

جامعة أكلي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: إدارة ومالية

إشراف الأستاذ

عوادي فريد

إعداد الطالبة

ميهوبي سهام

أعضاء اللجنة

الأستاذ(ة): دريدر مالكي رئيسا

الأستاذ(ة): عوادي فريد مشرفا ومقررا

الأستاذ(ة): نبهي محمد ممتحنا

تاريخ المناقشة : 2016/06/29

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف

المرسلين أما بعد:

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف عوادي فريد الذي
لم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته، وإلى أعضاء لجنة المناقشة
المحترمة، وكافة الطاقم الإداري لكلية الحقوق والعلوم
السياسية وعمال المكتبة المركزية، إلى كل من علمني حرفه أو
شجعني ولو بكلمة طيبة وخاصة الأستاذ لوصيف عزالدين لكل
من ساعدني و حفزني على المضي قدما.

سهام

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الغالي الأب الكريم منبع الدعم
والسند والى نبع العنان الأم قرة عيني أطال الله عمرهما وأسأل الله
أن يمدهما بالصحة والعافية.

إلى أختي وإخوتي وكل الأصدقاء إلى أمينة، هجيرة، سهيلة،
سمية، عبد الحفيظ إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل
الأسماء كثيرة و المجال ضيق إلى كل من حملته ذاكرتي ولم
تعمله مذكرتي.

سهام

قائمة أهم المختصرات

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج ر: الجريدة الرسمية

ص: الصفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

مقدمة

تعترف أغلب الدساتير بحق الملكية للأفراد وتحميه من إعتداءات الغير، أقر المشرع الجزائري هذا صراحة في نص المادة 49 من دستور 1989¹ على أن الملكية الخاصة مضمونة، غير أن هذه الدساتير نفسها تسمح بالمساس بهذا الحق، مراعاة للمنفعة العامة، ويكون هذا المساس مقابل ضمانات، ويمارس طرق وإجراءات محددة ومن بين هذه الطرق نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وتعتبر هذه العملية من الطرق الجبرية للحصول على الأموال والأموال، لا يتم اللجوء إليها إلا بعد فشل محاولات الإقتناء بالتراضي.

تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بإجراءات محددة، أقرتها مختلف القوانين من بينها الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،² كما صدر تطبيقا لنص المادة 20 من دستور سنة 1996 المعدل،³ القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،⁴ بحيث رسمت هذه القوانين للإدارة الإجراءات التي يجب أن تتبعها قصد نزع الملكية حسب القانون رقم 91-11 في مادته الثالثة تتمثل في خمسة (05) مراحل:

(تخضع عملية نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989.

² - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر، العدد 44، 1976.

³ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

⁴ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 21، 1991.

- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين أو أصحاب الحقوق المطلوب نزعها.

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوبة نزعها.

يجب أن توفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوبة نزعها". وأخيرا نقل الملكية إلى الإدارة أو المستفيد من عملية نزع الملكية، مما يجعل هذه الإجراءات تشكل ضمانا لحق الملكية.

عرفت هذه الإجراءات تطورا، وذلك بالمقارنة بين الأمر رقم 76-48 والقانون رقم 91-11 المتعلقان بنزع الملكية، حيث جعل الأمر رقم 76-48 الإجراءات تتسم بالبساطة، ولم يرتب على مخالفتها بطلان عملية نزع الملكية، حيث نص فقط على قرارين لنزع الملكية، وهما قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقرار نزع الملكية وجعل المنازعة تنحصر في توجيه دعوى الإلغاء ضد قرار نزع الملكية، بالإضافة إلى المنازعة في قيمة التعويض، حيث جعل هذا الأخير يحدد قضائيا في حالة عدم الاتفاق عليه وديا.

كل هذا يوسع سلطة الإدارة في التدخل لنزع الملكية، مما يهدد حق الملكية الفردية لنقص الضمانات الممنوحة، الأمر الذي يحتم تدخل القاضي للحد من السلطة الواسعة للإدارة.

على خلاف ذلك فإن القانون رقم 91-11 حدد كل إجراءات نزع الملكية، بحيث أضاف قرار على غرار القرارين السابقين، يسمى بقرار قابلية التنازل عن الأملاك والذي أغفله الأمر رقم 76-48 كما جعل القانون رقم 91-11 حماية لحق الملكية الفردية كل قرار مسبق بقرارات وإجراءات تمهد لصدوره، بحيث نظم هذا القانون أغلبية هذه الإجراءات تحت طائلة البطلان، بحيث فتح المجال لمخاصمة قرار التصريح وكذا قرار قابلية التنازل عن الأملاك، بالإضافة إلى قرار نزع الملكية على عكس الأمر رقم 76-48 الذي حصر المخاصمة في قرار نزع الملكية.

في هذا الإطار فتح القانون رقم 91-11 المجال لمخاصمة قرار التصريح بالمنفعة العمومية وأحاط إصداره بعدة إجراءات إجبارية وتحت طائلة البطلان، الأمر الذي يؤدي الى مخاصمة الإدارة أمام القضاء في حالة مخالفتها لأحد الإجراءات، ويكون الطعن أثر موقف على تنفيذ القرار، ويتم إخضاع عمل الإدارة لمبدأ المشروعية من طرف القاضي.

من هنا تظهر أهمية دراسة موضوع قرار قابلية التنازل عن الأملاك في النظام القانوني الجزائري، بحيث يتم إبراز القرار الإداري الثاني من قرارات نزع الملكية المسبوق بعدة إجراءات وقرارات إلزامية، إخلال الإدارة بركن واحد من أركان القرار أو إجراء واحد يقع هذا القرار تحت طائلة البطلان مما يؤدي الى مخاصمته، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية المزمع إنجازه، وهو ذو طبيعة تنظيمية كقاعدة عامة، فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية والحقوق وأصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

كذلك تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال إغفال الأمر رقم 76-48 لهذا القرار وإختصاره للإجراءات، فقد رخص للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية في المادة 07 منه، غير أن القانون رقم 91-11 أضاف قرار إداري خاص بقابلية التنازل عن الأملاك بحيث تؤكد فيه الإدارة نيتها في إنجاز العملية.

من بين الأسباب التي دفعت لإختيار هذا الموضوع الإهتمام بمجال المنازعات الإدارية وكذلك البحث في موضوع يتوافق مع التخصص، ألا وهو إدارة و مالية، إنتشار ظاهرة الفساد الإداري، وتعسف الإدارة في إستعمال إمتيازاتها، كما أن هذا الموضوع لم يحظى بالدراسة الكافية، وكذا الحاجة للجوء لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بسبب الحركية الاقتصادية.

على ضوء كل ما تقدم ذكره، ارتأينا أن تتمحور الإشكالية على النحو التالي: ما هي الضمانات الممنوحة لحق الملكية الخاصة في مرحلة إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك في التشريع الجزائري؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية إنتهجنا الخطة المبينة أدناه والتي إقتضت منا المزج بين المناهج العلمية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي، حيث إستخدمنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية.

بغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع إعتدنا على تقسيم ثنائي للخطة، إذ تناولنا في إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك التحقيق (الفصل الأول)، وإلى الضمانات المترتبة عن إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفصل الثاني).

لننهي بحثنا بخاتمة تحوي مجموعة من النتائج والإقتراحات.

الفصل الأول

إصدار قرار قابلية

التنازل عن

الأملك

الفصل الأول

إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية المزمع إنجازه، فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك يحدد القطع الأرضية والحقوق وأصحابها، الذين لهم الحق في التعويض.

القرار الأخير نص عليه القانون الجديد لنزع الملكية رقم 91-11 في مادته 23، ولم يكن الأمر رقم 76-48 قد نص عليه، فقد إختصر الإجراءات بنص المادة 07 منه التي رخصت للوالي بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية، ويحدد في هذا القرار القطع والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية لم يسبق له تحديدها، غير أن القانون رقم 91-11 قد إستدرك الوضع بإضافته لقرار قابلية التنازل عن الأملاك وذلك لإعتبارات علمية وأخرى قانونية يمكن حصرها فيما يلي:

- **الإعتبارات العلمية:** هي أن تحديد الحقوق العقارية محل نزع الملكية تخضع لتقنيات فنية دقيقة تتطلب بدورها تحقيقا إداريا جزئيا.
- **الإعتبارات القانونية:** إن إصدار الإدارة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية غير ملزمة بنزع الملكية، غير أن تحديد القطع والحقوق وأصحابها يأتي ليؤكد نية وجدية الإدارة العملية،¹

¹ _ وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص ص 46 47.

وأن قرار قابلية التنازل يجب أن يستند بدوره على مراحل تحضيرية تسبق إصداره تتمثل في التحقيق الجزئي خصص له (المبحث الأول)، وتقييم الأملاك والحقوق العقارية في (المبحث الثاني)، وأخيرا نتطرق لمضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك في (المبحث الثالث).

المبحث الأول

التحقيق الجزئي

يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى (التحقيق الجزئي)¹، الذي يتحدد على أساسه مضمون قرار قابلية التنازل، وعلى غرار التحقيق المسبق، فالتحقيق الجزئي له غرض معين نخصص له (المطلب الأول) وتكون أول خطواته تعيين محافظ محقق والذي تسند إليه مجموعة من المهام (المطلب الثاني) فبمجرد صدور قرار تعيين المحافظ المحقق يباشر هذا الأخير المهام الموكلة إليه في إطار القانون.

المطلب الأول

الغرض من التحقيق الجزئي

يهدف التحقيق الجزئي إلى حصر الملكيات والحقوق العينية العقارية (الفرع الأول)، وكذا الملاك وأصحاب الحقوق العقارية (الفرع الثاني) من أجل إعداد تقرير تعويض عادل ومنصف وكذا تقييم الأملاك والحقوق العقارية.

¹ _ المادة 16 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم.

الفرع الأول

حصر الملكيات والحقوق العينية العقارية

يرد نزع الملكية على العقارات أولاً لذلك يتعين حصر هذه العقارات وتحديدتها تحديداً واضحاً من خلال تحديد طبيعتها، إن كانت قطعة أرض فضاء أو مبنية، أو أن نزع الملكية منصب على منشآت كالبنائيات أو المصانع أو المحلات التجارية، فتحديد هذه العقارات يكون بدقة وحصر الملكية لا يكون إلا بتحديد مساحة هذه العقارات و موقعها،¹ لأنه يترتب على المساحة قيمة التعويض الذي سيقدر للمالكين من جهة، وأن لا تزيد عن قوام الأشغال المناسبة لإنجاز المشروع ذي النفع العام من جهة أخرى، وينصب نزع الملكية أيضاً على الحقوق العينية العقارية والمتمثلة في حق الارتفاق، حق الإنتفاع، حق الإستعمال وحق السكنى، لأن المالك يمكن له أن يسمح سواء بإرادته الحرة أو بتقصير منه، لشخص معين أن يكتسب على ملكيته حقا عينيا عقاريا أصليا، فيتولى التحقيق الجزئي تحديدها.²

يجب الإشارة إلى أنه لا يعقل وغير جائز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية وحدها دون نزع ملكية العقار في حد ذاته.

¹ _ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، الصادر بتاريخ 27 جويلية سنة 1993 المعدل والمتمم في ج ر، العدد 51، المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 91-11 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في ج ر، العدد 21.

² - زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003، ص 15.

الفرع الثاني

حصر الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية

يهدف التحقيق الجزئي أيضا إلى تحديد هوية أصحاب الحقوق العقارية وكذا أصحاب الحقوق المتفرعة عنها،¹ يجب تحديد هويتهم تحديدا كاملا نافيا للجهالة، وذلك بتحديد لقبهم وأسمائهم وأسماء آبائهم وأجدادهم وتحديد محل إقامتهم ويكون هذا التحديد دقيقا.

فإن كانت الملكية مفرزة يكتفي بتحديد مالكيها الوحيد، أما إذا كانت ملكية على الشيوع أو ملكية مشتركة فتحدد هوية كل المالكين على الشيوع أو في الملكية المشتركة، ولا يكتفي بتحديد الهوية فقط بل لابد من مراقبة مدى صحة تلك المعلومات، فلا يكفي أن يصرح أحد بأنه يكسب حقا على عقار ليسجل إسمه ضمن قائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية، بل لابد من التحقق أولا من هويته وثانيا من صحة التصريحات وذلك بوسائل التحقيق وكذلك يهدف التحقيق إلى تحديد أصحاب الحقوق العقارية من أصحاب حق الإنتفاع، حق الإستعمال، حق الإرتفاق وحق السكن.

كما قرر المشرع الجزائري أيضا حصر المستأجرين للعقارات، رغم أن حق الإيجار هو حق شخصي وليس عيني، غير أنه قرر له تعويضات عن حرمانه من الإنتفاع من العين المؤجرة.²

تلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا مهما في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

² - زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 16.

للمحافظ المحقق، تمنح للشخص الوارد ذكره في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني.¹

المطلب الثاني

تعيين المحافظ المحقق ومهامه

المحافظ المحقق هو خبير عقاري معتمد لدى المحاكم يتم إختياره من بين المساحين الخبراء العقاريين لتسند إليه مهمة التحقيق الجزئي،² ويضطلع بمهمة جمع المعلومات البالغة الأهمية، ويتم تعيين المحافظ المحقق (الفرع الأول) وفق إجراءات معينة حددتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، يجب أن يبينها قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان، لتسند إلي مجموعة من المهام (الفرع الثاني) يقوم بها في إطار القانون.

الفرع الأول

تعيين المحافظ المحقق

بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم تعيين المحافظ المحقق من أجل إجراء تحقيق جزئي حول تحديد الأملاك والحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية، هوية مالكيها وكل ذي حق عليها، ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري، هذا وتكون للمحافظ المحقق

¹ - طالبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2002، ص 60.

² - أنظر المادة 17 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

كافة الوسائل القانونية والتسهيلات من أجل القيام بمهامه على أحسن وجه قبل السلطات العامة و كذا المالكين وذوي الحقوق العقارية.¹

يقوم الوالي خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار تعيين المحافظ المحقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:
- إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

-المقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التحريات والمعلومات والنزاعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وإنتهائه.²

يجب أن ينشر حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم³ تقابلها المادة 11 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹ _ طبوزي هاجر، الوسائل القانونية الإستثنائية لإكتساب الدولة للأملاك العقارية (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الشفعة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2012-2013، ص 25.

² _ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

³ _ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 "يجب أن يكون القرار المنصوص عليه في المادة أعلاه منشورا ، حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية..."

الفرع الثاني

مهام المحافظ المحقق

تبدأ إجراءات التحقيق الجزئي بإصدار الوالي القرار المتضمن تعيين المحافظ المحقق بغرض إنجاز التحقيق، وبعد نشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية يباشر المحافظ المحقق التحقيق تبدأ بإجراء التحقيق (أولاً)، ثم إعداد المحضر المؤقت (ثانياً)، والذي ينتهي بإعداد محضر نهائي (ثالثاً).

أولاً: إجراء التحقيق: يقوم المحافظ المحقق باستشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكنه أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة خلال التحقيق.¹

يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه المستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به.²

- يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات، والحقوق العينية العقارية المعنية ويرفقاها بالوثائق المقدمة، ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الإقتضاء كشف بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى.

