

جامعة زيان عاشور الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية
في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر حقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:
عيسى معيزة

إعداد الطالب:
طارق بوصبع

اللجنة المناقشة

- أ / رئيسا
- د / معيزة عيسى مشرفا ومقررا.
- أ / مناقشا.

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

بداية أشكر الله تعالى العلي القدير وأحمده حمد الشاكرين، حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه .

أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان لأستاذي الفاضل الدكتور عيسى معينة لما حباني به من توجيه وإرشاد، ولما قدمه لي من عون صادق وانتقاد هادف كان له الأثر العظيم في إنجائنا هذه المذكرة .
فجزاها الله عني خير الجزاء .

والشكر موصول لكافة أعضاء اللجنة المناقشة، الذين تكرموا بقراءة هذه المذكرة، فاقتطعوا من وقتهم الثمين في سبيل توجيه النصح والإرشاد، وإني لأتشرف بأن تنزين رسالتي بأسمائهم، فجزأهم الله عنا كل خير .
كما أتقدم بشكر إلي كل أساتذة كلية الحقوق جامعة الجلفة
كما أتوجه بالشكر الجزيل لكل من ساعدني في إعداد هذه الرسالة، إن
قريب أو من بعيد .

الطالب / طارق بوصبع

الإهداء

إلى مروحي والدي رحمه الذي جد واجتهد وسهر من أجل أن أبلغ أعلى المراتب .

إلى أمي إلى أمي إلى أمي .

حفظهما الله ومرعاهما .

إلى أخي عبد المعز ونروجة حفظهم الله وإي جميع أولاده وبالأخص حنان

إلي نروجتي الغالية ودعامتي في هذه الحياة .

إلي سر سعادتي ولدي العزيز محمد أنيس .

إلى من امتزجت مروحهم بروحي إخوتي وأخواتي .

إلى جميع الأهل والأقارب والأصدقاء كل باسمه .

إلى أساتذتي الكرام على مر الاطوار .

إلى جميع طلبة العلم في هذا الوطن الحبيب .

أهدي هذا العمل .

الطالب / طارق بوصبع

مقدمه

تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة، اضطرت الدولة إضافة إلى وظائفها التقليدية (الوظيفة التشريعية، القضائية والإدارية) أن تتكفل بوظائف أخرى وثيقة الصلة بالمصلحة العامة لسكانها، كبناء المدن، شق الطرقات، المستشفيات، المطارات... للقيام بهذه الوظائف التي تعتمد أساسا علي فضاءات العقارية لتنفيذها، فتلجأ الدولة إلى أملاكها العامة، وفي حالة عدم ملائمة أملاكها لتنفيذ المشاريع، أو عجزها عن الحصول علي الأرض وفقا لأساليب القانون الخاص (الشراء، التبادل، التبرع)، طبقا لأحكام القانون المدني تلجأ الدولة إلى قواعد القانون العام باستعمال طرق جبرية للحصول علي العقارات، إلا أنها غير مؤهلة بالاستيلاء علي هذه الأموال خارج نطاق المنفعة العمومية، وإلا تكون قد ارتكبت خطأ جسيما تترتب عليه المسؤولية الإدارية .

ونظرا لدرجة الخطر الذي يشكله إجراء نزع الملكية علي الحقوق الفردية بوجه عام وعلي حق الملكية بوجه خاص والنتيجة عن الصلاحيات الواسعة المخولة للسلطة الإدارية في هذا الشأن، نصت الدساتير المتعاقبة علي حصانة حق الملكية وحمائته من التعدي عليه، وفي هذا السياق نص الدستور الجزائري المعدل و المؤرخ في 1996/12/07 في مادته 50 علي أن «الملكية الخاصة مضمونة» .

ولما كان المجتمع ككل قد يحتاج إلي ملكية فرد معين أو مجموعة من الأفراد، فكان من واجب تفضيل المصلحة العامة علي مصلحة المالك، إلا انه لا يمكن لهذا التفضيل أن يطغى علي حق الملكية الكلية .

ويظهر فكرة المصلحة العامة أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة، علي أن يتم ذلك في إطار احترام ضمانات معينة وإجراءات صارمة يتوجب علي الإدارة استيفائها، وذلك تحت طائلة بطلان كل إجراء .

ونصت المادة 20 من الدستور الجزائري الحالي علي أن « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترب عليه تعويض قبلي عادل و منصف »، وتطبيقا لهذا صدر القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، والذي جاء مكرسا للقواعد التي حددها الدستور لا سيما فكرة التعويض القبلي

العادل والمنصف، الذي يمكن اعتباره آخر ضمانة بقيت في يد المالك المنزوع ملكيته خاصة في حالة ما احترمت الإدارة كل الإجراءات المنصوص عليها في القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

و لقد تضمن القانون رقم 11/91 سالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي حدد إجراءات ومعايير تقدير ودفع هذا التعويض، ونظم مسالة المنازعة في التقدير الإداري في التعويض .

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض، ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوة أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير والمطالبة بإجراء تقييم آخر يتولى القاضي بصفته مراقبا لكل إجراءات عملية نزع الملكية وحاميا للملكية الخاصة بتقديره . وعلي هذا أساس، يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهما للغاية كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية من جهة ثانية .

1- أهمية الدراسة :

يعتبر التعويض عن نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون العقاري ، وتتجلى أهميته في الوقوف علي جميع القواعد والأسس التي وضعها المشرع في تقدير التعويض عن سلب حق من الحقوق العينية الأصلية « حق الملكية » المضمونة دستوريا، ونصت علي حمايتها مختلف المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه من جهة، وما يتميز به هذا التعويض من خصوصية مقارنة بالتعويض المدني وغيره من جهة أخرى .

2- أسباب اختيار الموضوع :

كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع عدة أسباب ودوافع موضوعية وأخرى شخصية يمكن إيجازها فيما يلي :

فدافع الموضوعي لاختياري هذا الموضوع الذي فضلت أن يكون عنوانه "أسس تقدير التعويض عن نزع للكية العقارية في

القانون الجزائري"، مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، والتي تهدف إلى تنظيم وتطهير العقار في الجزائر نظرا لأهميته في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع، والذي مازال حجرة عثرة أمام تحقيق الكثير من المشاريع الإستراتيجية للوطن ، أما الدافع الذاتي فراجع إلى اهتمامي بمجال القانون العقاري ورغبتي في البحث في موضوع يتوافق في نفس الوقت مع التخصص .

3- الدراسات السابقة :

إن موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لم يحظ بنصيب وافر من الدراسة، فالدراسات التي تناولت مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة كخصوصية ينفرد بها من حيث أسس تقديره وميعاده والمنازعات المتعلقة به تعد قليلة، حيث لم اعثر إلي علي مذكرتي ماجستير في هذا الموضوع الأولي بعنوان نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري المقارن لطالب بوذريعات محمد جامعة الجزائر 2002، والثانية بعنوان النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري جامعة باتنة 2006 .

4- الصعوبات :

كما انه لا يفوتنا أن نشير أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات منها قلة الدراسات والأبحاث المتعلقة بالموضوع بالإضافة إلى النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتخصصة،

5- الإشكالية :

أن الإشكالية التي يدور حولها الموضوع وتطرح نفسها في هذه الدراسة هي :

- كيف نظم المشرع الجزائري أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة ؟

وفي سبيل الإلمام بجوانب الموضوع من جهة ومعالجة هذه الإشكالية من جهة أخرى لابد من الإجابة علي

التساؤلات الفرعية المنبثقة عن الإشكالية الفرعية وهي :

- ما هي قواعد ومعايير تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية ؟

- أي سلطة يتمتع بها القاضي لتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية ؟

- كيف يتم دفع هذا التعويض المستحق؟ وما هي الجهة المكلفة بذلك؟

6- المنهجية المتبعة :

وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية فقد انتهجت في ذلك عدة مناهج علمية ، حيث استخدمت المنهج الوصفي في توضيح ماهية هذا التعويض وطرق تقييمه، وتحديد أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم، كما وظفت المنهج التحليلي في تحليل الأحكام القانونية والقضائية المتعلقة بموضوع التعويض مستعينين في ذات الوقت بالمنهج المقارن في الدراسة النظرية للأحكام التعويضية بصفة عامة، والتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وبين هذا الأخير وما يقابله في بعض التشريعات الأخرى .

وعلى ضوء ذلك عاجلت هذه الدراسة وفق خطة ثنائية، تنقسم إلى فصلين أساسيين:

يمثل الفصل الأول دراسة القسم الأول لموضوع البحث، أتناول فيه التقييم الودي للأموال والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، والذي يشتمل على مبحثين بعنوان الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها ، تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ، أما الفصل الثاني فيمثل القسم الثاني لموضوع الدراسة، أتطرق من خلاله إلى المنازعة في تقدير التعويض وأحكام دفعه، والذي يحتوي بدوره على مبحثين اثنين عنونتهما على التوالي المنازعة القضائية في تقدير التعويض، و أحكام دفع التعويض عن نزع الملكية العقارية .

الفصل الأول

التقييم الوادي للأموال والحقوق
العقارية المطلوب نزع ملكيتها

تمهيد:

يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة أنها عمل إداري مقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة

بشروط تعويضه .

وإذا كانت سلطة نزع الملكية تنطوي علي مساس بحرمة الملكية الخاصة وتشكل اعتداءا عليها، فلا يبرر ذلك إلا

إيثار المصلحة العامة ووجوب تعليلها علي المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الأخيرة¹ وعلني اعتبار أن

الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور فلا تنزع إلا للمنفعة العمومية مقابل تعويض عادل ومنصف، وهذا ما كرسته المادة

20 من الدستور الجزائري «لا يتم نزع الملكية إلا في ايطار القانون، ويترب عليه تعويض قبلي عادل، ومنصف»² .

وكذا المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية³ .

ويعد إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية كطريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية وهي لا تتم

إلا إذا أدي انتهاج الوسائل الودية إلي النتيجة السلبية⁴، وهذا إضافة إلي أن نزع الملكية يخول للإدارة صلاحيات إجبار

المواطنين علي التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة شرط أن تتعلق

العملية بالنفع العام وان تقدم تعويضات مسبقة وعادلة ومنصفة، وهذه الأخيرة تعتبر أهم الضمانات التي اقرها القانون

لأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم .

المبحث الأول

الأملاك والحقوق العقارية التي تكون محل نزع ملكية وهوية مالكيها

يتوقف تعويض الملاك المنزوع منهم ملكيتهم في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة علي إجراء التحقيق الجزئي والذي يتم من خلاله التحديد الدقيق والشامل لقائمة الأملاك العقارية والحقوق العينية، اللازمة لانجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية، لذا اقر المشرع إجراء مرحلة أولية تسبق عملية النزع سماها التحقيق الجزئي .

إذ ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف 15 يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار بالتعين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدي المحاكم¹ قصد إجراء تحقيق جزئي وهي المرحلة التحضيرية والتي يتم من خلالها تحديد وحصر الحقوق العقارية المعنية بعملية النزع الملكية وهوية مالكيها وكل ذي حق عليها ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري شأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية² وهذا وتكون للمحافظ كافة الوسائل القانونية والتسهيلات من اجل القيام بمهامه علي أحسن وجه .

وينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها وقائمة اسمية للمالكين

وأصحاب الحقوق الاخرى .

¹ - انظر المادة 16 من القانون رقم 11/91 المذكور سابقا .

² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 89 .

المطلب الأول

تحديد الأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

لا ترد عملية نزع الملكية إلا علي العقارات والحقوق العينية العقارية وهذا ما استقر عليه الفقه والتشريع وهو ما نص عليه كذلك المشرع الجزائري في الماجتين 2 و3 من القانون 11/91 وكذا المادة 677 من القانون المدني¹.

الفرع الأول/ العقارات:

الأموال التي تقبل نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية غالبا ما ترد علي عقار بطبيعته، سواء كان أرضا فضاء أو زراعية أو مبنية، حيث تنص المادة 683 من القانون المدني «كل شيء مستقر بجزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.....» .

فيشمل نوع ملكية الأرض وما تحويه من منشآت لصيقة بها، والتي لا يمكن نزعها دون إتلافها، وقد تشمل العملية نوع ملكية العقار برتمته وقد ينصب علي جزء منه فقط، وهذا حسب ما يكون كافيا لانجاز المشروع ذو المنفعة العامة .

وإذا كان العقار مكون من ارض وعليها بناء أي ارض مبنية، فان عملية النزع الملكية يجب أن تنصب علي الأرض والبناء معا، ولو كان كل واحد منها مملوكا لشخص مختلف، لان القول بغير هذا يؤدي إلي تفويت الغرض الذي من اجله تم نزع ملكية العقار والانتفاع به حاليا من كل حق عليه، وذلك تحقيقا للنفع العام .

والسؤال المطروح، هل يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص ؟ .

يقصد بالعقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق بالأصل وتعتبر تابعة له، فهي ليست متولدة عنه بل مستقلة وان كانت من توابعه وملحقاته، أعدت بصفة دائمة لتكون تابعة له وفي خدمته، فلا يعتبر عقارا بالتخصيص ما

¹ - انظر الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

كان ملحقا بصفة مؤقتة غير دائمة، أما إذا كانت في خدمة الأرض بصفة دائمة فهي من قبيل العقارات بالتخصيص، ومن هذا القبيل أيضا الآلات الزراعية والمخازن ومنازل الفلاحين، فجميعها تابعة للأرض الزراعية وتعتبر عقارات بالتخصيص، ويجوز أن يشملها أيضا نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة لعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته¹. ومن حيث المبدأ فالعملية تشمل سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر². وعليه فان كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية للملكية³.

الفرع الثاني / الحقوق العينية العقارية:

الحقوق العينية أما حقوق عينية أصلية وأما حقوق عينية تبعية وتمثل الأولى في حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكني وحق الارتفاق أما الاخرى فتتمثل في الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحق الامتياز .

