



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسيلت
معهد العلوم القانونية و الإدارية
قسم القانون الخاص



التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن مُتطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ
* يحلى رابح

إعداد الطالبين:
- ترقو الزروق
- بن سهيلة عبد القادر

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة :

الأستاذ: علاق عبدالقادر رئيسا
الأستاذ: يحلى رابح مشرفا و مقورا
الأستاذة: بن شنوف فيروز عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018

كلمة شكر

أولا و قبل كل شيء نشكر الله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل ، وما التوفيق إلا من عنده عز وجل.

كما نتقدم بجزيل الشكر و الإمتنان إلى أستاذنا المحترم السيد: يحلى رابح الذي تفضل بقبول الإشراف على إعداد هذه المذكرة و على رحابة صدره و تواصله معنا ، وعلى ماقدمه لنا من توجيهات و نتقدم بالشكر أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة و إلى جميع أساتذة و موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية لاسيما المشرفين على تسيير دفعة ماستر 2018/2017 تخصص قانون عقاري ، على صبرهم وتعاونهم معنا طيلة فترة الدراسة.

و الشكر موصول كذلك إلى كل من مد لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد في عملنا هذا.

إلى كل هؤلاء نرجوا من الله عز وجل أن يجزيهم عنا خير الجزاء.

إهداء

﴿ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ و على والداي
و أن أعمل صالحاً ترضاه﴾

أهدي

هذا العمل

إلى روح والدي الكريمين رحمهما الله و أسكنهما فسيح جنانه

و إلى زوجتي و أبنائي

إلى أسرتي الصغيرة

إلى أخي و إخوتي

إلى زملائي أخص بالذكر عبد الحفيظ ، أحمد و فاطمة

الزروق

إهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي إلى:

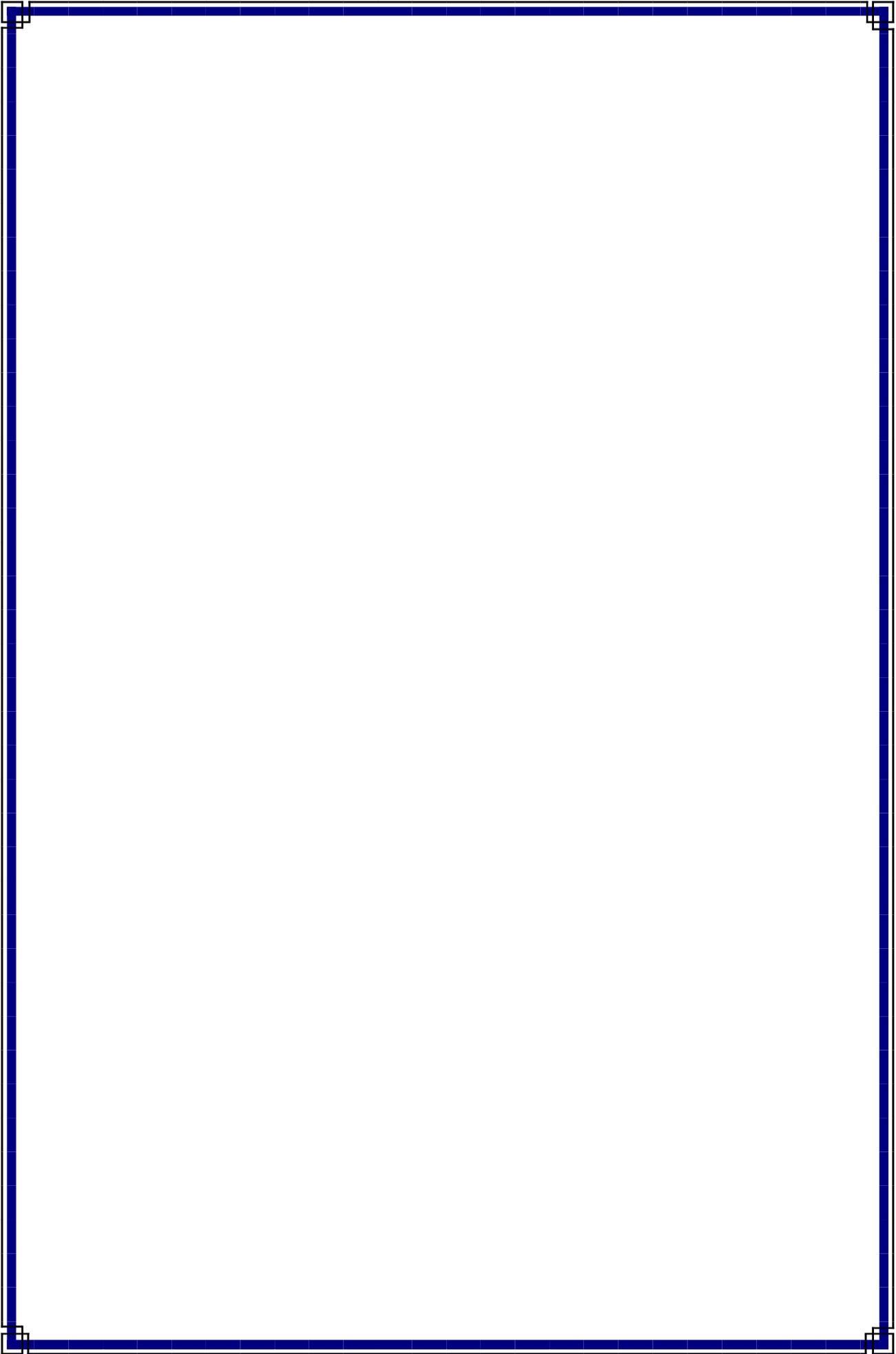
قرة عيني والدي الحبيب، و تاج رأسي أُمي الحنونة، على ما قدموه لي من يد العون
والمساعدة ماديا و معنويا قصد طلب العلم.

و إلى زوجتي أم أولادي، و إلى إبنني و إبنتي فلذات أكبادي، وأشكرهم على صبرهم
الطويل على إنشغالي و إبتعادي عنهم، و أتمنى أن أكون قدوة لهم في هذا.

و إلى إخوتي، وأخواتي، وأقاربي، وأصدقائي.

إلى أساتذتي في مشوار الدراسة، وإلى جميع القراء.

عبدالقادر



الفهرس

أ.....	مقدمة.
7.....	الفصل الأول: التعويض الودي عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
8.....	المبحث الأول: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية و مميزاته و أنواعه.
8.....	المطلب الأول: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية.
8.....	الفرع الأول: الأساس القانوني للتعويض بموجب نصوص القانون الداخلي.
9.....	الفرع الثاني: الأساس القانوني للتعويض بموجب نصوص القانون الإتفاقي.
11.....	المطلب الثاني: مميزات التعويض عن نزع الملكية.
12.....	الفرع الأول: أنه تعويض مسبق.
13.....	الفرع الثاني: أنه تعويض عادل ومنصف.
14.....	المطلب الثالث: أشكال التعويض الودي عن نزع الملكية.
15.....	الفرع الأول: التعويض النقدي عن نزع الملكية.
16.....	الفرع الثاني: التعويض العيني عن نزع الملكية.
20.....	المبحث الثاني: قواعد تحديد التعويض الودي عن نزع الملكية و هيئات تقديره.
20.....	المطلب الأول: القواعد الموضوعية لتحديد التعويض الودي عن نزع الملكية.
21.....	الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض.
24.....	الفرع الثاني: عناصر تحديد التعويض.
29.....	الفرع الثالث: محتوى التعويض.
31.....	المطلب الثاني: القواعد التقنية لتحديد التعويض الودي عن نزع الملكية.

- 32..... الفرع الأول: الهيئة المكلفة بإجراء التقييم.
- 33..... الفرع الثاني: الطرق التقنية للتقييم.
- 39..... المطلب الثالث: دفع التعويض الودي عن نزع الملكية.
- 39..... الفرع الأول: إيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية.
- 41..... الفرع الثاني: عوارض دفع التعويض.
- 46..... الفصل الثاني: التعويض القضائي عن نزع الملكية.
- 47..... المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية.
- 47..... المطلب الأول: أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية.
- 48..... الفرع الأول: الطرف النازع للملكية.
- 49..... الفرع الثاني: المستفيد من نزع الملكية.
- 52..... الفرع الثالث: الطرف المتضرر من نزع الملكية.
- 53..... المطلب الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.
- 54..... الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.
- 57..... الفرع الثاني: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.
- 59..... الفرع الثالث: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية.
- 61..... المطلب الثالث: التسوية القضائية للمنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية.
- 62..... الفرع الأول: اللجوء إلى الخبرة لتحديد التعويض.
- 64..... الفرع الثاني: إنتقال القاضي للمعاينة الميدانية.

66.....	المبحث الثاني: آثار دعوى التعويض عن نزع الملكية و سلطات القاضي للفصل فيها.
67.....	المطلب الأول: آثار دعوى التعويض عن نزع الملكية.
67.....	الفرع الأول: إمكانية وقف التنفيذ.
69.....	الفرع الثاني: إصدار حكم في الدعوى و الطعن فيه.
73.....	المطلب الثاني: سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض.
73.....	الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري في تقييم الإدارة.
74.....	الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري إتجاه الخبرة القضائية.
76.....	المطلب الثالث: مدى فاعلية سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية.
77.....	الفرع الأول: الجانب السلبي لسلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض.
78.....	الفرع الثاني: الجانب الإيجابي لسلطة القاضي في تحديد التعويض.
82.....	خاتمة:
85.....	قائمة المصادر و المراجع:

مقدمة

إهتمت الشرائع القديمة و الحديثة بحق الملكية الذي لازم حركة تطور المجتمعات الإنسانية إقتصاديا و إجتماعيا و فكريا و تنظيميا، و يعتبر بذلك حق الملكية من أقدم الحقوق التي يتمتع بها الإنسان و أوسعها نطاقا، و هذا الإهتمام المتزايد بحق الملكية نتج عنه إختلاف فقهي حول طبيعتها ونوع الوظيفة التي تضطلع بها فمنهم من رأى ضرورة إطلاق حق الملكية و تحريره من أي قيد متأثرا بالنزعة الفردية، في حين رأى جانب آخر من الفقه إنكار صفة الحق على الملكية و إعتبرها مجرد وظيفة إجتماعية متأثرا بالنزعة الجماعية، و هناك إتجاه ثالث تبناه الفقه الحديث الذي جمع بين النزعة الفردية والجماعية و سايرته في ذلك أغلب التشريعات مع بعض الفوارق الناتجة عن نطاق حق الملكية من حيث التضييق أو التوسعة وذلك حسب النظام الإقتصادي و السياسي السائد في كل بلد.

ومن بين القوانين الحديثة التي ظهرت لتنظيم الملكية الخاصة الفردية بمعناها الحديث الذي وازن بين حق الفرد في الإستثمار بجزء من الأموال و شرط ألا تتعارض هذه الملكية مع المصلحة العامة نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ: 1948/12/20 على أن: "حق الملكية هو حق من الحقوق الطبيعية للإنسان، غير قابل للإنتهاك مع الحرية و الأمن، و لكل شخص الحق في التملك بمفرده أو بالإشتراك مع غيره، و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا".

كما أشارت مختلف المعاهدات الدولية الإقليمية، و كذا الدساتير الحديثة، و القوانين المعاصرة على ضرورة إحترام حق الملكية الخاصة بإعتباره حق محمي و مكرس لا يمس، غير قابل للإنتهاك، و لا يسقط بالتقادم.

و لقد سائر المشرع الجزائري الإتجاه الحديث في رفضه للفكرة التقليدية لحق الملكية بإعتباره حقا مطلقا، حيث جاءت أحكام الدستور الجزائري لتحمي و تضمن حق الملكية الخاصة مع الإعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك مراعاة للمصلحة العامة، حيث نصت المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996¹ على أن: "الملكية الخاصة مضمونة، وحق الإرث مضمون"، و كذا نص المادة 64 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016² المتضمن التعديل الدستوري.

¹ - المرسوم رئاسي رقم 438/96 المؤرخ في : 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، الجريدة الرسمية، عدد 76 الصادرة في: 18 ديسمبر 1996.

² - الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ: 07 مارس 2016.

وفي نفس الإطار نصت المادة 677 فقرة 1 من القانون المدني على ما يلي: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون..... " ¹.

فالمبدأ العام في القانون الجزائري هو ضمان حماية الملكية الخاصة بوجه عام،² فلا يمكن قانونا حرمان أي شخص من ملكيته الخاصة جبرا عليه، غير أن هذا الحق ليس مطلقا ذلك أن الدولة و عند قيامها بوظائفها المتعددة لاسيما إنجاز تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة كالمستشفيات، و المدارس، و الطرق والمناطق الصناعية... إلخ، تنفيذا لأدوات التهيئة و التعمير تلجأ إلى أملاكها العامة لتنفيذ هذه المشاريع، و في حالة عدم كفايتها أو عجزها في الحصول على أراضي خاصة بإتباع الطرق العادية لنقل الملكية العقارية تستعمل قواعد القانون العام في الحصول على هذه الفضاءات العقارية لإنجازها.

ولهذا الغرض وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الإستثنائية كوسيلة من وسائل تدخل السلطة العامة من أجل إنجاز هذه الأعمال ذات الفائدة العامة على أراضي مملوكة للأفراد عن طريق نزع ملكيتهم و حقوقهم العقارية و تحويلها ضمن أملاكها مقابل تعويض عادل و منصف.

ولقد أخذت الجزائر بهذا الإجراء الإستثنائي كأحد أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة في قانون خاص و مستقل حيث نظم المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية في بادئ الامر بموجب الأمر رقم 48/76 المؤرخ في: 25 ماي 1976 ³ المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ثم ألغي هذا القانون بموجب المادة 34 من القانون الحالي رقم: 11/91 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 ⁴ المتمم المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية و لتحديد كيفية تطبيق هذا القانون أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المتمم.⁵

و قد تناول هذا التنظيم القانوني تعريف نزع الملكية و الجهات المختصة بإجرائه كما حدد شروط و إجراءات نزع الملكية حيث عرفت المادة الثانية (02) من القانون رقم: 11/91 نزع الملكية بأنها طريق إستثنائي لإكتساب أملاك و حقوق عقارية تلجأ إليه الإدارة في سبيل تحقيق المصلحة العامة، كما أعطى المشرع الجزائري من خلال هذه المادة شروط لنزع الملكية فلا يكون النزع ممكنا وفقا للقانون الجزائري إلا إذا

¹ - الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري معدل و متمم.

² - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 52.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ: 1976/06/01.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ: 27 أفريل 1991.

⁵ - الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادرة بتاريخ: 1993/08/01.

أدى إنتهاج الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية أي أنه لا يمكن للإدارة أن تلجأ إلى إجراء نزع الملكية إلا بعد إستنفاد كل الطرق الودية القانونية الإيجابية و ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين عن طريق التراضي و في حالة فشل هذه المحاولة ألزمها القانون بتقديم الدليل على هذا الفشل عن طريق تبرير النتائج المترتبة عن محاولات الإقتناء بالتراضي.

كما لها أن تطبق في ذلك الشروط، و القواعد، و الإجراءات النظامية المسبقة التي تحدد كيفية نزع الملكية لدواعي الصالح العام و متطلبات المرفق العام بقرار من الجهة الإدارية المختصة مقابل تعويض عادل ومنصف.

ويعتبر التعويض عن نزع الملكية أهم شرط لتطبيق هذا الإجراء الإستثنائي و يعد كضمان للأشخاص المنزوعة أملاكهم و حقوقهم العقارية فلا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بدفع هذا التعويض بمعنى أن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم و حقوقهم العينية العقارية يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان التعويض عينيا أو نقديا.

لتقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني العقاري المنزوع منه ملكيته مقابل عن كل ضرر لحقه وكل ما فاته من كسب وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد والإجراءات لتحديده و دفعه وكيفية الطعن فيه و دور القاضي الإداري في تقديره، وهي العناصر التي سنركز عليها في هذه الدراسة.

وتبرز أهمية دراسة موضوع التعويض عن نزع الملكية بإعتباره أحد المواضيع الهامة في القانون الإداري من الناحية العملية و النظرية فمن ناحية هذه الأخيرة فهو يجسد مبدأ العدالة و الإنصاف و يحقق التوازن بين المصلحة العامة و الخاصة كما أن التعويض عن نزع الملكية يمتع الإدارة من وضع يدها على الملكية الخاصة إذا لم يتم تسديده للمالك مما يجعله أهم ضمان لحماية الملكية العقارية الخاصة.

أما من الناحية العملية فتتجلى أهمية الموضوع في الوقوف على القواعد التقنية و الموضوعية التي وضعها المشرع الجزائري لتقدير التعويض عن نزع الملكية و التعرف على الطرق الإدارية والقضائية المعتمدة في تقييم الأملاك المنزوعة وكيفية تطبيقها.

إن أهم الأسباب التي أدت بنا إلى إختيار هذا الموضوع هناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، و تتمثل الأسباب الذاتية في الرغبة في البحث في هذا الموضوع لإرتباطه بالواقع المعيش و بروز مشكلة نقص العقار العمومي الذي حال دون إنجاز بعض المشاريع العمومية علاوة على ذلك توافق الموضوع مع تخصصنا في مجال القانون العقاري مما يسهل علينا إستوعابه و البحث فيه.

أما الاسباب الموضوعية فتكمن في إعداد دراسة قانونية حول موضوع التعويض عن نزع الملكية يمكن إثراء المكتبة القانونية بها نظرا لقلّة الدراسات في هذا المجال يمكننا من خلالها أن نتعرف على معنى التعويض عن نزع الملكية، و التفسير الذي أعطاه المشرع لمبدأ العدل والإنصاف في التعويض، و النزاعات التي يثيرها عند قيام الإدارة بتقديره، و كذا الإطلاع على عملية التقييم التي لم ينظمها القانون بل تخضع لتعليمات داخلية غير معروفة لدى المالك.

وهدفنا من دراسة هذا الموضوع هو تحديد الإطار القانوني و التنظيمي للتعويض عن نزع الملكية وإبراز مميزاته والجهة المكلفة بتقديره وكذا معرفة القواعد المتبعة في تحديد التعويض و التي تسمح للمالك المنزوعة ملكيته من معرفة طريقة حسابه، إضافة إلى ذلك تستهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على أهم المنازعات التي يثيرها الموضوع بين الأفراد من جهة و الإدارة النازعة للملكية من جهة أخرى، و كذا دور القاضي الإداري في تقدير التعويض في إطار مبدأ العدل والإنصاف.

ومن خلال قيامنا بوضع قائمة للمراجع ذات الصلة بموضوع دراستنا، و التي إعتدنا عليها في إعداد هذه المذكرة المتواضعة لم نصادف في عملية بحثنا هذه كتب و مؤلفات تنفرد بدراسة خاصة في عنوان التعويض عن نزع الملكية و إنما جاء هذا الموضوع تحت عناوين عامة مثل: طرق إكتساب الملكية، القيود الواردة على حق الملكية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة..... إلخ أما بالنسبة للرسائل الجامعية يمكننا عرض بعض الدراسات التي إطلعنا عليها:

1- التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير من إعداد الطالب براحلية الزويبر سنة 2008 بجامعة باتنة.

2- التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة ماستر من إعداد الطالب مكسر محمد سنة 2016 بجامعة بسكرة.

إضافة إلى قلة الدراسات السابقة في التعويض عن نزع الملكية واجهتنا صعوبات في عملنا المتواضع هذا أبرزها نقص المادة العلمية المتخصصة في هذا الموضوع خاصة المصادر والمؤلفات، وربما هذا راجع لقلّة إهتمام الدارسين به وحادثة الموضوع، و كذا صعوبة الحصول على المذكرات و المنشورات والتعليمات الداخلية من الهيئات العمومية المكلفة بتقييم الأملاك المنزوعة ودفع التعويض، علاوة على ذلك عدم إتساع الوقت المحدد لإعداد المذكرات وإيداعها.

وبناء على ما سبق، وللبحث في موضوع التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري يمكن طرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع إجراءات كفيلة بضمان تعويض عادل و منصف في إجراء نزع الملكية ؟

للإجابة على هذا التساؤل تطلب منا الأمر إستعمال عدة مناهج، حيث إعتدنا بدرجة أكبر على المنهج الوصفي التحليلي في تحديد الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية، ومميزاته، وقواعد تحديده، ودفعه. وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في كل من قانون نزع الملكية 11/91 و مرسومه التنفيذي رقم 186/93. وبصفة أقل وضمن المنهج المقارن خاصة مع النظام الفرنسي والمصري من أجل تعميم الفهم و الخروج بدراسة مفيدة.

وقد إرتأينا تقسيم الخطة المتبعة في دراسة هذا الموضوع إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول إلى التعويض الودي عن نزع الملكية و قواعد تقديره و دفعه، و يتضمن مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية و مميزاته و أنواعه، و في المبحث الثاني قواعد تحديد التعويض الودي عن نزع الملكية و هيئات تقديره. أما بالنسبة للفصل الثاني فخصصناه للتعويض القضائي عن نزع الملكية و الذي قسمناه هو الآخر إلى مبحثين فالمبحث الأول تكلمنا فيه عن المنازعة القضائية في تقدير التعويض و إنتقلنا في المبحث الثاني إلى آثار دعوى التعويض عن نزع الملكية و سلطات القاضي للفصل فيها.

الفصل الأول

التعويض الودي عن نزع الملكية

من أجل المنفعة العامة

التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو من الشروط الضرورية والجوهرية التي توفق بين المصلحة العامة وبين حرمان مالك العقار من ملكه، فالتسليط على إنتزاع الأموال قهرا إن لم يقترن به دفع تعويض حصل به بالضرورة الفساد.⁽¹⁾ ويرتكز التعويض على أساس المبدأ الفقهي القائل بمساواة الجميع أمام القانون، فلا يتحمل المالك المنزوعة ملكيته وحده أعباء هذه العملية، لكون هذه العملية يستفيد منها المجتمع ككل، الأمر الذي يقتضي على الإدارة أن تدفع للمالك المتضرر قيمة ملكه بالقدر الذي يجبر ضرره ويرضيه. ومؤدى هذا هو أن مصدر إلتزام الإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون،⁽²⁾ وليس العمل غير المشروع.

و بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد مصدر إلتزام الإدارة بالتعويض في المادة 677 من القانون المدني التي تنص على مايلي: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل... "، و كذا المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 بنصها: " عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف"،⁽³⁾ و المادة 22 من القانون رقم 01/16 السابق الإشار إليه و التي نصت على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. و يترتب عليه تعويض عادل و منصف".

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير التعويض منح المشرع للمنزوعة ملكيته ضمان آخر للوصول إلى تعويض عادل ومنصف، وذلك برفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير المقترح. ولمعرفة الضوابط التي وضعها المشرع الجزائري لتقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني العقاري المنزوع منه ملكيته تعويض عن كل ضرر لحقه، و كل مافاته من كسب. حاولنا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتناول في المبحث الأول: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية ومميزاته وأنواعه، أما المبحث الثاني فسنعرض فيه قواعد تحديد التعويض الودي عن نزع الملكية وهيئات تقديره.

¹ - فهد بن عبد الله بن محمد العمري، نزع الملكية الخاصة و أحكامها في الفقه الإسلامي، الإدارة العامة للثقافة و النشر، المملكة العربية السعودية، 2003، ص 351.

² - محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة و خمسين عاما، دون دار طبع، مصر، ص 101.

³ - الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، رسالة ماستر، جامعة بسكرة، 2014، ص 37.

المبحث الأول: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية و مميزاته و أنواعه

التعويض عن نزع الملكية هو أهم شرط لتطبيق إجراء نزع الملكية، ويعد كضمان للأشخاص المنزوعة أملاكهم و حقوقهم العقارية بحيث لا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع هذا التعويض⁽¹⁾ مسبقاً، ويجد هذا الأخير مصدره في القانون وليس العمل غير المشروع،⁽²⁾ وما على الإدارة إلا تعويض المنزوعة ملكيتهم عن الضرر الذي يحدث لهم وفقاً لما ينص عليه القانون سواء كان التعويض عينياً أو نقدياً.

ووفقاً لهذا سنتناول في هذا المبحث ثلاثة مطالب خصصنا المطلب الأول للأساس القانوني للتعويض، و المطلب الثاني لمميزات التعويض، أما المطلب الثالث فتحدث فيه عن أنواع التعويض.

المطلب الأول: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية

لمعرفة الأساس القانوني للتعويض يقتضي منا الأمر التدقيق في جميع النصوص القانونية التي تطرقت لموضوع التعويض في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، سواء منها ما تعلق بالقوانين الداخلية أو الإتفاقات الدولية التي أبرمتها الدولة الجزائرية في مجال تشجيع الإستثمار الدولي وهو ما سنتطرق إليه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الأساس القانوني للتعويض بموجب نصوص القانون الداخلي

ورد ذكر التعويض عن نزع الملكية في مختلف النصوص الدستورية التي تناولت موضوع نزع الملكية و المتمثلة في كل من نص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1976⁽³⁾ التي تنص على أنه:

" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، و يترتب عنه أداء تعويض عادل و منصف".

¹ - قاضي عز الدين، آليات و ضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة الواد، 2015، ص 18.

² - سمير عبد السميع الأودن، التعليق على نصوص القانون رقم 10 لسنة 1990 الخاص بنزع المليكة للمنفعة العامة مع قانون تحسين العقارات رقم 222 لسنة 1955، الطبعة 1، مطبعة الإشعاع الفنية، مصر 2002، ص: 64 - 65.

³ - الأمر رقم: 97/76 المؤرخ في: 1976/11/22 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، عدد 94 الصادرة بتاريخ: 1976/11/24.

ونصت المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1989⁽¹⁾ و المادة 20 من التعديل الدستوري سنة 1996⁽²⁾، فنصتا على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف " وأخيرا نص المادة 22 من قانون التعديل الدستوري سنة 2016⁽³⁾ التي تنص على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف ". وكذا النصوص القانونية المتمثلة في المادة 677 من القانون المدني⁽⁴⁾ الجزائري التي نصت على مايلي: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل ". من خلال تحليلنا لهذه النصوص الدستورية والقانونية المذكورة أعلاه، نجد أن المشرع الجزائري في البداية ذهب في المادة 677 من القانون المدني إلى عدم اشتراط التعويض المسبق. ثم وتماشيا مع التوجه الليبرالي للجزائر و التخلي عن النهج الإشتراكي إعتبر المشرع الجزائري الملكية الخاصة من الحريات العامة التي لا يمكن التعدي عليها ، وإشتراط التعويض المسبق في إجراء نزع الملكية العقارية بموجب دستور 1989 ودستور 1996 ثم عاد مرة أخرى في التعديل الدستوري الجديد سنة 2016 وإستبعد شرط التعويض المسبق بموجب المادة 22 منه، في إنتظار تعديل قانون نزع الملكية⁽⁵⁾ المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الساري المفعول وفقا لأحكام الدستور الجديد السالف الذكر أعلاه، حيث لا يزال هذا القانون ينص في مادته الأولى على التعويض القبلي العادل والمنصف.

الفرع الثاني: الأساس القانوني للتعويض بموجب نصوص القانون الإتفاقي

إن الحكومة الجزائرية وبصدد تحسين مناخ الإستثمار وتشجيع المستثمرين الأجانب و حمايتهم كرسست حق المستثمر الأجنبي في الحصول على تعويض مقابل إجراء نزع الملكية المتخذ في مواجهة أملاكه⁽⁶⁾ بموجب

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في: 28 فيفري 1989 يتضمن نشر التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، عدد 09 الصادرة بتاريخ: 01 مارس 1989.

² - المرسوم رئاسي رقم 438/96 المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، الجريدة الرسمية، عدد 76 الصادرة في: 18 ديسمبر 1996.

³ - القانون رقم 02/16، مرجع سابق.

⁴ - الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

⁵ - القانون 11/91، مرجع سابق.

⁶ - أمزيان و هبية، نزع الملية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي، رسالة ماجستير، جامعة بومرداس، 2010، ص 117.

الإتفاقيات التي أبرمتها في هذا المجال، ويعتبر التعويض الأساس الذي يستند عليه كل إجراء نازع للملكية في مشروعيتها.

إلا أن هذه الإتفاقيات تباينت في الوصف الذي يحمل التعويض. فبعض الإتفاقيات نصت على التعويض "العادل"، وكان ذلك في الإتفاقية المبرمة بين كل من الحكومة الجزائرية والحكومة السعودية التي نصت في مادتها الرابعة على مايلي: " لا يجوز بصورة مباشرة، أو غير مباشرة.... أو في مقابل تعويض عادل وذلك على أسس غير تمييزية....." (1).

و البعض الآخر نص على: " التعويض الملائم و الحقيقي " حيث ورد هذا الوصف للتعويض في المادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم: 328/94 المؤرخ في: 1994/10/22 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين الجزائر و رومانيا، التي تنص على أنه: " تكون هذه التدابير المتخذة مزودة، ومصحوبة بأحكام تنص على دفع تعويض حقيقي وملائم، وكذلك طرق دفع هذا التعويض" (2).

إضافة إلى ذلك تم ذكر التعويض تحت وصف: " التعويض العاجل والفعلي " في نص المادة 15 من المرسوم الرئاسي رقم: 420/90 المؤرخ في: 1990/12/22 (3) المتضمن المصادقة على الإتفاقية المبرمة بين دول الإتحاد المغرب العربي لتشجيع وضمان الإستثمار، وكذا وصف " التعويض السريع " في نص المادة 05 من المرسوم الرئاسي 115/03 المؤرخ في: 17 مارس 2003 (4) المتضمن المصادقة على إتفاق بين حكومة الجزائر وحكومة دولة إثيوبيا.

وعليه وبالرغم من تباين أوصاف التعويض عن نزع الملكية من مختلف الإتفاقيات السابق الإشارة إليها إلا أن ذلك لا يتعارض مع المبدأ العام الذي كرسه المشرع الجزائري والمتمثل في حق المستثمر الأجنبي في الحصول على تعويض مقابل إجراء نزع الملكية المتخذ ضد أملاكه.

وغاية ما في الأمر أن هذه الإتفاقيات أكدت في مجملها على ضرورة الأخذ بمايلي في تقدير التعويض:

¹ - أوديع نادية، حماية الإستثمار الأجنبي في ظل القانون الإتفاقي الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2004، ص 54.

² - الجريدة الرسمية، عدد 69، الصادرة بتاريخ: 26 أكتوبر 1994.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 69، الصادرة بتاريخ: 06 فيفري 1991.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد 19، الصادرة بتاريخ: 19 مارس 2003.

1- الأخذ بعين الاعتبار عند تقدير المشروع قيمته الحقيقية،⁽¹⁾ أو قيمته السوقية،⁽²⁾ أو قيمته الفعلية⁽³⁾، وهي عناصر ينبغي توافرها في تحديد مبلغ التعويض المستحق للمستثمر الذي نزع ملكيته من جراء تنفيذ إجراءات نزع الملكية، ومعناه تغطية مبلغ التعويض كل ما لحق المستثمر من خسارة، وما فاتته من كسب.

2- دفع مبلغ التعويض بدون تأخير، أو بسرعة، أو بدون أجل، ومعناه واجب إحترام شرط السرعة في دفع مبلغ التعويض المستحق للمستثمر الأجنبي.⁽⁴⁾

3- دفع مبلغ التعويض يكون بعملة قابلة للتحويل،⁽⁵⁾ أو بعملة البلد الذي يكون المستثمر من إحدى رعاياها، أو حتى بالعملة الوطنية مادام حق التحويل مضمون.⁽⁶⁾

المطلب الثاني: مميزات التعويض عن نزع الملكية

يخلص من المواد التي سبق وأن تحدثنا عنها في المطلب الأول⁽⁷⁾ أن هناك شروط يجب توافرها حتى يجوز قانونا أن ينزع من المالك ملكه، ومن بين هذه الشروط يجب أن يعرض المالك عن ملكه تعويضا عادلا

¹ - المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم: 01/94 المؤرخ في: 02 يناير 1994 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلتين، فيما يخص الإستثمارات و تبادل الرسائل المتعلق بها، الجريدة الرسمية، عدد 01، الصادرة بتاريخ: 02 جانفي 1994.

² - المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم: 115/03 المؤرخ في: 17 مارس 2003 المتضمن التصديق على إتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية و حكومة الجمهورية الإثيوبية الفيدرالية الديمقراطية حول الترقية و الحماية المتبادلة للإستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد 19 الصادرة بتاريخ: 19 مارس 2003.

³ - المادة 04 من المرسوم الرئاسي رقم: 346/91 المؤرخ في: 15 أكتوبر 1991 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و المملكة الإسبانية حول الترقية و الحماية المتبادلة للإستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد 46 الصادرة بتاريخ: 06 أكتوبر 1991.

⁴ - المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم: 88/95 المؤرخ في: 25 مارس 1995 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلتين، فيما يخص الإستثمارات و تبادل الرسائل المتعلق بها، الجريدة الرسمية، عدد 23، الصادرة بتاريخ: 26 أفريل 1995.

⁵ - المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم: 88/95، المرجع نفسه.

⁶ - المادة 04 من المرسوم الرئاسي رقم: 328/94 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1994 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة رومانيا و المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للإستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد 69، الصادرة بتاريخ: 26 أكتوبر 1994.

⁷ - المادتين 20 من دستور 1989 و 1996، و المادة 677 من القانون المدني الجزائري و كذا المادة الأولى من القانون 11/91 المؤرخ في: 1991/04/24 المتعلق بنزع الملكية، مراجع سابقة.

ومنصفا يستولي عليه مقدما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، مما يستدعي القول بأن التعويض عن نزع الملكية يتميز بخصائص خاصة نردها فيما يلي:

الفرع الأول: أنه تعويض مسبق

ويقصد بذلك أنه و من أجل تجسيد مبدأ التعويض القبلي أو المسبق ألزم المشرع الجزائري الإدارة بضرورة توفير الإعتمادات المالية الكافية لتغطية المشروع المزمع إنجازه، بما في ذلك مبالغ التعويض المستحقة للمعنيين وإيداعها خزينة الولاية بالتزامن مع قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية وقبل صدور قرار نزع الملكية.⁽¹⁾

كذلك تدخل هذه الخاصية - التعويض القبلي - ضمن ما يسمى التعويض الودي الذي تقترحه الإدارة على الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، وقد جاءت الإشارة إلى الإتفاق الودي عن نزع الملكية في المادتين: 25-26 من القانون 11/91 السابق الإشارة إليه، دون تحديد شكل الإتفاق أو آثاره،⁽²⁾ ولا يكون هناك تعويض قبلي في هذه الحالة إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي،⁽³⁾ و يكون هذا الأخير موضوع إشهاد قضائي ويتم طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

ولذلك يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم:

- قبول مبلغ التعويض المقترح من طرف المالك.

- إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية و الحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.⁽⁴⁾

وفي حالة ما إذا خالفت الإدارة نازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المنزوعة والمستولى عليها.⁽⁵⁾

غير أنه تجدر الملاحظة في هذا المقام إلى أن المادة 22 من قانون التعديل الدستوري لسنة 2016 إستبعدت التعويض المسبق، كما سبق التنويه إليه، في إنتظار تعديل قانون نزع الملكية 11/91 والنصوص التطبيقية له التي لا تزال تنص على التعويض المسبق كما سبق الإشارة إليه.

¹ - المادة 27 من القانون 11/91، مرجع سابق.

² - براحلية زويير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، جامعة باتنة، رسالة ماجستير، 2008، ص 85.

³ - المادة 29 من القانون 11/91، مرجع سابق.

⁴ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومه، 2006، ص 144.

⁵ - براحلية زويير، التعويض عن نزع الملكية، ص 86.

الفرع الثاني: إنه تعويض عادل و منصف

يقصد بالعدل لغة التسوية بين الشئيين،⁽¹⁾ والعدل هو المرضى به من الطرفين، بينما الإنصاف هو التسوية بين الخصمين، ومنه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه، أي سوى بينهما، أما الإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة والتعويض المقدر لمالكها.⁽²⁾ ويقصد بعدالة التعويضات أن يشمل الضرر الحاصل الحالي المباشر والمؤكد ولا يمتد إلى الضرر الإجمالي،⁽³⁾ بمعنى جبر جميع الأضرار التي سببها تنفيذ هذا الإجراء أي جبر كل الأضرار المادية والمعنوية المترتبة عن تنفيذ آلية نزع الملكية للمنفعة العامة.⁽⁴⁾

ولقد حاول المشرع الجزائري تحديد مفهوم العدل والإنصاف من خلال المادة 21 من القانون 11/91 بعبارة "... يغطي كل ما لحقه من ضرر و مافاته من كسب بسبب نزع الملكية..."، غير أنه ما يعاب على التعويض أن الإدارة أو الهيئة التي لها صلاحية النزع قد تكون هي الحكم في تقسيم ذلك أو تنحاز للهيئة المستفيدة.⁽⁵⁾

ولا يعني التعويض العادل والمنصف المالك فقط، بل الإدارة نازعة الملكية أيضا وذلك لإعتبارين هما:

1- أن المالك لا يستطيع أن يشتري على حساب الإدارة التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا تعوض الإدارة المالك ما لم تكن هي السبب في إحداث الضرر.

2- أن الإدارة بما لديها من سلطة لا يمكنها الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.⁽⁶⁾

ولقد أكد القاضي الإداري على خاصية عدالة التعويض عن نزع الملكية في القرار رقم: 62458 المؤرخ في: 10/03/1991،⁽⁷⁾ والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا بالمادة 17 من الأمر المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أنه في حالة عدم موافقة صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك

¹ - أحمد بن محمد بن علي المقري الفيومي، المصباح المنير، الجزء الثاني، المكتبة العلمية، بيروت، ص 397.

² - أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطر، قاموس المغرب، الجزء الثاني، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا، 1979، ص 306.

³ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 16.

⁴ - المرجع نفسه، ص 17.

⁵ - الوافي كمال، مرجع سابق، ص 14.

⁶ - بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2016، ص 66.

⁷ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هوم، 2006، ص 302.

الدولة عند نزع ملكيته للمنفعة العامة يجوز له أن يرفع قضية للقضاء، وللقاضي السلطة التقديرية لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة".

ومن ثم فإن النعي على القرار القاضي بتعويض المطعون ضدهم عن قطعة أرض نزعت منهم من أجل المنفعة العامة بمخالفة القانون غير سديد، ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن".

وعلى العموم يجب أن يكون التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب.⁽¹⁾

وبإلقاء نظرة على التشريع المقارن نجد أن المشرع الجزائري في البداية ذهب مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق حيث أن المشرع المصري في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط هو الآخر التعويض المسبق وإكتفى بالنص على التعويض العادل.⁽²⁾ ولم يأخذ المشرع الجزائري في هذا بالتشريع الفرنسي الذي إشتراط ضرورة دفع تعويض مسبق وعادل طبقا للمادة 545 من القانون المدني الفرنسي.

المطلب الثالث: أشكال التعويض الودي عن نزع الملكية

من بين الشروط التي ينبغي توافرها في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يجب أن تتبع في نزع الملكية الإجراءات التي يمارسها القانون لذلك فالإنحراف عن هذه الإجراءات وعدم إتباعها بدقة يجعل نزع الملك باطلا.⁽³⁾

حيث أُلزم المشرع الجزائري بأن يشتمل قرار قابلية التنازل تحت طائلة البطلان، قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ويبين كذلك في كل حالة هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه،⁽⁴⁾ وعليه إذا تخلف أحد هذه العناصر الجوهرية ومن بينها التعويض في القرار يعرضه للإلغاء عند رفع الدعوى أمام القاضي المختص.

¹ - أكد على ذلك المرشد التطبيقي رقم 00-24 مؤرخ في: 23 سبتمبر 2000، حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الجزائر.

² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2006، ص 5.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، مجلد 08، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص 617.

⁴ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 186/93، مرجع سابق.

وهذا ما يجعل قرار قابلية التنازل ⁽¹⁾ يحقق هدفين هامين: هما تحديد قائمة العقارات المعنية والمالكين المعنيين، وكذا تحديد التعويضات اللازمة لعملية نزع الملكية. ⁽²⁾

لذا يستوجب تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، ويرفق إذا أمكن بإقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه طبقا للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 186/93.

ومن خلال هذه الإجراءات نستخلص بأن التعويض عن نزع الملكية يأخذ صورتين: هما التعويض النقدي والتعويض العيني. ⁽³⁾ وسنتعرف عليهما في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: التعويض النقدي عن نزع الملكية

الأصل أن يكون التعويض نقديا بما يمكنه جبر الأضرار المترتبة عن نزع ملكية مالك العقار، حيث أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في: 1993/07/27 السابق ذكره، التي نصت على أن دفع التعويض يكون نقدا وبالعملة الوطنية فالإدارة ملزمة بتقديم تعويض نقدي للمتضرر من قرار نزع الملكية للمنفعة العامة. ⁽⁴⁾

بمعنى أن التعويض النقدي في نزع الملكية يكون بالعملة الوطنية حتى ولو كان الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أجانبا، ويتجسد التعويض في المبلغ المالي المحدد من قبل مصالح الأملاك الوطنية، والذي يدفع للمنزوعة منهم ملكيتهم في حالة تحديد هويتهم. ⁽⁵⁾

ويعد التعويض النقدي مبدأ عام تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها، وذلك لعدة اعتبارات أهمها: إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد، كما أنها تسهل العملية على نازع الملكية والخزينة العامة. ⁽⁶⁾

¹ - قرار القابلية للتنازل هو قرار إداري فردي لأنه يمس في موضوعه بحقوق الأفراد يصدر عن الوالي المختص يصرح فيه بقابلية التنازل عن الأملاك التي تدخل ضمن المشاريع المراد القيام بها في إطار نزع الملكية، ويكون مرفوق بإقتراح عيني يحل محل التعويض النقدي.

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2011، ص 192.

³ - لم يخصص المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 37.

⁵ - لحسين بن شيخ آث ملوينا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار هوم، الجزائر، 2017، ص 22.

⁶ - بالعطرة محمد أمين، مرجع سابق، ص 78.

و النتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي، و لا سيما منها التعويض العيني.⁽¹⁾

و إذا كان التعويض النقدي هو الأصل أو المبدأ العام في عملية نزع الملكية فهذا لا يعني أنه من النظام العام، إذ يمكن دائما في إطار الإتفاقات الودية بين نازع الملكية، و المالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على شكل التعويض.⁽²⁾

و بالنظر إلى التشريعات المقارنة نجد أن المشرع الفرنسي وضع عدة شروط تتعلق بالمنزوع ملكيته إذ يجب أن تتوفر لديه حتى يمكنه الحصول على مبلغ التعويض، و من بين هذه الشروط أن يثبت صفته من جهة، و أن أملاكه المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن أو بحق إمتياز،⁽³⁾ و لعل استغناء المشرع الجزائري عن وضع هذه الشروط إنما راجع إلى تأكده من عمل المحافظ المحقق في إطار الأعمال التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية و الذي يتولى جمع كل المعلومات الخاصة بالمنزوعة ملكيتهم.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: التعويض العيني عن نزع الملكية

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية، و هذا ما تؤكد المادة 25 في فقرتها الثانية⁽⁵⁾ من قانون نزع الملكية 11/91 تمنحه للمتضرر مقابل العقار المنزوع، و يفهم من هذا أن بإمكان السلطة نازعة الملكية أن تقترح تعويضا عينيا بدلا من التعويض النقدي.

وفي هذا الإطار يمكن للإدارة أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها، و تعرض على التجار، و الحرفيين، و الصناعيين المطرودين محلات معادلة.

كما يمكنها أن تخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل.⁽⁶⁾

¹ - محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1988، ص 78.

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

³ - محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص 84.

⁴ - منسل فؤاد، نزع الملكية للمنفعة العامة، التحقيق الجزئي الطريق الإجتنابي لمدينة تبسة على مسافة 17.5 كلم، مذكرة ماستر، جامعة تبسة، 2016، ص : 37، 38.

⁵ - نص الفقرة الثانية من المادة 25 "... و يرفق كلما أمكن بإقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه".

⁶ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

وقد يحصل إتفاق ما بين المستفيد من نزع الملكية، والشخص المنزوعة منه ملكيته للمنفعة العامة على التعويض العيني، والذي يتم تجسيده بعقد توثيقي فإنه يضع حدا للنزاع،⁽¹⁾ وتبعاً لذلك قضت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر في قرار لها بتاريخ: 15 أكتوبر 2008 تحت رقم: 1896 بمابيلي:

" حيث أن المدعي يلتمس إلزام المدعي عليها مؤسسة مترو الجزائر بأن تدفع له مبلغ 5.437.600 دج مقابل التعويض عن الضرر الناتج عن نزع القاعدة التجارية للمنفعة العامة، وإحتياطياً تعيين خبير لتحديد التعويض المستحق بسبب نزع قاعدة تجارية.

حيث أن المدعي عليها مترو الجزائر دفعت بإنقضاء آجال رفع الدعوى، حيث أن هذا الدفع غير مستساغ مما يتعين القضاء بقبول الدعوى شكلاً، خاصة وأن المشرع لم يجدد أجلاً للطعن في قرارات الوالي المتضمنة للحيازة الفورية.

- في الموضوع: حيث أن دعوى المدعى جاءت على خلاف خطاب المشرع من جهتين:

- الجهة الأولى:

وتتمثل في كون المطالبة بالتعويض النقدي عن نزع الملكية غير مستساغة لحصول إتفاق بين المدعي المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة والمدعي عليه مؤسسة مترو الجزائر المستفيدة من ذلك بتاريخ: 19 مارس 2007 و المجدد بعقد توثيقي في : 13 نوفمبر 2007 المتضمن قبول المدعي للتعويض العيني في وضع محل تجاري تحت تصرفه كائن بباب الزوار.....

الجهة الثانية:

وتتمثل في كون الإتفاق على التعويض العيني و تجسيده بعقد موثق، يعد إتفاقاً نهائياً..... مما يتعين بالنتيجة رفض الدعوى لعدم التأسيس".

ومن خلال ما سبق نستخلص أن التعويض العيني وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما القانون 11/91 السابق الذكر يكون في حالتين هما:

أولاً: الحالة العامة للتعويض العيني

ونصت عليها المادة 25 من القانون 11/91 في فقرتها الثانية، والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وهنا يظهر التعويض العيني أنه تعويض إستثنائي يحل محل التعويض النقدي ويقدم عند

1-لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 23.