- في حالة غياب سند الملكية يتلقى المحافظ المحقق تصريحات المشتغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان، يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها إستغلالها أو حيازتها.

¹ _ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

² _ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

- كما يتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها،¹ يجب على كل مشتغل أو حائز لا يملك سند ملكية أن يسلم المحافظ المحقق ما يأتي:

- الأوراق التي تثبت حالته المدنية.
- الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع شخصين مصدقين تبين المدة التي مارس خلالها المستغل إستغلاله للملك أو حيازته له، وعند الإقتضاء المدة التي قد يكون مارس إستغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة.²

كما يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق، سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات بشأن تلك العقارات، بحيث تسهل عملية التحقيق.³

للمحافظ المحقق الحق في طلب أي معلومات من مصالح الحفظ العقاري والمسح العقاري وإدارة الأملاك العمومية، للتأكد من المعلومات التي حصل عليها في الميدان، وتجب الإشارة إلى أنه إذا نتج من تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة، أن الأراضي محل التحري ذات المباني أو الخالية منها، تمثل أراضي مملوكة فإن ملكيتها تقرر لفائدة

¹ _ المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، الجزائر.

² _ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11.

³ _ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11.

الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية مستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة خمسة عشر عاما
(15).¹

في حالة إستحالة تحديد صاحب أو أصحاب الأملاك، على المحافظ المحقق أن يبين
التواريخ التي تمت أثنائها التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية، إدارة أملاك الدولة وإدارة
مسح الأراضي المختصة إقليميا طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ
في 27 جويلية 1993.²

ثانيا: إعداد المحضر المؤقت: يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه إستنتاجاته
الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها، كما يوقع
المحضر المؤقت بعد أن يذكر فيه إسمه ولقبه وصفته وتاريخ تحريره.

يقوم المحافظ المحقق بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي، التي يصادق
على مطابقتها للأصل وذلك لمدة خمسة عشر يوما (15)، في أماكن مرئية وميسورة الوصول
إليها من الجمهور في مقر البلدية والولاية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي
والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها، ومفتشيات كل منها المقامة في تراب
الولاية، يمكن لكل شخص الحصول على المعلومات الإضافية لدى المحقق، طوال مدة
الخمس عشر يوما (15)، بحيث يرفع إليه جميع المطالبات والمنازعات المتعلقة بالحقوق
العينية العقارية ذات الشأن.³

¹ _ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص
قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 384.

² _ المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات
البعد الوطني والإستراتيجي.

³ _ أنظر المادتين 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11.

يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية للبلدية، إخبار المحافظ المحقق بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية، في العقارات ذات الشأن خلال مهلة خمسة عشر يوما (15) ذاتها.¹

ثالثا: إعداد المحضر النهائي: بعد إنقضاء مدة الخمسة عشر يوما (15) من تاريخ الإشهار، ينتقل المحافظ المحقق إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات، ويحرر محضرا نهائيا يقيد إستنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات محل التحقيق، مبينا هوية المالك محددًا أو غير محدد.²

في هذا المجال نشير إلى أن المنازعات المحتملة لا تقف حجر عثرة في طريق إنجاز التحقيق، قبل تعدد المطالبين بممتلك من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق، هذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

في الأخير يقوم المحافظ المحقق بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا، في حدود الأجل الذي يحدده هذا الأخير في قرار تعيينه ملف مشتملا على:

- المخطط الجزئي.
- المحضر النهائي وكل الوثائق التي بحوزته .
- قائمة العقارات المعنية وهوية مالكيها المحددة أو غير المحددة.³

¹ - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

² - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

³ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 385.

ما يلاحظ بالنسبة لمهام المحافظ المحقق أنها مهام تقنية وفنية في الأصل، إلا أن المشرع الجزائري قد تجاوزها ومنحه مهاماً قانونية في غاية الخطورة، حيث نجده نص في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 39-186 على أنه "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة خمسة عشر (15) عاماً".

فالمشرع في هذا النص قد أعطى للمحافظ المحقق سلطة تملك الحائز الذي ليس له سند ملكية، في حين أن القاضي وحده المختص بالبت في إكمال شروط التقادم المكسب أو عدم إكماله.¹

¹ _ مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 59.

المبحث الثاني

تقييم الأملاك والحقوق العقارية

تقوم الإدارة من أجل تغطية تعويضات المنزوعي ملكيتهم بتكوين ملف، يرسل من قبل الوالي بإعتباره السلطة المختصة إلى إدارة الأملاك الوطنية يتكون مما يأتي:

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.
- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.¹

لتقدير قيمة الأملاك والحقوق العقارية يجب إتباع قواعد التقييم والإلتزام بها وإلا كان مقرر التعويض باطلا وفقا لما جاءت به المادة 21 من القانون رقم 91-11 إذ تشترك بعض الأسس الزمانية والمكانية التي يتعين مراعاتها في مجال التعويض، يجب على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة الحقيقية للأملاك (المطلب الأول)، وذلك في تاريخ تحديد القيمة الحقيقية للأملاك تجنباً لإحتساب أي تحسينات يقوم بها أصحاب الأملاك من أجل الحصول على ثمن أعلى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد القيمة الحقيقية للأملاك

بالرجوع الى الفقرة 02 من المادة 21 من القانون رقم 91-11 يتم تقرير القيمة الحقيقية للأملاك المراد نزع ملكيتها، تبعاً لما ينتج عن تقييم قوامها مشتملاتها (الفرع الأول) أو عن

¹ - أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

إستعمالها الفعلي (الفرع الثاني) من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق الآخرين أو من قبل التجار أو الصناع أو الحرفيين.¹

الفرع الأول

تحديد طبيعة أو مشتملات الأملاك

تقويم الأملاك المنزوعة ملكيتها يتم من خلال عرض العوامل التقديرية، التي تستند عليها مصالح أملاك الدولة أثناء عملية التقييم، وتتمثل في كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين.²

تختلف هذه المشتملات بحسب طبيعة المال المنزوع ملكيته، بين إن كان أرض فضاء فلاحية سكن أو محل تجاري، هذا الأخير الذي يتميز عن غيره في كونه يتكون من عناصر مادية وأخرى معنوية، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية فإنها تقيم على أساس عوامل مختلفة،³ يمكن تصنيفها الى ثلاثة عوامل العوامل الفيزيائية (أولا)، العوامل الإقتصادية (ثانيا)، العوامل القانونية (ثالثا).

أولا_ العوامل الفيزيائية: يقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا لما هو موجود في الواقع، فيتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، فإذا كانت أرضا فضاء يتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها، كشدة الإنحدار

¹ _ بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 25.

² _ رحمانى أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، تصدرها المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد 02، 1994، ص 54.

³ _ يخضع تقدير الأملاك العقارية للمرسوم رقم 93-271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993، الذي يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية، ج ر، العدد 74، صادر في 14 نوفمبر 1993، نقلا عن بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق.

والهضاب الموجودة فيها، إذا كانت أرض فلاحية، فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها، وكذا مدى توافر المواد المائية كالأبار وتوافر عتاد السقي و كذا محركات الضخ...إلخ.

أما إذا كانت أرضا مبنية، إلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها، فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض، وكذا ذكر عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم البناية وحالة العناية بها، و تحديد المواد المستعملة في البناء...إلخ.

كلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا، لهذا يستعين المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيد في عملية التحديد،¹ هذا ما نصت عليه المادة 675 من القانون المدني " تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا".²

ثانيا _ العوامل الإقتصادية: متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته وذلك لمعرفة مدى التطور الإقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا كان مجاورا لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة والطرق المعبدة ومناطق النشاط الإقتصادي والتجاري، كذلك حالة السوق العقارية، التي تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل إقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب أقل من العرض، أو إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيدة عن المحيط العمراني.

¹ _ برأحية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص ص 33 34.

² _ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 78، لسنة 1975.

فالنمو الإقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق، يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض المستحق.¹

ثالثا_ العوامل القانونية: لها أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي العمرانية وغير العمرانية، يقتضي الرجوع اليها عند كل عملية تقييم للأملاك المراد نزع ملكيتها، فالحقوق العينية والشخصية التي ترد على الوضعية القانونية للعقار موضوع نزع الملكية، تتمثل مجمل العوائق القانونية التي تقيد إستعمال العقار المعني وتجمده وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تنقلها الإرتفاقات،² سواء إرتفاقات القانون الخاص التي نصت عليها القانون المدني أي الإرتفاقات الناتجة عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو بحكم القانون كحق المرور كما هناك إرتفاقات يكون سببها المباشر الميراث.³

تتمثل الإرتفاقات التي يقرها القانون العام في الموانع الإدارية المفروضة على إستعمال عقار معين تنفيذاً للمشاريع ذات المصلحة الوطنية، والتي لها علاقة مباشرة ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية،

كما أن لطبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه وفقا لقواعد التعمير أثر بالغ في تقدير القيمة الحقيقية للعقار الذي على أساسها يتم تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية.⁴

أما الإرتفاقات التي يقرها قانون التهيئة والتعمير 29/90،⁵ التي تنقل العقار المراد نزع ملكيته، تتمثل في معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية ومن أهم العوامل القانونية التي على أساسها يتم تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية، قابلة

¹ _ براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص34

² _ براحلية زويبير، المرجع نفسه، ص35.

³ _ أنظر المادة 868 من القانون المدني.

⁴ _ بوزاد ادريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص28.

⁵ _ القانون 90-29، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، لسنة 1990.

للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد، غير قابل للتعمير... الخ.
 يمكن أن تمس هذه الإرتفاقات محسوسة في قيمتها الحقيقية، في تخفيض قدره بنسبة 30
 بالمائة من القيمة المحددة، حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-
 271.¹

الفرع الثاني

الإستعمال الفعلي للأملاك

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً لمصطلح الإستعمال الفعلي، لا في قوانين نزع الملكية ولا في القواعد العامة للقانون المدني، ويستوي في ذلك أن يكون الإستعمال الفعلي ممكناً ومشروعاً وأن يأخذ بإمكانية الأستعمال الآني للعقار، وهو ما يحقق للمنزوع منه ملكيته، ليس فقط قيمة الإستبدال فحسب، بل يحقق له أيضاً قيمة الإستعمال التي يمكن أن تكون أعلى من قيمة البيع.

جاء نص المادة 21 في فقرتها الثانية من القانون رقم 91-11 عاماً موظفاً عبارة الإستعمال الفعلي، والتي توجه إلى أن المشرع الجزائري إستبعد فرضية إمكانية الإستعمال، بل إشتراط أن يكون الملك المنزوع ملكيته مستعملاً فعلاً دون أن يكون قابلاً للإستعمال، مثلاً شغل محل تجاري لمدة معينة قبل نزع الملكية وممارسة التجارة فيه يعتبر إستعمالاً فعلياً للملك المطلوب نزع ملكيته.

في الأخير إن الغاية من إقرار المشرع لهذا المبدأ هو سعياً منه لمنع المضاربة في المجال العقاري، نظراً لما له من دور إيجابي في تقديره قيمة التعويض طبقاً لقواعد العدل والإنصاف، وذلك بسبب إحتمال لجوء مالكي العقارات إلى تغيير طبيعة إستعمال العقار، مثلاً

¹ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

كأن يلجأ المالك إلى تغيير الطبيعة القانونية، من وجهة فلاحية إلى قابلية للبناء بقصد الحصول على قيمة تجارية أكبر للعقار المزمع نزع ملكيته.¹

المطلب الثاني

تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

تنص المادة 21 من القانون رقم 91-11 في فقرتها الثالثة² على أن "تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم".

من هنا نلاحظ أن المشرع كان صريحاً في تحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك وتاريخ تقدير قوام الأملاك المنزوعة (الفرع الأول)، ألا وهو اليوم الذي تصدر فيه مصلحة أملاك الدولة التقييم، غير أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في فقرتها الرابعة قد دفعت أكثر في تحديد هذا التاريخ، بنصها على أن تحديد طبيعة الممتلكات أو قوامها هو تاريخ نقل الملكية، ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية أي تحديد تاريخ إستعمالها الفعلي (الفرع الثاني)، من خلال ما سبق يتضح أن المشرع قد جعل لعناصر تقييم القيمة الحقيقية للأملاك تواريخ خاصة بها تجنباً لإحتساب أي تحسينات يقوم بها أصحاب الأملاك (الفرع الثالث)، تعد هذه التواريخ بمثابة الحد الذي تتضح في معالم تقدير القيمة الحقيقية للملك المنزوع من أجل المنفعة العمومية.³

¹ _ بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 30.

² _ الفقرة 03 من المادة 21 من القانون رقم 91-11 تقابلها الفقرة 03 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ _ بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 30.

الفرع الأول

تاريخ تقدير قوام الأملاك المنزوعة

يتم تقدير التعويض طبقاً للقيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها وقت نزع الملكية، ولما كان إجراء نقل الملكية لا يتم إلا بصدور قرار إداري يتضمن نقل الملكية إلى المستفيد من العملية في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن المشرع نظم في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الحالات التي يتحقق فيها نقل الملكية تتمثل في:

أ- حالة عدم الطعن في مقترح التعويض أمام القاضي المختص في الأجل القانوني.

ب- حالة حصول اتفاق بالتراضي حول مبلغ التعويض.

ج- حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية.

فإن كان تاريخ تحديد مشتملات الأملاك في الحالتين الأولى والثانية لنقل الملكية، قريباً وفي نفس الفترة التي تقوم فيها مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، فإنه في الحالة الثالثة قد تطول المدة بين التقييم وصدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، وعليه في هذه الحالة يقوم القاضي بتحديد مشتملات الأملاك بالرجوع إلى تاريخ التقييم الإداري وليس إلى تاريخ صدور القرار القضائي النهائي.

تجدر الإشارة أن الأمر رقم 76-48 يختلف عن القانون رقم 91-11 في مسألة تحديد تاريخ طبيعة أو مشتملات الأملاك، حيث أن الأمر الملغى حدد هذا التاريخ يوم صدور القرار الإداري المتضمن نقل الملكية.¹

¹ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 31.

الفرع الثاني

تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للأملاك المنزوعة

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في فقرتها الأخيرة على أن " تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية و يؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية" الإستعمال الفعلي الذي يؤخذ بعين الإعتبار عند تقدير الأملاك المطلوبة نزع ملكيتها، هو ذلك الحاصل سنة قبل فتح التحقيق المسبق المتعلق بالبحث في مدى فعالية المنفعة العمومية، كذلك النشاط الذي كان الملك مخصص له ويستعمل فيه، لذلك إذا غير صاحب الملك النشاط الممارس بعد فتح التحقيق، فإن هذا النشاط لا يؤخذ بالنشاط الأول.