تضمنت المادة 03 من القانون 11/91 مسالة نزع ملكية الحقوق العينية العقارية، فجاءت ناصة علي مايلي:

«يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية» .

والمقصود بالحقوق العينية العقارية حسب المادة 684 من القانون المدني الحقوق الأصلية، وهي علي الخصوص حق الانتفاع، حق السكني، حق الارتفاق، وبما أن هذه الحقوق قابلة للانتقال بنفس طرق اكتساب الملكية كالعقد والوصية وغيرها.....، فإنها تكون كذلك قابلة لنزع الملكية، فيمكن نزع ملكية الحقوق العينية الواردة علي عقار . فهذا يفيد من جهة، علي أن تكتسب الإدارة العقار المطلوب نزع ملكيته حاليا من أي حق عليه، فتعوض

¹ - عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، 1992، ص 50 .

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، 1967، ص 568 .

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 17 .

صاحب العقار عن نزع الملكية عقاره، وكذا تعوض من له حق الانتفاع أو الارتفاق أو السكني، وهذا كله يهدف إلى التسهيل في إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة .

ومن جهة أخرى فهذا يسمح للإدارة بنزع ملكية احدي الحقوق العينية دون نزع ملكية العقار، كان تكون مثلا بناية تحتاجا الإدارة، فتنزع ملكية حق السكني فيها وتبقي ملكية العقار لصاحبه، ألا انه يجوز للإدارة أن تنشأ حق ارتفاق علي العقارات المملوكة للخواص دون الالتجاء إلى طرق نزع الملكية¹ .

لكن ما هو موجود في الميدان، فان نزع الملكية يرد دائما علي العقارات فتنزع الملكية كاملة، بغرض تحقيق المشروع بخلاف ذلك نجد أن التشريع الفرنسي قد أجاز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية والذي يمس بشكل خاص حق الارتفاق، فيمكن نزع ملكية حق الارتفاق دون الحاجة إلى نزع ملكية العقار والحادم، وكذا تستطيع الإدارة إجبار المنزوع ملكيته علي عدم إنشاء أو إقامة بنايات وذلك قصد الانتفاع بالأرض² .

أما التشريع المصري، فلقد نهج مسلكا مغايرا، إذ يعتبر بان نزع الملكية يقتصر علي العقارات المادية فقط، فلا يرد علي العقارات الحكيمة كالحقوق العينية العقارية إذ أنها لا تصلح محلا لعملية نزع الملكية بل أن النزع يؤدي إلى تطهير هذه الحقوق³ .

الفرع الثالث/ دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات:

طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، فان المستفيد من عملية نزع الملكية، يكون ملفا أولا يتضمن أهمية المشروع المزمع إنجازه وكذا الهدف من العملية وتحديد طبيعة الأشغال وموقعها .

فطبقا لهذا فالهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع، وعلي أساس هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان، بغرض إنجاز مخطط جزئي، يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لانجاز

¹ - بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، الجزائر، 2002، ص 18 .

² - ANDRE DELAUBADERE ET YVES, TRAITE DE DROI ADMINISTRATIF, TOME2, 2002, P258

³ - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1992، ص 603 .

المشروع، بحيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدودها، وطبيعة الملك فيها .

غير أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 186/93 المذكور أعلاه قد أعفت المحافظ المحقق من إعداد المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها ففي هذه الحالة تقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي .

والي جانب هذا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية والقانونية¹، التي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني وتصنيفه فهو إما أن يكون أرضاً فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، ثم يقوم المحقق بتحديد محتوياتها، فإذا كانت مثلاً أرضاً فلاحية فيحدد نوع التربة ونوع الزراعة المقامة علي هذه الأرض وطريقة السقي الخ.....، أما إذا كانت أرضاً مبنية فيقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار، سنة البناء، وصف حالة الصيانة .

أما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار فقط فيجب علي المحافظ المحقق أن يحدد في مخطظه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذي سيخصه النزع، وثم ذكر طبيعته ومشملا² .

فعمل المحافظ المحقق فيما يخص تحديد العقارات المزمع نزع ملكيتها، يتمثل في تحديد كل العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة أملاك الدولة من اجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادلة، ولأجل هذا فللمحافظ لمحقق الحق في أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيده في التحقيق وبأي شخص يختاره، كذوي الخبرات في مجالات معينة، وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93: «يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة، أو الاستماع إلي كل شخص معني أو مهتم، ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق» .

¹ - يقصد بها الارتفاقات الخاصة والعامة . .

² - انظر المادة 16 الفقرة الثانية من القانون 11/91 المذكور سابقاً .

المطلب الثاني

تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم

يقوم المحافظ المحقق طبقا للقانون المنظم لعملية نزع الملكية ومرسوه التنفيذي في إطار التحقيق الجزئي، بتحديد ملاك العقارات المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية، وإعداد قائمة بأسمائهم، والتي ترفق بالتصميم الجزئي حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 سالف الذكر علي انه: «يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين» .

وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا مهما في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي 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 العيني¹ وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوي المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه .

ونظرا لهذه الأهمية، اشترط المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا، بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق بمهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق، ولهذا الغرض اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 11/91 وكذا بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق، في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة² وان يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته، وكما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين، والذي يتضمن كذلك اسم المحافظ

¹ - أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، دون سنة طبع، ص 60 .

² - إذا كان نزع الملكية يتم في إطار ولاية واحدة يتم نشر في مدونة القرارات الخاصة للولاية، أما إذا عملية النزع تشمل أكثر من ولاية فيتم النشر في الجريدة الرسمية .

المحقق، وتحديد الأماكن والأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأمالك والملاك معا .

ويقع غلي عاتق جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع لغرض الإرشاد علي

ممتلكاتهم وحقوقهم، وكذا تقديم الوثائق والمستندات التي يجوزونها، والتي يريدون عن طريقها إثبات ملكيتهم للعقارات

والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية .

وحتى يحدد المحافظ المحقق قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، يجب عليه أن يفحص المستندات القانونية المثبتة

للملكية وذلك بالنسبة للملاك الذين يجوزون وثائق تثبت ملكيتهم أو يقوم في حالة عدم وجود المستندات بمعاينة حقوق

الملكية في العقارات المعنية¹، فدور المحافظ المحقق في هذا الشأن يتحدد بجزارة الأشخاص المعينين للوثائق والمستندات المثبتة

لملكيتهم .

الفرع الأول/ في حالة الملاك الذين يحزون سندات الملكية:

في هذه الحالة يتولي المحافظ المحقق الاطلاع علي هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتي يستخلص منها النتائج التي

تفيده في تحقيقه، ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية بها

كالدفاتر العقارية مثلا² وعقد البيع، الوصية، والعقود الإدارية الناقلة للملكية وكذا الأحكام القضائية³... الخ، ليقوم

بعدها وبالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأمالك، وبأن هذه

الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها، بمعنى آخر يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو

¹ - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 11/91، الجريدة الرسمية العدد 51.

² - والتي تعتبرها الغرفة العقارية للمحكمة العليا المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، انظر القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 والمنشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 171 وما بعدها .

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 15 وما بعدها .

الحقوق العينية ولم يتصرف فيها، ويهدف كذلك هذا الإجراء بحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة علي الملكية كحقوق الرهن أو الارتفاقات .

الفرع الثاني/ في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سند ملكية:

جاء نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 سالف الذكر، موضحا في هذا الصدد، أن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزها المعنيين في عين المكان، وذلك بغرض تحديد الصفة التي يحوزون أو يستغلون بها هذه العقارات، وذلك ألي جانب تحديدهم للعقار الذي يحوزونه أو يستغلونه ومشمولاته وطبيعته ومساحته، ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية، وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق علي التوقيع من طرف المصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصا آو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغله خلال مدة معينة يحددها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني .

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي أن المحافظ المحقق، لا يكتفي بما قدم له، بل يقوم بتلقي التصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق وذلك سواء من المالك أو الحائزين وكل شخص تكون لديه معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات .

وبعد تلقي كل المعلومات والتصريحات في الميدان، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية إلى تهدف أساسا إلى التأكد من صحة التصريحات والأقوال التي تحصل عليها في الميدان، ومن اجل هذا فانه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي، وذلك بقصد معرفة ما إذا كانت المنطق ة ممسوحة أم لا، فإذا كانت ممسوحة فان القانون منحه الحق في الاطلاع علي جميع المخططات وسندات الملكية والسجلات¹، فله أن يطلع علي البطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعني

¹ - انظر الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186/93 المذكور سابقا .

وله كذلك الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للاطلاع علي مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني، وعلي المحافظ المحقق كذاك التأكد من العقار المعني لا يعد جزءا من الأملاك الوطنية، وذلك بالتعاون مع مديرية الأملاك الوطنية والبلدية المختصة إقليميا .

وبعد تأكد المحافظ المحقق من صحة المعلومات والشهادات التي تحصل عليها في الميدان، يصرح بعد الانتهاء من أجراء التحريات التي قام بها، بان العقارات المعنية هي أراضي ملك، حتي يتمكن من منح صفة المالك المنزوع ملكيته للشخص الذي تتوفر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة¹، أي أن تكون حيازته هادئة ومستمرة وعلنية ولا يشوها لا إكراه ولا غموض، حتي يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته .

وفي هذا المجال نجد أن مجلس الدولة قرر بان صفة المالك المنزوع ملكيته لا تمنح إلا للشخص الذي اثبت حيازته للملك وقت نزع الملكية، فإذا ما اكتف الشخص بتقديم شهادة محررة بتاريخ لا حق لقرار نزع الملكية، فلا يعترف له بالصفة التي تمنح له الحق في التعويض، وهذا ما أكده في قراره رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 في الدعوة القائمة بين (ن.م، ب.م) ضد والي ولاية باتنة ومن معه، جاء فيه علي الخصوص: «حيث ولكن عقد الشهرة المقدم من طرف المستأنف لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها وحقه في التعويض محرر في 98/07/08 وبالتالي فصفتة كمالك لم تكن ثابتة وقت نزع الملكية من جهة، كما أن هذه الحيازة المعتمد عليها للاعتراف بحق المستأنف في ملكية القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع، إذ أن المستأنف فقد الحيازة منذ 1984 تاريخ نقل ملكية القطعة الأرضية وفقا لأحكام المادة 09 من أمر 48/76 التي تنص علي أن قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشر كل حق عميني قائم علي العقار محل نزع الملكية...»² .

وتجدر الإشارة إلي أن نزع الملكية لا يمس إلا الأملاك الخاصة، أما الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، فلا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية³ سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة، فبالنسبة

¹ - انظر المادة 827 من القانون المدني .

² - القرار رقم 12419، المؤرخ في 2000/12/16، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، ص 192 وما بعدها .

³ - انظر المادة 689 من القانون المدني الجزائري .

للأموال الوطنية العامة فلقد أوضحت نصوص القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹ أنها أموال موضوع

تحت تصرف الجمهور أما مباشرة أو بواسطة مرافق عامة، ونظرا لهذه الوظيفة فلا يمكن أن تكون هذه الأموال موضوع

تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليلية هذا ما تضمنه نص المادة 12 الفقرة الثانية وكذا المادة 03 من القانون 30/90

التي تنص علي انه : « عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة

الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها »، مما يجعل هذه الأموال غير قابلة

للتصرف فيها².

وبما أن نزع الملكية يعد نوعا من أنواع التصرف، فهي قابلة لنزع الملكية ففي حالة ما إذا أرادت الإدارة تخصيص هذا

الملك العمومي لانجاز مشروع معين فما عليها إلا إلغاء تصنيفها طبقا لما ورد في المادة 31 وكذا المادة 72 من نفس

القانون .

أما الأملاك الوطنية الخاصة، والتي يقصد بها حسب الفقرة الثانية من المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية، تلك

الأموال الوطنية غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وعلي هذا الأساس يمكن

التصرف في هذه الأموال بشتى أنواع التصرف بما فيها البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم

454/91³ ويضبط كفيات ذلك، « يمكن أن تباع العقارات المذكورة في المادة 10 أعلاه - الأملاك الوطنية الخاصة

التي تم الفاء تخصيصها - بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك

لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات..... » .

¹ - انظر الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

² - انظر المادة 04 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

³ - المرسوم التنفيذي، رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر، العدد 60، 1991.

ما يؤدي إلى القول ان حتى الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة لنزع الملكية في إطار القانون 11/91، بل يجوز للهيئة المستفيدة إذا كانت ضمن الهيئات المذكورة في المادة 11 المذكورة أعلاه، شراؤها بمقابل لا يقل عن ثمنها التجاري هذا ما ذهب إليه المنشور الوزاري رقم 07 المؤرخ في 11/15/1994 الذي أكد انه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية محلا لنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

إلا انه يرجع ويقول انه يجب تعويض المستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، تطبيقا للقانون رقم 19/87¹ والمستفيدين من حقوق عينية عقارية وذلك عن نزع الحقوق العينية التي يمتلكونها .

فتساءل عن سبب إشارة هذا المنشور لتعويض المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 والذين ينتفعون بجزء من

الأملاك الوطنية الخاصة، فهل هي إشارة منه إلى أن هذه الأملاك تكون قابلة لنزع الملكية، وعليه يتعين علي الهيئة المستفيدة من نزع الملكية أن تعوض المستفيدين من هذه الأراضي عن الأشياء المملوكة لهم والمقامة علي هذه الأراضي، أم يقصد فقط نزع ملكية حق الانتفاع الممنوع لهؤلاء المستفيدين باعتباره حقا عينيا عقاريا وقابل بهذه الصفة لان يكون محلا لنزع الملكية²، ومن ثم يعوضون علي هذا النزع، ولا تكون الأراضي محلا للنزع .

