



جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون- نظام (ل.م.د)

حقوق منزوع الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص : القانون العام الداخلي

تحت إشراف الأستاذ:

معاشو عمار

من إعداد الطالبتين :

عليوش ليلة

لاصب ليديّة

لجنة المناقشة:

- بوفراش صوفيان، أستاذ محاضر (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- معاشو عمار، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- بوبكر مختار، أستاذ مساعد(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2016/09/28

شكر وعرفان

بداية نشكر الله تعالى على منة وكرمه وعطائه، القائل: " وَإِذْ تَأَذَّنَ

رَبُّكُمْ لِيُنزِلَ عَلَيْكُمْ لَأَرْبِحَ بَنَكُمُ " الآية 7 من سورة إبراهيم.

الشكر والعرفان لكل من ساهم في تعليمنا وتناطينا، ونخص بالذكر الأستاذ

المشرف الدكتور **معاشو عمار** على مجموداته الجبارة ونصائحه، وتوجيهاته

المتواصلة، وحرصه الدائم طيلة مدة الإشراف على هذا العمل المتواضع، فجزاه

الله عنا كل خير وأمدّه بعونه وحفظه ورعاه.

كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل وإثرائه فجزاهم

الله كل خير.

ليلة و ليديّة

الإهداء

الى روح الوالد العزيز الغائب الحاضر
تغمده الله برحمته الواسعة واسكنه
فسيح جنانه.

الى الوالدة اطلال الله في عمرها وامدما
بالصحة والعافية.

و الى اخوتي يانيس وانية.

الى كل من اعانني وساعدني على

اتمام هذا البحث بقليل او بكثير.

الى هؤلاء جميعا اهدي ثمرة جهدي .

ليدية.

الإهداء

الى روح الوالد العزيز الغائب الحاضر
تغمده الله برحمته الواسعة واسكنه
فسيح جنانه.

الى الوالدة اطال الله في عمرها وامد لها
بالصحة والعافية.

الى جميع العائلة من كبيرهم الى
صغيرهم وخاصة اخي حسين.

الى كل من اعانني وساعدني على
اتمام هذا البحث بقليل او بكثير.
الى هؤلاء جميعا اهدي ثمرة جهدي.

ليديا

مقدمة

مقدمة

يعد حق الملكية الخاصة من أبرز وأهم الحقوق الدستورية والقانونية نظرا لما له من أهمية في حياة الأفراد والدولة ودوره الحيوي في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، الاجتماعية والتنمية، فقد حظي بالاهتمام وأحيط بالرعاية إلى درجة أن بعض الدول بالغت في نظرتها إليه إلى حد اعتباره حق مقدس لا يجوز المساس به.

إلا أنه أمام تنامي دور الدولة وتوسع وظائفها وازدياد حاجاتها للوفاء بالتزاماتها تجاه مواطنيها ودواعي تغليب المصلحة العامة للمجتمع على المصلحة الخاصة دعت الضرورة أن تلجأ الإدارة إلى اقتناء بعض العقارات المملوكة للأفراد.

يأخذ مساس الإدارة بحق الملكية عدة صور أهمها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ويعد نزع الملكية من أخطر الامتيازات الممنوحة للإدارة العامة لما فيه من المساس المباشر بحق مقدس في الشريعة والقانون، فحق الملكية العقارية الخاصة يعد من الحقوق الأساسية، تقتضيه الفطرة الإنسانية وتدفع إليه غريزة حب البقاء.

ولذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز الالتجاء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي حدود القيود التي تضعها هذه النصوص.

ولكون إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة من الوسائل المتاحة للإدارة قصد الوصول إلى أهدافها من تحقيق المنفعة العامة، فإنها تلجأ إليه إذا انتفت كل السبل الودية الممكنة للحصول على الأملاك العقارية اللازمة.

نظرا لأهمية هذا الإجراء وخطورته في نفس الوقت عنت النظم القانونية المقارنة بوضع أطر قانونية عامة وخاصة تنظم هذا الإجراء الخطير، إذ نصت عليه مختلف الدساتير العالمية والتشريعات الداخلية حيث وضعت له إطارا قانونيا خاصا وواضحا من خلال سنّ نصوص قانونية بالإضافة إلى وضع اتفاقيات ونصوص دولية.

لقد حظيت الملكية الخاصة في النظام القانوني الجزائري بنصيب وافر من الحماية والرعاية الدستورية نظراً لأهميتها، إذ حرصت الدساتير الجزائرية على أن نزع الملكية لا يمارس إلا في إطار القانون مقابل تعويض يكون عادلاً ومنصفاً، وذلك بداية من دستور 1976¹، الذي نص في المادة 17 منه على ما يلي:

" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف. "

إلى آخر دستور 2016² الذي نصّ في المادة 22 منه على أنه:

" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه، تعويض عادل ومنصف ". كما حرص المشرع الجزائري على وضع ضوابط قانونية تؤمن الحماية للملكية وتضمن حقوق منزع الملكية، ويتجلى ذلك في القانون المدني إذ نصت المادة 677 منه على أنه:

" لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية، أو بعضها أو نزع الحقوق العينية للمنفعة العامة، مقابل تعويض منصف وعادل". وكذلك وضع قوانين خاصة تنظم إجراءات نزع الملكية وتتماشى مع التغيرات والتطورات الاقتصادية والسياسية في الجزائر حيث صدر أول قانون في الجزائر ينظم إجراءات نزع الملكية وكان ذلك بموجب الأمر رقم 48-76 المؤرخ في 25 ماي 1976 والذي استمد غالبية أحكامه من القانون الفرنسي، وبصدور دستور 1989³ صدر قانون جديد ينظم إجراءات نزع الملكية والمتمثل في قانون 91-11 تلاه المرسوم التطبيقي له رقم 93-186، مع العلم أن القوانين السارية المنظمة لنزع الملكية في الجزائر عدّلت في عدة مناسبات، فبالنسبة للقانون 91-11 عدّل بموجب قوانين المالية للسنوات 2005، 2008، 2014 أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي له رقم 93-186 فقد عدّل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-202، إلى جانب ذلك تدعّم قانون نزع الملكية بتعليمتين وزاريتين الأولى رقم 07 والمؤرخة في 26 جانفي

¹ دستور 19 نوفمبر 1976، المنشور بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، جريدة رسمية عدد 94، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1976، المعدل بالقانون رقم 06/79، المؤرخ في 07 جويلية 1979، جريدة رسمية، عدد 28 الصادرة بتاريخ 10 جويلية 1979، المعدل بقانون 01/80 المؤرخ في 12 جانفي 1980، الجريدة الرسمية 03 الصادر بتاريخ 6 جانفي 1980، المعدل بالمرسوم رقم 223/88 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، الجريدة الرسمية عدد 45 الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1988.

² دستور 06 مارس 2016، الصادر بموجب القانون رقم 01/16 بتاريخ 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 04 مارس 2016.

³ دستور 23 فيفري 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 28 فيفري 1980، يتعلق بشر الدستور الموافق عليه في استفتاء 29 فيفري 1980، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

1993 والثانية هي التعليم الوزارية المشتركة رقم 007 المؤرخة في 11 ماي 1994 لتوجيه عمليات نزع الملكية.

منح المشرّع الجزائري بموجب هذه القوانين لمنزوع الملكية مجموعة من الحقوق تجاه الإدارة نازعة الملكية منها ما يندرج ضمن الإجراءات الجوهرية لنزع الملكية فلا يمكن نقل الملكية إلا بتحقيقه، ونعني بذلك الحق في التعويض والذي يعتبر أهم حق على الاطلاق ويعد مقابل للمال المنزوع إذ نصت عليه كل النظم القانونية.

ويشترط في التعويض الذي يتحصل عليه منزوع الملكية أن يكون عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل الأضرار وفقاً للقاعدة المعروفة " ما لحق المضرور من خسارة، وما فاته من كسب " ومن أجل حماية حق منزوع الملكية في مجال تحديد التعويض أسند المشرع الجزائري مهمة تحديده لجهة إدارية تتمثل في مديرية أملاك الدولة، وبمقابل ذلك مكن منزوع الملكية إذا رأى أن مبلغ التعويض لا يتناسب وقيمة الشيء المنزوع اللجوء إلى القضاء لطلب التقييم العادل وهي بمثابة ضمانته له.

و يلعب القاضي الإداري في هذه الحالة دوراً في إرساء المبادئ التي يقوم عليها التعويض وذلك بتحقيق الموازنة بين حق الملكية ومقتضيات المنفعة العامة. بالإضافة إلى الحق في التعويض منح المشرع الجزائري لمنزوع الملكية حقوقاً ما بعد التعويض تتجسد أساساً في حق طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، حق استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء والإيجار، إلا أن المشرع الجزائري لم يوليها الاهتمام الكافي إذ نظمها بصورة سطحية الأمر الذي أوجب علينا الاستعانة بالقانون الملغى رقم 76-48 وكذلك بالقانون الفرنسي.

أما فيما يتعلق بالسبب الرئيسي الذي دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع فيتمثل في ضرورة إبراز الضمانات التي منحها القانون الجزائري للمتضررين من جراء نزع الملكية، خاصة وأنهم عادة ما يحجمون عن اللجوء إلى القضاء بسبب جهلهم لحقوقهم وللإجراءات الواجب إتباعها لطلب هذه الحقوق بالإضافة إلى اعتقادهم أن الإدارة سلطة عامة لا يمكن مسألتها أمام القضاء .

أما عن الصعوبات المرتبطة بدراسة الموضوع فتمثلت أساساً في قلة المراجع والأبحاث المتعلقة به، خاصة المراجع الوطنية المتخصصة لا سيما تلك المتعلقة بحقوق منزوع الملكية بعد التعويض، بالإضافة إلى الصعوبات العملية التي واجهتنا عند طلب الحصول على بعض الأدوات القانونية التي تعتبر ضرورية لإنجاز هذا البحث كالنصوص الإدارية والأحكام القضائية غير المنشورة.

نطرح لدراسة هذا الموضوع الإشكالية التالية:

- فيما تتمثل حقوق منزوع الملكية في التشريع الجزائري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين، تطرقنا من خلال

الفصل الأول إلى حق منزوع الملكية في التعويض العادل والمنصف الذي يعد محور حقوقه، ثم إبراز الحقوق الأخرى التي تلي هذا الحق والمتمثلة أساساً في حق طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، حق الاسترجاع والحق في أولوية الشراء والإيجار في الفصل الثاني.

الفصل الأول

الفصل الأول

حق منزوع الملكية في تعويض عادل و منصف

يعد حق التعويض عن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة من أهم الحقوق المضمونة قانونا لمنزوع الملكية.

تعددت طرق تحديد التعويض المستحق لمالك العقار باختلاف طبيعة النظم القانونية الحديثة، ومن هذه الطرق الطريق الاتفاقي الذي يتم من خلاله تقدير التعويض بالاتفاق بين طرفي نزع الملكية، كما يمكن أن يتم تقدير التعويض عن طريق قضائي، إلا أن أبرز الطرق وأكثرها شيوعا هي تلك التي يتم فيها تقدير التعويض من قبل لجان ذات طابع إداري ينص على تشكيلها القانون وتختلف طبيعتها من دولة إلى أخرى.

في الجزائر ينص القانون على تولي مصلحة إدارة أملاك الدولة تقدير التعويض عن نزع الملكية في مرحلته الإدارية، وهي هيئة ذات طبيعة إدارية ممثلة قانونا في شخص الوالي، وتباشر اختصاصها تحت إشرافه.

تقتصر مهمة إدارة أملاك الدولة على تقدير التعويض المقرر دفعه مقابل نزع الملكية، وقد وضع المشرع الجزائري أسسا و قواعد يمكن أن تستهدي بها عند قيامها بتلك المهام قصد الوصول إلى تقدير تعويض عادل ومنصف يرضي منزوع الملكية (المبحث الأول). ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير التعويض، ضمن المشرع لمنزوع الملكية في حالة ما إذا لم يرضى بالتعويض المقترح عليه من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير المقترح والمطالبة بإجراء تقييم آخر، يتولى القاضي بصفته مراقبا لكل إجراءات عملية نزع الملكية وحاميا للملكية الخاصة تقديره.

وعلى هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهما للغاية كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق منزوعي الملكية من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية من جهة ثانية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حق منزوع الملكية في تعويض تحدده الإدارة

تسبب عملية نزع الملكية في سبيل المنفعة العامة بلا شك أضرار لمنزوع الملكية نتيجة حرمانه من ماله ما يستوجب تعويضه بعدل وإنصاف حسب ما ضمنه القانون. ولبلوغ هذا الهدف يجب أن يمر تحديد التعويض بمرحلة إدارية تتولى في إطارها مصلحة إدارة أملاك الدولة تقدير التعويض عن نزع الملكية بالاعتماد على مجموعة من القواعد والأسس بعضها موضوعية والأخرى تقنية (المطلب الأول) وهذا طبعاً من أجل الوصول إلى تقدير مبلغ عادل ومنصف يرضي الشخص المنزوعة منه ملكيته. بعد تقييم مديرية أملاك الدولة لمبلغ التعويض تبلغه إلى الأطراف و تشرع في نفس الوقت بدفعه إلى المستحقين (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

المراحل التي يمر بها التحديد الإداري للتعويض عن نزع الملكية

كرست الدساتير الجزائرية المتعاقبة حق منزوع الملكية في تعويض عادل ومنصف، وأخرها، التعديل الدستوري لسنة 2016¹ الذي نص في المادة 22 منه على أنه : " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف". كما كرسته القوانين الخاصة بنزع الملكية وأحاطته بمجموعة من الضمانات التي تضمن التقدير العادل والمنصف له.

وقصد تحقيق تعويض عادل ومنصف حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط منها ما يكتسي الطابع الموضوعي وتسمى الشروط الموضوعية (الفرع الأول) ومنها ما يكتسي الطابع التقني وتسمى الشروط التقنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الموضوعية لتحديد التعويض

ينتج غالباً عن إجراء عملية نزع الملكية إلحاق الضرر بمنزوع الملكية ما يؤدي إلى ضرورة التعويض عن هذا الضرر.

¹ دستور 06 مارس 2016، السالف الذكر.

غير أنه لا بد أن تتوفر في هذا الضرر مجموعة من الخصائص والشروط حتى يكون قابلاً للتعويض⁽¹⁾.

بالرجوع إلى قوانين نزع الملكية نلاحظ أنه لم يرد فيها تحديد لنوع الضرر الواجب التعويض، فنص المادة 1/21 من القانون 11/91² جاء خال من كل تخصيص للضرر حيث جاء فيه انه:

" يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية".

أما المرسوم التطبيقي لهذا القانون رقم 186/93 نص من خلال المادة 1/32 على أنه: " يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلاً ومنصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية".

مع العلم أن القانون الملغى³ لم يحدد هو الآخر الشروط المتعلقة بالضرر حيث نصت المادة 15 منه على انه:

" يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المتسبب من جراء نزع الملكية"

ومع هذا القصور التشريعي في تحديد خصائص وشروط الضرر القابل للتعويض في القوانين الخاصة بنزع الملكية، نجد أن المبادئ العامة المشتركة للضرر تتكلم عن خصائص وشروط الضرر القابل للتعويض.

ومنه فان الضرر القابل للتعويض يجب أن يكون مباشراً (أولاً)، مادياً (ثانياً)، ومؤكداً (ثالثاً).

¹ - غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، سنة 2013-2014، ص 105.

² القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 08 مارس 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

³ الأمر رقم 48/76، المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 1 جوان 1976، ملغى.

أولاً- يجب أن يكون الضرر مباشراً

لكي يكون الضرر مباشراً لا بد أن يأخذ مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية أي لا بد أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر. وإذا كان سبب الضرر غير نزع الملكية فلا يكون قابلاً للتعويض⁽¹⁾. وحتى يكون هناك ضرر مباشر يتم التعويض عنه يجب أن يتحقق ما يلي:

1. ضرورة حدوث استيلاء:

يحق لكل من تضرر مباشرة من جراء عملية نزع الملكية المطالبة بالتعويض ولحدوث ضرر مباشر بمناسبة نزع الملكية يجب أن يكون هناك استيلاء، أي نزع كامل أو جزء من العقار وعليه فلا يمكن لأي شخص المطالبة بالتعويض ما لم يكن قد مس ملكيته استيلاءً، فالأكيد أن أي عملية نزع الملكية تسبب أضراراً مهمة لبعض الملاك دون أن يمسه الاستيلاء، نذكر على سبيل المثال انخفاض القيمة العقارية بسبب تراجع النشاط التجاري لبعض الأحياء، مع ذلك يمكنهم المطالبة بتعويض من القاضي الإداري ليس على أساس نزع الملكية .

2. استبعاد الضرر السابق واللاحق

حيث أن الضرر السابق لا يمكن أن يكون نتيجة مباشرة لعملية نزع الملكية الحالية، فلا يمكن التعويض عنه ولو كان بسبب خطأ من الإدارة التي تقوم بهذه العملية، ما دام أنه لا تربطه علاقة سببية بعملية نزع الملكية².

ويعتبر كضرر غير مباشر الضرر الذي يلحق بالشخص بعد عملية نزع الملكية أو التأخير في تسديد التعويض³.

وفي هذا الصدد لحق بالعديد من الأشخاص أضرار بعد عملية نزع الملكية، خصوصاً فيما يتعلق بانجاز المشاريع الخاصة بشق الطرق الكبرى وانجاز الترامواي في الجزائر

¹-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 226.

²-غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 106.

³-رحماني أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 1994، ص 52.

العاصمة، حيث تعرض التجار إلى عدة أضرار مما اضطر البعض إلى إغلاق محلاتهم التجارية، غير أن هذه الأضرار تعتبر أضرار غير مباشرة لعملية نزع الملكية بل هي ناتجة عن الأشغال المنجزة على إثره وبالتالي لا يمكن تعويضها في إطار نزع الملكية.¹

ثانياً- يجب أن يكون الضرر مادياً

تقوم المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة على الضرر مادياً كان أو معنوياً، لكن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي.² المتمثل في فقدان ملك أو حق عقاري، يمكن إثباته بمختلف السندات وهي حق الملكية وحق الحيازة، والإيجار وحق الارتفاق.³

فالضرر الوحيد الذي يمكن أن يكون محل تعويض هو الضرر ذو الطابع المادي والذي يمثل ضياع ملك داخل في الذمة المالية للشخص، غير أن هذا الشرط يؤدي إلى إقصاء تعويض الضرر المعنوي الذي يمكن أن يكون مثلاً نتيجة ارتباط الأرض المنزوعة بأصل العائلة أو نتيجة حرمان المالك من جيرانه.⁴

وربما يرجع السبب في استبعاد التعويض عن الضرر المعنوي في مجال نزع الملكية إلى التحايل الذي يمكن أن يلجأ إليه الشخص منزوع الملكية بهدف تحقيق مكاسب إضافية، وهو ما قد يؤدي إلى محاولة الثراء على حساب المنفعة العامة الذي يمنعه القانون. كما أن الإدارة ليست لها أي وسيلة لتحديد وتقييم هذا النوع من الضرر لأنه ضرر ذاتي غير موضوعي.⁵

¹ نقلاً عن بعوني خالد، مرجع سابق، ص 226.

² وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باتنة، سنة 2006، ص 79.

³ - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 52.

⁴ - وناس عقيلة، المرجع السابق ص 79.

⁵ - بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الإدارة المالية، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 68.

بالرجوع إلى نص المادة 21 فقرة أولى من القانون 91-11 نلاحظ أن المشرع لم يحدد أوصاف الضرر القابل للتعويض بل وضع وصفا عاما للضرر و اشترط تعويضه كاملا¹ إلا أنه ولمعرفة إذا كان التعويض يشمل كل الأضرار أم أنه يقتصر على الضرر المادي لا بد من الرجوع إلى الناحية العملية.

1. من الناحية الإدارية

نلاحظ أن مصلحة أملاك الدولة لا تأخذ في الحسبان مسألة الضرر المعنوي المترتب عن نزع الملكية وإنما تعتمد على معايير أخرى، من بينها القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة بالإعتماد أساسا على ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 93-271 المحدد لكيفية تقييم الأملاك العقارية².

2. من الناحية القضائية

يمكن الإشارة إلى قرار مجلس الدولة في قضية المستثمرة الفلاحية رقم 04 للإخوة قداوي، ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس، حيث جاء في القرار الصادر فيها مايلي:

"حيث ولكن طلب المرجعة لمبلغ 800,000 دج عن الضرر المعنوي غير مؤسس لمخالفته أحكام القانون 91-11 في مادته 21".³

نلاحظ من خلال هذه الوثيقة أن القاضي الإداري الجزائري كان صريحا، فقد رفض صراحة التعويض عن الضرر المعنوي، وبهذا يكون قد ساير ما هو معمول به من قبل مديرية أملاك الدولة في عدم التعويض عن الضرر المعنوي في مجال نزع الملكية وإن كان يعرض عنه في مجالات أخرى.

¹ - تنص المادة 21 من القانون 91-11 على ما يلي: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية."

² - أنظر المواد من 03 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-271، المؤرخ في 10 نوفمبر سنة 1993، يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، الجريدة الرسمية عدد 74 لسنة 1993

³ - مجلس الدولة، القرار رقم 15525 الصادر بتاريخ 16 ديسمبر 2003، المتعلق بقضية المستثمرة الفلاحية رقم 04 للإخوة قداوي ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس، نقلا عن بعوني خالد، مرجع سابق، ص 229 .

ثالثا- يجب أن يكون الضرر مؤكدا

الضرر المؤكد هو الضرر اليقيني الحادث فعلا، وعليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم.

والمقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد النزاع أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي،¹ لأن وجوده مرتبط بتحقق بعض الأحداث واجتماع بعض الظروف التي يمكن ألا تتحقق.

لا يشترط في الضرر المحقق أن يكون قد وقع في الحين فبمجرد أن يكون الضرر أكيد فإنه محقق، فيمكن أن يكون مستقبليا ويعوض عنه بشرط أن تكون إمكانية التحقق من حدوث الضرر لا يشوبها أي شك، وأن يكون الضرر قابلا للتقييم في الحال.²

الفرع الثاني

الإجراءات التقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

لم تكتف القوانين بتحديد القواعد والإجراءات الموضوعية التي تستند إليها مديرية أملاك الدولة عند تقديرها للتعويض الواجب دفعه مقابل نزع الملكية، بل وضعت كذلك أسسا وضوابط ذات طابع تقني يمكن أن تستهدي بها مصلحة أملاك الدولة أثناء قيامها بتلك المهمة، حتى تتوصل إلى تقديرات عادلة ومنصفة تكون مقبولة من الأطراف، ويمكن أن يتحقق ذلك إن وجد مجال مرن للهيئة المكلفة بالتقدير تستطيع فيه الوصول إلى التقدير الأمثل الذي لا يكون فيه أي غبن لمنزوع الملكية، وتتمثل هذه القواعد في مراعاة القيمة الحقيقية للأملاك (أولا) واحترام القواعد المتعلقة بحساب التعويض (ثانيا) .

أولا- قواعد تقييم الأملاك المنزوعة ملكيتها

تلتزم مديرية أملاك الدولة بأسس وقواعد عند تقديرها لمبلغ التعويض و هي:

1. تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة

¹ الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 40.