حسب ما أسلفنا ذكره في المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مثلاً: يقوم مالك أرض بزراعة أشجار مثمرة بعد ما كانت زراعة حبوب قصد الحصول على تعويض أكبر، في هذه الحالة منع أي تحايل المنصوص عليه في المادة 32 أعلاه.¹

الفرع الثالث

عدم إحتساب التحسينات

نصت المادة 21 من القانون رقم 91-11 الفقرة 04 على إستبعاد التعويض عن نزع الملكية، التحسينات التي تدخل على الملك وتنص على " غير أنه لا تدخل في الحساب

¹ _ ساعد سعدية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص 35.

التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً"

يتضح من نص هذه المادة أن صياغتها جاءت عامة، بمعنى أنها لم تسنن أية تحسينات أو معاملة تجارية تثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد ثمناً، علماً أن المشرع ربط هذه التحسينات والمعاملات بمعيار الغاية وهو تحقيق تعويض أرفع ثمناً،¹ إستبعد المشرع من التعويض كل التحسينات والمعاملات المذكورة أعلاه دون إستثناء، ودون الخوض في تحديد التواريخ التي لها دور في تقييم الأملاك المنزوعة.

أخيراً قد يحدث في عملية النزاع الجزئي للعقار الزيادة في قيمة الجزء الباقي، حيث في هذه الحالة يجب على مصلحة الأملاك الوطنية أخذ هذه الزيادة بعين الاعتبار عند التقدير، لكن ما يثير إنتباهنا أن المشرع أشار فقط إلى حالة نقصان القيمة للجزء المتبقي دون الإشارة إلى الزيادة التي قد تطرأ على قيمة الأملاك للجزء المتبقي غير المنزوع ملكيته.²

في الأخير تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتحرير تقرير تبين فيه نتائج أعمالها، يرسل بعدها إلى الوالي المعني، ويتم هذا التقييم على أساس القيمة الحقيقية للأملاك مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعتها ومشمولاتها، يراعى في ذلك أن تكون هذه القيمة كما كانت عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق المسبق،³ لتفادي الرفع من قيمة التعويض كما أن التحسينات التي ترد على العقارات أو الحقوق محل نزاع الملكية، لا تحتسب عند التقييم وكذلك الأمر بالنسبة للمعاملات التجارية التي تبرم قصد الحصول على تعويض أرفع قيمة،⁴ ويجب الإشارة إلى أن

¹ - بوزاد ادريس، التعويض عن نزاع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 33.

² - أنظر المادة 22 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

³ - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11.

⁴ - تجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يأتي على ذكر التحسينات على العقار المزمع نزع ملكيته.

قيمة التعويض التي تعطى لملاك العقارات الغير معينين خلال التحقيق الجزئي، تكون محفوظة 15 سنة في خزانة الولاية.¹

المبحث الثالث

مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك

بعد الإنتهاء من إجراء التحقيق الجزئي وإرسال ملف التحقيق، إلى الوالي في الأجل المحدد من قبل هذا الأخير يرسل ملفا لمصالح إدارة الأملاك الوطنية، من أجل تحديد قيمة التعويض الذي يعرض على الملاك وأصحاب الحقوق العقارية المراد نزع ملكيتهم، بحيث يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا وكذا قبليا، إقتراح مبلغ التعويض أحد مشتملات قرار قابلية التنازل الذي تصدره سلطة مختصة في (المطلب الأول)، وبعد الإنتهاء من عملية التقييم يتم إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك الذي ليرتب عنه نتائج ويثير عدة إشكالات في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مشتملات قرار قابلية التنازل عن الأملاك والسلطة المختصة بإصداره

لتكون تصرفات الإدارة صحيحة وسليمة يجب أن تخضع للقوانين والتنظيمات وتصدر في أشكال محددة ومن سلطة مختصة (الفرع الأول) خول لها القانون القيام بهذه المهام كما لها مشتملات (الفرع الثاني) أو شروط معينة، أي أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك يصدر وفق إجراءات محددة وفي قالب معين.

¹ _ أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

الفرع الأول

السلطة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك

التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك يعبر عنه في شكل قرار إداري، يمكن تعريفه بأنه العمل القانوني الإنفرادي الصادر من مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني في تحقيق المنفعة العامة أو المصلحة العامة، والقرار الإداري يحتل مكانا هاما في القانون الإداري فالقرارات الإدارية أنجح وأسرع وسيلة في يد الإدارة، فتستطيع وبإرادتها المنفردة والملزمة الحصول على الأموال العقارية والمنقولة والخدمات اللازمة لتحقيق المنفعة العامة.¹

يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك² والحقوق العينية العقارية بموجب أحكام القانون عن الوالي المختص إقليميا، بناء على التحقيق الجزئي وعلى تقرير التعويض،³ الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية وهذا ما أكدته المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم.⁴

كما جاء في قانون الولاية في المادة 132 "تتم عمليات إقتناء الأملاك العقارية وعقود إمتلاكها من طرف الولاية ومؤسساتها العمومية وفق الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"،⁵ غير أن القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يذكر السلطة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك، فالمادة 23 من القانون جاءت

¹- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، الكتاب الثاني، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002، ص ص 18 19.

²- تجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يسميه بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

³- أنظر المادة 23 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

⁴- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 "يحدد الوالي بقرار، جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستنادا إلى تقرير التعويض التي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

⁵- قانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.

على ذكر تحرير قرار قابلية التنازل عن الأملاك دون ذكر السلطة المختصة بإصداره، أما المرسوم التنفيذي رقم 93-186 حدد السلطة المختصة بإصدار هذا القرار والمتمثلة في الوالي المختص إقليمياً.

يهدف قرار قابلية التنازل عن الأملاك إلى تحديد الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها وهوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية، وذلك من أجل تحديد التعويض الذي يفترض فيه أن يكون عادلاً ومنصفاً ويغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.

الفرع الثاني

مشمات قرار قابلية التنازل عن الأملاك

يحتوي قرار قابلية التنازل عن الأملاك وكغيره من القرارات الإدارية، على مجموعة من الشروط الموضوعية (أولاً) وأخرى شكلية (ثانياً) نتعرف عليها في الآتي:

أولاً_ الشروط الموضوعية: يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها أو قرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، بناءً على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل هذا القرار حسب ما جاء في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم¹ المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان ما يلي:

- قائمة العقارات المعينة بالإستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها،
- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.

¹ - تقابلها المادة 24 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

- قيمة التعويضات المحددة من طرف مصالح الأملاك الوطنية.
- طريقة الحساب (التقييم) فقد إشتراط المشرع الجزائري في القرار إظهار طريقة حساب مبلغ التعويضات وذلك بسبب تعدد العقارات وإختلاف طرق تقييمها.

يمكن لقرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية أن يكون مصحوبا بإقتراح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا،¹ وتبقى في هذه الحالة السلطة التقديرية الكاملة للإدارة في تحديد ما إذا كان بإمكانها اللجوء إلى إستبدال التعويض النقدي بالتعويض العيني أم لا. تختلف طرق تقييم القيمة التجارية للملك المنزوع بحسب طبيعته سواء أكان أرضا فلاحية، عمرانية، أو محلا تجاريا.

هذا ويقوم النظام الجزائري لنزع الملكية بتبني القيمة التجارية كقيمة حقيقية للأملاك العقارية، وينبغي أن تحدد هذه القيمة وفقا لمقتضيات السوق العقارية وكذا السعر المتداول في السوق.²

ثانيا - الشروط الشكلية: تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 على أنه "يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية..."³

المشرع الجزائري أوجب تبليغ قرار قابلية التنازل لملاك العقارات وأصحاب الحقوق العينية، التبليغ يعرف بأنه "الطريقة التي بواسطتها تنقل الإدارة القرار الإداري إلى علم الفرد بعينه أو أفراد معينين بذواتهم"، يعني إخطار المخاطب بالقرار وبمضمونه، وبالكيفية التي حددها القانون، غير أن المشرع لم يتطرق لإجراءات النشر والشهر في البلدية مثلما كان في

¹ - أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

² - بوزاد ادريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص34.

³ - تقابلها المادة 25 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

الإجراءات السابقة ذلك أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية يخص أصحاب الحقوق العقارية فقط دون الجمهور.

تأخذ الإدارة على عاتقها عملية إعلان القرار للمخاطب به، وتبليغه وإلا لا يمكنها الإحتجاج به في مواجهته، هذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أقر أن ميعاد الطعن في القرارات الإدارية يحتسب من تاريخ النشر أو التبليغ، النشر يخص القرارات التنظيمية أما التبليغ فيخص القرارات الفردية فيكون إذا ما تعلق الأمر بقرار إداري فردي، فقد نصت المادة 11 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم على النشر وكذلك تبليغ المعنيين وكذا الشهر وفق ما وضحته المادة 06 من نفس القانون.¹

مع العلم أنه توجد عدة طرق للتبليغ نذكرها في التالي:

1_ التبليغ بواسطة البريد: إذ تعتمد الإدارة في كثير من الأحيان لتبليغ قراراتها الفردية إلى المعني بواسطة البريد الموصى عليه، مع العلم بالوصول إلا أن هذه الطريقة تثير إشكالية في حساب ميعاد رفع الدعوى، وقد إستقر الفقه أن تاريخ بدأ الميعاد هو تاريخ الوصول الفعلي للبريد، وليس تاريخ الإيداع أو الدمغ بخاتم البريد أو تسجيلها في سجل الصادرات وهو ما يتلائم مع متطلبات العدالة.²

2_ التبليغ بواسطة الفاكس: مع التطور الحاصل في وسائل الإتصال قد تستعمل في سبيل تبليغ القرار الإداري وسائل متعددة مثل: البريد الإلكتروني أو الفاكس، لكن هذه الطريقة تطرح إشكالا قانونيا يتمثل في مدى قانونية هذه الوسائل؟.

¹ - أنظر المادة 11 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم.

² - أبو العثم عبد الكريم، القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2005، ص 268.

ذهب الفقه إلى أن الوسائل الإلكترونية كالفاكس تعد الأسرع في إيصال العلم بالقرار الإداري إلى ذوي الشأن، لكنها لا تؤدي إلى العلم بمضمون القرار فقد تكون النسخة المستلمة من القرار رديئة وعليها آثار محو، مما يجعل العلم بمضمون القرار صعب وغير متاح.¹

3_ التبليغ الشفهي للقرار: يتم التبليغ الشفهي من طرف أحد أعوان الإدارة، غير أن هذا التبليغ يطرح صعوبات منها صعوبة إثبات الإدارة لتاريخ التبليغ، فقد أقر المشرع الجزائري بضرورة إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء القرار تحت طائلة عدم القبول بالقرار الإداري محل الطعن.²

إذا لم يرفق المدعي بدعواه الرامية إلى إبطال أو تفسير أو فحص مشروعية قرار إداري ذلك القرار محل المخاصمة، فإن الجزاء على ذلك هو عدم قبول الدعوى، ويعد هذا الإجراء من النظام العام، بالتالي فإن المحكمة تثبته من تلقاء نفسها بشرط أن تكون قد دعت المدعي إلى تصحيح الإجراءات بتقديمه للقرار الإداري المطعون فيه.³

4_ التبليغ عن طريق الصحافة المكتوبة(الجرائد الوطنية): سبق وقلنا أن النشر يخص القرارات الإدارية التنظيمية، أما القرارات الإدارية الفردية فيجب تبليغها، إذ لا يمكن أن يحتج المعني من قبل الإدارة بتبليغه القرار عن طريق نشره في جريدة وطنية.

5_ التبليغ عن طريق الإستلام: أي عن طريق موظف رسمي والتي تقتضي إنتقال موظف رسمي إلى موطن المخاطب بالقرار، لإعلانه وترك صورة لمحتويات القرار، وهذه الطريقة لها حجية أكثر من الوسائل الأخرى خاصة في مجال نزع الملكية.

¹ _ بوضياف عمار، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، دار ربحانة، الجزائر، ص 188.

² _ أنظر المادة 819 قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

³ _ بن شيخ آث ملويا الحسين، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 115.

المطلب الثاني

النتائج المترتبة عن قرار قابلية التنازل والإشكالات التي يثيرها

يفرز قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية مجموعة من النتائج نوضحها في (الفرع الأول) كما أنه يثير عدة إشكالات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

النتائج المترتبة عن قرار قابلية التنازل عن الأملاك

التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك يؤكد نية الإدارة وجديتها في عملية نزع الأملاك، لا يمكن التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك إلا باتخاذ جملة من الإجراءات تسبق صدوره، تناولناها بالتفصيل فيما سبق نذكر منها التحقيق الجزئي وكذا تقييم الأملاك والحقوق العقارية، التي يقوم بها أعوان مصالح إدارة الأملاك الوطنية.¹

يجب على الإدارة القيام بإجراءات قانونية، وأي مخالفة أو عيب يشوب قرار قابلية التنازل عن الأملاك لا يرتب مسؤولية الشخص المستفيد من نزع الملكية إنما مسؤولية السلطة الإدارية المصدرة للقرار، وبمناسبة الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري فيسوغ له التحقق من تطبيق القواعد القانونية وكذا إجراء نزع الملكية، أما في حالة ما إذا ألغى القرار الإداري المصرح بقابلية التنازل عن الأملاك، فلا القاضي يجوز بعد ذلك الإستمرار

¹ _ أنظر المادة 20 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

ومباشرة الإجراءات تحت طائلة البطلان للأعمال والتصرفات اللاحقة، هذا ما أكدته المادة 33 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم.¹

قرار قابلية التنازل عن الأملاك ليس قرارا ناقلًا للملكية، إلا أنه قيد تمهيدي على سلطات المالك الذي يصبح مقيدا بالنسبة لحق البناء، أو إقامة منشآت على العقار المراد نزع ملكيته أو إقامة أي تحسينات عليه، فالقانون يفترض سوء نية المالك وأن الهدف منها هو الحصول على تعويض أكبر، لأن قرار قابلية التنازل يؤكد أن فقدان المالك لعقاره أصبح حتميا فليس من دافع لإقامة هذه التحسينات إلا الحصول تعويض أكبر،² هذا ما تأكده المادة 21 الفقرة 04 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية "...غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع و لا أية معاملة تجارية تمت و أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا..."

الفرع الثاني

الإشكالات التي يثيرها قرار قابلية التنازل عن الأملاك

ذكرنا فيما سبق مشتملات قرار قابلية التنازل عن الأملاك، ومن بينها بيان مبلغ التعويض الذي يثير إشكالا (أولا)، بالإضافة إلى إشكالات أخرى تتعلق بنزع ملكية الباقي الغير مستعمل (ثانيا) وهذا ما سنتناوله في الآتي:

¹ _ المادة 33 من القانون رقم 91-11 "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعدم الأثر، ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

² _ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 101.

أولاً_ الإشكال المتعلق بالتعويض: حسب المادتين 25 و 26 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية فالإدارة تقوم بإقتراح التعويض العيني بدل التعويض النقدي دون فرضه، وللطالب رفع دعواه القضائية في غضون شهر من تبليغه قرار قابلية التنازل،¹ غير أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 قد تجاوز بموجب المادتين 34 و 38 منه هذا الأخير مما أثار عدة إشكالات نذكرها كما يلي:

1/ الإشكال الذي تثيره المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186: تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه "...غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض، وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوع ملكيتها أو شاغليها، وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".