عندما ينتهي المحافظ المحقق من إعداد مخطط جزئي للأملاك المطلوب نزع ملكيتها وكذا وضع قائمة بأسماء الملاك

وأصحاب الحقوق عليها، يجرى محضرا مؤقتا يقدر فيه استنتاجاته الأولى ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها

والمعلومات التي حصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ من هذا المحضر المؤقت وكذا المخطط الجزئي، بعد أن يصادق علي

مطابقتها للأصل، وذلك لمدة 15 يوما في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور وذلك في مقر البلدية والولاية

المعنتين إقليميا، وداخل مصلح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية و فروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها

المقامة في تراب الولاية .

¹ - القانون رقم 19/87، المؤرخ في 11/15/1994، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المتعدين وواجباتهم، ج ر، العدد 54 .

وخلال هذه المدة يجوز لكل شخص أن يحصل علي معلومات إضافية لدي المحافظ المحقق وان يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن¹، ويتعين كذلك خلال نفس الفترة علي المسؤولين في إدارة أملاك الدولة وفي البلدية أن يجربوا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة او الجماعات المحلية في تلك المنطقة . وبعد انقضاء هذه المهلة، ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلي عين المكان فإذا ما وصل إلي إيجاد حلول للمنازعات أو المطالبات أو الاعتراضات، فيعمل بهذه الحلول ويحرر محضراً نهائياً يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي تعد علي أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلي المخطط الجزئي، مبيناً بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكة أو ملكيه وفي حالة ما إذا لم يتوصل إلي إيجاد حلول للمنازعات والاعتراضات فيقوم بنفس المهمة ويحرر محضراً نهائياً يحدد فيه العقار، لكن هوية المالك تبقي دون تحديد .

وتجدر الإشارة إلي أن المنازعات المختصة لا تقف حجرة عثرة في طريق إنجاز التحقيق بسبب تعدد المطالبين بملك معين أو بحق من الحقوق فيها و عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق² .

وأخر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلي الوالي المختص إقليمياً، وذلك في حدود الأجل الذي يحدده له، ويحتوي ملف التحقيق الجزئي علي مايلي:

- المخطط الجزئي .
- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة والمعدة أثناء التحقيق .
- قائمة العقارات .

¹ - المنشور الوزاري المشترك رقم 07/73، المؤرخ في 2007/04/02، المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في إطار البني التحتية ذات البعد الوطني

والاستراتيجي، بين كل من وزارة التجهيز و الداخلية و السكن و الفلاحة .

² - انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور سابقا .

وهذا حتى يتسنى للوالي إصدار قرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية .

لكن التساؤل الذي يطرح في هذا المجال، هو هل يجوز للوالي إعادة النظر في النتائج المحقق في إطار دعوة قضائية بعد

اختتام عملية نزع الملكية ؟ .

يعد الوالي مسؤول عن جميع القرارات التي يصدرها خلال نزع الملكية وملزم باحترام المشروعية، فهو مقيد خاصة بقرار

قابلية التنازل الصادر عنه والمتضمن تحديد هوية المنزوع ملكيتهم وكذا بقرار نزع الملكية المقرر لمشروعية جميع الإجراءات

السابقة¹ .

¹ - تعليق علي القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16، المنشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 119 - 121.

المبحث الثاني

تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

في إطار عمليات نزع الملكية للمنفعة العامة، ووفقا للصلاحيات المخولة لها قانونا وبصفتها خبير الدولة تتكفل مصالح أملاك الدولة بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات .

وباعتبار أن الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور، فلا تنزع إلا للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل ومنصف، يدفع قبل نقل ملكية العقار .

وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 علي انه : «لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل » وهذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المنظم لنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بنصها علي انه : «عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف » .

الملاحظ من خلال استقراءنا لنص هذه المادة أنها حافظت علي نفس خصائص التعويض عن نزع الملكية المحددة دستوريا علي انه تعويض قبلي، عادل ومنصف بل جاءت مكملة له .

ومؤدي هذا هو أن مصدر التزام الإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون¹، وليس العمل الغير

¹ - محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عاما، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، ص 101 .

المشروع، وذلك أن الإدارة ملزمة بدفع هذا التعويض في كل مرة احتاجت إلى نزع ملكية خواص، وذلك سواء التزمت بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو تلتزم بها .

فهذا التعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية، فلا يجوز للإدارة أن تنزعها من صاحبه دون دفعه، ذلك أن محاسن المشروع المزمع القيام به سيستفيد من هذا المجتمع ككل أو مجموعة واسعة من المواطنين، فلا يعقل أن يبقى المالك المنزوع منه الملكية يتحمل لوحده عبء الأضرار الناتجة عن نزع ملكيته، مما يؤدي بنا لقول أن أساس التزام الإدارة بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة .

وتحقيقاً لقواعد العدالة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لا بد من توفر شروط معينة في الضرر القابل للتعويض، وكذا اعتماد هذا التقدير على مبادئ معينة ومعروفة تبتعد عن صفة التقدير العشوائي .

المطلب الأول

شروط الضرر القابل للتعويض

يترتب على نزع الملكية لمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لا بد من توفر جملة من الشروط¹ منها ما يرتبط بالضرر الموجب للتعويض ومنه ما يرتبط بالتعويض في حد ذاته، وبالتالي كيفية تقدير هذا التعويض .

ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لأثاره، يتعين على إدارة أملاك الدولة الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية، وتتمثل هذه الشروط في:

¹ - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الكتاب الثاني، الطبعة الأولى، 2005، ص 277 .

الفرع الأول/ الضرر المادي:

المقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضرور وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر ماديا إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار،... فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص¹ علي اعتبار انه لا محالة يلحق بمن نزعت ملكيته ضررا ماديا، لهذا يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون ماديا، بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المادية التي لحقت بالمالك وإصابته في ذمته المالية .

ويترتب عن هذا، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، فلا يحق للمالك المنزوع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن حرمانه من توحيد أسرته أو عن الارتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار²، ويعود استبعاد الضرر المعنوي من نطاق التعويض، إلى انعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي، مما يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر .

إلا انه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة استثنائية، ويكون ذلك خاصة جراء عملية نزع الملكية أن لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بان أملاكهم قد نزعت من اجل المنفعة العمومية³ .

وهذا ما أكده مجلس الدولة في منطوق قراره⁴ والذي جاء فيه علي الخصوص : «وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أن

الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية وأنها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال

¹ - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 277 .

² - geant marie Auby et Ducoss-Ader, droit administratif 2eme édition Dalloz; 1970, p656 .

³ - احمد رحمانى، مقال سابق، ص 53 .

⁴ -القرار رقم 182676 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدب بلعباس ذد ورثة ب .

الإجراءات وقبل إخطار العارضين وتعويضهم حيث انه من جهة أخرى فانه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض

المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 1994/12/02 بما ا ناول تعويض تم اقتراحه لفريق-ورثة ب-مؤرخ في

1994/12/07 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره، حيث أن فريق -ورثة ب- لحق بهم

ضرا معنويا و ماديا أكيدا حيث أنهم يطلبون مبلغ 300000 دج علي سبيل التعويض عن هذا الضرر، ويتعين

الاستجابة لهذا الطلب ومنحهم هذا المبلغ» .

وهذا ما ذهب إليه كذلك القضاء الفرنسي الذي يقبل التعويض عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي في حالة

نزع الملكية بطريقة غير شرعية¹.

لكن المادة 182 مكرر من القانون المجني الجزائري حصرت التعويض المعنوي في مجال المساس بحرية الأشخاص

وشرفهم وسمعتهم .

الفرع الثاني/الضرر المباشر:

أن المشرع الجزائري ينص في الفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 علي أن يكون مبلغ

التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي يجب لن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه،

مرتب عن إجراءات عملية النزع من اجل المنفعة العمومية بمعنى انه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر،

فإذا كان الضرر تحقق بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه، فالتعويض في الضرر القريب لا البعيد، كان يكون مثلا

العقار محل النزع مؤجر للغير ويدر علي مالكة ريعا شهريا ، فتتسبب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الايجارية بقوة

القانون ويفقد المالك هذا الريع²، أما إذا كان سبب الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا لتعويض، ومن

قبيل الأضرار غير المباشرة ترك المستأجر للعين المنزوعة ملكيتها قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فلا يجوز للمالك المطالبة

بتعويضه عن ذلك .

¹-jaque ferbas et Georges salles, d-expropriation et évaluation des biens d-actualité juridique 2-eme édition,1974, p 109

² - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 162 .

أن قانون نزع الملكية الفرنسي، يمنح التعويض عن الضرر المباشر فقط وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية، ولكنه لا يمنح المتضرر والذي أصابه ضرر غير مباشر جراء عملية نزع الملكية من اللجوء إلى القضاء الإداري وذلك بموجب دعوة مستقلة بشرط إثبات هذا الضرر، ويتم الفصل في الدعوي وفق قواعد وأحكام القانون الإداري¹.

غير انه لا يمكن تطبيق هذا الحل بالجزائر لكون المحكمة الإدارية لها الاختصاص في كل الدعاوي الناشئة عن نزع الملكية، ولاسيما الدعاوي المتعلقة بمسألة التعويض عن عملية النزع عملا بالمعيار الموضوعي فانه ولعدم وجود جهة قضائية أخرى يمكنها البث في مسألة الإضرار الغير مباشرة، يجعل المحكمة الإدارية مختصة في التعويض عن الأضرار المباشرة والغير مباشرة.

هذا ونجد، أن المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991 لم يعلق شرط التعويض علي الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي².

إلا أننا نري انه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعوض عن الضرر الغير مباشر وذلك نظرا لعدة أسباب، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع ولا يتوافر علي عوامل تقييمية في الحال، نري أن روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية، لا يسمح بهذا، إذ حددت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض، بكونه كل خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية، بمعنى آخر الأضرار الحاصلة فعلا وتربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطاتها العامة فقد تعوض في إطار المسؤولية الإدارية وليس علي أساس قانون نزع الملكية، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية.

ويختص القاضي الإداري في فرنسا في النظر في منازعات مسؤولية الإدارة وأثارها التعويضية حين ممارستها لصلاحيات السلطة العامة حين إجراء عملية نزع الملكية³.

¹-عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 170 .

²- بوزريعات محمد، مرجع سابق، ص 67 .

³ -André delaubadere et Yves Gaudmet opcit, p 297 .

الفرع الثالث/الضرر المؤكد:

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، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده علي وجه الدقة¹ .

غير انه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال²، فهذا يعد ضرر مستقبل فهو وان كان غير حال، إلا انه مؤكد ويمكن تحديده علي وجه الدقة، ومثاله نزع ملكية زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فان إزالة المحصول قبل نضجه ضرر مستقبل الوقوع³ . وهذا بعكس الضرر المحتمل، وهو ضرر لم يقع، ولا يوجد ما يؤكد انه سيقع فيتوقف وقوعه علي ظرف غير مؤكد، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض، إذ انه ضرر افتراضي ولا تبني الأحكام علي افتراض .

الفرع الرابع/سلامة المركز القانوني للمضرور:

لا يعد متضررا من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية ومشروعة، كان يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو الشراء، ولا يمكن لصاحب محل يمارس التجارة ممنوعة قانونا كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية، والشخص الذي بني عقارا دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذ نزعت ملكية ذلك العقار ولا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلا علي قيمة الأرض لان لبناء مخالف لقواعد

¹ - سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992، ص 35.

² - jacqueline Morand devillier, cours de droit administratif du biens, montchrestien, paris.1999

‘ p 558 .

³ - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 163 .

و أدوات التعمير المتعلقة بالبناء، ولأن قانون التهيئة والتعمير يعاقب المخالف الذي يشد بناية دون رخصة لهدم تلك البناية¹ وكذا الحائز لأرض مملوكة للدولة، فالمقرر قانونا في هذه الحالة إن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها أو تملكها بالتقادم².

كما يجب لكي يستحق المضرور تعويضا أن يكون مركزه القانون سليما فمن يبي علي ملك الدولة لا يستحق تعويضا، لأن وضعه القانوني غير سليم، باعتباره معتد، بل والأكثر من ذلك انه ارتكب بنائه علي ملك الدولة جنحة اعتداء علي ملك الدولة ومن حق الدولة إزالة هذا البناء، كذلك من أقام بناء مباشرة نشاط محظور، أو بني في طريق عام، فان هذه المباني واجبة الإزالة وبالتالي فنزع ملكيتها لا يرتب تعويضا لصاحب الشأن³.

الفرع الخامس/علاقة سببية:

لتتحقق مسؤولية الإدارة عن أعمالها لا بد أن تكون هناك علاقة سببية بينها وبين ما يلحق الأشخاص من أضرار، ولكنها ولكنها بنزع الملكية من المنفعة العامة لم تطبق إلا نصوص القانون، فما هو أساس التزامها بدفع التعويض؟. رغم أن الإدارة بنزعها للملكية لم تخالف القانون، وبالتالي أي ضرر يلحق المواطن تدفع الإدارة مقابله تعويضا ولا يعد كجزاء واقع عليها إنما من قبيل التأمين أو المعونة العادلة، ومسؤولية الإدارة هنا هي مسؤولية بدون خطأ، وقد ظهر هذا النوع من المسؤولية في القضاء الفرنسي لتعويض الأفراد المضرورين عن نشاط إداري أو نشاط عام، ورغم أن هذا النشاط أو العمل المسبب للضرر يتسم بالمشروعية أي لا يمثل خطأ أو انحراف عن السلوك الإداري أو انحراف عن واجبات القوانين واللوائح والمسؤولية بلا خطأ تبقي ذات تطبيق استثنائي وتتضمن نوعين من التطبيقات تبعا لنوعي الأساس القانوني للمسؤولية بلا خطأ.

¹ - انظر المواد 50-52 و78 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر، عدد 2004، 51.

² - انظر المواد 689-827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

³ - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 163.

