحبه¹.

ثالثاً: المصاريف والتكاليف

إن عملية نزع الملكية بإجراءاتها المتعددة سواء كانت بالطريق الودي أو الطريق الجبري فمن مؤكد أنها تحتوي على مصاريف وتكاليف من أجل إنجازها، كتكلفة الخزينة العمومية والطابع التسجيل في حالة الإتفاق الودي، أم المصاريف القضائية فيتحملها أحد أطراف النزاع، وفي حالة عدم الإتفاق الودي بين الطرفين فمن البديهي أن الإدارة هي من يتكفل بمصاريف العملية، على أن تقتطعها لاحقاً من مبلغ التعويض².

وقد لا ينازع المعنين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحصيل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة، كما كان الحال في ظل القانون القديم الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعاً من الضغط عن سلوكه طريق القضاء.

كما أن المشرع لم يعترف في صلب القانون للمنزوع ملكيته حق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائياً في حالة تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته السند القانوني الذي يسند عليه المطالبة بحقه في حالة تماطل الإدارة عن دفع المبلغ في الوقت المحدد. وبالتالي كل هذه الأعباء تجعل المنزوع ملكيته يرضى بالعرض المقدم له من طرف الإدارة، وعدم الغوص في مباشرة الإجراءات القضائية، وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه

¹ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 155-156.

² - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 157.

الإشكاليات فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، إي إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، وهذا ما يطيل أكثر إجراءات إقتضاء التعويض¹.

المبحث الثاني: دور القضاء في تعزيز حماية حقوق المنزوعة ملكيتهم في إطار المنفعة العامة

لا يجد المنزوع ملكيته سبيلاً لاسترداد حقوقه والدفاع عنها إلا باللجوء إلى القضاء، الذي يبقى الضمانة الحقيقية في مواجهة تعسف الإدارة، وذلك إما بالطعن في قرار نزع الملكية إذا كان غير مشروع، أو بالمطالبة بتعويض عادل إذا كان المبلغ المحدد لا يتناسب مع قيمة العقار المنزوع. وعليه، سنتناول الرقابة القضائية الإلغائية على قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الأول)، ثم رقابة القضاء الكامل على هذه القرارات في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الرقابة القضائية الإلغائية على قرار نزع الملكية

تُعَدّ دعوى الإلغاء الوسيلة القانونية للطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية، حال مخالفتها للقانون. ويُشترط لقبولها توافر الشروط العامة التي أوجبها القانون في الطاعن، وتتمثل في: الأهلية، والصفة، والمصلحة.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا الحق بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، كما نصّت المادة 13 من القانون رقم 91-11³ على حق المنزوع ملكيتهم في ممارسة هذه الدعوى، سواء تعلّق الأمر بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الأول)، أو قرار قابلية التنازل (الفرع الثاني)، أو قرار نزع الملكية (الفرع الثالث).

¹ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 106-107.

² - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ج. عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج. ج. عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022، المادة 13.

³ - تنص المادة 13 من القانون رقم 91-11 على: "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية."

الفرع الأول: رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العامة

يستلزم صحة القرار الإداري أن يصدر من السلطة الإدارية المختصة، وفق إجراءات قانونية محددة، حتى يُنتج آثاره القانونية.

أولاً: رقابة القاضي على صحة أركان التصريح بالمنفعة العامة

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى رقابة القاضي على الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، والتي تتمثل في: عيب الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات، وعيب الغاية، ورقابته على تقدير المنفعة العامة.

1. الرقابة على ركن الاختصاص:

الاختصاص هو السلطة أو الصلاحية القانونية التي يتمتع به متخذ القرار في إصدار قراره من الناحية النوعية والزمنية والمكانية وفي مقابل ذلك نجد عدم الاختصاص وهو عدم الأهلية الشرعية لسلطة إدارية لاتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحيته .

وعليه فإن حالات عدم الاختصاص هي :

عدم الاختصاص الزمني، عدم الاختصاص المكاني، عدم الاختصاص المادي.

ونصت المادة 12 من مرسوم 186/93 على أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر عن الوالي والوزير لأنهما السلطتين الوحيدتين المخولتين قانوناً لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإذا صدر القرار عن جهة أخرى غير هاتين الجهتين فهو باطل لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص¹.

2. الرقابة على ركن الغاية:

ويقصد بذلك هدف الإدارة من وراء إصدار قرارها، فالوالي حين يُصدر قرار نزع ملكية عقار يُشترط ألا يكون ذلك لأسباب شخصية كحرمان المالك من ملكه أو الانتقام منه، بل يكون ذلك لتحقيق منفعة عامة الهدف منها إقامة مشروع عام.

¹ - أجيم بوبكر، رمضان زين العابدين، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل

شهادة الماستر في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، -2018
2019، ص 61-62.

وبالتالي يلتزم كل ممثل للسلطة الإدارية محلية كانت أو مركزية أو مرفقية بإصدار القرار ابتغاء تحقيق مصلحة عامة لا خاصة، وإذا خالف ذلك فُيعدّ القرار مشوباً بعيب الغاية أو عيب الانحراف في استعمال السلطة.

3. الرقابة على ركن الشكل والإجراءات:

الشكل: يقصد بالشكل القالب المادي الذي يفرغ فيه القرار الإداري وعليه عيب الشكل والتجاهل الكلي للشكليات التي ينص عليها القانون وبالتالي تتمثل رقابة القاضي في رؤية مدى إهمال السلطة الإدارية للإجراءات الجوهرية المنصوص عليها في القانون والتي تسبق قرار التصريح بالمنفعة العامة وذلك بما يتعلق بتشكيل الملف مروراً بما نص عليه القانون 91-11 في المواد 4، 5، 6، فتخلف مثل هذه الإجراءات يلزم القاضي بالتصريح ببطلان القرار المعني.

عيب الإجراءات: يقصد بإجراءات القرار الإداري هي المراحل التي تسير عليها الإدارة قبل اتخاذ القرار ويكون ذلك قبل إصداره نهائياً إذا فإن عيب الإجراءات هو عدم الإحترام الكلي أو الجزئي لتلك المراحل الإجراءات المحددة قانوناً وعيب الإجراءات في مرحلة التصريح بالمنفعة العامة كان قراراً قبل إجراء التحقيق المسبق حول المنفعة العامة وبالتالي فإن هذا يعد عيباً جوهرياً في عيوب الإجراءات.¹

ثانياً: رقابة القاضي على تقدير المنفعة العامة

هناك نوعين من الرقابة: الرقابة التقليدية والحديثة على توافر شرط المنفعة العامة وهذا ما سنتطرق إليه:

1. الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العامة

وتكون إما في حال نزع الملكية بموجب نص قانوني أو في حال غيابه.

أ. رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية بموجب نص قانوني:

تكون رقابة القضاء في هذه الحالة محدودة، بحيث يقتصر دور القاضي على مراقبة ما إذا كانت عملية نزع الملكية وفق الإطار التشريعي، فيُطرح التساؤل التالي: هل هذه العملية تندرج ضمن الحالات المنصوص عليها قانوناً؟

¹ - أجيم بوبكر، رمضاني زين العابدين، المرجع نفسه، ص63.

وبالتالي فإن دور القاضي الإداري في هذا المجال يبدو يسيرا، إذ لا يتمتع إلا بسلطات ضيقة، ويكتفي بالنظر في المنفعة العامة التي يحققها المشروع في ذاته، إلا أنه لا يأخذ بعين الاعتبار الظروف المحيطة به من مساوئ أو أضرار أو صعوبات كالعناء المالي للمشروع.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى يرجع القاضي الإداري إلى النصوص القانونية للبحث عن الحالات التي يُجيز فيها المشرع للإدارة نزع ملكية عقارات الخواص من أجل إنجاز مشاريع تحقق مصلحة عمومية، لهذا يُطلق على هذه المنفعة تسمية المنفعة العامة بالنظر لنوع المشروع أو بالنظر إلى شخص منفذه¹.