يعد ما جاء في نص المادة 34 متناقضا مع المادة 25 من القانون رقم 91-11، التي تنص على إقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي كلما أمكن الإدارة ذلك، فهو مجرد إقتراح قد يقبل و قد يرفض من المنزوع ملكيته، غير أن ما جاء في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يعد جديدا، ويتعلق بإعفاء الإدارة من دفع التعويض نقدا، إذا قامت بإسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتهم وهذا الأمر فيه ظلم إجحاف بحق المنزوعة ملكيتهم.

¹ - أنظر المادتين 25 و 26 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم.

المادة 25 من القانون رقم 91-11 تترك المجال للمعنيين بالأمر بعد تبليغهم بقرار قابلية التنازل في إختيار نوع التعويض، كما يعطي القانون رقم 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 للمعنيين بالنزع بإقتراح التعويض المناسب، ولهم الحق في رفع دعوى قضائية في خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل، في حالة عدم الإتفاق على مبلغ التعويض المقترح عينيا كان أم نقديا.¹

هذا المرسوم يتجاوز حقيقة القانون رقم 91-11 فيما يتعلق بهذه النقطة والإشكال هنا يكمن في موقف القضاء من هذا التجاوز، فكيف يكون موقف القضاء إذا رفض المتقاضي التعويض العيني؟ وخاصة أن التعويض العيني يطرح عدة مشاكل كونه قد لا يتناسب مع حجم الأملاك المنزوعة أو لا يساويها قيمة، لإختلاف المناطق والجهات والأحياء وتباين أثمان العقارات من منطقة لأخرى، أما فيما يخص تعويض المحل التجاري فقد أعطى للمنزوع منه ملكيته الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من جراء فقدان مبالغ الإيجار، وكل هذا يدل على صعوبة الوصول إلى إنصاف المنزوع منه في حال التعويض العيني ويبقى التعويض النقدي الأسهل والأقرب إلى الإنصاف.

2/الإشكال الذي تثيره المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186: تنص المادة 38 في فقرتها 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه "...ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما"

أي للمنزوعة ملكيتهم الحق في الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ القرار، وما يفهم من هذا النص أنه إذا لم يقدم المعنيون بالأمر

¹ لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص40.

مقترحاتهم في أجل خمسة عشر (15) يوما وقبل الطعن في القرار فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء، وهذا مخالف تماما للقانون رقم 91-11 للمادة 26 منه حيث حددت أجل شهر¹ أجل الطعن في قرار قابلية التنازل، بالإلغاء أو في تقدير التعويض المقترح على حد سواء، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 بموجب المادة 38 في فقرتها 03 على المعنيين الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما من تبليغ القرار، فهل يعني هذا عدم أحقية أصحاب الأملاك المنزوعة في رفع دعواهم المتعلقة بالتعويض أساسا في غضون شهر، إذا لم يفصحوا عن المبلغ المطلوب في غضون خمسة عشر (15) يوما طبقا للمادة 38 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ؟

لكن يمكن القول مبدئيا أن المادتين 34 و38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 تجاوزتا ما جاء به القانون رقم 91-11، ويمكن للقضاء الجاري إستبعاد تطبيقهما في كل حالة تعرض عليه، ويتبين منهما المساس بحقوق المالك أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى، كما جرت العادة بالنسبة للنصوص التطبيقية المخالفة لأحكام نص قانوني، وخاصة أن الأمر يتعلق بحق الملكية المحمي دستوريا.²

ثانيا_ الإشكال المتعلق بطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل: كما أسلفنا الذكر أن التصميم الجزئي يتضمن مخطط نظامي للعقارات المطلوب نزع ملكيتها يبين بدقة طبيعتها ومشمولاتها، وإذا كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط، فيبرر المخطط الجزئي مجموع الملكية وكذا الجزء المطلوب نزعه منها،³ غير أن نزع ملكية الباقي يثير إشكالات.

¹ _ أنظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

² _ لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، المرجع السابق، ص ص 42 43.

³ _ أنظر المادة 18 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المتمم.

تنص المادة 22 من القانون رقم 91-11 على أنه "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن المالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".¹ ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

نلاحظ أن هذه المادة لم تحدد أي معيار معين لطلب النزع التام، فهي غامضة إلى حد لا يستطيع المالك معرفة كيفية ممارسة هذا الحق، وماهي المعايير التي يمكن الإعتماد عليها لتأسيس طلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ولم ترد أي إشارة لذلك في المرسوم التنفيذي رقم 93-186 خلافا للقانون القديم رقم 76-48 الذي جاء أكثر وضوحا ودقة حيث ميز بمقتضى المادة 23 منه بين العقار المبني والعقار العاري، معتمدا على معيار عدم القابلية للإنتفاع بالجزء الباقي في أوضاع عادية على الإطلاق.²

غير أن المشرع ترك الخيار لمالك العقار المراد نزع ملكيته، بين قبول التعويض لنقصان القيمة في حالة ما إذا كانت الأملاك المتبقية قابلة للإستعمال، وبين طلب نزع الملكية التام إذا كان الجزء المتبقي من الأملاك لا فائدة من بقاءه لدى المالك.

في غياب أحكام قانونية دقيقة، يتولى القاضي الفصل في مدى قابلية أو عدم قابلية الإستعمال، وكذا آجال طلب النزع التام وأغفل حتى الجهة التي يوجه إليها هذا الطلب، على عكس الأمر رقم 76-48 الذي تطرق إلى هذا الموضوع بشيء من التفصيل.

¹ _ القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية يستعمل مصطلح "غير قابل للإستعمال" بينما الأمر رقم 76-48 إستعمل مصطلح "غير قابل للإنتفاع".

² _ لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الثاني

الضمانات المترتبة عن صدور

قرار قابلية التنازل عن

الأملك

الفصل الثاني

الضمانات المترتبة عن صدور قرار قابلية التنازل عن الأملاك

قرار قابلية التنازل عن الأملاك هو قرار إداري إفرادي، فعدم إحترام الجهة مصدرة القرار للإجراءات والإشهار والتي تعد من مسائل النظام العام تؤدي إلى منازعة القرار، وهذا الحق كفله المشرع الجزائري لصاحب الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها حماية له من تعسف الإدارة، فقد منح المشرع الجزائري للمنزوع ملكيته الحق في مخاصمة قرارات نزع الملكية، ومنها قرار قابلية التنازل أمام الجهة القضائية المختصة، بثلاث أنواع مختلفة من الدعاوى دعوى إلغاء القرار خصص له (المبحث الأول)، دعوى التعويض في (المبحث الثاني)، ودعوى النزع التام في (المبحث الثالث)، يمكن مخاصمة قرار قابلية التنازل عن الأملاك حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

المبحث الأول

دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتتمثل وظيفة القاضي فيها في البحث عن شرعية القرارات الإدارية من عدمها، وإلغاء القرار إذا كان غير مشروع بحكم قضائي ذي حجية عامة ومطلقة،¹ لتحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

¹ - عوايدي عمار، عملية الرقابة على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1991، ص 103.

شروط خصص لها (المطلب الأول)، كما ترتب هذه الدعوى آثار في (المطلب الثاني)، تفتح هذه الدعوى للقاضي المجال لمراقبة القرار في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شروط تحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

لقبول دعوى الإلغاء باعتبارها دعوى إدارية شروط ضرورية، تلك التي يجب توفرها لعرض قضية على القاضي الإداري والتي تسمح له في نفس الوقت أن يفصل في موضوع النزاع، وينتج عن عدم إحترام أحد هذه الشروط عدم قبول الدعوى الإدارية وبصفة مبدئية وعامة لا يتطرق القاضي الإداري لموضوع القضية حتى ولو تبين له أن طلب المدعي مؤسس، كما يترتب عن عدم إحترام هذه الشروط عدم قبول الدعوى نهائيا بسبب إستحالة إستدراكها.¹

لقبول دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك يجب توفر شروط عامة كباقي القرارات الإدارية (الفرع الأول) نصت عليها المادة 13 ق إ م إ، وشروط خاصة تتعلق بدعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء

لن تقبل الدعوى القضائية إلا إذا توفرت في المدعي "الصفة"، "أهلية التقاضي"، و"المصلحة" هذا ما تنص عليه المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية.²

¹ - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص 05.

² - المادة 459 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم "لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائز الصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك"

يجب أن يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى (أولاً) أي أن يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي (ثانياً) وأن يثبت وجود مصلحة لإقامة الدعوى (ثالثاً)،¹ وبالتالي يمكن حصر أطراف الدعوى في المتضرر وهو صاحب الملك محل النزاع، والمستفيد من عملية نزع الملكية، وكذلك السلطة النازعة للملكية، ممثلة أساساً في الوالي بإعتباره مصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

أولاً_ الصفة: يقصد بها صلاحية الشخص في أن يكون طرفاً في الدعوى سواء كان مدعي أو مدعى عليه، مما يترتب عليه حقوق والتزامات ناتجة عن تلك الدعوى، كما يقصد بها أن يكون لأطراف الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها،² يعتبر شرط الصفة طبقاً للمادة 13 من ق إ م إ من النظام العام، يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، ميز المشرع الجزائري بين وجهين للصفة:

(1) **الصفة في الدعوى:** يقصد بها صلاحية الشخص في أن يكون طرفاً في الدعوى، سواء مدعي أو مدعى عليه، مما يترتب عليه حقوق والتزامات ناتجة عن تلك الدعوى، كما يقصد بها أن يكون لأطراف الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها.

(2) **الصفة في التقاضي:** يقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية بإسم غيره أي عن طريق الممثل القانوني (المحامي)، طبقاً ل ق إ م إ فإن التمثيل بمحامي شرط إلزامي لقبول الدعوى أمام المحاكم الإدارية حسب المادة 826 منه بإستثناء الأشخاص الإدارية التي أعفاها ق إ م إ من في المادة 827 من التمثيل بمحام وجعل لكل منها ممثلاً الخاص.³

¹ - محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 78.

² - دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام القانونية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 29.

³ - خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011/2010، ص 48.

ثانياً_ **المصلحة**: يعتبر شرط المصلحة من أهم شروط قبول الدعوى الإدارية والطعون الإدارية نظراً لمبدأ "لا دعوى بدون مصلحة" وبالتالي فشرط المصلحة هو الأساس الجوهرى لقبول الدعاوى والطعون الإدارية، ويعود تحديد المصلحة إلى القاضي الإداري ومحاولات الفقه الإداري بسبب سكوت المشرع عن ذلك.¹

تشكل المصلحة الدافع والهدف الرئيسي من وراء تحريك الدعوى، وقد نصت المادة 13 من ق إ م إ على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون..."، يشترط في المصلحة التي تعطى للشخص حق رفع الدعوى مجموعة من الشروط تتمثل في:

(1) أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة: يجب أن تكون المصلحة مؤقتة بمعنى وجود

إعتداء غير مشروع من طرف الإدارة، وأن عملية الإعتداء مازالت قائمة ومستمرة، ولم تنتهي عند رفع الدعوى.

(2) أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة: أي كل شخص إنتهكت حقوقه أو مركزه

القانوني من طرف الإدارة، أن يرفع دعوى قضائية، إما لإلغاء القرار أو لطلب التعويض عن الأضرار الناتجة عنه.

(3) أن تكون المصلحة مشروعة: بمعنى أن القانون يقرها ويحميها، لذلك لا تقبل الدعاوى

التي يكون الهدف منها مخالف للنظام العام والأداب العامة أو الهدف منها مصلحة إقتصادية أو أدبية محضة.²

ثالثاً_ **الأهلية**: تعتبر الأهلية الرمز أو الخاصية المعترف بها قانوناً للشخص (طبيعي أو

معنوي)، التي تخول له سلطة التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه أو مصالحه، كما تعتبر سلطة التصرف نتيجة الشخصية القانونية،³ وهي نوعان:

¹ - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، المرجع السابق، ص 263.

² - خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 45.

³ - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، المرجع السابق، ص 247.

(1) أهلية الوجوب: تمثل أهلية الوجوب صلاحية الشخص لأن تثبت له حقوق وأن تقرر في ذمته إلتزامات.

(2) أهلية الأداء: يقصد بأهلية الأداء أهلية التصرف أمام القضاء، ويشترط فيها عدة شروط بإختلاف الأشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين.¹

الأهلية المقصودة بها أهلية الأداء وليس أهلية الوجوب، أي أهلية التصرف أمام القضاء والتي تعتبر شرط من شروط صحة الخصومة، طبقاً للمادتين 13 و 65 من قانون إ م إ والتي تنص على أنه: "يثير القاضي تلقائياً إنعدام الأهلية ويجوز له أن يثير تلقائياً إنعدام التفويض للممثل الطبيعي أو المعنوي"

لا تعتبر الأهلية شرط لقبول الدعوى وإنما شرط لصحة إجراءاتها.

الفرع الثاني

الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء

تتفرد دعاوى نزع الملكية للمنفعة العمومية بشروط خاصة لتحريك الدعوى، تتمثل أساساً في الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع (أولاً)، وكذا ميعاد أو آجال رفع الدعوى للقضاء المختص (ثانياً).

أولاً- شرط الإختصاص: يختلف شرط الإختصاص القضائي عن قاعدة الإختصاص الإداري، بحيث يقصد بالإختصاص الإداري مجموعة القواعد والشروط الواجب إتباعها، لإعداد تطبيق وإبطال القرار الإداري، بينما يتعلق الإختصاص القضائي بأهلية القاضي للفصل في النزاعات

¹ -خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 49.

المحددة قانونا، ويعتبر شرط الإختصاص القضائي من أهم شروط قبول الدعوى الإدارية وهو من النظام العام.¹

بالنسبة للقضاء المختص في منازعات نزع الملكية وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية في المادة 26 منه وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في المادة 39 منه نلاحظ أن المشرع يتحدث عن الجهة القضائية المختصة دون تحديدها لا نوعيا ولا محليا فهل يتوجه رافع دعوى الإلغاء إلى القضاء العادي أم القضاء الإداري؟

بالنظر في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية بإعتباره قرار إداري صادر عن والي الولاية التي تقع الأملاك المنزوعة في إقليمها، وهذا مهما كانت الجهة الإدارية المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

فالإختصاص بدعوى الإلغاء الموجهة ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك يؤول إلى القضاء الإداري ، وذلك بتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،² وبذلك فالإختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، فيما يخص دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك، وذلك على أساس القواعد العامة، بإعتبار أن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه الدعوى.³

ثانياً_ شرط الميعاد: من أبرز الشروط الجوهرية لدعوى الإلغاء شرط الميعاد، وذلك من أجل حماية مبدأ إستقرار المعاملات والمراكز القانونية، المتولدة عن القرارات الإدارية المطعون فيها

¹ -خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية، المرجع السابق، ص 15.

² - تنص المادة 800 من ق إ م إ على "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

³ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010 / 2011، ص 298.

