

القيود القانونية النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة Legal restrictions on the right of private real property

أ.د. بوجلال صلاح الدين
جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 2
saladine1974@yahoo.fr

*ط.د. بليلي أسماء
جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 2
a.bellili@univ-setif2.dz

مخبر دراسات و أبحاث حول المجازر الاستعمارية

تاريخ النشر: 2022/10/13	تاريخ القبول: 2022/09/14	تاريخ الإرسال: 2022/06/03
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص:

على الرغم من القدسية التي تتمتع بها الملكية العقارية الخاصة والحماية الدولية والداخلية التي أضفتها الدول على هذا النوع من الحقوق، إلا أن المشرع الجزائري أورد قيودا عليها فأعطى للإدارة الحق في نزع هذه الملكية أو تقييدها، سواء فيما يتعلق بالنصوص القانونية الصريحة، أو بموجب الاحكام والقرارات القضائية الصادرة عن القضاء الإداري. لكن في هذه الدراسة سوف نتناول القيود القانونية النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة وتتمثل في ثلاث صور أساسية وهي: نزع الملكية للمنفعة العامة، الاستيلاء المؤقت، والتأميم، مقابل ضمانات أساسية أوردها المشرع في مدى احترام الإدارة العامة للإجراءات أثناء قيامها بهذا النزع. فمن خلال هذه الدراسة نستنتج أن المشرع لم يضيف الحماية القانونية التامة للمنزوع ملكيته ضد القيود الواردة على حقه في التملك، وهذا ما يؤدي بنا الى طرح التساؤل التالي: هل القضاء الإداري كان أحسن من المشرع في ضبط القيود القضائية الواردة على نزع الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة؟ وإضفاء الحماية القضائية للمنزوع ملكيته كضمانة لحماية الملكية الخاصة العقارية. الكلمات المفتاحية: القيود القانونية؛ نزع الملكية؛ الملكية العقارية الخاصة.

*المؤلف المرسل: بليلي أسماء

Abstract:

Despite the sanctity enjoyed by private real estate property and the international and internal protection that states have added to this type of rights, the Algerian legislator listed restrictions on them and gave the administration the right to expropriate or restrict this property, whether in relation to explicit legal texts, or in accordance with court rulings and decisions issued About the administrative judiciary. But in this study, we will deal with the legal restrictions that oppose the right of private real estate ownership and are represented in three basic forms: expropriation for the public benefit, temporary seizure, and nationalization, inexchange for basic guarantees provided by the legislator in the extent to which the public administration respects the rents while carrying out this expropriation.

Through this study, we conclude that the legislator did not provide full legal protection for the expropriated property against the restrictions contained on his right to own property, and this leads us to ask the following question: Was the administrative judiciary better than the legislator in controlling the judicial restrictions contained in the expropriation of private real estate for the public interest? And granting judicial protection to the expropriated property as a guarantee for the protection of private real property.

Keywords: Legal restrictions ; Expropriation; Privat real propreté.

مقدمة:

تعتبر أغلب الدساتير بحق الملكية العقارية الخاصة للأفراد، وتحميه من جميع الاعتداءات، فيحق لكل فرد أن يمارس حق التملك غير أن هذا الأخير ليس حق مطلق، وإنما مقيد بمجموعة من الاعتبارات التي نصت عليها الدساتير، والقوانين الوضعية والتي تبرر هذا الاعتداء الشرعي من طرف الإدارة العامة على العقار المملوك.

تستعين الدولة عند انجازها لمشروع ذات منفعة عامة لاكتساب عقارات وحقوق عينية عقارية، بالملكية العقارية الخاصة بأصحاب هذه الحقوق بالطرق العادية المتعارف عليها في القانون المدني وهي العقود ، الا أنها قد تتبع طرق استثنائية من أجل توفير الوعاء العقاري الذي تحتاج اليه دون موافقة ورضا صاحب العقار، من أجل اقامة مشاريع اقتصادية ذات منفعة عامة، وتعتبر من السلطات الاستثنائية ومن امتيازات السلطة العامة، التي خولها المشرع للإدارة في اطار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، كما لها أيضا الحصول على العقارات بالاستيلاء عليها في الحالات الاستعجالية المقررة قانونا، كما رخص القانون للسلطات العمومية الحصول على الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة انتاج وتحويلها ونقلها الى الملكية الجماعية، وهو ما يعرف بالتأميم، من أجل ذلك وضع المشرع قيود قانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة ، تكمن أهمية موضوع الدراسة في التعرف على الاستثناءات التي أوردها المشرع على حق الملكية العقارية في مواجهة الأفراد و التي تؤدي بالمساس العمومي بحق الملكية و النزع التام لها ، نظرا لأهمية العقار فقد أحاط المشرع هذه الاستثناءات بمجموعة من الإجراءات التي يجب على الإدارة العامة اتباعها أثناء النزع و كل انتهاك لهذه الإجراءات التي تعتبر ضمانات أساسية يمكن للمنزوع ملكيتهم ممارسة الرقابة القضائية على قرارات الإدارة أمام القاضي الإداري من أجل المطالبة بالتعويض . ومن هنا جاء طرحنا لإشكالية التالية:

ماهي القيود المفروضة والنازعة للملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة؟
ماهي الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع للحد من نزع حق الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة؟ ما هي صور الاعتداء الشرعي على نزع الملكية العقارية الخاصة؟
وتندرج تحت هذه الاشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

فيما تتمثل نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد نازع لحق الملكية؟
كيف يعتبر الاستيلاء صورة من صور الاعتداء الشرعي على نزع الملكية العقارية الخاصة لاعتبارات المصلحة العامة؟

هل يعتبر التأميم قيد نازع لحق الملكية بعد التوجهات الاقتصادية التي اتبعها المشرع حاليا وبعد إلغاء القانون الخاص بهذا الأخير؟

للإجابة على هذه الاشكالية والتساؤلات الفرعية اعتمدنا أساسا على المنهج التحليلي والوصفي للنصوص القانونية المتعلق بالموضوع. وقسمنا موضوعنا على أساس الخطة التالية:

المطلب الاول: نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الثاني: الاستيلاء كقيود على حق الملكية الخاصة

المطلب الثالث: التأميم

المطلب الأول: نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية من الطرق والوسائل الاستثنائية التي تعتمدها الدولة من أجل تكوين رصيد عقاري وإنجاز مشاريع اقتصادية، كما يعتبر نزع الملكية إجراء استثنائي تقوم به الدولة في حالة عدم كفاية أملاكها الوطنية، أو عدم ملاءمتها لإنجاز مشاريع ذات بعد وطني، الغاية منه الحصول جبرا على الملكية الخاصة في الحالات التي لا تتوصل فيها الإدارة المستفيدة الى اتفاق ودي مع الملاك.

يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة صورة من القيود القانونية النازعة للملكية العقارية الخاصة، وكذلك من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بموجبها الإدارة العامة بالحق في إصدار قرار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة لتكوين رصيد عقاري للقيام بالمشاريع التنموية للتصدي للمضاربات العقارية¹.

لكن يقابل هذا الامتياز شروط وإجراءات أوجب المشرع على الإدارة اتخاذها قبل القيام بهذا الاجراء نظرا لخطورته ومساسه بالملكية الخاصة المقدسة دستوريا وكذلك اعتباره كضمانة للمنزوع ملكيته، فكل إخلال بهذه الاجراءات والشروط يقيم مسؤولية الادارة أمام القضاء الاداري وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب من خلال:

الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة وشروطه

أولا: تعريف نزع الملكية بالرجوع الى القانون 91-11²، نجد المشرع يعرفه بأنه: «يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم الا اذا ادى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية....»

كما تمت الإشارة الى نزع الملكية في القانون المدني³، المادة 677 بقوله «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية أو بعضها للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل».

كذلك نص الدستور⁴ في المادة 60 منه على هذا الاجراء بقوله ""الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف".

أما فيما يتعلق بالتعريفات الفقهية نجد الأستاذ حمدي باشا عمر يعرفه بأنه: «نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة الحقوق العينية العقارية»⁵.

كما عرف نزع الملكية بأنه: «قيام الإدارة باتخاذ اجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبراً أو طواعية طبقاً للقانون أو بناء على القانون إلى شخص عام، بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض».

فنزع الملكية هو «حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يماله من ضرر»⁶

ومن هنا يمكن تعريف نزع الملكية على أنه إجراء إداري استثنائي تقوم به الإدارة العامة من أجل الحصول على عقارات وحقوق عينية لإنشاء مشاريع اقتصادية ذات بعد وطني تهدف من خلالها إلى تحقيق المنفعة العامة مع التزامها باتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، ويقابل هذا الامتياز ضرورة تعويض المزعوم ملكيته تعويضاً عادلاً ومنصفاً.

من هنا نستخلص أهم خصائص نزع الملكية أنها: طريقة استثنائية وطريقة جبرية وكذلك تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.

على اعتبار أن مصطلح المصلحة العامة هو نقطة توازن بين مصالح الإدارة العمومية ومصالح الأفراد، ولهذا استعمل القضاء الإداري هذا المصطلح كحاجة هامة من خصائص نزع الملكية، باعتباره مفهوم، فضفاض، يستعمل لصالح الإدارة العامة كما قد يستعمل لصالح الأفراد⁷.

ثانياً: شروط نزع الملكية

قبل قيام الإدارة بنزع الملكية لابد من توفر شروط، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية على أساس أن:

-نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا تعلق الأمر بعمليات التعمير والتهيئة العمرانية وعمليات في إطار التخطيط ويتم من أجل إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عامة⁸.

-قيام الحاجة العامة، يقصد به أن الهدف من النزع هو تحقيق المصلحة المشتركة لكل الأفراد، بالرجوع إلى المادة 2 من قانون النزع، كل ما تنجزه الدولة من مشاريع هو الاستعمال المباشر للجمهور، أو بواسطة مرفق عام، ويصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة والتي تتميز بعدم القابلية لا للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ولا المصادرة⁹.

-ومن بين الشروط كذلك هو اعتبار نزع الملكية الطريق الوحيد والاستثنائي للحصول على الأملاك، ولهذا وضع المشرع شرط عدم اللجوء إلى النزع إلا بعد اتباع جميع الوسائل الأخرى (شراء، تبادل، تنازل)، بالرجوع إلى هذه الشروط نجد المشرع لم يحدد مفهوم المنفعة العامة المقصودة من إجراء نزع الملكية، كما لم يحصر الحاجة العامة المقصودة من النزع، مما

يجعل الادارة العامة تتخذ من هذا الابهام وعدم الوضوح سببا للتسلط على الملكية العقارية الخاصة وتحويلها الى الملكية العامة ، ويعتبر هذا تعديا كبيرا على حق الملكية المحصنة دستوريا ودوليا .

الفرع الثاني: الاجراءات القانونية التي تنقيد بها الادارة لنزع الملكية

على اعتبار أن نزع الملكية هو اجراء استثنائي، يجب على السلطة العامة أو من تقوم مقامها ألا تلجا اليه الا في حالة الضرورة القصوى وفق اجراءات ادارية وقضائية جد دقيقة حددها المشرع، وبنصوص من صميم النظام العام، ونخص بالذكر الاجراءات القانونية، هذه الاجراءات تعتبر ضمانات قانونية للحفاظ على الأموال العامة، والحفاظ على حقوق الخواص المعنيين بالنزع¹⁰.

لقد وضع المشرع في إطار قانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية، والمرسوم التنفيذي 93-186¹¹ القواعد التي يجب على الإدارة اتباعها في عملية النزع، وكذلك المرسوم 05-248¹²، الذي جاء باستثناءات مخالفة لتلك المنصوص عليها في قانون النزع.