وعليه لا يمكن للقاضي الاعتماد على رقابة الملائمة فالقانون عندما يحدد بوضوح الهدف الذي من أجله يتم نزع الملكية فإن القضاء الإداري يتحقق فقط من أن العملية المستهدفة تنتمي إلى الحالات المشروعة.

ب. رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية في غياب النص القانوني
في حالة غياب النص القانوني الذي يحدد الهدف من نزع الملكية، يمكن للإدارة أن تمارس صلاحياتها في نزع الملكية.

كما أن غياب النص القانوني يُوسّع من رقابة القاضي الإداري لا يُقيدها، وبالتالي تكون له السلطة التقديرية في فحص الهدف المراد تحقيقه، بعكس الحالة السابقة التي يتمتع فيها بسلطة ضيقة. وتختلف هذه الرقابة باختلاف الهدف الذي ترمي إليه الإدارة، فقد تكون العملية المستهدفة من طرف الإدارة تظهر أنها منفعة عامة أو أن المنفعة العامة من نزع الملكية غير واضحة، فإذا كانت المنفعة العامة من عملية نزع الملكية غير واضحة، فإن رقابة القاضي تكون واقعية عن طريق النظر في صحة الوقائع وتكييفها القانوني².

2. الرقابة الحديثة على شرط توافر المنفعة العامة

تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة في تقدير المنفعة العامة التي يحققها المشروع محل عملية نزع الملكية، غير أن مجلس الدولة الفرنسي ابتكر نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار للحد من تعسف

¹ - حامد محمود حسن عصافرة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص 33 إلى 35.

² - حامد محمود حسن عصافرة، المرجع نفسه، ص 35 إلى 37.

الإدارة، والمقصود بذلك أن يوازن القاضي بين مزايا وفوائد المشروع من جهة، والأضرار المترتبة على الملكية الخاصة والتكاليف المالية والاجتماعية والاقتصادية من جهة أخرى.

وتمر رقابة القاضي الإداري في ظل هذه النظرية بثلاث مراحل: يتأكد القاضي الإداري من أن هناك منفعة عامة تبرر نزع الملكية، ثم يتأكد من أن نزع ملكية العقار أمر ضروري ولزام لتحقيق المنفعة العامة، وأخيراً الموازنة بين المزايا والأضرار وهذه المرحلة تمثل قمة وأحدث تطورات الرقابة القضائية على قرار المنفعة العامة.

أما القاضي الإداري الجزائري فلا يزال يمتنع عن تطبيق هذه النظرية لعدة أسباب منها: محدودية دوره فهو يكتفي بتطبيق القانون وقلة القضايا المعروضة عليه.¹

ثالثاً: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة

يقصد بآثار تحريك دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية الآثار القانونية المترتبة عن الطعن بالإبطال في هذا القرار، وتتمثل في مبدأ عدم وقف تنفيذ القرار الإداري بالطعن فيه، وصدور حكم على وجه الاستعجال، باعتبارها خاصية تتميز بها إجراءات نزع الملكية.

1. الأثر الموقوف لدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يترتب على تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية أثاران هامان:

أ. مبدأ عدم وقف تنفيذ القرار الإداري بالطعن فيه (القاعدة العامة)

تنص المادة 833 من قانون إجراءات مدنية والإدارية على أنه: "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"² وبالتالي فإن الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري وهذا يعد الأصل العام في دعوه الإلغاء، إلى أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بوقف التنفيذ، ويكون ذلك بناء على طلب المعني ويرجع ذلك الى الطابع التنفيذي للقرار الإداري وإفترض مشروعية القرارات الإدارية مسبقاً.

¹ - سارة طيبي، وردة مجري، الرقابة على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2014-2015، ص 55 إلى 58.

² - القانون إجراءات مدنية وإدارية الجزائري، المصدر السابق، المادة 833

ب. الأثر الموقوف للطعن بالإلغاء في قانون نزع الملكية (الإستثناء الوارد على القاعدة العامة)

بالرجوع إلى المادة 13 الفقرة الأخيرة من القانون 91-11¹، فإن هذه المادة تُشكّل استثناءً على القاعدة العامة، إذ تنص صراحةً على أن رفع الطعن بالإلغاء يوقف تنفيذ القرار تلقائياً بمجرد الطعن، مما يُعفي صاحب المصلحة رافع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة من توجيه طلب قضائي لوقف التنفيذ، وأهم أثر يترتب على ذلك هو وقف الإجراءات اللاحقة لهذا القرار².

2. صدور حكم في الدعوى على وجه الإستعجال

قرر المشرع الجزائري من خلال المادة 14 من قانون نزع الملكية 91-11 المذكورة سابقاً، تقصير آجال الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نظراً للطابع الإستعجالي الذي تتميز به الدعوى حيث توقف تنفيذ القرار، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى ألزم المشرع القاضي الإداري في حال ما إذا نظر في الطعن الموجه ضد الحكم الصادر في الدرجة الأولى أن يفصل في هذا الطعن في أجل خاص.

وللحكم الصادر في دعوى الإلغاء أثران: في حال رفض الدعوى يُرفع وقف التنفيذ عن قرار التصريح، فتتمكن الإدارة من متابعة الإجراءات اللاحقة بكل اطمئنان لمشروعية أساس العملية. ويصبح الحكم ذا قوة الشيء المقضي به، وبالتالي لا يمكن إعادة طرح مسألة مشروعية القرار في أي نزاع لاحق، وهنا يتعلق الأمر بالأثر الإيجابي للحكم القضائي على عملية نزع الملكية.

أما في حالة ما إذا قضى القاضي الإداري بقبول الدعوى بالإلغاء الكلي يؤدي ذلك إلى إعدام القرار في مجموعه وآثاره، كأنه لم يكن منذ صدوره .

بينما ينصب الإلغاء الجزئي على جزء من القرار الإداري المطعون فيه إن أمكن، وهنا يتعلق الأمر بالأثر السلبي للحكم³.

¹ - تنص المادة 13 الفقرة الأخيرة من القانون 91-11 على: "وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية".

² - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، سنة 2018-2019، ص78.

³ - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص78-79.

الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرار قابلية التنازل

يقوم القاضي المختص بالدعوى بمراقبة الإجراءات السابقة لقرار قابلية التنازل، عن طريق التحقيق الجزئي، كما يراقب مضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته بالإضافة إلى مسائل أخرى تتعلق بمشروعية هذا القرار وهذا ما سنتطرق إليه:

أولاً: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

خلال الفترة التي يحددها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، ومن أجل ذلك يجرى تحقيق يسمى " بالتحقيق الجزئي"، والذي يستند للفقرة الأولى من المادة 17 من قانون 91-11، إلى محافظ محقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، ويكون ذلك بموجب قرار تعيين المحافظ المحقق. ويهدف وفق المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً وحضورياً وبكل الوسائل وكذا توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم عن طريق الوسائل القانونية المحددة، من أجل تحقيق هدفين أساسيين وهما: إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع وحول استخدام الأراضي المعنية بنزع الملكية، والحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل.¹

1. رقابة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق

انطلاقاً من الفقرة الثانية من المادة 17 يتضح بأن المحافظ المحقق يعين بموجب قرار، غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 وضح أكثر، ذلك أنه ومن خلال المادة 12 منه، والمشار إليها سابقاً، يصدر الوالي وخلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية التاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قراراً بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، من أجل إنجاز التحقيق الجزئي.

2. رقابة القاضي لأعمال المحافظ المحقق

لم يتناول القانون 91-11 عن مباشرة أعمال المحافظ المحقق، بل نص فقط على نتائج التحقيق الجزئي، في حين فصل المرسوم التنفيذي 93-186 في هذه الأعمال من المادة 15 إلى 22، والأهم من

¹ - رحمانى أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، السنة 1994، ص33

هذا أن القاضي الإداري غير مقيد بما ورد في المخطط الجزئي بل له كامل السلطة في البحث عن هوية المالكين وتحديد محتوى عقاراتهم أو حقوقهم العينية المنزوعة وهذا ما أكده مجلس الدولة من خلال عدة قضايا.¹

3. رقابة القاضي لملف تحديد التعويضات

بعد إتمام عملية التحقيق الجزئي وإرسال ملف التحقيق إلى الوالي المختص، فإن هذا الأخير وفي إطار تحديد التعويضات اللازمة عن نزع الملكية، يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يشمل ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
 - المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية².
- وعليه فإن المشرع لم ينص على محتويات هذا الملف تحت طائلة البطلان، غير أنه وفي سبيل تحديد التعويضات اللازمة وكإجراء سابق على إصدار قرار قابلية التنازل فعلى الوالي أن يتبع هذا الإجراء ويخطر إدارة الأملاك الوطنية والتي بدورها تعد تقريراً يتضمن قيمة التعويض المقدّر.