بعدم المشروعية، وميعاد الطعن بالإلغاء محدد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة (04) أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار إذا كان فرديا أو من تاريخ نشره إذا كان تنظيميا.¹

غير أن القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة 26 منه جعل من حق الطرف المطالب رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، أي المحكمة الإدارية على أن يكون ذلك في خلال شهر واحد، يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

الحكمة من تحديد هذا الميعاد القصير يتمثل في ضمان إستقرار الأوضاع القانونية، حتى لا يترك باب الطعن في القرارات الإدارية مفتوحا لأجل غير مسمى، وكذلك تأمين الحماية الكافية للحقوق المكتسبة من هذه القرارات، بحيث تصبح الدعوى غير مقبولة إذا إنقضت هذا الميعاد.²

فالعبرة إذن 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 العقارية، والتبليغ الذي يعتد به لبدء سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي يتم بالشكل القانوني الصحيح، الذي يتم به إعلام المعنيين بوجود القرار الإداري ويسمح لهم بمعرفة محتواه،³ 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 محل إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمونة،⁴ وفي حالة وقوع نزاع حول حصول التبليغ أو صحته يقع عبء الإثبات على الإدارة.

¹ - أنظر في ذلك المواد 829 و 906 من ق إ م إ.

² - بسيوني عبد الله عبد الغني، القضاء الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 519.

³ - براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 67.

⁴ - أنظر في ذلك المادة 22 من قانون الإجراءات المدنية.

المطلب الثاني

آثار تحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

لتحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك آثار مختلفة، إنطلاقاً من إمكانية وقف تنفيذ عملية نزع الملكية (الفرع الأول)، كما يترتب على رفع هذه الدعوى صدور حكم قضائي فيها إما بقبولها أو رفضها (الفرع الثاني)، الأمر الذي يدفع بالطرف الخاسر في الدعوى الطعن في هذا الحكم أمام القضاء المختص وفق إجراءات محددة قانوناً (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إمكانية وقف تنفيذ عملية نزع الملكية

توجه دعوى الإلغاء ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغ القرار، بما أن هذه الدعوى تتعلق بمشروعية هذا القرار فيمكن أن تؤدي إلى وقف تنفيذه.

يمكن إستخلاص هذا المبدأ من خلال المادة 29 من القانون رقم 91-11 والتي تشترط لتحرير قرار نقل الملكية إما عدم المنازعة في قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، أما في حالة المنازعة فيه وفي الآجال المحددة فإنه لا يمكن للوالي أن يصدر قرار نزع الملكية إلا إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، وقد أكد المنشور الوزاري رقم 07-43 على إمكانية وقف التنفيذ.

غير أنه لا يمكن لدعوى إلغاء قرار قابلية التنازل من وقف تنفيذ القرار بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي والمصرح بمنفعتها العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، هذا ما أكدته المادة 12 مكرر 01 في فقرتها 02 في المادة 65 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية¹، يعتبر إجراء إستثنائياً مقارنة بإجراءات نزع

¹ - القانون رقم 04-21، الصادر في ج ر، رقم 85 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

الملكية التي تم تحديدها في القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، حيث أن الطعون القضائية المقدمة من طرف الأشخاص منزوعي الملكية ليس لها طابع توقيفي على الحيابة الفورية للملكية.¹

الفرع الثاني

إصدار الحكم في دعوى الإلغاء و الطعن فيه

تنتهي مختلف الدعاوى الموجهة ضد قرار قابلية التنازل بإصدار القاضي لحكم في الدعوى (أولا)، غير أنه يكون محل الطعن (ثانيا).

أولا- إصدار الحكم في دعوى الإلغاء: يتبع القاضي الإداري عدة إجراءات قصد إصدار الحكم في الدعوى من خلال تحضيرها ومباشرتها، وكذلك التحقق من صحة الأوراق وحجيتها، وفي إطار التحضير تبرز الصفة الكتابية للإجراءات التي تقضي بإثبات جميع الوقائع والبيانات والملاحظات في الأوراق، على إعتبار أن الإجراءات الإدارية ذات طابع كتابي ونادرا ما يقدم الخصوم ملاحظات شفوية عن طريق ممثليهم.²

في هذا الإطار ألزم المشرع في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن تودع المذكرات والوثائق المقدمة من الخصوم بأمانة ضبط المحكمة الإدارية، ويتم التبليغ الرسمي لعريضة إفتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي ويتم تبليغ المذكرات والوثائق المرفقة عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر،³ ثم يقوم رئيس المحكمة الإدارية بإختيار التشكيلة ويعين رئيسها من أجل الفصل في الدعوى، ويحدد هذا الأخير بناء على ظروف القضية الأجل الممنوح

¹ - تنص المادة 12 مكرر 1 الفقرة 2 على أنه "لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف، بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراءات الحيابة الفورية".

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 325.

³ - أنظر المادة 838 من قانون إ م إ.

للخصوم لتقديم الملاحظات والمذكرات الإضافية، كما يجوز للقاضي طلب أية وثيقة تفيد في الفصل في النزاع من الخصوم.

يجوز لرئيس المحكمة أن يقرر بالألا وجه للتحقيق عندما يتبين له من العريضة أن حلها مؤكد، غير أنه في دعاوى نزع الملكية يكون للتحقيق دور هام للوصول إلى الحكم فيها، وعلى الخصوص دعوى التعويض التي تستلزم تقنيات التقييم العقاري.

سواء إتخذ القاضي وسائل التحقيق للفصل في النزاع أو فصل دونها فإنه سيصدر حكمه في الدعوى، الذي يقضي إما بقبولها والحكم بإلغاء القرار المخاصم أو رفضها لأي سبب كان، والأحكام الصادرة بإلغاء القرارات الإدارية تكون لها حجية مطلقة فتكون حجة على كافة حيث يمتد أثرها لغير الأطراف، ذلك أن دعوى الإلغاء تخرج عن إطار الدعاوى الشخصية فهي دعوى عينية تخاصم القرار الإداري لعدم مشروعيته، وعليه فالحكم الصادر بإلغاء قرار قابلية التنازل يسري بالنسبة للكافة أيضا، أما الحكم الصادر برفض الدعوى فتكون له حجية نسبية، هذه الحجية النسبية تكون مقررة أيضا للحكم الصادر في دعوى القضاء الكامل والمتعلقة خصوصا بالتعويض ذلك أن الحكم لا يمتد لغير أطراف الدعوى.¹

ثانيا- الطعن في الحكم الصادر في دعوى الإلغاء: بما أن قرار قابلية التنازل محل دعوى الإلغاء صادر عن الوالي فالحكم يصدر عن المحكمة الإدارية و ليس مجلس الدولة، ويلاحظ أن المشرع من خلال القانون رقم 91-11 لم يحدد طرق الطعن في الحكم الصادر ولا مواعيدته حتى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سكت عن هذه المسألة، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة لتحديد طرق الطعن ومواعيدها، وعلى هذا الأساس يمكن المعارضة في الحكم

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع سابق، ص 326.

الصادر وذلك خلال شهر واحد من التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي ويكون لهذه المعارضة أثر موقف للتنفيذ.¹

كما أنه يجوز إستئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في مختلف الدعاوى المرفوعة في هذه المرحلة من المنازعات، وذلك في إطار مبدأ التقاضي على درجتين ويتم في خلال شهرين من تاريخ تبليغ الحكم القضائي، أو من تاريخ إنقضاء أجل المعارضة إن كان الحكم غيابيا.

يلاحظ أن المشرع من خلال الأحكام الواردة في ق إ م إ والخاصة بالإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري لم يوضح آثار الإستئناف، وعلى الخصوص إمكانية وقف التنفيذ، الأمر الذي يستلزم الرجوع إلى الأحكام المشتركة أمام جميع الجهات القضائية، إنطلاقا من المادة 323 من ذات القانون، فالإستئناف يوقف تنفيذ الحكم الصادر عن الدرجة الأولى.

هذا عن طرق الطعن العادية، أما عن طرق الطعن غير العادية فيمكن توجيهها كلها بإستثناء الطعن بالنقض، مما يستلزم الرجوع بشأنها إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

المطلب الثالث

مراقبة القاضي الإداري لقرار قابلية التنازل عن الأملاك

يشكل قرار قابلية التنازل عن الأملاك مرحلة جديدة جاء بها القانون رقم 91-11، لم تكن معروفة في الأمر الملغى رقم 76-48، بذلك يشكل هذا القرار ضمانا جديدة للمنزوع منه ملكيته على مستوى الإجراءات، فيقوم القاضي الإداري بمراقبة الإجراءات السابقة له فيراقب

¹ - أنظر في ذلك المادة 323 ق إ م إ.

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 327.

التحقيق الجزئي (الفرع الأول)، كما يراقب مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الثاني) ليرى مدى مشروعية القرار.

الفرع الأول

مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

ألزم المشرع الجزائري الإدارة نازعة الملكية بالتنفيذ بمجموعة من الإجراءات قصد إنجاز التحقيق الجزئي، الأمر الذي يفتح المجال لمنازعة قرار قابلية التنازل عن الأملاك في حال مخالفة وعدم إحترام الإدارة لهذه الإجراءات، فيقوم القاضي بمراقبة مدى إحترام الإدارة لإجراءات التحقيق الجزئي، بدءاً من مراقبة قرار تعيين المحافظ المحقق وأعماله (أولاً)، وصولاً إلى مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات (ثانياً).

أولاً- مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق وأعماله: بالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 يعين المحافظ المحقق بموجب قرار صادر عن الوالي خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يعين المحافظ المحقق من بين المساحين الخبراء العقاريين

المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي ويبين هذا القرار:¹

- إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.
- المقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تنتقي فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وإنتهائه، ويجب أن ينشر حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه.

¹- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص178.

من ثمة تسند عملية التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق واحد، وفي حالة إتساع نطاق عملية نزع الملكية إلى والي ولايتين أو أكثر يقوم كل والي مختص بتعيين محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي حول العقارات والحقوق المطلوب نزعها على مستوى ولايته.

بالرجوع للمنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 الذي جاء فيه "يقوم الوالي بإصدار قرار يعين فيه المحافظين المحققين الذين يتم إختيارهم من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم..."، من هنا يظهر أن الوالي يعين عدة محققين وهذا يشكل خروجاً عما جاء به القانون رقم 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186.¹

يقوم المحافظ المحقق بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها والتحقق منها، إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية، في حالة عدم وجود تلك المستندات، ففي حالة وجود مستندات مثبتة للملكية، يتأكد المحافظ أثناء فحصه لها أنها مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، كما يطلب المحافظ من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات.

يقوم المحافظ المحقق بإعداد محضرا مؤقتا يقيد فيه إستنتاجاته الأولى وكذا التصريحات والأقوال والمعلومات التي جمعها، ثم يقوم بشهر نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي وذلك لمدة خمسة عشر (15) يوما في أماكن مرئية ومتاحة للجمهور.

ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد إنقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما إلى عين المكان، إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو إعتراضات و يحزر محضرا نهائيا، في جميع الأحوال يقيد فيه إستنتاجاته النهائية، التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها بالإستناد إلى المخطط الجزئي مبينا هوية المالكين.

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص178.

يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ملف التحقيق الجزئي بعد إنتهائه من التحقيق يشمل على المخطط الجزئي، المحضر النهائي الذي يقيد فيه إستنتاجاته والتصريحات والمعلومات وجميع الوثائق المستلمة أثناء التحقيق، قائمة العقارات.

يراقب القاضي الإداري المعروض عليه النزاع في هذه الحالة تعيين المحافظ المحقق، هل تم تعيينه وفق الشروط المحددة قانونا أو لا؟ وهل الوالي المصدر لقرار التعيين مختص إقليميا أو لا؟ أي يراقب مدى وجود عيب الإختصاص، كما يراقب القاضي الإداري كل أعمال المحافظ المحقق من إجراء التحقيق إلى إعداد المحضر المؤقت وكذلك المحضر النهائي وكذا يراقب إرسال ملف التحقيق للوالي المختص مع إلزامه بإحترام مدد معينة، كما يمكن للقاضي الإداري إبطال التحقيق الجزئي إذا لم يكن وافيا ومطابقا للنصوص القانونية المنظمة له وذلك بمناسبة الطعن في قرار قابلية التنازل عن الأملاك.¹

ثانيا_ مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات: بعد إتمام عملية التحقيق الجزئي وإرسال ملف التحقيق إلى الوالي المختص، يقوم هذا الأخير و في إطار تحديد التعويضات اللازمة عن نزع الملكية، بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف حسب ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 91-11 يشتمل على:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.²

يلاحظ أن المشرع لم ينص على محتويات هذا الملف تحت طائلة البطلان، غير أنه وفي سبيل تحديد التعويضات اللازمة وكإجراء سابق على إصدار قرار قابلية التنازل على الوالي أن

¹- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام الجزائري، المرجع السابق، ص 186.

²- تقابلها المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

يتبع هذا الإجراء ويخطر إدارة الأملاك الوطنية، التي بدورها تعد تقريرا يتضمن قيمة التعويض المقدر.¹

الفرع الثاني

مراقبة القاضي لمضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك

في هذه الحالة لا تؤسس دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل على عدم إحترام الإجراءات السابقة لصدور هذا القرار، إنما تؤسس على عدم مشروعية هذا القرار في حد ذاته، لأن المشرع الجزائري إشتراط أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك في شكل معين، أن يعلم به أصحاب الشأن بطريق محدد.

أولا- مراقبة القاضي لمسألة الإختصاص: أهم مسألة يراقبها قاضي الإلغاء هي ما إن كان القرار الإداري صادر عن جهة مختصة موضوعيا، زمانيا ومكانيا، وفي هذا الصدد يراقب القاضي إن كان قرار قابلية التنازل عن الأملاك صادرا عن جهة مختصة.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 93-186 من خلال المادة 36 السلطة المختصة بإصدار القرار وهي الوالي، وهذا ما أكده المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، والذي يصرح بشأنها بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي أكد في هذه الحالة أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك يصدره الوالي.

يترتب على تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل نتائج هامة، تظهر على الخصوص في تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار، وما يترتب على ذلك من آثار، ومهما يكن فإن القاضي المختص بالفصل في الدعوى

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام الجزائري، المرجع السابق، ص 189.

يراقب ما إن كان قرار قابلية التنازل صادرا عن الوالي المختص إقليميا، أي تحديد الإختصاص المكاني للوالي بالإضافة إلى الإختصاص الزماني والموضوعي.¹

ثانياً_ مراقبة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل: ألزم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 91-11 في المادة 24 السلطة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمنا عناصر جوهرية، يترتب على مخالفتها إلغاء القرار في الحال في حال ما إذا رفعت الدعوى إلى القضاء المختص وتتمثل في:

- قائمة العقارات المعنية بالإستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.
- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.
- مبلغ التعويض.
- طريقة حسابه.²

باعتبار قرار قابلية التنازل عن الأملاك مسبوق بإجرائين هامين فلا بد أن يذكر فيه ما تم التوصل إليه، وعليه فالقاضي الإداري المعروض عليه النزاع، يقوم بفرض رقابة على محتويات قرار قابلية التنازل وإذا لاحظ إغفال أي عنصر من العناصر الجوهرية لهذا القرار حكم بإلغائه.

