



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف -ميلة
كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:

الرمز:

القسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

المنازعات الناشئة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
الماستر

إشراف الأستاذة:

د. بغدادي إيمان

إعداد الطالبة

- دعاء بن الشيخ الحسين

- آية قجبور

السنة الجامعية: 2026/2025



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف - ميله
كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:

الرمز:

القسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

المنازعات الناشئة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
ماستر

إشراف الأستاذة:

د. بغدادي إيمان

إعداد الطالبة

- دعاء بن الشيخ الحسين

- آية قجبور

أعضاء لجنة المناقشة

(رئيسا)	أستاذ محاضر ب	جامعة ميله	د. حفياني شوقي
(مشرفا ومقررا)	أستاذ محاضر ب	جامعة ميله	د. بغدادي إيمان
(عضوا مناقشا)	أستاذ محاضر ب	جامعة ميله	د. بوخنفوف سميه

السنة الجامعية: 2026/2025



المنازعات الناشئة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر

تتمحور مشكلة هذا البحث حول مدى فاعلية رقابة القضاء الإداري في تسوية المنازعات الناتجة عن إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة في الجزائر. وتهدف الدراسة إلى إبراز القواعد القانونية المنظمة لهذه الإجراءات، وتحديد معالم الاختصاص القضائي بالفصل في الطعون الناشئة عنها، وإبراز دور القضاء الإداري في مراقبة مشروعية قرارات النزع وضمان التعويض العادل. واعتمدت الدراسة على التكامل المنهجي من خلال المنهج الوصفي التحليلي والمنهج التاريخي والمنهج المقارن. وقد خلصت إلى أن القضاء الإداري يمارس رقابة فاعلة نسبياً على مختلف مراحل العملية، غير أن قصر آجال الطعن وغياب الأثر الموقف لدعوى التعويض واستمرار الفراغات التشريعية تُقيد هذه الفاعلية. وتوصي الدراسة بإصلاح تشريعي شامل يعيد التكريس الدستوري للتعويض القبلي، ويُستحدث قضاء متخصص في منازعات نزع الملكية، بما يحقق التوازن الحقيقي بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات المنفعة العامة.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية، المنفعة العامة، منازعات.

Abstract

This research focuses on the effectiveness of administrative judicial oversight in settling disputes arising from the expropriation of private property for public benefit in Algeria. The study aims to highlight the legal rules governing expropriation procedures, identify the jurisdictional framework for adjudicating challenges arising therefrom, and underscore the role of administrative courts in reviewing the legality of expropriation decisions and ensuring fair compensation. The study adopted an integrated methodological approach combining descriptive-analytical, historical, and comparative methods. The findings reveal that administrative courts exercise relatively effective oversight over the various stages of the expropriation process; however, short appeal deadlines, the absence of a suspensive effect for compensation claims, and persistent legislative gaps significantly constrain this effectiveness. The study recommends a comprehensive legislative reform that reinstates the constitutional requirement of prior compensation, establishes specialized courts for expropriation disputes, and achieves a genuine balance between the protection of private property rights and the requirements of the public interest.

Keywords: Expropriation, Public Utility, Disputes.

إهداء

وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين

الحمد لله الذي يسر البدايات

وأتم النهايات وبلغنا الغايات

تم بفضل الله وكرمه

تخرجي

الحمد والشكر لله

ثم لعائلي جزاكم الله عني كل خير، وألبسكم ثوب الصحة والعافية

شكرا

دعاء بن الشيخ الحسين

إهداء

إلى الأكرم منا جميعا شهداؤنا الأبرار...

إلى رجال العز، حملة الياسين عقيدة وسلاحا، الصابرين الصامدين،
المدافعين الأحرار...

إلى أبطال العبور المقدس من صنعوا من دمائهم طوفانا ليطهروا به ذل
أمتنا...

إلى عائلات الشهداء، ربح بيعكم وتقبل شهداءكم في الخالدين...

إلى الأحرار خلف السجون من فدوا الحق بأعمارهم، فك الله بالعز أسركم...

إلى أحرار الأمة وشرفاء العالم في قافلة الصمود وأسطول الصمود، من
انتفضوا بما يستطيعون جهدا وما وهنوا وما استكانوا...

نفسى الفداء لكم

إلى عائلي؛ أمني ومأمني وأماني، سكاني وسكيني، عزي وعزتي...

طاب بكم العمر وطبتم لي عمرا

هنا انتهت رحلة وبدأت ألف رحلة...

آية قجبور

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

عملاً بقول الرسول صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من مدّ لنا يد العون، وأضاء لنا شمعاً في مسيرتنا العلمية والبحثية.

