

## نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري

د/ طفياني مخطارية، أستاذة محاضرة أ، جامعة تيارت

tafiani30@yahoo.fr

### الملخص:

ان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد ،لذلك ألزم المشرع الجزائري الادارة باتباع اجراءات معقدة منصوص عليها في قانون نزع الملكية ، وتشكل هذه الأخيرة مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا لمن نزعت منهم ملكيتهم .

### Abstract :

The Expropriation for the public benefit is a legal action that has a direct impact on the individual's property that's why the Algerian legislature requires from the administration to follow complex procedures set out in the Expropriation law.

These acts of Expropriation provide a policy with detailed and equitable manner to ensure the proper's a fair compensation be implanted based on legal procedure.

مقدمة :

الملكية الخاصة حق مطلق و مقدّس، لكنّه لم يعد ينظر إليها بتلك النظرة القديمة، بل أصبحت حاليا خاضعة للعديد من القيود القانونية والإدارية، وذلك من أجل تنظيمها وحسن أداء وظيفتها الاجتماعية، فبواسطة التشريع ومختلف القوانين الإجرائية، أصبحت الدول تمارس سيادتها على استهلاك العقار الخاص مقابل التعويض العادل وفي سبيل تحقيق المنفعة العامة.

الملكية الخاصة مضمونة بأعلى القوانين ألا وهو الدستور ومجسّدة بمختلف القوانين، غير أنّه وتحقيقا للمصلحة العامة وضع الدستور استثناء على هذا الحقّ يتمثل في نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العمومية.

يعتبر حق التملك مضمون دستوريا، و محمي قانونا، لكنه من أجل المصلحة العامة وضع الدستور استثناء على هذا الحق، تمثّل في نزع الملكية تحقيقا للمنفعة العامة، من أجل هذا وحماية لحقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالمشروعية أثناء القيام بهذه العملية، وضع تدابير واجراءات وقائية،

ولقد نظّم المشرّع الجزائري نزع الملكية في مختلف الدساتير والقوانين (دستور 1976، دستور 1989، دستور 1996، دستور 2016، والقانون رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 - ثم القانون 11/91 المؤرخ في أبريل 1991 المنظّم بالمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993). حيث للدولة سيادتها أو ولايتها في إدارة وتسيير العقار بما يحقّق المصلحة العامة للمجتمع من جهة، ومن جهة أخرى لا تُحرّم الأفراد حقّهم في ملكيتهم الخاصة بتعويضهم تعويضا عادلا ومنصفا، حيث نصّت المادة 22 من الدستور الجزائري المعدّل في 2016 على أنه « لا يتمّ نزع الملكية إلاّ في إطار القانون وبترتّب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف».

وأسلوب نزع الملكية أسلوب من أساليب الإكراه تلجأ إليه الدولة أو إحدى إدارتها إذا لم يؤدّي أسلوب التعاقد إلى نتيجة ايجابية، ونظرا لهذا الأسلوب (الإكراه) ومساسه بالحقوق الفردية بوجه عام وبحقّ الملكية بوجه خاص أوجد التشريع قانونا لنزع الملكية به الكثير من الإجراءات حماية للفرد من تعسف الإدارة وضمانا لحقوقه وحرّياته<sup>(1)</sup>، مع السعي إلى إيجاد ذلك التوازن بين الحرّيات الفردية و المصلحة العامة للمجتمع.

**المبحث الأول : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة و اجراءتها .**

نزع الملكية هو قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، فقد لا تستطيع الإدارة الحصول على عقارات لتنفيذ مشروعاتها ذات المنفعة العامة بأسلوب التراضي مع الأفراد،

1- القانون 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية 21 بتاريخ 1991/05/08

فتلجأ إلى أسلوب الإكراه والمتمثل في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ونظرا لما لهذا الأسلوب من مساس بالحقوق فقد أجازته القوانين ولكن وفقا لشروط وإجراءات.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية وشروطها.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة .

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنها طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام. لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية إلى نتائج سلبية ، مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف (1).

من خلال هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تتمثل ( الخصائص) في :

أ- أنها طريقة استثنائية.

ب- أنها طريقة جبرية .

ج - الهدف منها تحقيق النفع العام.

د- تتم مقابل تعويض مسبق عادل.

الفرع الثاني : شروط نزع الملكية .

حدّدت المادة 2 من القانون 11/91 مجالات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى حدّ كبير حيث تنصّ على أنّه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلاّ إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة و التخطيط تتعلّق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية ومن هنا يتبيّن أنّ نزع الملكية تتم من أجل : -عمليات التعمير والتهيئة العمرانية وعمليات في إطار التخطيط وتتمّ من أجل إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

ويبدو من هذا التحديد أنّ المشرّع استبعد استعمال الإدارة لصلاحياتها وسلطتها العامة لأغراض اقتصادية، كما كان عليه الحال في ظل أمر 25 ماي 1976 الذي كان يعتبر كعملية من عمليات النفع العام كل عملية تبادر بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي (2) .

<sup>1</sup>- ليت مختارية ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر ، جامعة ابن خلدون تيارت ،السنة الجامعية 2013/2014.