الجدير بالملاحظة أن قرار قابلية التنازل يمكن أن يتضمن إقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي، غير أن هذه المسألة ليست جوهرية أي أن المشرع جعل الأمر جوازي وليس إجباري.³

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام الجزائري، المرجع السابق، ص 190 191.

² - هذا ما أكدته أيضا المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

³ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام الجزائري، المرجع السابق ، ص 192.

ثالثا_ مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل: بالرجوع إلى القانون رقم 91-11 في المادة 25 منه نجد أنه إشتراط تبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين وحتى المنتفعين من العقارات، على عكس القرارات السابقة عن صدور هذا القرار كقرار التصريح بالمنفعة العمومية، الذي إشتراط المشرع الجزائري بشأنه الإعلان المتعدد بالنشر والتبليغ وحتى التعليق، فالقاضي يراقب تبليغ قرار قابلية التنازل فإذا وجد أنه مبلغ يحكم ببدء سريان المواعيد للمخاصمة، إما إذا لم يكن مبلغ فيسري أجل شهر (01) من يوم وصول العلم للمعنيين من أجل مخاصمة القرار دون الوصول لإلغاء القرار لعدم التبليغ.

المبحث الثاني

دعوى التعويض عن نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية،¹ يمكن تعريف دعوى التعويض بأنها تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الهيئات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار،² ترفع هذه الدعوى خلال شهر من تبليغ قرار قابلية التنازل للقضاء الإداري لمنازعة تقدير التعويض وفق القواعد، فيما يخص إجراءات توجيه الدعوى تم تناول هذه الجزئية في المبحث الأول غير أنه ليس لهذه الدعوى آثار توقيفية لعملية نزع الملكية، وهناك أسباب تدفع صاحب الملك المنزوع لرفع دعوى التعويض وإعادة التقييم (المطلب الأول)، يتمتع القاضي

¹ - بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 198.

² - طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 98.

الإداري بموجبها بسلطات واسعة بمناسبة الفصل في دعوى التعويض من أجل الحكم فيها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

بعد إعداد الوالي قرار قابلية التنازل عن الأملاك على أساس تقرير التقييم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، الأمر الذي يوجب على المنزوع ملكيته أن يبدي رأيه بشأن مبلغ التعويض المقترح في أجل خمسة عشر (15) يوما، وفي حالة عدم قبوله أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالبا على أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف (الفرع الأول) أو عدم تقريرها للتعويضات الإضافية المستحقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض

مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته، هو المقابل المالي نقدا كان أم عينيا، الذي تلزم الجهة الإدارية بدفعه للمالك المنزوع منه ملكيته وفقا لقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية الذي يعد المصدر الأساس للإلزام به.

حيث أن المبلغ المستحق للمالك يجب أن يغطي كامل الأضرار التي أصابت المنزوع ملكيته، وعليه يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح، الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا وفعالاً علما أن الإجتهد القضائي الإداري الجزائري إستقر على إعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل إعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة.¹

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 114.

أكد الدستور الجزائري على فكرة العدل والإنصاف¹ في المادة 20 وهي نفس المادة التي كانت في دستور 1989، وعلى هذا الأساس صدر القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ليؤكد فكرة العدل والإنصاف في مادته الأولى " عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفية التعويض القبلي العادل والمنصف".

يملك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض، متى طلب منه التدخل ولا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف الإدارة، كما له أن يلجأ إلى أي إجراء تحقيق يراه مناسباً للإجابة على المسائل الفنية المتطلبة بالنزاع.

لكن هذه الخاصية القائمة أساساً على غياب مفهوم واضح لمبدأ العدل والإنصاف، وعدم تخصص القضاة في المادة العقارية، وكذا عدم إلمامهم بالمسائل التقنية لتقييم الأملاك العقارية، أدى ذلك إلى عدم تحكم القضاة في مبدأ العدل والإنصاف، وهو ما يستدعي من القاضي الاستعانة بأهل الخبرة، أي الخبير العقاري الذي هو الآخر يفتقد إلى التكوين في المجال القانوني.²

الفرع الثاني

عدم تقرير التعويضات الإضافية

بعد إعداد الوالي قرار قابلية التنازل وإيداع مبلغ التعويضات بخزينة الولاية، وإبلاغ المعني بنزع الملكية، عندئذ يجب على المبلغ إليه أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح، وفي حالة عدم

¹ - تنص المادة 20 دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

² - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 118.

قبوله له أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري على أساس أن المبلغ غير منصف، أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية.

بناء على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت في أحد الأوجه التالية:

- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن المتداول في السوق أو تخطئ في إختيار طريقة التقويم المناسبة.
- إذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية، من بين هذه التعويضات نجد:
 - **تعويض الحرمان من الإنتفاع:** يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تقويت فرصة الربح أثناء الفترة الإنتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يأتي المشرع على أي تحديد لهذه الفترة أو طريقة إحتساب هذه الفترة الضائعة، فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة.
 - **تعويض إعادة التنصيب وإنخفاض القيمة:** يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل، وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب، حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني و مادي.¹
 - **التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر:** منها ما يتعلق بأتعاب الموثق، أتعاب السمسار، رسوم الطابع والتسجيل، الشهر العقاري...إلخ.
 - **التعويض عن أشغال غير مستهلكة:** وهي حالة قيام الشخص المنزوع ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد، ثم يفاجئ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بهذه الأشغال فتكون محل قيمة مرتفعة في التعويض.²

¹ - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 119.

² - غير أنه وكما أسلفنا إذا ثبت أن الأشغال و التحسينات المقامة أجريت بغرض الحصول على تعويض أعلى ثمنا فإنه لا يستحق التعويض الإضافي.

يمكن للمالك أو أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها أن يطالبوا بإعادة التقييم، على أساس أن قيمة الأملاك قد إرتفعت من تاريخ عملية نزع الملكية وقبل دفع التعويض وحالات إيداعه خزينة الولاية، وعليه فإن ذمة الإدارة تبرا من إلتزام التعويض بعد إيداعه الخزينة.¹

عليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضرور منازعة قرار قابلية التنازل عن الأملاك على هذا الأساس.

المطلب الثاني

سلطات القاضي الإداري في دعوى التعويض

تناول المشرع الجزائري تقدير التعويض كجزء لقيام المسؤولية الإدارية من خلال ربطها بثلاث مصادر للتقدير، هي القانون، الإتفاق والقاضي، بإعتبار أن هذا الأخير هو الذي يحكم بالتعويض في حالة نشوب نزاع سواء كان هذا التعويض قانونيا أو إتفاقيا، للقاضي الإداري السلطة في اللجوء للتحقيق (الفرع الأول)، كما له السلطة في تحديد التعويض بإعتبارها من دعاوى القضاء الكامل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

سلطة القاضي الإداري في اللجوء إلى التحقيق

مسألة الفصل في الدعوى الإدارية بإجراء تحقيق أو من دونه، تخضع لسلطة القاضي الإداري، فإذا لاحظ من عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد، فإنه يأمر بالألا وجه للتحقيق،² أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء التحقيق في الدعوى عن طريق الوسائل القانونية المتاحة.

¹ - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 120.

² - أنظر المادة 847 من قانون إ م إ.

كما تتنوع وسائل التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري، تبدأ من إجراء الخبرة القضائية، أو سماع الشهود، المعاينة والانتقال إلى الأماكن، مظاهرات الخطوط، وبصفة عامة كل تدابير التحقيق التي يراها القاضي مفيدة، حتى أنه يجوز للقاضي اللجوء إلى إجراءات تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري.¹

أولاً- اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض: مسألة تقييم العقارات المنزوعة من المسائل التقنية والفنية التي يفتقر لها القاضي الإداري في الجزائر، وذلك بسبب عدم تخصصه في المادة العقارية، وعدم إلمامه بالجوانب الفنية لكيفيات وطرق تقدير التعويض عن نزع الملكية، لذلك خوله القانون أن يستعين بأهل الخبرة.

أ/ تعيين القاضي الإداري لخبير عقاري: تعيين خبير لإجراء التقييم العقاري للأملاك المنزوعة أمر جوازي، بحيث يمكن للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة.²

في حالة تعدد الخبراء المعينين عليهم القيام بأعمال الخبرة معا، ويعدون في سبيل ذلك تقريرا واحدا، وإذا اختلفت آراؤهم فيجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه.³

في مجال التعويض عن نزع الملكية قد يحتاج القاضي الإداري إلى خبير واحد إذا كانت العملية تمس عقار غير مبني وغير مستغل، وقد يحتاج إلى عدة خبراء إذا كانت العملية تمس عدة عقارات مبنية وغير مبنية، مستغلة وغير مستغلة، مغروسة بالأشجار أو فيها فلاحة فهنا يحتاج القاضي إلى خبير عقاري وخبير فلاحي في الوقت نفسه.⁴

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 329.

² - أنظر المادة 126 من قانون إ م إ.

³ - أنظر المادة 127 من قانون إ م إ.

⁴ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام الجزائري، المرجع السابق، ص 335.

في حالة تعدد الخبراء المعيّنين يتوجب عليهم تقديم عملهم في تقرير مشترك حتى وإن حدث أن اختلفوا في آرائهم، فإنه يحل كل خبير رأيه ويتم الأمر بإجراء الخبرة القضائية بموجب حكم و يجب أن يتضمن ما يلي:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة وعند الإقتضاء تبرير تعيين عدة خبراء.
- بيان إسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعيّنين مع تحديد التخصيص.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.
- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.¹

في حالة رفض الخبير للمهام المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، إستبدل بغيره طلبا منه أو من أحد الخصوم حسب ما نصت عليه المواد 132، 133 من قانون إ م إ.

ب/ مباشرة الخبير لمهامه: يشرع الخبير بمباشرة المهام المسندة إليه بمجرد إشعاره بنسخة من الحكم المتضمن تعيينه ممهورا بالصيغة التنفيذية، مالم يتم رده من طرف أحد الخصوم خلال ثمانية أيام (08) تسري من تاريخ تبليغه هذا التعيين، أو تم إستبداله من طرف الجهة القضائية التي عينته، إذا رفض القيام بالعمل الذي كلف به أو حصل مانع له، وفي الحالة التي يقبل فيها الخبير المهمة المسندة إليه يتعين عليه إخبار القاضي بذلك، يسلم الحكم إلى الخبير فيستدعي الخصوم، وإخبارهم بالأيام والساعات والمكان المحدد الذي يشرع فيها بإجراء الخبرة، عملا بنص المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

¹ - المادة 128 من قانون إ م إ.

² - ساعد سعدية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 52.

على أن يقوم بإستدعاء أطراف دعوى تحديد التعويض إلى مكتبه، قصد سماع أقوالهم وأخذ ملاحظاتهم حول القضية، يجوز للخبير إستجابة لمتطلبات عمله سماع كل شخص كفيل بأن يزوده بالبيانات الضرورية،¹ في سبيل ذلك يتعين على الخبير القيام بمايلي:

- إحاطة الأطراف المعنية بالنزاع بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة وذلك عن طريق محضر قضائي.²

- أن يرسل الإخطار إلى أطراف دعوى التعويض قبل خمسة أيام على الأقل من اليوم المحدد لعقد إجتماع بهم، أو البدء في إنجاز المهام المسندة له مع تنبيههم بجدول عمله، ودعوتهم إلى إحظار وثائقهم ومستندات إثباتهم وتقديمها إليه يوم الإجتماع بهم.

- تلقي ملاحظات الخصوم التي يرونها مفيدة في مناقشة وتبرير حقوقهم، وهذا ضمانا وحماية لحقوق الدفاع.³

يسجل الخبير في تقريره على الخصوص وفقا للمادة 138 من قانون إ م إ:

1- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.

2- عرض تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه.

3- نتائج الخبرة.

يكشف الخبير في تقديره عن نفقاته وأجرته، إن لم يكن ذلك محددًا في القرار الذي عين بموجبه الخبير.⁴

¹ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 114

² - أنظر المادة 135 من قانون إ م إ.

³ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

⁴ - إسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 159.

وإن كان يلزم الخبير قانوناً يوضع التقرير في المدة المحددة اللازمة، إلا أنه غالباً ما يتعدى هذه المدة ولا يحترمها، دون معقب عليه، وإن كان المشرع قد رتب إمكانية الحكم عليه في هذه الحالة بكل ما تسبب فيه من مصاريف وعند الإقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية.¹

كما يمكن أن تضيع حقوق المنزوع منه ملكيته بين يدي خبير لم ينجز عمله على أتم وجه، فقد منح المشرع للقاضي في حال ما تبين أن تقرير الخبير غير كاف، أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يجوز له أن يأمر بإستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه لتلقي التوضيحات.²

من خلال كل ما سبق يمكن القول أن الخبرة القضائية تبقى وسيلة هامة يلجأ إليها القاضي كلما كان في القضية جوانب قانونية وفنية من إختصاص كل من القاضي والخبير.

ثانياً_ الإنتقال لمعاينة الأماكن: لم ترد في القانون رقم 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق أية إشارة بخصوص الإنتقال للمعاينة، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية إعتبره إجراء من إجراءات التحقيق وكذلك إعتبره الأمر الملغى رقم 76-48 بأنه الطريقة الوحيدة لتحديد التعويض عن نزع الملكية.

الإنتقال لمعاينة الأماكن هو طريق للإثبات، يهدف إلى تمكين القاضي من الحصول على معرفة شخصية للوقائع المشكلة للنزاع، وبذلك يتمكن القاضي من الحصول على معلومات ميدانية حول موضوع النزاع، مما يسمح له بالوقوف على مشتملات الأملاك، ومعرفة مثلا ما إذا كان الملك المنزوع قريب من طريق عمومي أم لا، موجود في منطقة حضرية أم لا، وكل هذه عناصر هامة في تقييم الملك المنزوع، فهذه المعاينة هو الإطلاع على حقيقة الأمر عن قرب.³

¹ - ساعد سعدية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 52.

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 338.

³ - بن شيخ آث ملويا الحسين، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002،

1/ بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية الانتقال لمعاينة الأماكن من المادة 146 إلى المادة 149 منه، وهو إجراء جوازي، بحيث يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقدير أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية، مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك، يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال مع دعوة أطراف الخصومة، لحضور المعاينة بموجب رسالة مضمونة مع الإشعار بالإستلام من طرف أمين ضبط الجهة القضائية،¹ كما يمكن للنيابة العامة أن تحضر في المعاينة عملا بنص المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية وبحضور كاتب،² كما للقاضي أن يتخذ أي إجراء لازم عند الانتقال للمعاينة، للوصول إلى تحديد التعويض وفقا لقواعد العدل والإنصاف، وعند الإنتهاء من المعاينة يحرر محضر بذلك يتضمن جميع الأعمال والنتائج التي توصل إليها يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع لدى أمانة الضبط، ويمكن للخصوم الحصول على نسخ منها.³

2/ بالرجوع لأحكام الأمر الملغى رقم 48-76: إعتبر الأمر رقم 48-76 المعاينة الميدانية الطريقة الوحيدة والأساسية المعتمدة في سبيل الوصول إلى تعويض المنزوع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا، لذلك فصل المشرع أحكامها بدقة و أفرد لها المواد 19، 20 و 21 من نفس الأمر، وعليه ينتقل القاضي لمعاينة الأمكنة قصد الوقوف على أمر الواقع وتكوين معرفة ميدانية شخصية حول عناصر النزاع.