² بورياح محمد، تحديد التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام الداخلي، جامعة تيزي وزو، سنة 2016، ص 23.

يتم تحديد القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة إستنادا إلى طبيعتها ومشتملاتها، وإلى استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية للآخرين.

أ - طبيعة ومشتملات العقار

تتمثل طبيعة ومشتملات العقار¹ في كافة العناصر المكونة للعقار، سواء كانت مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها، أو قانونية كحقوق الإرتفاق وحق الإيجار التي تثقل هذا العقار.² وتجدر الإشارة إلى أنه يجب إتباع مجموعة من المعايير من أجل تحديد طبيعة العقار ومشتملاته³ تتمثل في:

• **العوامل الفزيائية:** يقصد بها إعطاء وصف دقيق لما هو موجود في الواقع فيتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إن كانت أرضا فضاء أو مبنية أو معدة للبناء، ثم تحدد خصائصها ومكوناتها بدقة.

فكلما كان التحديد دقيقا كان التعويض أكثر إنصافا.

• **العوامل الاقتصادية:** وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزعه، لمعرفة مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها⁴ وكذا معرفة محيطه، فالنمو الاقتصادي والعمراني بمكان تواجد الأملاك والحقوق يؤثر إيجابا أو سلبا في قيمة التعويض المستحق.

• **العوامل القانونية:** وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد إستعمال العقار المعني، وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تثقلها الإرتفاقات سواء إرتفاقات

¹ - ويسميتها المرسوم التنفيذي 93-186 من خلال الفقرة 2 من المادة 32 "قوام الممتلكات".

² - بطشاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 21، مجلس الأمة، الجزائر، 2008، ص 145.

³ - ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

⁴ - بورياح محمد، مرجع سابق، ص 38.

القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور بين الملكيات المجاورة له، أو إرتفاقات القانون العام المتمثلة عموما في الإرتفاقات المحددة في القانون العقاري أو نصوص خاصة أخرى نذكر منها إرتفاقات الطريق ومصبات الخنادق، وتصريف المياه وقنوات نقل الغاز والبتروول وأعمدة الشبكة الكهربائية.

ب - الاستعمال الفعلي للأمالك

يقتضي تقدير تعويض عادل ومنصف معرفة ما إذا كان العقار المعنى بالنزع مستغلا أم لا.

ففي حالة إستغلاله يتم تحديد كيفية الإستغلال وذلك سواء كان الإستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به.

ذلك أن المبلغ المقدر يجب أن يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل النزع.

ويختلف الإستعمال باختلاف العقار المعنى، فإذا كانت أرضا فلاحية مثلا، فيتم تحديد الزرع والأشجار القائمة على هذه الأرض وتقدير محاصيلها.¹

وقد إشتراط المشرع أن يكون الإستعمال فعليا، بمعنى أن إفتراض الإستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض فلا يمكن للمالك المعنى أن يطالب بالتعويض زاعما أن عملية النزع فوتت عليه إستعمال و إستغلال ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل النزع.²

ويشترط أيضا في هذا الإستغلال أن يكون مشروعاً، فأى إستعمال غير مشروع لهذه الأملاك يحرم المالك من هذا التعويض لأن وضعه القانوني غير سليم.³

ولتقدير التعويض عن الإستغلال يؤخذ بعين الإعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية ذلك حسب القوانين الجبائية.⁴

¹ - براحلية زويبر، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، سنة 2008 ص 35.

² - بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، سنة 2009، ص 27.

³ - بوزاد إدريس، المرجع نفسه، ص 27.

⁴ - حسب المادة 1/33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي تنص: "تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلى بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب للقوانين الجبائية...."

2. تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال

جعل المشرع الجزائري لعناصر تقييم القيمة الحقيقية للأموال تواريخا خاصة بها.

أ - تاريخ تقدير قوام وطبيعة الأموال

إن تقدير التعويض يتم طبقا للقيمة الحقيقية للأموال، المراد نزعها وقت نقل الملكية¹.

ب - تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي

يؤخذ في الحساب عند تقدير قيمة التعويض الإستعمال الفعلي للأموال والحقوق قبل

سنة من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية وهذا حسب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.²

3. عدم إحتساب التحسينات عند تقدير التعويض

نصت الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون 91-11 السالفة الذكر على إستبعاد

التحسينات التي تدخل على الملك عند تقدير التعويض، وذلك كما يلي:

"غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا"

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع منع إحتساب أي نوع من التحسينات يثبت أنها

أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد.

ثانيا - طرق حساب التعويض عن نزع الملكية

تعتبر مديرية أملاك الدولة الهيئة الإدارية المؤهلة لتحديد التعويض عن نزع الملكية.

هذه العملية تقنية، تتم وفق ما حدده القانون، بحسب طبيعة الأموال المراد نزعها (أرض

صالحة للبناء، أرض مبنية، أرض زراعية...)

¹ - نظم المشرع الجزائري في المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93/186 الحالات التي يتحقق فيها نقل الملكية إذ تنص المادة على ما يلي: "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند إنقضاء الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية"

² - تنص المادة 5/32 من المرسوم التنفيذي 93/186 على ما يلي: "تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية."

1. بالنسبة للتقييم للأراضي الصالحة للبناء

يتم تقييمها بالإعتماد على الطريقة الملائمة للعقار المعني، تتمثل هذه الطرق فيما يلي:

أ - التسديد بالثمن المتوسط للمتر المربع

لتطبيق هذه الطريقة يجب اتباع الخطوات التالية:

- البحث عن السوق العقارية المحلية عن عمليات نقل الملكية بمقابل حقيقي تخص أراضي ذات موقع، مساحة وشكل مماثلة للأراضي المراد تقييمها.
- تحديد الثمن المتوسط للمتر المربع الناتج عن هذه العمليات.
- تحدد القيمة التجارية للأراضي وفقا للأسعار المتداولة في السوق في التاريخ والمكان المحددين قانونا وفق طريقة حسابية معينة¹.

ب - التقييم بالمنطقة

إعطاء لكل منطقة ثمنا وحديا للمتر المربع تنازليا ابتداء من الطريق العام الأقرب،

وبالتالي تكون المنطقة التي تضم مختلف الشبكات كالكهرباء، الغاز، الماء، الصرف الصحي أعلى قيمة من الجزء البعيد².

2. بالنسبة لتقييم الأراضي المبنية

أشهر الطرق لتقييم الأراضي المبنية تتمثل في طريقة المقارنة وطريقة الدخل.

أ - طريقة المقارنة

يتم فيها تقدير القيمة التجارية للعقار بواسطة عناصر المقارنة الناتجة عن معاملات

تخص عقارات مماثلة من جانب المساحة، الموقع والشكل.

ترتكز هذه الطريقة أساسا على ملاحظة وتحليل السوق العقارية، وينتج من هذه الطريقة

مناهج مختلفة للتقييم ألا وهي:

-التقييم بالمتر المربع للمساحة المبنية

¹- وقد جاء المرسوم التنفيذي 186/93 خاليا تماما من الإشارة إلى التحسينات والمعاملات التجارية.

² يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 88-

-التقييم بالمتر المربع للمساحة الموسعة الرجعة.

ب - التقييم بالدخل

تمكن هذه الطريقة من الحصول على القيمة التجارية للعقار بتطبيق معامل رسملة معين على دخل هذا العقار، يتعين تحديد نسبة الرسملة الواجبة التطبيق على الدخل وكذلك تحديد دخل العقار السنوي غير أن هذه الطريقة لا تستعمل إلا بالنسبة لتقييم العقارات المؤجرة فعلا.¹

المطلب الثاني

إجراءات دفع التعويض عن نزع الملكية

يقوم المحافظ المحقق المعين من طرف الوالي بعد تقييم مديرية أملاك الدولة لمبلغ التعويض المستحق بتحديد الملاك الفعليون للأملاك العقارية المنزوعة من أجل منح الحقوق لأصحابها، عن طريق فحص سندات إثبات الملكية عند وجود سندات و التأكد من الحياة في حال عدم وجود سندات ملكية (الفرع الأول) قبل شروع السلطة النازعة في دفع التعويض (الفرع الثاني)

الفرع الأول

الإجراءات المتبعة في تحديد المستفيدين من التعويض

يرتبط موضوع نزع الملكية بعقارات وأملاك عقارية تشكل موضوع عملية النزع، فإذا لم تكن هناك عقارات وأملاك يتم نزعها من أصحابها لا يمكننا أن نتحدث عن عملية نزع الملكية، إلا أن هذه الأملاك وحتى تكون محل عملية نزع يشترط فيها أن تكون مملوكة من طرف أشخاص بغض النظر عن صفة المالك إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا سواء كان

¹- يحيوي أعمر، مرجع السابق ، ص ص 90-91.

مقيماً أو أجنبياً، فلا يمكن أن يؤدي ذلك إلى منع عملية نزع الملكية، لكون المصلحة العامة دائماً مقدمة على المصلحة الخاصة.¹

غير أنه يحق للأشخاص المنزوعة منهم ملكيتهم الحصول على التعويض مقابل حرمانهم من ملكهم، لكن بشرط تمتعهم بالصفة القانونية وقت نزع الملكية. غير أن ما يلفت انتباهنا هو ما تثيره هذه الصفة من إشكال قانوني يتعلق بتحديد من له صفة المنزوع ملكيته للإستفادة بحق التعويض، وتحديد من يتسنى له المنازعة قضائياً في حالة رفض تقدير التعويض المقترح من طرف مديرية أملاك الدولة.

وقد بينت إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية كيفيات التعرف على المالكين من خلال قيام المحافظ المحقق بفحص عقود ومستندات الملكية (أولاً) وفي حالة عدم وجود هذه المستندات يتأكد من وجود حيازة قانونية على العقارات المعنية (ثانياً).

أولاً- فحص عقود ومستندات الملكية

يقوم الوالي في خلال الخمسة عشر يوماً الموالية لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بتعيين محافظ محقق²، يختاره من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين للقيام بتحقيق حول الأملاك المراد نزعها، وتحديد قائمة أصحاب الحقوق³ فيقوم المحافظ المحقق في إطار التحقيق الجزئي بتحديد ملاك العقارات المطلوب نزع ملكيتها وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية وإعداد قائمة بأسمائهم، والتي ترفق بالتصميم الجزئي حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق دوراً مهماً في إجراءات نزع الملكية ككل وفي عملية التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين، وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني، وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة ضد التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه.⁴

¹- بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 54.

²- يجب أن يتضمن قرار التعيين البيانات المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي السالف 186/93 السالف الذكر.

³- بورياح محمد، مرجع سابق، ص 48.

⁴- براحلية زوبير، مرجع سابق، ص ص 17-18.

وفي هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على وثائق ومستندات الملكية وفحصها حتى يتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية بها كالدفاتر العقارية¹ مثلا وعقد البيع، عقد القسمة وكذلك عقد المبادلة، وعقود القاضي الشرعي وغيرها من العقود التي تعتبر عقودا رسمية تثبت بها الملكية.

كما يأخذ أيضا لإثبات الملكية العقارية بالعقود والشهادات الإدارية الناقلة للملكية... إلخ.

ثانيا- التحقق من وجود حيافة قانونية على العقارات المعنية

إن التأخر في عمليات مسح الأراضي في بلادنا أدى إلى بقاء عقارات كثيرة لم تحرر عقودها وبقاء أصحابها دون وثائق رسمية تثبت ملكيتهم مما يؤدي إلى ضياع حقوقهم.

فتدخل المشرع الجزائري من أجل تثبيت ملكية العقارات التي ليس لها سندات، فأصدر المرسوم رقم 352/83 المتضمن عقد الشهرة² الذي إعتبره كسند ملكية خلال تلك الفترة، ثم أنشأ شهادة الحيافة بموجب القانون 90-25³، المتضمن التوجيه العقاري التي إعتبرها أيضا مثبتة للملكية.

إلا أن الإشكالات والسلبيات الناتجة عن العمل بعقد الشهرة وشهادة الحيافة وما خلفه، العمل بهما، من نزاعات جعل المشرع يصدر قانون 07-02⁴، المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية الذي حول مهمة التحقق من الحيافة إلى المحافظ العقاري، وهذا ما يدفعنا إلى تناول إثبات الحيافة والتقدم المكسب عن طريق عقد الشهرة وشهادة الحيافة (1) ثم إثبات الحيافة والتقدم المكسب عن طريق المعاينة (2).

¹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة تيزي وزو، سنة 2005، ص 267.

² - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 ينص على إجراءات إثبات التقدم المكسب واعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 21 ماي 2008.

³ - القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

⁴ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 05، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.

1. إثبات الحيابة عن طريق عقد الشهرة و شهادة الحيابة

إعترف المشرع الجزائري للحائزين بسندات قانونية بالحق في التعويض عن نزع الملكية ويتعلق الأمر هنا بعقد الشهرة (أ) وشهادة الحيابة (ب) من خلال المرسوم رقم 352/83 والقانون رقم 25/90.

أ - عقد الشهرة

أصدر المشرع الجزائري سنة 1983 المرسوم رقم 352/83 ومنح من خلاله للحائزين اللذين تتوفر فيهم مجموعة من الشروط القانونية الحق في الحصول على عقد شهرة يحرره موثق بعد التأكد من عدم وجود معارضة¹.

يتضمن هذا العقد إقرار بالملكية باسم المعني وهذا وفقا لنص المادة 07 من المرسوم رقم 352-83²، و في حال تم نزع الملكية للمنفعة العامة يكون له الحق في الحصول على التعويض لكونه أصبح حائزا بسند موثق.

ب - عقد الحيابة

هي وثيقة إدارية تم استحداثها بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل المتمم المتضمن التوجيه العقاري،³ تعطي لحائزي العقار الصفة القانونية، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائزين اللذين تتوفر فيهم الشروط القانونية حتى يتمكنوا في حال تجريدتهم من أملاكهم الحصول على التعويض.

¹ - بعد الإنتهاء من كل الإجراءات المتعلقة بإعداد عقد الشهرة، وانتهاء آجال الإشهار المنصوص عليها في المادتان 05 و06 من المرسوم رقم 352/83 المتضمن عقد الشهرة، مرجع سابق.

² - انظر المادة 07 من المرسوم 352/83.

³ - تنص المادة 39 من المرسوم 25/90 على انه: " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيابة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشويها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيابة..."

2. إثبات الحيابة والتقادام المكسب عن طريق المعاينة

خص المشرع الجزائري من خلال المرسوم 02/07 تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة بموجب تحقيق عقاري إداري على العقارات التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي¹، يقوم به المحافظ المحقق عن طريق إجراءات معاينات ميدانية، وتلقي تصريحات تقيده في التحقيق.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 186/93 متوافقا إلى حد ما مع القانون رقم 02-07 المتعلق بتأسيس إجراءات معاينة حق الملكية حيث جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 13² منه على أنه في حالة عدم وجود سند يتم معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية عن طريق عملية التحري.

ومنه نلاحظ أن هذه المادة اعترفت بصفة الحيابة لحامل سند الملكية سواء كان عقد شهرة أو شهادة حيابة أو أية وثيقة أخرى تثبت الملكية، وكذلك اعترفت بهذه الصفة للحائز الذي ليس له سند إذا توفرت فيه شروط معينة .

وإذا كان الأصل أن التعويض لا يمنح إلا للحائز الذي تثبت حيابته وقت نزع الملكية، إلا أنه إذا اعترف المحافظ المحقق بالحق في التعويض للحائز في المحضر النهائي لا يجوز حتى للوالي باعتباره السلطة النازعة للملكية أن يعترض أو يعيد النظر في نتائج المحافظ المحقق³.

رغم أن المرسوم التنفيذي 93-186 يسمح للمحافظ المحقق بالتحقيق في الحيابة، وتدوين أسماء الحائزين في تقريره النهائي. ويصدر الوالي بناء على هذا التقرير وتحرير مصالح أملاك الدولة المتعلق بالتقييم، قرار قابلية الأملاك للتنازل مشتملا على أسماء هؤلاء،

¹ - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية، جامعة تيزي وزو، سنة 2012، ص 114.

² - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على: "...والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب حقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات".

³ - بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 65.

ويتم تبليغهم بهذا القرار، وبالتالي الاعتراف بأنهم أصحاب صفة في التعويض، إلا أنهم يواجهون مشكلة إنعدام الصفة أمام القاضي الإداري في حال توجهوا إليه للمطالبة بإعادة التقييم¹.

الفرع الثاني

محاولة مديرية أملاك الدولة الوصول إلى اتفاق ودي حول مبلغ التعويض

يعتبر التعويض حق من الحقوق الأصلية الأساسية بالنسبة لمنزوع الملكية من أجل المنفعة العمومية لأنه مقابل لحرمان المالك من ملكه، ويجب أن يكون التعويض المقدم له عادلا ومنصفا وليس تعويضا رمزيا كون الملكية شيء مقدس بالنسبة للشخص وهي من الأشياء التي لا يفرط فيها بسهولة، لهذا تحاول الإدارة الوصول إلى اتفاق ودي مع منزوع الملكية باقتراح مبلغ مناسب تعرضه عليه ضمن قرار قابلية الاملاك للتنازل وتشرع في نفس الوقت بدفع مبلغ التعويض .

أولا- عرض مقترح التعويض على منزوع الملكية

تتولى مديرية أملاك الدولة بعد عملية حصر العقارات تقدير التعويض المستحق لأصحاب الحقوق على العقارات المطلوب نزع ملكيتها، و تبلغه إلى كل المعنيين بعملية نزع الملكية.

إلا أن قانون نزع الملكية والمرسوم التنفيذي المطبق لم ينص على كيفية تبليغه وترك ذلك للسلطة التقديرية لنازع الملكية²، و إستقراء لنص 24 من القانون 91-11 والمادة 37

¹- لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، سنة 2008، ص 83.

²- شراد صوفيا، دنش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض، مجلة الإجتهد القضائي العدد الثالث، جامعة بسكرة سنة 2006، ص 211.

من المرسوم التنفيذي 93-186 يفهم أن معادلة عرض التعويض يدرج ضمن محتوى القرار الإداري بقابلية الأموال للتنازل¹.

ويجب أن يكون العرض الإداري دقيق ونهائي حيث يحتوي على التعويض الأساسي والتعويض التكميلي وعلى التعويض العيني إن كان ممكنا².

لم يحدد أيضا المشرع الجزائري ميعاد تبليغ مقترح التعويض تاركا في ذلك السلطة التقديرية للإدارة النازعة . غير أنه رغم هذا الفراغ التشريعي إلا أن التعويض يستحق مباشرة من تاريخ تحديده من طرف مديرية أملاك الدولة ولا تحول المعارضة في التقدير دون الاستفادة منه. وهذا ضمان لمنزوع الملكية مقابل ما للسلطة النازعة من سلطة تقديرية في تأخير أو تعجيل تبليغ قرار قابلية الأملاك للتنازل.

يلتزم المنزوع ملكيته حسب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93/186 بالرد خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار قابلية التنازل³. ويتضمن هذا الرد اقتراح مبلغ تعويض يراه مناسباً.

غير أن ما يثير انتباهنا هو الخلاف الموجود بين المرسوم التنفيذي 93-186 الذي ألزم الملاك بالرد خلال 15 يوما كما سبق أن أشرنا إليه، وقانون نزع الملكية 91-11 الذي يجيز لهم الطعن في القرار قابلية الأملاك للتنازل خلال شهر من تبليغه لهم، دون التطرق لمسألة إقتراح مبلغ من طرفهم⁴.

¹ - تنص المادة 24 من قانون 11/91 على أنه: "... يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان تبليغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه".

وتنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 93/186 على: "يشمل القرار المذكور في المادة السابقة... قائمة المالكين واصحاب الحقوق العينية، مبلغ التعويض، طريقة حسابه".

² - شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص 212.

³ - تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93/186 على أن: "يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين او اصحاب الحقوق العينية ويكون مصحوبا، حسب الإمكان، باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا المنصوص عليه في المادة 34 أعلاه".

⁴ - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003، ص 22.

وهذا ما قد يمكن القضاء في استبعاد تطبيق نص المادة 38 المشار أعلاه مما يؤدي حتما إلى المساس بحقوق الملاك وأصحاب الحقوق العينية.

نشير في الأخير إلى أن شرط محاولة الاتفاق الودي على تحديد التعويض له أهمية بالغة في هذه المرحلة، إذ يمكن من خلاله تجنب قيام منازعة قضائية بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته، وما يترتب عن ذلك من طول الإجراءات وإرهاق الطرفين، إلا أننا نلاحظ أن المشرع لم يولها أي اهتمام، حيث لم ينظم إجراءات القيام بهذا الاتفاق وكذلك المواعيد التي تضبطه، وهو فراغ قانوني يجب على المشرع تداركه.

ثانيا- الشروع في دفع التعويض

أشرنا سابقا إلى أن التعويض المقترح يجب أن يكون نهائيا وكاملا حيث يشمل على التعويضات التبعية إلى جانب التعويضات الأساسية كما يجب اقتراح تعويض عيني إلى جانب التعويض المادي. (1) يدفع المبلغ المقترح من طرف مديرية أملاك الدولة إما عن طريق الدفع المباشر أو عن طريق وضعه لدى الهيئة المؤهلة قبل أن تقوم الإدارة بوضع يدها على العقار حماية لحقوق منزع الملكية وضمانا له (2)

1. محتوى التعويض المقترح وأشكاله

لمعرفة طبيعة التعويض يجب أن نتعرض إلى محتوى التعويض (أ) ثم بيان أشكاله (ب).

أ - محتوى التعويض

يجب أن يغطي التعويض كامل الضرر الذي تسببه عملية نزع الملكية ليكون عادلا ومنصفا، ولتحقيق هذه الغاية قيد القانون رقم 91-11 مديرية أملاك الدولة بتحديد تعويضات إضافية إضافة إلى التعويضات الأساسية.

التعويضات الأساسية هي التعويضات الأصلية في عملية نزع الملكية، والتي تنتج عن التقييم الشامل الذي يحتوي على القيمة الحقيقية للأموال، تبعا لما ينتج من ذلك عن تقييم

طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي¹ من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين ومن قبل التجار والصناع والحرفيين وهذا حسب نص الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون 91-11 المتمم².

أما التعويضات الإضافية فهي تعويضات تكميلية لأن التعويض الرئيسي قد لا يكفي لوحده، وهي لا تتعلق بقيمة الملك المنزوع في حد ذاته وإنما تكون تابعة لهذه القيمة وناتجة عن نزع الملكية وهي مختلفة ومتنوعة كتعويض إعادة التجارة، تعويض الرحيل، وتعويض نقصان القيمة المنصوص عليها في قانون نزع الملكية رقم 91-11...الخ.

ب - أشكال التعويض

يتراوح التعويض عن نزع الملكية بين التعويض النقدي والتعويض العيني، ويقصد بالتعويض النقدي تقييم مديرية أملاك الدولة للعقار أو الحق العيني بالنقود واقتراح مبلغ مالي مقابل الملك المنزوع³، و يتم دفعه نقدا وبالعملة الوطنية حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93.⁴

غير أنه يمكن إقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا وهذا ما أكدته المادة 34 السالفة الذكر بنصها على ما يلي:

"... غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا..."