<sup>2</sup>-المادة 02 من أمر 1976/05/25 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

## المطلب الثاني : إجراءات نزع الملكية

كما سبق ذكره اعترفت مختلف دساتير الجزائر بحق الملكية الخاصة وضمانها<sup>(1)</sup>، لكنّه ومراعاة لمقتضيات المصلحة العامة أجازت إجراء نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة لكن في إطار القانون ووفقا للإجراءات والتنظيمات، حيث هذه الإجراءات ذات طبيعة وصيغة إدارية ولا يتدخل فيها القضاء إلا في حالة رفع الدعاوى، سواء تعلّق الأمر بتجاوز السلطة أو لعدم الاختصاص أو لمخالفة القانون أو كانت متعلّقة بتقدير التعويض كما أنّ هذه الإجراءات قسمان، قسم يتعلّق بنزع ملكية العقار وقسم يتعلّق بتقدير التعويض وكيفيته .

وسنكتفي في هذا الشأن بقسم إجراءات نزع الملكية لما له علاقة بالموضوع، مع الخوض في القسم الخاص بالتعويض بشكل مختصر و موجز .

## الفرع الأول : إجراءات نزع الملكية في الحالات العادية.

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة، حيث أنّ هذه الإجراءات تعتبر من المسائل المتعلّقة بالنظام العام ومخالفتها يؤدّي إلى إبطال قرارات الإدارة، وقيام مسؤوليتها .

وأولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية هي إثبات المنفعة العمومية (تقدير المنفعة العمومية)، ونعني به ذلك التقرير الذي يقرّ بأنّ المشروع المطلوب تنفيذه يتّسم بطابع المنفعة العمومية و يراعي أهداف التخطيط العمراني ، فيبزرّ اللجوء إلى نزع الملكية.

فلقد نصّت المادة 2 من القانون 11/91 على: « لا يكون نزع الملكية إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية تتعلّق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، وإلا اعتبر ذلك مخالفا للقانون. فهذا التقرير لا بدّ وأن يشتمل على أنّ العقار المقصود بالتنفيذ هو مخصّص للمنفعة العامة، وأنّ هدف هذه المنفعة هو من أهداف التخطيط والتهيئة العمرانية تتعلّق بإنشاء تجهيزات جماعية أو منشآت كبرى ذات منفعة عامة، كما يشمل التقرير أيضا أنّ محاولات ايجاد عقارات لتنفيذ هذا المشروع أو هذه المشاريع ذات المنفعة العامة عن طريق التراضي لم تنجح .

يُرسل بعدها هذا التقرير إلى والي الولاية مستوفيا لكل الشروط، فيقوم الوالي بإصدار قرار تعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة .

أ- التحقيق المسبق .

<sup>1</sup> -المادة 17 من دستور 1976 وتقابلها المادة 20 من دستور 1989 ،والمادة 20 من دستور 1996 والمادة 22 من دستور 2016.

يسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق<sup>(1)</sup> وهو مزدوج، فمن جهة فتح تحقيق ومن جهة أخرى تعيين لجنة تحقيق تتكوّن من ثلاثة أشخاص يُعيّنون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة، حيث هذه القائمة يقرها وزير الداخلية

و الجماعات المحليّة بناء على قوائم تعدّها كل ولاية تضمّ من 6 إلى 12 عضو<sup>(2)</sup>.

فإذا كان هناك مسّ بحقوق المعنيين بنزع الملكية كتجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها أو عدم اتباعها لإجراءات المحدّدة قانونا فيمكن لهؤلاء المعنيين رفع دعوى قضائية من شأنها إلغاء هذا الإجراء وإعادة التحقيق من جديد.

ويرى البعض ضرورة خضوع قرار فتح التحقيق المسبق للرقابة القضائية بصفة منفصلة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>(3)</sup>، إذ يصبح قرار فتح التحقيق قابلا للطعن فيه أمام القضاء إذا لم تُحترم فيه الشروط المنصوص عليها قانونا .

كما يستوجب أن يكون قرار فتح التحقيق مُسبّباً وتحدّد فيه النصوص والبيانات الأساسية ، وأن يتضمّن شروطا محدّدة كالهدف من القيام بإجراء التحقيق وتحديد تاريخ بدء التحقيق ونهايته، وكذا تحديد تشكيلة اللجنة التي يخضع أعضاؤها هم الآخرون إلى شروط اختيارهم، كعدم وجود علاقة بين الجهة الإدارية النازعة للملكية مع المشروع وملكيّتهم<sup>(4)</sup>.

#### ب-: قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

قرار التصريح بالمنفعة العمومية العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ويأتي هذا القرار مباشرة بعد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق التي سبقت الإشارة إليها في الفرع السابق ، حيث يُرسل ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية أو بتعبير آخر هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة للعملية التي يراد إنجازها<sup>(5)</sup>.

و الجهة المختصة بإصدار قرار الإعلان ( التصريح ) بالمنفعة العامة هي الوالي إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولاية واحدة. أمّا إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولايتين أو أكثر فإنّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتمّ بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني وزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية.

1- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/23 المحدد لكيفية تطبيق القانون 11/91 .

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 186/93، والمادة 5 من القانون 11/91، (سبق ذكرهما ص 60) .

3- حطاطش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الفكر البرلماني، مجلة مجلس الأمة عدد 21 ، 2008، ص 122 .