فهناك من ناحية أولى تطبيقات تتأسس علي فكرة المخاطر، وهناك من ناحية ثانية تطبيقات تتأسس علي مبدأ

المساواة أمام الأعباء العامة¹.

وبالنظر إلي أن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة فان تطبيقاتها تأسس علي مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ومثالها الإجراءات الاقتصادية والاجتماعية التي تفرض علي مشروع خاص لأجل تحقيق الصالح العام، كذلك في مجال الأشغال العامة، قرر القضاء الإداري الفرنسي مسؤولية الإدارة بلا خطأ عن الأضرار الدائمة أو شبه الدائمة التي تنتج لأحد أو بعض الأفراد نتيجة مجاورة منازلهم للأشغال والعقارات العامة، ومثال ذلك النقص في قيمة عقار لأحد الأفراد نتيجة إنشاء طريق سريع بجواره، مما يعطي لصاحب العقار الحق في التعويض.

أيضا هناك حالات أخرى قضي فيها مجلس القضاء الفرنسي بالتعويض رغم نشاط الإدارة المشروع الذي أنتج الضرر، بناء علي ذات الأساس السابق وهو المساواة أمام الأعباء العامة مثل تعويض الضرر الجسيم الخاص الذي لحق لمالك ارض اضطر أن يوقف أعمال البناء علي أرضه علي اثر اتخاذ إجراءات نزع الملكية لهذه الأرض، ثم في نهاية الأمر تم العدول عن نزع الملكية فحكم له المجلس الدولة بالتعويض.

وقد يصعب في بعض الأحيان إثبات العلاقة السببية بين نزع الملكية والأضرار التي لحقت الشخص المتضرر، خاصة في حالة الأضرار التبعية ومثلها انقطاع أشغال بناء عقار بسبب نزع ملكية جزء من الأرض التي كان سيبنى عليها، والضرر المالي الذي سيلحق صاحب المشروع بسبب مصاريف الدراسة التي دفعها للمهندسين المعماريين لتهيئة الأرض للبناء، ومن الأضرار كذلك التعويضات التي دفعها صاحب مؤسسة لعماله لرفضهم الانتقال إلي المقر الجديد بسبب بعده عن محل إقامتهم أو المصاريف التي يتكبدها لانتقالهم.

والسؤال المطروح في هذا المجال هو: هل يجوز أن يعرض المتضرر عن الأضرار غير مباشرة؟ .

أن طلب التعويض عن الأضرار التي تلحق صاحب الفندق، نتيجة لإعادة تهيئة طريق تؤدي إلي صعوبة الوصول إليه، أو

¹ - عبد الوهاب محمد رفعت، مرجع سابق، ص 283.

المصاريف التي أنفقها صاحب العقار للحصول علي رخصة البناء، بالرجوع إلي الشريعة العامة نجد أن التعويض لا يكون إلا عن الضرر المباشر أما الضر غير مباشر فلا يعرض عنه أصلاً¹.

فاضرار الذي يعرض عنه هو الذي يكون نتيجة مباشرة لعملية نزع الملكية، ونتيجة حتمية لها، ويشمل الضرر ما لحق الشخص من خسارة وما فاتته من كسب بشرط أن يكون الضرر نتيجة مباشرة وطبيعية لعملية نزع الملكية²، وبالتالي فإن الإدارة النازعة الملكية لا تعرض عن الأضرار الجبائية التي لحقت المالك كالتضريبة علي الملكية، التي لا تعتبر ضرراً يجب علي الإدارة جبره .

المطلب الثاني

قواعد تقدير التعويض

يجب علي الجهة المنوطة بما تقدير التعويض أن تقدر قيمة العقار ابتداء من اتخاذ إجراءات نزع الملكية ، وهذا قد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مديرية أمالك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جراء نزع الملكية .

ولهذا الغرض تم علي كل مستوي كل مديرية ولائية للأمالك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى " مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأمالك المراد نزع ملكيتها .

وبغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا النتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أمالك الدولة اللذان يوفران لهما جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق . وحتى تتمكن المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوع منه ملكيته، يجب عليها أن تتوصل

¹- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، ص 760 .

²- انظر المادة 182 من القانون المدني الجزائري .

لحساب الحقيقية لهذه الأملاك¹ وهذا يعتمد علي عنصرين أساسين تستقيها من التحقيقات والمعائنات المرفوعة إليها وهما

- مشتملات العقار .
- الاستعمال الفعلي .

الفرع الأول/ طبيعة ومشتملات العقار:

وتتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار، سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها... الخ، او قانونية كحقوق الارتفاق التي تنقل هذا العقار .
وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير، تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي من خلالها يمكن تقدير التعويض* وهي تتمثل في:

- العوامل الفيزيائية .
- العوامل الاقتصادية .
- العوامل القانونية .

أولاً:العوامل الفيزيائية:

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا ملل هو موجود في الواقع، فيتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النزاع أن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء .

فإذا كانت أرضا فضاءا فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار والهضاب الموجودة فيها .

¹ - انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور سابقا .

*- يعتد بوجود المشتملات الموجودة علي العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم علي العقار بعد ذلك.

أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها، وكذا مدي توافر المواد المائية كالأبار وتوافر عتاد السقي.... الخ .

وإذا كانت أرضا مبنية، فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها، فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض، وكذا ذكر عدد الطوابق والغرف، ومعرفة قدم البناية وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء¹... الخ .

فكلما كان تحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا، لهذا يستعين كل من المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيد في عملية التحديد .

ثانيا: العوامل الاقتصادية:

وهي المتعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته، وذلك لمعرفة مدي التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا كان مجاور لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة والطرق المعبدة، ومناطق النشاط الاقتصادي والتجاري، كذلك حال السوق العقارية التي تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل إقبال علي الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب اقل من العرض، أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيد عن المحيط العمراني* .

فالنمو الاقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق، يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض المستحق، هذا ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة²، جاء فيه علي الخصوص: «حيث قضاة الدرجة الأولى حددت التعويض ب 4.000.000.00 دج بأخذهم بعين الاعتبار مرور عشر سنوات علي التقييم الأول، ونظرا لارتفاع الأسعار، ودون

¹ - انظر مجلة نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 03 ، ص 30 وما بعدها .

*- التعليمات التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

² - قرار رقم 186768 المؤرخ في 2000/07/17، الصادر عن مجلس الدولة في الدعوي القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لسيدى بلعباس ضد ورثة ب.ا.

أن يحددوا الطريقة التي اتبعوها في حساب التعويض .

حيث انه بما أن الأمر يتعلق بقطعة ارض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات، فانه يتعين تحديد سعر المتر المربع ب 1000 دج بالنسبة لكل قطعة بما فيها الجزء المشيد فيها...» .

وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 2001/02/19 في الملف رقم 001460 في الدعوي القائمة بين ولاية شلف ضد فريق ب وما من معه جاء فيه:

«وحيث أن وضعية العقار محل النزاع داخل في محيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمة التعويض» .

ثالثا:العوامل القانونية:

وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي يقيد استعمال العقار المعني وتحمده وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تثقلها الارتفاقات سواء ارتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له¹، أو ارتفاقات القانون العام مثل ارتفاقات الطريق، ومصاب الخنادق وتصريف المياه،وقنوات نقل الغاز والبتروول وأعمدة الشبكة الكهربائية.

الفرع الثاني:الاستعمال الفعلي للأملاك

يقتضي تقدير التعويض العادل والمنصف،معرفة ما إذا كان العقار المعني بالنزع مستغلا أم لا.

وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال واستعمال هذا الملك، وذلك سواء كان الاستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره والمنتفعين به أو مستعيره.

ذلك أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل النزع فلا يتوقف عند التعويض عن الأرض ومشمولاتها،وهذا يدخل ضمن ما سماه المشرع في نص المادة21 من القانون رقم 11/91 ب - ما فاته من كسب لأن استغلال واستعمال العقار أو الحق العيني محل النزع يدر على مالكة مداخيل كالحق في الأجرة، أو

¹ - انظر المادة 693 من القانون المدني الجزائري .

المنتوج... إلخ، مما يوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت بسبب نزع الملكية في تقديرها.

ويختلف الاستعمال باختلاف العقار المعني، فإن كانت مثلاً أرضاً فلاحية، فيتم تحديد الزرع أو الأشجار القائمة على هذه الأرض وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أما إذا كانت هذه الأرض مؤجرة، فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي لهذه الأرض.

أما إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مبنياً، فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنياً، أو تجارياً، أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية، فيدخل رقم الأعمال لهذا المحل كأساس للتعويض عن الإستغلال.

ولقد اشترط المشرع أن يكون الاستعمال فعلياً، بمعنى أن افتراض الاستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض، فلا يمكن للمالك أن يطالب بالتعويض زاعماً أن عملية النزع فوتت عليه استعمال واستغلال ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل النزع.

ويشترط كذلك في هذا الاستغلال أن يكون مشروعاً، فإن أي استعمال غير مشروع لهذه الأملاك، يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط محظور كتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهرباً من الضرائب¹.. إلخ.

ولتقدير التعويض عن الاستغلال، يؤخذ بعين الاعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية².

أولاً: تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإن تقدير القيمة الحقيقية

¹ - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 163، 164.

² - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور سابقاً.

للأمالك يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأمالك الوطنية بالتقييم¹.

وهذا ما استقر عليه القضاء الجزائري ، بحيث يعمل على تقدير الأمالك المنتزعة طبقا للسعر المعمول به في السوق

أثناء اتخاذ اجراءات نزع الملكية، أو حسب وقت نزع ملكيتها ، وهذا تحقيقا للعدل والإنصاف.

إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ: 2001/11/06 قرر خلاف هذا المبدأ ، بحيث عين

خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها ، علما أنه

في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض².

ثانيا : تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي

بغرض استبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية في تقدير

التعويض المستحق نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف الذكر على أنه -

تحديد 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 - .

بمعنى وأنه تجنبا لكل تحايل قد يقع ، فإنه و بالنسبة لتحديد الاستعمال الفعلي فلا يحدد وقت التقييم ، بل على

أساس استعماله سنة قبل فتح التحقيق الرامي إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية ، فإذا كان العقار معني ارض

فلاحيه والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع في التحقيق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك

هذه الأرض ومستغلها بزراعة أشجار مثمرة وذلك قصد الحصول على تعويض أكبر ، في مثل هذه الحالة وقصد منع أي

تحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 04 من المادة 32 المذكورة أعلاه ، ويتم تعويض هذا المالك على

أساس زراعة الحبوب ، نفس الشيء لصاحب العقار الذي يؤجر للغير بعد صدور قرار التصريف بالمنفعة العمومية بعد

¹ - انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 المذكور سابقا .

² - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003، وزارة العدل، ص 13 وما بعدها .

ما كان يستعمله لأغراضه الشخصية .

ثالثا : التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم

لغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته ، يتعين استبعاد

التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض ارفع ثمنا¹ .

وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم بها الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأملاك بغرض الحصول على

تعويض مرتفع ، قررت اغلب التشريعات في هذا المجال على استبعادها من تقدير التعويض المستحق ، وذلك متى ثبت

أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه ، أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط .

هذا ما أقرته الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون نزع الملكية ، و بنصها على انه : « غير انه لا تدخل في الحسابان

التحسينات من أي نوع ، و لا أي معاملة تجارية أبرمت قصد الحصول على تعويض لرفع ثمن » .

فحسب هذا النص يجب استبعاد كل التحسينات الهادفة إلى الحصول على تعويض ارفع ثمنا ، وذلك بغض النظر

عن طبيعتها أكانت تحسينات مادية أو قانونية وكذا بغض النظر عن تاريخ إجراءاتها ، فتدخل كل التحسينات حتى التي

تسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

و المقصود بالتحسينات ، هي كل العمليات التي قد يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني ، وتكون لها تأثيرات

مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأملاك ولحقوق المراد نزع ملكيتها ، بمعنى آخر كل التغيرات التي يحدثها المالك

سواء في مشتملات العقار كالبناى كان أرضا جرداء ، أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية ... الخ ، أو تؤثر على

الاستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما يستعمله شخصيا ، وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض²

¹ -Daniel champigny,op,cit, p 112, 114 .

² - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 158 .

لكن الإشكال الذي يطرح النص ، انه جاء عاما ، ولم يحدد كيفية تطبيق هذه القاعدة - التحسينات لا تدخل في تقدير التعويض - وهذا قد يؤدي إلى نزاع حول اعتبار هذه التحسينات جاءت للزيادة في التعويض ، ومن ثم استبعادها من تقدير التعويض ، أم لم يقيم بها المالك لهذا الغرض فيتم إدخالها في تقدير التعويض .

ويرجع سبب هذا الإشكال لكون نص هذه المادة ارتكز على معيار ذاتي غير موضوعي يتمثل في نية المالك ، وهذا أمر صعب على القاضي فرض رقابته على الإدارة و الأفراد معا ، وهذا ما يؤدي حتما إلى خلق منازعات قضائية في تقدير التعويض .

ولقد تجنبت المادة 25 من الأمر رقم : 48/76 المؤرخ في : 1976/05/25 والمتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة

العمومية¹ هذا الإشكال وذلك بالتدقيق الذي جاءت به حول هذه المسألة ، والمتمثل في ضبط تواريخ تؤخذ بعين الاعتبار ، ليقرر فيما بعد ما إذا كانت التحسينات تدخل في تقرير التعويض أم لا ؟ وهذا على النحو التالي :

● بالنسبة لمشتملات الأملاك ، فان تقديرها يكون بتاريخ نقل الملكية ، و تستثنى جميع التحسينات كالبناء و الأغراس و المنشآت المختلفة ومكتسبات البضائع و التي ألحقت بالعقار أو المصنع أو المتجر ، حيث أنها لا يترتب عليها أي تعويض ، وذلك إذا اظهر أنها تمت من اجل الحصول على تعويض أعلى .