¹ - غيتاري عبد القادر، مرجع سابق، ص 117.

² - تنص الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون 11/91 المتمم على : "... ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملك تبعا لما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها واصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع والحرفيين"

³ - براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 82.

⁴ - تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا".

وهو تعويض استثنائي يحل محل التعويض النقدي إذا أمكن ذلك.

2. كفاءات دفع التعويض

من بين الضمانات التي قدمها القانون من أجل حماية الملكية الخاصة في حال تم نزعها، أن تقوم الإدارة قبل وضع يدها على العقار أو الحق المراد نزع ملكيته بدفع تعويض مستحق.

لم ينص القانون 91-11 ولا المرسوم التنفيذي له على كيفية دفع التعويض ولا على آجال دفعه لأصحابه.

إلا أنه وطبقا للقواعد العامة يتم صرفه إما عن طريق الدفع المباشر (أ) أو عن طريق وضعه عند الهيئة المؤهلة (ب).

أ - الدفع المباشر

إن الأصل في دفع التعويض أن يكون مباشرة إلى مستحقيه، وهذا لتمكين الأشخاص المنزوعة ملكيتهم من توظيف واستغلال أموالهم من جهة ومن جهة أخرى يجعل الإدارة غير مثقلة بالديون¹.

لكن نلاحظ أن القانون 91/11 لم يشر إلى طريقة الدفع المباشر بل إكتفى بالنص على الإيداع في الخزينة العمومية، فيكون بهذا قد ترك للإدارة الحرية في هذا المجال مما يؤدي إلى مماطلتها في دفع التعويض².

ب - إيداع التعويض لدى الهيئة المختصة

تنص المادة 27 من القانون 91/11 على أن: "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون" والمقصود به تبليغ قرار قابلية التنازل.

¹ - بورياح محمد، مرجع سابق ص 70.

² يرى الأستاذ عمار معاشو انه يتعين على الإدارة عدم المماطلة في دفع التعويض حيث ان لها الوقت الكافي منه بداية اجراءات نزع الملكية لتوفير مبلغ التعويض، حيث ان المماطلة تقوت على المالك فرصة توظيف امواله في وقتها، كما يجب ان يعطي للمالك تعويضا على هذه المماطلة وليس القضاء له بالتعويض عن نزع الملكية.
انظر معاشو عمار، اشكالات التقضي في النزاع العقاري امام القاضي الإداري، مجلة المحاماة، العدد 04، جوان 2006، ص 85.

عند إستقراء هذا النص يتبين لنا أن مبلغ التعويض يودع لدى الهيئة المختصة كقاعدة عامة وليس كإستثناء وهذا خاطئ، وما يؤكد هذا الطرح نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي نصت على الحالة الوحيدة لإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية وهي عدم تحديد هوية ملاك العقارات المنزوع ملكيتها خلال التحقيق الجزئي.¹ إذن فالدفع المباشر هي الأصل والإيداع لدى الهيئة المختصة إستثناء.

نستنتج من نص المادة 27 أن المبلغ المودع هو حتما المبلغ المقترح من طرف الإدارة لأن إيداعه يتم في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل ، لأن الطعن القضائي في هذه المرحلة لم يتم بعد.

كما نستنتج أيضا أن المشرع الجزائري يعتمد في تقدير التعويض على تاريخ وقوع الضرر مما يؤدي حتما إلى إلحاق ضرر إضافي بمنزوع الملكية خاصة وأن الظروف الاقتصادية في تغيير مستمر.

¹ - تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يلي: " يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) عاما".

المبحث الثاني

حق منزوع الملكية في التحديد القضائي لمبلغ التعويض

يلعب القضاء دورا هاما في تحديد التعويض عن نزع الملكية إذ يضمن لمنزوعي الملكية الحصول على تعويض عادل ومنصف بعد رفضهم للمبلغ المقترح عليهم من قبل الجهة الإدارية.

و يبقى من واجب القاضي المختص أن يراعي عند الفصل في النزاع إعتبارين هامين يتمثل أولهما في حق المالك المنزوع منه ملكه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جرّاء عملية نزع الملكية، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام.

وعلى هذا الأساس يسعى القاضي إلى إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة وهي مصلحة وحق الفرد المنزوع منه ملكيته، و المصلحة العامة ألا وهي تحقيق النفع العام. ولأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الإستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة بل له أن يقدر التعويض المستحق بالإستناد إلى عدة طرق قضائية.

وحتى يباشر القاضي مهامه يجب أن يخطر بهذا النزاع في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه وفقا لإجراءات قانونية (مطلب أول)، وللقاضي الإداري دور هام في الفصل والحكم في هذه الدعوى (مطلب ثاني).

المطلب الأول

إجراءات رفع الدعوى القضائية

يلعب القاضي الإداري في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما من بدء العملية، أين يفرض احترام الإجراءات المتعلقة بعملية النزع فارضا بذلك سيادة القانون على حق محمي دستوريا، إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية النزع ولهذا

الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة بالالتجاء إلى القضاء، ويكون ذلك في إطار دعوى قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم الصفة والمصلحة أمام القاضي المختص (الفرع الأول) في حدود آجال حددها القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية

يكتسي تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون الخاصة بمبلغ التعويض المترتبة عن عملية نزع الملكية، أهمية بالغة وبالخصوص بالنسبة لرافع الدعوى، الذي عليه تجنب رفض دعواه لعدم الاختصاص، خاصة وأن إجراءات نزع الملكية تمتاز بنوع من الاستعجال ودليل ذلك أن المشرع حدد مواعيد خاصة بالنسبة للطعون ضد القرارات الإدارية، بما في ذلك الطعن في مبلغ التعويض، إذ جعله شهرا واحدا من تاريخ تبليغ قرار قابلية الأملاك للتنازل.

ولمعرفة الجهة المختصة لتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية في النظام القانوني الجزائري يجب علينا الرجوع إلى الشريعة العامة للإجراءات أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية (أولا) ثم الرجوع إلى النصوص القانونية الخاصة (ثانيا) وذلك على الشكل التالي:

أولا- في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

يعتبر قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ بمثابة الشريعة العامة في توجيه الدعاوي سواء المدنية أو الإدارية.

¹ - القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 23 افريل 2008.

وحسب نص المادة¹ 800 منه فإن الاختصاص النوعي بالنظر في الدعاوي التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها يؤول للمحاكم الإدارية، التي تفصل فيها ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة كما أن المادة² 801 من نفس القانون تعطي الاختصاص للمحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى القضاء الكامل التي تكون فيها الدولة طرفا أو أحد الهيئات المذكورة في المادة 800. وبالتالي فإن الاختصاص في مادة نزع الملكية للمنفعة العمومية بصفة عامة، والتعويض بصفة خاصة ينعقد للقضاء الإداري حسب المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اللتان اعتمد المشرع فيهما على المعيار العضوي لتحديد الاختصاص القضائي.

أما الاختصاص المحلي ومن أجل تحديده فإننا نرجع إلى المادة³ 803 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نجدها تحيل إلى المادتين 37 و38 من نفس القانون حيث تنص المادة 37 على أنه:

" يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيه الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

نستج من نص المادة أن الضابط الذي يتم الاعتماد عليه في تحديد الاختصاص الإقليمي، هو موطن المدعي عليه، وإلا في آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار.

¹ تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

² تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ... "تختص كذلك المحاكم الإدارية بالفصل في: دعاوى القضاء الكامل...."

³ - تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ... " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادة طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون."

وبغض النظر عن المادتين 37 و 38¹ فإن المادة 40 من نفس القانون تنص بأنه في الدعاوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بال عقار فإن الاختصاص يعود للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها،² وبما أن الأمر في دعوى التعويض عن نزع الملكية يتعلق بعقار فإن الاختصاص يعود للمحكمة الإدارية التي تقع الأملاك المراد نزع ملكيتها في دائرة اختصاصها.

ثانيا- في القوانين الخاصة بنزع الملكية

أحال المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض إذا تعذر الوصول إلى الإتفاق بالتراضي بين نازع الملكية وذوي الحقوق المعنيين إلى القضاء الإداري، سواء في ظل الأمر الملغى 48/76 أو في ظل القانون الحالي 11/91.

1. الجهة المختصة في ظل الأمر الملغى رقم 48/76

بالرجوع إن نص المادة 16 من الأمر 48/76 الملغى³ نجدتها تقضي بأنه في حال عدم الاتفاق الودي بين الأطراف يتم إعادة تقييم وتحديد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي التي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة . كما تنص المادة 31 من نفس الأمر⁴ على أنه يمكن الطعن في الحكم القضائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويضات وذلك أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى.

¹- تنص المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "...في حالة تعدد المدعي عليهم، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها، موطن أحدهم".

²- تنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المعنية أدناه دون سواها في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار..."

³- تنص المادة 16 من الأمر 48/76 الملغى على ما يلي: "تحدد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي".

⁴- تنص المادة 31 من الامر 48/76 على ما يلي: "يمكن الطعن بالاستئناف في الحكم القضائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويضات وذلك أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى ضمن الأوضاع والمهل المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و يكون الاستئناف في هذه الحالة موقفا".

نلاحظ من خلال الأمر 48 /76 الملغى أن المشرع الجزائري ساير قانون الإجراءات المدنية السابق في مسألة اختصاص النظر في دعوى التعويض إذ جعله يعود مباشرة إلى القضاء الإداري.

2. الجهة المختصة في القانون الحالي 91-11 والمرسوم التطبيقي له

186/93

لم يحدد القانون رقم 91-11 الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعاوى التعويض عن نزع الملكية وكذلك الأمر بالنسبة للمرسوم التنفيذي المطبق له وهذا يتضح لنا من خلال نصوص موادهما.

بالرجوع مثلا إلى المادة 13 من القانون 91-11 نجد أنها تجيز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام " المحكمة المختصة " وذلك حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

وكذلك نصت المادة 26 من نفس القانون التي تنص على أنه: "يرفع الطرف المطالب دعوى أمام الجهة القضائية المختصة..."

كما جاءت المادة 39 من المرسوم التطبيقي غامضة أيضا حيث نصت على أنه: "إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص". يظهر لنا من خلال تفحصنا لأحكام هذه المواد أن المشرع الجزائري لم يكن واضحا في مجال تحديد الجهة القضائية المختصة في تحديد التعويض عن نزع الملكية، لكنه في الحقيقة وعند التمعن في هذه النصوص نلاحظ أنها أحالت قواعد الاختصاص إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ما نلاحظه مثلا من نص المادة 13 من القانون 91/11.¹ وبالتالي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القاضي الإداري حسب ما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (سبق بيانه).

يمكن لنا أن نستخلص في الأخير أن المشرع الجزائري لا يميز بين منازعات الإلغاء ومنازعات التعويض في قضايا نزع الملكية فكلاهما يخضع لاختصاص القضاء الإداري.²

¹ - تنص المادة 13 من القانون 11/91 على أن: "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية..."

² - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص383.

الفرع الثاني

شروط رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

تعد دعوى التعويض في مجال نزع الملكية كغيرها من الدعاوي يشترط لصحتها أن ترفع من صاحب الصفة والمصلحة (أولاً) في المواعيد المحددة قانوناً (ثانياً).

أولاً- أطراف هذه الدعوى

أجازت المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل

المنفعة العمومية للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص.¹ لكن لم تحدد هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى ما يستوجب علينا تحديدهم انطلاقاً من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.

باستقراء مواد القانون 11/91 وكذلك المرسوم التنفيذي له، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية، محواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك وحقوق تابعة للخواص، والواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه. يتبين لنا أن عملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف يمكن لهم رفع دعوى تعويض أمام القضاء الإداري وهم:

- الهيئة المستفيدة من عملية النزع.

- السلطة النازعة للملكية.

- المالك المنزوع منه ملكيته أو حقه.²

نركز اهتمامنا إذن في حق المالك المنزوع منه ملكيته في رفع الدعوى القضائية

أمام القضاء المختص، لأنه الطرف الذي يهمننا وهو محل دراستنا هذه.

¹ - تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يلي: "إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع الدعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي التبليغ".

² برأحية زويير، مرجع سابق ص 60.

يحق إذن لمن يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إن لم يرضى بالتقييم الذي أعدته مديرية أملاك الدولة. لكن من له هذه الصفة؟ رأينا في السابق أنه قبل صدور قرار قابلية التنازل يتم إنجاز تحقيق جزئي يحدد المحافظ المحقق بموجبه قائمة بهوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزعها وهذا ما تطرقنا إليها عند دراستنا لنقطة تحديد المستفيدين من التعويض. إلا أن هذه القائمة تضم المالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية (العقود التوثيقية والعقود الإدارية المشهورة بالمحافظة العقارية) كما تضم أيضا أسماء الحائزين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية .

إلا أن الحائزين عند توجههم إلى القضاء الإداري للمطالبة بإعادة تقييم مبلغ التعويض المقترح من طرف مديرية أملاك الدولة يواجهون بانعدام الصفة لعدم توفرهم

على سندات ملكية رغم ورود أسمائهم في قائمة الملاك.¹ هذا ما يؤدي إلى ضياع حقوق الحائزين بدون سندات رسمية في المطالبة القضائية في حال عدم رضاهم عن المبلغ المقترح من قبل مديرية أملاك الدولة.

ثانيا - ميعاد الطعن في مبلغ التعويض

منح القانون الجزائري لمنزوع الملكية كضمان له حق الطعن في التقدير الإداري للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة في مهلة محددة (1) كما أعطى له حق الطعن بالإستئناف في حالة عدم رضاه بالتقدير المحدد في القرار القضائي (2)

1 - ميعاد الطعن في التقدير الإداري

لقد نص القانون رقم 91-11 في المادة 26 منه على انه في حالة عدم الاتفاق يحق للطرف الذي يهمه الأمر في طلب إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية وذلك بأن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل.²

¹ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، سنة 2016، ص 411.

² - تنص المادة 26 من القانون 11/91 أن "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي".

وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 25 من قانون رقم 91-11 الإدارة نازعة الملكية بتبليغ قرار التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

وبالتالي فإذا قام المتضرر برفع دعوى بعد انقضاء أجل شهر واحد (01) من تاريخ التبليغ، فإن مصير دعواه الرفض، وفي هذا الصدد أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قرار اكتفت فيه بتأييد القرار المستأنف والذي قضى " بعدم قبول الدعوى لأن المنازعة في التقييم جاءت بعد انقضاء شهر (01).¹

وحتى لا يضيع الحق من أصحابه باعتبار التعويض أهم ضمان، يجب أن تكون عملية التبليغ كاملة قانونية وواضحة، تسمح للمعني بالأمر الحصول على معرفة دقيقة للقرار الإداري ومحتواه، كما يشترط أن يتم بواسطة موظف محلف إلى المعني بالأمر مباشرة أو عن طريق رسالة مضمنة وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو صحته يقع عبئ الإثبات على الإدارة، فإذا تم التبليغ بطريقة قانونية تصبح الآجال مفتوحة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية وذلك خلال شهر واحد من هذا التبليغ.

إلا أنه في حال عدم رفع الدعوى في خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل يصبح التعويض المقترح نهائياً والقرار الإداري بقابلية الأملاك للتنازل يصبح محصناً من الرقابة القضائية، ومنه يمكن نقل الملكية إلى المستفيد من عملية نزع الملكية بإصدار القرار الإداري الخاص بنزع الملكية²، هذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون 91-11 وبإقرار المشرع لهذه المدة للطعن ضد القرار الإداري أمام جهات القضاء في قانون نزع الملكية (شهر واحد)، يكون قد خرج عن القواعد العامة (أربعة أشهر)³ وسن قاعدة خاصة.

وهذا النص يطابق المادة 39 من المرسوم التنفيذي 93-186 التي تنص على أن "إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعواه أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ".

¹ - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية أصدرت بتاريخ 27-07-1997 قرار رقم 163356، اكتفت فيه بتأسيس القرار المستأنف الذي قضى بعدم قبول الدعوى لأن المنازعة في التقييم جاءت فيه بتأييد القرار المستأنف الذي قضى بعدم قبول الدعوى لأن المنازعة في التقييم جاءت بعد انقضاء أجل الشهر"، نقلا عن زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 30.

² - خلوفي رشيد، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004، ص 201-202.

³ - يتأكد لنا هذا من خلال المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على ما يلي: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ تبليغ الشخص بالقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"

2 - ميعاد الطعن في الحكم القضائي المحدد للتعويض

يعد الطعن في القرار القضائي الصادر عن المحاكم الإدارية والمتضمن تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية ضماناً من الضمانات الممنوحة لمنزوع الملكية.¹ لم ينص المشرع الجزائري في القانون الخاص بنزع الملكية على ميعاد استئناف القرار الصادر عن المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة لذا لا بد من العودة إلى القواعد العامة.

إن المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، حددت ميعاد الاستئناف في المواد الإدارية بشهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ الحكم القضائي الصادر عن المحاكم الإدارية.

لكن بالرجوع إلى المادة 950 من القانون الساري المفعول نجد أن المشرع حدد ميعاد استئناف الأحكام الإدارية بشهرين تسري من تاريخ تبليغ الحكم القضائي، يخفض هذا الأجل إلى خمسة عشر (15) يوماً بالنسبة للأوامر الإستعجالية .

ومن هنا يتضح لنا أن المشرع قد مدد من آجال الاستئناف في المواد الإدارية وهذا شيء جيد بالنسبة لذوي الحقوق.

المطلب الثاني

دور القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية

تعتبر مسألة تحديد التعويض عن نزع الملكية من القضايا التي تثير الكثير من المشاكل والنزاعات، ما يزيد من حجم وثقل مسؤولية القاضي، خصوصاً وأن قانون نزع الملكية لم يشير إلى الإجراءات التي يجب أن يتبناها في مجال تحديد التعويض، مما

¹ - تجاننت فروجة، مسعدي غنية، التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة تيزي وزو، سنة 2012، ص 60.

يلزمه بالفصل في النزاع حسب ما يراه ملائماً لعدم وجود نصوص قانونية يلتزم بها
(الفرع الأول) .

ونظراً للصلاحيات الممنوحة لهذا الأخير، أي القاضي نستنتج أن دوره ضروري في
مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الطرق التي يعتمد عليها القاضي الإداري لتحديد التعويض

إن مسألة تحديد التعويض عن نزع الملكية تثير الكثير من الإشكالات بالنسبة للقاضي
الإداري، نظراً لما تحويه من تقنيات في التقييم والتي تختلف باختلاف الملك المنزوع، لذا
يكون من الضروري أن يقوم القاضي بإجراء تحقيق في القضية حتى ينصف منزوعي
الملكية من خلال التعويض الذي يحدده .

وما دام أن عملية التعويض تقتضي إجراء تقييم ميداني للعقار المنزوع فإن الأمر
يستلزم من القاضي إما القيام بالانتقال لمعاينة الأماكن وإما الأمر بإجراء خبرة قضائية،
غير أن القانون الحالي 11/91 لم يبين للقاضي الإداري الطريق الذي يسلكه من أجل
تحديد التعويض في حالة ما إذا رفع النزاع إليه الأمر الذي يمنح له كامل السلطة في
اختيار الطريقة التي يراها مناسبة.

أولاً- حتمية اللجوء إلى الخبرة القضائية

نلاحظ من خلال التطبيقات القضائية بأن القاضي الإداري الجزائري يلجأ إلى الخبرة
القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية.

ويمكن إرجاع أسباب اعتماد القاضي الإداري على خبير قضائي لتحديد التعويض،
إلى عدة مسائل منها عدم إلمام القاضي الإداري بتقنيات التقييم العقاري الذي يعتبر من

المجالات التي تحتاج إلى معرفة متخصصة،¹ يضاف إلى ذلك عدم اختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية، بالإضافة إلى تفضيل القاضي للخبرة نتيجة لما توفره عليه من جهد وعناء، كما أن القاضي يفضل التعامل مع التقارير الفنية ونتائجها المتحصل عليها من إجراء الخبرة وإخضاعها للقانون، عوض الانتقال إلى الأماكن . يقوم القاضي إذن بتعيين خبير و يحدد له مهام يقوم بها.

1 - تعيين الخبير

يعين القاضي الإداري، بموجب حكم قضائي حسب طبيعة كل قضية خبير قضائي أو عدة خبراء²، من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم.³ في حال عدم موافقة أطراف الخصومة على الخبير المعين، يمكن رده بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغهم بهذا التعيين، ويفصل في طلبهم دون تأخير بأمر غير قابل لأي طعن.⁴

2 - تنفيذ الخبير للمهام الموكلة له

عندما يأمر القاضي بإجراء الخبرة يتعين عليه تحديد مهام الخبير تحديدا دقيقا، عادة ما تتلخص فيما يلي:

- استدعاء أطراف النزاع بموجب رسالة مضمنة.
- فحص الوثائق التي يحوزها أطراف النزاع والمتعلقة بالعقارات موضوع نزاع الملكية.
- الانتقال لمعاينة الأمكنة وإعداد مخطط بياني للأراضي المنزوعة ملكيتها.

¹ - مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، سنة 1992، ص 47.

² ويتم تعيينهم من تخصص واحد أو من تخصصات مختلفة حسب طبيعة كل قضية. انظر هنوني نصر الدين، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2007، ص 50.

³ مولاي بغدادي ملياني، المرجع نفسه، ص 35.

⁴ انظر المادة 133 من القانون 09/08، المتضمن لقانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

- تحديد قائمة المعنيين بعملية النزاع مع تحديد مبلغ التعويض المستحق استنادا لسعر السوق العقارية آخذا في الحسبان عند تقرير التعويض الضوابط التي نصت عليها قوانين نزاع الملكية، وتختلف المهمة التي يقوم بها الخبير بحسب المواضيع المتنازع عليها بين الأطراف فقد يكون النزاع حول تحديد المساحة المنزوعة أو حول موقع الأملاك أو مكملات العقار.¹

يباشر الخبير المهام المسندة إليه بمجرد إشعاره بنسخة من الحكم المتضمن تعيينه مهورا بالصيغة التنفيذية، وذلك طالما لم يتم رده من طرف أحد الخصوم أو لم يتم استبداله من طرف الجهة القضائية التي عينته .

يقوم الخبير من أجل تنفيذ المهمة المسندة إليه باستدعاء الخصوم بالأيام والساعات التي سيشرع فيها بإجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي قصد سماع أقوالهم وأخذ ملاحظاتهم حول القضية، ويجوز له سماع كل شخص يمكن أن يزوده بالتوضيحات الضرورية التي تفيده في إنجاز تقريره.

يجب على الخبير بعد استدعائه للأطراف أن ينتقل شخصيا إلى مكان النزاع لمعاينة الأمكنة، والقيام بوضع بيان بشأن الملكية المنزوعة وتحديد العقار والمساحة والقيمة المالية له.²

وإذا ثبت أنه لم ينتقل إلى عين المكان فإنه يتعين على القاضي رفض نتائج الخبرة بسبب عدم كفايتها.