الإمكان، فإذا لم تتمكن الإدارة من تقديم التعويض العيني فإنها تقدم التعويض نقدا، حيث جعل المشرع تقديم التعويض العيني يكون بحسب الإمكانيات المتاحة للإدارة، فهو غير إجباري.

فمن خلال هاتين المادتين وضع المشرع الجزائري إمكانيتين لإستبدال التعويض النقدي، فالأولى تتمثل في إعادة الإسكان، والثانية في عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناع المطرودين من محلاتهم.⁽¹⁾

ثانيا: الحالة الخاصة للتعويض العيني عن نزع الملكية:

تتعلق هذه الحالة خصوصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91⁽²⁾ وتهدف إلى معالجة الأوضاع الناجمة عن إنجاز العمليات أو الأشغال ذات الأهمية الوطنية أو الكبرى مثل شق الطرق الكبيرة أو السريعة أو المطارات الكبرى والسدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود و هياكل الملكيات الفلاحية المجاورة، و هو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، وحسب المادة 31 السالفة الذكر تلزم الجهة نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمة مالية وغيرها.⁽³⁾

غير أن الوضع الواقعي يختلف تماما مما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقعا قانونيا، فليست هناك نصوص تشريعية خاصة تعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بفعل نزع ملكيات إقتضتها أشغال كبرى.⁽⁴⁾

وعلاوة على حالات التعويض العيني سنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم تعويض تكاليف إعادة التنصيب في محل البديل في النقطتين التاليتين:

1- شروط التعويض العيني: نستخلص من المادتين 25 و 34 السابق ذكرهما الشروط التي ينبغي توافرها لقيام التعويض العيني في نزع الملكية، وهي كالآتي:

- إقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة، أو من المنزوع ملكيته.

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 240.

² - تنص المادة على مايلي: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازها، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

³ - الوافي كمال، مرجع سابق، ص 49.

⁴ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 100.

- السلطة التقديرية في التعويض العيني تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني.
- التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملاً فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.
- الأشخاص المستحقين للتعويض العيني هم مستأجري المحلات السكنية، والمهنية أو شاغليها، والتجار، والحرفيين، والصناعيين.
- أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة. (1)

2- تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽²⁾ في فقرتها الثانية كما سبق ذلك أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وتفويت فرصة الربح أثناء إجلائه وإعادة تنصيبه، وعليه نتطرق إلى هاتين النقطتين فيما يلي:

- تعويض الحرمان من الإنتفاع:

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الإنتقالية ما بين رحيله و إعادة تنصيبه ولم يتضمن المشرع الجزائري أي تحديد لهذه الفترة أو أية طريقة لإحتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة. (3)

- **تعويض إعادة التنصيب:** ويشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب، وإعادة التنصيب. ومصاريف إعادة التنصيب تتكون من شقين الأول قانوني والثاني مادي، فالشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ، أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية والتي كان عليها المنزوع ملكيته. (4)

¹ القانون الفرنسي إستعمل محلات معادلة و أضاف لها شرطا آخر و هو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية، نقلا عن وناس عقيلة، مرجع سابق.

² - متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 248/05 المؤرخ في: 10 جويلية 2005 ، الجريدة الرسمية، عدد 48 الصادرة بتاريخ: 2005/07/10 و المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 39، الصادرة بتاريخ: 13 جويلية 2008.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 97.

⁴ - المرجع نفسه، ص 98.

وفي الأخير تجدر الإشارة على أنه وعلى خلاف القانون القديم الملغى، الأمر رقم 76-48 المؤرخ في : 25 ماي 1976⁽¹⁾ المتعلق بقواعد نزع الملكية، يمكن في ظل القانون الجديد 11/91 للمنزوع منه الملكية أن يرفض التعويض العيني، وفي هذا ضمان أكبر لحق المنزوع منه الملكية فلا تفرض عليه تعويضات لا يرضى بها.⁽²⁾

المبحث الثاني: قواعد تحديد التعويض الودي عن نزع الملكية و هيئات تقديره

إن عملية تحديد مبلغ التعويض في نزع الملكية تخضع لعدة إعتبارات منها مساحة وموقع وطبيعة الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع، وكذا شروط وعناصر ينبغي توافرها في الضرر الذي يلحق بها، وهذه الإعتبارات تشكل قواعد موضوعية وتقنية تعتمد عليها الهيئات المختصة في تحديد هذا التعويض العادل والمنصف، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا المبحث وفقا لثلاثة مطالب محددة كما يلي:

نتطرق في المطلب الأول إلى القواعد الموضوعية لتحديد التعويض عن نزع الملكية، وفي المطلب الثاني: القواعد التقنية لتحديد التعويض، كما نتناول في المطلب الثالث دفع التعويض الودي عن نزع الملكية.

المطلب الأول: القواعد الموضوعية لتحديد التعويض الودي عن نزع الملكية

يحدد مبلغ التعويض طبقا للمادة 21 من القانون 11/91 حسب القيمة الحقيقية للأموال، تبعا لما ينتج من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين،⁽³⁾ ونستنتج من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد القواعد الموضوعية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، بغرض الوصول إلى تعويض عادل ومنصف يغطي كامل الضرر الناجم عن نزع الملكية، وسنحاول شرح هذه القواعد الموضوعية لتقدير التعويض في ثلاثة فروع وهي على التوالي كالآتي: شروط الضرر الواجب التعويض، عناصر تحديد التعويض، محتوى التعويض.

¹ - ملغى بموجب المادة 34 من القانون 11/91، مرجع سابق.

² - بعوفي خالد، مرجع سابق، ص 243.

³ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 59.

الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

إنطلاقاً من الفقرة الأولى من المادة 21⁽¹⁾ من القانون 11/91، وكذلك من خلال الفقرة الأولى من المادة 32⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 186/93 يلاحظ أن هناك وصف عام ومطلق للضرر وذلك بإستعمال عبارة " كامل الضرر".

وعليه ومن خلال هذه النصوص القانونية يتبين أن التعويض لا بد أن يشمل كامل الضرر، مما يعني أن هناك شروط معينة ينبغي توافرها في الضرر الذي يصيب أصحاب الأملاك والحقوق العينية العقارية بمناسبة إجراء نزع الملكية حتى ينتج الضرر أثره في تقدير التعويضات المستحقة وهذه الشروط تتمثل فيما يلي:

أولاً: أن يكون الضرر مادياً

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر مادياً كان أو معنوياً، فإن الأمر يختلف في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني،⁽³⁾ يمكن إثباته بمختلف المستندات القانونية.

ويقصد بالضرر المادي أن يفقد شخص ما ملك داخل في ذمته المالية نتيجة تنفيذ إجراءات نزع الملكية، كأن تؤدي الأشغال المراد إنجازها من أجل إنشاء المشروع ذو المنفعة العامة إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إنقاص من قيمته الاقتصادية كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار... الخ، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.⁽⁴⁾

فالضرر الوحيد الموجب للتعويض في نزع الملكية هو الضرر المادي، لكن التساؤل يطرح بالنسبة للضرر المعنوي فيما إذا كان يترتب عليه تعويض للمتضرر من نزع الملكية⁽⁵⁾.

¹ - تنص الفقرة الأولى من المادة 21 على مايلي: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً و منصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

² - تنص الفقرة الأولى من المادة 32 على مايلي: " يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلاً و منصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية"

³ - بالعطرة محمد أمين، مرجع سابق، ص 67.

⁴ - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء أو الإبطال قضاء التعويض و اصول الإجراءات، الكتاب الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2005، ص 289.

⁵ - القانون الفرنسي المتعلق بنزع الملكية لسنة 1958، لا يسمح بتعويض الضرر المعنوي، حيث يشترط أن يكون الضرر مادياً.

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 11/91 نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أوصاف الضرر القابل للتعويض ووضع وصف عام للضرر كما سبق ذكره في مقدمة هذا الفرع الأمر الذي يحيلنا إلى الإجتهد القضائي لمعرفة الإجابة.

في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة⁽¹⁾ يؤكد فيه القاضي الإداري أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض في إجراء نزع الملكية، و الذي جاء فيه: "حيث و لكن طلب المرجعة لمبلغ 800.000 دج عن الضرر المعنوي غير مؤسس لمخالفته أحكام القانون 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في مادته 21".⁽²⁾

و منه يستخلص أن القاضي الإداري الجزائري من خلال هذه القضية إعتبر أن عبارة كامل لا يفهم منها تعويض الضرر المعنوي، وربما يعود إستبعاد المشرع الجزائري التعويض عن الضرر المعنوي في مجال نزع الملكية إلى إنعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي و غير موضوعي، مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

ثانيا: أن يكون الضرر محققا

يعرف القضاء الإداري الضرر المحقق بأنه الضرر الحالي أو المستقبلي و إستثنى الضرر المحتمل، كما أنه شبه الضرر المستقبلي بالضرر المؤكد في حالة الضرر المحتوم أو الضرر الذي يظهر بعض المؤشرات لحدوثه وهذا في إطار القواعد العامة للمسؤولية الإدارية.⁽³⁾

وفي مجال نزع الملكية فالضرر المحقق الذي يستوجب التعويض يجب أن يكون مؤكدا يمكن إثباته فورا وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل.⁽⁴⁾

غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد وبشرط أن يكون قابل للتقييم في الحال، فهذا الضرر و إن كان يقع في المستقبل إلا أنه يمكن تحديده على وجه الدقة، ومثال

¹ - قضية المستثمرة الفلاحية رقم 04 للإخوة قداوري ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس، مجلس الدولة، قرار رقم 15525 بتاريخ: 2003/12/16، غير منشور.

² - و قد يتحقق الضرر المعنوي في نزع الملكية نتيجة فقدان عقار عائد للعائلة توارثته جيلا عن جيل خصوصا ما يمثله العقار الموروث في الجزائر من أهمية فيخلف ذلك الام تمس بمشاعر أصحابها و ذكرياتهم في هذا العقار.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 230.

⁴ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 82.

ذلك نزع ملكية أرض زراعية و سيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم و بالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع.⁽¹⁾

وعليه لقيام حق المنزوع ملكيته في المطالبة بالتعويض يشترط أن يكون الضرر محقق و يقيني أي حدث فعلا أو مستقبل الوقوع إذا كان مؤكدا و ممكن التحديد في الحال.

أما الضرر المحتمل فهو غير مؤكد و إفتراضي و لم يقع بعد فهو مستبعد من عملية التعويض في نزع الملكية، وهذا ما أكده القاضي الإداري في القرار الصادر في قضية ولاية باتنة ضد بوغنجة محمود و من معه، والذي جاء فيه مايلي: " و حيث أن التعويض الواجب الدفع يجب أن يكون عادلا و مناسبا للضرر الفعلي اللاحق بالمنزوع ملكيته عملا بقواعد الملكية....."⁽²⁾ ويستفاد من هذا القرار أن الضرر وقع فعلا وليس محتمل الوقوع.

ثالثا: أن يكون الضرر مباشرا

لكي يكون الضرر مباشرا لا بد أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه ناجم عن تنفيذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أي أن تكون هناك علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، والمشرع الجزائري أكد على هذه العلاقة السببية في الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 11/91 حيث إستعمل عبارة "بسبب نزع الملكية".

فإذا كان الضرر تحقق بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه، فالتعويض في الضرر القريب لا البعيد كأن يكون مثلا العقار محل نزع الملكية مؤجر للغير ويدر على مالكيه ريعا شهريا فتتسبب عملية نزع الملكية في إنقضاء العلاقة الإيجارية بقوة القانون و يفقد المالك هذا الربح.⁽³⁾

غير أن تحديد الطابع المباشر للضرر صعب إذا أنه في بعض الحالات تنتج أضرارا لا تكون من قبيل الأضرار المباشرة، فتنفيذ الأشغال المصاحبة لنزع الملكية، أو التي تكون بعدها لا تشكل ضررا مباشرا.⁽⁴⁾

¹ - براحلية زويير، مرجع سابق، ص 29.

² - القرار رقم 24061-23968 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ: 24 جانفي 2006 ، غير منشور.

³ - براحلية زويير، ص 27.

⁴ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 226.

وعليه ينبغي أن نميز ما بين الضرر الناجم عن عملية نزع الملكية، والضرر الناجم عن أعمال مصاحبة لهذه العملية⁽¹⁾ ويكون بعد إجراءات نزع الملكية مثلا كالأضرار التي تلحقها المقاولات المكلفة بشق الطرق الكبرى بالمحاصيل الزراعية المجاورة.

فالضرر الذي يمكن تعويضه في نزع الملكية هو فقط الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر، وهذا ما أكده الإجتهد القضائي الجزائري في قراره الصادر عن مجلس الدولة الذي جاء فيه مايلي: "حيث أن هذا الطلب غير مؤسس لا من حيث الوقائع و لا من حيث القانون بحيث لم يثبت نوعية الضرر وعلاقته بإنجاز الطريق التي من المفروض و المعقول أن ترفع قيمتها".⁽²⁾

حيث ألزم القاضي المنزوع منه الملكية بإثبات نوعية الضرر و علاقته بإنجاز المشروع. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في المادة 21 من القانون 11/91 السابقة الذكر لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر.⁽³⁾

الفرع الثاني: عناصر تحديد التعويض

من بين الضمانات التي تكفل حماية الملكية الخاصة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة هو وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضا عادلا⁽⁴⁾ و يحدد مبلغ هذا التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية.

ولا تراعى في تحديد هذه القيمة المباني، أو الغراس، أو التحسينات، أو عقود الإيجار، أو غير ذلك، إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد، و ذلك بغير إخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه.⁽⁵⁾

¹ - القضاء الفرنسي قضى برفض طلب التعويض عن شغل الأرض أثناء تنفيذ شغل عمومي، فالضرر هنا مصدره لا يرتبط مباشرة بنزع الملكية و المنازعة تعود لإختصاص القضاء الإداري (محكمة إستئناف باريس في: 23 ديسمبر 1965).

² - قضية فريق حجاج ضد الوزير المحافظ محافظة الجزائر الكبرى و من معه، مجلس الدولة، القرار رقم: 4006 بتاريخ: 22 جويلية 2002، غير منشور

³ - رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2014، ص 31.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 631.

⁵ - المرجع نفسه، ص 632.

ونصت المادة 21 من القانون 11/91⁽¹⁾ في فقرتها الثانية على ما يلي: "يحدد المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين....."

ومن خلال إستقراءنا لهذه المادة نستنتج أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر وهي:

1- القيمة الحقيقية في تحديد التعويض.

2- مشتملات العقار.

3- الإستعمال الفعلي.

وستحدث عن هذه العناصر التي تدخل في تحديد قيمة التعويض في النقاط الآتية:

أولاً: القيمة الحقيقية في تحديد التعويض

الحقيقة أن نص المادة 21 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية ما يزال في صياغته القانونية العامة منذ عام 1991، لا يوضح التعويضات الممنوحة للمالك بكل دقة،⁽²⁾ وألزم المشرع الجزائري من خلال هذه المادة بأن يكون التعويض كاملاً يغطي ما فات المنزوع منه الملكية من كسب وما لحقه من خسارة مما يوصل التعويض إلى فكرة العدل والإنصاف، وهو مبدأ دستوري،⁽³⁾ ولتكريس هذا المبدأ الدستوري ينبغي تحديد القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة.

ويقصد بالقيمة الحقيقية للأموال المنزوعة في نظر الهيئة الإدارية المكلفة بتحديد التعويضات لنزع الملكية أي إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للملك المنزوع.⁽⁴⁾ وهناك عدة أنواع من القيمة تدخل في تكوين القيمة الحقيقية وهي:⁽⁵⁾

¹ - القانون 11/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية، متمم بموجب المادة 65 من القانون 21/04 المؤرخ في: 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد 85 لسنة 2004، و بموجب المادة 59 من القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، عدد 82، الصادرة بتاريخ: 31/12/2007.

² - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 60.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 244.

⁴ - المذكرة رقم: 2938 المؤرخة في: 02/06/2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁵ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 34.

1- القيمة النفعية: ويقصد بها بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون حسب سعر السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعا فتحدد قيمة الأملاك المنزوعة وفقا لسعر السوق أمر صعب من الناحية العملية فيتم اعتماد سعر تقريبي .

2- قيمة إعادة التأسيس: ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قسمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة قدم البنايات المنزوع ملكيتها.

3- القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقارات يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية، وإنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له.

هذا وينبغي تقدير القيمة الحقيقية للأملاك حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم،⁽¹⁾ وذلك حسب المادة 21 فقرة ثانية من القانون 11/91⁽²⁾ .

ويترتب عن تحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك نتائج بالغة الأهمية، إذ يعتبر هذا التاريخ بمثابة الحد الذي تتضح فيه معالم العقار المنزوع، والتي يتحدد التعويض بناء عليها، كما لهذا التاريخ دور في جعل التعويض عادل ومنصف.⁽³⁾

مما يدفعنا للقول بأن التحسينات التي يأتي بها صاحب الملك على العقار ، ويهدف من ورائها إلى الحصول على تعويض أكبر لا يمكن أن تؤخذ في الحسبان، ذلك أن إجراءات نزع الملكية يراعى فيها من جهة مصلحة المجتمع ، ومن جهة أخرى مصلحة المنزوع منه ملكيته.

ثانيا: مشتملات العقار

يقصد بمشتملات العقار كل العناصر المادية، و القانونية التي يحتوي عليها العقار في وقت معين، فالعناصر المادية تتمثل في طبيعة الأرض، وموقعها، وخصائصها، وما يوجد على سطحها من بناء وغراس و تجهيزات مختلفة ، أما العناصر القانونية فتشمل حق الإرتفاق مثلا.

¹ - براحلية الزويبر، مرجع سابق، ص 36.

² - بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، ص 251.

³ - هذا ما أكدته أيضا المادة 32 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم : 186/93، وكذا قرار مجلس الدولة رقم: 31027 المؤرخ في: 2007/04/11، مجلة مجلس الدولة ، العدد 09، 2009، ص 86 ، الذي جاء فيه مايلي: " يحدد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب الحقيقة المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة أملاك الدولة".

ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.⁽¹⁾

أما الإستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك.⁽²⁾

وطريقة تقييم مشتملات العقار المنزوع تختلف حسب طبيعة هذا الأخير بين إن كان أرض فلاحية أو حضرية، مبنية أو غير مبنية إلخ،⁽³⁾ وصدر في الشأن قرار عن مجلس الدولة تحت رقم: 34338 مؤرخ في: 2007/06/27 جاء فيه مايلي: " من المقرر قانونا أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا وأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك.

ومادام في قضية الحال أن الأرض المنزوعة فلاحية و ليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار و ليس بالمترب المربع وأن القيمة تقدر من يوم قامت فيه مصالح أملاك الدولة بالتقييم".⁽⁴⁾

ثالثا: الإستعمال الفعلي

لتحديد التعويض العادل و المنصف في نزع الملكية يستوجب إضافة إلى تحديد طبيعة و مشتملات الأملاك المنزوعة تحديد الإستعمال الفعلي لها سواء من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين، أو من قبل التجار والصناع والحرفيين،⁽⁵⁾ وهذا ما يستشف من نص المادتين 32 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، و 21 فقرة 2 من القانون 11/91.⁽⁶⁾

ويقصد بالإستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فوراً وحيازته فالتعويض العادل و المنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار فإذا كان العقار المنزوع

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 85.

² - الوافي كمال، مرجع سابق، ص 44.

³ - المذكرة رقم: 3523 المؤرخة في: 2014/04/02، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تقييم الأملاك و الحقوق العقارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 420.

⁵ - غير أنه في سبيل تحديد التعويضات المخصصة للتجار و الصناع و الحرفيين ، نعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية.

⁶ - المنشور الوزاري المشترك رقم: 43/07 المؤرخ في: 02 سبتمبر 2007 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي ، أضاف التصريحات التي يدلي بها الفلاحين.

ملكيته فلاحيا وإنتزاع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز إستشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس إستعماله الفلاحي وليس على أساس إستعماله للبناء.⁽¹⁾

وعليه يمكن القول أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل النزع، وهذا يدخل ضمن ما سماه المشرع في نص المادة 21 من القانون 11/91 بـ"ما فاته من كسب" لأن إستغلال و إستعمال العقار أو الحق العيني محل النزع يدر على مالكه مداخيل كالحق في الأجرة، أو المنتج... إلخ، مما يوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفاتت بسبب نزع الملكية في تقديرها.⁽²⁾

والإستعمال الفعلي يختلف باختلاف طبيعة العقار المنزوع فإذا كان أرض فلاحية، فيتم تقدير قيمة النزع أو الأشجار الموجودة على هذه الأرض، وإن كانت هذه الأرض مؤجرة فيدخل في حساب التعويض قيمة الإيجار السنوي لها وكذا الحال بالنسبة للعقار ذو الإستعمال السكني أو التجاري.

ويجدر التنويه إلى أن تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأمالك يختلف عن تاريخ تحديد طبيعة ومشمات هذه الأملاك حسب المادة 32 في فقرتها الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93.⁽³⁾ ويلاحظ أن هذه الفقرة إفترضت أن يتغير إستعمال الملك بفضل البدء في إنجاز عملية نزع الملكية لذا فالإستعمال الذي يؤخذ بعين الإعتبار هو ذلك الحاصل سنة قبل فتح التحقيق المسبق المتعلق بالبحث في مدى فاعلية المنفعة العمومية.⁽⁴⁾

ولقد أكد مجلس الدولة هذه الفكرة في قراره الصادر بتاريخ: 24 جانفي 2006 تحت رقم 20661⁽⁵⁾ بنصه كالآتي: "كما يظهر من خلال الخبرة أن نشاط المستأنف عليه تغير إذ كان يتمثل في إستغلال مطحنة وقت النزع و أصبح وقت التقييم يخص ممارسة التجارة بالتجزئة للمكتبة وبيع المواد الغذائية....."

¹ - الوافي كمال، مرجع سابق، ص 44.

² -براحلية زوير، مرجع سابق، ص 35.

³ - تنص الفقرة الرابعة من المادة 32 على مايلي: ".....ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي سبق التصريح بالمنفعة العمومية".

⁴ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 254.

⁵ - قضية والي ولاية سكيكدة ضد دغلاش محمد، مجلس الدولة، قرار غير منشور.

وفصلا من جديد نعين خبير آخر يكلف بتقييم التعويض عن المحل التجاري المنزوع على أن يأخذ بعين الإعتبار النشاط التجاري الفعلي الممارس سنة 1979 أي وقت نزع الملكية.... مع مراعاة التصريحات الجبائية المحددة لطبيعة النشاط التجاري ورقم أعمال المستأنف عليه آنذاك بالإتصال بمصالح إدارة الضرائب المختصة".