4- المادة 5 من القانون 11/91 .

5- حطاطش أحمد ، المرجع نفسه ، ص 127 .

كما يجب أن يتضمّن قرار التصريح بالمنفعة العامة البيانات التالية<sup>(1)</sup>.

- ❖ أهداف نزع الملكية المراد تنفيذها.
- ❖ مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها .
- ❖ مجمل الأشغال المزمع القيام بها.
- ❖ تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية .

كما يجب أن يبيّن القرار الأجل الأقصى المحدّد لإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز في كل الحالات 4 سنوات يمكن تجديده مرة واحدة بنفس العملية و لنفس الغرض.

يجب الإشارة هنا إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العامة وكغيره من القرارات الإدارية يخضع إلى جوانب شكلية يجب مراعاتها وإلاّ وقع تحت طائلة البطلان، كما نصّت عليه المادة 11 من القانون 11/91.

- وجوب نشرالقرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية إذا تعلّق الأمر بنزع ملكية لعقار يقع في ولايتين أو أكثر، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية إذا تعلّق الأمر بنزع ملكية لعقار يقع في ولاية واحدة.
- أن يبلغ القرار إلى كل واحد من المعنيين .
- أن يعلّق القرار في مقر البلدية التي يقع بها العقار المراد نزع ملكيته بعد إقرار التصريح بالمنفعة العامة ويختتم هذا الإجراء بآخر إجراء ألا وهو قرار نزع الملكية وهو التصرف القانوني الذي تختتم به إجراءات نزع الملكية التي بدأت بالتحقيق المسبق .

### ج- قرار نزع الملكية:

قرار نزع الملكية هو تصرف قانوني تُختم به الإجراءات الطويلة لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، حيث الإدارة هي المكفّلة لذاتها ، فيقرّر الوالي نزع الملكية أو نقلها مع مراعاة الشروط القانونية والسند الشرعي لها كما سبق الإشارة إليه سابقا. لا سيما فيما يتعلق بثبوت المنفعة العامة .

والتحقيق المسبق صدور قرار التصريح بالمنفعة، وعدم تقديم طعن في الأجل المحددة وفقا للمادة 26 من القانون 11/91 أو صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

صدور قرار نزع الملكية تترتب عليه نتائج عديدة نذكر أهمها فيما يلي :

<sup>1</sup> - المادة 10 من القانون 11/91.

- ❖ تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من ذمة صاحبها إلى المستفيد ( المالك الجديد)
- ❖ عدم إمكانية التراجع عن عملية نزع الملكية إلا في حالة طلب استعادة الأملاك متى توفرت شروطها القانونية<sup>(1)</sup>.
- ❖ دفع التعويض المنصف والعاقل والإبقاء على حق الانتفاع والاستغلال إلى غاية تلقي التعويض .
- ❖ زوال كل الحقوق العينية والشخصية الموجودة على العقارات أصلية كانت أم تبعية.
- ❖ فقدان المالك الأصلي للعقار لصفة صفة المالك للعقار، وكذا للصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية .

غير أنه يمكن للإدارة في بعض الحالات المنصوص عليها قانوناً أن تلجأ إلى إجراءات استثنائية يقصد بها الإسراع ببعض الإجراءات وذلك عند الضرورة، حيث يخول القانون للقاضي صلاحيات إقرار النقل الفوري للملكية عن طريق إجراءات استعجالية بطلب من الإدارة بعد أن تكون قد قامت بالتصريح بالمنفعة العمومية وإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية<sup>(2)</sup> وكمثال على ذلك حالات نقل وتوزيع الطاقة الكهربائية وتوزيع الغاز وكذا النشاطات المنجمية .

#### الفرع الثاني : إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة ( الاستثنائية) .

الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومضمونة ولا يجوز التعدي عليها، لكن استثناء لهذا المبدأ يجيز القانون للإدارة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو الجبر متى ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق.

كما أنّ الملكية مصونة من الاعتداء عليها ، إلا أنّ هذه الصيانة و الحرمة تقف عند حدّ معين، وهو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو التعارض معها<sup>(3)</sup>. وبالتالي لا يمكن اعتبار نزع الملكية أو التأميم أو الارتفاقات الإدارية...اعتداء من الدولة على ملكية الأفراد مادامت تدفع لهم التعويض المنصف و العادل.

#### أ- الاتفاق الودي على التنازل.

هو الطريق العادي من أجل تملك الدولة للأموال التي تعتبر خاصة بالنسبة للأفراد<sup>(4)</sup>. حيث هو اتفاق رضائي بين الإدارة و المالك الأصلي للعقار ويتمّ عبر طريقتين:

- أ- التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وفي هذه الحالة تسري عليه أحكام القانون الخاص حيث تنتقل الملكية بالحقوق العينية المثقل بها العقار، كما أنّ لصاحب العقار الحق في طلب فسخ العقد لعيب من العيوب.
- ب- أمّا التملك الودي المصرّح بمنفعته العمومية فهو يرتب نفس الآثار التي يرتبها قرار نقل الملكية وأهمها إنهاء الحقوق العينية والشخصية أو تحويلها إلى حق في التعويض. وهذا النوع من التملك هو السائد غالباً، إلا في حالات قد يلجأ إليها

<sup>1</sup> عدم تنفيذ الأشغال المعلن عنها في قرار إعلان المنفعة العامة في المدة المحددة للتخصيص .