ثانياً: الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل

تؤسس دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل في هذه الحالة على عدم مشروعية هذا القرار في حد ذاته، ذلك أن المشرع الجزائري اشترط أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك في شكل معين، وأن يعلم به ذو الشأن بطريق محدد. وعليه فإن قاضي الإلغاء، وفي حال ما إذا رفعت إليه الدعوى، يراقب ما إن كان قرار قابلية التنازل صادراً عن جهة مختصة، وما إذا كان يشمل البيانات الإلزامية التي اشترطها القانون، وما إذا تم إعلانه قانوناً لذوي الشأن.

1. رقابة القاضي لمسألة الاختصاص

يراقب قاضي الإلغاء ما إن كان القرار الإداري صادر عن جهة مختص موضوعياً وزمانياً ومكانياً، وفي هذا الصدد يراقب القاضي ما إن كان قرار قابلية التنازل صادراً عن جهة مختصة. إن قانون 91-11 بني مسألة تحرير قرار قابلية التنازل وإصداره للمجهول، حيث استعمل مصطلح "

¹ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 181.

² - المادة 20 من قانون نزع الملكية 91 - 11، والمادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186.

يحرر"¹، بينما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 من خلال مادته 36 يلاحظ أنه يجعل السلطة المختصة بإصدار القرار هي الوالي وذلك باستعمال عبارة "يحدد الوالي بقرار". يلاحظ أن المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 تنص: "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل وال مختص إقليمياً يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و11 من هذا المرسوم."²

2. رقابة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل

اشتراط المشرع الجزائري في المادة 24 من قانون نزع الملكية 91-11 أن يتضمن قرار قابلية التنازل جملةً من العناصر الجوهرية وذلك تحت طائلة البطلان، وهي: قائمة العقارات والحقوق العينية المزمع نزعها مع الاستناد إلى المخطط الجزئي، وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية، فضلاً عن مبلغ التعويض وطريقة حسابه³. وترتبط هذه العناصر ارتباطاً وثيقاً بالإجراءات السابقة للقرار، إذ تُستخلص قائمة العقارات والمالكين من التحقيق الجزئي، في حين يُحدّد مبلغ التعويض وطريقة حسابه من خلال تقييم مصلحة الأملاك الوطنية. وبهذا يحقق القرار هدفين جوهريين، أولهما تحديد نطاق نزع الملكية من حيث العقارات والأشخاص المعنيين، وثانيهما ضمان حق المالكين في التعويض العادل. وعليه، فإن القاضي المعروض عليه النزاع يراقب مدى استيفاء هذا القرار لمحتواه القانوني، فإن أغفل أيّاً من هذه العناصر الجوهرية قضى بإلغائه. غير أن التعويض العيني يُعدّ استثناءً من هذه القاعدة، إذ أن المشرع جعله أمراً جوازياً لا إجبارياً، فلا يترتب على إغفاله في القرار أي أثر بطلاني.

3. رقابة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل

نصت الفقرة الأولى من المادة 25 من قانون 91-11 على ما يلي: "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين"، نجد أن هذه المادة اشترطت أن تقوم السلطة نازعة الملكية بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب. ويجدر الذكر أن الإدارة نازعة الملكية (الوالي) في بعض الأحيان تلزم المستفيد من عملية نزع الملكية، ومن خلال قرار

¹ - أنظر المادة 23 من قانون 91-11.

² - لا بد من أخذ المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 93-186 ضمن ما ورد في التعديل الجديد بموجب المرسوم التنفيذي 05-248 حيث أن المادة 2 من هذا الأخير عدلت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 كما سبقت الإشارة إليه في الباب الأول، فأضافت التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي.

³ - المادة 37، المرسوم التنفيذي 93-186، السابق الذكر.

قابلية التنازل نفسه، بأن يقوم بتبليغ هذا القرار إلى الأشخاص المعنيين، غير أنه ومادام أن الإدارة نازعة الملكية هي المسؤولة عن مشروعية قرار قابلية التنازل وعن ترتيب مختلف آثاره، فكان عليها أن تقوم هي بنفسها بتبليغ قرار قابلية التنازل عوض أن تسند هذه المهمة إلى المستفيد ذلك أن هذا الأخير لا يكون مسؤولاً إلا على مسألة التعويض من حيث دفعه والجدير بالملاحظة أن مسألة تبليغ القرار لا تخضع إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي، بل يمكن للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن طريق الإدارة وتكون محددة لمفهوم القرار ومداه ومصدره، وعليه يكون هذا التبليغ منتجاً لكافة آثاره¹. يلاحظ أن القاضي الإداري، يكتفي بمراقبة تبليغ قرار قابلية التنازل فإذا وجد أنه مبلغ فيحكم بأن المواعيد بدأت في السريان للمقاضاة، أما إذا لاحظ أن هذا القرار غير مبلغ فيقضي بأن أجل شهر للمقاضاة في قرار قابلية التنازل لا يسري في حق المنزوع منه الملكية، دون الوصول إلى إلغاء هذا القرار لعدم التبليغ.

4. رقابة القاضي الإداري لقرار التصريح

تلتزم الإدارة نازعة الملكية بنشر وتبليغ وتعليق قرار التصريح بالمنفعة العمومية هذا من جهة، ومن جهة أخرى حدد مدة شهر للطعن بالإلغاء في هذا القرار، فإن لم يطعن في الآجال المحددة سقط حقه في المنازعة لأن القرار يصبح نهائياً لأنه يتحصن بإنقضاء آجال الطعن فيه، أما الأشخاص غير المبلغين بالقرار فيجوز لهم الطعن في مشروعية قرار قابلية التنازل بالتأسيس على عدم مشروعية قرار التصريح، حيث أن القاضي الإداري يناقش مسألة التبليغ، فإذا ثبت أن الإدارة لم تقدم الدليل على التبليغ فُتح المجال لمناقشة مشروعية القرار. كما يملك القاضي الإداري إلغاء قرار قابلية التنازل إذا لم تحدد الإدارة مدة إنجاز عملية نزع الملكية، إذ تُلزم المادة 10 من قانون نزع الملكية للولاية بأخذ قرار نزع الملكية خلال أربع سنوات من تاريخ التصريح. وبالرغم من انتهاء المنازعة بقرار نقل الملكية، فإن المنزوع منه الملكية يظل في انتظار ما إذا كان المشروع قد أُنجز فعلاً في المدة المحددة، فإن لم يُنجز جاز له المطالبة باسترداد ملكيته².

¹ - بشي محمد، إجراءات الخصومة أمام مجلس الدولة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 221.

² - قبيش إبراهيم، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016-2017، ص 48.

الفرع الثالث: رقابة قضاء الإلغاء على قرار نزع الملكية

لدراسة هذه الرقابة، سنتناول في البداية رقابة قاضي الإلغاء على قرار نزع الملكية (أولاً)، ثم آثار تحريك دعوى إلغاء قرار نزع الملكية (ثانياً).