فهذه الإجراءات تعتبر من الشكليات الأساسية المحددة قانونا، والتي يجب على الإدارة العامة اتباعها أثناء نزع ملكية الخواص، وهي كذلك من المسائل المتعلقة بالنظام العام، ومخالفتها تؤدي الى بطلان قرار النزع، وتضع الإدارة تحت رقابة القضاء الإداري، تقسم هذه الإجراءات الى إجراءات عادية واستثنائية وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولا: الإجراءات العادية لنزع الملكية

هي إجراءات إدارية بحتة لا يتدخل القضاء الإداري فيها من بدايتها الى نهايتها، سواء فيما يتعلق بسلامتها أو من حيث قبول المنزوع ملكيتهم بالتعويضات المقدمة من طرف الإدارة وتمثل هذه الاجراءات في:

التصريح بالمنفعة العامة: من أولى خطوات النزع والهدف منه هو تحديد الهدف من العملية التي تريد الإدارة العامة القيام بها، ويحدد هذا الاجراء اثبات المنفعة العامة في المشروع التي تريد الإدارة من خلاله نزع الملكية، ومدى مراعاتها لأهداف التخطيط العمراني المنصوص عليه في المادة 2 من قانون نزع الملكية 91-11¹³، وكل خروج عن هذه الشروط يكون باطل وعديم الأثر، وهذا ما نصت عليه المادة 33¹⁴ من نفس القانون، وفي هذه الحالة تقوم الإدارة نازعة الملكية بتكوين ملف يتضمن:

-تقرير يبرر اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، ويتضمن النتائج التي تمخضت عنها، والمحاولات الودية

-تصريح يوضح الهدف من عملية النزع، والذي يجب أن يكون تنفيذا لأدوات التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المرتبط بذلك.

-مخطط الوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعا.

-تقسيم ماليًا للعملية وإطار التموين المخصص لها، حيث لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية ما لم يكن هناك اعتمادات مالية بما فيها مبلغ التعويض المسبق المودع لدى الخزينة العمومية¹⁵.

يرسل هذا الملف لوالي الولاية، يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة التحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة.

التحقيق المسبق: تقوم في التحقيق في المنفعة العمومية لجنة تتكون من 3 اشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة الأشخاص المؤهلين بالتحقيق، هذه القائمة يعدها وزير الداخلية والجماعات المحلية حسب كفاءات محددة عن طريق التنظيم¹⁶، ويشترط على الأعضاء عدم انتمائهم لجهة الإدارة نازعة الملكية. وتمثل شروط التحقيق في:

-يجب أن يكون قرار فتح التحقيق مسببا وتحدد فيه النصوص والبيانات الأساسية.

-يتضمن شروط محددة والهدف من القيام بهذا الاجراء والتاريخ البدء ونهاية التحقيق.

-يكون القرار موضوع اشهار لدى البلدية المعنية في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض.

-يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، ويحدد محتوياته عن طريق التنظيم.

-شروط السرعة أثناء أداء مهامهم، والحق في سماع أي شخص والحصول على المعلومات وإعادة استنتاجها، وينتهي التحقيق بإصدار قرار التصريح.

3- قرار التصريح بالمنفعة العامة: بعد انتهاء التحقيق، تقدم اللجنة المختصة بالتحقيق للسلطة الإدارية التي عينتها تقريرا في أجل 15 يوم تستعرض فيه استنتاجها حول وجود المنفعة العامة في مشروعها، ويبلغ هذا القرار إلى المعنيين وجوبا¹⁷.

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة افصاح للإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة في العملية المراد إنجازها، والجهة المختصة بإعلان القرار هي الوالي إذا كان العقار المنزوع يقع في ولاية واحدة، أما إذا كان العقار في ولايتين أو أكثر فقرار التصريح بالمنفعة العامة يكون بقرار

وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، والوزير المالية ويتضمن هذا القرار ما يلي¹⁸:

- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشمتملات الأشغال المراد القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عملية النزاع.
- يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى لإنجاز المشروع، ولا يمكن أن يتجاوز 4 سنوات، كما يمكن أن يجدد مرة واحدة في حالة العمليات ذات المنفعة الوطنية.
- كما أضافت المادة 11 من قانون نزع الملكية 91-11، أنه يجب أن يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية بتبليغ المعنيين، كما يجب أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حدتها المادة 6 من قانون النزاع.
- تجب الإشارة أنه يمكن الإعلان عن المنفعة العامة دون اجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كيفيات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر، شريطة تبليغه لكل من يحتمل نزع ملكيته.
- 4- تحديد قائمة الأملاك والحقوق المعنية بالنزع:

خلال 15 يوم التي تلي قرار التصريح، يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين، وهذا عن طريق التحقيق الجزئي يسند الى محافظ محقق يعينه الوالي بموجب قرار، ويختاره من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحكمة، وينتهي هذا التحقيق بوضع المخطط الجزئي للملكيات المراد نزعها وقائمة لأصحاب المالكين والحقوق العقارية، ويقوم المحافظ بنشر هذا المخطط بمقر الولاية والبلدية التي يوجد بها الأملاك لمدة 15 يوم ليطلع عليها الجمهور، ويحرر هذا الأخير بعد استماع لملاحظات واستنتاجات الجمهور محضر نهائي يقدمه للوالي ويتضمن هذا المحضر ما يلي:

-المخطط الجزئي وقائمة العقارات المعنية، المحضر النهائي مرفوق بجميع الوثائق والمستندات التي اعتمد عليها¹⁹.

5- تقييم العقارات والحقوق المنزوعة: تعد مصالح الأملاك الوطنية تقريراً تقييمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، وذلك بعد استلامها ملف من الوالي يتضمن: قرار التصريح بالمنفعة العامة.

-مخطط قطع الأراضي.

يهدف هذا التقييم لتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، ويجب أن يكون عادلا ومنصفا يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب.

يتم تحديد قيمة التعويض من خلال القيمة الحقيقية للأموال، تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها ومشتملاتها واستعمالها الفعلي من قبل أصحابها وملاك الحقوق العينية الاخرين، أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، ولا تدخل في الحساب التحسينات أو أي معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمننا²⁰.

قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها: يحرر هذا القرار من طرف الوالي بناء على تقرير التعويض التي أعدته مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشتمل القرار على قائمة العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

يبلغ هذا القرار الى كل الملاك وذوي الحقوق العينية والمنتفعين، ويرفق كلما أمكن باقتراح عيني يحل محل التعويض النقدي، يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعنيين لدى الهيئة المختصة، وفي نفس الوقت الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 أعلاه، وهنا يمكن التمييز بين حالتين:

-الحالة الأولى: قبول الملاك بمبلغ التعويض المقترح، أي يتم الاتفاق بالتراضي²¹.

-الحالة الثانية: عدم قبول المعنيين بالمبلغ، وفي هذه الحالة وطبقا للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 93-186، يمكن لهم تقديم اقتراحات للإدارة خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ، ويمكنهم اللجوء الى القضاء خلال شهر من تاريخ التبليغ، وللسلطة الإدارية المختصة عند الضرورة أن تطلب من الجهة القضائية المختصة الاشهاد بإيداع مبلغ التعويض بالخزينة العمومية، حتى يمكن الاستمرار في إجراءات النزع²².