وفي الأخير نشير إلى أن القانون قد اعترف للخبير في هذا المجال بسلطة القيام بكافة الأعمال التي يراها مناسبة للكشف عن القيمة الحقيقية للعقار موضوع إجراء الخبرة، مقابل أن يبقى ضمن الحدود التي حددها المجلس.

¹ - دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 ص 86-87.

² - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014، ص 127.

3 - رجوع الدعوى بعد خبرة وتحديد مبلغ التعويض

بعد قيام الخبير بأعمال الخبرة التي كلف بها يقدم تقريره للجهة القضائية التي عينته ويجب أن يكون موقعا من طرفه، ويحتوي على نتائج أعماله وكذا من آراءه مسببة. فإذا تعدد الخبراء فإنهم يقدمون أعمالهم في تقرير واحد حتى وإن اختلفت وجهات نظرهم إلا أنه وجب في هذه الحالة على كل واحد منهم أن يدلي برأيه معللا. و على الخبير أن يجيب في تقريره على المسائل الفنية فقط والتي تساعد القاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية. وينبغي أن يكون تقرير الخبرة واضحا، دقيقا، مفهرسا، ومؤرخا، ويودع لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة في عدة نسخ بعدد الأطراف منها واحدة أصلية. يتعين على الخبير بمجرد إيداعه لتقرير الخبرة أن يبلغ الخصوم حتى يتمكنوا من مناقشة محتواه في دعوى الرجوع بعد خبرة.

وإذا رأى القاضي أن الخبرة ناقصة بعد إعادة السير في الدعوى بعد خبرة يتخذ ما يراه مناسبا من إجراءات، فله أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليطلب منه التوضيحات الضرورية التي على أساسها يتحدد مبلغ التعويض، كما له تعيين خبير آخر في القضية وهذا سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم إذا بدا لهم مبلغ التعويض المقترح من طرف الخبير غير مقنع ولا يتناسب مع الملك أو الحق المنزوع.¹

ثانيا - عدم نزول القاضي الإداري إلى الميدان للقيام بالمعاينة

أشار المشرع الجزائري إلى طريقة المعاينة الميدانية في قانون الإجراءات المدنية من خلال المادة 861 التي أحالت إلى المواد 146 إلى 149 حيث نصت:
"تطبق الأحكام المتعلقة بالمعاينة والانتقال إلى الأماكن المنصوص عليها في المواد من 146 إلى 149² من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية".

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق ص 351.

² أنظر المواد، 146، 147، 148، 149، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه بالرجوع إلى القوانين الخاصة بنزع الملكية القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 نجدهما لا يتكلمان عن المعاينة الميدانية ولا عن الخبرة القضائية بل تركا الحرية للقاضي في اختيار الطريقة التي تناسبه.

وهذا خلافا عن القانون رقم 76-48 الملغى الذي أسند مهمة التحقيق في مجال تحديد التعويض للقاضي الإداري الذي ينتقل لزوما إلى الأماكن برفقة الأطراف المعنية حسب نص المادة 19 من هذا القانون.¹

رغم نص القانون الإجراءات المدنية والإدارية على المعاينة الميدانية كطريقة للتحقيق إلا أنه عندما تأملنا في الواقع العملي نلاحظ أن القاضي الإداري لا يستعين بهذه الطريقة أي لا يلجأ إليها في قضية تحديد التعويض عن نزع الملكية وذلك للأسباب التي سبق وأن ذكرناها من قبل والمتمثلة في ان عملية التقييم في الأصل عملية تقنية أكثر مما هي قانونية، والقاضي الإداري رجل قانون مطلع على القوانين التي تنظم العقار أما الأمور التقنية الدقيقة فتبقى في غالب الأحيان بعيدة عنه.²

الفرع الثاني

سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض

يلعب القاضي الإداري دورا مهما وجوهريا في دعوى التعويض عن نزع الملكية حيث منحه المشرع الجزائري كامل الحرية في اتخاذ التدابير التي يرى أنها تساعد للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف عند تحديده للتعويض.

سنحاول في هذا الفرع بيان السلطة التقديرية للقاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية (أولا)، ثم بيان مدى تحكمه في مبدأ العدل والإنصاف في تحديد التعويض (ثانيا).

¹- تنص المادة 19 من القانون 48/76 الملغى على ما يلي: "يحدد المجلس القضائي، خلال ثمانية أيام، تاريخ انتقال أحد أعضائه إلى الأماكن و الإستماع إلى الطرفين...."

²- بورياح محمد، مرجع سابق، ص113.

أولاً- السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية

لقد أعطى المشرع الجزائري للقاضي الإداري السلطة التقديرية في مجال تحديد التعويض و سنوضح فيما يلي دور القاضي الإداري، بالنسبة للتقييم الذي تعده الإدارة (1) ودوره كذلك في مجال الخبرة القضائية (2) .

1 سلطة القاضي الإداري بالنسبة للتقييم الذي تعده الإدارة

إذا كان القانون الجزائري قد خول للجهة الإدارية تقييم الأملاك كأصل عام طبقاً لنص المادة 20 من قانون 11-91¹ وتحديد تعويض عادل ومنصف حسب ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11-91²، غير أنه بالمقابل حول للمنزوع الملكية حق اللجوء إلى القضاء إذا لم يرض بالتعويض المقترح عليه من طرف الإدارة للطعن في قرار قابلية التنازل وتحديد التعويض، وذلك في غضون شهر من تاريخ التبليغ طبقاً لنص م 26 من قانون 11-51.

ومنه فالقاضي الإداري لما يرفع إليه النزاع له حق إعادة النظر في التقييم الذي تعده الإدارة إما بنفس التعويض المقترح أو زيادته أو نقصانه وهذا ما يتأكد لنا من خلال قرار مجلس الدولة رقم 017891 بتاريخ 12-07-2005 في قضية والي ولاية الطارف ضد (ق، ص) ومن معه.³

غير أن هذه الرقابة التي يمارسها القاضي يجب ان تبقى في إطار القواعد الدستورية، عملاً بنص المادة 22 من الدستور وكذلك القواعد الخاصة في إطار قانون نزع الملكية.

يتبين مما سبق أن القاضي الإداري يبقى الضامن الأساسي للحق في تعويض عادل ومنصف بما له من سلطة تقديرية في هذا المجال.

¹ تنص المادة 20 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "تعد مصالح ادارة الاملاك الوطنية تقريراً تقيميماً للاملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها..."

² انظر نص المادة 21 من القانون 11/91 السابقة الذكر.

³ قرار مجلس الدولة، رقم 017891، الصادر بتاريخ 12-07-2005، الغرفة الرابعة، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، سنة 2005، ص ص 140، 139.

2 سلطة القاضي الإداري بالنسبة للخبرة

تعتبر الخبرة القضائية أهم إجراء يستعين به القاضي الإداري في مجال تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، رغم أن هذا الإجراء حسب نص المادة 126 من القانون رقم 08-09¹ يعد إختياري إذ يمكن للقاضي الأمر بإجرائه من غير طلب الأطراف كما يمكن رفضها إذا طلب منه ذلك.

إذا لم يكن إجراء الخبرة قد وقع بناء على طلب الأطراف يكون مرجعه إلى إرادة القاضي الذي يتصرف في الأمر من تلقاء نفسه، وفي الحالة التي يكون فيها بناء على طلب الخصوم ليس من حق القاضي الاعتراض على رغبة الخصوم في تسوية النزاع عن طريق الخبرة إلا إذا كانت الوثائق كافية وعناصر النزاع واضحة.²

إذا تم الاعتماد على الخبرة، يكون للقاضي كل السلطة في قبول عمل الخبير أو رفضه، كما له أن يأمر باستكمال التحقيق، وله أيضا استدعاء الخبير أمامه قصد تقديم التوضيحات والمعلومات الضرورية، وهذا وفقا لنص المادة 141 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

إذا اقتنع القاضي بالخبرة المنجزة يقوم بالفصل في النزاع على أساسها وإذا لم يقتنع بها بإمكانه استبعاد الخبرة الأولى وتعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام المسندة للخبير الأول.⁴

إذن يعتبر رأي الخبير استشاريا ومجرد عنصر إقناع ويخضع لمناقشة الأطراف وتقدير قضاة الموضوع.⁵

¹- انظر المادة 126 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

²- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 60.

³- أنظر المادة 141 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

⁴- دلاندة، يوسف، مرجع سابق، ص 100.

⁵- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص

ثانيا - دور القاضي في تحقيق مبدأ العدل والإنصاف في تحديد التعويض

أخضع المشرع تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري، على أساس أنها أنجع وسيلة لتوفير ضمانات جدية لمنزوع الملكية ضد تعسف الإدارة وخروجها عن القانون.

لهذا منح القاضي سلطات واسعة لها من القوة ما يكفل ضمان مبدأ العدل والإنصاف، المكرس في الدساتير الجزائرية المتعاقبة كشرط للتعويض عن نزع الملكية.

لكن رغم تكريس هذا المبدأ من الناحية النظرية إلا أنه صادف بعض الصعوبة في التطبيق العملي، نظرا لكون مفهوم مبدأ العدل والإنصاف مفهوما عاما، قد يتخذ مفاهيم متعددة تختلف من قاض لآخر، فما يراه هذا القاضي عادلا ومنصفا لا يراه آخر كذلك.¹

فكثيرا ما قام قضاة مجلس الدولة برفع أو خفض مبلغ التعويض الذي قد حكم به قضاة الدرجة الأولى، أي أن ما يراه قاضي الدرجة الأولى عادلا ومنصفا قد لا يراه قاضي مجلس الدولة كذلك، خاصة وأن المادة 21 من القانون 91-11 أفسحت المجال أمام القضاة لتقدير مدى إعتبار التعويض عادلا ومنصفا.

ولا شك أن ما يزيد الأمر تعقيدا هو عدم اختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية وعدم إمامه بالمسائل التقنية لتقييم العقارات الأمر الذي يستدعي منه اللجوء إلى الخبرة لتحديد مبلغ التعويض قصد مساعدته لكنه رغم اللجوء إلى الخبرة كثيرا ما لا يحقق العدل والإنصاف، لأن الخبير في حد ذاته يفتقر هو الآخر إلى تكوين قانوني وبرأينا حتى يتحقق العدل والإنصاف يجب أن يتلقى القاضي الإداري تكويننا في المادة العقارية وأن يكون ملما بالوسائل التقنية لتقييم العقارات.

وتأسيسا على ما تقدم فإنه رغم غموض مفهوم العدل والإنصاف إلا أن دور القاضي الإداري يبقى حاسما في تحديد نطاق ومفهوم العدل، لما له من صلاحيات كاملة في المسائل التي يجب عليه التدخل فيها لفرض احترام القانون، لا سيما وأن القانون 91-11 لم

¹ - بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 167

يحدد طريقة معينة يتبعها القاضي لتحديد التعويض، الأمر الذي يوسع سلطته في حماية الملكية الخاصة، وذلك من خلال حماية منزع الملكية من تعسف الإدارة.¹

¹- بوزاد إدريس، مرجع سابق ، ص 135.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

حقوق منزع الملكية ما بعد التعويض

يعتبر نزع الملكية إجراء استثنائي يُمارس على الحق في الملكية الخاصة ونظرا لما في هذا الإجراء من إكراه وخطورة على الملكية الفردية، منح القانون للمتضررين من نزع الملكية مجموعة من الحقوق قبل وأثناء وبعد تمام عملية النزع.

فإلى جانب الحق في التعويض (العادل والمنصف) المكرس دستوريا والذي يعتبر أهم حق على الإطلاق وبعد مقابل للمال المنزوع والذي نصت عليه كل النصوص القانونية، توجد حقوق أخرى عرضية، قد يتحصل عليها منزع الملكية من جراء نزع ملكيته. وهذه الحقوق مرتبطة مع الظروف المحيطة بالعملية، حيث تنشأ إذا خالفت الإدارة الأهداف التي سطرته في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي نفس الوقت تعتبر نوع من الرقابة على سلطة الإدارة وحرمانها من التصرف في الأموال الخاصة دون وجه حق. وفي ذلك توفير لبعض الضمانات القانونية لمنزوعي الملكية.

والجدير بالإشارة أن المشرع الجزائري في القانون الساري رقم 91-11 غرض النظر عن تنظيم بعض الحقوق التي تلي عملية النزع، والتي سيتم تناولها في إطار القانون الملغى رقم 76-48، وفي إطار التشريع الفرنسي.

إن دراسة حقوق منزع الملكية التي تلي عملية النزع، تتطلب التعرض إلى الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء والإيجار (المبحث الأول)، وبعد التعرض بالتفصيل إلى هذه الحقوق نتطرق إلى الإجراءات القانونية الخاصة بكل حق والإشكالات التطبيقية على ضوء الاجتهادات القضائية، التي مردها الفراغ القانوني (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حقوق منزوع الملكية بعد عملية النزاع

لا تتوقف حقوق المالك الذي نزعت ملكيته على التعويض فقط، بل تمتد الى ما بعد ذلك .

و في هذا الصدد كرس القانون الجزائري المتعلق بأحكام نزاع الملكية للمنفعة العمومية، سواء في ظل الأمر الملغى 48-76 أو في ظل القانون الحالي 91-11 المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004 حقوقا للمالك بعد نزاع ملكيته.

وتتمثل الحقوق التي ضمنها القانون الجزائري للمنزوع ملكيتهم، أثناء سير عملية النزاع وقبل نهايتها، في حق طلب نزاع الباقي الغير المستعمل (المطلب الأول)، أما بعد نهاية عملية نزاع الملكية فلمنزوع الملكية حق استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها وفق ما نص عليه القانون¹ (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الحق في طلب نزاع ملكية الباقي غير المستعمل

تتمتع الإدارة بحرية في تقدير المنفعة العمومية التي تؤدي بها إلى اللجوء إلى نزاع ملكيات الخواص، ولها أيضا نفس الحرية في التقدير فيما يتعلق بتحديد المساحات المراد نزاعها.

وقد يترتب عن هذا التحديد في المساحات المنزوعة ، إلحاق ضرر بباقي العقار الغير المستعمل، وتفاديا لذلك، خول القانون الجزائري لمنزوع الملكية الحق في مطالبة

¹ على عكس التعويض المنصوص عليه في مختلف النصوص القانونية، خاصة الدساتير، نظرا لأهميته ولاعتباره أهم ضمان، ويمارس في كل مرة يتم فيها نزاع الملكية، فإن هذه الحقوق الأخرى لم تنص عليها الدساتير، بل نصت عليها النصوص الخاصة فقط، المنظمة لاجراءات نزاع الملكية. لكون هذه الحقوق عرضية، أي أنها لا تمارس إلا في حالات ضيقة.

الإدارة بنزع ملكية الباقي الغير المستعمل.

و تكون العقارات تختلف من مبنية إلى بيضاء فالنزع الذي يطال العقارات المبنية يكون صعب من ورائه، بل مستحيل أن يستعمل الجزء المتبقي منه، وإن كان ممكنا فهو يحتاج إلى تكييفه وإعادة تجهيزه، و يكون في هذه الحالة مكلفا جدا لأصحابه وعليه فإنه من الأحسن لهم طلب نزع الباقي على أن يحتفظوا به دون فائدة.

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات المبنية (الفرع الأول)، وشروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات العارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية.

لم يفصل القانون الجزائري الحالي المنظم لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كثيرا فيما يخص الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل، إذ لم يفرق بين حالة العقارات المبنية والغير المبنية، كما أن المرسوم التنفيذي لهذا القانون رقم 93-186 وكذلك المراسيم المتممة لهذا الأخير 05-248¹ ، 08-202² لم تتطرق إلى هذه المسألة.

ومن بين الأحكام القليلة التي تناولت هذا الموضوع، نجد نص المادة 22 من قانون 91-11 الذي نص على ما يلي:

" إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب

¹ مرسوم تنفيذي رقم 05-248، مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48 ، الصادرة في 10 يوليو 2005.

² مرسوم تنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 07 جويلية 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93/186، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادر في 13 جويلية 2008.

الاستيلاء على الجزء الباقي الغير المستعمل... "

المشرع الجزائري في هذه الفقرة، لم يفرق بين العقار المبني و الغير المبني ، كما أن عبارة (غير المستعمل) تطرح عدة تساؤلات، أيعني عدم استعمال بإرادة المالك، أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفقا للمعيار الفرنسي.

إذا كانت الفقرة الأولى من المادة 22 لم توضح مقصود المشرع فان الفقرة الثانية منها وضحت بعض ما قصده¹، إذ استوجبت أن يغطي التعويض نقصان القيمة ال ذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية ، و ما يفهم منها أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.²

ونظرا لعدم ورود أية أحكام بشأن تنفيذ نص المادة 22 من قانون 91-11، لا في المرسوم التنفيذي 93-186 ولا في المراسيم المتممة لهذا الأخير، استوجب علينا الاستعانة بالقانون الملغى لاستخلاص شروط بيع الباقي غير المستعمل الذي جاء أكثر وضوحا، إذ ميز بين العقارات المبنية والعارية.

اشترط هذا القانون من خلال المادة 23³ منه من أجل حصول منزوعي الملكية على حق نزع الباقي غير المستعمل:

- أن يكون الجزء المتبقي من العقار المبني غير قابل الانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق، إلا أن هذا الشرط غالبا ما يؤدي إلى رفض طلبات المتضررين وبالتالي ضياع حقوقهم وبالمقابل اشترط القانون الحالي 91-11 أن يكون هذا الجزء غير مستعمل.
- لا يتحقق هذا الحق إلا بموجب طلب يقدمه منزوع الملكية، سماه المشرع الجزائري في المادة 23 من الأمر الملغى بطلب نزع ملكية التمام، بينما

¹ انظر الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون 11-91.

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 112.

³ هذه المادة جاءت أكثر دقة وتفصيل من النص الجديد، وهي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي 1958.

- في القانون الحالي سماه بطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، دون أن يحدد الجهة التي يقدم إليها هذا الطلب ولا شكلياته.
- اشترط القانون الملغى تقديم الطلب خلال 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة أو قرار نزع الملكية، في حين أن القانون الحالي لم يحدد أية مدة قانونية لتقديم الطلب.

الفرع الثاني

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات غير المبنية.

لم يفرق القانون الجزائري الحالي 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بين العقارات المبنية والعارية،¹ فيما يخص حق طلب نزع جزء الباقي غير المستعمل فالنص جاء عاما، لذلك فإن الأحكام المشار إليها في حالة العقارات المبنية تطبق كذلك على العقارات العارية.

غير أن المشرع الجزائري ميز في الأمر الملغى 76-48 بين العقارات المبنية والعارية، فبالنسبة لهذه الأخيرة نصت المادة 2/23 من الأمر السالف الذكر على ما يلي:

" يجري مجرى ذلك، بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص اثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة، وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات".

إذن تتلخص شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات العارية حسب هذا القانون فيما يلي:

- يجب أن تنصب عملية النزع على جزء من قطعة أرض غير مبنية مصنفة

¹ كان على المشرع الجزائري من خلال القانون المنظم لإجراءات نزع الملكية أن يفرق بين العقارات المبنية والأراضي غير المبنية والتي قد تنظم أراضي فلاحية.

وفق مخططات التجزئة ، كما أن عملية التّزّع تطال جزءا كبيرا من هذه القطعة حيث أن المساحة المتبقية تساوي أو تقل عن ربع المساحة الكلية للقطعة الأرضية.

• يشترط المشرع الجزائري أيضا أن لا يكون للمالك قطعة أخرى ملاصقة للقطعة المنزوعة، هذا ويجب أن تكون مساحة القطعة المتبقية أقل من 10 آرات.

• إضافة إلى هذه الشروط تضاف الشّروط الأخرى المنصوص عليها في الفقرة الأولى من ذات المادة وهي نفسها المتعلقة بالعمارة المبنية ، وهي أن الجزء المتبقي منها يكون غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق.

ونجد في التشريع الفرنسي أنّ الأمر مطابق نوعا ما لما كان عليه الوضع في التشريع الجزائري من خلال الأمر الملغى حيث أن نص المادة 2/23 منه جاءت مطابقة لنص المادة 10-13¹، إلا أن المشرع الفرنسي تعرض إلى وضع لم يتعرض إليه المشرع الجزائري حيث ميز بين الأراضي غير المبنية، الأراضي العارية والأراضي الفلاحية فبالنسبة لهذه الأخيرة أخضعها لنفس الأحكام مع بعض الخصوصيات والتي تتمثل فيما يلي:

1. طلب نزع الباقي غير المستعمل بسبب تقلص المساحة إلى أقل من الربع. أو بسبب الشكل الخارجي، أو بسبب شروط الدخول إليها، وهذا ما نصت عليه المادة (3) (L13-10 alinéa 2)²

¹ La loi L (13-10) du code d'expropriation français stipule: « Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui par suite, du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toute fois le propriétaire ne possède aucun immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieur à 10 ares ».

²La loi L13-10 alinéa 3) du code d'expropriation français stipule :« Il en est de même lorsque l'emprise parcelle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole, dans des condition normales de là où des parties restantes de l'audite parcelle en raison soit de leurs dimensions, soit de leurs configuration, soit de leurs conditions d'accès : dans ce cas l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de où les parties restantes devenues inexploitable défont »

2. طلب نزع الباقي الغير المستعمل ، بسبب عدم التوازن الخطير الاقتصادي للمستثمرة الفلاحية.

هذه الوضعية تصدى لها المشرع الفرنسي من خلال المادة 11-13 L13-11 alinéa1 فحسب هذه المادة فإن الاستيلاء على جزء من قطعة أرض الناتج عن نزع الملكية، عندما يسبب عدم توازن خطير لمشروع فلاحى فإن بإمكان المالك أن يطلب من القاضي الاستيلاء الكلي على كل القطعة الأرضية، وعليه كذلك أن يعلم المستغلين للأرض الفلاحية بهذا الطلب (في الحالة التي لا يكون المالك هو المستغل للأرض)، فإذا قبل الطلب فإن القاضي يحدد قيمة التعويض عن نزع الملكية من جهة، ومن جهة أخرى يحدد قيمة الجزء الباقي الغير المستعمل المطلوب نزعه، مدعم بتعويض إعادة الاستعمال¹.

أما عندما لا يكون المستغل هو نفسه المالك فبإمكانه إذ لم يريد تتبع المالك أو عندما يكون هناك فسخ لعقد الإيجار أن يطلب من الجهة النازعة التدخل. وفي حالة الرفض أو عدم الاتفاق على قيمة التعويض . ويكون للقاضي إذا اعتبر أن الطلب مؤسس أن يحدد قيمة التعويض المجرى لكامل الضرر في حالة نزع كل المستثمرة. فالمستثمر عليه أن يبلغ المالك أو الملاك بالطلب الذي قدمه إلى الجهة النازعة².

المطلب الثاني

الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء و الإيجار

إضافة للتعويض الذي يعد حقا أساسيا وثابتا لمنزوع الملكية وأصحاب الحقوق، كفل المشرع الجزائري كذلك حقوقا له بعد نزع الملكية ، تتمثل في حق استرجاع الأملاك المنزوعة الذي هو حق مستمد من عدم تخصيص العقارات المنزوعة على النحو الذي نص عليه القانون، إذ يمكن للمنزوع الملكية استرجاع أملاكه المنزوعة ما دام أن الإدارة نازعة الملكية لم تقم بإنجاز المشروع الذي يحقق المنفعة العامة أو لم تتلق الأملاك المنزوعة

¹ Voir Art. L13-11 alinéa1 du code de l'expropriation français.