نخص بالشكر والتقدير أستاذتنا المشرفة الدكتورة إيمان بغدادى التي لم تبخل علينا بنصائحها القيمة وتوجيهاتها السديدة وسعة صدرها طيلة فترة إعداد هذه المذكرة، فجزاها الله عنا خير الجزاء.

كما نتوجه ببالغ الشكر والامتنان إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، لتفضلهم بقبول تقييم هذا العمل وتصويبه بنقد علمي بناء يُثري هذا البحث.

ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى جميع أستاذتنا الأجلاء في كلية الحقوق جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميلة الذين نهلنا من علمهم طيلة سنوات دراستنا.

إلى عائلاتنا الكريمة، ملاذنا الآمن والدائم، الذين دعمونا بالدعاء والصبر والتشجيع لتذليل كل الصعاب.

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد، ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة في ظهر الغيب، في إتمام هذا العمل المتواضع.

نسأل الله العليّ القدير أن يتقبل منا هذا العمل، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، ونافعاً لطلبة العلم.

الفهرس

العنوان	الصفحة
ملخص	أ
الإهداء	ب-ج
الشكر والتقدير	د
الفهرس	هـ
مقدمة	10
الفصل الأول: الإطار العام لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري	
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر	16
المطلب الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة	16
الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة	16
أولاً: التعريف الفقهي	16
ثانياً: التعريف القانوني	17
الفرع الثاني: لمحة تاريخية عن مراحل تطور نزع الملكية في الجزائر	18
أولاً: المرحلة الأولى (ما بعد الاستقلال _ 1962 إلى 1975)	18
ثانياً: المرحلة الثانية (مرحلة النظام الاشتراكي _ 1976 إلى 1991)	18
ثالثاً: المرحلة الثالثة (مرحلة التحول إلى اقتصاد السوق _ 1989 إلى 2016)	18
رابعاً: المرحلة الرابعة (مرحلة تعديل دستور 2020 الجديد)	19
الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية	19
أولاً: امتياز من امتيازات السلطة العامة	20
ثانياً: إجراء استثنائي	20
ثالثاً: وسيلة جبرية	21
رابعاً: قصد تحقيق النفع العام	21
خامساً: مقابل تعويض عادل ومنصف	22
المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية عن النظم الأخرى	22
الفرع الأول: تمييز نزع الملكية عن التأميم	22

23	الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن المصادرة
24	الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن الاستلاء المؤقت
25	المطلب الثالث: أركان نزع الملكية للمنفعة العامة
25	الفرع الأول: الجهة المختصة بنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة
26	الفرع الثاني: المالك المنزوع ملكيته (المتضرر)
26	الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية للمنفعة العامة
27	الفرع الرابع: موضوع نزع الملكية (المحل)
28	المبحث الثاني: الإطار التشريعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
28	المطلب الأول: الأساس القانوني والدستوري لنزع الملكية للمنفعة العامة
28	الفرع الأول: مبدأ حماية الملكية الخاصة في الدستور الجزائري
30	الفرع الثاني: الاستثناء المتعلق بالنفع العام
30	أولاً: الأساس الدستوري
30	ثانياً: الأساس القانوني
31	المطلب الثاني: الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة
31	الفرع الأول: الحق في التعويض عن نزع الملكية
31	أولاً: شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية
32	ثانياً: عناصر تقدير التعويض
32	ثالثاً: إجراءات تحديد التعويض
33	رابعاً: أشكال التعويض
33	الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
34	أولاً: شروط ممارسة حق الاسترجاع
35	ثانياً: إجراءات ممارسة الحق
35	الفرع الثالث: الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل
35	أولاً: نزع الباقي غير المستعمل في ظل القانون
36	ثانياً: شروط نزع الباقي غير المستعمل
37	ثالثاً: إجراءات طلب نزع الباقي غير المستعمل