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى ، مجلة الإدارة ، العدد 02 سنة 1994.

<sup>2</sup>-منذر عبد الحسن الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوظيفي ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1988 ، ص 16.

<sup>4</sup> - المادة 4 من القانون 11/91، سابق الذكر.

المالك الأصلي إلى القضاء حيث المحاكم الإدارية هي المختصة<sup>(1)</sup>. عكس التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة والذي قلما يحدث أو تلجأ إليه الإدارة.

#### ب- نزع الملكية في حالات الاستعجال.

لقد بيّن المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 كيفية تطبيق القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث وضّح الإجراءات بدقّة وبشكل منظمّ، سواء في الحالات العادية أو في الحالات الاستعجالية، هذه الأخيرة التي يتمّ فيها نزع الملكية دون احترام كافة الإجراءات المنصوص عليها قانونا، منها تقليص مدّة النشر و الشهر أو إعلان المنفعة العمومية دون إجراء التحقيق المسبق إذا تعلّق الأمر بعمليات سرية خاصة بالدفاع الوطني ولا ينشر القرار بل يُبلّغ لكلّ من يُحتمل نزع ملكيته، فإذا اقتضت الضرورة القصوى، يتمّ تنفيذ فوري للأشغال بموجب قرار من وزير الدفاع، حيث يتّخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع .

يجب الإشارة هنا إلى وجوب التمييز بين الحالات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية في الحالات العادية، ففي الأولى يمكن تجاوز بعض الإجراءات كما سبق وأن بيناه في الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني، بينما في الثانية لا يتم تجاوز الإجراءات بل الاستعجال فيها، أو تجاوزها مؤقتا وإقرار نزع الملكية وتنفيذ المشاريع الاستراتيجية ( مشاريع الكهرباء والغاز) ثم الرجوع إلى الإجراءات القانونية في وقت لاحق، كما يمكن للقضاء مراقبة ذلك.

#### المبحث الثاني : الرقابة القضائية على نزع الملكية.

إذا كان القانون الخاص تسوده فكرة حرية التعاقد و الجدية فيه في حدود النظام العام والآداب العامة، فإن القانون الإداري يحمي ويضمن المصلحة العامة، وفي هذا الإطار يدرج موضوع الملكية الخاصة، فرغم أن الدستور حمى الملكية الخاصة وقَدّسها إلا أنّ هذه الحماية والقدسية تتوقّف عندما تفرّض المصلحة العامة نفسها، وفي هذا الشأن تنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، والقانون المنظمّ لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة تضمّن عدة ضمانات من بينها منحه لأطراف العملية الحقّ في اللجوء للقضاء بغرض المنازعة في الإجراءات أو في تقدير التعويض، حيث يلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع<sup>(2)</sup>.

ويمكنه تقدير التعويض المستحق بكل استقلالية، على أن يراعي اعتبارين هامين:

أولهما يتمثل في حق المالك وأصحاب الحقّ المنزوع في الحصول على تعويض منصف وعادل.

<sup>1</sup> - المادة 800 من قانون إ.م.إ. 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 23/04/2008 .

<sup>2</sup> - عكس مديرية أملاك الدولة التي تتحاز إلى الإدارة في تقدير التعويض.

أما الاعتبار الثاني فهو يتعلّق بالعرض من العملية وهو تحقيق النفع العام، وبالتالي على القاضي إيجاد ذلك التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، لما له من صلاحيات تسمح له بالعمل دون الأخذ بالتقدير المقترح من طرف الإدارة.

### المطلب الأول : شروط قبول دعوى التعويض في نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

لكي يباشر القاضي مهامه يجب أن يحظر بالنزاع في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه، حيث يتحرى العملية فارضا سيادة القانون منذ بداية عملية نزاع الملكية إلى غاية دفع التعويض المناسب المنصف والعاقل.

### الفرع الأول: أطراف الدعوى

أجيز للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع الدعوى أمام القضاء المختص، وبما أن المادة لم تحدد الأطراف الذين يحقّ لهم رفع الدعوى، فإنه ومن خلال استقراء مواد أخرى من القانون السالف الذكر والمرسوم المنظم لتنفيذه<sup>(1)</sup>، يمكن استخلاص الأطراف المعنية بالدعوى وهي:

- الهيئة المستفيدة من عملية نزاع الملكية.
- السلطة النازعة للملكية.
- المالك أو الطرف المنزوع ملكيته وكل من له حق.
- أ- المستفيد من عملية نزاع الملكية.

جاء في المادة 2 من القانون 11/91 ذكر المشاريع التي يمكن أن تكون أساسا وسببا لطلب نزاع الملكية، والمتمثلة في التعمير والتهيئة العمرانية و التخطيط عندما يتعلق الأمر بمشاريع انجاز تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>(2)</sup>. فنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لم يعد مقتصرا ومحصورا في تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية وإنما أصبح يشمل أشخاص القانون العام و الخاص المكلفة بتأدية لأعمال السابقة الذكر، خاصة مع فتح المجال للمتعاملين الخواص من أجل انجاز الأشغال العمومية.

وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزاع الملكية خلق استقرار قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن المستفيد المباشر من عملية نزاع الملكية هو الملمزم بدفع التعويض، هذا ما جاء في القرار رقم 199301 المؤرخ في 06/11/2001.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27/07/1993؛ سبق ذكره .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 10/07/2005 جريدة رسمية 48 أدرج البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الإستراتيجي .

<sup>3</sup> - مقدار أورغلي، المجلة القضائية، الجزائر ، العدد 2، سنة 1996 ، ص 34.

ب- السلطة النازعة للملكية.

وبالمقابل فإن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع إذا كان العقار المراد نزعه يقع بولاية واحدة، على أن تتم هذه الإجراءات تحت مراقبة القاضي الإداري، أما إذا كانت الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر فإن قرار المنفعة العمومية يتم بموجب قرار وزاري مشترك وعن طريق مرسوم تنفيذي إذا تعلّق الأمر بانجاز بُنى تحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي<sup>(1)</sup>.

فالمشرّع الجزائري لم يفتت ويوزّع السلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بل حافظ للدولة بسلطتها العامة في هذا المجال.

وكل القرارات التي يتخذها الوالي، سواء تعلقت بفتح تحقيق حول المنفعة العامة أو تعيين لجنة التحقيق أو المحافظ المحقق وكذا إصداره لقرار قابلية الأملاك للتنازل قرار نزع الملكية للمنفعة العامة تجعله طرفا في الدعوى.

وأى طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للملاك وأصحاب الحقوق المنزوع منهم أملاكهم وحقوقهم بل تتحملها الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية، لا يكون له أثر لكونه مخالفا للقانون.

ج- المالك المنزوع منه ملكيته.

لكلّ مَنْ يملك صفة المالك للحقّ المنزوع أن يخاصم الإدارة إذا رأى عدم احترام إجراءات نزع الملكية أو لم يرض بالتقييم الذي اقترحتة الإدارة، ومن يملك الصفة هو كل شمله تقري المحافظ المحقق بين هو مطالب بتقديم قائمة بهوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزعها.

إضافة إلى هذا، فإن صفة المالك يكتسبها كل شخص عرضت عليه الإدارة تعويضات، ولا يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة.

وفي هذا الشأن نذكر قرار الغرفة الإدارية المجلس قضاء سطيف رقم 782 بتاريخ 2013/03/19 في قضية والي ولاية برج بوعريريج وفريق عابد ومن معه حيث جاء فيه « حيث أنه خلافا للدفع الذي أثاره والي ولاية البرج الرامي إلى عدم قبول دعوى المدعي بدعوى أنهم لا يملكون صفة التقاضي لعدم تقديم الفريضة لتحديد أهلية وصفة كل منهم. لكن حيث أن المستندات المقدمة بالملف خاصة الدفتر العقاري والعقود المرفقة بما في ذلك اعتداء الإدارة نفسها بالمدعين مالكين للقطع الأرضية محل نزع الملكية بدليل عرضها عليهم التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة مما يجب

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 189/93 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 2005/07/10.

عدم قبول هذا الدفع». أما الوضع في التشريعات المقارنة، فنجد أن التشريع المصري لم يجعل الحق للنزوع ملكيته في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية، بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: القضاء المختص في هذه المنازعة

تطبيقا للمبادئ العامة للقانون، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة على هذا الأساس يعود له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بهالاسيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكن في الجزائر مرّت هذه العملية بمراحل فقبل 1976 امتازت المنازعات المتعلقة بنزع الملكية بازدواجية القضاء، حيث كان القاضي الإداري يختص في دعاوى الإلغاء، أما دعاوى التعويض فيرجع اختصاص النظر فيها للقاضي العادي، وبعد صدور الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(2)</sup>. ألغى هذه الإزدواجية في الإختصاص و أصبحت كل المنازعات المتعلقة بعملية نزع الملكية من اختصاص القضاء الإداري وهذا إعمالا للمعيار العضوي في المنازعات الإدارية.

كل من القانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93<sup>(3)</sup> لم يحددا بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. واكتفيا باستعمال عبارة « الجهة القضائية المختصة» أو عبارة « القاضي المختص» كما أن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية والذي يعتبر الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>. وفي مادته 801 تمنح الإختصاص إلى الجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، فهذه المادة توزع الإختصاص على أساس المعيار العضوي بحيث يختص القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها. سواء أكان مدعيا أو مدعى عليه.

وهذا ما دأب عليه القضاء في الجزائر، فنجد العديد من القرارات إن لم تقل جميعها تقر باختصاص الجهات القضائية الإدارية في الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام .

<sup>1</sup> - عبد الكريم فودة، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دار الفكر الحديث، الإسكندرية، مصر، ص 106.

<sup>2</sup> - قانون ملغى بموجب القانون 91 / 11 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - تم ذكرهما سابقا ، ص 62، 67 .

<sup>4</sup> - القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/5 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ( جريدة 21، 2008).

### الفرع الثالث: آجال رفع الدعوى

حدّد المشرع الجزائري مهلة الطعن في التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بشهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها لصاحب الحق، ولهذا الأخير رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة خلال هذه المدة (شهر واحد) وإلا أصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا، وبالتالي يمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام عملية نقل الملكية<sup>(1)</sup>.