² Voir Art. L13-11 alinéa2 du code de l'expropriation français.

التخصيص المقرر لها في قرار التصريح بالمنفعة العامة، حتى وإن قامت الإدارة بكل الإجراءات اللازمة، ويكون الطلب مقترنا بمدة زمنية محددة (الفرع الأول)، وكذلك الحق في أولوية الشراء و الإيجار الذي هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص إذ يمكن للإدارة أن تطرح العقارات التي تم نزعها للبيع والإيجار، وفي هذه الحالة يكون للمالكين و ذوي الحقوق، حق الأولوية في الشراء والإيجار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يضمن المشرع الجزائري لمنزوع الملكية الحق في طلب استرجاع أملاكه، إذا لم تشرع الإدارة في تنفيذ المشروع وفقا لتخصيص الذي تمت من أجله عملية النزاع، وممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة منزوع الملكية، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد المحدد. وفي المقابل لا يمكن للإدارة من الناحية القانونية استرداد مبلغ التعويض مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك¹.

وقد نظم المشرع الجزائري الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة، من حيث تحديد حالات طلب الاسترجاع و من حيث المدة التي يجوز فيها تقديم هذا الطلب بطريقة مختلفة بين الأمر الملغى والقانون الحالي لنزع الملكية².

من أجل تحليل هذا الفرع يتعين علينا إلقاء الضوء على الأحكام القانونية المتعلقة بهذا الحق التي نص عليها المشرع الجزائري من خلال المادة 48 من القانون الملغى 76-48 (أولا) وكذلك المادة 32 من القانون الحالي 91-11 (ثانيا).

¹ بودوح ماجدة شهنيز، اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة بسكرة، ص: 165.

² غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 169.

أولاً- في ظل الأمر الملغى 76-48

نص المشرع الجزائري على حق الاسترجاع في المادة 48 من الأمر الملغى

76-48¹.

حدد المشرع الجزائري من خلال هذه المادة حالات تقديم الطلب، والمدد التي يجوز فيها استرجاع الملك المنزوع، غير أنه استعمل عبارة إعادة البيع عوض عبارة طلب الاسترجاع مما يجعل الأمر هنا يشكل بيعا للأملاك المنزوعة بين الإدارة نازعة الملكية وأصحاب الحقوق.

كما نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حصر حالات طلب الاسترجاع في حالتين هما :

- إذا لم يعين للعقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها.

- إذا نزع عنها التخصيص المقرر لها.

وعليه إذا لم ينجز المشروع المقرر للمنفعة العامة بأن لم تتلق العقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها أو أن الإدارة نازعة الملكية نزعت عنها التخصيص المقرر لها، أي تحقيق المنفعة العمومية المقررة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، بأن تتجز مشروعا لا يتضمن المنفعة العمومية فإنه يجوز لأصحاب الأملاك القدامى أن يطلبوا إعادة الأملاك لهم².

قيد المشرع الجزائري حق طلب استرجاع الأملاك المنزوعة بمدد قانونية لا بد من احترامها، فلإدارة مدة 5 سنوات للانطلاق في المشروع الذي نزعت الملكية من أجله، فإذا

¹ تنص المادة 48 من الأمر الملغى 76-48 على ما يلي: " إذا لم يعين للعقارات، التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القدماء، أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية، ... "

² غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 170 .

مرت 5 سنوات ولم تلق العقارات المنزوعة التخصيص المقررة لها، جاز لأصحاب الأملاك القدامى طلب استرجاع أملاكهم ويجب أن يقدم الطلب طبقا لنص المادة 48 من الأمر الملغى خلال 15 سنة من تاريخ إصدار قرار نزع الملكية، وإذا لم يقدم الطلب خلال هذه المدة يسقط حقهم في ذلك.

أجاز المشرع الجزائري قطع المدد في حالة وجود تصريح جديد بالمنفعة العمومية، فالمدة في هذه الحالة لا تحسب إلا من تاريخ قرار النزع الجديد كما أن تحقق التخصيص للمنفعة العامة يكون طبقا لما ورد في قرار التصريح بالمنفعة العامة الجديد.

نستدل بهذه القضايا حيث يتجسد فيها تطبيق أحكام المادة 48 من الأمر الملغى 48-76.

1- قضية (م، فطومة، ضد بلدية أولاد موسى)، حيث لاحظ القاضي وجود خرق للمادة 48 من الأمر 48-76 في عدم انجاز المشاريع المقررة، انطلاقا من قرار نزع الملكية، جاء في حيثيات القرار الصادر ما يلي:

" حيث أن هذه المادة تنص على أنه إذا كان العقار المنزوع لم يحتوي على المشروع المخصص، ووقع التنازع عن المشروع المقرر فيما بعد، وهذا بعد مضي 5 سنوات من تاريخ صدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإنه يحق لصاحب العقار المطالبة باسترجاعه وهذا خلال 15 سنة.

حيث أنه يستخلص من أوراق الملف، بأنه منذ تاريخ نزع ملكية المستأنفة، أي من يوم 13 ماي 1986، لم يتم انجاز المشاريع المقررة، والتي تتمثل من سوق الجملة للخضر والفواكه.¹

يلاحظ من خلال هذه القضية أن القاضي بحث في مسألة المدد المقررة لممارسة حق الاسترجاع، وذلك انطلاقا من تاريخ نزع الملكية 1986، فمدة 5 سنوات انتهت سنة

¹ قضية م، فطومة، ضد بلدية أولاد موسى، أنظر الملحق رقم 1.

كما يلاحظ أن تاريخ إصدار القرار المستأنف من مجلس قضاء تيزي-وزو بتاريخ 29 ماي 2000، أي أن القضية رفعت خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية.

2 - قضية ورثة (م، أحمد ضدّ والي ولاية سكيكدة ومن معه) ويلاحظ في القرار الصادر فيها أن مجلس الدولة قام بشرح حالات تقرير حق الاسترجاع، حيث قال:

"حيث ثبت أن القرار الصادر، في 22 ديسمبر 1983 رقم 42 المتضمن نزع الملكية لفائدة بلدية سكيكدة لم يعرف الانطلاق الفعلي لانجاز الأشغال او التخصيص الذي من أجله نزعت ارض المستأنفين محل النزاع للمنفعة العامة لحد الآن...¹"

يلاحظ أن مجلس الدولة اشترط الانطلاق الفعلي لانجاز الأشغال، ولا يكفي احتجاج البلدية بمراسلة موجهة إلى مدير التنظيم والشؤون العامة والتي مفادها أن دراسة المشروع في طور الانجاز فهذه المراسلة لا تنفي أن الأملاك لم تتلق التخصيص المقرر لها، إذ يشترط الانطلاق الفعلي في الأشغال لجعل الأملاك المنزوعة مخصصة للمنفعة العامة.

يتجلى مما سبق أن المشرع الجزائري في ظل الأمر الملغى 76-48، أخذ تقريبا بنفس المبدأ الذي أخذ به المشرع الفرنسي، إلا فيما يخص ميعاد رفع الدعوى، إذ جعله المشرع الجزائري 15 سنة من تاريخ نزع الملكية، بينما جعله المشرع الفرنسي خلال 30 سنة من تاريخ نزع الملكية.

ثانيا - الوضع في ظل القانون الحالي 91-11

نص المشرع الجزائري على حق الاسترجاع في القانون الحالي 91-11 في المادة 32 منه على ما يلي:

¹ مجلس الدولة، القرار رقم 192287، المؤرخ في 5 فيفري 2001، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 2.

" إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو في القرارات التي ترخص للعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

إلا أن المرسوم التنفيذي 93-186 وكذلك المراسيم المتممة له لم تتكلم إطلاقاً على هذا الحق، إلا أن المنشور الوزاري رقم 07 أشار إلى هذا الحق لكن بدون تفصيل إذ أعاد ذكر مضمون المادة 32 السالفة الذكر

وحسب هذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع منه ملكيته أو أصحاب الحقوق.

إن حق الاسترجاع يحكمه فقط نص المادة 32 المذكورة، حيث حدد المشرع الجزائري في نص المادة 32 من الأمر 91-11 حالة واحدة لتقديم طلب الاسترجاع وهي حالة عدم الانطلاق الفعلي في إنجاز الأشغال المقررة.

لم يشترط المشرع الجزائري إنجاز المشروع بصفة نهائية¹، بل اشترط فقط الانطلاق الفعلي في المشاريع، مع العلم أن آجال الانطلاق في الأشغال لم يتم النص عليها في قانون 91-11.

فإذا كان الانطلاق الفعلي في المشاريع يجنب حق طلب الاسترجاع فهل يحق للمنزوع الملكية طلب الاسترجاع في حالة الأشغال التي تتطلق وتعرف البداية لها، غير أنها تتوقف فيما بعد لمدة تفوق المدة المحددة لإنجاز المشروع²؟.

حسب الأستاذ رحمانى في هذه الحالة يكون على القاضي المعروض عليه النزاع تقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال، وفي حالة غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح

¹ أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص: 47.

² بوصوف موسى، دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد، 02 سنة 2002 ص 44 .

القاضي وجوبا بإرجاع الأملاك إلى أصحابها¹.

كما لم يحدد المشرع الجزائري المدة التي يجب أن تتجز فيها الأشغال ولا المدة التي يمكن فيها رفع دعوى للمطالبة باسترجاع الأملاك المنزوعة، على خلاف الأمر الملغى 76-48 الذي حدد هذه المدد.

إلا أننا نلاحظ أن أغلبية دارسي موضوع نزع الملكية يجعلون مدة إنجاز الأشغال هي 4 سنوات المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، والتي يمكن تجديدها، وذلك بتأسيس على المادتين 10 و 32 من قانون 91-11.

لكن في حقيقة الأمر المادة 10 الفقرة 2 تحدد مدة إنجاز عملية نزع الملكية، وليس إنجاز المشروع الذي انتزعت من أجله الملكية، فإذا قامت الإدارة نازعة الملكية بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة وتوقفت عند هذا الحد ولم تقم بمواصلة الإجراءات اللاحقة لهذا القرار، يمكن لصاحب المصلحة أن يطلب إلغاء القرارات اللاحقة لقرار التصريح لبنائها على قرار انتهت مدته وبالتالي يطلب الاسترجاع المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 07 لعدم إنجاز نزع الملكية.

وعليه يمكن القول أن الآراء التي قالت بأن المدة اللازمة لطلب الاسترجاع هي 4 سنوات تأسيسا على المادة 10 من قانون 91-11 تقوم بالخلط بين طلب الاسترجاع لفوات مدة قرار التصريح بالمنفعة العمومية وطلب الاسترجاع بعد عملية نقل الملكية وعدم إنجاز المشروع المقرر.

يتحتم علينا أمام كل هذا اللبس الرجوع إلى بعض التطبيقات القضائية للمادة 32 المذكورة والبحث عن المدة المحددة، وفي هذا الصدد سنوضح الأمر أكثر بالاستعانة بقضية والي ولاية سطيف ضدّ (ج، نور الدين)² حيث جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة ما يلي:

¹ أحمد رحمانى، المرجع السابق.

² مجلس الدولة، القرار رقم 26153، المؤرخ في 19 أبريل 2006، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 3.

" وحيث أن المادة 6 من قرار نزع الملكية رقم 136-2000 (وهو قرار قابلية

التنازل في هذه القضية) تفيد ان آجال انجاز البنايات التي نزعت ملكية المدعية من أجلها لا يتجاوز 4 سنوات، وما دامت المدة مرت دون مباشرة البنايات ، فلا يمكن للمستأنفة التذرع بأي سبب في ذلك لأن الأجل حدد من قبلها بناء على التقديرات التي قامت بها هي، وحيث أن القرار المستأنف فيه أصاب في تطبيق القانون، عندما قضى بإلجاء القطعة الأرضية موضوع النزاع إلى مالكتها، سيتعين تأييد القرار المستأنف".

أكد مجلس الدولة في هذا القرار على أن مدة انجاز المشروع تحددها الإدارة بنفسها وحسب التقديرات التي تقوم بها وهذا يعني أن المشرع الجزائري من خلال المادة 32 من قانون 91-11 لم يحدد مدة انجاز المشاريع، والتي يمكن بعدها طلب الاسترجاع وهي ليست نفس المدة المحدد في قرار التصريح بالمنفعة العمومية فلو كان الأمر كذلك لاستند مجلس الدولة على المادة 10 من القانون 91-11.

والنتيجة فإن مدة انجاز المشروع الذي انتزعت العقارات من أجله تحددها الإدارة بنفسها بناء على تقديراتها الخاصة، ودور القاضي يكون في البحث عم إذا كان هناك انطلاق فعلي في انجاز الأشغال في المدة المحددة.

وما دام أن الإدارة هي التي تحدد مدة انجاز الأشغال فما هو الموقف لو لم تحدد هذه المدة صراحة ؟

يبقى المشكل مطروحا حول كيفية تطبيق المادة 32 من قانون 91-11 خصوصا في ظل عدم توضيح ذلك من قبل النصوص التطبيقية لهذا القانون، ويضاف إلى هذا المشكل أن القانون الجديد لم يحدد الآجال المعينة لتقديم طلب الاسترداد¹ ولا حتى الجهة التي يوجه إليها، علما أن المال المنزوع قد يكون في ذمة شخص آخر غير الإدارة نازعة الملكية، كما قد تحول الأموال المنزوعة لمشروع آخر غير الذي انتزعت من أجله دون إصدار قرار جديد بالمنفعة العمومية. نأمل أن تؤخذ هذه المسائل بعين الاعتبار من طرف

¹ على عكس القانون الملغى 76-48 الذي حدد آجال تقديم طلب الاسترجاع بـ 15 سنة، ونرى في ذلك تقصير من المشرع في وضع الأحكام و في هذا مخالفة للأحكام العامة التي تضع آجال لتقدم المطالبة بالحقوق.

المشرع لإيجاد الحلول الكافية لها.

الفرع الثاني

الحق في أولوية الشراء و الإيجار.

عندما تتبع الإدارة الإجراءات الصحيحة في نزع الملكية وتتجز المشروع الذي يهدف للصالح العام، يحق لها أن تطرح هذه العقارات المنزوعة للإيجار أو البيع بعد مدة ، وفي هذه الحالة يكون للملاك السابقين وذوي الحقوق الحق في أولوية الشراء و الإيجار.

وإن كان هناك تداخل بين هذا الحق والحق في الاسترجاع، المشار إليه آنفاً، حيث أدى إلى المزج بينهما في التشريعات أحيانا، غير أن الفرق الذي يميزهما هو أنه في حالة الاسترجاع فإن المالك هو الذي يبادر وينازع الإدارة لعدم احترامها للتخصيص المقرر للعقار، بينما حق الأولوية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك و المنتفعين، وتمنحهم الأولوية في الشراء أو الإيجار¹.

لا توجد في التشريع الجزائري الساري المنظم لأحكام نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية أية إشارة إلى هذا الحق، كما أن القانون الملغى الأمر 76-48، لم يعالج هذه المسألة. ومع ما يطرحه نص المادة 32 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من عدم الدقة، وغياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا بالجزائر يتراوح بين استعمال 3 مصطلحات: (إعادة البيع، حق الاستعادة، إعادة التنازل)².

وعليه فإن المحكمة العليا لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستعادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة ، ويتجلى هذا الأمر من خلال القرار الصادر في 17 جانفي 1993 الذي جاء في منطوقه ما يلي:

¹ بوزريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار، مجلة مجلس الدولة، عدد3، الجزائر، سنة 2003، ص 35

² رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص70

في الموضوع: (التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه، وبالتالي إعادة البيع لطاعن القطعة الأرضية المنزوعة)، وقد كان موضوع القضية، هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن 5 سنوات.

المحكمة العليا، حكمت ببطالان قرار كان قد صدر في سنة 1975، في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار وإنما هو سببا لحق الاستعادة.

والجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع، مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني في الفصل في موضوع حق الاستعادة¹.

أما في فرنسا فإن القضاء هناك استقر على إسناد الاختصاص في إقرار حق إعادة الشراء أو إعادة البيع للمالك إلى القضاء المدني ، بينما البت في مسألة المنفعة العمومية فإنها تكون من اختصاص القضاء الإداري².

يتجلى مما سبق أن المشرع الجزائري لم يتناول الإجراءات القانونية الخاصة بهذا الحق (الحق في أولوية الشراء والإيجار) لا في القانون القديم الملغى ولا في القانون الجديد، وهذا عكس نظيره الفرنسي الذي نظمه بصورة صريحة وواضحة وذلك من خلال المادة R12-7³.

¹ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 117-118.

² بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء و الإيجار، المرجع السابق، ص 35.

³ L'article R12-7) du code d'expropriation français déclare que : " **Lorsque l'identité et le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont connus, la décision de mise en vente ou en location leur est notifiée individuellement sous pli recommandé avec demande d'avis de réception. Si la notification ne touche pas son destinataire, il y est procédé à nouveau par acte extrajudiciaire.**

La notification contient la désignation sommaire des parcelles.

Les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel ont un délai de deux mois, à compter de la date de l'avis de réception de la notification ou de la date de l'acte extrajudiciaire, pour faire connaître leur décision et indiquer, selon le cas, le montant du prix ou du loyer qu'ils sont disposés à accepter. Le défaut de réponse dans le délai indiqué équivaut à une renonciation à l'exercice des droits mentionnés à l'article **R. 12-6.

وعليه فإنه يصعب على الباحث القانوني في نزع الملكية معرفة نية المشرع الجزائري، إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي لسنة 1958¹، وحسب نص المادة R.12-7 فإنه عندما يتم التعرف على هوية وعناوين إقامة الملاك السابقين وذوي الحقوق، فإن قرار إعادة البيع أو التأجير يبلغ إليهم بشكل فردي وعن طريق رسالة مضمّنة مع وصل استلام، وعندما يتعذر التبليغ السابق، فإنه يعاد ثانية عن طريق شبه قضائي، وهذا التبليغ يجب أن يتضمن تحديد قائمة القطع المعنية بإجراء البيع أو الإيجار، وعندما يتم التبليغ بشكل صحيح، فإن الملاك السابقين وذوي الحقوق لهم مهلة شهرين تبدأ من تاريخ إبلاغهم القرار رسمياً أو من تاريخ التبليغ شبه القضائي من أجل معرفة قرارهم، وإدلائهم حسب الحالة بالنسبة للسعر أو بدل الإيجار الذين هم مستعدين لقبوله.

وفي حالة عدم الرد في الآجال المحددة سلفاً، فإن ذلك يعني التنازل عن الحق في الأولوية المشار إليه في نص المادة R.12-6 وهذا الأمر يجب أن يشار إليه إجباراً في التبليغ.

وحسب نص المادة R.12-8 فإنه عندما لا تعرف هوية وعناوين إقامة الملاك السابقين وذوي الحقوق، فإن إعلان يشهر عن طريق التعليق في البلديات التي توجد بها الأملاك المنزوعة محل البيع أو التأجير، والذي يجب أن يبين أن الأولوية في البيع و التأجير تكون للملاك السابقين وذوي الحقوق في حالة تقدمهم بطلب إلى الجهة المعنية، كما أن ذات الإعلان يجب أن يكون محلاً للنشر في الجرائد اليومية.

كما تم التفصيل في الفئات التي يحق لها الحصول على ممارسة الحق في الأولوية في البيع والإيجار، مثل ملاك العقارات السابقين، ملاك الأراضي الفلاحية، قدماء الشاغلين لمحلات سكنية، التجار الحرفيين والصناعيين، استصلاح الأراضي الغابية، وفي تخصيص الأراضي للبناء.

Cette dernière indication figure obligatoirement dans la notification."

¹ بوزريعة محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مرجع سابق، ص 39.

المبحث الثاني

حقوق المالك بعد نزع الملكية بين الإجراءات والإشكالات التطبيقية

تعتبر كل من إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وكذا طلب استرجاع العقار المنزوع من التصرفات القانونية التي يجريها صاحب الملكية الأصلية.

فإذا كان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لا يمس إلا جزءا من عقار وكان الجزء الباقي غير قابل للاستعمال بسبب فقدان العقار المنزوع، جاز للمالك الأصلي الاختيار بين تعويض نقصان القيمة وبين طلب نزع الملكية التام كما جاز له أيضا طلب استرجاع كل العقار الذي انتزع منه في حالة عدم انطلاق الإدارة في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة قانوناً.

غير أن الإجراءات التي وضعها المشرع الجزائري لطلب هذه الحقوق، جاءت ناقصة (المطلب الأول) الأمر الذي وضع القاضي في فراغ وصعب عليه مهمة الفصل في هذه الطلبات خاصة وأن سلطاته محددة في هذا المجال (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجاع.

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يحق لمنزوع الملكية أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي الغير قابل للاستعمال ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة حسب نص المادة 22 من قانون 91-11، كما يحق له أيضا طلب استرجاع العقار الذي انتزع منه في حالة عدم انطلاق الإدارة في الأشغال في الآجال المحدد قانوناً.

غير أن الإجراءات القانونية المتعلقة بتنظيم كل من حق طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل (الفرع الأول) وطلب الاسترجاع (الفرع الثاني) جاءت غامضة وسطحية.

الفرع الأول

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل.

تُعد إجراءات طلب نزع ملكية الباقي من العقار من التصرفات التي يجريها صاحب الأصلي للملكية من أجل درأ الضرر الذي لحقه نتيجة نزع جزء من ملكيته. تحتاج هذه الإجراءات كغيرها من الإجراءات الأخرى إلى مواعيد قانونية محددة لا بد للمنزوع الملكية من إتباعها واحترامها.

أولاً - بالنسبة لأطراف الطلب

لا يقبل طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل إلا إذا قُدم من طرف صاحب الحق كما يجب إرسال الطلب إلى الجهة المختصة بنظره.

1. صاحب الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

يقدم طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل من المالك أو المالكين على الشيوع، وفي حالة تعدد المالكين لقطعة مشاعة أو كانت القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين، فإن موافقتهم (هؤلاء المستأجرين) غير مشروطة لأنهم يحتفظون بحقوق ناجمة عن حرمانهم من الاستعمال في مواجهة الإدارة، بينما موافقة المالكين على الشيوع ضرورية لأن الطلب يعتبر من قبيل التصرف¹

ما تجدر به الإشارة أن طلب نزع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي فإذا لم يستعمله صاحبه فلا يجوز للورثة المطالبة به.

¹ ونّاس عقيلة، المرجع السابق، ص 119.