إذن فالتحسينات الحاصلة بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية تعتبر أجريت بغرض الحصول على تعويض زائد ،

ما لم يثبت عكس هذا² ، بمعنى أن المشرع وضع قرينة بسيطة مفادها أن التحسينات التي تمت بعد فتح التحقيق

حول المنفعة العمومية يهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع ما لم يثبت صاحب الأملاك أو مستغلها عكس هذا

● بالنسبة للعقود المبرمة بعد فتح تحقيق حول المنفعة العمومية ، فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة المذكورة استبعدتها

¹ - الأمر الملغي بموجب القانون الحالي رقم 11/91 .

² - انظر المادة 25 الفقرة الأولى من الأمر 42/76 .

من مقدار التعويض وكذلك استبعدت الارتفاع الحاصل بسبب إعلان الأشغال، حتى ولو كان هذا الارتفاع ثابت بعقد بيع .

أما التشريعات المقارنة كالشريع الفرنسي وكذا المصري والبناني فهي أكثر تحديدا ودقة بالنسبة لهذه المسألة فتعتبر المادة 13-14 من قانون نزع الملكية الفرنسي أن كل التحسينات مهما كان نوعها، ولو تم القيام بها قبل إصدار قرار النزع لا تمنح الحق في التعويض، إذا تبين للقاضي* أنها تمت لبلوغ هذا الغرض¹، فأوجد هذا التشريع قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، مفادها أن كل التحسينات التي تمت بعد فتح تحقيق قبلي حول المنفعة العمومية تهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع، مما يستوجب استبعادها ما لم يثبت العكس.

أما التشريع المصري، فلقد اعتبر انه لا يمكن إدخال في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الأغراس، أو التحسينات أو عقود الإيجار.. الخ، إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد، وتعتبر كذلك إذا تمت أو اتخذت بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، وهذا دون الإخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة، شرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه. فالتحسينات التي يثبت أنها أجريت بقصد الغش للحصول على مزيد من التعويض بغير حق تستبعد من تقدير التعويض، لأن الغش يفسد كل شيء وتقوم قرينة علي هذا الغش إذا أجريت التحسينات بعد نشر القرار للمنفعة العمومية، وان هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وذلك بتقاسم البيئة والقرائن لتنفي نية الغش².

* - لأنه هو مكلف بتقدير التعويض .

¹ - André delaubadere, et Yves Gaudmet, opcit, p 300 .

² - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 152، 159 .

أما المشرع اللبناني، فقد نحي نفس الاتجاه، إذ اعتبر أن التعويض الذي تقضي به لجنة الاستملاك يجب أن يكون عادلا بحيث يشمل جميع الأضرار القائمة والمباشرة، ولا يعتد عند تقييم العقار بالمباني ولا المفروشات ولا التحسينات ولا بعقد إيجاره أو غيره إذا ظهر أنها انشأت بقصد الحصول علي تعويض اعلي، فقد أقام المشرع اللبناني قرينة علي أن كل ما يعمل أو يتخذ من قبل المباني والمفروشات أو التحسينات بعد نشر مرسوم إعلان المنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، يعتبر انه قد جري بقصد رفع قيمة التعويض ومن ثم يجب استبعاده من قيمة التعويض¹.

رابعا : التحسينات التي تجريها الإدارة في حالة الاستلاء المؤقت :

إذا ما استولت الإدارة علي العقار لفترة مؤقتة أجرت خلالها بعض التحسينات به للاستفادة منه علي وجه الأمثل، ثم رأت نزع ملكيته، فإنها تقدر قيمة العقار وقت الاستلاء عليه وقت نزع ملكيته، بمعنى استبعاد التحسينات التي تجريها، ولكن يكون حساب السعر علي ضوء ما هو سائد وقت نزع الملكية².

¹ - إبراهيم عبد العزيز شيحا، مرجع سابق، ص 601 .

² - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 159 .

الفصل الثاني
المنازعة في تقدير التعويض
عن نزع الملكية العقارية
وأحكام دفعه

تمهيد

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنضم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، منحه لأطراف هذه العملية الحق في اللجوء إلي القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض في حالة عدم الارتضاء بالتقدير الإداري ويلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما للغاية وذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع* ويمكنه تقدير التعويض المستحق بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير .

وعلي هذا الأساس يتولي القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة وهي مصلحة المنزوع منه ملكيته والمصلحة العامة هي تحقيق النفع العام¹ المتمثل في تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف .
ولأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة، بل له أن يقدر التعويض المستحق بالاستناد إلي عدة طرق قضائية .

المبحث الأول

المنازعة القضائية في تقدير التعويض

يكتسي دور القاضي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما، من بدء العملية أين يفرض القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية النزع فإرضا بذلك سيادة القانون علي حق محمي دستوريا، وتستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية نزع، الذي يقدر التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا .

ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة بالاتجاه إلى القاضي، ويكون ذلك في إطار دعوة قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم صفة ومصصلحة فيها أمام القاضي المختص .

المطلب الأول

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

الفرع الأول / مفهوم الدعوى:

إن الدعوى القضائية هي وسيلة قانونية تستعمل من أجل الحصول علي حماية حق الشخص وتقديره، وهي سلطة منحها النظام القانوني للفرد لكي يطلب من القاضي إن يحكم له فيما يدعيه .

وقد أنشئت الدعوى القضائية بناء علي الالتجاء إلى القضاء، وممارسة هذا الحق جلت محل الانتقام الفردي¹ وهدف الدعوة القضائية هو حماية حق أو مركز قانوني معين، وان استعمال هذه الدعوى أمر اختياري لا يجبر الشخص علي مباشرتها وقد يفضل هذا الشخص تجنب الالتجاء إلى القضاء بالتوصل إلى اتفاق ودي .

¹ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 231

وتعد دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين أهم الدعاوي والتي يتمتع من خلالها القاضي بسلطات واسعة علي أساس الدور الذي يقوم به في عملية مراقبة كل الإجراءات حاميا لجميع الضمانات الدستورية والقانونية المتعلقة بعملية النزاع وأبرزها ضمانات التعويض عن نزع الملكية .

ولهذا يلجأ الأطراف المعنيون في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة إلي القضاء وذلك عن طريق دعوى قضائية ترفع أمام القضاء المختص نوعيا وإقليميا¹.

الفرع الثاني / أطراف هذه الدعوى:

أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/91 المنضم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، لطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص .

لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى الشئ الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية .

فباستقراء مواد القانون المذكور أعلاه وكذا مرسومه التنفيذي، يتبين لنا أن عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تضم ثلاثة أطراف :

- الهيئة المستفيدة من عملية النزاع .
- السلطة النازعة للملكية .
- المالك المنزوع منه ملكيته .
- أولا: المستفيد من عملية نزع الملكية:

ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر المشاريع التي يمكن أن تكون

¹ - عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في نظام القضاء الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، الطبعة 3، 2004، ص 570

أساسا لطلب نزع الملكية، منها التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لمل تتعلق بمشاريع انجاز تجهيزات جماعية ومنشآت ذات منفعة عمومية.

فنزع الملكية أصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية، وإنما كل أشخاص القانون العام التي تؤدي الأعمال السالفة¹، خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص . وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد استقر قضاء مجلس الدولة علي ان المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض².

وحسب المادة 30 من القانون 11/91 فان القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب تبليغه الي المنزوع منه ملكيته والي المستفيد³ ، والغرض دائما هو تحديد الجهة المستفيدة من العملية تي يمكن مقاضاتها في كل مرحلة من مراحل عملية نزع الملكية .

ثانيا: السلطة النازعة للملكية:

نزع الملكية للمنفعة العامة يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة والتي تقتصر ممارستها علي الدولة فقط، لكن طلبها يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام⁴.

ويمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقيم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بل حافظت الدولة بسلطتها العامة في هذا المجال والذي تمارسها عن طريق سلطة إدارية وحيدة وهي الوالي الذي يتصرف في هذا المجال بصفته ممثلا للدولة .

¹ - مقداد كورغلي، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، وزارة العدل، الجزائر، العدد 2، 1996، ص 34

² - قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، ص 230، 232،

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 304

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 304

فكل القرارات الأخرى يتخذها الوالي، سواء تعلقت بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجنة تحقيق أو محافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي، وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية، ولهذا الأسباب فالوالي يكون طرفاً في دعوة المنازعة في تقدير التعويض .

كما اقره مجلس الدولة في القرار الصادر في ملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) حيث جاء فيه علي الخصوص «..... حيث وبالنتيجة فان بإمكان الوالي بصفته ممثلاً للدولة أن يكون أمراً بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من العملية نزع الملكية في فرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة...»¹ .

كما أن مجلس الدولة كذلك اقر بالتضامن في دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة والولاية بالرغم أن الجهة المستأنفة طالبا بإخراج الولاية من الخصام .

ثالثاً: المالك المنزوع منه ملكيته:

يحق لمن يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرضى بالتقديري م الذي أعدته إدارة مصالح المديرية العامة للأموال الوطنية - لكن من له هذه الصفة ؟

رأينا في السابق، وانه قبل صدور قابلية التنازل، يتم إنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعبته الإدارة النازعة للملكية، وتمثل مهمته علي الخصوص في تحديد قائمة بمهوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها .

وما يمكن إضافته في هذه النقطة أن اعتراف الإدارة لشخص بصفة المالك النزوع منه ملكيته، وعرضها عليه التعويض المستحق، لا يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة . أما الوضع في تشريعات المقارنة، فنجد أن التشريع المصري لم يجعل الحق للمنزوع ملكيته في مطالبه الجهة المستفيدة بل عليه أن ينازع في ذلك الإدارة النازعة للملكية².

¹ - اجتهاد قضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، 2003، ص 91 وما بعدها

² - عبد الحكيم فوده، المرجع السابق، ص 106

الفرع الثالث/ القضاء المختص في هذه المنازعة:

طبقا للمبادئ العامة للقانون، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة وعلي هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بها، لاسيما في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، لهذا كانت المنازعات المتعلقة بنزع الملكية قبل 1976 تمتاز بالازدواجية بحيث كان القاضي الإداري يختص في دعاوي الإلغاء أما دعوي التعويض فيرجع الاختصاص النضر فيها للقاضي العادي .

لكن بعد صدور الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية¹ تم إلغاء الازدواجية في الاختصاص وأصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري وهذا عملا بالمعيار العضوي في المنازعات الإدارية بعكس ما ذهبت إليه التشريعات المقارنة التي تمنح الاختصاص للقاضي العادي .

أولا: الاختصاص في التشريع الجزائري:

لم تحدد النصوص القانون النظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ولا المرسوم التنفيذي بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجدها تستعمل دائما عبارة ((الجهة المختصة))² أو القاضي المختص³ . لكن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي .

¹- الملغى بموجب القانون رقم 11/91 المذكور سابقا .

² - أنظر المادة 26 من القانون 11/91 المذكور سابقا .

³ - أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 186/93 .

وبرجوع إلى أحكام الاختصاص النوعي للجهات القضائية في قانون الإجراءات نجد أن نص المادة 800 منه، تمنح الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل منازعات التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها، فهذه المادة توزع الاختصاص علي أساس المعيار العضوي .

وهذا ما دأب القضاء الجزائري علي تطبيقه، فنجد عدة قرارات قضائية تقر باختصاص الجهات القضائية الإدارية في

الفصل في المنازعات التي تكون احد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام¹ .

وتعد الدعوة المرفوعة في هذا الشأن دعوة قضاء كامل، علي أساس أنها ترمي إلى تعويض المالك أو صاحب الحق

الذي انتزع منه في إطار نزع الملكية وعليه يرجع اختصاص النظر إلى المحكمة الإدارية .

وهذا ما جاءت به القرارات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة منها القرار المؤرخ في 25/06/2002 والفاصل في

المنازعة رقم 012368 والقائم بين وزير السكن ضد ورثة" س.ع" أين أحاب مجلس الدولة الدفع أثاره المستأنف وزير

السكن والتعمير بشأن مخالفة القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف لقاعدة جوهرية في الإجراءات علي أساس أن

المنازعات الإدارية المتعلقة بالإدارات المركزية ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة كتالي :

"حيث أن الدفع المتعلق بعدم الاختصاص لمجلس قضاء شلف غي مؤسس، علما أن مجلس الدولة له الاختصاص في

المنازعات المتعلقة ببطلان القرار الصادر عن الإدارة المركزية فقط وليس في القضاء الكامل، كما هو حاصل في قضية

الحال"² .

وبعد صدور القرار القضائي بالتعويض يمكن للطرف الذي يهمله الأمر أن يستأنفه ويكون ذلك أمام مجلس الدولة

باعتباره جهة استئناف القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية .

أما حيث الاختصاص المحلي فهو يرجع للفقرة الأولى من المادة 40 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية للمجلس الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه .

¹ - أنظر إلي القرار رقم 202986 المؤرخ في 16/12/1998، المجلة القضائية، العدد 02، 1998، المحكمة العليا، ص 47 وما بعدها .

² - مجلس الدولة، العدد الثالث، 2003، ص 182، 183 .

ثانيا: اختصاص في التشريع الفرنسي:

إذا لم يتمكن طرفا عملية نزع الملكية من تقدير التعويض الذي يرضيهما بصفة ودية كان لطرف الذي يهمله الاستعجال أن يرفع دعوة أمام القاضي المختص .

ولقد تكفل قانون نزع الملكية لسنة 1958 بتحديد هذا القاضي وذلك باستحداثه منصب قاضي مختص في نزع الملكية وجعله بديل عن اللجنة التحكيمية .

ولقد عرف هذا التنظيم بعض التعديلات التي ادخلها القانون المؤرخ في 1962/07/26¹ وذلك بإيجاد هيئة جديدة سماها محافظ الحكومة² .