والعبرة في بدء سريان مهلة الطعن هو حصول التبليغ، لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، والتبليغ الذي يعتد به هو الذي يتم بالشكل القانوني الصحيح وذلك بتسليم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلى أي شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى القضائية على أن يتم التبليغ بواسطة موظف محلّف ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمونة، وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ من عدمه فيقع عبء الإثبات على الإدارة<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني : التسوية القضائية لهذه المنازعة

كما سبقت الإشارة إليه، فالقاضي الإداري عليه مراعاة اعتبارين هامين:

\* حق المالك أو صاحب الحق في تعويض عادل ومنصف يغطي كافة الأضرار.

\* الغرض من نزع الملكية وهو تحقيق المنفعة العامة.

وعلى هذا الأساس يتولّى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، حيث المصلحة الخاصة هنا تتمثل في تعويض عادل ومنصف يشمل ويغطي جميع الأضرار، أما المصلحة العامة فتتمثل في تحقيق النفع العام.

ولهذا فعلى القاضي ألا يكتفي بما يقدمه له الأطراف، بل عليه اتخاذ كل إجراء يراه ضروريا، وذلك حتى يتمكن للفصل في الملف وفقا للقانون، ومن ذلك إجراء تحقيق أو الاستعانة بخبرة ( خبرة مختصين في العقار) أو حتى ينتقل شخصيا لمعاينة العقار بغرض التقدير الجيد، كل هذا في حالة عدم تمكنه ( القاضي الإداري) من التوصل مع الأطراف إلى صلح.

<sup>1</sup> - المادة 29 من القانون 11/91.

<sup>2</sup> - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 201.

الفرع الأول: اللجوء إلى خبرة من أجل تقدير التعويض .

تعتمد عملية تقدير التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على قواعد تقنية وفنية، ومن أجل يحق للقاضي الإداري اللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بخبرتهم قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع النزاع وكذا جمع معلومات تمكنه من تقييم نقدي للأمالك المنزوعة تماشياً والسوق.

أ - تعيين الخبير وتحديد مهامه.

تبعا للقانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية وكذا المرسوم المنظم تنفيذه اللذان لم يتضمنا الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض فإنه كان لزاما على هذا الأخير الرجوع والاعتماد على قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 لاسيما المواد من 126 إلى 131 المتعلقة بالخبرة، وذلك بتعين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي، أو حتى خبراء غير مقيدين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم، حيث يكلف هذا الخبير بإجراء خبرته وإيداع تقديره في الأجل المحدد له في قرار تعيينه، وفي حالة تعيين أكثر من خبير عليهم أن يقدموا أعمالهم في تقدير موحد حتى وإن اختلفوا. في آرائهم على أن يعلل كل خبير رأيه في نفس التقرير.

وفي حالة حدوث مانع للخبير، فلأطراف تقديم طلب استبداله بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المجلس يأمر فيه باستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية هذا الخبير وموطنه ويتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار الأول.

أما عن مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فهي تشمل عموما في :

- استدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع .
- الانتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن.
- تحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد منهم بالنسبة للأرض .
- إعداد تقييم نقدي للأمالك المنزوعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية .

ب - مباشرة الخبير لمهامه.

يباشر الخبير مهامه التي كُلف بها بعد تبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له المهام المكلف بها، وهذا من الطرف المستعجل بعد أن يودع هذا الأخير لدى كتابة للضبط بالمجلس القضائي المبلغ الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة.

وعلى الخبير أن يتبع النقاط المحددة له من طرف القاضي المكلف بالفصل في الدعوى،

حيث يتعين عليه تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup> استدعاء أطراف الخصومة قصد الاجتماع بهم

ويكون ذلك بموجب رسالة مضمّنة مع إشعار للاستلام يرسله قبل خمسة (5) أيام على الأقل لليوم المحدد للاجتماع، وفي حالة عدم الاستجابة يباشر الخبير مهامه بعد ثبوت صحة الاستدعاء - لأن القانون يسأل الخبير من إخطارهم وتبليغهم ولا يحمله مسؤولية عدم حضورهم.

والهدف المرجو من استدعاء الأطراف واسماع لهم هو حصر النزاع وتحديد جوهر موضوع الخبرة والمسائل التقنية التي تحول دون توصل أطراف النزاع إلى إتفاق يرضيهم.

فيقوم الخبير للاستماع للمدعي(بن) وأولا والمتمثل عادة في المالك المنزوع ملكيته، وذلك بعد التأكد من هويته، وكذا تلقي كل الوثائق منه والتي تدعم موقفه وتبرر طلباته، ونفس الشيء يقوم به مع المدعى عليه (هم) والذين يمكّنوا الخبير من جميع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية وحول المشروع المزمع انجازه، ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين من أجل تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع تمكّنه من تقديم إجابات دقيقة وواضحة عن المهام التي كلف بها.