38	الفرع الرابع: الحق في أولوية الشراء والإيجار للأملاك المنزوعة
39	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: الإطار القضائي لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر
41	المبحث الأول: الإطار الإجرائي لرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري
41	المطلب الأول: الاختصاص القضائي
42	الفرع الأول: الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في منازعات نزع الملكية
42	أولا: الاختصاص النوعي
42	ثانيا: الاختصاص الإقليمي
43	الفرع الثاني: المحكمة الإدارية للاستئناف
43	الفرع الثالث: مجلس الدولة واختصاصه في منازعات نزع الملكية
44	أولا: مجلس الدولة كجهة استئناف
44	ثانيا: مجلس الدولة كجهة ابتدائية ونهائية
45	المطلب الثاني: شروط قبول رفع الدعوى
45	الفرع الأول: الصفة
46	الفرع الثاني: المصلحة
46	الفرع الثالث: الأهلية
47	المطلب الثالث: إجراءات سير الخصومة
47	الفرع الأول: عريضة افتتاح دعوى
48	الفرع الثاني: تسجيل الدعوى وإشهارها
49	الفرع الثالث: إجراءات المرافعة
49	الفرع الرابع: الحكم والطعن
49	المبحث الثاني: منازعات إجراءات نزع الملكية
50	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العامة
50	الفرع الأول: الرقابة القضائية على إجراءات التصريح بالمنفعة العامة
50	أولا: تكوين الملف
52	ثانيا: التحقيق الإداري المسبق

55	ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
57	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
57	أولا: آجال رفع الدعوى
57	ثانيا: آثار تحريك دعوى إلغاء التصريح
59	ثالثا: الفصل في الدعوى على وجه الاستعجال
59	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بقرار قابلية التنازل
59	الفرع الأول: قرار قابلية التنازل
59	أولا: الرقابة القضائية على إجراءات قرار قابلية التنازل
65	ثانيا: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل
67	الفرع الثاني: دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
67	أولا: إجراءات تقدير قيمة التعويض
68	ثانيا: الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية
69	ثالثا: التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية الخاصة
71	رابعا: الطعن في القرار القضائي المحدد لقيمة التعويض في القانون الجزائري
71	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بقرار نقل الملكية
71	الفرع الأول: الرقابة القضائية على قرار نقل الملكية
72	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار نقل الملكية
72	أولا: الإطار الإجرائي لرفع دعوى إلغاء قرار نقل الملكية
73	ثانيا: آثار دعوى إلغاء قرار نقل الملكية
75	خلاصة الفصل الثاني
76	خاتمة
79	قائمة المصادر والمراجع

المقدمة

مقدمة

تعتبر أغلب دساتير دول العالم بما فيها الجزائر بحق الملكية العقارية الخاصة باعتباره حقا مقدسا كفل القانون حمايته، فكل فرد الحرية الكاملة في ممارسة ملكيته بجميع مظاهرها من استعمال واستغلال وتصرف وذلك في إطار ما يسمح به القانون، غير أن الدساتير ذاتها تُتيح المساس بهذا الحق وذلك لاعتبارات الصالح العام والتي لا تتقرر إلا بموجب نص قانوني صريح وضمن إجراءات وطرق محددة من بين هذه الطرق نجد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهو استثناء عن الأصل والذي يعد من أخطر القيود التي ترد على حق الملكية الخاصة بغرض القيام بمشاريع تلبي حاجيات المرفق العام وتحقيق التنمية المستدامة.

وفي هذه الصدد كرس المشرع الجزائري عملية نزع الملكية الخاصة كامتياز استثنائي وحصري للإدارة للحصول على الأموال والأموال العقارية غير أنه أحاط هذا الإجراء بضمانات تحمي حقوق المالكين من خلال إقرار إجراءات منظمة بموجب نصوص قانونية وآليات إجرائية يترتب على الإخلال بها إمكانية المنازعة أمام القضاء الإداري، هذا الأخير يلعب دوراً محورياً خاصة في ظل التعديلات الإجرائية الأخيرة ما يعكس سعي المشرع في منح المالك ضمانات قضائية وذلك بإخضاع عمل الإدارة لرقابة القاضي الإداري من خلال فحص مشروعية القرارات الصادرة عنها ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد بل ويمكن للقاضي الإداري مراقبة مدى فاعلية المنفعة العمومية بغرض تأمين الذمة المالية للمنزوع ملكيتهم مع تمكين الجهات الإدارية من الآليات المشروعة لتجسيد المنفعة العامة.

صياغة الإشكالية

ما مدى فاعلية رقابة القضاء الإداري في تسوية النزاعات الناتجة عن إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة في الجزائر؟

التساؤلات الفرعية

- كيف يمكن أن تساهم الضوابط الإجرائية والموضوعية لنزع الملكية للمنفعة العامة إطاراً قانونياً كفيلاً بحماية حقوق الأفراد؟
- إلى أي مدى يوفق القاضي الإداري في إنصاف حقوق الأفراد ضد تعسف الإدارة؟

فرضيات الدراسة

- إن الارتفاع المستمر في نسبة النزاعات المرتبطة بنزع الملكية في الجزائر يرجع أساساً إلى توسع الإدارة في استخدام الإجراءات الاستثنائية والاستعجالية لحيازة العقارات، مما يقلص من فعالية مرحلة الاتفاق بالتراضي ويضاعف لجوء الأفراد إلى القضاء لحماية حقوقهم.
- تعتبر رقابة القضاء الإداري على إجراءات نزع الملكية رقابة فعالة من ناحية النصوص القانونية لكنها تواجه صعوبات عملية في الواقع التطبيقي.

أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة "علمية" و"عملية" تظهر من خلال:

الأهمية العلمية "النظرية"

تكمن الأهمية العلمية لدراسة موضوع "المنازعات الناشئة عن نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر" في تحليل الإطار المفاهيمي والقانوني المنظم لهذا الإجراء الاستثنائي وما يترتب عليه من حقوق، إذ يشكل أداة لا بد منها لفهم الخلفيات القانونية وما يترتب عليه من نزاعات في الشق العملي والتطبيقي.

الأهمية العملية "التطبيقية"

أما الأهمية العملية للموضوع فتتجلى في مواكبة الحركة التنموية التي تشهدها البلاد في الآونة الأخيرة بتجسيد مشاريع استراتيجية وهيكلية كبرى والدفع بعجلة التنمية ويتجلى هذا الواقع ميدانيا في شبكة خطوط السكك الحديدية عبر الولايات واستغلال منجم "غار جبيلات" وتوسيع الطرق الكبرى فضلا عن تعبئة الأوعية العقارية لتوطين البرامج السكنية والمناطق الصناعية الجديدة، مما جعل الإدارة الجزائرية في مواجهة مباشرة مع الملكيات العقارية الخاصة ما أثار إشكالات قانونية ومنازعات قضائية متعددة.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة الى مجموعة من الأهداف نذكر منها:

- إبراز القواعد القانونية والموضوعية المنظمة لإجراءات نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري.
- دراسة مدى التزام الإدارة بمبادئ العدالة ومعايير الشفافية أثناء إجراءات نزاع الملكية وتحليل آليات تقدير التعويض العادل والمنصف عن الأضرار اللاحقة بهم.
- تحديد معالم الاختصاص القضائي النوعي والإقليمي بالفصل في الطعون والمنازعات الناشئة ضد القرارات نزاع الملكية.
- إبراز دور القضاء الإداري في مراقبة مدى مشروعية قرارات نزاع الملكية وبيان حدود سلطته في إلغاء القرارات التعسفية وتسوية النزاعات المترتبة عنها.

أسباب اختيار الموضوع

تم اختيار دراسة هذا الموضوع نتيجة جملة من الدوافع والاعتبارات التي يمكن تصنيفها إلى:

أسباب الموضوعية

- مواكبة الموضوع للواقع الاقتصادي والاجتماعي الجديد في الجزائر، حيث أضحت إجراءات نزاع الملكية الخاصة ركيزة أساسية لتنفيذ السياسات العامة وإرساء المشاريع الاستثمارية الكبرى.
- التزايد المستمر في حجم القضايا والنزاعات في هذا المجال المعروضة أمام الجهات القضائية الإدارية.
- محاولة إيجاد صيغة قانونية تضمن عدم تعطيل المشاريع للدولة وفي نفس الوقت تحمي الملكية الخاصة كحق دستوري مضاف.
- أثر عدم اكتمال عملية المسح العام للأراضي في بعض المناطق أو عدم تحيين السجلات العقارية في تعقيد إجراءات التعويض وتوليد منازعات حول إثبات الملكية ذاتها أثناء عملية النزاع.
- دراسة توجه المشرع الجزائري نحو رقمنة وعصرنة الإجراءات الإدارية والعقارية، وتبيين أثر هذه التحولات الرقمية في تحقيق دقة الإجراءات والتقليل من حدة المنازعات.

أسباب ذاتية

- الاهتمام بالإحاطة بالأطر القانونية والإجرائية المنظمة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري.
- السعي لفهم الأبعاد والمنافع العامة التي تعود على المجتمع والدولة من وراء هذا الإجراء ومدى موازنته مع صيانة الملكية الخاصة.
- التطلع للآليات القانونية والقضائية الكفيلة بحماية حقوق المالكين.
- الرغبة في الوقوف على الخطوات القانونية والتصرفات الإجرائية التي يتعين على المالكين اتخاذها عملياً للحفاظ على حقوقهم عند مواجهتهم بقرار نزع الملكية.