وما يؤخذ علي دور المحافظ انه يقوم بمساعدة القاضي وفي نفس الوقت يعد كذلك ممثلا للدولة أي طرفا في النزاع، ومن غي المستبعد أن يقترح تعويض اقل مما هو مستحق وكذلك له أن يستأنف أحكام الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف مما يجعل خصما وحكما في أن واحد³ .

ورغم هذا، فان مجلس الدولة الفرنسي يري بان حضور المحافظ أو ممثل عنه في الهيئة القضائية، لا يمس إطلاقا استقلالية هذه الهيئة ولا بحياد القرارات الصادرة عنها .

ثالثا: اختصاص في التشريع المصري:

كان التشريع المصري لسنة 1954⁴ يفرض قيادا علي رفع الدعوي للمنازعة في تقدير التعويض، والمتمثل في الطعن في هذا التقدير أمام لجنة المعاوضات⁵ وإذا لم يرتضي ذوي الشأن، فلهم أن يطعنوا في القرار هذه اللجنة أمام المحكمة الابتدائية .

¹ - المعدل لقانون نزع الملكية لسنة 1958

² - نبيلة عبد الحليم كامل، دور القاضي الإداري في الرقابة علي شرط المنفعة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص 25

³ - andré delqubqdere. Et Yves gaudmet –opcit-p 297

⁴ - القانون رقم 577، المؤرخ في 1954/12/04، بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة، المعدل بموجب القانون 252 لسنة 1960

⁵ - عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 210

إلا أن تعديل قانون نزع الملكية المصري سنة 1990¹ الغي هذا القيد وأصبح لطرف المعني أن يطعن في التقدير أمام المحكمة الابتدائية مباشرة، التي تصدر حكما ابتدائيا قابل للاستئناف، بمعنى أن أحكامها غير نهائية ولا تحوز قوة الشيء المقضي الأبعد الفصل في النزاع استثناء، عكس ما كان معمول به في القانون القديم أين كانت أحكامها نهائية واجبة النفاذ بقوة القانون فلا يجوز استئنافها².

الفرع الرابع/ آجال رفع الدعوة:

قيد المشرع الجزائري الطعن في تقدير الإداري عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بمهلة محددة يسقط الحق في الطعن بانقضائها وبالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا ويمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية³.

فجعل نص المادة 26 من القانون 11/91 من حق الطرف المطالب رفع دعوة أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا علي أن يكون ذلك خلال شهر واحد، يبدأ سريانه من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري .
فالعبارة إذن في بدا سريان مهلة الطعن، هو حصول التبليغ، إذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، والذي يتم به إعلام المعنيين بوجود قرار الإداري ويسمح لهم بمعرفة محتواه لذا يجب أن يسلم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلا أي شخص مؤهل قانونا لرفع دعوة قضائية علي أن يتم هذا التبليغ بواسطة موظف محلف أو عن طرق رسالة مضمونة وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو صحته فيقع عبء علي الإدارة .

¹ - قانون رقم 10، 1990، المؤرخ في 1990/05/31.

² - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 45 .

³ - أنظر المادة 29 من القانون رقم 11/91 .

وبما أن القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية فيمكن استئنافه أمام مجلس الدولة خلال شهر من تبليغ هذا القرار القضائي طبقاً لنص المادة 950 من القانون رقم 09/08 ، ويتم التبليغ أما عن طريق المحضر القضائي وبصفة استثنائية عن طريق أمانة الضبط بأمر من رئيس المحكمة¹ .

المطلب الثاني

التسوية القضائية لهذه المنازعة

يراعي القاضي الإداري في إطار هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في الحق المالك أو صاحب الحق المنزوع منه عقاره أو حقه في الحصول علي تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية النزع، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية النزع الملكية وهو تحقيق النفع العام .

وعلي هذا الأساس، يتولي القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، وهو يتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف كل الأطراف .

الفرع الأول/ إجراء الصلح:

إن الصلح طريقة ودية لتسوية خلاف بين الطرفين أو أكثر أو اتفاق المتنازعين علي فض النزاع الناشب بينهما، وقد تفرضه بعض القوانين علي المتخاصمين لإلزامهم بالحضور أمام القاضي حتي يحاول وان يصطلحوا قبل إقامة الدعوي .

لم يوضح المشرع الجزائري في نص المادة 970 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 كيفية الصلح وإجراءاته ومدى سلطة القاضي فيه، وبالرجوع إلي المادة السابقة نلاحظ أن الصلح يتم خلال ثلاثة أشهر من تسجيل العريضة لدي كتابة الضبط ويتم في المحاكم الإدارية .

¹ - انظر نص المواد 894،895 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25،المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية

وبالنظر إلى مدة الثلاثة أشهر التي حددها المشرع للقيام بالصلح فلن عدد الجلسات يفوق الثلاثة، يعتبر غياب احد الأطراف عن جلسة الصلح رفضا للصلح حسب نص المادة سالفه الذكر، وهنا يجرر القاضي محضر عدم الصلح، أما إذا كان الغياب مبرر فان القاضي يستدعي الأطراف إلى جلسة أخرى، بشرط أن يبرر المتغيب ذلك بسبب مقبول، ويراعي في ذلك المدة المقررة قانونا للصلح¹.

ويترتب علي إجراء الصلح أن يصدر القاضي قرارا يثبت اتفاق الأطراف الذي يترتب عنه تنازلهم عن الدعوي المرفوعة، ويتصف القرار الذي يصدره القاضي بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي²، ويخضع عند التنفيذ للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية³ ولا يتعدى أثره إلى الغير وفي حالة عدم الاتفاق يجرر محضر عدم الصلح، مما يعني استمرار القضية وفقا لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا .

الفرع الثاني / اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض:

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بشكل خاص علي قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة يصعب علي القاضي الإمام بها وبالتالي يصوغ له اللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بهم قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حوا موضوع النزاع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوي⁴.

¹ - رشيد خلوفي، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 110 .

² - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 116 .

³ - أنظر المادة 973 من القانون رقم 09/08 التي أكدت علي انه إذا حصل صلح، يجرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا بذلك، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لظعن.

⁴ - مولاي بغداداي ملباني، الخبرة القضائية في مواد المدنية، مطبعة حلب، 1992، ص 47 .

أولاً: تعيين الخبير وتحديد مهامه:

لم يتضمن قانون المنظم لعملية نزع الملكية ولا مرسومه التنفيذي، الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض مما يتوجب علينا العمل بإحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
والتي مكنت القاضي وكذا طرفي النزاع بالاتفاق بينهما أن يلجأوا إلى الخبرة، وذلك بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول علي مستوي المحكمة الإدارية أو حتي خبراء غير مقيدين في هذا الجدول علي أن يؤدوا اليمين أمام الجهات القضائية التي عينتهم¹ .

ويكلف هذا الخبير بإجراء خبرته وإيداع تقريره في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه، علي انه إذا تم تعيين أكثر من خبير، فيتوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير موحد، حتي وان حدث وان اختلفوا في آراءهم، علي أن يعلل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير .

وإذا ما حدث للخبير مانع، لم يسمح له من إجراء الخبرة، كان للأطراف تقديم طلب استبداله ويكون ذلك بموجب أمر علي عريضة يصدره رئيس المحكمة، يأمر فيه باستبدال الخبير الأول بخبير آخر علي أن يشتمل الأمر علي هوية هذا الخبير وموطنه ويتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار التمهيدي .

وتتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عموماً في :

- استدعاء الأطراف وسماعهم .
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع .
- الانتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض .

¹ - انظر نص المواد 125 الي 145 من القانون رقم 09/08، التي أعطت تعريف للخبرة، وكيفية تعيين الخبراء وأتعابهم، وكذا استبدال الخبراء ورد الخبراء وتنفيذ الخبرة

ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه:

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف بها، يتعين علي الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدي كتابة الضبط المحكمة المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة .

ومباشرة الخبير لعمله، يكون بإتباع النقاط المحددة له من طرف القاضي الفاصل في الدعوي ويمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين .

1 - استدعاء الأطراف وسماعهم:

يتعين علي الخبير تحت طائلة البطلان ¹ استدعاء أطراف الخصومة قصد الاجتماع بهم ويكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام، يرسله قبل 5 أيام علي الأقل من يوم المحدد للاجتماع، علي أن يتقلص هذا الأجل في حالة الاستعجال، إلي جميع أطراف الدعوة .

ويباشر الخبير مهامه، بعد ثبوت صحة استدعاء أطراف الدعوي، وذلك حتي ولو لم يستجيب الأطراف لاستدعائه، ذلك أن القانون يسأل الخبير عن أخطار والتبليغ ولا يحمله مسؤولية عدم حضورهم غير انه من المستحب أن يقوم الخبير باستدعاء الأطراف المتغيبية عدة مرات وذلك حتي تكون الخبرة التي ينجزها ذات مصداقية ومقبولة لدي أطراف الخصومة، والهدف المرجو من استدعاء الأطراف والاستماع إليهم هو حصر النزاع وتحديد الجوهر موضوع الخبرة والمسائل التقنية التي تقف حجرة عثرة أمام توصل الأطراف إلي اتفاق يرضيهم جميعا .

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع، مما يساعده علي إعطاء إجابات دقيقة وواضحة للمهام التي كلف بها .

¹ - مولاي بغدادي ملياني، مرجع سابق، ص11، 12 .

2- انتقال الخبر للمعاينة:

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يتركز بصفة أساسية علي معاينة العقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف علي عوامل تقييمها، يتوجب علي الخبير الانتقال إلي موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها، وذلك بغرض القيام بمحمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض .

وأول إجراء يقوم به الخبير وذلك بحضور أطراف الدعوة، هو تحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار وذكر محتوياته ثم يشرع في الأعمال التقنية التي تتحدد تبعاً لطبيعة النزاع .

بعد انتهاء الخبير من إنجاز المهام المسندة إليه، يعد تقريراً بذلك يدون فيه جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته ويضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي وتسهل له عملة الفصل في القضية وكذا الرد علي أسئلة القاضي بشكل واضح وموجز .

ثالثاً: سلطة القاضي اتجاه الخبرة:

يحق لإطراف الدعوي أن يضمّنوا عرائضهم بموقفهم من الخبرة المنجزة وكل طرف بحسب الهدف الذي يرغب فيه، فيستطيع أن يطلب أي طرف المصادقة علي الخبرة المنجزة والحكم بما جاء فيها من تقدير التعويض اذا كانت في صالحه، وكذلك يستطيع أن يطلب استبعاد الخبرة المنجزة والأمر بخبرة ثانية وهذا للطرف الذي جاءت الخبرة عكس صالحه، لكن ما يهمنا في هذا المجال هو معرفة موقف القاضي من الخبرة المنجزة بما انه يسعى لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامّة .

والقاضي غير ملزم برأي الخبير فهو يتمتع بسلطة تقديرية واسعة تجاه الخبرة التي يأمر بها¹، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أن القاضي برفضه للتقرير الخبرة انه قد تجاوز سلطاته.

¹ - أنظر نص المادة 144 من القانون رقم 09/08 التي أكدت علي انه في حالة استبعاد الخبرة من طرف القاضي عليه بتسبب ذلك ، عكس ما ذهب إليه نص المادة 54 من الأمر 154/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغي بموجب القانون 09/08.

المبحث الثاني

أحكام دفع التعويض عن نزع الملكية العقارية

بعد التوصل إلي تقدير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من اجل المنفعة العمومية سوءا من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري، يتم الانتقال إلي المرحلة التالية والمتمثلة في دفع التعويض لصالح مستحقيه .

ويجب أن يتم هذا الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها علي الأملاك المراد نزعها وهذا ما قرره الدستور وكرسته أحكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية .

ولقد بين القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 سلفي الذكر الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض، لاسيما من خلال توضيحها لمحتوي هذا التعويض والإشكال التي يمكن أن يدفع بها .

المطلب الأول

عناصر التعويض وأشكاله وخصائصه

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ومرسومه التنفيذي قواعد وطرق حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المنزوعة، وبينت انه أي التعويض يجب أن يكون عادلا ومنصفا، وذلك بان يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاح وكذا كل ما فاته من كسب بسبب أو جراء هذا النزع .

فإذا قواعد التعويض عن الأملاك والحقوق تشمل القيمة الحقيقية للأملاك وذلك بناء علي طبيعتها ومشمالتها

وكيفية استعمالها الفعلي، غير أن مساس عملية نزع الملكية بالمحلات التجارية فرضت علي المشرع إيجاد بعض

التعويضات الخاصة ويتم دفع التعويض نقدا، مع إمكانية إرفاقه بقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي .

الفرع الأول/ محتوى التعويض:

بعكس ما جاء به الأمر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ولا سيما المادة 25 منه، الذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية، فان التشريع الحالي اعتمد طريقة التقييم الشامل للتعويض، فيتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به، والذي يقدر أصلا اعلي أساس القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة والناجحة عن طبيعة ومشماتل هذا العقار وكذا وجهة استعماله الفعلية، والتي تحسب طبقا للقواعد المبينة سابقا¹ والذي تقترحه الإدارة علي أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة، أو عن طريق القضاء إذا لم يرضي احد أطراف نزع الملكية بهذا التقدير.

ولقد خص المشرع مستأجري الأملاك المنزوعة ملكيتها بتعويضات خاصة بهم²، فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررة من عملية نزع الملكية، قرر المشرع تعويض مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها، وهذا إلي جانب تعويض مالكيها عن نزع ملكيتهم، وذلك بتعويضهم عن حرمانهم من الانتفاع بالأملاك المراد نزع ملكيتها، وكذا تعويضهم عن المصاريف التي دفعوها من اجل الرحيل .