الفرع الثالث: محتوى التعويض

على خلاف ما جاء به الأمر رقم: 48/76 المؤرخ في: 25 ماي 1976⁽¹⁾ المتعلق بقواعد نزع الملكية الملغى، و بالخصوص المادة 25 منه، الذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية. فإن القانون الحالي لنزع الملكية 11/91 و النصوص التطبيقية له إعتمدت على التقييم الشامل للتعويض، بحيث يتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به،⁽²⁾ ولم تستعمل صراحة عبارة التعويضات الرئيسية والتعويضات التبعية، ومقارنة بالقانون الفرنسي نجد أن الإجتهدات القضائية في ظل هذا القانون كانت قبل صدور قانون نزع الملكية لسنة 1958 تعتمد على طريقة تقييم إجمالية دون التمييز في محتوى التعويض، غير أنه و بصدر هذا القانون (الامر 1958) أصبح القاضي ملزم بأن يميز في كل تعويض يمنحه للمنزوع ملكيته بين التعويضات الرئيسية و التعويضات التبعية.⁽³⁾

وإنطلاقا من هذا سوف نبين ما المقصود بالتعويضات الرئيسية والتعويضات التبعية.

أولا: التعويضات الرئيسية

يقصد بالتعويض الرئيسي ذلك التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع و الناتج عن طبيعة أو مشتملات الملك، و كذا عن الإستعمال الفعلي له، وفي إطار طرق التحديد المتماشية مع القواعد المطبقة في مادة الخبرة.⁽⁴⁾

والتعويض الرئيسي لا يغطي قيمة الملك الذي سيكتسب في مكان الملك المنزوع و إنما قيمة بيع الملك المنزوع، وهذه الأخيرة تحدد مع الأخذ بعين الإعتبار ما إذا كان هذا الملك مشغول أم لا، كما يؤخذ كذلك

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1976، ملغى بموجب المادة 34 من القانون 11/91، مرجع سابق،

² - براحلية زويير، مرجع سابق، ص 81.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 234.

⁴ - المرجع نفسه، ص 235.

بالملاحقات الطبيعية الفيزيائية أو القانونية للملك محل النزاع ، وهذا في إطار القواعد التقنية لتحديد التعويض.⁽¹⁾

وما يلاحظ على أن المشرع الجزائري أنه في القوانين المتعلقة بنزع الملكية لم يستعمل مصطلح " التعويض الرئيسي" ، وإنما أشار إلى التعويض من حيث مضمونه وذلك بأن يتحدد مبلغ التعويض حسب القيمة الحقيقية للأموال والتي تستنتج من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي.⁽²⁾ وتبعاً لذلك ما على القاضي الإداري المعروض عليه النزاع سوى التحقق من القيمة الحقيقية للأموال، وفيما إذا كانت مصالح الأملاك الوطنية أخذت بعين الإعتبار عناصر تقدير التعويض التي سبق وأن تناولها في الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الثاني.

ثانياً: التعويضات التبعية

يقصد بها التعويضات التكميلية التي لا تتعلق بقيمة العقار أو الملك المنزوع في حد ذاته وإنما تكون تابعة لهذه القيمة وناجحة عن نزع هذا الملك أما إذا كانت غير ناجحة عن عملية النزع أو لم توجد أصلاً فإن التعويض الرئيسي يكفي وحده.⁽³⁾ ومن أمثلة التعويضات التبعية نذكر مثلاً، تعويض نقصان القيمة وذلك في إطار نزع ملكية جزء من العقار والإبقاء على جزء آخر أو ما يعرف بنزع الملكية الجزئي والذي يؤدي إلى إنقاص قيمة الجزء المتبقي.⁽⁴⁾

كذلك هناك تعويض الترحيل، وتعويض الفصل أو وضع الحد الفاصل، وذلك في حالة نزع الملكية الجزئي والتي تلزم المنزوع منه الملكية بأن يتحمل مصاريف قصد وضع الحد الفاصل للحدود الجديدة للملكية المتبقية له.

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 235.

⁵ - الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون 11/91 و التي تنص على مايلي: "و يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين".

³ - بعوني خالد، ص 236.

⁴ - المادة 22 من القانون 11/91 ، مرجع سابق.

بالإضافة إلى ذلك تعويض المستأجرين المرحلين الذين لهم الحق في بعض التعويضات التبعية، أي كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل، ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري يمكن القول بأنه نص على تعويض تبعي واحد في القانون 11/91 وهو نقصان القيمة في حالة نزع الملكية الجزئي فالمالك المنزوع ملكيته له أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل كما له الحق في الحصول على تعويض تبعي يكمل التعويض الرئيسي الخاص بالجزء المنزوع. ويضاف إلى هذا التعويض ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 وهو التعويض الذي يمنح للمستأجرين نتيجة حرمانهم من الإنتفاع إذا كان المحل الجديد الذي إنتقل إليه المستأجر لا يوفر نفس المزايا التي كان يوفرها المحل المنزوع فيمكن للقاضي أن يحكم له بتعويض عن حرمانه من الإنتفاع زائد تعويض تبعي آخر يمكن أن يحكم به القاضي، وهو تعويض الرحيل و الذي يدخل فيه كل المصاريف والأعباء المالية التي تقع على المستأجر عند رحيله إلى المحل الجديد.

المطلب الثاني : القواعد التقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

من بين المراحل المتبعة في عملية نزع الملكية من قبل الإدارة هي مرحلة تحديد قائمة الأملاك المعنية بالنزع وكذا هوية الملاك و أصحاب الحقوق ، قصد حصر الأموال المطلوب نزعها ، و إحصاء المتضررين من هذا الإجراء الاستثنائي ، حيث تم اسناد هذه المهمة في التشريع الجزائري إلى المحافظ المحقق، وعند إنتهاء هذا الأخير من مهامه يقوم بإرسال ملف التحقيق الجزئي² إلى الوالي المختص إقليميا وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه طبقا للمادة 29 من المرسوم التنفيذي 93-186.

ثم يتولى الوالي إرسال ملف إلى إدارة أملاك الدولة يتكون من :

¹-براحلية زوبر، مرجع سابق، ص 82.

²- يشتمل ملف التحقيق الجزئي على مايلي :

- المخطط الجزئي.

- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

- قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي.

✓ قرار التصريح بالمنفعة العامة.

✓ المخطط الجزئي مصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية و ذلك من أجل تحديد التعويضات اللازمة عن نزع الملكية¹ في شكل تقرير تقييمي و تتبع إدارة أملاك الدولة قواعد تقنية في حساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، و هو ما سنتعرف عليه في الفرعين الآتين ، حيث خصصنا الفرع الأول إلى الهيئة المكلفة بإجراء التقييم أما الفرع الثاني فسنبحث فيه عن الطرق التقنية للتقييم.

الفرع الأول : الهيئة المكلفة بإجراء التقييم

لقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية 91-11 مديرية أملاك الدولة للولاية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني ،جاء نزع ملكيته و هي الهيئة الوحيدة المختصة في هذا التقييم.²

ومديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم³ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أبريل 2015.⁴

ولغرض إجراء تقييم الأملاك و الحقوق تم إنشاء على مستوى كل مديرية ولائية مصلحة خاصة تدعى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" بموجب القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991⁵ المحدد لمصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، تتكفل في إطار نشاطاتها بإعداد تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها و ذلك اعتمادا على نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة غير ممركزة

¹ - المادة 20 من القانون 91-11 ، و المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186 ،مرجع سابق.

² - المرشد التطبيقي رقم 04-24 ،مرجع سابق .

³ - الجريدة الرسمية، عدد 10 لسنة 1991.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد 18 ،الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2015.

⁵ - الجريدة الرسمية، عدد 38 لسنة 1991، ألغى بموجب القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 27 يونيو 2017 ،الجريدة الرسمية، عدد 58 لسنة 2017.

على مستوى البلديات المشتركة تساعد مديرية أملاك الدولة في عملها تسمى " مفتشية أملاك الدولة" و تتكون هذه الأخيرة من عدة أقسام من بينها قسم الخبرات و التقييمات العقارية.¹

ويقع على مفتشية أملاك الدولة أن تعطي في إطار التقرير التقييمي الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات صورة واضحة و دقيقة للأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها، و محدد لكل العوامل الضرورية التي تتوقف عليها عملية التقييم،² و طريقة حساب مبلغ التعويض.

و تختلف الطريقة المعمول بها في التشريع الجزائري، عما هو معمول به في التشريعات المقارنة، فالمشرع الفرنسي أوكل مهمة تقدير التعويض عن نزع الملكية لاتفاق الطرفين و ذلك إعمالاً لمبدأ سلطات الإدارة، فإذا حصل اتفاق فعليهما طلب إشهاد على ذلك من طرف قاضي نزع الملكية و في حالة عدم الاتفاق يتم التقدير من طرف قاضي نزع الملكية.³

أما التشريع المصري فقد أوكل مهمة التقدير إلى لجان خاصة تدعى "لجان المعاينة و التقدير" و تتولى هذه اللجان دراسة كل مشروع من مشاريع المنفعة العمومية عقب قيده في سجل التقييم ، ثم يتم تحديد موعد لإجراء المعاينة و التقدير و يطلع عليه المعنيين، و ذلك بغرض الانتقال معها "لجنة المعاينة و التقدير" على أرض الميدان بغرض حصر الأملاك المراد نزع ملكيتها ثم تقييمها على ضوء كشوفات الحصر.⁴

الفرع الثاني : الطرق التقنية للتقييم

كان نظام التقييم في العهد الاشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة، و بعد تحول الجزائر من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي و دخولها اقتصاد السوق الذي يقوم على أساس تحرير الأسعار و منع الإدارة من التدخل لتحديداتها بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك و الحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة

¹ - القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38، لسنة 1991.

² - براحلية زوبر، مرجع سابق، ص 49.

³ - مرجع نفسه، ص 49.

⁴ - عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الكتب القانونية ، مصر، 1992 ، ص 156.

العامة يقوم على أساس القيمة التجارية للعقارات و الحقوق العينية العقارية¹ و التي تعتمد على أساس قاعدة العرض و الطلب داخل السوق العقاري في إطار الأحكام التشريعية و التنظيمية التي جاء بها القانون 90-30 المؤرخ 01-12-1990² المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991.³

وفي هذا الصدد ، تقوم مصلحة الخبر و التقييمات العقارية بمديرية أملاك الدولة بإعداد وضعية خاصة بدراسة و تحليل السوق العقارية تحين كل ستة 06 أشهر حسب التطورات الملحوظة في الميدان،⁴ حيث تتضمن هذه الوضعية السداسية معلومات عن مختلف المعاملات العقارية في السوق مثل الايجار للمحلات التجارية و السكنية ، سعر المتر المربع الواحد في بيع العقارات المبنية أو الغير المبنية، ثمن الهكتار الواحد في بيع الأراضي الفلاحية... إلخ، و يتم الحصول على هذه المعلومات من خلال الاتصال بكل الأطراف الناشطة في السوق العقاري كالموثقين، المحافظين العقاريين ، السماسرة ، مصالح الضرائب، الوكالات العقارية... إلخ.

ثم ترتب هذه الحالة على مستوى المصلحة و تعتمد كمرجع في عمليات التقييم للأملاك و الحقوق لا سيما في إطار نزع الملكية، علاوة على الوضعية السداسية المشار إليها أعلاه تباشر مصالح أملاك الدولة تقييم العقارات و الحقوق العينية الخاضعة لعملية نزع الملكية بالاعتماد على عدة طرق تقنية نذكرها فيما يلي :

¹ - المذكرة رقم 6250 المؤرخة في 21 نوفمبر 2001 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ، بخصوص تقييم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث جاء فيها ما يلي: " بالفعل و منذ سنة 1990 صارت قاعدة اقتصاد السوق هي السائدة و بالتالي فإن كل طرق التقييم الإدارية أصبحت غير جديرة بالاستعمال".

² - الجريدة الرسمية ، عدد 52، لسنة 1990 ، و المعدل بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في: 20/05/2008 ، الجريدة الرسمية ، عدد 69، لسنة 2008.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 60 الصادرة بتاريخ: 24-11-1991.

⁴ - المذكرة رقم 1179 المؤرخة في: 09 مارس 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

أولا : تقييم الأراضي المعدة للبناء

ويقصد بالأراضي المعدة للبناء، هي الأراضي المخصصة للتعمير وفقا لأدوات التهيئة و التعمير،¹ و يتم تقييم هذه الأراضي بالاعتماد على عدة طرق، يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلاءما مع العقار المعني بالتقييم، نوردتها فيما يلي:

1. طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع : يتم وفقا لهذه الطريقة إستخلاص سعر المتر المربع لأراضي مشابهة للعقار محل النزع من الوضعية السداسية لدراسة و تحليل السوق العقاري محل التطبيق الموجودة على مستوى مصلحة التقييمات و الخبر العقارية ، و إجراء تطابق بين العقار المراد نزعه و العقار المقارن.²

2. طريقة التقييم حسب المناطق: و هي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي فيتم تقسيم هذا العقار إلى عدة أجزاء، بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة كما سبق الإشارة إليه أعلاه، أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل 80% من قيمة الشطر الأول و تحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل 80% من قيمة الشطر الثاني، و يستمر التخفيض كلما تم الدخول و الابتعاد عن الطريق " الواجهة".

ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية و ذلك إذا كان يتوافر على خصائصها.³

ثانيا : تقييم العقارات المبنية

و تخص العقارات التي تحتوي على بنايات، و منشآت مشيدة عليها و هي أيضا لها طرق خاصة لتقييمها، نذكرها فيمايلي:

¹ - المادة 21 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجه العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 49 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بأحكام الأمر 95-16 مؤرخ في 25-09-1995 ، الجريدة الرسمية ، عدد 55 ، لسنة 1995 .

² - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومو ، الجزائر ، 2003 ، ص : 91،90 .

³ - براحلية زوبرير، مرجع سابق ، ص: 42، 43.

1. طريقة المقارنة :

حيث يتم استنتاج سعر العقار المبني محل النزع من خلال إجراء مقارنة بينه و بين أملاك خاصة أخرى مشابهة له من حيث الموقع، المحتويات، حالة صيانة البناء ، سنة التشييد... الخ. و التي كانت محل معاملة عقارية حديثة و حساب متوسط سعر المتر المربع المبني و كذا الأراضي المشيدة عليها ، ثم تطبيقها على العقار محل التقييم.

2. طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد :

تقوم هذه الطريقة على تقييم البناء منفصل عن الأرضية المشيد عليها ، حيث يتم حساب مجمل المصاريف و النفقات اللازمة لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزع، و بعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم، أي قدم البناية موضوع النزع وكذا عامل الصيانة،¹ و تحسب القيمة الحقيقية بحذف ما قيمة هذان المعاملان من القيمة المستنتجة لتكاليف إعادة البناء من جديد.

بعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية ، و الذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن و سعر البيع وقت إجراء التقييم فهذا المعامل يعرف تغير دائم بسبب ارتباطه بسعر السوق القائم على قاعدة العرض و الطلب.² ويتم حساب قيمة الأرض و ذلك بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء ثم يتم تصحيحها بحذف نسبة شغل الأرض بالبناية.

3. التقييم بحسب الدخل:

وتخص هذه الطريقة البنائات المؤجرة، و تتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسمة، و يتحدد حسب سعر السوق و الذي يتغير بحسب مساحة البنائات و الشقق و حالة صيانتها.

ثالثا : تقييم الأراضي الفلاحية

ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق و هي :

¹ - سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 95 وما بعدها

² - براحلية زويبر ، مرجع سابق ، ص: 43، 44.

1. **طريقة المقارنة :** و تتمثل في مقارنة الأراضي محل النزع بأراضي مشابهة لها كانت محل معاملة عقارية (بيع ، شراء... إلخ) لاستنتاج مبلغ التعويض.
2. **طريقة الثمن المتوسط للهكتار :** وفقا لهذه الطريقة يقوم لعون المقيم بالبحث في فهرس المعاملات العقارية على مستوى مكتبه عن صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تتضمن خصائص مشابهة لتلك محل التقييم ق يتم حساب سعر المتوسط للهكتار في هذه الصفقات و أخذه كمرجع لحساب قيمة الأرض محل النزع أو التقييم.
3. **طريقة الإنتاجية:** و قد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعليمات المتعلقة بدراسة و تحليل السوق العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 نوفمبر 1994 ، و على هذا الأساس تساوي القيمة التجارية الناتج الصافي المتوسط لتقييم نسبة الإنتاجية.¹
4. **التقييم حسب الربح أو الدخل:** وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل تأجير، و حساب القيمة التجارية للأرض حيث يتم تقسيم الدخل الصافي على نسبة الرأسملة ، و التي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة و أملاك الدولة.²

رابعاً: تقييم حق الانتفاع

و يتعلق الأمر هنا بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و الممنوحة في صورة حق إمتياز لفائدة المستثمرات الفلاحية بموجب القانون 10-01 المؤرخ في 15 أوت 2010³ المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة ، و عملية التقييم تقتصر على تحديد قيمة التعويض المالي الناجم عن فقدان حق الامتياز الفلاحي، و الذي يمثل 60 % من القيمة التجارية للأرض الفلاحية.

خامساً: تقييم المحلات التجارية

و تستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري ممثلة فيما يلي :

¹ - براحلية زويير ، مرجع سابق ، ص:45،46.

² - سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص98.

³ - الجريدة الرسمية ، عدد 46 ، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

1. التقييم على أساس رقم أعمال: فيتم الأخذ برقم الأعمال للسنوات الأخيرة ، ثم حساب متوسط رقم الأعمال ، ثم يضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح ما بين 50% و 120%¹

2. التقييم على أساس الأرباح: و تقوم هذه الطريقة بحساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط و بعد استخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط و الموقع.²

3. التقييم بطريقة المقارنة: تقييم المحل التجاري على أساس أسعار بيع محلات مماثلة، مع التركيز على جملة من العناصر و المعايير منها : الموقع التجاري، طبيعة النشاط ، حالة الصيانة...إلخ.

4. تحديد قيمة العتبة : يتم تحديد قيمة العتبة تبعا لموقع المحل الذي يلعب دورا كبيرا في تحديد معامل الموقع ، وكذا الوضعية القانونية للإيجار من حيث طبيعة النشاط المسموح به و مدة الإيجار.³

أ. التقييم بمعامل الموقع :

و تقوم هذه الطريقة على تطبيق القيمة الإيجارية السنوية في معامل الموقع، و يحدد معامل الموقع بدراسة السوق العقارية على سلم يتراوح بين 10 و 30.

ب. بالمتر المربع في المحل التجاري:

تقوم هذه الطريقة على مقارنة مباشرة بالملاحظة و التحليل لكل عناصر حق الإيجار، ويخضع هذا التحليل للتخفيض في سعر المتر المربع ، و يكفي الرجوع إلى المعاملات السابقة للحصول على السعر الممكن تطبيقه على المحل المراد تقويمه.⁴

¹ - براحلية زويير ، مرجع سابق ، ص 48.

² - محمد الحبيب الطيب، الإيجارات التجارية ، التعويض الاستحقاق في القانون الوضعي الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ص: 79، 88.

³ - براحلية زويير ، ص 48.

⁴ المذكرة رقم 5558 المؤرخة في 17-10-1993 ، المتعلقة بتحديد القيمة الحقيقية للمحلات التجارية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الاقتصاد.

المطلب الثالث: دفع التعويض الودي عن نزع الملكية

ينبغي على الإدارة دفع التعويض المستحق لأصحاب العقارات و الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم قبل إصدار قرار نزع الملكية ، وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري بالتعويض القبلي عن نزع الملكية.¹

والأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة إلى المنزوع منه ملكيته، تدفعه السلطة نازعة الملكية وليس الشخص المستفيد من عملية نزع الملكية، و إن كان هناك اتفاق بالتراضي بين السلطة النازعة و المنزوع منه ملكيته حول مبلغ التعويض ، فيكون دفعه حسب القواعد العامة.²

و لكن بالرجوع إلى قانون نزع الملكية في التشريع الجزائري رقم 91-11، و كذا النصوص التطبيقية له فلا نجد أي نص يتكلم أو يشير إلى الدفع المباشر لمبلغ التعويض عن نزع الملكية، و إنما اكتفى فقط بالنص على الإيداع في الخزينة العمومية.³

و عليه فإن دفع التعويض إلى مستحقيه يكون عن طريق الدفع المباشر و في حالة العوارض أو عدم إمكان الدفع المباشر يكون عن طريق إيداعه في الخزينة العمومية ، وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: إيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية

تنص المادة 27 من القانون 91-11 على أنه: " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 91-11".⁴

¹ - براحلية زويبر ، مرجع سابق ، ص88

² - بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص260

³ - النظام القانوني الفرنسي يلزم السلطة النازعة الملكية بأن تدفع التعويض بصفة مباشرة و في حالة وجود موانع للدفع النقدي المباشر فإنه يتم إيداع مبلغ التعويض لدى صندوق الودائع ، كما أنه حدد حالات موانع الدفع المباشر و التي تؤدي إلى إيداع التعويض بالمرسوم رقم 61-164 المؤرخ في 13 فيفري 1961.

⁴ - طبقا للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 93-186 يجب على منزوعي الملكية الإفصاح عن المبلغ الذي يريدونه في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ تحديد مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية.

و يستفاد من عبارة - الهيئة المختصة - أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض ، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات.¹

كما يلاحظ من خلال هذه المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري لم يحدد الإيداع لدى الخزينة و إنما جاء نص عاما غير مقيد بحالات معينة، مما يعني معه أن المشرع جعل طريقة الإيداع في الخزينة هي الطريقة الوحيدة و الأصلية دون استثناء لدفع التعويض ، حيث تقوم الإدارة بإيداع التعويض بصفة تلقائية و مباشرة لدى خزينة الولاية.²

غير أنه بالرجوع إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 نلاحظ أنها جاءت مخالفة للمادة 27 السابقة الذكر أعلاه، حيث حددت حالة خاصة للإيداع في الخزينة وذلك بالنص على أنه في حالة المنزوع منه ملكيته غير المحدد الهوية يبقى مبلغ التعويض في الخزينة العمومية لمدة 15 سنة.³

وفي سبيل المقارنة مع النظام القانوني المصري فان طرق التعويض لأصحاب الشأن قد يكون مباشرة وهذا هو الأصل، وقد يكون استثناء عن طريق إيداع مبلغ التعويض لدى أمانات بالمصلحة المختصة لحين صرفه لأصحاب الشأن سواء بعد استفتاء المستندات أو الفصل في الاعتراض حول التعويض أو الطعن القضائي.⁴

وعلى العموم أن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 ، ومن بين هذه الحالات :

1- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، و يتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مركز البلدية التي يتبع بدائرتها عنوانه.⁵

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق ، ص100.

² - بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص262.

³ - شراد صوفيا ، ونش رياض ، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض ، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد 3، 2006 ، ص 219 .

⁴ - عبد الحكم فودة ، مرجع سابق ، ص: 179 ، 180.

⁵ - بالعطرة محمد أمين ، مرجع سابق، ص 82.

- 2- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوفرة أو غير مكتملة فإن الإدارة تبادر بإيداع الملف في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.¹
- 3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد.²
- 4- في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الاتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق و إثبات صفتهم.³
- 5- في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية و لم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يتثبت صفة التمثيل.⁴
- فكل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري ، فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة.⁵
- و لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية و المختصة وحدها بتلقي وفحص و دراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، و لكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بد من توافر شروط و هي :
- ◀ ألا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة.
- ◀ أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية، أو صفته كمستأجر أو صاحب حق انتفاع.