منهج الدراسة

تحقيقاً لأهداف هذه الدراسة تم الاعتماد على التكامل المنهجي ، حيث وُظف **المنهج الوصفي التحليلي** لتفكيك وتحليل النصوص القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر، كما استعين **بالمنهج التاريخي** لتتبع التطور لهذه المنظومة بدءاً من القواعد المستمدة من التشريع الفرنسي إبان الفترة الاستعمارية وصولاً إلى تكريس قانون مستقل بذاته في الجزائر المستقلة، وفي السياق ذاته فرض **المنهج المقارن** نفسه للمفاضلة والمقارنة بين التشريعين في بعض المواضع أو التشريع الوطني (القديم والجديد) في حد ذاته.

الدراسات السابقة

تعددت الدراسات التي تناولت موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، ومن أبرزها دراسة الباحث خالد بعوني الموسومة بـ "منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري" والتي تناولت بالتفصيل الجوانب الإجرائية والقضائية لهذه المنازعات غير أنها اقتصرَت على الجانب القضائي دون التعمق في الإطار التشريعي المقارن. وكذلك دراسة الباحثة أمال حمادي حول "نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري" التي ركزت على الجانب الإجرائي دون أن تتناول بشكل كافٍ إشكاليات الرقابة القضائية المستحدثة في ظل دستور 2020. أما دراسة الباحثة سهام براهيم حول "رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية" فقد أسهمت في تسليط الضوء على دور القضاء الإداري إلا أنها جاءت سابقة للإصلاحات التشريعية الأخيرة المتعلقة باستحداث المحاكم الإدارية للاستئناف. وتتميز دراستنا الحالية عن هذه الأعمال في كونها تجمع بين الإطار الموضوعي والإجرائي والقضائي في آنٍ واحد، مع استيعاب المستجدات التشريعية والدستورية الأخيرة لا سيما دستور 2020 وقانون 2022 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

حدود الدراسة

تحدد هذه الدراسة من الناحية الزمانية بالفترة الممتدة من صدور القانون رقم 91-11 سنة 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة باعتباره النص التشريعي الأساسي المنظم لهذا المجال، إلى غاية آخر التعديلات التشريعية المعتمدة سنة 2022، مع الإشارة إلى المراحل التاريخية السابقة لاستيعاب مسار التطور التشريعي منذ الاستقلال. أما من الناحية المكانية، فتتصب الدراسة على التشريع الجزائري باعتباره الإطار القانوني الأصلي للبحث، مع استحضار التشريع الفرنسي بصفة مقارنة في بعض المواضع نظراً لكونه المرجع التاريخي الذي استمد منه المشرع الجزائري أسس هذا النظام.

تقسيم الدراسة

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها اعتمدنا خطة ثنائية مقسمة الى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة الإطار العام لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري والذي يندرج تحته مبحثان، تناولنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العامة بينما عالجنا في المبحث الثاني الإطار التشريعي المنظم لها.

أما الفصل الثاني فقد أفردناه للمبحث في الإطار القضائي لمنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر وتفرع بدوره الى مبحثين: استعرضنا في الأول الإطار الإجرائي لرفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري، في حين خصصنا المبحث الثاني لتحليل طبيعة المنازعات الواردة على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر.

صعوبات الدراسة

- عدم الاستجابة لطلباتنا في الحصول على نماذج قضايا أو وثائق تخدم الموضوع نظراً لخصوصية هذه الوثائق وتحفظ الإدارة.
- بالرغم من وفرة المواضيع المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر إلا أنها غير متاحة للتحميل أو الاطلاع عليها، ولهذا فقد اقتصرنا مراجع البحث في معظمها على المذكرات الجامعية والمقالات لتعذر الوصول إلى الكتب والمؤلفات المتخصصة في الموضوع.
- لم نتمكن من الاستعانة بأحكام أو قرارات جديدة في السنوات الأخيرة تعزز دراستنا.

الفصل الأول:

الإطار العام لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

الفصل الأول: الإطار العام لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

يُعدّ موضوع نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة من أبرز القضايا التي تثير جدلاً واسعاً في القانون العقاري الجزائري، إذ يتقاطع فيه مبدأ حماية الملكية الخاصة باعتبارها حقاً دستورياً مكفولاً مع سلطة الدولة في تقييد هذا الحق لتحقيق أهداف ذات بعد عام واستراتيجي، وقد عرف هذا النظام تطوراً تاريخياً ملحوظاً في الجزائر.

من الناحية الفقهية والقانونية يُعرّف نزع الملكية باعتباره إجراءً استثنائياً يندرج ضمن امتيازات السلطة العامة كونه وسيلة جبرية تهدف إلى تحقيق النفع العام مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، وهو ما يميزه عن غيره من المؤسسات القانونية الأخرى لا سيما وأن هذه العملية تتأسس في جوهرها على أركان موضوعية وشروط قانونية محددة.