فالتعويض عن الحرمان من الانتفاع يشمل ما لحق بالتاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلاء بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك علي الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلي غاية تنصيبه . أنا التعويض عن الرحيل فيشمل كل المصاريف التي يتوجب علي التاجر دفعها منة اجل إعادة نشاطه، وهي تتضمن مصاريف النقل وإعادة التركيب ، وباختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل مع اشتراط إثبات تلك المصاريف بفواتير .

¹ - أرجع للصفحة 29 وما بعدها .

² - أنظر نص المادة 34 من المرسوم 186/93

الفرع الثاني/ أشكال التعويض:

طبقا لنص المادة 34 من مرسوم التنفيذي رقم 186/93 فان التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يمكن أن يدفع نقدا، أو يكون في شكل تعويض عيني، ويتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة .

أولا: التعويض النقدي :

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية.

إلا أن المشرع لم يحدد شروط استثناء هذا المبلغ، باستثناء ما حمّله نص المادة 28 من القانون النظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من إمكانية رفع الدعوة أمام القاضي الاستعجال موضوعها طلب إسهاد علي استلام هذه الأموال .

وبعكس هذا فان المشرع الفرنسي حدد شروط دقيقة، يتعين استيفائه لتقاضي مبلغ التعويض، وهي تتمثل أساسا في إثبات المعني بالأمر صفة لتقاضي مبلغ التعويض، وكذا إثبات أن أملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا حق امتياز¹ .

ونري بان استغناء المشرع علي فرض هذه الشروط نابع من تأكد من دقة العمل التحضيري لعملية نزع الملكية، لا سيما العمل المهم الذي يتولي المحافظ المحقق إنجازها، والذي يحدد فيه العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وله أن يجمع كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك وتحديد هوية مالكيها وذلك بما حوله المشرع من صلاحيات الاطلاع علي كل الوثائق المتوفرة لدي المعنيين بالأمر وكذا لدي الإدارات والهيئات المعنية بحفظ ومسك دفاتر حول هذه العقارات .

¹ - محمد بوزريعات، مرجع سابق، ص 84 .

ثانيا: التعويض العيني :

حمل نص الفقرة الثانية من نص المادة 25 من القانون 11/91 السالف الذكر إمكانية اقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي وذلك كلما كان ذلك ممكنا وسائحا، وهذا ما أكدته نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور أنفا والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني وذلك بنصه علي ما يلي : «تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير انه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض غلي التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة».

فإطار التعويض العيني بحسب هذا النص يكون في حالتين

1- إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها:

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية، أن تقترح عوض التعويض النقدي إعادة إسكانهم وتسمح لنا العبارات وتسمح لنا العبارات المستعملة في هذه المادة انه بالنسبة لإعادة الإسكان فلا يكون هناك اقتراح يوجب قبول المستأجرين أو شاغلي المعنيين، بل إعادة الإسكان كلما توافرت فرصة ذلك فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية .

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي، بحيث أن أول قانون اوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في

1957/08/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوع ملكيته، لكن التشريع الساري حاليا استبعد

اشتراط هذه الموافقة في عدة حالات، في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي¹، عدة طرق

لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة، الأولوية في الحصول قروض خاصة بالعقار² .

¹ - المدججة بمقتضى التعديلات التي عرفها قانون توجيه العقاري الفرنسي في 1967/12/30 .

² - ANDRE DELAUBADERE, ET YVES GAUDMET, OPCIT, P 303

2- عرض محلات معادلة علي التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم :

بعكس الحالة الأولى، يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجارياً أو حرفياً أو صناعياً، أن تعرض علي مستغليها محل معادل، مما يمكننا من القول أن هذا الشكل من التعويض متوقف علي موافقة المعنيين به فلا يمكن للإدارة أن تفرضه عليهم جبراً، ذلك أن نشاطهم يكون مرتبط بموقع ذلك المحل .

أما المشرع الفرنسي فلقد ذهب في نفس الاتجاه، بتقرير أحكام قانون نزع الملكية جواز العدول عن التعويض النقدي وذلك بمنح التجار أو الحرفيين أو الصناعيين محل معادل يقع في نفس المنطقة الحضرية .

علي انه إذا رضي المستأجرين المعنيين بهذا الشكل من التعويض العيني فأنتهم يستفيدون من تعويض عن حرمانهم من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل، فهذا التعويض النقدي المتعلق بنفقات الحرمان من الانتفاع والرحيل مرتبط بالتعويض العيني للمحلات المنزوعة .

الفرع الثالث / خصائص التعويض:

لقد وصف الدستور والقانون المدني وكذا القانون المنظم لعملية نزع الملكية هذا التعويض بصفتي العدل

والإنصاف وكذلك بأنه تعويض قبلي .

أولاً: تعويض قبلي :

بمعني انه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الاعتماد المالية اللازمة للتعويض المسبق، بحيث لا يمكن كما حصل في الأمر السابق¹ القيام بنزع الملكية قبل تسجيل العملية علي مستوى إدارة التخطيط وقبل التأكد من التمويل المخصص للعملية، كذلك تدخل هذه الخاصية - التعويض القبلي - ضمن ما يسمى التعويض الودي الذي تقترحه الإدارة علي الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم وقد جاءت الإشارة إلي الاتفاق الودي في المادتين 25-26 من القانون 11/91 دون تحديد شكل الاتفاق أو أثاره، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من ذات

¹ - الأمر 48/76، المؤرخ في 1976/05/25، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

القانون التي تنص علي انه «يجرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات الآتية :

■ إذا حصل اتفاق بتراضي .

■ إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من التبليغ «

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع الطلب هذا الإشهاد من الإدارة أو المعني

بالأمر .

وهذا هو أهم شرط واجب توفره في التعويض القبلي لان هاهم ضمانته للشخص الذي نزعت ملكيته لتعويضه

عن ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب ولعل أهم عائق يجب علي الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية،

فيجب عليه توفير الاعتماد المالية الأزمة للعملية ونص المشرع علي وجوبه في قانون نزع الملكية في المادة 03 الفقرة

05 منه التي تنص علي «...توفير الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي علي الأملاك والحقوق المطلوب نزعها

....» وأكد هذا المرسوم التنفيذي لذات القانون وكذا دستور 1996 .

وفي حالة ما إذا ما خالفت الإدارة نازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع دعوة من

المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المنزوعة والمستولي عليها .

كما نص علي هذه القاعدة القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جاء فيها : «...ويحدد هذا

القرار - اقرار نزع الملكية - تعويضا احتياطيا يجب علي المتعامل إيداعه قبل حيازة الأراضي»¹ .

¹ - انظر الفقرة الثانية من المادة 155 من القانون رقم 01/02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية العدد 08 بتاريخ 2002/02/06 .

كما انه حتى في الحالات الاستثنائية التي حددها قانون المالية 2005 في مادته 12 مكر 1 وكذا مرسوم التنفيذي رقم 202/08¹ في المادة 40 منه والتي تخص انجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني و الاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، أكد علي ضرورة تخصيص وتسجيل التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدي الخزينة العمومية .

غير أن المادة 40 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة قررت علي انه في حالة الطعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض فهذا لا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة بالتالي هذا يخص الجانب القضائي ومفاده السرعة في الإجراءات ولا يمس التعويض القبلي الذي تحدده مصالح إدارة أملاك الدولة الوطنية، الفرق الوحيد عدم قبول هذا التعويض من طرف الملاك ولجوءهم إلي العدالة ولا تكون المنازعة القضائية الخاصة للتعويض فيما يخص مثل المشاريع حائلا دون حيابة الدولة لهذه الأملاك والحقوق العينية العقارية، والمغزي من كل هذا هو لربح الوقت واحترام الآجال في انجاز مثل هذه المشاريع الإستراتيجية، خاصة أن المنازعات القضائية المتعلقة بالعملية نزع الملكية للمنفعة العامة قد تطول وهذا من خلال ما لاحظناه لمختلف المنازعات القضائية المثارة أمام المحاكم مما يجعل جل هذه المشاريع المبرجة تتعطل بسببها إلا انه يبقى إيداع مبلغ التعويض إجباري قبل وضع اليد علي الأملاك كما اقره الدستور في المادة 20 منه وكرسته مختلف القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية².

ثانيا: تعويض عادل ومنصف :

وبالنسبة لصفة الإنصاف فيقدر ما هي صالحة لتعويض المالك المنزوع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع الملكية، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع التعويض

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 2008/07/07، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 39، 2008 .

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

بحيث لا تلزم بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لان القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته علي حساب الإدارة ومن ثم علي حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه الاعتبارات، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف جميع الأطراف .

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقتضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض أو من حيث قواعد تقدير التعويض¹.

المطلب الثاني

الإجراءات المتبعة لدفع التعويض

يتعين علي الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل إصدار فرار نزع الملكية، وهذا ما عبر عليه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية .
فيظهر هذا الالتزام حصانة للملكية الخاصة من أي اعتداء، إذ لا بد من الدفع قبل وضع اليد وإلا اعتبرت الإدارة مستولية علي أملاك الخواص .

ولقد تكفلت نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية ومرسومه التنفيذي ببعض الأحكام المتعلقة بإجراءات الدفع ولم تنص عن بعض، فلم يحدد النصاب من هو المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية وكذا وبالرغم من نصه علي توقيت دفع التعويض وكيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحابها إلا انه لم ينص علي القاعدة العامة في الدفع وكذا الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض .

¹ - انظر الصفحة 26 وما بعدها

الفرع الأول/ الجهة المكلفة بدفع التعويض:

نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة فلا يمكن لغير الدولة إجراءها، لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العامة الذي يود انجازه .

لهذا، فيمكن لعدة جهات إدارية كانت عامة أم خاصة أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية ورغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون أو المرسوم التنفيذي للجهة للجهة المستفيدة¹ ولكن تمت الإشارة إلى كون المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية هو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لا سيما دفع التعويض المستحق . أما الجهة المستفيدة من النزع فليس لها إلا تكوين ملف يرر اللجوء إلى نزع الملكية، علي أن الوالي هو الذي يشرع في اتخاذ الإجراءات لهذا يجب أن يتأكد من مدي فعالية المنفعة العمومية وكذا توفير الاعتماد المالية الضرورية لإجراء عملية النزع .

رغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة علي ان دفع التعويض يقع علي الجهة المستفيدة من نزع الملكية حيث جاء القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 مايلي :

« حيث انه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية»² .

وعليه فالوالي لا يتحمل هذه المسؤولية باسم الدولة إلا في حالة عدم تحديده للمستفيد في قرار نزع الملكية أو متي نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة³ .

¹ - باستثناء ما ورد في المادة 02 والمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور سابقا .

² - مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 230 وما بعدها .

³ - زهيه كريبي، مرجع سابق، ص 119، 230 وما بعدها .

وهذا ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة بغرفه المجتمعة في الملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/23 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) جاء فيه « أن القانون 109/90¹ قد نصا علي تعيين الوالي كمثل للدولة علي مستوي الجماعات الإقليمية، وبالنتيجة يكون هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية أو وجدت منازعة جدية بخصوص هاته الصفة كما أن المرسوم 257/80 اسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف وإعطاء صفة الأمر بالصرف الثانوي»² .

إلا أن الأستاذة زروقي تري بان موقف مجلس الدولة المعبر عنه في القرار رقم 199301 سالف الذكر سيؤدي إلي نتائج وخيمة، لا سيما بالنسبة للملاك المنزوع ملكيتهم الذين سيجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم وذلك من اجل مقاضتها وكذا يتوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الذي يكرس حقهم في التعويض فإذا لم تكن الجهة المستفيدة من سلطة إدارية فيتعين عليهم إتباع القواعد العامة فيما يخص تنفيذ القرار القضائي التي تعد طريقة طويلة ونتائجها غير مضمونة .

ولهذا تفضل الأستاذة طريقة أخرى تتماشى مع روح القانون رقم 11/91، وتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاص الموجود تحت عنوان " تنفيذ أحكام القضاء المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة وبغض الهيئات "، ويمكن للدولة فيما بعد وباستعمال صلاحياتها كسلطة عامة أن تجبر الجهة المستفيدة من عملية النزع علي أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة .

¹ - القانون رقم 09/90، المؤرخ في 04/07، المتعلق بالولاية والملغي بموجب القانون

² - مجلة مجلس الدولة، العدد 04، 2003، ص 64 وما بعدها .

وهذا ما جري به العمل في النظام المصري بحيث لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بمبلغ التعويض إنما توجه إلى الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية فإذا ما وجهت الدعوة ضد الجهة المستفيدة من نزع الملكية فإنها تكون قد رفعت علي غير ذي صفة¹.

الفرع الثاني/ إيداع التعويض:

ركز المشرع الجزائري علي وجوب إيداع تعويض قبلي، علي أن يكون الدفع متزامنا مع تبليغ الملاك المعنيين بالقرار الإداري الخاص بالقابلية التنازل هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون 11/91 «يودع مبلغ التعويض الممنوح إلي المعني لدي الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون» في حين لم يحدد المشرع إجراءات دفع هذا التعويض.

أولا: إجراءات دفع التعويض:

لقد وضع المشرع أهمية دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشدد علي مسالة إجبارية دفعه في كل الحالات ونفس الشيء أكده القضاء الجزائري ولكنه لم يبين من إجراءات دفع التعويض إلا ثلاث مسائل :

1 - وقت التعويض المقدر إداريا : والذي اشترطت المادة 25 من القانون 11/91 والمذكور أعلاه أن يكون

متزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات والحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها .

2 - في الحالة التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق من تحديد هوية مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية

المنزوعة، فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدة 15 سنة لحين ظهور صاحب الحق فيه² بشرط

إلا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة .

¹ - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 180 .

² - انظر المادة 35 من المرسوم 186/93 .

3 - يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوي أمام القضاء الاستعجالي تطلب فيها

إشهاد علي تسليم الأموال¹.