أولاً: رقابة قاضي الإلغاء لقرار نزع الملكية

ويقصد بذلك أن الوالي لا يملك حق تحرير قرار نزع الملكية إلا في الحالات التي نصت عليها المادة 29 من القانون 91-11 وهي : "حصول إتفاق بالتراضي، وعدم الطعن خلال مدة شهر من تبليغ القرار، أو صدور حكم قضائي نهائي"¹، فكل ما يخرج عن إطار هذه الحالات كان باطلاً ، إلا أن قانون المالية لسنة 2008 أضاف حالة خاصة تتعلق بمشاريع البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي بحيث نزع الملكية فيها يتم بموجب مرسوم تنفيذي مباشرة بعد الدخول في الحياة وإيداع التعويض في الخزينة العمومية مسبقاً ، وتتم هذه العملية بمراحل تبدأ بالتصريح بالمنفعة العامة ثم قرار قابلية التنازل وصولاً إلى قرار نزع الملكية وهي قرارات إدارية قابلة للإنفصال ، وفي حالة تقديم الطعون في مجال التعويض فإن هذا لا يشكل عائقاً أمام نقل الملكية لصالح الدولة ، وفي كل الأحوال إذا رفعت دعوى الإلغاء يراقب القاضي الإداري ما مدى إحترام الإدارة في إصدارها لهذا القرار في الحالات المحددة قانوناً وضمن أي حالة أصدرته.²

1. مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص

لم يحدد القانون 91-11 الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار نزع الملكية، غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 تكفل بتحديد هذه الجهة المتمثلة في الوالي³، وهذا مهما كانت الجهة المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، أي حتى لو صدر التصريح بمرسوم تنفيذي فإن قرار النزع يبقى يصدر في شكل قرار ولائي وليس في شكل مرسوم تنفيذي، وعليه يتعين على القاضي الإداري أن يتأكد من اختصاص الوالي من الناحية الموضوعية والزمانية والمكانية.

¹ - مادة 29، قانون 91-11، المصدر السابق.

² - قببش إبراهيم، المرجع السابق، ص 49-50.

³ - وهذا ما يظهر من خلال المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186، السابق الذكر.

2. رقابة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية

تنص المادة 30 من القانون 91-11 على إلزامية تبليغ قرار نزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد تحت طائلة البطلان، إذ يترتب على عدم التبليغ عدم إنتاج القرار لآثاره القانونية وأهمها إخلاء الأماكن، كما يلتزم المنزوع منه ملكيته باستيفاء إجراءات الشهر العقاري حتى ينتج القرار كافة آثاره، أما في مشاريع البنى التحتية الاستراتيجية فتتم الحياة الفورية بمجرد صدور قرار قابلية التنازل وتبليغه وإيداع التعويض دون انتظار قرار النزع، ومهما يكن الأمر، فإن القاضي المعروض عليه دعوى إلغاء قرار نزع الملكية يجب أن يتأكد من أن هذا القرار تم تبليغه إلى المنزوع منهم ملكيتهم، وأنه استوفى إجراءات الشهر العقاري حتى ينتج كافة آثاره القانونية.¹

3. رقابة القاضي للقرارات السابقة عن قرار النزع في ظل القانون 91-11

يكون قرار نزع الملكية آخر مرحلة في عملية نزع الملكية حيث يتم تحرير هذا القرار لإتمام صيغة نقل الملكية، نجد أن المشرع لم يحط القرار بكثير من الضمانات، وإنما حدد فقط حالات تحريره واشترط تبليغه حتى ينتج آثاره وعليه فإن الدعوى التي ترفع ضد قرار نزع الملكية الأخير تكون مؤسسة على إلغاء هذا الأخير بالنظر إلى ما اشترطه من شروط وإجراءات خاصة به. بالرجوع إلى مختلف القضايا المعروضة على القضاء الإداري الجزائري في ظل قانون 91-11 يلاحظ أنها موجهة ضد قرار قابلية التنازل باعتباره يشكل في حقيقته قرار نزع الملكية لأنه يمس المراكز القانونية للأشخاص بصفة مباشرة، بل وفي كثير من القضايا يستند عليه القاضي الإداري باعتباره قرار النزع، بينما القرار النهائي لنزع الملكية ما هو إلا قرار لتحويل أو نقل الملكية من أصحابها إلى المستفيد من عملية نزع الملكية. وما يؤكد هذا الطرح أن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 29 من قانون 91-11 جعل من بين الحالات المقررة لصدور قرار نزع الملكية الأخير، أن يصدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، أي بعد المخاصمة في مختلف القرارات اللازمة لنزع الملكية قرار التصريح وقرار قابلية التنازل وخصوصا قرار قابلية التنازل، عندئذ تصدر الإدارة قرار تحويل أو نقل أو نزع الملكية، لذلك ينص المشرع في المادة 29 على إصدار قرار لإتمام صيغة نقل الملكية.²

¹ - قبيش إبراهيم، المرجع السابق، ص 53-54.

² - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 207-208.

4. رقابة القاضي لعب مخالفات القانون

لا تكون رقابة القاضي الإداري على القرار فقط بل أكثر من ذلك فلا بد من مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات السابقة لصدور هذا القرار، فأن صدر القرار دون هذه الإجراءات كالتحقيق الإداري المسبق وغيرها فقد يكون قد خرق القانون، وبالتالي يكون مشوب بعيب مخالفات القانون.

ثانياً: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار نزع الملكية

يحق للطرف المعني أن يرفع دعوى الإلغاء ما دام قرار نزع الملكية يصدر بموجب قرار إداري، لكن التساؤل يثور حول ما إذا كانت هذه الدعوى تؤدي إلى وقف تنفيذ هذا القرار، أي هل تؤدي إلى امتناع المالك عن إخلاء الأماكن إذ لا يمكن للإدارة إجباره على ذلك، وتمنع الإدارة من حيازة العقار. والجواب أن قانون نزع الملكية 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 والمنشير الوزاري المشتركة لم تنظم مسألة منازعة قرار نزع الملكية، باستثناء المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43¹ المتعلق بكون الطعون لها طابع توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية، مما يفهم منه أن دعوى الإلغاء يمكن أن تؤدي إلى وقف التنفيذ، إلا أن المشرع الجزائري اشترط لإصدار قرار نزع الملكية أن تكون المنازعة في مسألة نزع الملكية قد انتهت بصدور حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، مما يجعل المخاصمة في قرار نقل الملكية لا تأثير لها على العملية ككل².

المطلب الثاني: رقابة القضاء الكامل على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

إن سلطة القاضي الإداري في ظل دعوى القضاء الكامل كثيراً ما تتعلق بالمنازعة في تقدير التعويض، وفي الغالب المنزوع منه ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة التي تعمل جاهدة على الحفاظ على أموال الخزينة العامة، خاصة إذا كان يرى بأن مبلغ التعويض لا يتناسب مع العقار المنزوع منه، وبالتالي يلجأ إلى القضاء كي يطلب التقييم العادل. وهنا يملك القاضي صلاحية الأمر تلقائياً بإجراءات التحقيق الجائرة قانوناً وأهمها الخبرة القضائية والانتقال للمعاينة.

¹ - المنشور الوزاري رقم 43/07 الذي جاء فيه ما يلي: "من جانب آخر ما يجب التذكير به أن الطعون المحتملة المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية، هذه الطعون لها أثر توقيفي، لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية".

² - بعوني خالد، المرجع نفسه، ص322.

الفرع الأول: دعوى مراجعة التعويض

يتمتع القاضي الإداري بسلطات كبيرة الهدف منها المطالبة بالتعويض وجبر الضرر المترتب عن الأعمال الإدارية والقانونية.

أولاً: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

إن الذي يدفع المالك منزوع الملكية اللجوء إلى التسوية القضائية بدل التسوية الإدارية هو إفتقار التعويض الإداري إلى أساسه المتمثل في التعويض العادل والمنصف ولهذا يمكن حصر أهم الأسباب المؤدية إلى إعادة طلب التقدير في:

1. غياب معايير العدالة والإنصاف في تقدير التعويض

يقصد بعدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف أن الإدارة ليس لها الحق في وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً، بحيث أكد القانون 91-11 في مادته الأولى¹ على فكرة العدل والإنصاف، غير أن مفهوم العدل والإنصاف يبقى عاماً يختلف من قاضٍ إلى آخر، وعليه فإن الأمر يتطلب الاستناد إلى مراعاة الظروف الذاتية لكل مالك، وإذا تجاوزت الإدارة هذا المبدأ ووضعت يدها على العقار قبل قبول المالك للتعويض اعتبر القضاء الجزائي ذلك اعتداءً مادياً يرتب مسؤولية الإدارة.