الفرع الثاني : عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض كل ما يطرأ من جديد بعد أو قبل إيداع المبلغ ، فقد يتحدد المبلغ نهائيا و تتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه ، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض، و بالتالي تمتنع الإدارة عن دفع جزئيا

¹ - وناس عقيلة ، مرجع سابق، ص 101.

² - محمد زغداوي ، مرجع سابق، ص 254.

³ - رقيق خالد ، مرجع سابق ، ص 53.

⁴ - مرجع نفسه ، ص 53.

⁵ - بالعطرة محمد أمين ، مرجع سابق، ص 82.

أو كلياً ، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض، و قد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقد الشيء من قيمته.¹

و المشرع الجزائري لم يذكر أي شيء من عوارض التعويض المذكورة أعلاه في النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية و التي ستناولها في النقاط الآتية :

أولاً: التأخر في دفع التعويض : إن التأخر في التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً،² يترتب مسؤولية الإدارة نازعة الملكية ، وهذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة ، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل و المنصف.³

هذا ما دفع بالمشرع الفرنسي إلى ترتيب آثار خاصة على التأخر في الدفع بعد فوات مدة ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، و إذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي كان أو صناعي أو أية منافع أخرى.⁴

و إذا كان الأمر أن المشرع الجزائري قد نص على التعويض القبلي العادل و المنصف في الدستور و القانون المدني ، و النصوص القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية فإن الإدارة قد تحترم قاعدة التعويض القبلي و ذلك بأن تقوم بإيداع التعويض بالخزينة غير أنها لا تقوم بدفعه فعلياً إلى المنزوع منه ملكيته ذلك أن المشرع الجزائري لم يحدد أجال الدفع الفعلي، الأمر الذي يترك للإدارة حرية في تحديد وقت الدفع ، إذ أنه يمكن للإدارة أن تقوم بعملية نزع الملكية بكامل إجراءاتها و لكنها لا تدفع التعويض لأنها قد تتماطل في تحقيق المنفعة العامة و حيازة العقار أو الحقوق العينية المطلوب نزعها.⁵

¹ - قاصي عز الدين ، مرجع سابق، ص38.

² - التقدير النهائي للتعويض يصبح نهائياً بفوات مدة الطعن في القرار طبقاً للمادة 26 من القانون 91-11 و المقدرة بشهر من يوم التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق ، ص104.

⁴ - عزت صديق طنبوس ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، رسالة دكتوراه ، جامعة عين الشمس، مصر، 1988 ، ص 92.

⁵ - محمد بوذريعات ، مرجع سابق، ص 97.

فكان الأجدر بالمشرع الجزائري تنظيم المسألة في نصوص قانونية تحدد آليات دفع التعويض و العقوبات المالية التي تلحق بالإدارة من جراء التأخر في دفعه ، بشكل يضمن التعويض القبلي العادل و المنصف للأفراد المنزوعة ملكيتهم.

ثانيا: إعادة تقييم التعويض

القانون الحالي لنزع الملكية 91-11 لم ينص على إمكانية إعادة تقييم التعويض،¹ في حين أن هذه الإمكانية موجودة في النظام القانوني الفرنسي في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958² التي تنص على أنه: " إذا تأخرت الإدارة عن دفع التعويض أو إيداعه أكثر من سنة عن صدور القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض ، فيمكن للمنزوع منه الملكية أن يطلب إعادة التقييم."³

و المشرع الجزائري اكتفى بتحديد المدة التي يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 04 سنوات،⁴ و مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة،⁵

ثالثا: المصاريف أو التكاليف

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تحتاج إلى تكاليف و مصاريف من أجل إنجازها منها ما يقع على عاتق الخزينة العمومية كمصاريف الطابع الجبائي و التسجيل في حالة الاتفاق الودي ، و المصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

و في حالة غياب الاتفاقيات الودية بين طرفي نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.⁶

¹ - تجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 76-48 الملقى ، كان يمنح من خلال المادة 30 للمنزوع منه ملكيته الحق في المطالبة من جديد بإعادة تقييم التعويض إذا لم يتم إيداعه خلال سنة واحدة تحسب إبتداء من تاريخ صدور النهائي ، فيقوم القاضي بإعادة تقييم التعويض على اعتبارات تقييم التعويض في الأمر الملقى كان قضائيا في حالة عدم التراضي بين الإدارة و المنزوع منه ملكيته.

² - و وناس عقيلة ،مرجع سابق ، ص105.

³ - بعوني خالد ،مرجع سابق، ص 268.

⁴ - المادة 10 من القانون 91-11 ، مرجع سابق.

⁵ - رقيق خالد ، مرجع سابق، ص 58.

⁶ - المرجع نفسه ، ص 59.

و بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد انه لم ينص على الحالة التي ينازع فيها المنزوع ملكيتهم الإدارة أمام القضاء بخصوص المصاريف التي تخصم من التعويض ، وحمل الجهة نازعة الملكية مصاريف التقاضي.

مما يفهم من ذلك أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة ، و هو ما يزيد من الأعباء المالية للمنزوع منه ملكيته، إضافة إلى الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي عن القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض،¹ و كل هذا يجعله يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية و يقبل بالعرض المقدم من طرف الإدارة.

في حين أن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض بالمرسوم رقم 1335 / 1959 المؤرخ في 20 نوفمبر 1959، حيث افترض المشرع مثل هذه الإشكاليات التنفيذية و نص على أنها تكون من اختصاص قاضي نزع الملكية و ينظر فيها بإتباع إجراءات الاستعجال.²

¹ - محمد زغداوي ، مرجع سابق، ص: 196، 197.

² - عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 116.

الفصل الثاني

التعويض القضائي عن نزع الملكية

يعد القضاء الإداري دون سواه، من محاكم إدارية كجهة ابتدائية، أو مجلس الدولة كجهة استئناف، هو القضاء المختص بالفصل في المنازعات الإدارية⁽¹⁾ بما في ذلك الطعن في قرار نزع الملكية، وكذا النظر في جميع منازعات وإشكالات نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة، ومنها أيضا الفصل في الدعوى المتعلقة بتحديد التعويض،⁽²⁾ وهذه الأخيرة أي دعوى التعويض عن نزع الملكية من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منحه لأطراف هذه العملية بأن جعل لهم الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا.

حيث أعطى قانون نزع الملكية رقم 11/91 المنزوع ملكيته حق الطعن في مبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة كتعويض عن نزع الملكية أمام الجهات القضائية المختصة في غضون شهر من تبليغه، إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.⁽³⁾

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 قد أكد على هذه الأحكام و ذلك بأن ألزم الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشرة (15) يوما من تبليغ قرار قابلية التنازل و في حالة إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ.⁽⁴⁾

و على القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة وهي مصلحة الفرد المنزوع ملكيته، والمصلحة العامة وهي تحقيق النفع العام⁽⁵⁾ المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل الأضرار و ينصف جميع الأطراف.

و سنتناول في هذا الفصل التعويض القضائي لنزع الملكية في مبحثين نخصص المبحث الأول للمنازعة القضائية في تقدير التعويض والمبحث الثاني للآثار المترتبة عن دعوى التعويض في نزع الملكية

1- المادة 14 من القانون 11/91 ، و 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، وكذا المادة 07 من القانون نفسه، والقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في: 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية، العدد 37 لسنة 2008.

2 - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 61.

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

4 - الفقرة الثالثة من المادة 38 و المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93، مرجع سابق.

5- أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام مع أحدث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، مصر، ص 232.

المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض

بموجب أحكام قانون نزع الملكية 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 فإن للمنزوع ملكيته حق رفع دعوى لإعادة التقييم، ذلك أن مبلغ التعويض الممنوح للمالك و أصحاب الحقوق العينية غير نهائي، وعليه فإن تحريك الدعوى لا يكون إلا في حالة عدم الاتفاق بين السلطة نازعة الملكية والمنزوع منه ملكيته حول مبلغ التعويض، وعلى هذا الأساس يستدعي الأمر تحديد أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية في المطلب الأول و إجراءات رفع الدعوى في المطلب الثاني ثم نتقل في المطلب الثالث إلى التسوية القضائية لمنازعة التعويض.

المطلب الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية

أجازت المادة 26 من القانون 11/91 الخاص بنزع الملكية للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية أمام القضاء المختص، وكذا المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 أعطت الحق للطرف المستعجل في منازعة التعويض عن نزع الملكية رفع دعوى أمام القاضي المستعجل.

و عليه ومن خلال استقراءنا للمادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أنهما لم تحدد الطرف الذي يمكن له رفع الدعوى و إنما جاء على صيغة العموم فكل طرف يهمله الأمر يمكن له رفع الدعوى المعنية.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية لاسيما القانون 11/91 نجد أن هذه العملية مرتبطة بأطراف معينة أوكلت لها مهمة القيام بإجراءاتها بناء على طلب يقدم من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية، و تنصب على مجموعة من الأملاك والحقوق العائدة للخواص، مما يتبين لنا أن أطراف دعوى التعويض هي ثلاثة: المستفيد من عملية نزع الملكية، و الطرف المتضرر من نزع الملكية، و الطرف النازع للملكية.

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 271.

الفرع الأول: الطرف النازع للملكية

يتمثل الطرف النازع للملكية في الجهة الإدارية التي أعطاهها القانون سلطة نزع الملكية، ففي ظل القانون القديم لنزع الملكية الأمر رقم 48/76، الملغى بموجب المادة 35 من القانون 11/91⁽¹⁾ حيث ميز المشرع الجزائري بصفة قطعية بين الجهة التي لها حق نزع الملكية وكذا الجهة المستفيدة من العملية.⁽²⁾ و بالرجوع إلى قانون نزع الملكية الحالي نرى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأشخاص أو الجماعات الإدارية التي يمكن لها القيام بإجراء نزع الملكية و لا حتى الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة منه،⁽³⁾ و لكنه استدرك الأمر بالمرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 و بالضبط في نص المادة 10 منه، حيث عدد الجهات الإدارية التي لها سلطة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و يكون ذلك في حالتين هما:

- إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة على تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار و لائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية

كما أورد المشرع الجزائري جهة أخرى مختصة بإصدار قرار المنفعة العمومية بموجب قانون المالية لسنة 2005⁽⁴⁾، المتمم للقانون 11/91 بالمادتين 12 مكرر و 12 مكرر1 اللتان أشارتا إلى أن إجراء التصحيح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي.⁽⁵⁾

هذا فيما يخص سلطة التصريح بالمنفعة العمومية، أما فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية فيكون من اختصاص الوالي حتى و إن كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولايتين أو عدة ولايات حسب المادة

¹ - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 45.

² - المادتين 2 و 8 من الأمر رقم 48/76 مرجع سابق.

³ - بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2016، ص 22.

⁴ - القانون رقم 21/04 مرجع سابق.

⁵ - المادة 65 من القانون نفسه.

44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93،¹ وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في: 07 يوليو 2008⁽²⁾ المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93.

وعلى العموم يمكن القول بأن الدولة ممثلة في الوزراء أو الوالي هي الجهة الوحيدة المخول لها قانونا تطبيق هذا الإجراء،⁽³⁾ لأن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة، و كذلك إذا سلمنا بأن الشخص الذي يملك إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هو الشخص الذي يملك حق إصدار قرار نزع الملكية.

وعليه فإن الوالي يعتبر طرفا في دعوى التعويض عن نزع الملكية و أي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للأموال و أصحاب الحقوق المنزوع منهم أملاكهم، و تحميله للجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية لا يكون له أثر لكونه مخالف للقانون،⁽⁴⁾ حيث اعتبر مجلس الدولة أن قرار نزع الملكية الصادر من الوالي هو حدث منشئ للحق في التعويض، من خلال قراره الذي جاء فيه مايلي: " و حيث أن القرار المستأنف الذي قضى بإخراج والي الولاية من الخصام قد أخطأ في تطبيق القانون لكون أن الوالي طرف في النزاع بصفته مسير لإجراءات نزع الملكية و مصدر لقرار نزع الملكية كحدث منشئ لحق التعويض موضوع الدعوى الحالية".⁽⁵⁾

الفرع الثاني: المستفيد من نزع الملكية

لتحديد الأشخاص و الهيئات المستفيدة من عملية نزع الملكية ينبغي علينا الرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية فمن خلال استقراءنا للمادة الأولى⁽⁶⁾ من الأمر رقم 48/76 نجد أن المشرع الجزائري أقر بأن نزع الملكية يكون لفائدة الأشخاص الاعتبارية و الهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة.

¹ - منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة باتنة، 2015، ص 221.

² - الجريدة الرسمية، عدد 39 لسنة 2008.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 21.

⁴ - براحلية زويبر، مرجع سابق، ص 60.

⁵ - قضية ورثة رأس العين مصطفى ضد مديرية الأشغال العمومية لولاية قسنطينة، ومن معها قرار رقم 32 بتاريخ: 2006/01/24، مجلس الدولة.

⁶ - المادة الأولى تنص على أنه: " يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية و الهيئات المختلفة التي يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة".

و أضاف في المادة الثانية⁽¹⁾ من نفس الأمر السالف الذكر أن نزع الملكية يمكن أن يتم لتأمين احتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي و الاجتماعي أو الثقافي. كما ورد ذكر فئة أخرى من المستفيدين من عملية نزع الملكية في القانون رقم 06/84⁽²⁾ وهي المؤسسات الخاصة المستفيدة من رخصة استغلال المناجم.⁽³⁾

أما بالنسبة لقانون نزع الملكية رقم 11/91 ، والمرسوم التنفيذي له رقم 186/93 فلم يشير إلى الأطراف التي يمكنها الاستفادة من هذه العملية بصريح العبارة، و إنما أورد القانون رقم 11/91 في مادته الثانية تعديل لصيغة الاستفادة من إجراءات نزع الملكية و ذلك بالصيغة التالية " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية".⁴

بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 07 الصادر بتاريخ: 11 ماي 1994 قد تناول أيضا هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية الاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به، و لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة. إلا أنه إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة، فبالنسبة للأفراد يجب إستثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة والمستفيدين من حق الإلتزام فيما يخص إستغلال المناجم و المحاجر و المياه المعدنية على إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية.⁽⁵⁾

¹ - المادة الثانية تنص على أنه: " يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية و المؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الإقتصادي و الإجتماعي أو الثقافي عن نزع الملكية وذلك ضمن الشروط المحددة بالأمر".

² - القانون رقم 06/84 المؤرخ في: 07/01/1984 المعدل و المتمم بالقانون رقم 24/91 المؤرخ في: 06 ديسمبر 1991 و المتعلق بالأنشطة المنجمية ثم القانون رقم 10/01 المؤرخ في: 03/07/2001، الجريدة الرسمية، العدد 35.

³ - منى مقلاتي، مرجع سابق، ص 224.

⁴ - المرجع نفسه، 225.

⁵ - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، عدد 2، الجزائر، 1994، ص 10.

و عليه يمكن القول بأنه يمكن لكل شخص صاحب حق نزع الملكية أن يكون مستفيدا منها إذا باشر هذا الحق لحسابه الخاص فيعتبر في نفس الوقت نازع ملكية و مستفيد،⁽¹⁾ فالدولة بهدف إنجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى تلجأ إلى نزع الملكية وهي في نفس الوقت المستفيد منها، أو تلجأ إلى هذه العملية الإستثنائية لتحقيق مشاريع أو أعمال جماعية محلية فتقرر الدولة نزع الملكية لفائدة الجماعات المحلية كالبلديات و الولايات.

كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة مثل: المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، و المؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص ، مصالح البريد، الجامعات، المستشفيات... إلخ.

و يستفيد منها كذلك الأشخاص الطبيعيين مثل: الجمعيات، والنقابات إذا نزعت الدولة الملكية لفائدتها من أجل إنشاء مشاريع الغرض منها تحقيق مصلحة عامة. إلا أنه يستثنى من المستفيدين الأفراد فنزع الملكية لفائدة فرد خاص معين يعتبر إنحراف في الإجراء.²

وعليه يمكن أن يكون المستفيد من عملية نزع الملكية طرفا في الدعوى المرفوعة، وعلى الخصوص دعوى التعويض حيث يكون هو المسؤول عن دفع التعويض مما يجعله طرفا هاما في الدعوى خصوصا عند انفصاله عن السلطة نازعة الملكية.³

و لقد أكد مجلس الدولة على أن المستفيد من عملية نزع الملكية هو المسؤول عن دفع التعويض أما الولاية فلا تكون مسؤولة إلا على شرعية القرار و ذلك في عدة قضايا، نذكر منها ما جاء في إحداها حيث قال: " إن القرار قد صدر ضد المؤسسة و الولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة هي التي إستفادت بالاراضي فيكون التعويض عليها لأن الولاية مسؤولة على القرار في حدود شرعيته".⁴

¹ - التفرقة بين صاحب الحق في نزع الملكية و المستفيد منها قد أصبحت غير واضحة، حيث أن كلا من الفقه و القضاء الفرنسي أقر بجواز حق نزع الملكية من طرف الجماعات المحلية و المؤسسات و أخيرا الخواص حسب رأي الدكتور محمد عاطف البناء، مبادئ القانون الإداري، الأحوال العامة والوظيفة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة 1، 1983، ص78.

² - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص: 22، 23 .

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 281.

⁴ - قضية المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد فريق مناد، مجلس الدولة، القرار رقم 186/809، بتاريخ 10 أبريل 2000، قرار غير منشور.

وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد إستقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض¹ وعلى هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام خاصة إذا تم ذكر المستفيد في القرار الإداري المتعلق بعملية نزع الملكية.

الفرع الثالث: الطرف المتضرر من نزع الملكية

الشخص الثالث من أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية هو مالك العقار أو الحق العيني العقاري، فهذا الأخير تنزع ملكيته جبراً عنه ويجرم منها بقصد تحقيق المنفعة العامة، فيلحقه من جراء ذلك ضرر يوجب التعويض، ومالك العقار أو الحق العيني العقاري المتضرر من نزع الملكية يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص كملكيات شركات مدنية، أو تجارية أو جمعية خاصة.

كما أضاف المشرع الجزائري إلى فئة المتضرر من نزع الملكية المستأجرين للمحلات السكنية، و المهنية، وحتى الشاغلين، و التجار، و الصناعيين، و الحرفيين، بنص المادة 34 من المرسوم 186/93.²

ويستثنى من هذه الفئة الأشخاص الاعتبارية العامة، فلا تخضع لإجراء نزع الملكية لتمتعها بحصانة مطلقة فهي غير قابلة للتنازل أو التصرف بأي شكل من الأشكال،³ ولكن من أجل تجاوز هذا القيد القانوني، تلجأ الدولة إلى إجراء اتفاق بين الوزارات المعنية و الوزارة الوصية على الملك العام، بهدف نقل ملكيتها الى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العامة.⁴

¹ - قرار رقم 199/301 المؤرخ في: 2001/11/06، مجلس الدولة، العدد 02، ص: 230، 232 حيث نص على مايلي: "حيث أنه وطبقاً لما إستقرت عليه المحكمة و كذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية".

2- خالدي أحمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2014 ص 8.

3 - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 16.

4- قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 24.

ولا يشترط في مالك العقار أن يكون وطنيا بالغا سن الرشد ، بل يجوز نزع ملكية العقار المملوك لناقص الأهلية أو فاقدها سواء كان جزائريا أو أجنبيا ، باستثناء العقارات المملوكة للسفارات الأجنبية¹ أو المملوكة للدولة ملكية عامة ، وبالتالي فكل مالك للعقار مهما كانت صفته مسته عملية نزع الملكية ، فيمكن أن يكون طرفا في الدعوى ، و يتم تحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها خلال المراحل المتبعة في عملية نزع الملكية من قبل الإدارة ، وذلك بتحضير مخطط قطع الأراضي ، وكذا هوية الملاك و أصحاب الحقوق،² ولا يكون ذلك ممكنا في التشريع الجزائري الا عن طريق ما يسمى بالتحقيق الجزئي ، هذا الأخير الذي يعد إجراء يتحدد بمقتضاه مضمون قرار القابلية للتنازل ، ويتم هذا التحقيق عن طريق المحافظ المحقق.

وبإجراء إطلاع على التشريعات المقارنة، نجد أن التشريع المصري لم يجعل للمنزوع منه ملكيته الحق في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بالتعويض بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية،³ ونفس الشيء في النظام القانون الفرنسي ، إذ أنه بعد قيام الجهة النازعة للملكية بإخطار المالك المنزوع منه ملكيته بالتعويضات التي قدرتها ، وفي حالة عدم توصل الطرفين لاتفاق ودي ، فيكون إما للجهة نازعة الملكية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص في كل لحظة بعد فتح التحقيق المسبق أو من طرف المالك المنزوع ملكيته في وقت صدور مقرر النزع .

وهذا بخلاف التشريع و القضاء الجزائري الذي استلزم إدخال الجهة المستفيدة من النزع و ذلك بغرض الحكم عليها بدفع التعويض المستحق ، كما سبق شرحه في الفرع الثاني .

المطلب الثاني : شروط و إجراءات رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

قد يثور نزاع حول مبلغ التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمالك أو أصحاب الحقوق ، فيمكن لهؤلاء الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الطعن فيه أمام القضاء المختص وفق آجال و اجراءات معينة ، و حتى يكون هذا الطعن صحيحا ينبغي توفر ثلاث خطوات مسبقة ، و هي :

1 - تخضع السفارات الأجنبية الى مبدأ امتداد السلطة ، لذلك لا يمكن أن تمسها عملية نزع الملكية حسب مقدار كور غلي ، نزع الملكية من أصل المنفعة العمومية ، المجلة القضائية ، العدد 2 ، السنة 1996 ، ص 33.
2- بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، جامعة باتنة ، 2010 ، ص 170 .
3- عبد الحكم فودة ، مرجع سابق، ص 106.

- عدم الجدوى في الاتفاق بين الإدارة و مالك العقار حول مبلغ التعويض ، حيث أن المالك يزعم بأن مبلغ التعويض المراد منحه له غير عادل ، أو أن السعر منخفض و لا يتناسب و القيمة الحقيقية للعقار المنزوع .
- أن يحتج الطاعن عن المبلغ خلال خمسة عشر (15) يوما من تبليغ القرار.
- أن يقوم برفع الدعوى خلال الآجال القانونية .

وفيما يلي سنتناول هذه الشروط و الإجراءات المتعلقة برفع دعوى التعويض عن نزع الملكية في ثلاثة فروع ، نتطرق في الفرع الأول إلى شروط رفع دعوى التعويض، وفي الفرع الثاني آجال رفع دعوى التعويض ، و ننتقل في الفرع الثالث إلى القضاء المختص في دعوى التعويض عن نزع الملكية .

الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

يقصد بشروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية تلك الشروط التي يلزم توافرها في الدعوى لكي تكون مقبولة أمام المحكمة المختصة، وهي شروط عامة لكافة الدعاوي، حيث تنص المادة 13 من قانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية على مايلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" ، و في الفقرة الثانية: " يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه" ، و في الفقرة الثالثة: " كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون" كما نص المشرع في نص المادة 65 على شرط آخر و المتمثل في الأهلية.