7- صدور القرار الإداري بالنزع: هو الإجراء النهائي لنزع الملكية ويترتب عليه انتقال الملكية ويحرر كالتالي:

-إذا حصل اتفاق بالتراضي.

-إذا لم يقدم أي طعن خلال شهر من التبليغ.

-إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نازع الملكية.

في كل الحالات فان قرار نزع الملكية يبلغ الى المنزوع منه والى المستفيد، ويشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية للمستفيد²³.

ملاحظة:

أما فيما يتعلق بالمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي، فالمشروع اشترط أن يتم التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق المرسوم التنفيذي 05-248 السابق الذكر في مادته 2 ويتعلق الأمر، بقرار الحيازة الفورية، ويكون بعد نشره مباشرة في الجريدة الرسمية. ثانيا: إجراءات نزع الملكية غير العادية (الاستعجالية): زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعجال ويتضمن إجراءات مخالفة للأولى وهذا ما سنتناوله في هذا العنصر.

لقد بين المرسوم التنفيذي 93-186 والقانون 91-11 المتعلقان بنزع الملكية الحالات الاستعجالية والاستثنائية لنزع الملكية دون اتباع خطوات والاجراءات العادية المنصوص عليها سابقا، منها ما يتعلق بتقليص مدة النشر، أو اعلان المنفعة العامة دون اجراء التحقيق المسبق ويتعلق الأمر هنا:

1_ حالات الاستعجال القصوى: التي تتطلب السرعة في التنفيذ، وهذا ضمانا لضرورة المصلحة العليا للبلاد خاصة ما يتعلق بالأمن والدفاع الوطني، وقانون نزع الملكية نص في هذا الإطار على حالتين هما:

2_ حالة الدفاع الوطني والسرية التامة: بالرجوع للمادة 12 من قانون نزع الملكية، نجد المشروع نص على استثناء قاعدة التحقيق المسبق قبل نزع الملكية، فيما يتعلق بالإعلان عن المنفعة العمومية دون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطريق التنظيم، وهذه العملية تمتاز، بعدم إجراء تحقيق اداري من جهة، ومن جهة أخرى عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

وهذا يعتبر استثناء متعلق بإجراءات النزع، إضافة أن المشروع لم يحدد في هذه الحالة أي إجراءات خاصة لذلك، لعدم نشر القرار وعدم التحقيق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه الإجراءات للرقابة القضائية²⁴.

حالة الاستعجال القصوى: لقد نصت المادة 49 من القانون 76-48²⁵ المتضمن قانون نزع الملكية الملغى بموجب المادة 34 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية

من أجل المنفعة العامة، أن يتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني، في حين أنه لم يحدد هذه لمدة في قانون 91-11، بل نص فقط على الحيازة المسبقة بعد قيام وزير الدفاع الوطني المستفيد قطاعه من نزع الملكية بإصدار هذا التصريح، الذي يؤدي للاستلام السريع للأمالك، يبلغه للوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسباً خلال 24 ساعة من التبليغ، من أجل تمكين أعوان الإدارة من الدخول الى الأملاك المزمع نزعها وحيازتها مؤقتاً²⁶.

المطلب الثاني: الاستيلاء المؤقت

تقوم السلطة العامة بالاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة في الحالات الاستعجالية والاستثنائية عن طريق أمر اداري تقوم به السلطة الادارية لأجل المنفعة العامة، يتم عن طريق اجراء والمتمثل في الاستيلاء، فما هو الاستيلاء؟ وماهية شروطه؟ والإجراءات الواجب على الادارة اتباعها في حالة القيام بهذا الاجراء هذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الاول: مفهوم الاستيلاء وشروطه:

أولاً: مفهوم الاستيلاء

يعتبر الاستيلاء من القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، ولقد نص المشرع على هذا النوع من القيود في قانون المدني في الفقرة الثانية من المادة 679 والتي تنص على: "الا أنه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، وضمنانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء"، وأضافت المادة 680 "يكون الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابياً.."

نستخلص من هذه المواد أن المشرع لم يعرف الاستيلاء، وكعادته ترك التعريف للفقهاء وإنما وضع الشروط الأساسية والاجراءات القانونية الواجب اتباعها عند اللجوء الى هذا الاجراء الاستثنائي.

أهم تعريف يمكن الاستناد عليه في تعريف الاستيلاء هو تعريف الأستاذ مسعود شيهوب على أن الاستيلاء هو "إجراء استثنائي تلجأ اليه الادارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة، وهو أكثر الاجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار

إداري مكتوب ويهدف الى تحقيق المصلحة العامة، ومقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئياً إجراء مشروع عكس "الغضب"²⁷.

ومن هنا يمكن أن نعرف الاستيلاء على أنه إجراء اداري مؤقت، يقوم به الوالي من أجل الحصول على الأموال والخدمات لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في ظروف تتسم بالاستعجال والضرورة، ويكون لقاء تعويض وأجر²⁸.

ثانياً: شروط الاستيلاء

تقوم عملية الاستيلاء التي تقوم بها السلطة الادارية على مجموعة من الشروط الشكلية وأخرى موضوعية.

1_ فيما يتعلق بالشروط الشكلية: وجوب صدور الاستيلاء بالقرار الاداري، أي يجب على السلطة الادارية المؤهلة لإصدار هذا الاجراء أن تتخذه في قالب القرار الاداري والا اعتبر باطلا، فالاستيلاء وباعتباره عمل قانوني فانه لا يكون صادر الا عن سلطة ادارية مختصة ويتخذه أشخاص القانون العام، كما يشترط في الاستيلاء أن يكون كتابيا، وهذا ما أشارت اليه المادة 680 السابقة الذكر، اضافة الى وجوب أن يتضمن القرار القاضي بالاستيلاء تحديد العقار موضوع الاستيلاء ومدته، لأن الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط، وليس من أجل الاكتساب، ويقضي ذلك إعداد جرد قبل بعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالات الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه²⁹.