2. عدم تقدير التعويضات الإضافية

عندما يعد الوالي قرار التنازل على أساس تقدير التعويض المقدم من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع المبلغ المقترح لدى الهيئة المختصة، عندئذٍ وجب على المالك أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح وفي حالة عدم قبوله له، يلجأ المالك إلى القضاء عندما ترفض الإدارة الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية بحيث تكون الإدارة قد أخطأت في أحد الأوجه التالية: أولها أن تكون إدارة أملاك الدولة قد حددت القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف السوق العقارية المحلية ، وثانيهما أن لا يتضمن التقييم التعويضات الإضافية كتعويض الحرمان من الإنتفاع ويشمل ذلك ما لحق المالك التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الإنتقالية وفترة التنصيب والإستقرار والتعويض المتعلق بإعادة تنصيب وإنخفاض القيمة ويشمل ذلك مصاريف النقل

¹ - القانون رقم 91-11، المرجع السابق، المادة الأولى.

وإعادة التركيب وأتعاب السمسار ورسوم الشهر العقاري بالإضافة إلى تعويض المالك عن الأشغال التي أنجزها في عقاره قبل نزاع ملكيته دون أن يستفيد منها.¹

ثانيا: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض

يملك القاضي الإداري في مجال نزاع الملكية سلطات واسعة للوصول إلى تعويض عادل ومنصف تتجلى في ثلاث سلطات:

1. سلطة تعديل مقدار التعويض

يحل القاضي محل الإدارة في عملية تقدير التعويض مع أن سلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيه إذ يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الممنوح من خلال مراقبة عناصر التعويض وطريقة حسابه وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية القائمة على قاعدة دستورية قاضية بأن يكون التعديل عادلا ، ومنصفا ، وفعالا، ومقدما بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من ربح وبالعودة إلى نص المادة 20 من القانون 91/11 نجدها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية وبالتالي هي من اختصاص الإدارة و لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض غير أنه في حال رفع دعوى قضائية فإنه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية حق مكسب دستوريا دون أن يتقيد القاضي بالمبلغ الذي فرضته الإدارة مصالح الأملاك الوطنية ، ويقدر تعويضا آخر إن استلزم الأمر.²

2. سلطة اللجوء إلى إجراء تحقيق

يمكن للقاضي الإداري إعمالا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء تحقيق في مجال نزاع الملكية تساعد على معرفة الأمور التقنية والتدقيق أكثر في التقدير الممنوح إذ يخوله هذا القانون في مجال التحقيق أن:

¹ - إيمان العباسية شنتيخ، نظام التعويض في مجال نزاع الملكية الخاصة لإجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد الثاني، ص258-259.

² - إيمان العباسية شنتيخ، المرجع نفسه، ص260-261.

أ. تعيين خبير قضائي

للقاضي الاستعانة بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تساعده في عملية التقدير الذي سيحكم به إذ تنص المادة 126 من قانون إجراءات مدنية وإدارية "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة" حيث يتم الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضرر من نزع الملكية فإذا تبين للقاضي الإداري بأن عناصر التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة له أن يعين خبير أو مجموعة خبراء للقيام بمهمة الحصر وتحديد العناصر وأسس تقدير التعويض.

إذ يتم تعيين خبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كان الأمر مطروحا أمام المحكمة أو مجلس الدولة تحدد فيها مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل المادية وليس المسائل القانونية. وبعد إنجاز المهمة يتم إيداع التقرير لدى أمانة الضبط الجهة القضائية التي كلفته بالمهمة علما أن القاضي الإداري له القدرة أن يستدعيه للإدلاء بشهادته شفويا.

ويمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد توجه إلى القاضي الذي أمره بالخبرة في أجل 8 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل للطعن.¹

ب. الانتقال إلى المعاينة

بالرجوع إلى أحكام القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 نجدهما لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة، رغم ذلك نجد أن القاضي بغية وصوله إلى تقدير قانوني يحقق القواعد الدستورية يرجع إلى هذا النوع من الإجراءات حسب قانون إجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 861 التي أحالتنا إلى المواد ، 146، 147 148 149، إذ يكون هذا الإجراء بناء على طلب المدعى الطاعن في مقدرا التعويض وعلى القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الإجراء والانتقال للمعاينة لدعوة الخصوم إلى حضور العملية. رغم أن معاينة الأماكن تكوم من طرف القاضي إلا أنه في حالات يمكن للقاضي أن يأمر في نفس الحكم المتضمن الانتقال إلى المعاينة بالاستعانة بالمساعدين.²

¹ - إيمان العباسية شتيح، المرجع السابق، ص264.

² - إيمان العباسية شتيح، المرجع السابق، ص262.

ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة

بالرغم من أن المؤسس الدستوري أكد على صرامة تنفيذ الأحكام القضائية وضمن ذلك في نص المادة 145 من الدستور الجزائري لسنة 1996¹، إلا أنه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحدد من قبل الإدارة ذاتها ورغم التضاربات الفقهية حول سلطة القضاء من إصدار أوامر للإدارة من عدمها إذ أن الإجتهد القضائي الجزائري كان يذهب لعدم إمكانية توجيه القاضي أوامر للإدارة إعمالا لمبدأ الفصل بين السلطات إلا أن المشرع الجزائري حسم هذا الأمر بصدور القانون إجراءات المدنية والإدارية في مواده من 978 إلى 989 حيث منح للقاضي هذه السلطة والأكثر من ذلك ذهب إلى إمكانية فرض غرامة تهديدية في حالة الإمتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي².

الفرع الثاني: دعاوى نزع الجزء الغير مستعمل واسترجاع الملكية المنزوعة

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى دعوى نزع الجزء الغير مستعمل (أولا)، ودعوى إسترجاع الملكية المنزوعة (ثانيا).

أولاً: دعوى نزع الجزء الغير مستعمل

لقد نص القانون 11/91 على حق المالك في طلب نزع الجزء الباقي غير المستعمل وهذا يشكل ضمانا وحماية للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة، لكن مسألة إجراءات ممارسة هذا الحق غير منظمة أصلاً حتى في المرسوم 186/93.

أما الأمر الملغى فقد نظم ذلك بوضوح ونص على الآجال التي يقدم فيها المنزوع ملكيته طلب نزع الجزء الباقي غير المستعمل، وما يلاحظ أن هذا الميعاد (15 يوما من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار نزع الملكية) ليس من النظام العام فهو ملزم للمنزوع ملكيته وغير ملزم للإدارة، فلو تخلف المنزوع ملكيته يمكن للإدارة ألا تستجيب لطلبه .

لكن المادة 22 من القانون 11/91 وكذلك الأمر الملغى قد نصت على التعويض عن الجزء المتبقي للقطعة المنزوعة، والتي يغطي في كل الحالات عن النقصان في القيمة نتيجة نزع الملكية الجزئي

¹ - تنص المادة 145 من الدستور الجزائري لسنة 1996 على: "على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي كل مكان، وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء ."

² - مريحي لينة، زبيش فوزية، المرجع السابق، ص97.

بتقييم التعويض، وكأن الأمر يتعلق بنزع الملكية تام دون الحكم به احتراماً لمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة. ونتيجة عدم وجود نص كيف يفصل القضاء في مثل هذه المنازعة هل يطبق ما كان معمولاً به في ظل الأمر 48/76 الملغى أم أنه يطبق المادة 22 من القانون 11/91؟ مع العلم أن المنازعة المتعلقة بالتعويض أو النزع التام أو التمسك بالملكية أو أي حق عيني آخر، يتم الطعن فيها بموجب قرار قابلية التنازل وأن يكون أجل الطعن خلال شهر من تبليغه حسب المادة 26 من القانون 11/91.¹

ثانياً: دعوى إسترجاع الأملاك المنزوعة

في حال عدم تنفيذ المشروع للغرض المحدد وفي الأجل المحدد، جاز للمنزوع منهم ملكيتهم رفع دعوى قضائية تسمى بدعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وبالتالي يكون قد حافظ على حق ملكيته ولو بعد نزعها منه.