### ج - انتقال الخبير للمعاينة.

حتى يكون عمل الخبير دقيقا وجب عليه التنقل إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها، والقيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية . فمعاينة العقارات ركن أساسي في تقييم التعويض، حيث يقوم الخبير وبحضور الأطراف بعد استدعائهم بتحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له، ووصف العقار وذكر محتوياته، ثم يشرع في الأعمال التقنية التي تحددها طبيعة النزاع ( مساحة، طبيعة العقار....) بعد انتهاء الخبير من إنجاز المهام الموكلة إليه، يعد تقريرا بذلك يدون فيه جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته ويضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي وتسهل له عملية الفصل في القضية، ثم يقوم بإيداع هذا التقرير لدى رئيس أمناء الضبط على مستوى المجلس القضائي، ويبلغ الأطراف بأنه أنجز مهمته ورفع تقريره للقاضي الذي عينه، وتمكنهم التقرب من مصالح أمانة الضبط للحصول على تقرير الخبرة.

### الفرع الثاني: سلطة القاضي تجاه الخبرة

لأطراف الدعوى الحق في تضمين عرائضهم بمواقفهم من الخبرة المنجزة، قبولاً أو رفضاً أو طلب تعديل كل حسب الهدف الذي يرغب فيه، فيستطيع كل طرف أن يطلب المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم بما جاء فيها من تقدير

<sup>1</sup> - مولاي بغداداي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، ط 1992، ص 11.

للتعويض إذا ما رأى أنها في صالحه، كما يستطيع الطرف الذي جاءت الخبرة عكس مصالحه أن يطلب استبعادها أو طلب خبرة ثانية.

أما موقف القاضي من الخبرة المنجزة، وبما أنه يسعى لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة، فإنه غير ملزم برأي الخبير، وبمعنى آخر أنه يتمتع تجاه الخبرة التي أمر بها سلطة تقديرية واسعة، فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه، وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة فله الحق أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق على جزء منها.

وإذا لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أن الخبير لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها، أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية، فله أن يرفض تقرير الخبرة، ويعين خبيرا آخر لإنجاز خبرة أخرى.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار القاضي برفضه لتقرير الخبرة أنه قد تجاوز سلطاته، ويتعينه لخبير ثان للقيام بنفس المهام واحتفاظه بنفس السلطة التقديرية، لا يجوز له ترجيح خبرة على أخرى من تلقاء نفسه، بل عليه تقرير إجراء خبرة ثالثة مرجحة.

هذا ما ذهب إليه القرار رقم 159373 المؤرخ في 1998/11/18 في القضية القائمة بين (ب، م) ضد (ب، ق) الذي جاء فيه: « إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى، وتعدّر فضّ النزاع بين الطرفين، وجب الاستعانة بخبرة فاصلة، وعدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشيا مع متطلبات العدل والإنصاف.

ولما ثبت في القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجّحتها على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف، فإنها قد تكون أساءت تطبيق قواعد الإثبات والقصور على التسبب مما يُعرض القرار للنقض<sup>(1)</sup>.

هذا ما يؤكد أن القاضي الإداري يحتفظ بكل سلطاته للفصل في المنازعة وتقدير التعويض رغم استعانته بخبير أو أكثر لتوضيح له بعض المسائل التقنية فهذه الإستعانة لا تمس باستقلالته التي تعدّ الضمانة الأساسية في مواجهته الإدارة.

#### المطلب الثالث: دفع التعويض المستحق عن نزع المكية من أجل المنفعة العامة

بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العامة سواء من طرف الإدارة ( في حالة التراضي) أو من طرف القاضي الإداري ( في حالة عدم التراضي) يتم بعدها الانتقال إلى المرحلة الموالية والتمثلة في دفع هذا التعويض لصالح مستحقيه.

<sup>1</sup> - المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 1998 - قسم وثائق المحكمة العليا 1999 ، ص 55.

وكما هو منصوص عليه قانونا يجب أن يتم الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها، حيث بين القانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي المنظم لتطبيقه بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض وكذا الأشكال التي يمكن أن يكون بها ( تعويض نقدي أو عيني) إضافة إلى وقت دفعه وإيداعه، في المقابل لم يحدد القانون سالف الذكر الجهة الملزمة بدفع هذا التعويض وكذا الآثار المترتبة عن عدم الدفع.

#### الفرع الأول : محتوى التعويض وأشكاله.

نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا مرسوم تنفيذه أوضحت كيفية حساب التعويض المستحق، وبينت أنه يجب أن يكون عادلا ومنصفا وذلك باشماله فكل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاته من كسب بسبب هذا النزاع.

وإذا كانت قواعد التعويض عن الأملاك والحقوق العينية تشمل القيمة الحقيقية للأملاك بناء على طبيعتها ومشتقاتها وكيفية استعمالها الفعلي، فإن نزع الملكية الخاصة بالمحلات التجارية فرضت على المشرع إيجاد بعض التعويضات الخاصة بها حيث يتم دفع هذا التعويض نقدا مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي .

#### أ : محتوى التعويض .

عكس ما جاء في الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية، فإن التشريع الحالي اعتمد على طريقة التقييم الشامل للتعويض، فيتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به، والذي يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة الناتجة عن طبيعة ومشتقات هذا العقار، وكذا وجهه استعمالته الفعلية والتي تحتسب وتقدر من طرف الإدارة على أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة، أو عن طريق القضاء في حالة النزاع وعدم الرضا .