2_ أما الشروط الموضوعية فترتبط أساساً ب: اعتبار الاستيلاء اجراء استثنائي لا يلجأ اليه الا في حالات الضرورة، ويخضع تقدير الضرورة لمحض ارادة الادارة لأنها الأدر بالظروف التي تحيط بها، فيجب أن يكون الاستيلاء في الحالات الاستثنائية والاستعجالية مثلاً في حالة الظروف الطارئة المرتبطة بالزلازل و الفيضانات و تفشي وباء³⁰، فالقانون في المادة 679 لم يحدد بدقة الحالات الاستعجالية والاستثنائية، و هذا قد يؤدي بالإدارة الى الاعتداء على ملكية الخواص، كذلك حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة، و يرتبط الأمر هنا بحاجة الادارة للعقار لخدمة النفع العام، فحاجة الادارة لخدمة المصلحة العامة تؤدي بها للاستيلاء على العقار حتى نهاية المنفعة دون اللجوء الى نزع الملكية، كحالة الاستيلاء على أرض فضاء مملوكة لبعض الأفراد لاستخدامها في اعداد مواد البناء الازمة لاقامة مباني أحد المرافق العامة، أو كحالة وجود مخزن مجاور للمشروع تحتاجه الادارة لتخزين مستلزمات شق التربة، فتلجأ للاستيلاء على الخزن مع اعادته في نهاية المدّة، مقابل تعويض لصاحب المخزن على فترة الحرمان³¹.

إضافة الى شرط منع الاستيلاء على العقارات المخصصة للسكن، ويرتبط الأمر هنا بما نص عليه المشرع في المادة 679 السابقة الذكر، حيث أضفى المشرع حماية قانونية وصريحة على الملكية العقارية الخاصة المبنية والمخصصة للسكن من اعتداء السلطات الادارية و حرمان الملاك من سكناتهم، أما فيما يتعلق بالعقارات التي تم الاستيلاء عليها وغير مخصصة للسكن، وجب على المستفيد من الاستيلاء أن يقوم بجرد الأشياء الموجودة ضمن العقارات التي تم الاستيلاء عليها ونفس الجرد عند اعادة العقار وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 681 مكررا 1 من القانون المدني.³² لكن يبقى الاشكال مطروح فيما يتعلق بالاستيلاء على المصانع والورشات الحرفية التي تعتبر كدخل لأصحاب هذه الحرف، لم ينص المشرع عن مدة الاستيلاء على هذه العقارات التي تعتبر كدخل لعائلاتهم فما مصيرها؟

الفرع الثاني: إجراءات القيام بالاستيلاء المؤقت

يجب على الادارة قبل البدء في عملية الاستيلاء أن تتخذ الاجراءات القانونية التي أوجبها المشرع القيام بها قبل أي استيلاء والتي تعتبر في نفس الوقت كضمانة لمن تم الاستيلاء على ملكيته، في الحق في اللجوء للقضاء في حالة عدم احترام الادارة لهذه الاجراءات وتتمثل هذه الاخيرة أساسا في:

1_جب أن يكون الاستيلاء مكتوبا: يكون الاستيلاء بقرار اداري صادر عن الوالي أو السلطة المختصة، ولا يجوز أن يكون شفويا، بالرجوع الى المادة 680 من القانون المدني السابقة الذكر، نجد أن المشرع لم يحدد السلطات المختصة بإصدار قرار الاستيلاء، مقارنة بما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

2-مدة الاستيلاء: بموجب ما نصت عليه المادة 680 من القانون المدني، نجد أن مدة الاستيلاء هي مدة الخدمة، فلم يحدد المشرع الحد الأقصى لهذه المدة وهذا ينعكس سلبا على صاحبها بعدم الانتفاع الحقيقي بالعقار المستولى عليه.³³

3-مبلغ التعويض: في الحالة الأولى يحدد التعويض باتفاق الطرفين، على أن التعويضات الممنوحة للمتضرر من عملية الاستيلاء يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي والمحقق، أما في حالة عدم الاتفاق على المبلغ يحدد عن طريق القضاء الاداري، وفي هذه الحالة يصدر القاضي حكمه بالتعويض على العمليات الاستيلاء المشروعة حسب تقديره، مع مراعاة الظروف ومصالحه المستفيد من الاستيلاء، فالقاضي في تقديره للتعويض يجب أن يراعي المصلحة العامة دون الاضرار بحق المضرور³⁴، وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكررا 2 من القانون المدني³⁵.

المطلب الثالث: التأميم

يعتبر التأميم ظاهرة اقتصادية وسياسية، اتبعتها الدول المستعمرة ومن بينها الجزائر من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية للرأس مالية، يجسد التأميم فكرة سيادة الدولة على اقليمها من خلال حرية الدولة في اختيار نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي، وحريتها بالسماح بوجود أو عدم وجود أموال مملوكة للأجانب فوق اقليمها، وكذلك جسد مبدأ السيادة الدائمة لكل دولة على مواردها الطبيعية، وحريتها في التصرف فيها وكل هذا من أجل تحقيق المصلحة.³⁶

الجزائر كغيرها من الدول المستعمرة تبنت نظام التأميم في 1970، وطبقته كقيد على حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة للأفراد، في هذا المطلب سوف نسلط الضوء على التأميم كقيد نازع للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، على الرغم من أن القانون الخاص به لم يعد موجود باعتباره لم يعد يواكب التوجهات الاقتصادية الجديدة، لكن المشرع لازال يشير اليه في القانون المدني.

الفرع الاول: تعريف التأميم وتمييزه عن نزع الملكية

أولاً: تعريف التأميم

هو عبارة عن إجراء قانوني تقوم به الدولة من أجل نقل مال أو نشاط مملوك للخواسب أو الشركات الخاصة معينة الى ملكية الجماعة، لتزويد وعائها العقاري لهدف المصلحة العامة، والتأميم ظهر في الجزائر مع الحقبة الاشتراكية التي تبنتها الجزائر كإجراء سيادي لإعطاء كل الأموال والعقارات طابع الملكية العامة.³⁷

على الرغم من كون التأميم عمل سيادي، أي لا يخضع لرقابة القضاء الإداري مهما كان نوع الرقابة القضائية، إلا أنه يخول للمأموم أملاكهم الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض الملائم.³⁸

فالتأميم من الناحية اللغوية هو: الأمة، فالمال المأموم هو المال المسخر للأمة، وهذا المصطلح ينتمي للمذهب الاشتراكي الذي ظهر في بداية القرن العشرين، فاعتبرته الدول التي تبنت هذا الاتجاه مظهر من مظاهر سياسة التدخل وكان توسيعاً للإطار المنفعة العامة وضماناً لها، وكان ضرورة لبناء المجتمعات الحديثة.³⁹

كما يعرف التأميم أنه: "إجراء يقصد به نقل ملكية أحد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لأحد الأفراد أو لإحدى شركات القانون الخاص الى الدولة، وذلك بقصد تحقيق

المنفعة العامة، ولصالح الجماعة على أن يكون ذلك مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات".⁴⁰

كما عرف التأميم بأنه: "تحويل في ملكية مشروع ذي أهمية اقتصادية للدولة من الملكية الخاصة إلى ملكية المجموع لتحقيق مصلحة عليا ومقابل تعويض عادل"⁴¹.