1. موضوع دعوى الإسترجاع

سمح المشرع الجزائري للمنزوع منه ملكيته أن يتقدم بطلب استرجاع ملكيته عندما لا تُخصّص للغرض الذي نُزعت من أجله، وفي حالة الرد السلبي أو عدم الرد نهائياً يمكن له اللجوء إلى القضاء، وهذا من خلال المادة 32 من القانون 11-91²، لكن التساؤل يكمن في أن المشرع لم يبيّن ما إذا كان الطلب المقدم هو من أجل استرجاع الأملاك أم إلغاء القرار في حد ذاته؟

وما يُفهم من خلال المادة السابقة أن دعوى الإسترجاع تكون عند عدم الإنطلاق الفعلي للأشغال المزمع إنجازها وليس لإلغاء القرار، ومما يمكن استخلاصه أن الطعن في استرجاع الأملاك المنزوعة ممكن إذا لم يتم تخصيصها للغرض المراد إنجازها خلال المدة التي حددتها الإدارة، ولا يمكن الطعن من أجل إلغاء القرار بمقابل الاسترجاع.

¹ - قاشي علال، حق طلب نزع الجزء الباقي وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمنزوعة ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 5، العدد 2، 2019، ص6.

² - تنص المادة 32 من القانون 11-91 على: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزلوع منه أو أصحاب الحقوق".

لكن ما يلاحظ من خلال التطبيقات القضائية الفاصلة في الدعاوى المتعلقة بطلبات إسترجاع الأملاك كانت تقريبا غير مطابقة للتشريع المنظم لهذا الحق.¹

2. المواعيد الواجب احترامها في دعوى الاسترجاع

لم يحدد المشرع الجزائري أية مواعيد للنظر في دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، مما جعل القاضي هو المرجع في تحديده وهذا بالنظر لدوره الإيجابي في المنازعة الإدارية، فبخصوص مدة إنجاز المشروع الذي نزعت الملكية من أجله فقد اعتبرها مجلس الدولة من وضع الإدارة نفسها من خلال القرار المرخص بالعملية، وهو ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 26153 المؤرخ في 19-04-2006 في قضية والي سطيف ضد جابي نور الدين، إذ قضى بأن قرار قابلية التنازل رقم 136-2000 حدد أجل إنجاز البناءات بأربع سنوات، فلما مضت هذه المدة دون مباشرة الأشغال لم يكن للمستأنف التذرع بأي سبب، وبالتالي يكون دور القاضي البحث فيما إذا كان هناك انطلاق فعلي للأشغال في المدة المحددة، أما إذا لم تحدد الإدارة مدة الإنجاز فالأمر يبقى للقاضي الإداري إما أن يأخذ بمدة 15 سنة المحددة في الأمر الملغى 48-76، أو أن يخضع دعوى الاسترجاع لنظام التقادم الطويل وهو 33 سنة المنصوص عليه في المادة 829 من القانون المدني²، باعتبار خصوصية موضوع نزع الملكية الخاصة وما يحظى به حق الملكية من حماية دستورية وقانونية، وبالرجوع إلى الاجتهادات القضائية نجد أن مجلس الدولة اعتمد مدة 15 سنة من صدور قرار نزع الملكية أجلاً لممارسة حق الاسترجاع³.

3. القضاء المختص بطلب الإسترجاع

يترتب على دعوى الاسترجاع أن يسترجع المالك الأصلي العقار الذي انتزع منه على أن يقدم مقابلا لذلك وإلا تكون دعوى الاسترجاع مصدر إثراء بالنسبة للمنزوع ملكيته فمن جهة تحصل على تعويض من جراء نزع الملكية، ومن جهة أخرى استرجاع أملاكه بناء على دعوى الاسترجاع . وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سواء الأمر الملغى أو القانون الجديد، لا نجد أي إشارة للمقابل الذي يدفعه المالك الأصلي لقاء هذا الاسترجاع، الأمر الذي يفتح المجال للقاضي حتى يحدد هذا المقابل.

¹ - مريجي لينة، المرجع السابق، ص98-99.

² - القانون المدني، المرجع السابق، المادة 829.

³ - مريجي لينة، المرجع السابق، ص99-100.

وأغلب القرارات القضائية لم تتطرق إلى المقابل الذي يقدمه المسترجع لأملاكه إلى الجهة النازعة، إذ أنها تكتفي بإلغاء قرار نزع الملكية أو بإقرار الحق في استرجاع الأملاك أو نقضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة طالبي استرجاع أملاكهم .

واستثناء على هذا الواقع القضائي، نجد أن هناك قضية تعرض فيها القاضي إلى مسألة المقابل الذي يقدمه المسترجع، حيث جاء في القرار: في الموضوع: إلغاء قرار المستأنف فيه والفصل من جديد . الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزاع الملكية الصادر في 1983/02/28، رقم 42 من طرف والي ولاية سكيكدة لفائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض.¹

يتضح من خلال هذا القرار أن القاضي وبعدما ألغى القرار المستأنف فيه، قضى باسترجاع الأرض موضوع نزاع الملكية، حيث لم يكتفي بهذا، بل أقر بضرورة إرجاع الملاك الأصليين لما قبضوه من تعويض مقابل نزع ملكيتهم .

في هذه الحالة نجد القاضي لا يكتفي فيها بالإقرار على حق الاسترجاع فقط، بل يتعدى إلى الأمر بإرجاع ما قبض من تعويض، وهذا مقابل الاسترجاع أملاكه التي انتزعت منه.²

¹ - قضية ورثة مفتاح أحمد، ضد، والي ولاية سكيكدة، القرار رقم 192287، بتاريخ 05/02/2001، مجلس الدولة القرار، غير منشور .

² - بوزردوم عبد الحكيم، مرجع سابق، ص 160-161.

خلاصة الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل الحماية القضائية لحقوق المالك في إطار عملية نزع الملكية، وذلك من خلال مبحثين اثنين.

فتناولنا في المبحث الأول الحق في التعويض العادل، حيث تبين لنا أن التعويض يُعدّ أهم ضمانات لحماية المالك المنزوع ملكيته، إذ لا يجوز للإدارة أن تستولي على عقاره دون أن تدفع له تعويضاً يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، مع تحديد مجال والطبيعة القانونية لهذا التعويض والمتطلبات الشرطية للضرر الموجب للتعويض وفق ما رسمه القانون .

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لدور القضاء في تعزيز حماية حقوق المنزوعة ملكيتهم في إطار المنفعة العامة، وذلك عن طريق الرقابة القضائية على القرارات التي تصدرها الإدارة في مجال نزع الملكية فكل من له الصفة والمصلحة له الحق في الطعن أمام القضاء برفع دعوى الإلغاء لإبطال القرار المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو عن طريق رفع دعوى التعويض في حالة عدم رضا المنزوع ملكيته بالمبلغ أو عن طريق دعوى إسترجاع الأملاك المنزوعة في حال عدم تخصيص العقار للغرض المعلن عنه ،فيتربط على ذلك إمكانية إسترجاع الأملاك المنزوعة.

الخاتمة

الخاتمة:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يُعدّ من أكثر المواضيع خطورة لما ينطوي عليه من مساس بحق الملكية الذي تحميه الدساتير، وقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم هذا الموضوع بإصدار قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 اللذان يحددان قواعد نزع الملكية وكيفية تطبيقها، إلا أن هذه المنظومة التشريعية لا تزال تعثرها ثغرات جوهرية تستوجب المراجعة والتطوير.