2. الجهة التي يوجه لها الطلب

لم يحدد قانون نزع الملكية لا القديم لا الجديد الجهة التي يجب أن يوجه إليها طلب النزع.¹

نجد أن القانون الملغى 48-76 اشترط فقط في المادة 23 منه أن يقدم الطلب خلال 15 يوم² من تاريخ التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 من الأمر الملغى.³

لم يضع المشرع الجزائري في القانون الحالي 91-11 أحكام تخص الحق في نزع الباقي غير المستعمل، إذ لم يحدد شكليات الطلب ولا أمام أي جهة يقدم الطلب لا الميعاد، إذ اكتفى بالنص فقط في المادة 22 منه على الحق في نزع الباقي غير المستعمل.⁴

ولكون القانون لم يحدد الجهة المختصة فمن المنطقي أن يرفع الطلب إلى نفس الجهة المصدرة لقرار نزع الملكية إقتداء بمبدأ من يملك الكل يملك الجزء.

ثانياً - بالنسبة لسريان الإجراءات

تسري الإجراءات بمجرد تقديم الطلب مع احترام آجال إيداع الطلب ومراحل دراسته.

¹ ز غداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 221.

² تنص المادة 23 من الأمر الملغى 48-76 على أنه: "إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من عقار المبنى وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب نزع ملكية التمام، وذلك خلال 15 يوماً من التبليغ المنصوص عليه في المادة 16 أعلاه...."

³ أنظر المادة 13 من الأمر الملغى 48-76 .

⁴ إن في هذه العمومية والسطحية في معالجة حق من حقوق منزوعي ملكيتهم، تقصير وإضرار بهم من إجراءات النزع، وهذا الأمر يجعل الكثير من المتضررين يتنازلون عن المطالبة بهذا الحق لعدم وضوح السبيل إلى ذلك.

1. ميعاد تقديم الطلب:

حدد القانون الملغى 48-76 ميعاد تقديم الطلب نزع الباقي من العقار بـ 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار نزع الملكية وبالتالي للمنزوع الملكية فرصتين تغني إحداهما عن الأخرى.

بينما قانون 91-11 وإن لم ينص على المواعيد بخصوص هذا الطلب¹ إلا أنه اشتمل بالمقابل على العديد من القرارات التي يحق الطعن فيها وهذا يمنح فرص عديدة للمنزوع ملكيته لتقديم هذا الطلب.

كما لم يحدد القانون الملغى ولا الجديد شكل الطلب أيكون برسالة مسجلة مع وصل التسليم أو عن طريق المحضر القضائي أو بأي شكل آخر²، وأمام عدم تحديد شكل الطلب يمكن الأخذ بكل الأشكال المهم أن يثبت المعني تبليغ رغبته إلى الجهة المعنية.

2. دراسة الطلب

يرى الأستاذ بوذريعات محمد أن لكون مصدر طلب النزع هو المالك نفسه فإن احتساب وتقدير التعويض يعتبر ثمنا لبيع وليس تعويضا عن ضرر، فالتقدير يتم على أساس القيمة النفعية للملك ليس أكثر، وتتم حيازة القطعة الباقية بعد تمكين المالك من التعويض أو إيداعه³.

يضيف الأستاذ شامة بخصوص تحديد الحالات التي تؤدي إلى طلب النزع التام للملكية بأن "الأفضل هو ترك الأمر للتحقيق وإجراء الخبرة من أجل الحكم بوجوب النزع التام أم لا، فالأمر يتعلق بوقائع يجب إثباتها، ولقاضي الموضوع سلطة

¹ زغداوي محمد، مرجع سابق، ص 166.

² رقيق خالد، مرجع سابق، ص 73.

³ بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108.

تقديرية في ذلك"¹

يبقى لنا أن نشير أن قانون نزع الملكية الحالي 91-11 قد أورد في الفصل السابع منه أحكاما مختلفة وتحت هذا العنوان نصت المادة 31 منه على ما يلي: " إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع انجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية "

وتظهر عبارة " ضمّ الملكيات المعنية " الواردة في هذا النص على أنها توحى إلى نزع الباقي من القطعة، في حين أن المقصود منها هو القطعة المجاورة وليست القطع المجزئة، كما أن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوّل به الإدارة من تلقاء نفسها على خلاف نزع الباقي الذي يتم بطلب من المعني بالأمر². وهذا يبرز أن هناك غموض حول أهمية تواجد المادة 31 والتي تحمل نفس مضمون المادة 34 من القانون الملغى إلا أنها جاءت تحت عنوان العمليات المركبة والتي يخلو القانون الجديد من ذكرها.

الفرع الثاني

إجراءات ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

تنص المادة 32 من قانون (91-11): " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي، في الأشغال المزمع انجازها، في الآجال المحددة، في العقد، أو في القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار، بناء على طلب المنزوع منه، أو أصحاب الحقوق".

يجوز إذن قانونا تقديم طلب استرجاع الأملاك المنزوعة في حالة عدم الانطلاق

¹ شامة إسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 238.
² وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 121.

الفعلي للأشغال لأن المشرع لم يجعل سلطة الإدارة مطلقة في ترتيب الآثار القانونية اللازمة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة واتفاء تماطلها في تنويع قرارها بالآثار والغايات المقصودة، فحدد أجلا لسقوط الأثر القانوني لهذا القرار¹.

يتدخل القاضي في هذه الحالة لتقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال، وفي غياب الانطلاق الجدي للأشغال، يصرح القاضي وجوباً بإرجاع الأملاك لأصحابها².

فحسب هذه المادة يحق للمنزوع ملكيتهم طلب استرجاع أملاكهم إذا توفرت شروط ممارسة هذا الحق غير أن هذه المادة جاءت خالية من تبيان الآجال، ولا أمام من يقدم الطلب، ولا كيفية الاسترجاع وإجراءاته³.

وهذا يعتبر حسب رأينا تقصير من المشرع لوضع الأحكام القانونية خاصة وأن الواقع يثبت أن الغموض التشريعي لا يفسر لصالح المتضرر من نزع الملكية بل لصالح الإدارة، وهذا يفسح المجال لها للتعسف عند ممارستها للإجراءات.

وإذا رجعنا إلى المادة 48 من الأمر الملغى رقم 76-48 نجدها أكثر تدقيقاً في بعض الإجراءات⁴، فحسب هذه المادة فإنه يجوز للمالكين أو لخلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة استرجاع الأملاك إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص وتتم ممارسة هذا الحق خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية⁵.

وإذا ألقينا نظرة حول إجراءات ممارسة حق الاسترجاع في القانون الفرنسي، نجد المشرع الفرنسي كان أكثر وضوحاً وتدقيقاً في تحديد الإجراءات من خلال نص المادة

¹ معاشو عمار، عزوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر، 2000، ص 46.

² أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 47.

³ زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 114.

⁴ جاءت أحكام الأمر الملغى 76-48 أكثر وضوحاً في الناحية الإجرائية، رغم صدوره في ظل النظام الاشتراكي، إلا أنه كان أكثر تقييداً للإدارة في ترتيب الآثار القانونية، من قانون نزع الملكة الحالي رقم 91-11. _ أنظر لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 418.

⁵ لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

تجدر بنا الإشارة أن المشرع الجزائري بالرغم من السطحية والعمومية التي عالج بها إجراءات طلب ممارسة حق استرجاع الأملاك المنزوعة سواء في القانون القديم أو القانون الجديد إلا أن منزوع الملكية وذوي الحقوق يمكنهم الاستفادة منها.

لكن لم يتطرق لأي إجراء يخص حق ممارسة الأولوية في الشراء والإيجار، لا في القانون القديم ولا في القانون الجديد² وهذا عكس نظيره الفرنسي الذي نظمته بصورة دقيقة وواضحة.

المطلب الثاني

الإشكالات التطبيقية لكل من حق طلب الباقي الغير المستعمل وحق الاسترجاع.

تلجأ الإدارة إلى إجراء نزع الملكية قصد تحقيق المنفعة العامة فيمكنها أن تنزع العقار كله أو جزء منه وهذا حسب ما يتطلبه المشروع المزمع إنجازه ، ففي حالة نزع جزء من العقار فإن لصاحب الملك المتبقي جزء من الملكية حق طلب الاستيلاء عليه أو التعويض على أساس نقصان القيمة ، أما في حالة تماطل الإدارة ولم تستغل الملكية المنزوعة في الآجال المحددة في العقود والقرارات المصرحة بذلك يجوز للمنزوع ملكيته حق طلب استرجاع أملاكه المنزوعة.

¹ L article 12-6 du code d'expropriation français déclare que : « *Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique* ».

² إن إغفال المشرع عن معالجة حق ممارسة الأولوية في الشراء والإيجار، يضر منزوعي الملكية، إذ يجعلهم يتنازلون عن المطالبة بهذا الحق بعدم وضوح السببيل إلى ذلك

سنتعرض من خلال هذا المطلب إلى إبراز أهم الإشكالات التطبيقية لكل من حق طلب الباقي الغير المستعمل (الفرع الأول) وكذا ممارسة حق الاسترجاع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإشكالات التطبيقية لحق طلب نزع الباقي غير المستعمل

عندما تلجأ الإدارة إلى إجراء نزع الملكية فإنها تأخذ ما يسع المشروع المزمع إنجازه، فإن لصاحب الملك المتبقي جزء من ملكيته حق طلب الاستيلاء على الجزء المتبقي أو التعويض على أساس نقصان القيمة مع صيرورة الجزء الباقي من العقار غير صالح للاستعمال العادي المخصص له¹، وهذا طبقاً لنص المادة 22 من قانون 91-11 التي تنص على ما يلي:

" إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الحالات، أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية "

إن تخضع عملية اختيار الأراضي محل نزع الملكية من أجل إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة، إلى السلطة التقديرية للإدارة سواء تعلق الأمر باختيار الأراضي ومدى ملاءمتها لاستقبال المشروع المزمع إنجازه أو تحقيق المنفعة العامة، لكن دون الاعتداء على القواعد الشكلية والإجرائية التي سنها المشرع.

إذا كانت الإدارة هي التي تحدد المساحات التي يتطلبها المشروع المزمع إنجازه،

¹ بودوح ماجدة شهيناز، مرجع سابق، ص 165.

فهل بإمكان القاضي الإداري، إلزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي في حالة رفضها لطلب المنزوع جزء من ملكيته ؟

ذهبت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 21 أبريل 1990 إلى أن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة مسح ملائمة اختيار الإدارة للأراضي ، فجاء فيه ما يلي: " من المستقر عليه قضاء أن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة مسح ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزاع الملكية، قصد إنجاز المشروع بالمنفعة العامة"¹.

هكذا يكون القاضي الإداري غير مؤهل بإصدار تعليمات للإدارة عملاً بمبدأ الفصل بين السلطات²، فسلطته تقتصر على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض³، لكن هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية⁴.

يظهر من خلال اجتهاد القضاة الإداري أن القاضي الإداري غير مؤهل بإلزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي، وعلى المنزوع جزء من ملكيته الذي يرى أن الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به أن يطلب من القاضي الإداري التعويض على أساس الضرر تطبيقاً للمادة 2/22 من قانون 91-11.

وهكذا يلجأ القاضي الإداري دائماً في حالة رفض الإدارة طلب الاستيلاء على الجزء الباقي الغير المستعمل إلى التعويض مستنداً إلى الفقرة الثانية من المادة 22 المذكورة سابقاً، والتي تنص على ما يلي: " ويجب في كل الحالات، أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك، والحقوق الغير المنزوعة، من جراء نزاع الملكية.

في هذا الصدد يختار المالك بين تعويض نقصان القيمة وبين نزاع الملكية التامة ،

¹ المحكمة العليا ملف رقم، 66960 مؤرخ في 21 أبريل 1990، قضية، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1992، ص 158.

² بودريوة عبد الكريم، مبدأ عدم جواز توجيه القاضي، تقليد أم تقبيد، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي-وزو، العدد 01، الجزائر، 2007، ص39.

³ مجلس الدولة، ملف رقم 5638 مؤرخ في 15 جويلية 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الجزائر، 2003، ص161.

⁴ زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاء، عدد 54، الجزائر، 2002، ص 177.

والقاضي يفصل في مدى قابلية استعمال الأملاك الباقية فإن كانت قابلة للاستعمال فعليه أن يحدد مبلغا كتعويض لنقصان القيمة تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم (91-11)¹.

أما إذا كان الجزء الباقي غير قابل للاستعمال ورفضت الإدارة الاستيلاء عليه وأمام عجزه بالزامها بذلك احتراما لمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة، فإنه يقرر التعويض بحجم الضرر اللاحق ويقدره كأنه نزع تام دون النطق به حكماً².

يتبين لنا أن حق طلب نزع الباقي غير المستعمل تعترضه إشكالات من الناحية التطبيقية وهذا لكون القاضي الإداري غير مؤهل بالزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي في حالة رفض هذه الأخيرة الاستجابة لطلب المنزوع جزء من ملكيته، وعليه فإنه يلجأ إلى التعويض على أساس نقصان القيمة.

الفرع الثاني

الإشكالات التطبيقية لممارسة حق استرجاع الأملاك المنزوعة.

ينص القانون رقم 91-11 بموجب المادة 32 منه على حق المالك في استرجاع أملاكه المنزوعة متى لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحدد في العقد أو في القرارات المصرحة بالعملية.

ولقد أشرنا فيما سبق أن هذه المادة جاءت غامضة ، فيظهر على ضوء التطبيقات القضائية أن هناك حالات أخرى مكرسة قضاءً ا تمكن المنزوع ملكيته من حق طلب الاسترجاع وتتمثل فيما يلي:

¹ رحمانى أحمد، مرجع سابق، ص 45.

² زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 22.

أولاً - حالة عدم تلقي العقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها.

ثانياً - حالة تصرف الهيئات الإدارية، في الأملاك المنزوعة لغير هدفها.

أولاً - حالة عدم تلقي العقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها

لم يشير القانون رقم (91-11) إطلاقاً بموجب المادة 32 منه لمثل هذه الحالة، كما أن مرسومه التنفيذي رقم (93-186) لم يتعرض لها، غير أن القانون الملغى، تعرض بإسهاب لهذه الحالة التي تمكن صاحب الملك المنزوع من ممارسة حق طلب الاسترجاع وذلك بموجب المادة 48 منه والتي نصت على ما يلي:

5 " إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء، أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية "

ثبت على مستوى التطبيقات القضائية أن المحكمة العليا حكمت في قرارها الصادر في 7 أبريل 1990 ببطان قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وسكتت عن الفصل في طلب إعادة التنازل لفائدة الطاعنين الذين كان طلبهم استعادة القطعة التي تم نزعها لبناء مستشفى عسكري، ثم أنجز هذا المستشفى على قطعة أرض أخرى ومضى أكثر من 5 سنوات على قرار التصريح بالمنفعة العامة¹.

نلاحظ أن المحكمة العليا في هذا الأمر ذهبت في اتجاه معاكس عما نص عليه القانون حيث قامت بإبطال قرار إداري رغم مشروعيته وامتنعت عن الفصل في طلب الاستعادة الذي هو المطلوب.

وفي قرار قضائي آخر للمحكمة العليا المؤرخ في 17 جانفي 1993 قررت ابطال

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 70121 مؤرخ في 7 أبريل 1990، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1991، ص 239.

قرار نزع الملكية معتبرة عدم تخصيص العقارات المنزوعة لمدة 5 سنوات سببا من أسباب إبطال القرار الإداري، في حين أنها مدة ترتب حق طلب الاسترجاع وليس إلغاء القرار، وسكتت عن صلب الموضوع، كما اعتدت بمدة 30 سنة من تاريخ الأمر بنقل الملكية لرفع الطلب عملا بالتشريع الفرنسي، وأمر بإعادة بيع الأملاك المنزوعة للطّاعن، وهذا يعتبر تناقض.

وأمام هذا الاشكال القضائي نتساءل حول ما إذا كان هذا الاجتهاد القضائي يستقر عليه مجلس الدولة أم لا ؟

الجواب: يتجلى في قرار المجلس الدولة رقم 006222 المؤرخ في 15 أبريل 2003. في قضية ورثة (ق-ع) ضدّ والي ولاية تيزي -وزو، والذي جاء في منطوقه ما يلي:

" يجوز لأصحاب العقار المطالبة بلسترجاع العقار محل نزع الملكية، إذ لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال أجل 5 سنوات، وأن المطالبة تنصب على الاسترجاع، وليس على إلغاء القرار"¹.

يظهر من خلال منطوق هذا الحكم أن مجلس الدولة لم يستقر فعلا على هذا الاجتهاد.

¹ مجلس الدولة، (الغرفة الثانية)، قرار رقم 006222 مؤرخ في 15 أبريل 2003، قضية (ورثة ق-ع) ضد (ولاية تيزي وزو)، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، الجزائر، 2003، ص: 137.

ثانياً - حالة تصرف الهيئات الإدارية بالأملك المنزوعة خلافا للمشاريع المخصصة لها

حسب المادة 2 الفقرة 2¹ من قانون رقم (91-11) فان نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

نلاحظ على ضوء التطبيقات الميدانية تجاوزات قانونية للإدارة ، حيث حدث وأن خصصت هذه الأخيرة العقارات المنزوعة لغير ما نصّ عليه القانون.

ذهبت المحكمة العليا في قرارها رقم 157362 المؤرخ في 13 أبريل 1998 إلى حد إلغاء القرار الإداري لنزع الملكية بسبب انحراف الإدارة عن تحقيق الهدف من النزع ، فجاء في حثياته ما يلي:

" ولما كان ثابتاً في قضية الحال- أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص، وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام الماد 2 / 2 من القانون رقم 91-11 الصادرة في 21 أبريل 1991، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف " ².

يرى جانب من الفقه أنه حدث وأن تجاوزت الإدارة أحكام الماد 2/2 من قانون 91-11 حيث تم نزع أملك دون تنفيذ أي مشروع عليها ثم حوّلت لأغراض خاصة

¹ تنص المادة 2 الفقرة 2 على ما يلي: " وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية "

² المحكمة العليا، قرار رقم 157362 مؤرخ في 13 أبريل 1998، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 1998، ص : 188-

لإنجاز تعاونيات عقارية وتوزيعها قطعا للخواص لإنجاز سكنات فردية¹.

وفي قرار قضائي آخر للمحكمة العليا المؤرخ في 14 جانفي 1989 اعتبر استغلال الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العمومية لغير ما نزعت لأجله على أنه انحراف بالإجراءات القانونية، وقد جاء في القرار القضائي أنه:

" ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية، التي تم الاستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات، المقرر المطعون فيه لشق الطريق، ومن ثم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بناءات ومشاريع عمومية، يُعدُّ تحريفا لهدفه الأصلي².

وهكذا يعتبر القضاء أنّ استغلال العقارات المنزوعة لغير ما خصصت من أجله تحريفا عن الهدف المقصود ، وبالتالي انحرافا بالإجراءات القانونية ، وبالنتيجة إبطال قرار نزع الملكية.

غير أن التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 نصت على ضرورة اجراء تحقيق جديد لإثبات المنفعة العمومية في مثل هذه الحالات³.

¹ معاشو عمّار، اشكالات التقاضي في النزاع العقاري، مرجع سابق، ص ص 29-42.

² المحكمة العليا، قرار رقم 57808 مؤرخ في 14 جانفي 1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1993، ص ص 183-184.

³ التعلية الوزارية رقم 007 المؤرخة في 11 ماي 1994، انظر الملحق رقم 4.

الأختامه

الخاتمة

يعد موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بصفة عامة من أهم مواضيع القانون الإداري، إذ تتجلى بصورة واضحة امتيازات السلطة العامة للإدارة أمام الأفراد، الطرف الذي يجب حمايته بحماية حقوقه، والضمان الأنجع لتحقيق هذه الحماية هو النص عليها في القانون، بالأخص الذي ينظم إجراءات نزع الملكية بحيث يستند عليه منزع الملكية في طلب حقوقه.

ومن خلال دراستنا لهذه الحقوق نلاحظ أن القانون 91-11 جاء ناقصاً وأقل دقة من الأمر 76-48 الملغى بالرغم من كون هذا الأخير ذو طابع اشتراكي. فللقانون الجديد أهمل جوانب أساسية في تنظيم حقوق منزع الملكية حيث:

- لم يحدد الضرر الواجب التعويض عنه من خلال نص المادة 21 من هذا القانون. وهذا يعد تقصيراً واضحاً في نظرنا في تنظيم أحد أهم حقوق منزع الملكية، فطالما يعدُّ التعويض محور حقوق منزع الملكية كان على المشرع أن ينظمه بدقة وتفصيل استناداً إلى نصوص دستورية أمره.

كذلك لم يحدد شروط ضبط تقييم الأملاك حيث تركها لمصالح أملاك الدولة التي في غالب الأحيان لا توفق في تحديد السعر. كما يفنقر أيضاً هذا القانون، إلى نصوص تمنح منزع الملكية حق المشاركة في تعيين مبلغ التعويض.

- لم يأت قانون نزع الملكية 91-11 بأية أحكام تفصيلية تحدد حق المالك في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، ولا حقه في طلب استرجاع ملكيته، ما أوجب علينا الاستعانة بالقانون الملغى وكذلك القانون الفرنسي على سبيل الاستدلال.

- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى حق منزع الملكية في أولوية الشراء والإيجار، ولم يضع له أي أحكام خاصة به. لذلك تم الاعتماد في دراستنا، على التشريع الفرنسي لتوضيحه.
- رغم أن هذا القانون منح للقاضي السلطة التقديرية في تحديد التعويض، إلا أنه بالمقابل قلص في فعالية تدخله في الحقوق الأخرى.

تماشيا مع التوجيهات السياسية والاقتصادية فإنه كان لابد أن تدخل على القانون 91-11 إصلاحات تتماشى مع الاتجاه الليبرالي، عن طريق إيجاد توازن بين صلاحيات السلطة العامة و حقوق منزوعي الملكية، وبالتالي فإن هذه الإصلاحات لابد أن تؤدي في نظرنا إلى ما يلي:

أولا : تنظيم حقوق منزوع الملكية بصفة فعلية في قانون نزع الملكية، وذلك عن طريق اسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة محايدة، تحقيقا لمبدأ التعويض العادل والمنصف.

- **ثانيا :** تجنب الإيداع الآلي للتعويض ومنح منزوع الملكية فرصة المشاركة في تحديد المبلغ.

- **ثالثا :** إعطاء القاضي دور أكبر، خاصة فيما يتعلق في إقرار حق نزع ملكية الباقي غير المستعمل وحق الاسترجاع.

انطلاقا من كل هذه الاستنتاجات والملاحظات نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بالقليل في إعطاء هذا الموضوع حقه.

الملاحق

المَلْحَقُ الأَوَّلُ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

(أس)

قرار

- رقم الملف:

006864

- رقم الفهرس:

654

بين /مريمي فطومة أرملة حلومي لخضر، الساكنة حي الحلايمية بودواو ولاية بومرداس، القاء
في حقها الأستاذ بوكردنة الشريف المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا و الكائن مقره بـ
بحي أول نوفمبر دلس ولاية بومرداس.

- قرار بتاريخ:

2001/10/08

من جهة

و بين / بلدية أولاد موسى الممثلة برئيسها، القائم في حقها الأستاذ العيداني محمد المحامي المعتمد
لدى المحكمة العليا و الكائن مقره بـ: 06 نهج ربيح محمد بونواو بومرداس.

- قضية/

مريمي فطومة

أرملة حلومي

لخضر

- ضد/

بلدية أولاد موسى

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : الثامن من شهر أكتوبر من سنة
ألفين و واحد.

و بعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه .

بمقتضى القانون العضوي رقم : 98 / 01 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ: 30
ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .

بمقتضى الأمر رقم 154 / 66 المؤرخ في : 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات
المدنية المعدل و المتمم.

بمقتضى المواد 274 / 07 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية

بعد الاستماع إلى السيدة / سيد لخضر فافا رئيسة قسم المقررة بمجلس الدولة في
تلاوة تقريرها المكتوب و إلى السيد / مختاري عبد الحفيظ مساعد محافظ الدولة في تقديم
طلباته المكتوبة .

800 دج

عن الوقائع و الإجراءات :

حيث أنه و بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة الضبط مجلس الدولة في 2000/10/07 طعنت بالإستئناف مريمى فطومة بواسطة وكيلها الأستاذ بوكردنة الشريف ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو في 2000/05/29 و الذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس دعوى الرامية إلى إسترداد ملكيتها .

حيث أنها تفسر بأنها تملك قطعة أرض عن طريق الميراث من أبيها تقع في أولاد موسى بمساحة 2هكتار و في سنة 1986 قامت مصالح البلدية بنزع الملكية من أجل إنشاء سوق للجملة بدون أن تحترم الإجراءات القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة بحيث أنها لم تقم بأي تحقيق في ميدان وفق ما يقتضيه القانون كما أنها لم تقم بتبليغ قرار نزع الملكية للمنفعة العامة إلى يومنا هذا و أن الأرض بقيت بحيازتها منذ 1986 إلى هذا اليوم بحيث أن المستأنف عليها لم تقم بتنفيذ المشروع المخصص و المقرر للعقار موضوع نزع الملكية فسوق الجملة الذي نزعت من أجله ملكيتها بصفة تعسفية و دون أي تعويض يذكر سواء عينيا أو نقديا لم ير النور إلى يومنا هذا كما أن المستأنف عليها لم تعوضها عينا كما تعهدت بذلك في مداولة مؤرخة في 1986/06/07 و بعدما رأت أن المستأنف عليها لم تقم بالمشروع فزعت هذه الدعوى من أجل استرجاعها و عدم التعويض لها في إستغلال أرضها و الإنتفاع بها معين خيرا بموجب قرار تمهيدي ثم وبعد إعادة السير في الدعوى أصدر القرار محل الإستئناف و ترعم بأنها و من الثابت أنها مانكة لقطعة أرضية انتزعت منها دون احترام الإجراءات الخاصة بنزع الملكية و أن الخبير المعين قد عاين الأرض المتنازع عليها و أثبت أنها جرداء و لم يتم القيام عليه بأي مشروع ذات منفعة عامة و أن القانون يسمح لها باسترداد أرضها في حالة عدم تنفيذ المستأنف عليها المشروع المخصص للأرض موضوع نزع الملكية بموجب المدة 48 من الأمر 48/76 و أن الخبير أكد ذلك و أن قضاء مجلس تيزي وزو قد أساؤا تطبيق القانون مما يتعين إبطال قرارهم و لذا تلتزم القول بأن هذا الإستئناف مؤسس و أن هناك خرق للقانون و سوء تطبيقه وبالتالي القضاء بإلغاء القرار محل الإستئناف و الحكم باسترداد ملكية المستأنفة الموجودة بأولاد موسى بمساحة 2 هكتار و عدم التعويض لها في استغلالها و الإنتفاع بها و ذلك تحت طائلة الغرامة التهديدية المقدرة بـ: 5000 دج عن كل يوم تأخير و إحتياطيا تعويض المساحة بقطعة أخرى مماثلة في نفس المنطقة و بنفس المساحة و ذلك طبقا للتعاهد الذي تعهدت به ببناء على المداولة المؤرخة في 1986/06/07.

حيث أن بلدية أولاد موسى قد أجابت بمذكرة مودعة في 2001/01/20 بواسطة محاميها الأستاذ العيداني محمد الذي وضع مذكرة أين سردت وقائع النزاع تم أجابت على الدفعين و فيما يخص الدفع فإنها سلكت في نزع هذا العقار كل الإجراءات اللازمة في إجراء مداولة في 1986/03/15 المصانق عليها في الجهة الوصية في 1986/06/07 و تم الإدماج بقرار الوالي بصفة نهائية بعد القيام بالتحقيقات المطلوبة في هذا الشأن و بخصوص النقطة الثانية مزاعم المستأنفة غير صحيحة فإن القطعة المخصصة للمنفعة العامة فقدت صرف عليها مبالغ ضخمة لتأمينها و جعل جزء منها للتشاطات الصناعية و الجزء الآخر لسوق الجملة و هذا الأخير

قسم إلى مربعات كما خصصت لها أموال في ميزانية البلدية و دعم لهذا المشروع ما يزيد من 12.327.451,07 دج و أن الإستئناف غير مؤسس و غير مبرر و لذا يلتمس تأييد القرار .
حيث أن السيد محافظ الدولة قد التمس في 2001/09/29 الحكم بإلغاء القرار المستأنف و الحكم باسترداد الملكية للمستأنفة.

وعليه

في الشكل :

حيث أن الإستئناف رفع في الأجل المحدد قانونا عملا بالمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية وإلى جانب الأجل فهو مستوفيا الإجراءات الشكلية القانونية مما ينبغي إذن قبوله.

في الموضوع :

في شأن الدفع الأول و المتعلق بخرق المادة 3 من المرسوم 1976/06/25 :
حيث أن المستأنفة تزعم بأن إجراءات نزع الملكية قد خلفت لعدم وجود أي تحقيق مسبق الملكية لنزع الملكية و تبعا لذلك لا يوجد أي تبليغ لهذا التحقيق.

حيث أنه يستخلص من أوراق الملف بأنه لا يوجد لا تحقيق و لا تبليغ لهذا التحقيق .

حيث أنه و من المقرر أن نزع الملكية يخضع إلى هذه القواعد .

حيث أن عدم إحترام هذه القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة للقانون.

حيث أنه و عملا بالإجتهد القضائي المستقر عليه و الذي يشير إلى أن القيام بالدرجة الأولى بتحقيق يشمل اختيار الموقع و أن هذا التحقيق يجب إجراءه وجاهيا لتحديد القطعة التي ستترع مما يصبح الدفع في محله و ينبغي أخذه بعين الإعتبار.

حيث أنه و في عدم وجود هذا الإجراء الجوهري فينبغي إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقا للقانون و بالتالي فهو يعتبر كأنه لم يكون هو و كل الإجراءات التابعة له .

في شأن الدفع المتعلق بخرق المادة 48 من المرسوم المؤرخ في 1976/05/25 :

حيث أن هذه المادة تنص على أنه و إذا كان العقار المنزوع لم يحتوي على المشروع المخصص ووقع التنازل عن المشروع المقرر فيما بعد و هذا بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإنه يحق لصاحب العقار باسترجاعه و هذا خلال خمسة عشر سنة.

حيث أنه يستخلص من أوراق الملف بأنه منذ تاريخ نزع ملكية المستأنفة أي من يوم 1986/05/13 لم

يتم إنجاز المشاريع بيع المقررة و لهي تتمثل في سوق الجملة للخضر و الفواكه .

حيث أن هذه المعطيات تصبح مؤيدة بالصور التي أخذها الخبير المعين بموجب القرار التمييزي

المؤرخ في 1999/05/17 و الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو و هو السيد إخنازن محرز .

ص رقم 4 من الملف رقم 006864 (أس)

حيث أن هذا الأخير قد قام بهذا التصوير في 22 جوان 1999.
حيث أن هذه الصور المؤرخة في 22 جوان 1999 تدل بأن المشروع الذي كان مبرمج سنة 1986 لم
ينجز إطلاقا .

حيث أنه و في هذه الحالة فيوجد خرقا للمادة 48 من المرسوم المؤرخ في 1976/05/25 مما يصبح
الدفع في محله و ينبغي إذن أخذه بعين الاعتبار إذ أن الإجتهد القضائي المستقر عليه هو أنه من المقرر قانونا
أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذ لم يتلق هذا الأخير
التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة و من ثم فيحق للمستأنفة المالكة الأصلية أن تسترجع
قطعتها الأرضية و تصبح إجراءات نزع الملكية باطلة.

ملف رقم 71/21 قرار مؤرخ في 1990/04/07 ، ملف رقم 000643 قرار مؤرخ في 2001/06/18.

في شأن الدفع المتعلق باحتمال وجود تعويض :

حيث أن المستأنف عليها تزعم بأن المستأنفة قد عوضت بقطعة مماثلة في الجية .
حيث أن هذه المزاعم غير مؤسدة إذن المستأنفة لم تعوض بقطعة أخرى عكسا لمزاعم المستأنف
عليها.

حيث أنه و كل ما في الأمر هو أن المستأنفة مستغلة من أفراد آخرين ضمن إستغلال مستثمرة فلاحية
جماعية.

حيث أن هذه المعطيات مؤيدة كذلك من قبل تقرير الخبير إخنازن محرز الذي يصرح بأن الوثيقة التي
بحوزة المستأنفة لا تشير إلى أن ضم المستأنفة إلى المستثمرة الفلاحية الجماعية بعد تعويضها عما نزع منها،
وبالتالي فهذا الدفع غير جدي و ينبغي رفضه و التصريح بأن لم يوجد أي تعويض عن نزع ملكية المستأنفة.

في شأن الدفع المتعلق بحيازة الأرض المتنازع من أجلها :

حيث أن المستأنفة تزعم بأنها لم تترك ملكيتها المتمثلة في القطعة الأرضية ذات مساحة 2 هكتار منذ
1986 إلى يومنا هذا.

حيث أن المستأنف عليها لم تناقض هذه المزاعم و لا بالتصريحات و لا بالوثائق هذا ما يدل بأن نزع
الملكية التي مشبوها خرقا للقانون لم يقع فعلا إذ أن المستأنفة لم تغادر أرضيها التي لم ينجر فيها المشروع
المقرر في بداية الأمر.

حيث أنه و نظرا لذلك فقضاة مجلس تيزي وزو لما صادقوا على الخبرة الخبير إخنازن محرز مع
رفض دعوى المدعية أي المستأنفة الحالية فقد أخطئوا في تقدير الوقائع و في تطبيق القانون و بالتالي ينبغي
إذن إلغائه و فضلا من جديد الحكم بإسترداد ملكية المستأنفة المتمثلة في قطعة أرض ذات مساحة هكتارين
كائنة بأولاد موسى و عدم تعرض ليا في إستغلالها.

من رقم 5 من الملتق رقم 006864 (أس)

في شأن الدفع المتعلق بالغرامة التهديدية

حيث أنه لا مجال لتسليط الغرامة التهديدية على البلدية مادام أن القطعة الأرضية بقيت في حوزة المستأنفة منذ 1986 و بالتالي ينبغي رفض هذا الطلب لعدم التأسيس.
حيث أنه و عملا بالمادتين 270 و 285 من قانون الإجراءات المدنية و المادة 40 من القانون العضوي لتأسيس مجلس الدولة فالمصاريف على عاتق المستأنف عليها.

لهذه الأسباب :

يقضي مجلس الدولة : فاصلا في قضايا الإبتتاف عملا بالمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية علانيا حضوريا و نهائيا:

في الشكل : - قبول الإبتتاف.

في الموضوع : - إلغاء القرار المستأنف و فصلا من جديد المصادقة على تقرير الخبير إخازن محرز المحرز في 15/09/1999 و التصريح بأن إجراءات نزع الملكية كليا باطلة و بالنتيجة الحكم بإسترجاع القطعة الأرضية ذات مساحة هكتارين و الكائنة بأولاد موسى و لحي ملك للمستأنفة مريمي فطومة و على البلدية بعدم التعرض لها في إستغلالها و الإنتفاع بيا.

- رفض الطلب الغرامة التهديدية لعدم التأسيس .
- بتحميل المستأنف عليها المصاريف القضائية.

- بدأ صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثامن من شهر أكتوبر من سنة ألفين و واحد من قبل الغرفة الرابعة بمجلس الدولة المتشكلة من السادة :

- | | | |
|--------------|----------|---------------------|
| - سلايم | عبد الله | الرئيس |
| - سيد لخضر | فانفا | الرئيسة قسم المقررة |
| - عبد الصادق | سمينة | رئيسة قسم |
| - خنفر | حمادة | المستشار |
| - بوشارب | طه | المستشار |
| - عبد الرزاق | زوينة | المستشار |
| - منور يحيوي | نعيمية | المستشارة |

- بحضور السيد/بوزنادة معمر مساعد محافظ الدولة و بمساعدة السيد/بوزيد عمر أمين الضبط.

أمين الضبط

رئيسة قسم المقررة

الرئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

فصلا في الخصام القائم

بين: ورثة مفتاح أحمد و هم:

1-ابنته مفتاح جمعة.

2-ورثة ابنه مفتاح الطيب و هم: مفتاح عزيز وعلجية.

3-ورثة ابنه مفتاح حسين و هم: مفتاح فريدة، رشيد، حدة، مولود، موسى، نضيرة و بويكر.

4-ورثة ابنه مفتاح رابح و هم:

-أرملته المولودة فنينخ فجرية، في حقها الخاص و في حق ابنتها فطيمة البالغة من العمر 17 سنة.

-ابنتها منيرة.

5-ورثة ابنته فاطمة الزهراء زوجة بوغليطة و هم:

-ابنها رابح بوغليطة.

-ورثة ابنته صفية زوجة يونس، المتوفية بدورها و هم:

-يونس العيدي، عزيز، كمال، حسينة، نعيمة و كريم، وأخيرا

ورثة ابنتها بوغليطة رمضة زوجة موات المتوفية بدورها و هم:

موات مريم، نور الدين، ساعد، ليلى، فيصل، صورية، جمال،

نسيم و سامية الساكنون كلهم 40 شارع بوقادوم سكيكدة و القائم

في حقهم الأستاذ كمال عبد العزيز محامي معتمد لدى المحكمة

العليا 14 نهج العربي بن مهدي قسنطينة.

مجلس الدولة

الغرفة الأولى

(أ)

ملف رقم :

192287

فهرس رقم :

123

قرار بتاريخ :

2001/02/05

قضية :

ورثة مفتاح أحمد.

ضد :

والى ولاية سكيكدة و

من معه.

800 دج

من جـ

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

فصلا في الخصام القائم

بين: ورثة مفتاح أحمد و هم:

1-ابنته مفتاح جمعة.

2-ورثة ابنه مفتاح الطيب و هم: مفتاح عزيز وعلجية.

3-ورثة ابنه مفتاح حسين و هم: مفتاح فريدة، رشيد، حدة، مولود، موسى، نضيرة و بويكر.

4-ورثة ابنه مفتاح رابح و هم:

-أرملته المولودة فنينخ فجرية، في حقها الخاص و في حق ابنتها فطيمة البالغة من العمر 17 سنة.

-ابنتها منيرة.

5-ورثة ابنته فاطمة الزهراء زوجة بوغليطة و هم:

-ابنها رابح بوغليطة.

ورثة ابنته صفية زوجة يونس، المتوفية بدورها و هم:

-يونس العيدي، عزيز، كمال، حسينة، نعيمة و كريم، وأخيرا

ورثة ابنتها بوغليطة رمضة زوجة موات المتوفية بدورها و هم:

موات مريم، نور الدين، ساعد، ليلى، فيصل، صورية، جمال،

نسيم و سامية الساكنون كلهم 40 شارع بوقادوم سكيكدة و القائم

في حقهم الأستاذ كمال عبد العزيز محامي معتمد لدى المحكمة

العليا 14 نهج العربي بن مهدي قسنطينة.

مجلس الدولة

الغرفة الأولى

(أ)

ملف رقم :

192287

فهرس رقم :

123

قرار بتاريخ :

2001/02/05

قضية :

ورثة مفتاح أحمد.

ضد :

والسي ولاية سكيكدة و

من معه.

800 دج

من جـ

...../... ص رقم 02 / ملف رقم 192287 /

ويبين: 1- ولاية سكيكدة ممثلة من طرف السيد الوالي القائم في حقه
الأستاذ محمد ساطور المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا المقيم 22
شارع عيان رمضان الجزائر.

2- بلدية سكيكدة ممثلة من طرف مندوبها التنفيذي للبلدية القائم
في حقه الأستاذ لبصيرة محمد محامي معتمد لدى المحكمة العليا 39
شارع قدور بليزيدية سكيكدة.

من جهة أخرى/

بحضور: ورثة المرحوم مفتاح حسين المدعو محمد بن أحمد و هم:
- أرملته مفتاح برنية، أبناؤها مفتاح خوجة، مسعودة ، عقيلة و
حفيدة السكنون كلهم بدار مفتاح شارع بشير بوقلاوم سكيكدة.

متخلين في الخصام/

إن مجلس الدولة :

الملحق رقم 5/9 **بمقتضى القضية رقم 198/01** **المتعلق بمقتضى القانون رقم 04 صفر 1419**

و واحد.
ولاية سكيكدة ومن معه.
و بعد المدونة القانونية أصدر القرار الآتي نصه .
بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 للمؤرخ في 04 صفر 1419
الموافق لـ 1998/05/30 والمتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و
تنظيمه و عمله .

بمقتضى الأمر رقم 66/154 للمؤرخ في 1966/06/08 للمتضمن قانون
الإجراءات المدنية المعدل و المتمم .

بمقتضى المواد 274/07 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية .
بعد الإستماع إلى السيد/ فنيش كمال المستشار المقرر في تلاوة تقريره
المكتوب و إلى السيدة درار نليلة محافظ الدولة المساعدة في تقديم طلباتها
المكتوبة .

الوقائع والإجراءات:

حيث أنه بموجب عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا في 1997/10/27 تم رفع إستئناف من طرف ورثة مفتاح أحمد و القائم في حقهم الأستاذ كمال عبد العزيز ضد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة في 29 جوان 1997 القاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث يضيفون بأنه قد صدر في 1983/2/22 قرار من الوالي يتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة لـ 2640 م² من الأراضي الممنوحة لحسين مفتاح و 11.880 مترمربع التي بقيت في الشياخ لفائدة بلدية سكيكدة و قد صدرت عدة قرارات في 1977 للتصريح بالمنفعة العامة و 1979 و 1982 و 1983 قرارات نزع الملكية حيث أن ملاك الأراضي قد تم تعويضهم لكن أن قطعة أرض المستأنفين لم تخصص إلى الموضوع المقصود به و بالتالي المستأنفون التمسوا استرجاع أراضيهم بمساحة 11.880 متر مربع التي يملكونها مقابل إسترداد مبلغ التعويض حيث أن نزع الملكية لأرض المستأنفين قد وقع في 1983 و أن الإدارة احتلت تلك القطعة فورا و أنها لم تخصص للموضوع المقصود به آنذاك و هو تهيئة ممرات 20 أوت 1955 بسكيكدة و ذلك خلال السنوات الخمس التالية لنزع الملكية.

حيث أن المادة 48 من الأمر 76/48 بتاريخ 25 ماي 1976 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية و ينص إذا لم تخصص العمارات المنزوعة إلى الغرض المنصوص عليه في أجل خمس سنوات أو توقفت عن إستقبال هذا التخصيص أنه يجوز للملاكين الأصليين أو نوي الحقوق أن يطالبوا باسترجاعها في أجل 15 سنة ابتداء من قرار نزع الملكية. حيث أن القرار المطعون فيه قد رفض الطلب بحجة أنه اتضح للمجلس أن الوثيقة المقدمة من طرف البلدية و هي مرسلة موجهة إلى مدير التنظيم و الشؤون العامة مؤرخة في 1995/10/2 مفادها أن الدراسة لهذا المشروع في طور الإنجاز.

حيث اعتبر المجلس أن الدراسة بداية المشروع في إنجاز المشروع.

.... / ص رقم 04 / منف رقم 192287 /

حيث أنه في مختلف قرارات نزع الملكية خاصة القرار الأول مارس 1977 يعلن بوضوح بأن القطعة قد نزعت لإستعمالها مشروع تهيئة منطقة ممرات 20 أوت 1955 بسكيدة و لم يذكر في أي مكان بأن القطعة تستعمل لإنشاء دار الثقافة.

حيث أن المادة 48 من الأمر تنص على ذلك و كان على المجلس أن يتحقق من ذلك خاصة أن المستأنين قدموا للمرافعة محضر معاينة محرر من طرف محضر قضائي في فاتح فيفري 1997.

حيث أن المحكمة العليا قد سبق لها و أن استبعدت للتقسيم الذي جاء به المجلس في قراره الصادر في 1993/10/24.

حيث يلتزمون إلغاء القرار المطعون فيه و الأمر باسترجاع القطعة مقابل دفع التعويض. حيث أجاب الوالي بمنكرة مؤرخة في 1998/4/15 بواسطة الأستاذ محمد ساطور قاتلا أن فريق مفتاح قد طلبوا بتطبيق المادة 48 من الأمر 48/76 ليوم 25 مارس 1976. بزعمهم أن الأراضي لم تخصص للهدف الذي كان موضوع نزع الملكية. و أن هذا الوجه نقيض الوقائع لأن مدينة سكيكدة خصصت الأراضي لبناء منزل أو دار الثقافة أمر مبرر، و يمكن أن يتطلب المشروع وقتا طويلا أي تبعا للدراسات و الميزانية و مهلة الإنجاز التي هي رهن الظروف الزمنية لا أثر لها و يلتزم تأييد القرار.

-حيث أجابت بلدية سكيكدة بمنكرة مؤرخة في 16 ماي 1998 بواسطة الأستاذ لبصيرة محمد قائلة أن الدراسة الخاصة بالمشروع قد انتهت و هي بصدد المصادقة عليها و الشروع في الإنجاز الميداني و هذا بعد إنهاء بعض المشاريع ذات الأولوية مثل توسيع الطريق و إنجاز سكنات و يلتزم رفض الإستئناف لعدم التأسيس.

حيث رد فريق مفتاح بمنكرة مؤرخة في 1998/12/8 قاتلا أن القطعة لم تستعمل إلى حد الآن و هذا يستخلص من محضر المعاينة الحالي و المحرر في 1998/11/4 و من الصور المرفقة و لقد صرح ممثل مكتب الدراسات للمحضر في 1998/11/2 بعد ترخيص من رئيس المحكمة أنه لا يوجد فوق القطعة المتنازع من أجلها أي مشروع و بالتالي لا يوجد ما يمنع استرجاعها سواء من الناحية القانونية أو من الواقع.

وعليه:

في الشكل: حيث أن الإستئناف مقبول شكلا.

في الموضوع: حيث عكس ما يزعم المستأنف عليهما يستفاد من أوراق الملف خاصة من محضر المعاينة إثبات حالة المحرر من طرف المحضر القضائي حداد أحمد بتاريخ 1998/11/4 أنه قد شاهد بأن الأرض الواقعة بشارع بشير بوقنوم منزل مفتاح على الجهة الشمالية الشرقية للطريق الرابط بين بويعلبي وحي الممرات هذه القطعة من الأرض لا يوجد عليها أي مشروع بناء لحد الآن أو خدمات و مطابقة للصور القتوغرافية المؤشر عليها و الموجودة بالملف.