بموجب الأمر رقم 48-76 يستوجب على القاضي أن يقوم خلال الثمانية أيام (08) من رفع الدعوى إليه، بتحديد تاريخ إنتقاله لعين المكان قصد إجراء المعاينة،⁴ أو إنتقال أحد أعضائه إلى الأماكن والإستماع إلى الطرفين، ينتقل العضو المعين من قبل المجلس القضائي لإجراء

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 331.

² - براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 78.

³ - أنظر المادة 149 من ق إ م إ.

⁴ - براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 78.

المعاينة للأماكن بحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة في خلال ثلاثين (30) يوما وعلى الأقل خمسة عشر (15) يوما، بعد أن تلتزم الإدارة القائمة بنزع الملكية بتبليغ المعنيين بقرار الإنتقال للمعاينة شخصيا، وكذلك للمدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية.¹

على إثر كل إنتقال للمعاينة، يقوم المجلس القضائي بالإستماع وفي جلسة علنية إلى كل من ممثل الإدارة وإلى المنزوع منه ملكيته، ولا يمكن لهؤلاء في هذا الصدد سوى شرح عناصر المذكرات المقدمة منهم، كما يمكن لطرفي النزاع أن يعينوا من ينوب عنهم لحضور الجلسة أو يوكلوا محاميا للدفاع عنهم، كما يجري الإستماع إلى ملاحظات نائب مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، في حالة حصول إتفاق بين الأطراف أثناء الجلسة، فإن المجلس القضائي يثبت هذا الإتفاق مع تحرير محضر بذلك.²

أما في حالة عدم الإتفاق فإن المجلس القضائي يصدر حكما مسببا بناء على دفع ومذكرات الطرفين خلال ثمانية (08) أيام من الإنتقال إلى الأماكن، وذلك بجمعه لكافة عناصر التحقيق من نائب شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.³

يمكن القول أن الأمر الملغى رقم 76-48 جعل من الانتقال لمعاينة الأماكن الطريقة الوحيدة في تقدير التعويض عن نزع الملكية قضائيا، وذلك في حالة عدم الإتفاق بالتراضي على عكس القانون رقم 91-11 الذي أعطى سلطة تقدير التعويض للإدارة، وفي حال عدم الإتفاق يمكن اللجوء إلى القضاء، وحتى في هذه الحالة لم يلزم القانون القاضي بالإننتقال لمعاينة الأماكن وإنما الأمر محكوم بما يحدده قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 121، 122.

² - المادة 20 من الأمر الملغى رقم 76-48.

³ - المادة 21 من الأمر الملغى رقم 76-48.

الفرع الثاني

سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض

تبرز أهمية دور القاضي الإداري من خلال دوره في ممارسة الرقابة على التعويض المقترح من الإدارة، وعناصر تقييمه ومدى ملائمته مع حجم الأضرار الناتجة، وعليه يملك القاضي في منازعات التعويض خصوصاً في مجال نزع الملكية جملة من السلطات نبينها في كالاتي:

أولاً_ **القاضي الإداري حر في تعيين خبير عقاري**: يختار القاضي الإداري خبير من بين الفنيين أصحاب الكفاءة في ميدان من الميادين وهو أمر إختياري وليس إجبارياً،¹ يستمد القاضي الإداري سلطته التقديرية في تعيين خبير قضائي لتقدير التعويض عن نزع الملكية من عبارة " يجوز للقاضي" الواردة في المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والواقع أن الكلام في قيام هذه السلطة ليس هو إلا ضبط موقف القاضي من رأي الخصوم في تقرير إجراء الخبرة من تلقاء نفسه أو من طلب إجراء ذلك التدبير.²

غير أنه بالنسبة للأمر الملغى في حالة طلب جميع الخصوم تعيين خبير ما على القاضي سوى الإستجابة لهذا الطلب ولا يحق له الاعتراض، إلا إذا كانت الوثائق كافية وعناصر النزاع واضحة لتكوين عقيدة القاضي.

على العموم يلجأ القاضي الإداري إلى تعيين خبير قضائي قصد تحديد التعويض عن نزع الملكية، وهذا لوجود مسائل يستصعب حلها في المجال، لذا من الواجب اللجوء إلى الخبرة القضائية، وللقاضي السلطة الكاملة في ذلك.

¹- إسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، المرجع السابق، ص 143.

²- بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 130.

ثانياً_ القاضي الإداري صاحب السلطة المطلقة إتجاه تقرير الخبرة: بعد قيام الخبير بأعمال الخبرة التي كلف بها يودع في النهاية تقريراً بأمانة ضبط الجهة القضائية التي انتدبته، يضمه بمعلومات فنية تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية ويمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، كما أنه غير ملزم برأي الخبير، لذلك عليه تسبب إستبعاد نتائج الخبرة.¹

مقتضى هذا أن القاضي لا يتقيد في حكمه بما يسفر عنه إجراء التحقيق الذي أمر به، حيث أنه في حالة عدم إطمئنان القاضي لرأي الخبير، فإنه يعين خبيراً آخر لمباشرة المأمورية من جديد أو القيام بعمل آخر متمم للعمل الذي قام به الخبير الأول، وله أن يطرح رأي الخبير المنتدب في الدعوى، و يأخذ برأي خبير آخر، كما له أن يأخذ برأي الخبير كله أو ببعض ما جاء فيه.²

كما أن موقف القاضي الإداري إتجاه تقرير الخبرة يختلف من قضية لأخرى وحسب كل قاض وله السلطة التقديرية الواسعة والمطلقة إتجاه تقرير الخبرة، وبالتالي وبكل بساطة له أن يقدر التعويض اللازم لعملية نزع الملكية إذ أنه يترك تقرير الخبير جانبا، والحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون لأنه يعتبر حامي خاص للملكية الفردية في القانون الجزائري.

ثالثاً_ سلطة القاضي الإداري وتقييم الإدارة: لا تقتصر سلطة القاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية على تقرير الخبير العقاري الذي يعينه وإنما تبدأ أصلا في مواجهة التقرير الإداري الذي تعده مصلحة أملاك الدولة والذي يقدر قيمة التعويض الذي تقترحه السلطة نازعة الملكية على المنزوع منه ملكيته.³

¹ - أنظر في ذلك المادة 144 من ق إ م إ.

² - بسيوني حسن السيد، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر، فرنسا والجزائر، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 1981، ص 237.

³ - بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 343.

للقاضي السلطة التقديرية في تقدير التعويض قضائياً وبصفة عادلة، في حالة عدم رضى صاحب الملكية بالتعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة، فإن تدخل القاضي الإداري وبسط رقابته على عمل الإدارة يعتبر من بين الضمانات الممنوحة للمنزوع ملكيته، قصد حماية حق الملكية الفردية المكرسة دستورياً، ويبقى القاضي حيادياً وذلك لتحقيق المصلحتين العامة والخاصة.

المبحث الثالث

دعوى النزع التام

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق المنزوعة من جراء نزع الملكية.¹

عبر الأمر الملغى رقم 76-48 عن هذه الفكرة في المادة 23 الفقرة 02، هذه المادة جاءت أكثر دقة وتفصيلاً من النص الجديد، كما لم ترد في المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أية أحكام بشأن هذا النص، وبالتالي يجب الإستعانة بالنص القديم أي الأمر رقم 76-48 الذي حدد مهلة خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ التبليغ،² لطلب نزع ملكية الباقي كما حدد شروطاً لطلب نزع ملكية الباقي (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك إجراءات طلب النزع التام (المطلب الثاني).

¹ - المادة 22 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

² - المادة 23 من الأمر رقم 76-48 تنص على أنه "إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من العقار مبني و كان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق ، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب نزع ملكية التام و ذلك خلال 15 يوماً من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه...".

المطلب الأول

شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل

ميز المشرع الجزائري في القانون القديم رقم 76-48 الملغى بين العقار المبني والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة في المادة 23 السالفة الذكر، كما أنه وضع مؤشرات مرجعية للقاضي تتعلق بتحديد حجم الضرر بالنسبة لكون العقار مبنيا أو عاريا في حدود معيار زمني، ودون المساس بسيادته في تقدير الضرر إستنادا إلى مبدأ عام يتمثل في قابلية الجزء الباقي من العقار للإستغلال العادي المخصص له، كما وضع شروطا لنزع ملكية الباقي من العقارات المبنية (الفرع الأول)، وكذلك شروطا لنزع الملكية الباقي من العقارات العارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من العقار المبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به، فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من القانون رقم 91-11، وغير قابل للإنتفاع به حسب الأمر رقم 76-48 الملغى، أو الجزء الذي يتعذر الإنتفاع به.

حدد المشرع عدم القابلية للإنتفاع بالجزء الباقي بمعيار الإنتفاع العادي، كما أضاف في النص القديم شرطا وهو أن تكون غير قابلة للإنتفاع بها على الإطلاق، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي، أما المادة 22 من القانون رقم 91-11 والتي إستعملت عبارة "غير مستعملة"¹ فإنها تطرح عدة تساؤلات فهل تعني عدم الإستعمال بإرادة

¹ - تنص المادة 22 من القانون رقم 91-11 على "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار ، يمكن الملك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل"

المالك، أو عدم قابلية الإستعمال العادي أو عدم قابلية الإستعمال المطلق وفق الأمر رقم 48-76 ؟

المادة 22 جاءت مقتضبة، غير أن الفقرة الثانية (02) منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى (01) "يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق المنزوعة من جراء نزع الملكية".

ما يستفاد من نص المادة السابقة أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية ليست ذات قيمة أو يتعذر الإنتفاع بها ويمكن إختصار شروط بيع العقار المبني فيمايلي:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة.
- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتد بما هو ذاتي كالإرتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.
- أن يتعذر أو يستحيل الإستعمال العادي، في حين أن القانون الجديد لم يشترط الإطلاق وإكتفى بالنص على عدم الإستعمال.¹

الفرع الثاني

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

جاءت المادة 22 من القانون رقم 91-11 خالية من أي إشارة إلى التمييز بين العقار المبني والعقار العاري ولم تضع أي شرط لطلب نزع ملكية الباقي.

¹ - رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014، ص65.

غير أن الأمر رقم 48-76 ميز بين العقار المبني والعقار العاري، حيث تنص المادة 23 الفقرة الثانية (02) على أنه "يجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع 4/1 مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات".

غير أن القانون الجديد رقم 11-91 أوجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة،¹ الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.

يقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وتجزئة هذا الصنف من العقارات تطرح مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزئة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي نقطة إلتقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة، وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط،² هذا ما تؤكد المادة 02 من القانون رقم 11-91.

لقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية:

- 1- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت.
- 2- لابد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزئة 4/3.
- 3- يجب ألا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات)، شرط أخذ به المشرع الجزائري في أحكام المادة 23 من الأمر رقم 48-76، أما القانون الجديد رقم 11-91 فلم يرد فيه ذلك، مما يبقي المشكل مطروحا وهو مساحة الجزء

¹ - أنظر المادة 22 الفقرة 2 من القانون 11-91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المتمم.

² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 114.

المتبقي، وعدم تحديده من طرف القانون يعني حق المنزوع ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.

4- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فالإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لأن القيمة النفعية والإستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة، وهي الأساس الشرعي لحق طلب البيع.¹

المطلب الثاني

إجراءات طلب النزع التام

تعتبر إجراءات طلب نزع ملكية الباقي من التصرفات القانونية التي يجريها صاحب الملكية الأصلية، فإذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءا من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به، طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم 76-48 الملغى، فيجوز لمن نزعت منه ملكيته أن يطلب نزع الملكية الباقية (النزع التام) أي أصحاب الحق في طلب النزع التام (الفرع الأول)، في حدود آجال طلب النزع التام (الفرع الثاني)، على مستوى الجهة القضائية المختصة بالنظر في طلب النزع التام (الفرع الثالث)، هي كلها إجراءات يجب على طالب النزع التام إحترامها.

الفرع الأول

أصحاب الحق في طلب النزع التام

يقدم طلب نزع ملكية القطعة الباقية من العقار من طرف المالك أو المالكين على الشيوع، لكن المشكل القانوني الذي يطرح هو عندما يتعدد المالكون لقطعة مشاعة وتكون هذه

¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين والمزارعين، في هذه الحالة فإن موافقة المزارعين والمستأجرين غير لازمة لهذا البيع لأنهم يحتفظون بحقوقهم الناجمة عن حرمانهم من الإستعمال في مواجهة الإدارة نازعة الملكية، ذلك لأن نزع الملكية - كقاعدة عامة- لا يرد على حق الإيجار وحده وإنما يرد عليه بالتبعية لنزع ملكية العقار.

أما موافقة المالكين على الشيوخ فهي لازمة وضرورية، لأن الطلب يعتبر من قبيل التصرف، وحق طلب بيع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صاحبه فلا يجوز لورثته المطالبة به.¹

الفرع الثاني

آجال طلب النزع التام

نص القانون الجزائري القديم رقم 76-48 الملغى في المادة 23 منه على أن طلب نزع

الملكية التام (الكلية) يقدم خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ المنصوص عليه في المادة 13.²

ما يستوحى من نص المادة أن مهلة خمسة عشر (15) يوما لا تلزم الإدارة، إنما تلزم المعني بنزع الملكية، فإذا قدم الطلب بعد فوات هذا الأجل فإن للإدارة الحق الكافي في رفض العوض شكلا و لا شيء في القانون يمنعها من قبوله إذ الأمر لا يتعلق بالنظام العام.

¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

² - تنص المادة 13 من الأمر رقم 76-48 على أنه " ينشر ويبلغ نازع الملكية للمالكين والمنتفعين قصد تجديد التعويضات، إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وإما قرار نزع الملكية...".

إذا كان الأمر رقم 76-48 قد حدد في المادة 23 منه كما أسلفنا الذكر مدة خمسة عشر (15) يوما تسري إما من يوم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما من يوم تبليغ قرار نزع الملكية، وهو ما يعني أن القانون القديم قد أعطى لطالب نزع ملكية الباقي فرصتين فقط. إذا أبدى صاحب العقار رغبته في التنازل خلال المدة المحددة، فإن للإدارة الحق الكامل في دراسة الطلب والتأكد من إكمال الشروط الموضوعية.¹

الفرع الثالث

الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى النزع التام

منح القانون رقم 76-48 للمنزوع ملكيته الحق في طلب نزع ملكية الباقي من العقارات غير القابلة للإنتفاع بها في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ أو نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار نزع الملكية، يوجه صاحب الملك طلبه إلى السلطة الإدارية المخولة بنزع الملكية أي الوالي، وفي حالة الرفض يرفع المعني دعواه إلى القضاء الإداري الذي ينتهي عادة بتعيين خبير للوقوف على الحقائق، فالأمر يجب أن يترك للتحقيق وإجراء خبرة، من أجل الحكم بوجود النزع التام أو لا، فالمسألة مسألة وقائع يجب إثباتها، ولقاضي الموضوع السلطة التقديرية في ذلك.²

كما أنه ليس بإمكان القاضي الإداري أن يصدر أوامر وتعليمات للإدارة، فهو لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض.