وبالنظر إلى ما تناولته هذه الدراسة من جوانب الحماية التشريعية والقضائية لإجراءات منازعات نزع الملكية، يمكن إجمال أبرز النتائج التي توصلنا إليها على النحو الآتي:

فعلى صعيد الحماية التشريعية:

- لم يضع المشرع الجزائري تعريفا محددا للمنفعة العامة ولم يحصر حالاتها واقتصر على ذكر أمثلة على سبيل المثال لا الحصر في الفقرة الثانية من المادة الثانية من قانون 91-11 كالتمجير والتهيئة العمرانية وغيرها مما يترتب على ذلك ان الإدارة تملك سلطه تقديرية واسعة مطلقة في تكييف العمليات ذات النفع العام من عدمها دون قيد تشريعي محدد.
- كما أن الوالي يتولى تشكيل لجنة التحقيق الإداري المسبق وتعيين اعضائها بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 93-186 في حين تتحمل جهة نزع الملكية اجورهم ومكافاتهم وفق المادة خمسة من المرسوم ذاته وهو ما يطرح تساؤلا حول مدى استقلاليه هؤلاء الاعضاء وحيادهم في اداء مهامهم.
- يُضاف إلى ذلك أن ارتباط صرف التعويض بإيداعه في الخزينة العمومية قد يتناقض مع قاعدة التعويض القبلي، وبالتالي قد تقوم الإدارة بحياسة العقار فعليا في حين لا يزال المالك المنزوع ملكيته ينتظر الحصول على تعويضه.
- فيما يخص الاجراءات المتبعة لنزع الملكية فقد استدرك المشرع الجزائري في القانون 91-11 إجراء إصدار قرار قابلية التنازل الذي يعتبر إجراء في غاية الأهمية قبل اصدار القرار النهائي القاضي بنزع الملكية الذي لم يكن مطبق في الامر 76-48.

• أغفل المشرع الجزائري إصدار أحكام تفصيلية وتطبيقية في قانون 91-11 مما يجعل فهم حق الاسترجاع متعذراً دون الرجوع إلى القانون الجزائري السابق، وهو فراغ قانوني يُصعب مهمة الإدارة والقاضي معاً.

• الملاحظ انه في غالب الأحوال قد يحدث النزاع دون أن تحترم الإدارة الإجراءات الخاصة في بعض العمليات، مثل عملية النزاع لصالح هيئات الدفاع الوطني نظراً لما يحمله هذا القطاع من سرية، غير أن القانون لم يوضح كيفية الإعلان عن الطابع السري ولا الجهة التي تقوم بإجراءات النزاع ولا سلطة القاضي حياله، حيث أحال الأمر إلى المرسوم التنفيذي ليوضح ذلك.

أما على صعيد الحماية القضائية:

• فيما يتعلق بتخصص القاضي ف بالنظر الى تكوين القاضي الناظر في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية نرى عدم تخصص القاضي في المادة العقارية مما يجعل حكمه ناقصاً كونه غير ملم بصفه كافيته بالمحيط الاداري فعل المشرع ايجاد حل لهذا الموضوع.

• القانون الحالي لم يحدد كيفية واجراءات تسوية منازعات التعويض.

من خلال النتائج التي توصلنا اليها يمكن طرح بعض الاقتراحات تتمثل في:

• على المشرع أن يخصص إجراءات خاصة بتسوية منازعات التعويض عن نزع الملكية وذلك احتراماً للخصوصية الحق المتنازع عليه، كما عليه تكوين قاض متخصص في الميدان العقاري حتى يتحكم بالشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعة ولا يكون بحاجة دائماً إلى اللجوء إلى الخبرة.

• ضرورة النص والتأكيد على أن يكون التعويض قبلي ومسبق.

• لا بد من إعادة النظر في المنظومة التشريعية المنظمة لنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة وسد الثغرات التي تركها المشرع الجزائري بما يتناسب مع أهمية هذا الإجراء وخطورته على الحقوق الفردية، وذلك بصياغة أحكام أكثر دقة وتفصيلاً تكفل حماية حقوق جميع الأطراف المعنية وتوفر لهم الضمانات الكافية.

• على القاضي الإداري أن يتعامل بدقة وحذر فيما يخص التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، والتأكد أن المشروع يتعلق بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي.

- أيضا كان من الممكن للمراسيم التنفيذية أن تسد الكثير من هذه الفراغات، غير أن المرسوم التطبيقي الوحيد لهذا القانون هو المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يكاد تكرر للقانون 91-11 نفسه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص التشريعية

أ- الدساتير

_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، ج.ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1996.

_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2016: بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، ج.ج. ج. ج.، عدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ج. ج. ج.، العدد 82 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب- القوانين العادية والأوامر

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ج. ر. ج. ج. عدد 78 ، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ج. ج. ج. عدد 31 ، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2007.

- الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976

- القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 27 أفريل 1992، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ج. ر. ج. ج. ج. العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004، وبموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ج. ج. ج.، العدد 82، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر.ج. ج عدد 21 ، الصادر بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج. ج عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.
- _ القانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

ج- النصوص التنظيمية

- _ المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.
- قرار المحكمة العليا رقم 55229، الصادر بتاريخ 02 جوان 1989، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1992.

د- المناشير

- المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2007 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، وزارة داخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران.

ثانيا: الكتب

- ابن القاسم جعفر أنس، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

- عبد الحميد محمد فاروق، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري : دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

- أجغيم بوبكر، رمضان زين العابدين، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، 2018-2019 .

- العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2018-2019.

- براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية - دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2011 .

- براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015 .

- بن مهدي عبد العزيز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023-2024.

- بشي محمد، إجراءات الخصومة أمام مجلس الدولة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.

- بوزردوم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، 2014-2015.

- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011.

- حامد محمود حسن عصافرة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016 .
- حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2017-2018 .
- خليف سهام، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- سعيدي نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة ماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015.
- سارة طيبي، وردة مجري، الرقابة على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2014-2015.
- سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014-2015.
- عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018-2019.
- عزت طانيوس، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1988.
- غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013-2014.
- قبش إبراهيم، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.
- مريجي لينة، زبيش فوزية، الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2024-2025.

- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006 .
- زغداوي محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري: المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.
- أحمد رحمانى، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، مجلة إدارة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 1994.
- إيمان العباسية شتيح، "نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة.
- حمدان الجيلالي، "التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، العدد 05، 2017.
- رباحي مصطفى، "الإجراءات المسبقة لنزع الملكية للمنفعة العمومية في ظل القانون 91-11"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد 03، 2021.
- علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، "عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري"، مجلة العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021.
- قاشي علال، "حق طلب نزع الجزء الباقي وحق طلب الاسترجاع ضمانات للمنزوعة ملكيتهم للمنفعة العامة"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 05، العدد 02، 2019.

1.....	مقدمة:
5.....	الفصل الأول: الحماية التشريعية لإجراءات منازعات نزع الملكية
6.....	المبحث الأول: طبيعة إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
6.....	المطلب الأول: المقصود بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة
6.....	الفرع الأول: الأساس القانوني لنظام نزع الملكية
7.....	الفرع الثاني: موقف الفقه من النظام القانوني لنزع الملكية
8.....	الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن الأنظمة القانونية المشابهة
9.....	اولا: تمييز نزع الملكية عن التأميم
9.....	1. من حيث الطبيعة:
9.....	2. من حيث المحل:
10.....	3. من حيث الإجراءات
10.....	ثانيا : تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت
10.....	1. من حيث المحل:
10.....	2. من حيث الاجراءات
11.....	ثالثا: تمييز نزع الملكية عن المصادرة
11.....	المطلب الثاني: نطاق إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:	12.....
أولاً: العقارات	12.....
1. الأملاك التابعة للخواص	12.....
2. الأملاك الخاصة التابعة للدولة والأشخاص المعنوية العامة	12.....
ثانياً: الحقوق العينية العقارية	13.....
1. حقوق عينية عقارية أصلية	13.....
2. حقوق عينية عقارية تبعية	13.....
ثالثاً: المنقولات	13.....
الفرع الثاني: النطاق العضوي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الجهة المختصة):	13.....
أولاً: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:	13....
ثانياً: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية	14.....
ثالثاً: المستفيد من نزع الملكية	14.....
المبحث الثاني: تقييم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة	15.....
المطلب الأول: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية في الحالات العادية	15.....
الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة	15.....
أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد:	16.....
1. ... تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي:	16.....
2. تصريحاً يوضح الهدف من العملية:	16.....