كما عرف الأستاذ حمدي باشا عمر التأميم على أنه: «تحويل معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي، بقصد استعماله في سبيل المصلحة العامة».⁴²

أما التعريف القانوني: بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده أشار للتأميم في المادة 678 من القانون المدني⁴³ بقوله: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن تكون شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي تم بها التعويض يحددها القانون" كما نص كذلك على التأميم في القانون المتضمن الثورة الزراعية وهو الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، الجريدة الرسمية رقم 97، فيما يتعلق بقرارات التأميم والتي سوف ندرسها في النقاط القادمة. على خلاف المشرع عرف المشرع المصري التأميم من خلال القضاء، فقد عرفته المحكمة الإدارية العليا بأنه: «نقل المنشأة الخاصة التي تقدر الحكومة أهميتها الاقتصادية إلى ملكية الدولة لتسييرها بإشراف مباشر"، كما عرفته في حكم آخر أنه: "إجراء يراد به نقل مشروع أو مجموعة من المشروعات الخاصة من ملكية الأفراد أو الشركات إلى ملكية الأمة ممثلة في الدولة، بقصد تحقيق صالح الجماعة"⁴⁴.

التأميم في الجزائر أعتبر عمل سيادي فالدولة أضفت على العقارات والأموال التابعة للخواص طابع الملكية العامة للدولة، فتم تأميم أملاك الخواص والمعمرين من كانوا ضد الثورة، ومن تخلو كذلك على خدمة الأرض والأجانب باستثناء الرعايا المغاربة⁴⁵.

بالرجوع للمادة 678 التي نصت على التأميم نستنتج أنه لا يتم إلا بقانون يصدره المشرع، والحقيقة أنه لا توجد طرق محددة لإدارة المشروعات المؤممة، ولا إجراءات لنقل الملكية، أو كيفية التعويض وإنما يتولى القانون الصادر بتأميم المشروعات تحديد ذلك. من التعريفات السابقة يمكن أن نستخلص خصائص التأميم وهي:

- ينصب التأميم على مشروع أو مجموعة من المشاريع، وهو عمل سيادي لا يخضع لأي رقابة قضائية إلا فيما يتعلق بالتعويض.

- انتقال ملكية المشروع للدولة، وابعاد الإدارة الرأس مالية عن هذه المشروعات.

- يهدف التأميم لتحقيق المنفعة العامة ومصلحة المجتمع.

- يكون التأميم مقابل تعويض عادل لصاحب المشروع.

ثانيا: تمييز التأميم عن نزع الملكية كقيود نازعة للملكية يتشابه التأميم ونزع الملكية للمنفعة العامة في أن كلا منهما يؤدي الى انتزاع الملكية جبرا على أصحابها في مقابل تعويض عادل، من جهة أخرى كلاهما يقوم على أساس تحقيق المنفعة العامة، إلا أن التأميم يختلف عن نزع الملكية للمنفعة العامة في:

-التأميم أخطر من نزع الملكية لأنه دائما يرد بموجب قانون، أما النزع فهو بقرار اداري.
-نزع الملكية يصدر بناء على اعتبارات متعلقة بالمنفعة العامة فقط، على خلاف التأميم فهو يصدر بناء على خطة مقرر سلفا هدفها صيانة وتنمية الانتاج القومي وتحقيق اصلاح جذري للكيان الاقتصادي والسياسي والاجتماعي.⁴⁶
-التأميم يرد على مال أو نشاط عقاري أو منقول، على خلاف نزع الملكية يرد فقط على العقارات دون المنقولات.

-التأميم عمل سيادي لا يخضع لأي رقابة قضائية مهما كان نوعها، أما النزع يخضع لرقابة القضاء الاداري.

-نزع الملكية يهدف الى تحقيق المصلحة العامة مع مراعاة حقوق الأفراد في الملكية، بخلاف التأميم الذي يهدف الى الصالح العام لكن من أجل تقييد حرية الملكية لدى الأفراد.⁴⁷

الفرع الثاني: قرارات تأميم الأراضي في الجزائر وارجاعها

أولا : قرارات تأميم الأراضي في قانون الثورة الزراعية
أولى صور التأميم في الجزائر هو تأميم الأراضي في قانون الثورة الزراعية 71-73 السابق الذكر، والتأميم أشتمل كل الأراضي غير المستعملة من طرف الأشخاص الطبيعية والمعنوية، وأراضي المفقودين والغائبين، الأراضي التي ليس لها ملاك، وكذلك الأراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملك.⁴⁸

كما جاء قانون الثورة الزراعية الأمر 71-73، ليحدد كميّات تأميم أراضي المالكين المستغلين وغير المستغلين لأراضيهم، بالنسبة للمالكين المستغلين تحدد مساحة الأملاك الزراعية التي لا تأمم على أساس أنها لا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته، ويسمح له بإنتاج دخل كافي لإعالتها⁴⁹، أما بالنسبة للمالكين الذين لا يستغلون الأراضي الفلاحية التي يملكونها، فان هذا القانون يقضي بإلغاء ملكيتهم، ويعتبر مالكا غير مستغلا لأرضه الزراعية التي يحوز حق ملكيتها⁵⁰.