أما من حيث الإطار التشريعي فقد نظم المشرع الجزائري أساسها القانوني والإجراءات الواجب اتباعها من خلال القانون رقم 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه، وذلك بهدف ضمان التوازن بين حق الملكية ومتطلبات النفع العام.

وبناء على ما تقدم سيتم تقسيم هذا الفصل وفق خطة مزدوجة المبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول بعنوان: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية في الجزائر.

أما المبحث الثاني فيتناول: الإطار التشريعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر

سعيًا لإيضاح معالم النظام القانوني لنزع الملكية في الجزائر نتوقف في "المطلب الأول" عند التطور التاريخي لمراحل نزع الملكية مع إبراز المفهوم الفقهي والقانوني، أما "المطلب الثاني" فيخصص لتمييز نزع الملكية عن أنظمة مشابهة كالتأميم، المصادرة والاستيلاء المؤقت، بينما يتناول "المطلب الثالث" أركان عملية النزع بدءًا بالجهة المختصة مرورًا بالمالك المنزوع ملكيته والمستفيد من الإجراء وصولاً إلى المحل.

المطلب الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على الأبعاد المفاهيمية لنزع الملكية "الفرع الأول"، مع تتبع المسار التاريخي في التشريع الوطني "الفرع الثاني"، ومن ثم إبراز خصائص إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية "الفرع الثالث".

الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

حضي مفهوم نزع الملكية باهتمام بالغ من جانب الفقه والقانون على حد السواء، حيث تباينت الآراء الفقهية في تكييفه وتحديد طبيعته القانونية كما تعددت النصوص التشريعية التي نظمته وحددت ضوابطه.

وعليه نتطرق إلى التعريف الفقهي (أولاً)، والتعريفات التي تبنتها النصوص القانونية (ثانياً) وصولاً إلى بلورة مفهوم شامل ودقيق لهذا النظام.

أولاً: التعريف الفقهي

نعرض أهم التعريفات الفقهية بشأن موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة كالآتي:

عرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر".

وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها: "إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".¹

وفي ذات الإطار يعرفه الأستاذ فودة عبد الحكيم بأنه: "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة أو التحسين مقابل تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان".²

ويرى الدكتور محمد عبد اللطيف بأن نزع الملكية عبارة عن عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العمومية مقابل تعويض مسبق وعادل كما يعتبر نزع الملكية وسيلة من الوسائل الجبرية في يد الإدارة لنزع ملكية الأفراد دون رضاهم مقابل تعويضهم تعويضا عادلا ومنصفا وبشكل مسبق عما لحقهم من ضرر جراء هذا الإجراء.³

بتحليل مختلف الآراء الفقهية يمكن القول أنّ موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة لم يشكل جدلا بين الفقهاء إذ أجمعوا على كونه وسيلة لتحقيق الصالح العام من جهة وقيدا استثنائيا على حق الملكية الخاصة من جهة أخرى، الأمر الذي يفرض إخضاعه لضوابط دقيقة تضمن عدم التعسف في استعماله وتحقيق قدر من التوازن بين مصلحة الإدارة وحقوق الأفراد.

ثانيا: التعريف القانوني

نظم المشرع الجزائري عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال عدة قوانين:

المادة 677 من القانون المدني تنص على أن: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب ألا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة".⁴

كما عرفها في نص المادة 2 من القانون 91_11: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".⁵

1 - ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، المجلد 5، العدد 9، 2016/06/01، ص 108.

2 - أمال حمادي، مرجع سابق، ص 11.

3 - شريفة يوسف الزين، محمد علياتي، نزع ملكية العقارات الوقفية لأجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 1013.

4 - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم، المادة 677.

5 - القانون 91-11، المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخ في 08 ماي 1991، المادة 2.

كما نصت المادة 60 من التعديل الدستوري 2020 في فقرتها الثانية أن: "الملكية لا تنزع إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف".¹

مما سبق يمكن القول أن نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء استثنائي تمارسه السلطة العامة يقضي بالمساس بحق الملكية الخاصة لصالح الصالح العام مقابل تعويض عادل للمتضرر.

الفرع الثاني: لمحة تاريخية عن مراحل تطور نزع الملكية في الجزائر

مرّ تنظيم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر بأربع (04) مراحل رئيسية ارتبطت كل منها بطبيعة النظام السياسي والاقتصادي السائد آنذاك.