- 3.مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها:16
- 4.تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل:17
- ثانيا: التحقيق الإداري المسبق:17
- 1.الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق ومضمونه:17
- أ.الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق:17
- ب.مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق:18
- 2.تشكيل لجنة التحقيق المسبق وسير عملها:20
- أ.تشكيل لجنة التحقيق المسبق:20
- ب.سير عمل لجنة التحقيق:21
- ثالثا: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:22
- 1.الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:22
- أ.التصريح بموجب قرار صادر عن الوالي:23
- ب.التصريح بموجب قرار وزاري مشترك:23
- ت.التصريح بموجب مرسوم تنفيذي:23
- 2.مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة:23
- أ.الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:24
- ب.الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:24
- الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....24
- أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية: ..25

- ثانيا: مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية: 25.....
- ثالثاً: تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك: 26.....
- الفرع الثالث: قرار نزع الملكية 26.....
- أولاً: حالات صدور قرار نزع الملكية: 27.....
- ثانيا: تبليغ قرار نزع الملكية: 27.....
- المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية في الحالات الخاصة 28.....
- الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة 28.....
- أولاً: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة 29.....
- ثانيا: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة 29.....
- ثالثاً: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين 29
- الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال 30.....
- الفرع الثالث: نزع الملكية لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الإستراتيجي 32.....
- الفصل الثاني: الحماية القضائية لحقوق المالك في إطار عملية نزع الملكية 36.....
- المبحث الأول: التعويض عن نزع الملكية 37.....
- المطلب الأول: ضمان الحق في التعويض العادل والمنصف 37.....
- الفرع الأول: أساس إلتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 37.....
- الفرع الثاني: المتطلبات الشرطية للضرر الموجب للتعويض 39.....
- الفرع الثالث: مجال التعويض وطبيعته القانونية 41.....

أولاً: نطاق التعويض	41
1. التعويضات الرئيسية:	41
2. التعويضات التبعية:	41
ثانياً: طبيعة التعويض	42
1. التعويض النقدي:	42
2. التعويض العيني:	43
المطلب الثاني: الأحكام الخاصة المنظمة لإلتزام الإدارة بأداء التعويض في عملية نزع الملكية	43
الفرع الأول: تقدير التعويض من عملية نزع الملكية	43
أولاً: مراحل تقدير التعويض	44
1. المرحلة التحضيرية	44
2. المرحلة التقييمية	44
3. المرحلة التقريرية	45
ثانياً: عناصر تقدير التعويض	45
1. طبيعة العقار ومشمولاته:	45
2. العوامل الاقتصادية والفيزيائية:	45
3. الإستعمال الفعلي للأماكن:	46
الفرع الثاني: إجراءات دفع مبلغ التعويض	46
أولاً: الدفع المباشر	46

ثانياً: إيداع التعويض المؤقت لدى الخزينة.....	47
ثالثاً: إقتراح مبلغ التعويض.....	47
الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض.....	48
أولاً: التأخر في دفع التعويض.....	48
ثانياً: إعادة تقييم التعويض.....	48
ثالثاً: المصاريف والتكاليف.....	49
المبحث الثاني: دور القضاء في تعزيز حماية حقوق المنزوعة ملكيتهم في إطار المنفعة العامة.....	50
المطلب الأول: الرقابة القضائية الإلغائية على قرار نزع الملكية.....	50
الفرع الأول: رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العامة.....	51
أولاً: رقابة القاضي على صحة أركان التصريح بالمنفعة العامة.....	51
1. الرقابة على ركن الإختصاص:.....	51
2. الرقابة على ركن الغاية:.....	51
3. الرقابة على ركن الشكل والإجراءات:.....	52
ثانياً: رقابة القاضي على تقدير المنفعة العامة.....	52
1. الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العامة.....	52
أ. رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية بموجب نص قانوني:.....	52
ب. رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية في غياب النص القانوني.....	53
2. الرقابة الحديثة على شرط توافر المنفعة العامة.....	53

54	ثالثا: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة
54	1.الأثر الموقوف لدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
54	أ.مبدأ عدم وقف تنفيذ القرار الإداري بالطعن فيه (القاعدة العامة)
55	ب.الأثر الموقوف للطعن بالإلغاء في قانون نزع الملكية (الإستثناء الوارد على القاعدة العامة)
55	2. صدور حكم في الدعوى على وجه الإستعجال
56	الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرار قابلية التنازل
56	أولا: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي
56	1. رقابة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق
56	2. رقابة القاضي لأعمال المحافظ المحقق
57	3. رقابة القاضي لملف تحديد التعويضات
57	ثانيا: الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل
57	1. رقابة القاضي لمسألة الاختصاص
58	2. رقابة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل
58	3. رقابة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل
59	4. رقابة القاضي الإداري لقرار التصريح
60	الفرع الثالث: رقابة قضاء الإلغاء على قرار نزع الملكية
60	أولا: رقابة قاضي الإلغاء لقرار نزع الملكية
60	1. مراقبة القاضي لمسألة الإختصاص

2. رقابة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية 61
3. رقابة القاضي للقرارات السابقة عن قرار النزع في ظل القانون 91-11 61
4. رقابة القاضي لعيب مخالفة القانون 62
- ثانيا: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار نزع الملكية 62
- المطلب الثاني: رقابة القضاء الكامل على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة 62
- الفرع الأول: دعوى مراجعة التعويض 63
- أولاً: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض 63
1. غياب معايير العدالة والإنصاف في تقدير التعويض 63
2. عدم تقدير التعويضات الإضافية 63
- ثانيا: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض 64
1. سلطة تعديل مقدار التعويض 64
2. سلطة اللجوء إلى إجراء تحقيق 64
- أ. تعيين خبير قضائي 65
- ب. الانتقال إلى المعاينة 65
- ثالثاً: سلطة توجيه أوامر للإدارة 66
- الفرع الثاني: دعاوى نزع الجزء الغير مستعمل وإسترجاع الملكية المنزوعة 66
- أولاً: دعوى نزع الجزء الغير مستعمل 66
- ثانيا: دعوى إسترجاع الأملاك المنزوعة 67
1. موضوع دعوى الإسترجاع 67

2.المواعيد الواجب إحترامها في دعوى الإسترجاع 68

3.القضاء المختص بطلب الإسترجاع 68

الخاتمة: 71

قائمة المصادر والمراجع: 75

المخلص:

تمر عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية بمجموعة من الإجراءات المهمة في سبيل تحقيق المصلحة العامة وضمان سير المرافق العامة في الدولة. وتكون هذه الإجراءات إما إدارية بموجب النص التشريعي الخاص بنزع الملكية والتنظيمات المتعلقة به ضمانا لحماية حقوق الأفراد من عملية نزع الملكية، بعد فشل سعي الإدارة لاقتناء الأملاك بالتراضي، وإما قضائية حيث أن كل خروج عن هذه الإجراءات أو خرقها كما هو منصوص عليه تشريعيا، يؤدي إلى منازعة الإدارة أمام القضاء سواء بدعوى الإلغاء أو بدعوى التعويض وفق إجراءات القانون الخاص بنزع الملكية أو نصوص الشريعة العامة للتقاضي لضمان حقوق المنزوعة ملكيته.

Abstract:

The expropriation process for public utility purposes involves a series of essential procedures aimed at achieving the public interest and ensuring the proper functioning of public services within the State.

These procedures may be administrative in nature, following the legislative provisions governing expropriation and related regulatory texts, which seek to safeguard individuals' rights throughout the process—particularly when the administration fails to acquire the property through amicable agreement. They may also be judicial, as any deviation from or violation of legally established procedures may give rise to legal disputes before the competent courts. Such disputes may take the form of an action for annulment or a claim for compensation, in accordance with the rules governing expropriation or the general procedural laws applicable to litigation. This ensures the protection of the rights of expropriated property owners.