لتحقيق أهداف الثورة الزراعية أحدث المشرع صندوق وطني للثورة الزراعية لتأمم الأراضي لفائدته، والأراضي التي تم الحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية تعتبر ملكا للدولة، وبالتالي فهي غير قابلة للتصرف فيها أو حجزها أو نقلها أو تأجيرها.⁵¹ بموجب الأمر المتعلق بالثورة الزراعية يستفيد كل مالك شملت أرضه الزراعية تدابير التأمين كلها أو جزئيا من الحق في التعويض، غير أن الأشخاص الذين امتلكوا هذه الأراضي خلال حرب التحرير الوطني لا يستفيدون من هذا الحق.⁵²

ثانيا: إرجاع الأراضي المؤممة

ربما كان لقانون الثورة الزراعية ما يبرره، إلا أنه لم يعد يتماشى مع اتجاه الدولة الجزائرية الجديد الذي يتماشى مع دستور 1989، بحيث قلص من مجالات تدخل الدولة، وكرس الملكية الخاصة، التي تم تكريسها في قانون التوجيه العقاري⁵³، الذي أعلن عن مبدأ إرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها الأصليين، فألغى الأمر 71_73 بموجب المادة 75 منه وحدد شروط تطبيق مبدأ إرجاع الأراضي المؤممة، وتقسم هذه الشروط إلى شروط موضوعية وشكلية.

الشروط الموضوعية لإرجاع الأراضي لأصحابها الأصليين:

حددها المادة 76 من القانون 90_25 المعدلة بموجب المادة 3 من الامر 95_26⁵⁴ والتي قسمت هذه الشروط الى، شروط متعلقة بالعقار وشروط متعلقة بالمالكين الأصليين نتناولها تبعا فيما يلي:

1_ الشروط المتعلقة بالعقار: تتمثل هذه الشروط في:

الا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي⁵⁵، وفي الحالة العكسية فان مالكيها الأصليين يعوضون نقديا أو عينيا.

ألا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفادة في إطار القانون 83_18 المؤرخ في 13 أوت 1983، والمتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح.⁵⁶

ألا تقع الأرض تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني لصالح المستفيدين شرعا.

ثاني: الشروط المتعلقة بالمالكين الأصليين: يشترط في الملاك ما يلي:

ألا يكونوا قد استفادوا من الأراضي المؤممة في إطار القانون 87_18 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط استعمال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الا تخلو عن هذه الاستفادة.

_ألا يكونوا قد سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الكبرى.

_ألا يكونوا قد تحصلوا على الأملاك عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية الكبرى، وأخيرا أن يرجعوا المبالغ التي منحت لهم على سبيل التعويض عن عمليات التأميم⁵⁷.
الشروط الشكلية: وتتمثل أساسا في ضرورة اتباع الإجراءات القانونية المقررة لإرجاع الأراضي المؤممة لمالكها الأصليين من حيث طلب الاسترجاع، واللجنة المكلفة في طلبات الاسترجاع.
طلب الاسترجاع: حيث يقدم المالك الأصلي طلب الاسترجاع إلى الوالي المختص إقليميا في أجل 12 شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية⁵⁸، ويتكون ملق الاسترجاع من:

_ طلب خطي بالاسترجاع.

_ قرار التأميم أو التبرع للصندوق الوطني للثورة الزراعية، أو أي وثيقة أخرى تثبت إحدى هذه الحالات.

_ ملئ الاستمارة التي يسحبها المالك الأصلي من مصالح الفلاحة على مستوى الولاية.
يقوم الوالي المختص بإعذار المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه خلال أجل 12 شهرا، وبعد انقضائه واستنفاذ كل طرق التبليغ والاشهار دون المطالبة بالاسترجاع، تدمج هذه الأراضي نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁵⁹.

اللجنة المكلفة بالفصل في طلبات الإرجاع: تنص المادة 82 من القانون 90_25 على أن تدرس ملفات الاسترجاع لجنة ولائية متساوية الأعضاء، وقد حدد منشور وزاري مشترك تشكيلة هذه اللجنة وهي:

_ مدير مصالح الفلاحة.

_ المحافظ العقاري على مستوى الولاية.

_ رئيس الغرفة الولائية للفلاحة.

_ ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي وممثل الجماعة المحلية الإقليمية⁶⁰.

الخاتمة:

قيد المشرع الملكية الخاصة المحمية دستوريا بمجموعة من القيود ، تتمثل في الاستثناءات الواردة على هذه الأخيرة، والهدف منها تحقيق المصلحة العامة تتمثل في : نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة المنصوص عليها في المادة 1 من القانون 91_11، والصورة الثانية هي الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في القانون المدني في المواد، 679 و680، وأخيرا التأميم الذي تبنته الجزائر في الحقبة الاشتراكية و أهم قراراته المتعلقة بالثورة الزراعية الأمر 71_73، وتم إلغاء هذا الأخير بموجب القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري، و هذا بعد توجه

الاقتصادي الجديد الذي تبنته الجزائر، وتعتبر هذه القيود من صور الاعتداء الشرعي على الملكية العقارية الخاصة، و المنصوص عليها قانونا، والتي تهدف الى نزع الملكية التامة للأموال بصفة قانونية من أجل تحقيق المصلحة العامة، مقابل ضمانات قانونية منحها المشرع لكل من نزعت ملكيته تتمثل في الإجراءات القانونية التي أوجب المشرع الإدارة العامة على اتباعها واحترامها عند قيامها بهذا النزاع.

يترتب عن قيود الملكية العقارية الخاصة النتائج التالية:

_ فقدان حق المالك على ملكيته العقارية نهائيا، مفاده المصلحة العامة.
_ سهولة إجراءات عملية الاستيلاء، وعدم النص على إيداع مبلغ التعويض المسبق الغير منصف، وتأخر الإدارة عن تسديد المبلغ الذي لم يضع له المشرع نصا قانونيا.
_ لم يحيي المشرع أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم أثناء عملية التقييم و دفع التعويض، ولم يقيد الإدارة في حالة تأخر الدفع ترك لها الوقت الواسع، وهذا يتعارض مع حق الملكية.
_ فيما يتعلق بالاستيلاء فالمشرع لم ينص على وجوب التعويض قبل الاستيلاء وهو ما يؤدي الى عدم إمكانية الحصول على تعويض عادل، كما لا يمكن إيقاف الاستيلاء.
_ عدم تحديد مدة الاستيلاء يتنافى مع احترام ملكية الخواص، وهذا يتنافى مع ما جاء في الإعلان العالمي لحقوق الانسان.