و نستخلص من هذا النص أن شروط رفع الدعوى هي:

- 1- أن يتمتع رافع الدعوى و المدعى عليه بالصفة.
- 2- أن تكون له مصلحة قائمة أو محتملة.
- 3- أن يكون مستوفي لشروط الإذن إذا كان مطلوب.
- 4- شرط الأهلية.⁽¹⁾

إذن فدعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعاوي حيث يشترط فيها ما يشترط في أي دعوى إدارية من صفة و مصلحة و أهلية أي تطبيق القواعد العامة في هذا المجال.⁽²⁾

¹ - فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009، ص 45.

² - مكسر محمد، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2016، ص 86.

و سنقوم في هذا الفرع بدراسة كل من شرط الصفة، الأهلية و المصلحة كما يلي:

1- شرط الصفة: هي القدرة القانونية على رفع الخصومة أمام القضاء، أو هي صلاحية الشخص في أن يكون طرفاً في الدعوى سواء أكان مدعى عليه أو مدعيًا، مما يترتب عليه الحقوق و النزاعات الناتجة عن تلك الدعوى، و الصفة تعتبر من القضاء العام يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه و بدون دفع من الخصم، وله بأن يقضي بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة أو من غير ذي صفة، و ذلك بإعتبار أن الدعوى القضائية لا يمكن أن يباشرها إلا ذو صفة و هو إما صاحب الحق أو المصلحة نفسه، أو نائب عنه نيابة قانونية، أو إتفاقية، و ماعدا هؤلاء فهو غير ذي صفة.¹

و يميز البعض بين الصفة الموضوعية و الصفة الإجرائية فالصفة الموضوعية تعني التطابق بين المراكز الموضوعية و المراكز الإجرائية يعني أن يكون صاحب الحق الموضوعي هو من شغل مركز الخصم في الدعوى، و المعتدي على هذا الحق هو شاغل مركز الخصم الآخر في الدعوى أما الصفة الإجرائية هي التمثيل القانوني كأن يرفع شخص الدعوى نيابة عن صاحب الصفة الموضوعية، كما تظهر في حالة رفع الدعوى على هيئة ما، فإن الهيئة هي صاحبة الصفة الموضوعية بينما يعتبر ممثلها القانوني صاحب الصفة الإجرائية.²

و إذا كان القاضي له الحق في إثارة حالة تخلف صفة الخصوم من تلقاء نفسه، و بالتالي الحكم بعدم قبول الدعوى دون طلب من أحد فيترتب على هذا الحكم إنقضاء الخصومة و عودة الخصوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل رفع الدعوى، و بالتالي فلن يكون هناك أي مجال للكلام عن التأجيل أو صفة تستوجب التصحيح.³

2- شرط المصلحة:

بالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورة سابقاً نجد أن المشرع الجزائري نص على مبدأ عام هو أن " المصلحة مناط الدعوى، لا دعوى بغير مصلحة".⁴ فالمتقاضى سواء كان

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

² - نادية بونعاس، خصوصية الإجراءات القضائية الإدارية في الجزائر، تونس، مصر، رسالة دكتوراه، جامعة باتنة، 2015، ص 144.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 108.

⁴ - محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص 23.

شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاصاً أو عاماً يجب أن تكون له مصلحة عند رفع الدعوى الإدارية وذلك لمنع التعسف في استعمال حق التقاضي.

وتعتبر المصلحة هي المنفعة أو الفائدة التي يحققها رافع الدعوى وهي شرط أساسي لقبول أي دعوى إدارية ويمكن تعريفها بأنها تلك المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية و تشكل الدافع و الهدف الرئيسي من وراء تحريكها و أيضاً تحديد أطراف هذه الدعوى ممثلة في الجهة المقدرّة للتعويض، والشخص المنزوع منه ملكيته و تجعله في مركز قانوني ومصلحة مباشرة في مباشرة هذا الطعن.¹ ولقد إشتراط المشرع شرطين لإنعقاد المصلحة هما:

أ- أن تكون المصلحة قانونية: وهو أن تستند إلى حق أو حرية يحميها القانون، أي أن تكون المصلحة محمية قانوناً، وعلى القاضي أن يتحقق من أن المصلحة تقع في نطاق الحقوق و الحريات التي يحميها القانون.

ب- أن تكون المصلحة قائمة وحالة: أي أن يكون صاحب المركز القانوني أو الحق قد وقع عليه الضرر بالفعل وأن هذا الضرر ما يزال قائماً و هذا هو الأصل، ولكن توجد أحياناً مصلحة محتملة للطاعن ينبغي حمايتها من وراء رفعه لدعواه.

والمشرع الجزائري من خلال المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد فصل في هذا الأمر حيث نص على كون المصلحة إما تكون قائمة أو محتملة، وعليه لرفع الدعوى سواء كانت عادية أمام القضاء العادي أو إدارية أمام القضاء الإداري، فإنه يمكن أن تكون المصلحة التي يستند إليها الطاعن قائمة أو محتملة.²

3- شرط الأهلية

تعتبر الأهلية تلك الصفة التي يملكها أشخاص طبيعيين أو معنويين التي تمنحهم إمكانية التقاضي من أجل الدفاع عن حقوقهم ومصالحهم،³ وشرط الأهلية هو شرط عام بالنسبة لجميع الدعاوى ولازم، فمن ليس أهلاً

¹ - عبد الرحمان بربار، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مشورات بغداداي، الجزائر، 2009، ص 38.

² - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 101.

³ - مكسر محمد، مرجع سابق، ص 87.

للتقاضي ليس من حقه رفع الدعوى وإنما يمكن أن يرفعها في هذه الحالة -نيابة عنهم- الولي أو القيم أو الوصي الذي يمثل قانونا.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يشترط لقبول الدعوى أن يكون رافعها يتمتع بالأهلية، وإنما اثار مسألة الإذن إن كانت مشترطة بنصوص خاصة، ذلك أن الأهلية لا تعتبر شرط لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها أي أنها شرط للسير في إجراءات التقاضي ويمكن تعيين من يمثل ناقص الأهلية لإستكمالها.

الفرع الثاني: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية .

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية مقترنة بأجل لا بد أن ترفع فيه ، و يؤدي عدم احترام هذا الأجل المحدد قانونا إلى عدم قبول الدعوى لوقوعها خارج الآجال المحددة لها ، و بالتالي سقوط الحق في الطعن بفوات هذا الأجل ، ويصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا ويمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية.

وانطلاقا من المادة 26¹ من القانون 11/91 ، والمادة 39² من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فإن ميعاد رفع دعوى التعويض هو ميعاد شهر يسري حسابه من تاريخ تبليغ قرارا قابلية التنازل .

فالعبرة اذن في بدء سريان مهلة الطعن ، هو حصول التبليغ ، لذا ألزمت المادة 36 من القانون 11/91 السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية ، التبليغ الذي يعتد به لبدأ سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح ، والذي سيتم به اعلام المعنيين بوجود القرار الإداري ويسمح لهم بمعرفة محتواه³.

1 - تنص المادة 26 من القانون 11/91 على ما يلي: " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي " .

2 - تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على ما يلي: " إذا تعذر الاتفاق بالتراضي ، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى امام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ " .

3- براحلية زويير ، مرجع سابق، ص 67.

لذا يجب أن يسلم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلى أي شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى القضائية على أن يتم هذا التبليغ بواسطة موظف محلف الذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمونة.¹ وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو حصته فيقع عبء الإثبات على الإدارة.²

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في أحد قراراته حيث قضى بأن اكتفاء الإدارة بإخطار المعني بموجب رسالة عن مشروع قيامها بنزع جزء ملكيته، ولم تعرض عليه أي مبلغ مقابل ملكيته و لم تبلغه بقرار نزع الملكية ، تكون قد خالفت الاجراءات المنصوص عليها في الأمر 76-48 وبالتالي لا يجوز لها التمسك بسقوط حق المعني في المطالبة بالتعويض ، مما يعني أن دعوى التعويض لم تتقدم بعد.³

وتجدر الإشارة أن الحق في التعويض في ذاته يبقى قائما طيلة مدى التقادم الطويل المنصوص عليه في القانون المدني وهي 33 سنة ، وذلك طبقا للمادة 829 من القانون المدني،⁴ وبذلك تبقى دعوى التعويض قائمة بالنسبة لمن نسي من الملاك أو أصحاب الحقوق المعنيين أو من لم تعرف هويته ، رغم انقضاء ميعاد الطعن حيث احتاط المشرع لذلك بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/38 ، التي تنص على ايداع مبالغ التعويضات المطلوب تخصيصها للعقارات المنزوعة ملكيتها في خزينة الولاية.⁵

أما في حالة عدم تبليغ قرار قابلية التنازل فإن الأجل يبقى مفتوح وهذا ما قضى به مجلس الدولة في إحدى القضايا ، حيث قال : " فيما يخص الوجه المثار من طرف والي البويرة أي عدم قبول العريضة الأصلية وذلك بمقتضى المادة 26 من القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991.

حيث يتعين القول بأن قضاة الدرجة الأولى أحابوا عن هذا الوجه وأحقوا عندما رفضوه بموجب القرار الصادر في 02 ديسمبر 1995 ، و أنه اضافة الى ذلك فإن الوالي لا يقدم الدليل على تبليغ السيد بوبكر

1- المادة 22 من من قانون الاجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 المؤرخ في :25 فيفري 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

2 - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994 ، ص: 201، 202.

3- قضية (و ، م بن م) ضد مديرية الأشغال العمومية لولاية جيجل ومنه معها قرار رقم 5537 مؤرخ في : 2002/05/27، مجلس الدولة.

4 - تنص المادة 829 من القانون المدني على أنه: " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية الا اذا دامت الحياة ثلاثا وثلاثين سنة".

5- عمار معاشو، و عبد الرحمن عزوي ، تعدد مصادر القاعدة الاجرائية في المنازعات الادارية في النظام الجزائري ، دار الأمل للطباعة و النشر ، تيزي وزو ، الجزائر ، 1999 ، ص: 45،44 .

حميمي بمقرر نزع الملكية و اقتراح التعويض ، وأن غياب التبليغ لا يجعل الأجل مطبقا على السيد بوبكر حميمي " .¹

وفي الأخير يمكن القول أن المنزوع ملكيتهم الذين تم تبليغهم بقرار القابلية للتنازل لديهم ميعاد شهر لرفع دعوى التعويض و المطالبة بإعادة التقييم و إلا أصبح التعويض المقترح نهائيا .

أما أصحاب الأملاك والحقوق غير المبلغين لأي سبب كان فحقهم في التعويض يبقى قائما و لا يتقدم الا بالتقدم الطويل .² غير أنهم يتحملون جزءا كبيرا في عدم الحصول على التعويض في وقته لعدم لجوئهم للمطالبة بحقوقهم إلا بعد مرور مدة طويلة ، و يتعلق الأمر بفارق القيمة بين وقت النزع ووقت المطالبة القضائية. وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 007463 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2002.

الفرع الثالث: القضاء المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية.

بالرجوع الى النصوص القانونية و التنظيمية الحالية المنظمة لعملية نزع الملكية نجد أنها لم تحدد بصريح العبارة القاضي المختص للنظر في المنازعة المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية ، إذ نجدها تستعمل دائما عبارة " الجهة القضائية المختصة"³ أو " القاضي المختص "⁴.

ولكن حسب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،⁵ لاسيما المادتين 800 ، 801 منه نلاحظ أن هذه المواد أعطت الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية ، حيث أن هذه الاخيرة هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو احدى المؤسسات ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، فهي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع الدعاوى التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام.⁶

1 - قضية بو بكر حميمي ضد ولاية البويرة ، قرار رقم 342 مؤرخ في : 2002/07/15، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة .

2 - بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص 316 .

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

4 - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 ، مرجع سابق .

5 - القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23 .

6 - هذا ما أكده القرار رقم 202989 المؤرخ في 1998/12/16 الفاصل في الدعوى القائمة بين (ع س) ضد الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز ، المجلة القضائية ، العدد 02 سنة 1998 ، قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، ص47 و ما بعدها .

فيلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي لتحديد اختصاص القضاء الإداري ، وعلى اعتبار أن التعويض عن نزع الملكية محدد في قرار قابلية التنازل،¹ فإن الدعوى في الأصل ستوجه ضد الوالي المصدر لهذا القرار و ذلك قصد المنازعة في التقدير الإداري للتعويض .

وتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص بدعوى التعويض ، و التي هي دعوى القضاء الكامل يؤول الى القضاء الإداري وليس الى القضاء العادي،² ويكون ذلك على مستوى المحكمة الإدارية المختصة ، والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.³ هذا عن الإختصاص النوعي.

أما الإختصاص الإقليمي فيؤول الى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف فيؤخذ بآخر موطن له، أما في حالة إختيار الموطن فيؤخذ بالموطن المختار، وفي حالة تعدد المدعى عليهم فيؤول الإختصاص إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم.⁴ ولقد أكد هذا الاختصاص مجلس الدولة في قراره رقم 008247 مؤرخ في: 2003/07/22 ، الذي جاء فيه : " القضاء الإداري هو مختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وليس القضاء العادي".⁵

وتجدر الإشارة الى أن الأخذ بالمعيار العضوي يجعل من القاضي الاداري في النظام القانوني الجزائري هو حامي الملكية الفردية ضد تعسف الادارة وأعمالها غير المشروعة ، و هذا سواء فيما يتعلق بدعوى الالغاء أو دعوى القضاء الكامل ، و على الخصوص دعوى التعويض عن نزع الملكية ، و بخلاف المشرع الجزائري فان المشرع الفرنسي أسند الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الى القضاء العادي ، حيث أنه ميز بين المرحلة الإدارية و القضائية لنزع الملكية و قسم المرحلة القضائية الى قسمين ، فيتمثل الأول في نقل الملكية بينما الثاني فيتعلق بتحديد التعويضات.

1 - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 ، مرجع سابق.

2 - بخلاف القانون 11/91 و المرسوم التطبيقي له 186/93 اللذين لم يحددا القاضي المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية ، فإن الأمر رقم 48/76 الملغى جعل من خلال مادته 16 الاختصاص يؤول الى القضاء الإداري و المتمثل في الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الذي تقع في دائرة اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها.

3 - بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص 302.

4 - المادة 803 من القانون 09/08 مرجع سابق ، و التي تحيل الى المادتين 37 ، 38 من القانون نفسه .

5 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 03 ، 2003 ، ص 64 .

ففيما يتعلق بتحديد التعويضات فإن الأمر المتفق عليه دائماً في القضاء الفرنسي هو أنه في حالة عدم الاتفاق على مقدار التعويض فيتم تحديده من طرف قاضي مختص في نزع الملكية و تم استحداث هذا المنصب بموجب قانون نزع الملكية لسنة 1958.¹

وساير في ذلك المشرع المصري الذي منح هو الآخر الاختصاص في نظر دعوى التعويض عن نزع الملكية الى القضاء العادي ، حيث يمكن للطرف المعني في ظل التشريع المصري أن يطعن في تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية مباشرة ، التي تصدر حكماً ابتدائياً قابل للاستئناف.²

فما يمكن ملاحظته من خلال هذه المقارنة ، هو أن التشريعات المقارنة أدركت خصوصية هذه المنازعة ، فلم تخضعها للقواعد العامة الاجرائية ، بل أعطت الفصل فيها إما لقاضي مختص في نزع الملكية كما فعل المشرع الفرنسي أو لقاضي عادي مثل المشرع المصري.

أما المشرع الجزائري فلم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة استثناء عن القواعد العامة المقررة لدعوى التعويض - القضاء الكامل - بل أخضعها لنفس القواعد الاجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام والتي تكون كجزء لخطأ الإدارة ، عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن اعتبارها منازعة تهدف الى تقدير التعويض عن معاملة اجبارية تمت بين شخص معنوي عام و شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص.³

المطلب الثالث: التسوية القضائية للمنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية

في حالة عدم قبول المنزوع منه ملكيته لمبلغ التعويض المبلغ له من طرف الإدارة ، له أن ينازع في هذا التقدير الإداري لمبلغ التعويض ، على أساس ان الإدارة لم تراعي قواعد العدل والانصاف في تحديده ، و يملك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض اذا طلب منه التدخل ولا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف الإدارة فله في ذلك أن يلجأ الى اجراء تحقيق يراه مناسباً بتعيين خبير لإجراء التقييم العقاري كما له أن ينتقل شخصياً لمعاينة العقار محل النزاع ، و هذا ما سنتناوله تباعاً في الفرعين الآتيين: حيث خصصنا الفرع

1 - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 307.

2 - عبد الحكم فودة ، مرجع سابق ، ص 45.

3 - براحلية زبير ، مرجع سابق ، ص 65 .

الأول للجوء القاضي الى الخبرة لتحديد التعويض، أما الفرع الثاني فستحدث فيه عن انتقال القاضي للمعاينة.

الفرع الأول: اللجوء إلى الخبرة لتحديد التعويض

لم يتضمن القانون المنظم لنزع الملكية ، ولا مرسومه التنفيذي ، الطرق التي يلجأ اليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض، مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الاجراءات المدنية و الإدارية في هذا المجال.

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري في المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، التي أحالتنا للمواد من (125 الى 145) منه بإجراء الخبرة،¹ و يمكن للقاضي الإداري من خلال هذه المادة أن يستعين بخبير قضائي اذا تبين له أن عناصر تقدير التعويض غير متوفرة.

ومسألة تعيين خبير عقاري لإجراء التقييم العقاري للأموال المنزوعة أمر جوازي ، فيمكن أن يأمر به القاضي الإداري من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم،² وفي مجال التعويض عن نزع الملكية قد يحتاج القاضي الإداري الى خبير واحد ، كما لو كانت الخبرة تتعلق بعقار غير مبني و غير مستغل ، و قد يحتاج الى عدة خبراء ، كما لو كانت الخبرة تتعلق بعدة عقارات ، مبنية و غير مبنية ، مستغلة و غير مستغلة، مغروسة بالأشجار أو فيها فلاحة ... الخ فهنا يحتاج القاضي الى خبير عقاري و خبير فلاحي في الوقت نفسه.³

وفي حالة تعدد الخبراء المكلفين للقيام بالخبرة فعليهم القيام بهذه الأعمال مجتمعين ، و يعدون في سبيل ذلك تقريرا واحدا ، الا اذا اختلفت آراؤهم ففي هذه الحالة ينبغي على كل واحد أن يبين رأيه.⁴

1 - المادة 126 من القانون 09/08 ، مرجع سابق، و التي تنص على مايلي : " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير او عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة " .

2 - بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص 335.

3 - المرجع نفسه ، ص 335.

4 - المادة 127 من القانون 09/08 ، مرجع سابق .

ويتم تعيين الخبير كتابيا بموجب حكم¹ قبل الفصل في الموضوع سواء أكان الأمر مطروحا أما المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة ، يجب أن يتضمن مايلي :

- عرض الأسباب التي أدت الى اجراء الخبرة ، وفي حالة تعيين عدة خبراء ، لابد من تبرير التعيين المتعدد .
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا ، و هذا حتى لا يخرج الخبير عن حدود المهمة التي أوكلت له مما قد يؤدي الى رفض الخبرة.
- تحديد آجال إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.²

و يعين الخبير في الحكم الأمر بالخبرة القضائية، فهذا لا يعني أن الخبير سيباشر مهامه ، وانما يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين و ذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد ، توجه الى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين و يفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن.³

ومباشرة الخبير لمهامه ، يكون باتباع النقاط التي حددها له القاضي الفاصل في الدعوى و يمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين هما:

1- استدعاء الأطراف و سماعهم :

بعد استلام الخبير للحكم ، يستدعي الأطراف لليوم و الساعة و المكان المحددين ، و ذلك عن طريق محضر قضائي،⁴ فيحضر الأطراف مرفوقين بالمستندات و الوثائق اللازمة لاسيما المتعلقة بالعمارة المنزوع ملكيته ، و يقوم الخبير بالاجتماع مع الخصوم من أجل الاستماع إلى تصريحاتهم ، و دراسة كل الوثائق المقدمة اليه من الطرفين ، و الهدف من هذا هو حصر النزاع و تحديد جوهر موضوع الخبرة و المسائل التقنية التي تقف حجرة عثرة أمام توصل الأطراف الى اتفاق يرضي الطرفين .

1 - في حالة تعيين خبير غير مقيد في قائمة الخبراء فانه يؤدي اليمين أما القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة و تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية ، طبقا للمادة 131 من القانون 09/08.

2 - المادة 128 من القانون 09/08، مرجع سابق .

3 - زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، رسالة ماجستير ، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 126.

4 - المادة 135 من القانون 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 .

2- إنتقال الخبر للمعينة:

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يتركز بصفة أساسية على معاينة العقارات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها ، يتوجب على الخبر الانتقال الى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها، و ذلك بغرض القيام بمحمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض،¹ حيث يقوم بتحديد موقع العقار محل النزاع ، و حدوده و الملاك المجاورين له ، و وصف العقار و ذكر محتوياته أو مشتملاته... الخ.²

وبعد اتمام الخبر لمهامه ، يقوم بتحديد تقريره المكتوب ، و الذي يودعه لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المعينة له ، و هذا في الاجل المحدد له في الحكم أو القرار القضائي المعين له،³ وهذا التقرير يجب أن يتضمن على الخصوص أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم، عرض تحليلي عما قام به وعائنه الخبر في حدود المهمة المسندة إليه اضافة إلى نتائج الخبرة.⁴

الفرع الثاني: إنتقال القاضي للمعينة الميدانية

بالرجوع دائما إلى النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة لاسيما القانون

11 /91 نجدها لا تتكلم عن انتقال القاضي للمعينة الميدانية في منازعات التعويض عن نزع الملكية.

غير أن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل والإنصاف بشأن التعويض عن إجراء نزع الملكية يرجع إلى هذه الطريقة حسب مقتضيات قانون الإجراءات المدنية، و هذا الأخير الذي نص عليها في المادة 861 منه، والتي أحالتنا إلى المواد من (146 إلى 149) .

والانتقال إلى المعينة هي طريقة للإثبات تهدف إلى تمكين القاضي من الحصول على معرفه شخصية

للقائع المشكلة للنزاع فهي طريقة تسمح للقاضي بتكوين معلومات ميدانية حول موضوع النزاع.⁵

وبإطلاعنا على أحكام المواد من 146 إلى 149 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نستنتج أن

الانتقال للمعينة وزيارة الأماكن هو إجراء جوازي، بحيث يجوز للقاضي إما من تلقاء نفسه، أو بطلب من

1 - براحلية زوبر ، مرجع سابق ، ص 73.

2 - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 128.

3- أكد مجلس الدولة المهام المؤكدة للخبر في إطار نزع الملكية من خلال قضية المؤسسة الوطنية للرخام و وحدة مقلع ضد محالي علي ومن معه: القرار رقم 186806 بتاريخ: 10 أفريل 2000، قرار غير منشور.

4- المادة 138 من القانون 09/08 ، مرجع سابق .

5 - زادي سيدي علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، ص 138.

الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر، فعلى القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال و يستدعي الخصوم إلى حضور هذه الأعمال.¹

كما يمكن للقاضي الاستعانة بتقنيين وذلك إذا كان موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية، و هي مسألة اختيارية للقاضي الإداري وله أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين.²

ينتقل القاضي و كاتب الضبط إلى المكان المحدد في الحكم، و ذلك بحضور الخصوم حيث يمكن أثناء معاينته للأمكنة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة.³ وعند الانتهاء من المعاينة يحرر محضر بذلك يوقعه كل من القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن أصول أمانه الضبط ويمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.