أولاً: المرحلة الأولى (ما بعد الاستقلال _ 1962 إلى 1975)

استمر العمل بعد الاستقلال بالقانون الفرنسي رقم 58-997 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن إجراءات نزع الملكية _ حيث كان يقوم على مرحلة إدارية وأخرى قضائية والقاضي هو من يصدر أمر نزع الملكية.²

بموجب المرسوم 62-157 الصادر في 1962/12/31 الذي استمد غالبية أحكامه من القانون الفرنسي حيث مدّد سريان التشريعات النافذة مع استبعاد ما يمس بالسيادة الوطنية³، ولم يظهر أول نص جزائري يتناول نزع الملكية إلا مع صدور القانون 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني حيث نصت المادة 677 منه على أحكام عامة بشأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.⁴

ثانياً: المرحلة الثانية (مرحلة النظام الاشتراكي _ 1976 إلى 1991)

في ظل التوجه الاشتراكي للدولة صدر الأمر 76-48 المؤرخ في 1976/05/25 وهو تاريخ صدور أول قانون جزائري مستقل ينظم نزع الملكية الذي وضع قواعد مفصلة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقد عرّف هذا الأمر الإجراء في مادته الأولى باعتباره وسيلة استثنائية لكسب ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية في إطار القانون وربطه في نص المادة 3 فقرة 02 بالمخططات الوطنية والمحلية للتنمية. تميز هذا النص بتغليب المصلحة العامة على الملكية الفردية حيث كان التعويض لاحقاً لعملية النزع وليس شرطاً مسبقاً لها وهو ما يعكس التوجه الاشتراكي للدولة آنذاك.⁵

ثالثاً: المرحلة الثالثة (مرحلة التحول إلى اقتصاد السوق _ 1989 إلى 2016)

مع التعديل الدستوري لسنة 1989 أصبح من الضروري إعادة صياغة القواعد بما يتلاءم مع المبادئ الجديدة، تجسد ذلك في الأمر رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ليكرّس مبدأ التعويض القبلي العادل والمنصف متجاوزاً بذلك المادة 677 من القانون المدني، غُدل بموجب قوانين المالية لسنوات 2005، 2008، 2014، وتطبيقاً لهذا القانون صدر

¹ - التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية، عدد 82، 30 ديسمبر 2020.

1-Ordonnance n 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ - loi n° 62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction, jusqu'à nouvel ordre, de la législation en vigueur au 31 décembre 1962.

⁴ - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2006، ص (و).

⁵ - أمال حمادي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007، ص 13.

المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفية تطبيق القانون 91-11 المعدل والمتمم بالمرسومين 05-248 و 08-202، كما تدعم بتعليمتين وزاريتين رقم 57 المؤرخة في 26/01/1993 والأخرى التعليمية الوزارية المشتركة رقم 007 المؤرخة في 11/05/1994 لتوجيه عمليات نزع الملكية، وقد أكد هذا التوجه كل من دستور 1996 في مادته 20 ودستور 2016 من خلال نص المادة 22 حيث نصت صراحة على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

في هذه المرحلة أعيد ربط نزع الملكية بالمنفعة العمومية التقليدية كالتعمير، التهيئة العمرانية، إنشاء المنشآت الكبرى والتجهيزات الجماعية.¹

رابعاً: المرحلة الرابعة (مرحلة تعديل دستور 2020 الجديد)

مع صدور دستور 2020 أعيد التأكيد على مبدأ حماية الملكية الخاصة باعتبارها حقاً دستورياً لا يُمس إلا في إطار القانون حيث نصّت المادة 60 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف".²

يتضح من استقراء نص المادة أنه جاء ليعزز الضمانات التي أقرها دستور 1996، لكنه أضاف بعداً أكثر وضوحاً في حماية الحقوق الفردية من خلال:

- تكريس مبدأ التعويض العادل والمنصف كشرط جوهري لا يمكن تجاوزه.

- إعادة ضبط مفهوم المنفعة العامة بحيث لا يُستعمل نزع الملكية إلا استثناءً لتحقيق أهداف ذات النفع العام.

- إخضاع العملية لرقابة قضائية ودستورية بما يضمن عدم الانحراف عن الغاية الأساسية _ تحقيق المنفعة العامة _ دون المساس غير المبرر بحق الملكية.

بهذا يظهر لنا من خلال هذا التطور التاريخي أن تنظيم نزع الملكية في الجزائر لم يكن مجرد تعديل تقني للنصوص، بل كان انعكاساً مباشراً للتحويلات السياسية والاقتصادية التي عرفتتها الدولة بدءاً من الاستمرار في تطبيق القانون الفرنسي مروراً بتكريس النهج الاشتراكي وصولاً إلى تبني قواعد أكثر توازناً مع النظام القانوني الحديث.