حيث يستفاد كذلك من محضر إستجواب السيد بورشاق أحسن مدير الدائرة التقنية بمكتب الدراسات بولاية سكيكدة و تنفيذًا للأمر الصادر من طرف رئيس محكمة سكيكدة رقم 382 بتاريخ 1998/11/2 المتضمن إستجواب المكتب حول أي مشروع خاص بالأراضي أي المذكور أعلاه قد صرح للمحضر بأن الأرض موضوع نزاع الملكية بموجب قرار الوالي رقم 42 الصادر في 1983/2/23 كان مقرر إنشاء فوقها مشروع بناء قسمة لجهة التحرير الوطني لكن هذا المشروع ألغي و لم يوجد حاليا أي مشروع لدينا على هذه الأرض.

حيث ثبت أن القرار الصادر في 1983/12/22 رقم 42 المتضمن نزاع الملكية لفائدة بلدية سكيكدة لم يعرف الإنطلاق الفعلي لإنجاز الأشغال أو التخصيص الذي من أجله نزع ملكية أرض المستأنفين محل النزاع للمنفعة العامة لحد الآن، و حتى للدراسة و أن القرار المستأنف فيه رفض الدعوى على أساس المراسلة الموجهة إلى مدير التنظيم و الشؤون العامة من طرف بلدية سكيكدة مؤرخة في 1995/10/2 مفادها أن دراسة المشروع في طور الإنجاز، و أن هذه المراسلة غير جدية من جهة و نظرا لتصريحات مكتب الدراسة المعني بالأمر الذي ينفي أن تكون أية دراسة و من جهة أخرى نظرا لمرور أكثر من (15) خمسة عشرة سنة من تاريخ نزاع الملكية.

.... / ص رقم 06 / ملف رقم 192287 /

و عليه ينبغي الإستجابة إلى طلب المستأنفين بإلغاء القرار المستأنف فيه و الأمر بإرجاع الأرض موضوع نزاع الملكية لأصحابها مقابل ما قبض من ثمن التعويض طبقا للمادة 48 من الأمر الصادر في 1976 .

هذه الأسباب:

يقضي مجلس الدولة: فصلا في القضايا المتعلقة بالإستئنافات حضوريا علانيا

في الشكل: قبول الإستئناف شكلا.

في الموضوع: -إلغاء القرار المستأنف فيه، و الفصل من جديد الأمر باسترجاع

الأرض موضوع قرار نزاع الملكية الصادر في 1983/2/28 رقم 42

من طرف والي سكيكدة لقائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض

من طرفهم من تعويض.

- و جعل المصاريف على المستأنف.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس من شهر

فيفري من سنة ألفين و واحد من قبل الغرفة الأولى المشكلة من السادة :

الرئيس

كروغلي مقداد

المستشار المقرر

فنيش كمال

رئيسة قسم

لعروسي فريدة

المستشار

بن عبيد الوردي

المستشارة

ميمون رتيبة

بحضور السيد/ موسى بوصوف مساعد محافظ الدولة بمساعدة السيد/ بوبترة وليد

أمين الضبط.

أمين الضبط.

المستشار المقرر

الرئيس

المُلْحَقُ الثَّالِثُ

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -
- باسم الشعب الجزائري -

- قرار -

مجلس الدولة
الغرفة الثانية
القسم الأول

- فصلا في الدعوى المرفوعة بين/
والي ولاية سطيف ، القائم في حقه الأستاذ /مليزي احمد المحامي المعتمد
لدى المحكمة العليا والكائن مقره بحي الأسوار 20 مسكن عمارة ج رقم 03 سطيف.
- من جهة /

- ملف رقم:

26153

- فهرس رقم:

424

- وبين/
- جابي نور الدين رئيس التعاونية العقارية الصباح ، القائم في حقه الأستاذ /
مانع علي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره بحي العناصر عمارة
رقم 812 طابق رقم 06 الجزائر العاصمة.

- قرار بتاريخ:

2006/04/19

- من جهة أخرى /

- إن مجلس الدولة/
- في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ التاسع عشر من شهر أبريل من
سنة ألفين وستة .

- قضية /

والي ولاية سطيف

- وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي :
- بمقتضى القانون العضوي رقم :01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ30 ماي 1998 والذي يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
- بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في:08/06/1966 المتضمن قانون
الإجراءات المدنية المعدل و المتمم .

- ضدد /

جابي نور الدين

- بناء على المواد 07 /274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية .
- بعد الاستماع إلى السيد/ شيبوب فلاح جلول مستشار الدولة المقرر بمجلس
الدولة في تلاوة تقريره المكتوب و إلى السيد/ بوصوف موسى مساعد محافظ
الدولة في تقديم طلباته المكتوبة .

(نزع ملكية)

/

.../...

ص (02) من الملف رقم: 26153 (ن/ك)

الوقائع و الإجراءات:

بعريضة مودعة بتاريخ 2005/02/14 تحت رقم 26153 بواسطة الأستاذ مليزي احمد المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا استأنف والي ولاية سطيف القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سطيف بتاريخ 2004/11/29 تحت رقم 04/399 و الذي قضى بلزام المدعى عليها بردها مدعية القطعة الأرضية محل النزاع موضوع القرار الإداري تحت رقم 2000/136 المؤرخ في 2000/01/14 يذكر في الشكل أن القرار بلغ له في 2005/01/15 و بان الاستئناف ورد في الأجل القانوني المنصوص عليه بالمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية و في الموضوع أن رئيس التعاونية عقارية الصباح أقام عليه دعوى استرداد القطعة الأرضية المنزوعة منه لتخصيصها للمنفعة العامة التي مساحتها 1346,59 متر مربع كائنة بحي بوعروة المحادية المؤسسة سونلغاز و طلب تعويض عن كافة الأضرار بمبلغ مليون دينار مستندا على نص المادة 32 من القانون 11/91 مؤرخ في 1991/04/27.

و أجاب المستأنف آنذاك انه وقع نزاع على القطعة عدة مرات انتهت بقرار الغرفة الجهوية منطينة بتاريخ 2001/05/19 تحت رقم 2001/595 من الفهرس و كذا مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2002/11/1 تحت رقم 2002/666 من الفهرس و بقي النزاع محصورا فقط في التعويض الذي لم يع المدعى لإجراءاته و لا يمكن الاستناد إلى النص المعتمد عليه لاستهلاك القطعة الأرضية كمحطة فلات النقل الحضري و بإمكان المجلس الانتقال إلى عين المكان للمراقبة فصدر القرار المستأنف ، و مناقشة لأسباب الاستئناف فإن قضاة المجلس استجابوا لطلب المدعى المعتمد على نص المادة 3 من القانون 11/91 بعدما أجروا معاينة ميدانية لكنهم نسوا أو تناسوا الدفوع المقدمة من قبل متأنفة بعدم جواز تطبيق المادة 32 المذكورة أعلاه لأنه سبق للمدعى أن طعن في قرار نزع الملكية نسر دعواه كما طلب تعويضه عنها و خسر دعواه و هذا يعني أن هناك قطع للتقادم المنصوص به بالماد 32 المذكورة أعلاه علما أن الأرض تم استهلاكها كمحطة حافلات للنقل الحضري غير مجهزة كليا، كما أن المستأنف عليه اشترى الأرض موضوع النزاع من التعاونية العقارية و التي الضامنة عن الاستحقاق، و انه عندما خسر دعواه الرامية إلى إلغاء قرار نزع الملكية بموجب قرار رقم 2001/595 المؤرخ في 2001/05/19 أصبح لاحق له في المطالبة بالاسترداد لفقدانه

ص(03) من الملف رقم:26153 (ن/ك)

لصفة و المصلحة في دعوى البطلان و لم يبق له سوى الحق في المطالبة بالتعويض و قد مارس فيه و خسر دعواه لأنها كانت قبل أوانها و أن القرار المستأنف فيه بقضائه باسترجاع الأرض كون قد جانب الصواب فالتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

أجابت المستأنف عليها بواسطة الأستاذ مانع علي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا انه بالرجوع إلى المادة 06 من قرار نزع الملكية من أجل لمنفعة العامة فإن الأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية قدر بأربع سنوات لكنه مضى أكثر من أربع سنوات و أربعة أشهر دون انطلاق الأشغال المزمع انجازها في الأجل المحدد في القرار و في شأن قطع التقادم، فإن قضية الحال تختلف عن الدعاوى التي سبقتها و لا يوجد أي نص يفيد أن الأجل انقطع برفع دعوى ضد قرار إداري، و أن المادة 32 من القانون رقم 11/91 تفيد أن الأرض المنزوعة تسترجع إلى ملاكها إذا لم تتطلق الأشغال في الأجل المحدد لها، و من جهة ثالثة أن المستأنف يصرح أن قضاة المجلس قاموا بمعاينة ميدانية للقطعة الأرضية محل النزاع و تأكدوا من عدم وجود أية أشغال بها بعد مضي أكثر من أربع سنوات من صدور قرار نزع الملكية و هذا يعد إقرارا و اعترافا من قبل المستأنف بأنه لم يقم بأي انجاز على القطعة الأرضية محل النزاع مما يؤكد أن القضاة طبقوا صحيح القانون، و أن المستأنف عليه باشر في تنفيذ القرار المستأنف قصد استرجاع الأرض لكن الوالي رفض الاسترجاع و باشر في الأشغال عليها غير مبالي بالقرار المستأنف الذي يلزمه بردها لملاكها و هذا ما يؤكد محضر الإلزام بالتنفيذ و محضر رفض التنفيذ و هذا يعد تعديا على ملكيته، و انه للتأكد من واقعة التعدي تم تحرير محضر معاينة من طرف المحضر شايبي العيد الذي يؤكد خرق المستأنف للقرار المستأنف و بداية الأشغال بعد صدوره الأمر الذي يفيد أن الاستئناف بني على أسس غير صحيحة و هذا ما يعد اعتراف صارخ بالتعسف في استعمال السلطة و التقليل من شأن القرارات القضائية التي تصدرها الهيئة القضائية باسم الدولة و التي يعد المستأنف أحد أهم مؤسساتها التي تضمن احترام القانون و الخضوع له فطلبت أيبد القرار المستأنف.

تم تبليغ الملف إلى السيد محافظ الدولة فالتمس قبول الاستئناف شكلا و قبل الفصل في الموضوع تعيين خبير.

ص(04) من الملف رقم:26153 (ن/ك)

- و عليه :

بعد الإطلاع على مجموع أوراق الملف:

أولا في الشكل:

حيث أن الاستئناف وقع في الشكل و الأجل القانونيين فيتعين التصريح بقبوله شكلا.

ثانيا في الموضوع:

حيث يخلص من أوراق الملف أن المدعية المستأنفة كانت محل قرار صادر عن والي ولاية سطيف بتاريخ 2000/01/24 تحت رقم 136 يتضمن قابلية التنازل لقطعة أرض تملكها مساحتها 1346,59 لانجاز مخابئ انتظار المسافرين و أكشاك و مرابض لمحطة وقوف الحافلات لنقل المسافرين للبلديات الواقعة شرق مدينة سطيف، و أن المادة 06 من القرار المذكور أعلاه تنص على أجل أربع سنوات كأقصى أجل لانجاز نزع الملكية.

و حيث أن الدعوى الحالية أقيمت بتاريخ 2004/05/22 و يظهر من محضر انتقال قضاة الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سطيف بتاريخ 2004/11/22 و أن أشغال الانجاز لم تنطلق بعد في هذا التاريخ.

و حيث أن دفع المستأنفة بقطع التقادم بموجب الدعويين المؤديتين إلى قراري 2001/09/14 و 2002/11/11 غير مجدي لأن لا علاقة بين الدعوي الثلاثة، و أن تنفيذ قرار نزع الملكة و حتي التعويض عن نزع الملكية لا يفقد المالك الأصلي من استعمال حقه في استرجاع العقار في حالة عدم انجاز المشروع طبقا للمادة 32 من القانون رقم 11/91 المتضمن القواعد المطبقة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

و حيث أن المادة 06 من قرار نزع الملكية رقم 2000/136 تفيد أن آجال انجاز البناءات التي نزع ملكية المدعية من أجلها لا يتجاوز أربع سنوات و مادامت المدة مرت دون مباشرة البناءات فلا يمكن للمستأنفة التذرع بأي سبب ذلك لان الأجل حدد من قبلها بناءا على التقديرات التي قامت بها هي. و حيث أن القرار المستأنف فيه أصاب في تطبيق القانون عندما قضى بإرجاع القطعة الأرضية بوضوح النزاع إلى مالكتها فيتعين تأييد القرار المستأنف فيه.

ثالثا: في المصاريف القضائية:

حيث يتعين إعفاء المستأنفة من المصاريف القضائية.

ص(05) من الملف رقم: 26153 (ن/ك)

لهذه الأسباب

- يقضي مجلس الدولة: علانياً، حضورياً و نهائياً:

- في الشكل: قبول الاستئناف شكلاً.

- في الموضوع: تأييد القرار المستأنف.

- مع إعفاء المستأنفة من المصاريف القضائية.

- بدأ صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: التاسع عشر من شهر أبريل

من سنة ألفين وستة من قبل الغرفة الثانية القسم الأول بمجلس الدولة المشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	فنيش كمال
مستشار الدولة المقرر	شيبوب فلاح جلول
مستشار الدولة	عنصر صالح
مستشارة الدولة	كريبي زوييدة
مستشارة الدولة	خيرى مليكة
مستشارة الدولة	سكاكني باينة

- بحضور السيدة /درار دليلة مساعدة محافظ الدولة وبمساعدة الأستاذ/غلامي محمد أمين قسم ضبط

- أمين قسم ضبط

مستشار الدولة المقرر

- الرئيس

قائمة المراجع

ا. الكتب

1. بوبشير محند امقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، سنة 2003.
2. خلوفي رشيد، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004.
3. دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
4. شامة إسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2002.
5. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.
6. معاشو عمار، عزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر، سنة 2000.
7. ملياني بغدادي مولاي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، سنة 1992.
8. يحيياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.

اا. الرسائل والمذكرات

أ. رسائل الدكتوراه

1. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010/2011.

2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة تيزي وزو، سنة 2005.
3. زغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 1998.
4. غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2013/2014.
5. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، سنة 2016.

ب. رسائل الماجستير

1. ارحمون نورة، اثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة تيزي وزو، سنة 2012.
2. براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، سنة 2008.
3. بودوح ماجدة شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة بسكرة، سنة 2004.
4. بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، سنة 2002.

5. بوزاد ادريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، سنة 2009.
6. زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014.
7. لعشاش محمد، اشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، سنة 2008.
8. وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الإداري، جامعة باتنة، سنة 2006.

ت. رسائل الماجستير

1. الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، سنة 2013/2014.
2. بورياح محمد، تحديد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العام الداخلي، جامعة تيزي وزو، سنة 2016.
3. تاجنانت فروجة، مسعدي غنية، التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، سنة 2012.
4. رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، سنة 2013/2014.

III. المقالات

1. بودريوة عبد الكريم، مبدأ عدم جواز توجيه القاضي أوامر للإدارة تقليد أم تقييد، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، العدد 01، الجزائر، سنة 2007، ص ص 39-60
2. بوزريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003، ص ص 31-40
3. بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص ص 21-45
4. بطاطاش احمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، الدراسات والبحوث القانونية، مجلة الفكر البرلماني، العدد 21، مجلس الأمة، الجزائر، سنة 2008، ص ص 110-130
5. رحمانى احمد، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، سنة 1994، ص ص 05-57
6. زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003، ص ص 13-30
7. زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، سنة 1999، ص ص 175-190
8. شراد صوفية، دتش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 03، جامعة بسكرة، سنة 2006، ص ص 207-228
9. معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري، القاضي الإداري، مجلة المحاماة، العدد 04، تيزي وزو، سنة 2006، ص ص 72-94.

IV. النصوص القانونية

أ. الدساتير

1. دستور 19 نوفمبر 1976، المنشور بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976، المعدل بالقانون رقم 06/79، المؤرخ في 09 جويلية 1979، الجريدة الرسمية عدد 28 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1979، المعدل بالقانون رقم 01/80، المؤرخ في 12 جانفي 1980، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادر بتاريخ 05 جانفي 1980، المعدل بالمرسوم رقم 223/88 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، الجريدة الرسمية عدد 45 الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1988.
2. دستور 23 فيفري 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية عدد 09، الصادر بتاريخ 01 مارس 1989.
3. دستور 28 نوفمبر 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادر سنة 1996، المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 افريل 2002، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادر سنة 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008.
4. دستور 06 مارس 2016، الصادر بموجب القانون رقم 01/16، بتاريخ 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادر بتاريخ 07 مارس 2016.

ب. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 58 /75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر بتاريخ 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي 2007.
2. الأمر رقم 48/76، المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر بتاريخ 01 جوان 1976، ملغى.
3. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
4. القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 08 مارس 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
5. القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادر بتاريخ 28 فيفري 2007.
6. القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدينة والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 23 افريل 2008.

ت. النصوص التنفيذية

1. المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراءات الإثبات بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 148/08، المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 21 ماي 1983.
2. المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القاعدة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01 اكتوبر 1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 48، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 07 جوان 2008، الجريدة الرسمية عدد 39، لسنة 2008.
3. المرسوم التنفيذي رقم 27/93، المؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كفايات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 74، سنة 1993.
4. المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 جويلية 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادر بتاريخ 10 جويلية 2005.
5. المرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 07 جويلية 2008، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93، جريدة رسمية عدد 39، الصادر في 13 جويلية 2008.

٧. القرارات القضائية

1. المحكمة العليا-الغرفة الادارية-، قرار رقم 57808، المؤرخ في 14 جانفي 1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1993.
2. المحكمة العليا-الغرفة الادارية-، قرار رقم 70121، المؤرخ في 07 افريل 1990، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1991.

3. المحكمة العليا-الغرفة الادارية- ، ملف رقم 66970، المؤرخ في 21 افريل 1990، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1992.
4. مجلس الدولة، قرار رقم 192287، المؤرخ في 05 فيفري 2001، قرار غير منشور .
5. مجلس الدولة، ملف رقم 5638، المؤرخ في 15 جويلية 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الجزائر، 2003.
6. مجلس الدولة -الغرفة الثانية- ، قرار رقم 00622، المؤرخ في 15 افريل 2003، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، الجزائر، 2003.
7. مجلس الدولة -الغرفة الرابعة- ، قرار رقم 017891، المؤرخ في 12 جويلية 2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، الجزائر، سنة 2005.
8. مجلس الدولة، قرار رقم 26153، المؤرخ في 19 افريل 2006، قرار غير منشور .

الفهرس

فهرس الموضوعات

	الإهداء
	كلمة الشكر
1	مقدمة
6	الفصل الأول: حق منزع الملكية في تعويض عادل ومنصف
8	المبحث الأول: حق منزع الملكية في تعويض تحدده الإدارة
8	المطلب الأول: المراحل التي يمر بها التحديد الإداري للتعويض عن نزع الملكية
8	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لتحديد التعويض
10	أولاً: يجب أن يكون الضرر مباشراً
10	1. ضرورة حدوث استيلاء
10	2. استبعاد الضرر السابق واللاحق
11	ثانياً: يجب أن يكون الضرر مادياً
13	ثالثاً: يجب أن يكون الضرر مؤكداً
13	الفرع الثاني: الإجراءات التقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية
13	أولاً: تحديد القيمة الحقيقية للأملك المنزوعة
16	ثانياً: طرق حساب التعويض عن نزع الملكية
17	1. بالنسبة لتقييم الأراضي الصالحة للبناء
17	2. بالنسبة لتقييم الأراضي المبنية
18	المطلب الثاني: إجراءات دفع التعويض عن نزع الملكية
18	الفرع الأول: الإجراءات المتبعة في تحديد المستفيد من التعويض
19	أولاً: فحص عقود ومستندات الملكية
20	ثانياً: التأكد من وجود حيازة قانونية على العقارات المعنية
21	1. إثبات الحيازة عن طريق عقد الشهرة وشهادة الحيازة
22	2. إثبات الحيازة والتقدم عن طريق المعاينة
23	الفرع الثاني: محاولة مديرية أملاك الدولة الوصول إلى اتفاق ودي مع منزع الملكية
23	أولاً: عرض مقترح التعويض على منزع الملكية
25	ثانياً: الشروع في دفع التعويض في حال موافقة منزع الملكية على المبلغ المقترح
25	1. محتوى التعويض المقترح وأشكاله
27	2. كفيات دفع التعويض
29	المبحث الثاني: حق منزع الملكية في التحديد القضائي لمبلغ التعويض
29	المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى القضائية
30	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية
30	أولاً: في قانون الإجراءات المدينة والإدارية
32	ثانياً: في القوانين الخاصة بنزع الملكية
34	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

34	أولاً: أطراف هذه الدعوى
35	ثانياً: ميعاد الطعن في مبلغ التعويض
35	1. ميعاد الطعن في التقدير الإداري
37	2. ميعاد الطعن في القرار القضائي المحدد للتعويض
37	المطلب الثاني: دور القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية
38	الفرع الأول: الطرق التي يعتمد عليها القاضي الإداري في تحديد التعويض
38	أولاً: حتمية اللجوء إلى الخبرة القضائية
39	1. تعيين خبير
39	2. تنفيذ الخبير للمهام الموكلة له
41	3. رجوع الدعوى بعد خبرة وتحديد مبلغ التعويض
41	ثانياً: عدم نزول القاضي الإداري للقيام بالمعاينة
42	الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض
43	أولاً: السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تحديد التعويض
43	1. سلطة القاضي الإداري بالنسبة للتقييم الذي تعده الإدارة
44	2. سلطة القاضي الإداري بالنسبة للخبرة
45	ثانياً: دور القاضي الإداري في تحقيق مبدأ العدل والإنصاف في تحديد التعويض
47	الفصل الثاني: حقوق منزع الملكية ما بعد التعويض
49	المبحث الأول: حقوق منزع الملكية بعد عملية النزع
49	المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
50	الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
52	الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات غير المبنية
54	المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار
55	الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
56	أولاً: في ظل الأمر الملغى
58	ثانياً: في ظل القانون الحالي
62	الفرع الثاني: الحق في أولوية الشراء والإيجار
65	المبحث الثاني: حقوق المالك ما بعد التعويض بين الإجراءات والإشكالات التطبيقية
65	المطلب الأول: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجاع
66	الفرع الأول: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
66	أولاً: بالنسبة لأطراف الطلب
66	1. صاحب الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
67	2. الجهة التي يوجه لها الطلب
67	ثانياً: بالنسبة لسريان الإجراءات
68	1. ميعاد تقديم الطلب
68	2. دراسة الطلب
69	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
71	المطلب الثاني: الإشكالات التطبيقية لكل من حق طلب الباقي غير المستعمل وحق

	الاسترجاع
72	الفرع الأول: الإشكالات التطبيقية لحق طلب نزع الباقي غير المستعمل
74	الفرع الثاني: الإشكالات التطبيقية لممارسة حق استرجاع الأملاك المنزوعة
75	أولاً: حالة عدم تلقي العقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها
77	ثانياً: حالة تصرف الهيئات الإدارية في الأملاك المنزوعة لغير هدفها
79	خاتمة
86	قائمة الملاحق
107	قائمة المراجع
116	فهرس الموضوعات