أما بالنسبة للتعويض عن الجزء غير المستعمل فإن القاضي الإداري يحدده بالإستناد إلى الخبرة، فإن كان الجزء الباقي قابلا للإستعمال، يمكن للقاضي تقرير تعويض عن نقصان القيمة،

¹ - رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 73.

² - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، المرجع السابق، ص 46.

أما إذا كان الجزء الباقي غير قابل للإستعمال ورفضت الإدارة، فإنه يقرر التعويض بحجم الضرر اللاحق، ويقدره كأنه نزع تام دون النطق به حكماً.¹

تجدر الإشارة أن كل هذه الإجراءات القانونية لم يتطرق إليها القانون رقم 91-11 ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لنزع الملكية.

¹ - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، المرجع السابق، ص 116.

خاتمة

أدرك المشرع الجزائري المكانة التي تحتلها الملكية الخاصة، والأهمية البالغة لها في الحياة الإقتصادية، كما تفهم الحاجة ما دعا إلى ضرورة تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة للأفراد، دفعه إلى تنظيم حق الملكية تنظيماً دقيقاً ومفصلاً من خلال مختلف التشريعات، كما أحاط المشرع الجزائري حق الملكية الفردية بمجموعة من الوسائل الحمائية والضمانات الدستورية لحماية حق الملكية الفردية.

جعل عملية نزع الملكية للمنفعة العامة تمر بعدة إجراءات يترتب على مخالفتها أو تخلف أي إجراء من هذه الإجراءات بطلان عملية نزع الملكية ككل، وتبدأ إجراءات نزع الملكية من التحقيق المسبق لتنتهي إلى قرار نزع الملكية بإعتباره آخر إجراء في إجراءات نزع الملكية، كل هذه الإجراءات هي ضمانات منحها المشرع للمنزوع ملكيته من أجل حماية الملكية الخاصة من جهة، وإجراءات توجب على الإدارة نازعة الملكية إتخاذها وإلا كانت تصرفاتها غير مشروعة.

غير أنه من خلال دراستنا لهذا الموضوع تبين لنا أن المشرع الجزائري وفي مرحلة إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك بإعتباره أحدث إجراء جاء به القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية، الذي منح المشرع للمنزوع ملكيته مخاصمة هذا القرار بثلاث أنواع مختلفة من الدعاوى تتمثل في دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، دعوى النزع التام، قد أهمل محاور أساسية في نزع الملكية أهمها:

1. لم يعالج المشرع الجزائري رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية بنفس القدر من الأهمية، لأنه أولى كل إهتمامه لمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبدأ إهتمامه يتراجع بالنسبة للطعن في قرار قابلية التنازل عن الأملاك، كما لم يتناول المشرع إجراءات رفع الدعاوى والقضاء المختص بل تركها مجهولة ما يدفعنا لرجوع للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تتميز بطول إجراءاتها.

2. على إعتبار أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك يتضمن تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العقارية، على المشرع أن يجعل تبليغ هؤلاء تحت طائلة البطلان، وبالتالي يفرض القاضي رقابته على التبليغ وليس مجرد فيما إذا كانت الدعوى مقبولة أو لا لوجود التبليغ أو عدم وجوده، وليس فقط من أجل ترتيب الآثار على عملية التبليغ في حساب ميعاد الطعن وهو الميعاد اللازم لتحديد قرار نزع الملكية.
3. لم ينص المشرع على كيفية تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك ولا ميعاده، ما يفسح المجال للإدارة النازعة للملكية لتبليغ هذا القرار كيفما شاءت ومتى أرادت ذلك، وعليه يتعين على المشرع تنظيم ووضع هذه الآجال وكيفيات التبليغ، حتى لا تطول إجراءات نزع الملكية.
4. لم يبين المشرع الجزائري الجهة المستفيدة من نزع الملكية في قرار قابلية التنازل عن الأملاك، كما لم يلزمها بدفع التعويض عن نزع الأملاك والحقوق العقارية، لذلك يجب تحديد الجهة المستفيدة بإعتبارها المعنية بالتعويض ولتتحمل مسؤوليتها أمام الملاك لأنه من غير المعقول أن تستفيد جهة من نزع الملكية في حين تقع المسؤولية على هيئة أخرى.
5. يتم تقييم الأملاك والحقوق العقارية وكذا تقرير التعويض من قبل مصالح مديرية أملاك الدولة، التي تسعى في أغلب الأحيان للحفاظ على أموال الخزينة العامة، وبالتالي يكون هناك ظلم وإجحاف في حق المنزوعي ملكيتهم، وعدم تناسب مقدار التعويض مع الضرر الذي لحق أصحاب الحقوق العقارية، من الأحسن أن يتم تقرير التعويض بالتعاون بين القاضي الإداري ومصالح أملاك الدولة والخبير العقاري من أجل الوصول إلى تقرير تعويض عادل ومنصف بحق.
6. كذلك بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة الذي جاء ترجمة حرفية له دون أي جديد يذكر.

7. كما أن المشرع الجزائري قصر آجال رفع الدعوى ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك، إلا أنه لم يخص هذه الدعوى بأي أحكام أخرى خاصة فيما يتعلق بمواعيد الفصل في الدعوى، أو طرق الطعن مما يجعل القاضي يعود إلى القواعد العامة في الإجراءات، وبذلك يجب على المشرع أن يخص الدعوى المرفوعة ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك بتقشير مواعيد الفصل في الدعوى والطعن في الحكم القضائي، فيسمح للإدارة مواصلة عملية نزع الملكية في وقت وجيز إذا كان الحكم القضائي الصادر لصالحها، كما يمكن للمنزوع منه ملكيته أن يحصل على حقه في التعويض بسرعة دون إنتظار سنوات من أجل ذلك.

8. إسناد مهمة الفصل في دعاوى نزع الملكية للقضاء الإداري الذي يبسط الإجراءات بالنسبة للمتقاضي، الذي لا يخلو من سلبيات تتمثل أساسا في ضعف تكوين القاضي الإداري في المجال العقاري، لذلك يعتمد القاضي على الخبير العقاري من أجل تحديد التعويض مما يطيل أمد النزاع، كما أن الخبير العقاري كذلك ضعيف في المجال القانوني، لذلك يجب على القاضي تدعيم تكوينه وتقينه أساليب التقييم، مما يستدعي تكوين قضاة متخصصين للنظر في منازعات نزع الملكية.

9. كما أن المشرع الجزائري لم يعر دعوى النزع التام للباقي غير المستعمل ولا إجراءات رفعها أمام القضاء أي إهتمام في المنظومة القانونية الحالية أي القانون رقم 91-11 والمراسيم التنفيذية المتممة له وحتى المناشير الوزارية المشتركة، ما يحيلنا للعمل بالأمر رقم 76-48 الملغى.

هذا ما يؤدي بالضرورة إلى التدخل السريع والعاجل من قبل المشرع من أجل سد الفراغ القانوني وإصلاح نظام نزع الملكية عن طريق تدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة مستقبلا.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

- 1_ أبو العثم عبد الكريم، القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2005.
- 2_ إسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 3_ بسيوني حسن السيد، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر، فرنسا والجزائر، دار الكتب القاهرة، مصر، 1981.
- 4_ بسيوني عبد الله عبد الغني، القضاء الإداري، منشأة المعارف، مصر.
- 5_ بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 6_ _____، القانون الإداري، الكتاب الثاني، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2002.
- 7_ بن شيخ آث ملويا الحسين، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 8_ _____، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 9_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

- 10_ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثالثة، بن عكنون، الجزائر.
- 11_ دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام القانونية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 12_ طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2002.
- 13_ طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 14_ عوابدي عمار، عملية الرقابة على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1991.
- 15_ محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ. أطروحات ورسائل الدكتوراه:

- 1_ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011.
- 2_ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

ب. رسائل ومذكرات الماجستير:

- 1_ براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 2_ بوزاد ادريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 3_ خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011/2010.
- 4_ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008/2007.
- 5_ زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 6_ لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008.
- 7_ وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

ج. مذكرات الماستر:

- 1_ رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2013.
- 2_ ساعد سعديّة، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
- 3_ طبوزي هاجر، الوسائل القانونية الإستثنائية لإكتساب الدولة للأموال العقارية (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الشفعة) مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2013-2012.
- 4_ مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

ثالثا: المقالات

- 1_ رحماني أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إدارة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، عدد 02، 1994.
- 2_ زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003.

رابعاً: النصوص القانونية

أ_ الدساتير

1_ مرسوم رئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة في الفاتح مارس 1989.

2_ مرسوم رئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة في 18 ديسمبر 1996.

ب_ النصوص التشريعية

1-الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 1975.

2-الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 1976.

3-القانون 91-11 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 21 بتاريخ 27 أبريل 1991 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم.

4-الأمر رقم 66_154، المؤرخ في 08 جوان 1960، يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 09 جوان 1996.

5-القانون رقم 04-21 الصادر في الجريدة الرسمية، رقم 85، بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

6-قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

7- قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، رقم 12، الصادرة في 29 فيفري 2012.

ج_ النصوص التنظيمية:

- 1_ المرسوم التنفيذي 93-186، الصادر في الجريدة الرسمية، رقم 51، بتاريخ 27 جويلية سنة 1993 المعدل والمتمم، المتضمن كفايات تطبيق القانون 91-11 الصادر في الجريدة الرسمية، رقم 21، بتاريخ 27 أبريل 1991، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 2_ المرسوم رقم 93-271، المؤرخ في 10 نوفمبر 1993، الذي يحدد كفايات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 74، الصادر في 14 نوفمبر 1993.
- 3_ المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، الجزائر.

الفهرس

01.....	المقدمة
06.....	الفصل الأول: إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك
07.....	المبحث الأول: التحقيق الجزئي
07.....	المطلب الأول: الغرض من التحقيق الجزئي
08.....	الفرع الأول: حصر الملكيات والحقوق العينية العقارية
09.....	الفرع الثاني: حصر الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى
10.....	المطلب الثاني: تعيين المحافظ المحقق ومهامه
10.....	الفرع الأول: تعيين المحافظ المحقق
12.....	الفرع الثاني: مهام المحافظ المحقق
12.....	أولاً: إجراء التحقيق
14.....	ثانياً: إعداد المحضر المؤقت
15.....	ثالثاً: إعداد المحضر النهائي
17.....	المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها
17.....	المطلب الأول: تحديد القيمة الحقيقية للأملاك
18.....	الفرع الأول: تحديد طبيعة أو مشتقات الأملاك
18.....	أولاً_ العوامل الفيزيائية

19.....	ثانيا_ العوامل الإقتصادية.....
20.....	ثالثا_ العوامل القانونية.....
21.....	الفرع الثاني: الإستعمال الفعلي للأملك.....
22.....	المطلب الثاني: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملك
23.....	الفرع الأول: تاريخ تقدير قوام الأملك المنزوعة.....
24.....	الفرع الثاني: تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأملك المنزوعة.....
24.....	الفرع الثالث: عدم إحتساب التحسينات.....
26.....	المبحث الثالث: مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملك
26.....	المطلب الأول: مشتملات قرار قابلية التنازل عن الأملك والسلطة المختصة بإصداره...
27.....	الفرع الأول: السلطة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملك.....
28.....	الفرع الثاني: مشتملات قرار قابلية التنازل عن الأملك.....
28.....	أولا_ الشروط الموضوعية.....
29.....	ثانيا_ الشروط الشكلية.....
	المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن قرار قابلية التنازل عن الأملك والإشكالات التي
32.....	يثيرها
32.....	الفرع الأول: النتائج المترتبة عن قرار قابلية التنازل عن الأملك.....
33.....	الفرع الثاني: الإشكالات التي يثيرها قرار قابلية التنازل عن الأملك.....

- أولاً_ الإشكال المتعلق بالتعويض.....34
- ثانياً_ الإشكال المتعلق بطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل.....36
- الفصل الثاني: الضمانات المترتبة عن إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....39
- المبحث الأول: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....39
- المطلب الأول: شروط تحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....40
- الفرع الأول: الشروط العامة لتحريك دعوى الإلغاء.....40
- أولاً_ الصفة.....41
- ثانياً_ المصلحة.....41
- ثالثاً_ الأهلية.....42
- الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتحريك دعوى الإلغاء.....43
- أولاً_ شرط الإختصاص.....43
- ثانياً_ شرط الميعاد.....44
- المطلب الثاني: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....46
- الفرع الأول: إمكانية وقف تنفيذ عملية نزع الملكية.....46
- الفرع الثاني: إصدار الحكم في دعوى الإلغاء والطعن فيه.....47
- أولاً_ إصدار الحكم في دعوى الإلغاء.....47

- 48.....ثانيا_ الطعن في الحكم الصادر في دعوى الإلغاء.....
- 49.....المطلب الثالث: مراقبة القاضي الإداري لقرار قابلية التنازل عن الأملاك.....
- 50.....الفرع الأول: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي.....
- 50.....أولا_ مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق وأعماله.....
- 52.....ثانيا_ مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات.....
- 53.....الفرع الثاني: مراقبة القاضي لمضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك.....
- 53.....أولا_ مراقبة القاضي لمسألة الإختصاص.....
- 54.....ثانيا_ مراقبة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل.....
- 55.....ثالثا_ مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل.....
- 55.....المبحث الثاني: دعوى التعويض عن نزع الملكية.....
- 56.....المطلب الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض.....
- 56.....الفرع الأول: عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض.....
- 57.....الفرع الثاني: عدم تقرير التعويضات الإضافية.....
- 59.....المطلب الثاني: سلطات القاضي الإداري في دعوى التعويض.....
- 59.....الفرع الأول: سلطة القاضي في اللجوء إلى التحقيق.....
- 60.....أولا_ اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض.....
- 63.....ثانيا_ الإنتقال لمعاينة الأماكن.....

66.....	الفرع الثاني: سلطة القاضي في تحديد التعويض.
66.....	أولاً_ القاضي الإداري حر في تعيين خبير عقاري.
67.....	ثانياً_ القاضي الإداري صاحب السلطة المطلقة إتجاه تقرير الخبرة.
67.....	ثالثاً_ سلطة القاضي الإداري وتقييم الإدارة.
68.....	المبحث الثالث: دعوى النزع التام.
69.....	المطلب الأول: شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل.
69.....	الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية.
70.....	الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية.
72.....	المطلب الثاني: إجراءات طلب النزع التام.
72.....	الفرع الأول: أصحاب الحق في طلب النزع التام.
73.....	الفرع الثاني: آجال طلب النزع التام.
74.....	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى النزع التام.
77.....	الخاتمة.
81.....	قائمة المراجع.
88.....	الفهرس.