وبهذا فإن طريقة انتقال القاضي إلى المعاينة الميدانية للأمكنة هي من أهم الطرق المعتمدة لتقدير التعويض عن نزع الملكية، فهي تمكن القاضي من الحصول على معرفة شخصية ميدانية تمكنه من الإحاطة بجميع جوانب النزاع وبالتالي الوصول إلى تقدير تعويض عادل ومنصف عن نزع الملكية.

وبإجراء مقارنه مع التشريع الفرنسي بخصوص مسألة الانتقال للمعاينة نجد أن قاضي نزع الملكية في النظام القانوني الفرنسي بعد تحديد تاريخ انتقاله والذي لا يجوز أن يتجاوز مدة شهرين من تاريخ إخطاره بالدعوى ينتقل إلى عين المكان وذلك بحضور أطرف الدعوى، وكذا المدير الولائي لإملاك الدولة واستثنائيا موثق ذو خبرة وذلك في حالة وجود صعوبات تقنية، لكن لا يمكن للقاضي اختيار خبير.⁴

كما ألزم المشرع الفرنسي قاضي نزع الملكية بالانتقال إلى الأماكن من أجل تحديد التعويضات بنوعها الأساسية والتبعية لكل شخص معني، بحضور الأطراف المعنية مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات.

1- المادة 146 من القانون 09/08، مرجع سابق.

2- المادة 147 من القانون نفسه.

3- المادة 148 من القانون نفسه.

4- براحلية زويير، مرجع سابق، ص 79.

بخلاف المشرع الجزائري الذي لم ينص على هذه الإجراءات ولم يجعل معاينة الأماكن من إختصاص القاضي الإداري،¹ و إكتفى بالتقدير القضائي لمبلغ التعويض عن طريق تعيين خبير في حالة الطعن في مبلغ التعويض. حيث أعطى القانون 11 /91 سلطه تقدير التعويض للإدارة وفي حالة عدم الاتفاق مع المنزوع منه ملكيته يمكن اللجوء للقضاء ، وحتى في هذه الحالة لم يلزم القانون القاضي بأن ينتقل لمعاينة الأماكن وإنما يبقى محكوم بما يحدده قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

المبحث الثاني: آثار دعوى التعويض عن نزع الملكية و سلطات القاضي للفصل فيها

رتب المشرع الجزائري على رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية آثار توقيفية بقوة القانون، و إعتبر الدعاوى المرفوعة في إطار نزع الملكية مثلها مثل باقي الدعاوى القضائية ، تنتهي بإصدار حكم فيها إما بقبولها أو رفضها، ويتبع فيها القاضي الإداري الإجراءات اللازمة لإصدار هذا الحكم، وهذا الأخير قد يكون محل للطعن فيه.

مما يجعلنا نطرح التساؤلات الآتية: فيما إذا كان لدعوى التعويض عن نزع الملكية آثار توقيفية لعملية نزع الملكية؟ و ما هي الأحكام الصادرة بشأنها ؟ ثم هل القاضي الإداري يتمتع بكامل الصلاحيات و الوسائل للفصل فيها ؟

تبعا لذلك سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات في ثلاثة مطالب ،حيث نتطرق في المطلب الأول إلى آثار دعوى التعويض عن نزع الملكية، و في المطلب الثاني لسلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض، أما المطلب الثالث فخصصناه لمدى فاعلية سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

1- على عكس القانون رقم 48 /76 الملغى الذي حدد إجراءات التعويض في المادة 19 منه ، مثلا في حالة عدم الاتفاق الودي مسندا المهمة للقاضي الاداري الذي ينتقل للأمكنة بصفه إلزامية.

المطلب الأول: آثار دعوى التعويض.

سنتناول في هذا المطلب الآثار التي ترتبها دعوى التعويض عن نزع الملكية ، فيما إذا كان لها آثار توقيفية بالنسبة لعملية نزع الملكية أم لا ، وكذا باعتبارها دعوى ككل الدعاوى القضائية تنتهي بإصدار حكم فيها إماببولها أو برفضها، و الذي قد يكون محل طعن بالطرق المحددة قانونا.

وعليه سنتطرق الى اثار دعوى التعويض في نزع الملكية من باب إمكانية وقف التنفيذ (فرع اول) ثم إصدار الحكم والطعن فيه (فرع الثاني).

الفرع الاول: إمكانية وقف التنفيذ

الأصل أن القرارات الإدارية تكون نافذة، حيث لا يترتب على مخاصمتها أمام القضاء وقف تنفيذها، غير أن هذا الأصل مخالف في مادة نزع الملكية خصوصا بالنسبة لدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية،¹ حيث يوقف تنفيذ هذا القرار بقوة القانون ، وهناك عدة أسباب أدت بالمشرع الجزائري الى تقرير هذا التوقيف،²

لكن بالرجوع الى نص المادة 29 من القانون 91 / 11 نلاحظ أنها اشترطت لتحرير قرار نزع الملكية³ أن يصدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية ، بينما دعوى التعويض لا تنازع في مشروعية نزع الملكية حتى تنتظر الإدارة صدور قرار قضائي نهائي لصالح العملية، وإنما تنازع في مقدار التعويض عن نزع الملكية، فالمالك أصلا غير معترض على عملية نزع الملكية و لا يناقش مشروعيتها، وإنما يطالب بالتقييم الحقيقي و القضائي لأملكه المنزوعة.⁴

وبما أن دعوى التعويض عن نزع الملكية لا تتعلق بالمشروعية، وتكون فيها قاعدة التعويض المسبق قد تحققت بإيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية يمكننا القول أن دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية.

1- قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو القرار الذي تعين بموجبه المنفعة العمومية للعملية الإدارية التي يراد إنجازها أو افصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية التي يراد إنجازها.

2- بعوني خالد، مرجع سابق، ص 319.

3- قرار نزع الملكية هو آخر قرار إداري في اطار نزع الملكية، تختتم به الإجراءات السابقة بهدف الى نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من ملكيتها إلى المستفيد من نزع الملكية.

4 - بعوني خالد، ص 321.

وهذا ما أكدته المشرع الجزائري من خلال المادة 29 مكرر الفقرة 2 من القانون 91 / 11 المتمم بالمادة 59 من القانون رقم 07 / 12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2017 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008¹ والتي تنص على ما يلي : " لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال ، تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة " .

و كذا من خلال المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 السابق الإشارة إليه ، المتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08 / 202 المؤرخ في 7 جويلية 2008،² والتي نصت في فقرتها الثانية على ما يلي : " في حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض ، فهذا لا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة. طبقا لإحكام المادة 29 مكرر من القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 و المذكور أعلاه " .

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد إعتبر أن دعوى التعويض عن نزع الملكية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية لا توقف بأي حال من الأحوال عملية نقل الملكية لفائدة الدولة ، ويقصد هنا بالبنى التحتية المشاريع الكبرى للمجموعة الوطنية كالسدود، والطرق السريعة، الأنفاق ،السكك الحديدية... الخ، و التي تكتسي طابعا وطنيا ولها تأثيرها الاقتصادي و الاجتماعي ، و يتم التصريح بمنفعتها العمومية بموجب مرسوم تنفيذي طبقا لمادة 5 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 / 12 / 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.³

غير أن هذا التأكيد من المشرع الجزائري يثير اللبس ، ذلك أنه يستنتج من المواد السالفة الذكر و بمفهوم المخالفة أن دعوى التعويض في الأحوال الأخرى توقف تنفيذ عملية نزع الملكية، لذلك كان على المشرع ، ورفعاً للبس والغموض ، أن يعمم حكم عدم إيقاف دعوى التعويض لتنفيذ عملية نزع الملكية لكافة الحالات ولا يقصرها فقط على حالة إنجاز البنى التحتية .⁴

1- الجريدة الرسمية ، عدد 82 ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

2 - الجريدة الرسمية، عدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.

3- الجريدة الرسمية، عدد 85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

4 - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 322 .

الفرع الثاني: إصدار حكم في الدعوى و الطعن فيه

إن مختلف الدعاوى التي ترفعها الأطراف المعنية في المرحلة اللاحقة للتصريح بالمنفعة العمومية، تنتهي بإصدار القاضي لحكم في الدعوى حيث يلتزم القاضي من ناحية أولى باحترام القانون، وتحقيق العدالة، كما أنه يتقيد من ناحية ثانية بنطاق الخصومة فلا يمكن أن يتجاوزها، ويقضي بعلمه الشخص أو بناء على دليل أو وقائع خارج هذا النطاق.¹

لكن مع ذلك من الممكن أن يخطئ القاضي في تقدير الوقائع حين فصله في النزاع، و من الممكن أن يسيئ تطبيق القانون كما أنه قد يعجز المدعي عن إقامة دليل على ما يدعيه، و لتفادي المساوئ الناجمة عن مثل هذه الاحتمالات، تبني المشرع مبدأ تعدد درجات التقاضي و قرر طرقا للطعن لإصلاح ما وقع في الحكم من خطأ و إغفال.

هذا ما يعني أن المشرع الجزائري أعطى الحق لشخص بأن يتم النظر في دعواه على مرحلتين مرة أمام محكمة الدرجة الأولى ثم يحق له طرح النزاع مرة أخرى أمام محكمة الدرجة الثانية لإعادة النظر في ما صدر من أحكام.

وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية 11/ 91² نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشير إلى الحكم الصادر في مختلف الدعاوى الموجهة في المرحلة اللاحقة للتصريح بالمنفعة العمومية لاسيما دعوى التعويض، كما لم يحدد طرق الطعن فيه، عكس ما فعله بالنسبة لدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث جعل الحكم النهائي حضوري بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا، كما أحال الطعون في الحكم الى القواعد العامة.

الأمر الذي يستدعي منا الرجوع الى القواعد العامة لتحديد إجراءات إصدار الحكم في دعوى التعويض عن نزع الملكية وطرق الطعن فيه .

1- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص323.

2- وكذا بالنسبة لمرسومه التنفيذي رقم 186/93.

أولاً: إصدار الحكم في دعوى التعويض عن نزع الملكية

قصد إصدار الحكم في دعوى التعويض، فإن القاضي الإداري يتبع عدة إجراءات، وله دور إجرائي في الدعوى و ذلك من خلال تحضيرها ومباشرتها وكذلك التحقق من صحة الأوراق وحجيتها.

فتحضير الدعوى هو عبارة عن مجموعة الوسائل التي تتخذ إعتباراً من تاريخ إيداع عريضة الدعوى بقصد تهيئتها للفصل فيها، ويتم التحضير للدعوى على أساس الدور الإيجابي للقاضي الإداري، حيث تسود الصفة الدعائية للإجراءات، و في إطار التحضير كذلك تبرز الصفة الكتابية للإجراءات التي تقضي بإثبات جميع الوثائق والبيانات والملاحظات في الأوراق، الأمر الذي يؤدي إلى الاعتماد أساساً على العناصر الكتابية في الإثبات.¹

وبهذا ألزم المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تودع المذكرات والوثائق المقدمة من الخصوم بأمانه ضبط المحكمة الإدارية،² ويتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي، و يتم تبليغ المذكرات و مذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر،³ وهذا ما يؤكد الطابع الكتابي، وبمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى بأمانة الضبط يعين رئيساً لمحكمة الإدارية التشكيلية التي يؤول إليها الفصل في الدعوى.

ويجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يقرر بألا وجه للتحقيق في القضية عندما يتبين له من العريضة أن حلها مؤكّد،⁴ وفي حالة العكس فالتحقيق ضروري و له وسائله القانونية. والتحقق في الدعوى التعويض عن نزع الملكية ضروري للوصول إلى الحكم فيها، لكونها تتطلب تقنيات التقييم العقاري، وللقاضي الاستعانة بخبير لتحديد هذا التقييم ومع ذلك له سلطه واسعة في تحديد التعويض، حيث يصدر حكمه فيها بما يملكه من سلطات واسعة في إطار دعوى القضاء الكامل. ويكون للحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية

1- بعوني خالد، مرجع سابق، ص324.

2 - المادة 21 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق .

3- المادة 838 من القانون رقم 09/08، مرجع نفسه .

4 المادة 847 من القانون رقم 09/08، مرجع نفسه.

حجية تمنع من الرجوع فيها وتحول دون إعادة النظر في الموضوع من جديد. مثله مثل كل الأحكام القطعية. غير أن هذه الحجة نسبية ذلك أن الحكم الصادر فيها لا يمتد لغير أطراف الدعوى.¹

ثانيا: الطعن في الحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية

إن الحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية يصدر عن المحكمة الإدارية و ليس مجلس الدولة ، وذلك كأول درجة .

وقانون نزع الملكية 11/91، و مرسومه التنفيذي 186 /93 لم يحدد طرقا للطعن في الحكم الصادر في هذه الدعوى ولا مواعيده.

ولتحديد طرق الطعن في الحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية ، ومواعيدها ، ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية إلا ما تقرر من أحكام خاصة تفرضها عملية نزع الملكية.

وعلى هذا الأساس، يمكن المعارضة² في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار الصادر عن مجلس الدولة ، وذلك في خلال شهر واحد من التبليغ الرسمي للحكم او القرار الغيابي ، و يكون لهذه المعارضة أثر موقف للتنفيذ.³

كما أنه يجوز استئناف⁴ الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في دعوى التعويض عن نزع الملكية ، وذلك في إطار مبدأ التقاضي على درجتين ، وهذا في خلال شهرين من تاريخ تبليغ الحكم القضائي أو من تاريخ إنقضاء أجل المعارضة إن كان الحكم غيابي .⁵

أما فيما يتعلق بالأثر الموقوف للاستئناف فقانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري ، و التي جاء بها تبين أن المشرع لم يوضح آثار الاستئناف ، مما يستدعي الرجوع الى

1- عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،المرافعات الإدارية ،دار الفكر الجامعي ،مصر،2007، ص: 300، 303.

2- المواد من 953 الى 955 من القانون رقم 09/08 مرجع سابق .

3- بعوني خالد، مرجع سابق، ص 327.

4- المواد من 949 الى 952 من القانون رقم 09/08.

5- بعوني خالد، ص 327.

الأحكام المشتركة أمام الجهات القضائية ، حيث يفهم من المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن الإستئناف يوقف الحكم الصادر في الدرجة الأولى. هذا عن طرق الطعن العادية أما عن طرق الطعن غير العادية فيمكن توجيهها كلها بإستثناء الطعن بالنقض.

و حصر المشرع الجزائري طرق الطعن غير العادية في الطعن بالنقض ،¹ و اعترض الغير الخارج عن الخصومة ،² و أخيرا دعوى التماس إعادة النظر.³

ولقد أحالنا القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية من خلال الفقرة الثانية من المادة 14 إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، والتي نصت على ما يلي: " تخضع الطعون لقانون الإجراءات المدنية ".⁴

و إستثنى المشرع الجزائري الطعن بالنقض من طرق الطعن غير العادية في دعوى التعويض عن نزع الملكية طبقا للمادة 15 من القانون 91 / 11 التي جعلت الحكم القضائي النهائي يعتبر حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا، وهو الحكم الصادر من المحكمة الإدارية وأصبح نهائيا بغوات أجل الطعن فيه ،والحكم الصادر عن مجلس الدولة إبتدائيا نهائيا، وهو يتعلق بالحكم الصادر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

لذا يبقى أهم طريق للطعن في القرار القضائي الصادر هو الإستئناف بإعتباره طريقا عاديا للطعن، بالإضافة إلى إمكانية توجيه دعوى التفسير وتصحيح الأخطاء المادية و دعوى التماس إعادة النظر.

أما في ظل التشريع المقارن فالنظام القانوني الفرنسي يعتبر أن الحكم المتضمن تحديد التعويض لا يمكن المعارضة فيه بنص القانون ،أما بالنسبة لإعتراض الغير الخارج عن الخصومة فإن القانون سكت عنه ،غير أن الإجتهد القضائي الفرنسي أجازته و لكن بتحفظ ، بالإضافة إلى هذا فإنه يجوز و بنص القانون استئناف الحكم الصادر وكذا الطعن بالنقض فيه ، كما يمكن إضافة الطعون الموجهة للقاضي نفسه الذي حدد التعويض، وهذا قصد تصحيح الأخطاء المادية التي ترد في الحكم.

1- المواد من 956 إلى 959 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق .

2- المواد من 960 إلى 962 من القانون نفسه .

3- المواد من 966 إلى 969 من القانون نفسه.

4- الأمر رقم 48/76 الملغى ،وعلى عكس القانون الحالي 91 / 11 ،نظم طرق الطعن في الحكم القضائي المتضمن تحديد التعويض من خلال المادة 31 منه .

المطلب الثاني: سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض

إن من أهم المبادئ التي استقر عليها الفقه والقضاء هو منع القاضي الإداري من التدخل في تسيير وإعطاء أوامر للإدارة و حلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصها أو تدخل ضمن سلطتها التقديرية.¹ لكن هذا ليس معناه أن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية بل العكس فإن دور القاضي يكمن في إخضاعها لسيادة القانون و توقيع الجزاء عليها، كلما ثبت لديه خرقه لكن في حدود صلاحيته.²

وفي مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، يملك القاضي الإداري كل الصلاحيات والوسائل لحسم النزاعات فهو يتمتع بالعديد من السلطات لتحديد تعويض عادل ومنصف، وسنبحث في هذا المطلب سلطة القاضي الإداري إزاء تقييم الإدارة كفرع أول، وسلطة القاضي الإداري إزاء الخبرة القضائية في فرع ثاني.

الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري في تقييم الإدارة

لم تشير القوانين المنظمة لنزع الملكية إلى ضرورة تقييد القاضي الإداري بالتقييم الذي تعده مديرية أملاك الدولة، فلا مجال لإلزامية القاضي بتقرير التقييم مادام القانون لم ينص على ذلك، وعليه فالقاضي له مطلق الحرية في تحديد التعويض على ضوء النصوص القانونية و ما توصل إليه الاجتهاد القضائي من مبادئ.

ومن بين هذه المبادئ ما قرره الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (سابقا) ، إذ أنه في حال رفع الدعوى للمجلس القضائي قصد تحديد التعويض عن نزع الملكية فإنه يكون للقاضي الإداري السلطة التقديرية في تقدير التعويض قضائيا ، وهذا ما يستفاد من إحدى القضايا، و التي جاء في القرار الصادر فيها، أنه: "حيث أن الأمر رقم 76 / 48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرسم للإدارة في مادته 17 طرق تحديد التعويض في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء إلى القضاء.

1- قرار مجلس الدولة رقم 012368 المؤرخ في: 25 / 06 / 2002، غير منشور .

2- ليلي زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، نشرة القضاء، وزارة العدل، عدد 54، 1999، ص 185.

حيث أنه في حالة عدم رضا صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة كما تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور للقاضي كل السلطة لتقييم و تحديد ذلك بصفة عادلة".¹

ونستخلص من حيثيات هذه القضية أن القاضي الإداري له سلطة تحديد التعويض دون أن يتقيد بالمبلغ الذي اقترحتة مصالح أملاك الدولة، وعليه ييسط القاضي الإداري رقابته بصفة كاملة على التعويض الإداري المقترح، وله أن يقدر تعويضا آخر دون التقيد بالتعويض السابق، إذا رأى انه غير عادل.

وتدخل القاضي بهذه الكيفية لا يعني أنه يحل محل الإدارة في تقدير التعويض، لأنه من السائد قضائيا أنه ليس للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة والحلول محلها،² ولا يجوز له أن يتدخل في عملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة و لا أن يأمرها بالقيام بها.

ويختص القاضي بممارسة سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه، فتدخله هذا لا يكون إلا بعد رفع الدعوى إليه و المطالبة بتقييم التعويض قضائيا،³ فرقابة القاضي الإداري للتقييم الإداري في التعويض، من بين الضمانات المقررة للمالك المنزوعة ملكيته في حماية حقه، والمتمثل في تعويض عادل ومنصف.

الفرع الثاني : سلطات القاضي الإداري إتجاه الخبرة القضائية

القاضي الإداري أثناء فصله في المنازعة المعروضة عليه يمكن أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة ، و إن كان أنه غير ملزم برأي الخبير، غير أنه إذا لم يستعن بنتائج الخبرة ينبغي عليه تسبيب هذا الاستبعاد.⁴

علاوة على ذلك إذا القاضي الإداري غير ملزم بتعيين خبير قضائي لتقدير التعويض ، فيمكنه أن يقوم بهذا التقدير بناء على المعطيات والعناصر المتاحة من ملف القضية، وعليه سنتناول سلطات القاضي الإداري إتجاه الخبرة القضائية في النقاط الآتية :

أولا: القاضي الإداري حر في تعيين خبير عقاري

- 1- قضية (وس) ضد (ع ب) ، المحكمة العليا ، القرار رقم 77886 بتاريخ: 10/02/1991، المجلة القضائية، العدد 2، 1993، ص 136.
- 2- جاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 11 يونيو 2001 ما يلي: " حيث فعلا فإن القاضي الإداري لا يمكن أن يقدم أمرا للإدارة ولا يمكنه إرغامها مثلما هو الوضع في قضية الحال على تنفيذ القرار القضائي " ، حسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية ، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 472 .
- 3- بعوني خالد، مرجع سابق، ص 344.
- 4 - المادة 144 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق .

إن القاضي الإداري حر ويتمتع بكامل سلطاته في قبول إجراء الخبرة لتحديد التعويض، إذا طلب أحد الخصوم هذه العملية، كما يمكن له تقدير التعويض دون اللجوء إلى الخبرة، ولا يحق لأحد الخصوم التمسك بإجراء الخبرة.¹ وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 004725،² حيث جاء فيه مايلي: "...وبما أن إجراء التحقيق عن طريق الخبرة ليس حقا للخصوم يتعين على المحكمة إجابته في كل حال بل هو أمر متروك للسلطة التقديرية للقضاة ترفضه متى رأت أنه غير مجد في تكوين إقناعها أو الكشف عن وجه الحق في الدعوى...". وعليه فإن تعيين الخبير يدخل ضمن السلطات التقديرية لقضاة الموضوع، و ليس حق مقرر للخصوم.³

ثانيا: سلطة القاضي الإداري إتجاه تقرير الخبرة

وتختلف هذه السلطة بحسب ما إذا نجح الخبير في مهمته أو فشل فيها :

1 - القاضي أساسا غير ملزم برأي الخبير، و يمكنه الحكم على خلاف ما توصل إليه الخبير، و لكن إذا نجح الخبير في المهمة المسندة إليه و اقتنع القاضي بما جاء في تقرير الخبرة، فله اعتماد الخبرة، أو المصادقة عليها جزئيا.

فيعتمد القاضي على تقرير الخبرة و يقبله للفصل في النزاع المعروض عليه اذا رأى بأن الخبير التزم بالمهمة المسندة إليه و جاء التقرير ملما بكافة عناصرها، وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قرار صادر عنه بتاريخ 28 جوان 1999، حيث اعتمد المجلس على تقرير الخبرة الذي أثبت وجود تعدي على قطعة أرض مساحتها 2م1080م يوزها المستأنف عليه، دون اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وحدد سعر المتر المربع الواحد ب 500 دج و قد وصف المجلس الخبرة بأنها واضحة و جدية.⁴

ويصادق القاضي على تقرير الخبرة مصادقة جزئية إذا تبين له أن جزءا من الخبرة كان شاملا و كاملا لما يتوجب أن يحتويه، و الحكم في الجزء المتبقي بما يراه عادلا.

1- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، دارالهدى، الجزائر، 2012، ص 60.

2- قضيه ورثه (ح) ومن معه ضد ولاية تبسه و من معها، قرار مجلس الدولة، رقم 004725 المؤرخ في: 7 جانفي 2003، غير منشور.

3 - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 339.

4- قضية بلدية آيت عيسى ميمون ضد (أ.أ.)، قرار مؤرخ في: 28 جوان 1999، غير منشور، والمشار إليه في مرجع لحسن بن شيخ آيت ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومه، 2002، ص 230 وما بعدها.

2 - إذا رأى القاضي الإداري أن الخبير لم يوفق في أداء المهمة المسندة إليه باستطاعته اتخاذ جميع التدابير اللازمة ، و هو غير مقيد في ذلك بنتائج الخبرة و يمكن له أن يأمر بخبرة مضادة أو ينتقل شخصيا للمعاينة .

بالنتيجة فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة و مطلقة اتجاه الخبرة ، وبالتالي له أن يقدر بكل سلطة و سيادة التعويض اللازم و المقابل لعملية نزع الملكية ، إذ له أن يطرح تقدير الخبير جانبا و الحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون .¹

ومن التطبيقات القضائية لسلطات القاضي الإداري إتجاه تقرير الخبرة القضائية ماجاء في إحدى القضايا المعروضة على مجلس الدولة ، أنه: " ..حيث أن المستأنف عليهم يطالبون برفع التعويض المحكوم به عن الضرر وهذا يعد مسألة تقديرية متروكة للقاضي.." ²

وجاء في قرار آخر أنه : " حيث أن الخبير قيم مبلغ التعويض بمبلغ 9.102.368.00 دج، وأن قاضي الأولى درجة حدد بسيادة مبلغ التعويض بـ 4.500.000.00 دج أي نصف المبلغ المحدد من طرف الخبير". وعليه يمكننا القول من خلال هذين القرارين المذكورين أعلاه ، أن القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة له سلطة تقديرية واسعة و مطلقة اتجاه تقرير الخبرة فله إما رفض تقرير الخبرة ، واما المصادقة عليه كلياً أو جزئياً ، أو يقوم بتعيين خبير جديد ، أو يقوم بالفصل دون تعيين خبير" ³.

المطلب الثالث: مدى فاعلية سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض في نزع الملكية

تعد سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية أهم الضمانات القانونية المكفولة للمالك لضمان حقه في الحصول على مقابل عادل و منصف يدفع مسبقا قبل حيازة الإدارة للأمالك المنزوعة.

1- بعوني خالد ، مرجع سابق ، ص 340 .

2- قضية رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي عيسى ضد ورثة عز الدين أحمد بن بلقاسم ، مجلس الدولة ، قرار رقم 186762 بتاريخ 12 مارس 2001 ، غير المنشور.

3 - قضية ولاية عين الدفلى ضد ورثة المرحوم بوهراوة محمد بن عبدالله، مجلس الدولة، قرار رقم 005385 بتاريخ: 2003/02/25، غير منشور

و عليه سنبحث تقييم سلطة القاضي الإداري في تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية من جانبين الجانب السلبي لسلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض (فرع أول)، و الجانب الإيجابي لسلطة القاضي في تحديد التعويض (فرع ثاني) .

الفرع الأول: الجانب السلبي لسلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية.

يظهر الجانب السلبي في عمل القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية كونه يفصل في منازعات التعويض بناء على قواعد العدل و الإنصاف ،¹ و التي أشارت إليها المادة الأولى من القانون 11/91 و التي جاء فيها على أنه: " عملا بالمادة 20 من الدستور ، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و شروط تنفيذه ، و الإجراءات المتعلقة به ، و كفايات التعويض القبلي العادل و المنصف " ، و أشارت المادة 21 منه الى توضيح مفهوم العدل و الإنصاف بعبارة " بحيث يغطي كل ما يلحقه من ضرر و ما فاته من كسب عن نزع الملكية " .

وذلك نظرا لعمومية مفهوم العدل و الإنصاف ، واتسامه بالعمومية و التجريد ، مما يجعل مهمة القاضي أمرا صعبا في أغلب الحالات لتأثر هذا المفهوم برأي القاضي مما يجعل التحكم فيه صعب و بالتالي تقليص فاعلية دور القاضي في هذا المجال بشكل واضح ، فما يعد عادلا و منصف في نظر أحد القضاة لا يعد كذلك عند قاضي آخر،² وقد ورد بهذا الصدد قرار عن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/12/12 أقر " بأن العرض المقدم للمنزوع ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة يتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا، والملاحظ على القرار أنه استعمل مصطلح محلا بديلا بدل من محل معادل ، و استعمل مصطلح منطقة حضرية جديدة بدلا من نفس المنطقة الحضرية واستعمل عبارة مزايا مؤكدة بدلا من مصطلح نفس المزايا و بذلك يكون القضاء قد ضمن للإدارة سلطة واسعة في تقديرها للتعويض الذي تراه انطالقا من عدم تحديد مفهوم العدل و الانصاف للقاضي بدقة "³.

1- سليمة صيفاوي ، التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 10، جامعة عنابة ، 2017 ، ص 502 .

2- المرجع نفسه ، ص 502.

3 - المجلة القضائية ، العدد الأول، 1990، ص 182.

ورغم المحاولات التشريعية لتوضيح مفهوم العدل و الإنصاف إلا أنه ما يزال مفهوما عاما لأن أمر تحديد التعويض عن نزع الملكية يقتضي إدخال القاضي لإعتبارات ذاتية مما يجعل المفهوم الواحد يختلف بحسب اختلاف القضاة و درجة التقاضي ، كما أن القاضي يعتمد على القواعد العامة التي لم تنجح في إحاطة هذا المفهوم بضمانات تكفل تحقيقا سليما له و لغياب مقاييس خاصة للتحكم فيه .

كما تظهر مرونة قاعدة العدل و الانصاف كذلك عندما يقوم القاضي الإداري بتحديد تعويض جديد يختلف عن التعويض الذي اقترحتة الإدارة المختصة بتقديره (مصالح إدارة الأملاك الوطنية) فلا يعتبر بمثابة حلول القاضي محل الإدارة وإنما يدخل في حدود سلطته .¹

وفي الأخير يمكننا القول أن مبدأ العدل و الانصاف في تحديد التعويض عن نزع الملكية يبقى مفهوما عاما ، فكل قاضي كيف يفهم العدل و الانصاف فما يراه قاض عادلا و منصف لا يراه قاض آخر ، لذلك نجد الأحكام و القرارات الصادرة عن القضاء الإداري في هذا المجال تختلف في مضمونها فما يراه قاضي الدرجة الأولى عادلا أو منصف لا يراه قاض مجلس الدولة كذلك ،² ويرجع ذلك أساسا إلى عدم تخصص القاضي الإداري الجزائري في المواد العقارية لاحتواء هذه الأخيرة على تقنيات و فنيات يفتقر إليها القاضي الإداري لذلك يستعين هذا الأخير عند تقريره لتعويض الخبير العقاري كما سبق بيانه ، و هو ما يصعب على القاضي الإداري فهم نتائج الخبرة .³

الفرع الثاني: الجانب الإيجابي لسلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية.

ويظهر الجانب الإيجابي للتعويض عن نزع الملكية من خلال سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، وفرض غرامات تهددية عليها في حال عدم الاستجابة لأوامره تطبيقا للمادة 980 ومايليها من قانون الإجراءات المدنية .⁴

1- سليمة صيفاوي ،مرجع سابق، ص 503.

2- أقاوة محمد ،دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية ،مذكرة ماستر ،جامعة بجاية ،2013،ص17.

3- لبايش سهيبة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،مذكرة ماستر ،جامعة الجزائر ، 2008 ،ص91.

4- سليمة صيفاوي ، التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، ص 503.

وأكد المؤسس الدستوري على الصرامة في تنفيذ الأحكام القضائية، بحيث أكد حرصه على ذلك ضمن نص المادة 145 من الدستور 1996 بقوله: "على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء".

ومع ذلك لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تتمتع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحددة من الإدارة ذاتها.

عموما تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة و يتعلق الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر بقرار قابلية التنازل المعد من قبل الوالي على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة كما سبق تبيانه .

غير أنه و عند ما يحكم القاضي الإداري في نزاعات التعويض فإنه يحكم سواء بتعويض أعلى من التعويض المودع ، و بالتالي على الإدارة الزيادة في مبلغ التعويض أو يقر بالتعويض المقترح إذا رأى أنه عادل و منصف.¹

فقد كان القاضي الإداري قديما يتمتع عن إصدار أوامر للإدارة تطبيقا لمبدأ الفصل بين الهيئة القضائية الإدارية و الإدارة الفعلية ،² وكان القانونيون ينقسمون في هذه المسألة بين مؤيد و معارض فهناك من كان يرفض فكرة توجيه أوامر للإدارة ، و هناك منهم من كان يرى أن مسألة توجيه القاضي أوامر للإدارة تختلف من حالة لأخرى، فالأصل عدم الجواز و الاستثناء هو جواز توجيه أوامر للإدارة في حالة التعدي والإستيلاء.³

و جاء القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية لحسم هذا الاختلاف في مواده من (978 الى 989) ، حيث منح للقاضي سلطة توجيه أوامر للإدارة ، رغم أن اجتهاد القضاء الجزائري كان يذهب إلا أنه لا يحق للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة إعمالا لمبدأ الفصل

1- زادي سيد علي ، مرجع سابق ، ص 133.

2- القاضي الإداري في النظام القانوني الفرنسي يتمتع بسلطة توجيه أوامر للإدارة حيث نصت المادة 1030 من القانون الفرنسي لسنة 1995 على أنه: " في حالة إذا تطلب الأمر أو القرار في مواجهة الشخص المعنوي للقانون العام أو هيئة قانونية من القانون الخاص مكلفة بإدارة و تسيير مرفق عام، إتخاذ تنفيذ هذا الإجراء ممكن أن يأمر به في الحكم أو القرار مع تحديد أجل التنفيذ عموما ستة (6) أشهر .

3- سليمة صيفاوي ، مرجع سابق . ص 503.

بين السلطات .¹ وبهذه المواد المذكورة أعلاه أصبح القاضي الإداري يلعب دوره الأساسي في المنازعات العقارية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة و الخاصة .

وعليه أصبح للقاضي الإداري دور هام في منح التعويضات لمنزوعي الملكية أصبحت تصل إلى حدود معقولة ، ولم تعد تستجيب لما كانت تحدده الإدارة من تعويضات هزيلة جدا.

1- زادي سيد علي ، مرجع سابق ، ص: 134 ، 135.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يمكننا القول في الأخير أن المشرع الجزائري جعل التعويض عن نزع الملكية من أهم الضمانات القانونية المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع الأملاك والحقوق العينية العقارية، حيث بين المشرع الجزائري أهمية دفع التعويض عن نزع الملكية وشدد على إجبارية دفعه في كل الحالات طبقا لأحكام القانون 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 المتممين، فلا يمكن نزع ملك أحد بدون سبب شرعي و بدون إتباع الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية.

و من ثم نستنتج أن نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا للقانون الجزائري يكون مقابل تعويض عادل ومنصف يغطي كل الضرر اللاحق بالمالك، وكذا مافاته من كسب، يتم تحديده من طرف مصالح أملاك الدولة حسب القيمة الحقيقية المعطاة للعقار المنزوع وقت النزع النهائي.

كما أقر المشرع الجزائري بمبدأ التعويض المسبق سواء النقدي أو العيني لما يبعث طمأنينة لدى المالك وجدية الإدارة في ممارسة هذا الإجراء، علاوة على ذلك نضيف أن القانون منح للمنزوع ملكيته حق الطعن في مبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك برفع دعوى لإعادة التقييم أمام القاضي الإداري على أساس المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويملك القاضي كامل السلطة في تقدير التعويض قضائيا وبكل سيادة وهذه السلطة تكون إتجاه التقدير الإداري أو إتجاه الخبير العقاري في حالة إجراء التحقيق عن طريق الخبرة.

وعليه فإن القاضي الإداري في النظام القانوني الجزائري هو حامي الملكية الفردية من أعمال الإدارة وتعسفاتها وإعتداءاتها وهذا بإعتباره حيادي ويمكن له تقدير التعويض بكل موضوعية مما يحقق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، عكس التقييم الإداري الذي يمكن أن تنحاز فيه الإدارة لصالح الخزينة العمومية.

وبناء على ما سبق توضيحه توصلنا إلى تسجيل النتائج التالية:

- عمومية مفهوم العدل والإنصاف في تحديد التعويض عن نزع الملكية، ذلك أنه لا يوجد معايير محددة تسمح بالتحكم في تحديد معناه و تجسيده فعليا حيث يعتمد القاضي الإداري في هذا التحديد على القواعد العامة في كل قضية ترفع إليه .

- إستبعاد المشرع الجزائري للتحسينات التي قد يدخلها المالكين على عقاراتهم من تحديد التعويض في القانون 11/91 .

- لم تشير القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية إلى مشاركة المنزوعة أملاكهم في تحديد مبلغ التعويض فهذا يخالف مبدأ التعويض العادل والمنصف.

- القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية لم يوفر الحماية الكاملة للمنزوعة أملاكهم، بسبب خلوه من الإجراءات و الأسس القضائية في تحديد التعويض ومن بينها:

✓ فهو لم يرتب أثر على إمتناع الإدارة عن دفع التعويض المسبق أي غياب الوسائل القانونية الكفيلة بإجبار الإدارة على الدفع دون إطالة الوقت.

✓ - لم يحدد شروط ضبط تقييم الأملاك المنزوعة، و كيفية حساب مبلغ التعويض، و ترك الأمر لمصالح أملاك الدولة، والتي في أغلب الحالات لا توفق في تحديد المبلغ المناسب بسبب إعتماها على طرق تقييم قديمة، خاصة طريقة التقييم بالمقارنة التي تؤدي إلى نتائج لا تعكس القيمة الحقيقية للأملاك موضوع التقييم نظرا لإختلاف القيمة من عقار إلى آخر و تقلب الأسعار في السوق .

✓ إحالة القاضي الإداري إلى القواعد العامة لتحديد التعويض عن نزع الملكية وعدم تعرضه لمنازعة التعويض، فلم يشير القانون 11/91 إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعة التعويض، ولا إلى الإجراءات المتبعة في تحديد التعويض، و إكتفى بإجراءات التحقيق المتبعة في المواد المدنية المتمثلة في الخبرة القضائية عن طريق الخبير العقاري، و الإنتقال للمعاينة.

- بالرغم من أن القاضي الإداري يتمتع بسلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية إلا أنه لا تزال تواجهه صعوبات و عراقيل في هذا التحديد من أهمها محدودية سلطته إتجاه الإدارة فلا يمكنه الحلول محلها أو توجيه أوامر لها أو فرض غرامة تهديدية عليها وهي المسائل التي لم تطبق بعد لحدثة قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطر، قاموس المغرب، الجزء الثاني، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا، 1979 .
- 2- أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي، المصباح المنير، الجزء الثاني، المكتبة العلمية، بيروت، دون تاريخ طبع.
- 3- أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام مع أحدث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، مصر، 2005 .
- 4- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2003 .
- 5- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 6- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، 2006 .
- 7- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010 .
- 8- سمير عبدالسميع الأودن، التعليق على نصوص القانون رقم 10 لسنة 1990 الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة مع قانون تحسين العقارات رقم 222 لسنة 1955، الطبعة 1 ، مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2002.
- 9- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 10- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2004.
- 11- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992.
- 12- عمار معاشو، و عبدالرحمان عزاوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأصل للطباعة و النشر، تيزي وزو، الجزائر، 1999.
- 13- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرافعات الإدارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
- 14- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، مجلد 8، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011 .

- 15- فهد بن عبدالله بن محمد العمري، نزع الملكية الخاصة و أحكامها في الفقه الإسلامي، الإدارة العامة للثقافة والنشر، المملكة العربية السعودية، 2003.
- 16- لحسن بن شيخ آث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 17- لحسين بن شيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار هومه، الجزائر، 2017.
- 18- محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة و خمسين عاما، دون دار طبع، مصر، 1989.
- 19- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء أو الإبطال، قضاء التعويض و أصول الإجراءات، الكتاب الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2005.
- 20- محمد الحبيب الطيب، الإيجارات التجارية، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه

- 1- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2011.
- 2- محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم و الإجراءات، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1988.
- 3- منى مقلاقي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة باتنة، 2015.

ب- مذكرات ماجستير

- 1- أمزيان وهيب، نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي، رسالة ماجستير، جامعة بومرداس، 2010.
- 2- أوديع نادية، حماية الإستثمار الأجنبي في ظل القانون الإتفاقي الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2004.
- 3- براحلية زوبر، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، جامعة باتنة، رسالة ماجستير، 2008.
- 4- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2010.

- 5- خالدي أحمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2014 .
- 6- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2008.
- 7- محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.
- 8- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2006.
- 9- زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2014.

ج- مذكرات ماستر

- 1- أقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماستر، جامعة بجاية، 2013 .
- 2- الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2014.
- بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2016 .
- 3- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، 2014.
- 4- قاضي عزالدين، آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، جامعة الواد، 2015.
- 5- منسل فؤاد، نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة ماستر، جامعة تبسة، 2016.

ثالثا- المجالات:

- 1- شراد صوفيا، و ونش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مجلة الإجتهد القضائي، عدد 03، 2006 .
- 2- أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 02، الجزائر، 1994 .

- 3- ليلي زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، وزارة العدل، عدد 54، 1999 .
- 4- سليمة صيفاوي، التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، عدد 10 ، جامعة عنابة، 2017 .
- 5- المجلة القضائية، المحكة العليا، العدد 02، سنة 1993.
- 6- المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد 02، سنة 1998.

رابعاً- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- الإتفاقيات الدولية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 420/90 المؤرخ في: 1990/12/22 المتضمن المصادقة على الإتفاقية المبرمة بين دول إتحاد المغرب العربي لتشجيع و ضمان الإستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 06 ، الصادرة بتاريخ: 1991/02/06، الموقع عليها في الجزائر بتاريخ: 1990/07/23.
- 2- المرسوم الرئاسي رقم 346/91 المؤرخ في: 1991/10/15 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و المملكة الإسبانية حول الترقية و الحماية المتبادلة للإستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ: 1991/10/06.
- 3- المرسوم الرئاسي رقم 01/94 المؤرخ في: 02 يناير 1994 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلتين فيما يخص الإستثمارات و تبادل الرسائل المتعلق بهما، الجريدة الرسمية ، عدد 01، الصادرة بتاريخ: 1994/01/02.
- 4- المرسوم الرئاسي رقم 328/94 المؤرخ في: 1994/10/22 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين الجزائر و رومانيا، الجريدة الرسمية، عدد 69 الصادرة بتاريخ: 1994/10/26.
- 5- المرسوم الرئاسي رقم 88/95 المؤرخ في: 1995/03/25 المتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية، بشأن التشجيع و الحماية

المتبادلتين، فيما يخص الإستثمارات و تبادل الرسائل المتعلق بمهما، الجريدة الرسمية، عدد 23، الصادرة بتاريخ: 1995/04/26.

6- المرسوم الرئاسي رقم 115/03 المؤرخ في: 17/03/2003 المتضمن المصادقة على إتفاق بين حكومة الجزائر وحكومة دولة أثيوبيا، الجريدة الرسمية، عدد 19 الصادرة بتاريخ: 19/03/2003.

ب- الدستور:

1- الأمر رقم 97/76 المؤرخ في : 22/11/1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، عدد 94 ، الصادرة بتاريخ: 24/11/1976.

2- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في: 28/02/1989 المتضمن نشر التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية، عدد 09، الصادرة بتاريخ: 01/03/1989.

3- المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في: 07/12/1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، الجريدة الرسمية العدد 76 الصادرة في: 18 ديسمبر 1996.

4- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 ، المتضمن إصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة بتاريخ: 07/03/2016.

ج- الأوامر:

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

2- الأمر رقم 48/76 المؤرخ في: 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ: 01 جوان 1976 الملغى بموجب المادة 34 من القانون 11/91 المؤرخ في: 27/04/1991 .

د- القوانين:

1- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في: 30 ماي 1998 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية، عدد 37، لسنة 1998.

- 2 - القانون رقم 06/84 المؤرخ في: 07 جانفي 1984 المعدل و المتمم بالقانون رقم 24/91 المؤرخ في: 06 ديسمبر 1991 المتعلق بالأنشطة المنجمية، و المتمم بالقانون رقم 10/01 المؤرخ في: 03 جويلية 2001، الجريدة الرسمية، عدد 35 .
- 3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990 .
- 4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990 .
- 5- القانون 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ: 27 أبريل 1991 . المعدل و المتمم.
- 6- القانون رقم 21/04 المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد 85 ، لسنة 2004 .
- 7- القانون رقم 12/07 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، عدد 82، الصادرة بتاريخ: 31 ديسمبر 2007 .
- 8- القانون رقم 09/08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ: 23 أبريل 2008 .
- 9- القانون رقم 03/10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ: 18 أوت 2010 .
- 10- القانون رقم 14/08 المؤرخ في: 20 ماي 2008 المعدل للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 69 لسنة 2008 .
- هـ- المراسيم التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 10، الصادرة بتاريخ: 1991/03/06 ، المعدل و المتمم.

2- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة و تسييرها و يضبط كميّيات ذلك ،الجريدة الرسمية، عدد 60، الصادرة بتاريخ: 24 نوفمبر 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ: 27 جويلية 1993، المحدد لكميّيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 51 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في: 10 جويلية 2005، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ: 01 جوان 1976 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07 جويلية 2008 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/ جويلية 1993، الجريدة الرسمية ، عدد 39، الصادرة بتاريخ: 2008/07/13 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04 أبريل 2015 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 18، الصادرة بتاريخ: 08 أبريل 2015.

و- المناشير:

1- المرشد التطبيقي رقم 24/00 المؤرخ في: 23 سبتمبر 2000، حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، الجزائر.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في: 02 سبتمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي.

ز- القرارات:

1- القرار المؤرخ في: 04 يونيو 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية، عدد 38، لسنة 1991 .

2- القرار المؤرخ في: 04 يونيو 1991 ، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 38، لسنة 1991 .

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 يونيو 2017، الجريدة الرسمية، عدد 58، لسنة 2017.

ر- التعليمات:

1- المذكرة رقم 5558 المؤرخة في 17 أكتوبر 1993، المتعلقة بتحديد القيمة الحقيقية للمحلات

التجارية ، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الإقتصاد، الجزائر.

2- المذكرة رقم 1179 المؤرخة في: 09 مارس 1999..... المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة

المالية.

3- المذكرة رقم 6250 المؤرخة في: 21 نوفمبر 2001 المتعلقة بتقييم الأملاك العقارية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

4- المذكرة رقم 2938 المؤرخة في: 02 جوان 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،

وزارة المالية.

5- المذكرة رقم 3523 المؤرخة في: 02 أبريل 2014، المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.