ولم يوضح المشرع مسائل أخرى متعلقة بنفس الموضوع لاسيما الإجراءات دفع التعويض للمالكين وأصحاب الحقوق

المنزوعة المحددين في القائمة التي يعدها المحافظ المحقق، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة؟ .

من استقراء نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يمكننا القول بان التعويض في الحالات

العادية يدفع بطريقة عادية وذلك دون إيداعها في الخزينة الولاية لان في ذلك تأخير وتعطيل لمصالح الأفراد وحسب ما

جاء به نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 يمكن القول بان الإيداع لدى الخزينة هو استثناء عن المبدأ العام

ويطبق في حالة عدم تحديد هوية المالك وصاحب الحق العيني فقط .

ثاني: عدم دفع التعويض:

توضح الحصانة التي تتمتع بها الملكية الخاصة جليا في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من خلال النصوص

التي تلزم الإدارة أن تقوم بدفع تعويض المستحق عن عملية النزع وذلك قبل أن تضع يدها على العقار أو الحق العيني المراد

نزعه مما يجعل من حق المعنيين مقاضاة الإدارة إذا لم تستوفي هذا الشرط تماما ا وجاء الدفع متأخرا .

ففي هذه الحالة الأخيرة، يعتبر قضاء مجلس الدولة أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني قبل دفع

التعويض المستحق يعد استيلاء على الملكية .

¹ - انظر المادة 28 من القانون رقم 11/91 ..

أما الإشكال يطرح في حالة ما إذا لم تدفع الإدارة التعويض المحكوم به عليها سواء أكان عدم الدفع كلي أو جزئي، أي ما قضى به القاضي في حالة المنازعة أمامه في تقدير التعويض وقرر الرفع منه إنصافاً للملاك المنزوع ملكيتهم، وكيف يمكن تنفيذه؟ .

بعد إصدار القاضي لقراره فإنه المنزوع منه عقاره أو حقه العيني يلجا إلى التنفيذ هذا القرار بالطرق العادية، فإذا لم تشر بشئ فيمكنه القانون رقم 02/91 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة علي بعض أحكام القضاء، من التنفيذ مباشرة علي أموال الإدارة المحكوم عليها والمودعة لدي الخزينة العمومية وبالشروط المحددة في المادة 06 ومل يتبعها المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء والتي تتضمن إدانة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري . ويفتح بموجب المادة 06 من نفس القانون حساب خاص تحت رقم 302038 وذلك تحت عنوان «تنفيذ الأحكام القضائية المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمن إدانات مالية للدولة وبعض الهيئات» .

في حين بينت المادة السابعة من القانون الوثائق الواجب دفعها لاستحقاق المبلغ :

■ نسخة تنفيذ للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الهيئة المحكوم بها .

■ كل الوثائق والمستندات التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائي بقيت طيلة شهرين دون نتيجة* .

ويمكن كذلك للملاك المنزوع ملكيتهم أن يودعوا شكوى مصحوبة بادعاء مدني ضد الوكيل القضائي للخزينة الذي

رفض دفع المبلغ لهم وهذا تطبيقاً لنص المادة 118 من قانون العقوبات¹ .

لكن هذه الضمانات لا يمكن تطبيقها من طرف مستحقي التعويض إذا كان المستفيد من نزع الملكية يخضع

للقانون الخاص، هذا ما يصعب وضعهم أكثر إذ بعد أن يجددوا الهيئة المستفيدة بغرض مقضاتها ليتحصلوا منها علي

التعويضات المستحقة لهم، وبعد صدور القرار يتوجب عليهم الشروع في إجراءات تنفيذه طبقاً لما هو مقرر في القواعد

العامة، وهي طريقة طويلة ومكلفة وقد تكون غير مضمونه .

¹-zerrougui Leila.opcit,p 113

الختام

خاتمة

يعد التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية .

فعلجنا هذا الموضوع من خلال زاوية أساسية وعي تقدير التعويض ودفعه وذلك سواء بما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي، معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا بمختلف القرارات المتعلقة بهذا الموضوع .

والملاحظ من هذه الدراسة أن القانون الحالي لم يحدد إجراءات تسوية نزاعات التعويض وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط .

كما انه لم يتصدي للتسوية الإدارية للنزاع بحيث إذا لم يحصل اتفاق ودي حول تقدير مبلغ التعويض فان الدعوي ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهر من تبليغ القرار الإداري ، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض، كما مكنه المشرع في هذا المجال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الذي يأمر به لان الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا المجال لا تكمن في النتائج التي يتوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به القاضي خاصة وانه محايد ولا يهمله إلا تحقيق العدل والأنصاف .

وعندما يصبح التقدير نهائيا يتعين على الهيئة المستفيدة من عملية النزاع أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، على أن يدفع هذا التعويض في آجال معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه لهم الدستور .

الاقتراحات :

فبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية يمكن لنا تقديم بعض الاقتراحات تتمثل فيما يلي:

- ضرورة الاعتماد على المعاينة المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، وذلك لمل لها من تأثير ايجابي في تقدير التعويض العادل والمنصف، الذي يعد الضمانة الوحيدة لطرف المنزوع منه ملكيته .

- منح الفصل في المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية أما لقاضي مختص في هذا المجال كما هو الحال في فرنسا ، أو للقاضي العادي بصفته حاميا للملكية الخاصة، وذلك لعدم اختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية، أي عدم التوقف عند المعيار العضوي، وإنما النظر إلى طبيعة النزاع وان هناك مصلحة خاصة يستوجب حمايتها من سلطات الإدارة .
- ضرورة إسناد عملية التقييم لجهة محايدة متخصصة كالموثقين أو الخبراء العقاريين لدرائتهم بالقيمة الحقيقية للعقار، وهذا ما يتساير مع المتغيرات الاقتصادية الحالية التي تجعل من الأسعار تخضع لقانون السوق (العرض و الطلب)، أي الابتعاد علمي الوضعية الحالية التي تعتبر فيها الدولة هي المحددة للأسعار وهذا لكفالة أكبر قدر من العدالة .

قائمة المراجع

قائمة المراجع والمصادر

❖ أ- باللغة العربية:

أولا - الكتب:

- 1 - إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، الدار الجامعية، 1997 .
- 2 - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000 .
- 3 - احمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام مع احداث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، مصر، 2005 .
- 4 - أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، بدون سنة نشر .
- 5 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003 .
- 6 - حسين عبد السلام جابر، الطلبات المستعجلة في قضاء مجلس الدولة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2005 .
- 7 - حمدي باشا عمر:
 - القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002 .
 - نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002 .
 - حماية الملكية لعقارية، دار هومة، الجزائر، 2005 .
- 8 - رشيد خلوفي :
 - القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002 .
 - قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994 .
- 9 - عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992 .
- 10 - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوي الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2004 .
- 11 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية، المجلد الثامن، دار التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967 .
- 12 - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005 .
- 13 - مقدم سعيد، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992 .

ثانيا - الرسائل والمذكرات:

- 1 - بوذريعات محمد، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن ، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2002 .
- 2 - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006

ثالثا - المقالات:

- 1 - كربي زهية، تعليق علي قرار قضائي لمجلس الدولة رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004 .
- 2 - احمد رحماني، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994 .
- 3 - ليلي زروقي، دور القاضي في مراقبة مدي احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003 .
- 4 - ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، مجلة الموثق، العدد 13، الجزائر، 2005 .

رابعا- الدوريات والمجلات:

- 1 - المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر لمحكمة العليا ، العدد الأول، سنة 1998.
- 2 - مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002.
- 3 - مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003.
- 4 - مجلة مجلس الدولة، العدد 04، سنة 2003.
- 5 - مجلة مجلس الدولة، العدد 04، سنة 2004.
- 6 - مجلة مجلس الدولة، العدد 05، سنة 2004.

خامسا- قائمة النصوص القانونية:

➤ الدساتير :

- 1 - المرسوم الرئاسي رقم 436/96 المؤرخ في 1996/12/07، المتعلق بتعديل الدستور الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، 1996 .

➤ الأوامر والقوانين:

▪ الأوامر:

- 1 - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في: 30-09-1975 المعدل والمتمم.
- 2 - الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في: 18-04-1975.
- 3 - الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01-02-1995 المتضمن مهنة الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في.

▪ القوانين

- 1 - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991 .
- 2 - القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 04-05-2008.
- 3 - القانون رقم 12-07 المؤرخ في 30-12-2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 31-12-2007.
- 4 - قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990.
- 5 - القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في 20-07-2008.
- 6 - القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 مؤرخة في 02-12-1990.
- 7 - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 54، 1987 .

➤ المراسيم التنفيذية:

- 1 - المرسوم 186-93 المؤرخ في 27-07-1993 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، الجريدة الرسمية العدد 51.

2 - المرسوم 05-248 المؤرخ في 10-07-2005 المتمم للمرسوم رقم 186/93، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 10/07/2005 .

3 - المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، 1991 .

المرسوم 08-202 المؤرخ في 07-07-2008 المتمم للمرسوم رقم 186/93، الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 13/07/2008 .

❖ رابعا- المذكرات والتعليمات:

1- التعليمية رقم 6408 المؤرخة في 15/11/2005، المتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

2- التعليمية رقم 68/59 المؤرخة في 17-09-2006، تخص مشروع انجاز الطريق السريع شرق- غرب، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

3- المذكرة رقم 2938، المؤرخة في 02-06-2003، المتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات أملاك الدولة في إطار عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

4- منشور وزاري مشترك رقم 43/07 المؤرخ في 02/04/2007، المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في إطار البني التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي .

❖ ب- قائمة المراجع باللغة الفرنسية:

■ LES OUVRAGES .

1- ANDRE DELAUBADRE, YVES GAUDMET, traite de droit administratif, Tome2, administratif desbiens11 éditions, LJDJ, DELTA 2002 .

2- ANDRE HOMONT, l'expropriation pour cause d'utilité publique, PARIS, 1975 .

3- JAQUELINE MORAND DEVILLIER, cours de droit administratif du biens, Montchrestien, paris, 1999 .

▪ **ARTICLES :**

1-ZEROUGUI LEILA, note concernant l'arrêt n. 199301, rendu le 06/11/2001 par le conseil d'état .

2- HANIFI MOKHTARIA, étude intitulée, le contra du Juge en matière d'expropriation, para a la revue du conseil d'état, N.05, 2005 .

الفهرس

الصفحة

الموضوع

02.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول: التقييم الودي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
08	المبحث الأول: الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها
09.....	المطلب الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
09.....	الفرع الأول: العقارات.....
10.....	الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية.....
11.....	الفرع الثالث: دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات.....
13.....	المطلب الثاني: تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.....
14.....	الفرع الأول: في حالة الملاك الذين يحزون سندات الملكية.....
15.....	الفرع الثاني: في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحزون سند ملكية.....
21.....	المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
22.....	المطلب الأول: شروط الضرر القابل للتعويض.....
23.....	الفرع الأول: الضرر المادي.....
24.....	الفرع الثاني: الضرر المباشر.....
26.....	الفرع الثالث: الضرر المؤكد.....
26.....	الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضروب.....
27.....	الفرع الخامس: العلاقة السببية.....
29.....	المطلب الثاني: قواعد تقدير التعويض.....
30.....	الفرع الأول: طبيعة ومشمتملات العقار.....
30.....	أولاً- العوامل الفيزيائية.....
31.....	ثانياً- العوامل الاقتصادية.....
32.....	ثالثاً- العوامل القانونية.....
32.....	الفرع الثاني: الاستعمال الفعلي للأملاك.....
33.....	أولاً- تقدير القيمة الحقيقية للأملاك.....
34.....	ثانياً- تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي.....
35.....	ثالثاً- التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك علي أملاكهم.....

- 38..... رابعا- التحسينات التي يدخلها تجريبها الإدارة في حالة الاستيلاء المؤقت
- 39..... الفصل الثاني: المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية وأحكام دفعه
- 41..... المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض
- 41..... المطلب الأول : شروط قبول دعوي التعويض عن نزع الملكية
- 41 الفرع الأول: مفهوم الدعوي
- 42..... الفرع الثاني: أطراف هذه الدعوة
- 42..... أولا- المستفيد من عملية نزع الملكية:
- 43..... ثانيا- السلطة النازعة للملكة:
- 44..... ثالثا- المالك المنزوع منه ملكيته:
- 45..... الفرع الثالث: القضاء المختص في هذه الدعوي
- 45..... أولا- الاختصاص في التشريع الجزائري:
- 47..... ثانيا- الاختصاص في التشريع الفرنسي:
- 47..... ثالثا- الاختصاص في التشريع المصري:
- 48..... الفرع الرابع: أجال رفع الدعوي
- 49..... المطلب الثاني: التسوية القضائية لهذه الدعوة
- 49..... الفرع الأول: إجراء الصلح
- 50 الفرع الثاني: اللجوء إلي الخبرة لتقدير التعويض
- 51..... أولا- تعيين الخبير وتحديد مهامه:
- 52..... ثانيا- مباشرة الخبير لمهامه:
- 53..... ثالثا- سلطة القاضي اتجاه الخبرة:
- 54..... المبحث الثاني: أحكام دفع التعويض عن نزع الملكية العقارية
- 54 المطلب الأول: عناصر التعويض وأشكاله وخصائصه
- 55..... الفرع الأول: محتوى التعويض
- 56 الفرع الثاني: أشكال التعويض
- 56..... أولا- التعويض النقدي:
- 57..... ثانيا- التعويض العيني:
- 58 الفرع الثالث: خصائص التعويض
- 58..... أولا- تعويض قبلي:
- 60..... ثانيا- تعويض عادل ومنصف:
- 61..... المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض

62.....	الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض.....
64	الفرع الثاني: إيداع التعويض.....
64.....	أولاً- إجراءات دفع التعويض :.....
65.....	ثانياً- عدم دفع التعويض
67.....	الخاتمة
70.....	قائمة المراجع
.76.....	الفهرس