_ عدم اعتبار التأميم كقيد قانوني نازع للملكية العقارية والغاءه من طرف المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري، لكن الأشكال المطروح في هذه النقطة لماذا لم يلغي المشرع المواد المتعلقة بالتأميم المنصوص عليه في القانون المدني؟

_ يجب على المشرع ضبط النصوص القانونية المتعلقة بالقيود النازعة للملكية، نظرا لمساسها بأهم حقوق للإنسان وهي حق التملك المحمية دوليا و داخليا، إضافة للحد من امتيازات السلطة العامة مقارنة بحقوق الأفراد، فمن خلال هذه الدراسة نستنتج أن المشرع لم يضمن الحماية القانونية التامة للمنزوع ملكيته ضد القيود الواردة على حقه في التملك، وهذا ما يؤدي بنا الى طرح التساؤل التالي: هل القضاء الإداري كان أحسن من المشرع في ضبط القيود القضائية الواردة على نزع الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة؟ وإضفاء الحماية القضائية للمنزوع ملكيته في هذه الحالة.

الهوامش:

- 1- زروقي ليلي ، دور القاضي الاداري في مراقبة مدى احترام الادارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة ، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ، الجزائر ، العدد 50،2003، ص.13.
- 2- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 21.
- 3- القانون 05_07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 يعدل و يتمم الأمر رقم 58_75 المؤرخ في 20 رمضان 1386 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية رقم 31 بتاريخ 13 ماي 2007
- 4- القانون رقم 20-01 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، المتضمن الدستور ، الجريدة الرسمية عدد 82.
- 5- حمدي باشا عمر، ماهية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002، ص.113.
- 6- محمد عزمي البكري، التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، ط.1 ، دار محمود ، 2018 ، ص.11.12.
- 7- فاتح خلوفي ، سلطات القاضي الاداري في التفسير ، دار هومة ، الجزائر ، 2017 ، ص.302.
- 8- المادة 2 من القانون 97-11 السابق الذكر المتعلق بنزع الملكية.
- 9- المادة 4 من القانون 90-30 ، المؤرخ في 1/12/1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 10- محمد الكشور ، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، ط.2 ، 2007 ، الدار البيضاء ، ص.45.
- 11- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة .
- 12- المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 10-07-2005 ، المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 أعلاه المتعلق بكليات تطبيق قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة .
- 13- أنظر المادة 2 من قانون نزع الملكية السابق الذكر.
- 14- أنظر المادة 33 من نفس القانون و التي تنص "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلا و عديم الأثر، و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به."
- 15- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر.
- 16- المادة 4.5 من نفس المرسوم.
- 17- أنظر المادة 6.7.8 من القانون 91-11 السابق الذكر.
- 18- انظر المادة 10 من القانون 91-11 السابق الذكر.
- 19- انظر المواد 16.17.18. من القانون 91-11 .
- 20- انظر المادة 21 من نفس القانون.
- 21- انظر المواد 24.25.26 من القانون 91-11 .
- 22- انظر المادة 28 من نفس القانون.
- 23- المادة 29 من نفس القانون.
- 24- مرداسي نور الدين ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2014 ، ص.40.
- 25- الامر 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 ، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 44.
- 26- مرداسي نور الدين ، المرجع السابق ، ص.42.
- 27- مسعود شهبوب ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص ، ج.3، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ص.392.
- 28- مرداسي نور الدين ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، الجزائر، 2014، ص.16.
- 29- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط.11، دار هومة ، الجزائر ، 2017 ، ص.122.
- 30- عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الادارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2014 ، ص.91.
- 31- صونية بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص.60.

- 32 - انظر المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني .
- 33 - روابح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية لعقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص حقوق الانسان و الحريات العامة ، ورقلة ، 2016 ، ص.4
- 34 - خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، ذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، 2008 ، ص.10
- 35 - تنص " يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف .
وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد .
- 36 - devens& sons limited,nationalization, astudy in the protacyion of alien property in international law, chancery lane, london, nyt nordisk forlag Arnold busck, copenhagen,1957, p.10.11.12.
- 37 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط.11 ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2017 ، ص.121
- 38 - عبد العزيز سعد الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة ، دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983 ، ص.42.
- 39 - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص.120.
- 40 - محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية ، ط.2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1992 ، ص.61.
- 41 - السيد عبد الحميد أحمد ، نزع الملكية ، في اطار قرارات المنفعة العامة و المصادرة والتأميم ، ط.1 ، الإسكندرية ، 2018 ، ص.376.
- 42 - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص.121.
- 43 - القانون رقم 58-75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني.
- 44 - السيد عبد الحميد أحمد ، المرجع السابق ، ص.377.
- 45 - مرداسي نور الدين ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص.15.
- 46 - عبد المؤمن بن صغير ، التأميم بين السيادة الاقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي ، مقال في مجلة القانون الدولي و التنمية ، مجلد 8 العدد 1 ، 2020 ، ص.74.109 ، الجزائر ص.16.
- 47 - أمال حمادي ، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2007 ، ص.16.
- 48 - خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة المنصوري ، قسنطينة ، 2008 ، ص.107.
- 49 - انظر المادة 2 من الامر 73-71 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .
- 50 - المادة 28.30 من نفس الأمر .
- 51 - انظر المواد 18.22.21 . ، من نفس الأمر .
- 52 - انظر المادة 97 ، من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.
- 53 - القانون 25_90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل و المتمم للأمر 26_95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1996 ، الجريدة الرسمية العدد 49.
- 54 - الأمر رقم 26_95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، يعدل و يتمم القانون رقم 25_95 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 55.
- 55 - و تفقد الأرض طابعا الفلاحي في الحالات التالية :
_ عندما يستعمل وعائها لغرض البناء
_ عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا .

- أنظر المادة 76 فقرة 1 من القانون 25_90، المعدلة بالمادة 3 من الامر 26_95.
- ⁵⁶ _ و في حالة العكس فإنه يترتب ما يلي :
- _ يسترجع الملاك الاصيليون حقوقهم الاصلية اذا لم يشرع في عملية الاستصلاح ، و كانت الأجال القانونية لم تنتهي بعد .
- _ يعوض الملاك الاصيليون نقديا أو عينيا بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي في طريق الاستصلاح.
- أنظر المادة 76 من القانون 25_90 .
- ⁵⁷ _ أنظر المادة 76 مكرر من القانون 25_90 ، المعلة بموجب المادة 4 من الامر 26_95.
- ⁵⁸ _ أنظر المادة 81 من القانون 25_90 ، المعدلة بالمادة 11 من الامر 26_95.
- ⁵⁹ _ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003، ص.35.
- ⁶⁰ _ سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص.36.