ولا يمكن بأي حال من الأحوال تعويض صاحب الحق بالدينار الرمزي .

كما أن مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها أيضا لهم الحق في التعويض فلقد خصّهم المشرع بهذا الحق في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93. حيث جاء فيها : « ويمكن أنيخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررة عن عملية نزع الملكية».

فالتعويض يشمل المالكين وكذا المستأجرين، تعويض عن الحرمان من الملكية وتعويض عن الحرمان من الإنتفاع وتعويض مصاريف الرحيل، كما يشمل التعويض ما لحق التاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الريح عليه، وأيضا كل المصاريف التي تؤمن للتاجر إعادة نشاطه على أن يثبت كل هذا بفواتير.

ب: أشكال التعويض.

طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السابق الذكر. فإنّ التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يدفع إما نقدا أو يكون في شكل تعويض عيني، والذي يتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة.

**1- التعويض النقدي :** يتمثل في دفع مبلغ نقدي لصاحب مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينة التي تم نزع ملكيتها، والشروط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، ولم يحدد شروطا لا ستيفاء هذا المبلغ، ما عدا ما جاءت به المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال.

عكس المشرع الفرنسي الذي وضع شروطا دقيقة يجب استيفاؤها لتقاضي مبلغ التعويض وتتمثل أساسا في إثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض، وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا بأي حق امتياز<sup>(1)</sup>.

ويبدو أن هذه الشروط أوردها المشرع الجزائري في التحقيق الأولى حيث المحافظ المحقق مطالب بجمع جميع المعلومات حول العقار المراد نزع ملكيته من تحديد هوية المالكين كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك .

## 2 - التعويض العيني.

التعويض العيني نصت عليه المادة 25 من القانون 11/91 كما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي المنظم له.. والتي جاء فيها إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وذلك كلما كان ذلك ممكنا :« تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على الحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة في إطار التعويض العيني.

## الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في دفع التعويض.

أشار المشرع الجزائري عن التعويض ووصفه بالقبلي، وهذا يعني أنه على الإدارة

المستفيدة من نزع الملكية أن تدفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل اصدار قرار نزع الملكية، وهذا تحصيلنا للملكية الخاصة من كل اعتداء فيدفع التعويض قبل وضع اليد على الملكية، وإلا اعتبر ذلك استيلاء على الأملاك الخاصة.

<sup>1</sup> - محمد بوزريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص 84.

وإذا كان القانون قد حدّد توقيت الدفع فإنه لم يحدد من المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية.

واستخلاصا من مواد القانون السالف الذكر الذي أعطى صلاحيات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لسلطة الدولة فقط بغض النظر عن من طلبها شخص عام أو خاص حيث حدد القانون المسؤول الوحيد عن اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة هو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لاسيما دفع التعويض المستحق، حيث يجب على هذا الأخير التأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية وكذا من توفر الاعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية النزع .

لقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 مايلى:

« حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية»<sup>(1)</sup>.

#### خاتمة :

نستخلص مما تقدم أن المصلحة العامة هي الهدف من وراء نزع الملكية للمنفعة العامة ،ولذلك فإنها تختلف عن المصلحة الخاصة في أن هذه الأخيرة يحققها الخواص بوسائلهم الخاصة ويحتاجها أفراد آخرون وتقتصر على الجماعة فقط.

من خلال ذلك يمكننا القول بأن القصد من اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة هو تحقيق النفع العام في حدود القانون ، أي ان الهدف من وراء هذا الاجراء هو انجاز المشاريع العامة والتي تحقق النفع العام بصفة أدق ، ولذلك فان القانون منع الادارة من وضع اليد على أموال الأفراد اذا لم تسدد مبلغ التعويض أو تقوم بوضعه لدى الخزينة العمومية .

#### قائمة المصادر والمراجع:

- 1- الأمر 1976/05/25 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- 2- القانون 11/91، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية 21 بتاريخ 1991/05/08
- 3- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/5 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ( جريدة 21، 2008).
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/23 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 .
- 5- المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 جريدة رسمية 48.
- 6- المرسوم التنفيذي 189/93 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 2005/07/10.

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

- <sup>7</sup>- منذر عبد الحسن الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوظيفي ، ديوان المطبوعات الجامعية .الجزائر 1988 .
- <sup>8</sup> - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 .
- <sup>9</sup> - عبد الكريم فودة، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دار الفكر الحديث، الإسكندرية، مصر .
- <sup>10</sup> - محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.
- <sup>11</sup> - حطاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الفكر البرلماني، مجلة مجلس الأمة عدد 21، 2008 .
- <sup>12</sup> - ليت مختارية ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر ، جامعة ابن خلدون تيارت ،السنة الجامعية 2014/2013 .
- <sup>13</sup> . أحمد رحمانى ، مجلة الإدارة ، العدد 02 سنة 1994.
- <sup>14</sup> - مقدار أورغلي، المجلة القضائية، الجزائر ، العدد 2، سنة 1996 .
- <sup>15</sup> - مولاي بغدادى، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، ط 1992 .
- <sup>16</sup> - المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 1998 - قسم وثائق المحكمة العليا 1999 .
- <sup>17</sup> - مجلة مجلس الدولة ، العدد 2 ، سنة 2002 .