كما أحيط هذا الإجراء بضمانات دستورية وقانونية أكثر صرامة تعكس السعي إلى تحقيق التوازن بين قُسيّة الملكية الخاصة وضرورات المصلحة العامة في إطار دولة القانون.

الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

انطلاقاً من مفهوم إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتبين لنا أنه:

¹ - سهام براهمي، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بالقيّد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص 3.

² - المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30/12/2020، المتعلق بالتعديل المصادق عليه في أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

أولاً: امتياز من امتيازات السلطة العامة

يشكل إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أحد أبرز امتيازات السلطة العامة، إذ خوّل المشرع الجزائري للإدارة صلاحية استثنائية تُمكنها من المساس بالملكية الخاصة تحقيقاً لمصلحة جماعية أوسع وذلك استناداً إلى مبدأ دستوري يقضي بتغليب المصلحة العامة على المصلحة الفردية.

وفي هذا السياق وضع القانون رقم 91-11 القواعد الإجرائية التي تنظم عملية نزع الملكية محدداً أن إصدار قرار إعلان المنفعة العامة يتم من قبل السلطة الإدارية المختصة ممثلة في شخص الوالي باعتباره ممثل الدولة ومفوض الحكومة على إقليم الولاية¹، وقد دُعيت هذه القواعد بمراسيم تنظيمية أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 93-186، إذ تتمتع الإدارة في هذا المجال بامتيازات خاصة منها سلطة تقدير المنفعة العامة وإصدار قرارات نافذة غير أن هذه السلطة ليست مطلقة إذ تخضع لرقابة القضاء الإداري الذي يملك صلاحية إلغاء القرارات إذا ثبت تعسف الإدارة أو مخالفتها للقانون.

ثانياً: إجراء استثنائي

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراءً استثنائياً وخطيراً لما ينطوي عليه من مساس مباشر بحق الملكية الخاصة وهو ما أكد عليه الفقه والقضاء على حد السواء، فالأصل أن تلجأ الإدارة إلى اكتساب الأملاك والحقوق العقارية التابعة للخواص عن طريق التراضي باعتباره الوسيلة الطبيعية والشرعية التي تضمن احترام إرادة المالكين وتكريس مبدأ حرية التعاقد، وعليه لا يجوز اللجوء إلى نزع الملكية إلا بعد استنفاد جميع الوسائل الودية _ تحت طائلة البطلان _ وذلك وفق ما نصّت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية.²

وقد كرّس المشرع الجزائري هذا الطابع الاستثنائي صراحة في المادة 02 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم حيث اعتُبر نزع الملكية وسيلة غير عادية لاكتساب الأملاك العقارية لا يتم اللجوء إليها إلا إذا أثبتت الإدارة فشل جميع المحاولات الرضائية، ويشترط أن يرفق طلب النزع بتقرير يبين أسباب فشل المفاوضات مع المالكين ويُبرز ضرورة اللجوء إلى هذا الإجراء ليعرض على السلطة الإدارية المختصة (الوالي) قصد البت فيه بالقبول أو الرفض وذلك في إطار تحقيق المنفعة العامة.³

كما عزّز المرسوم التنفيذي رقم 93-186 هذا الاتجاه حين ألزم الإدارة بإعداد تقرير يبرّر اللجوء إلى نزع الملكية ويظهر النتائج السلبية لمحاولات الاقتناء بالتراضي، ويعتبر أي تجاوز لهذه القاعدة مخالفة صريحة للقانون إذ لا يمكن للإدارة أن تُباشر إجراءات النزع دون أن تثبت مسبقاً أنها سلكت الطريق الرضائي ولم يفض إلى نتيجة.

ويجد هذا الطابع الاستثنائي أساسه الدستوري في المادة 20 من دستور 1996 التي نصّت على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون"⁴، وكذا المادة 677 من القانون المدني التي كرّرت نفس المبدأ.

¹ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019، ص 36.

² - القانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990، معدل ومتمم، المادة 26.

³ - راضية مشري، شيماء فوزيل، مذكرة ماستر، الوسائل القانونية الاستثنائية لاكتساب الدولة للأملاك العقارية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، كلية الحقوق، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2018/2019، ص 15.

⁴ - دستور 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، 8 ديسمبر 1996.

ومن ثم فإن نزع الملكية لا يعد مجرد إجراء إداري، بل هو إجراء يخضع لرقابة القضاء الذي يملك سلطة إثارة مسألة احترام الطابع الاستثنائي من تلقاء نفسه باعتباره من النظام العام، غير أن التطبيق العملي يكشف عن عدة صعوبات، أبرزها لجوء بعض الإدارات إلى تجاوز مرحلة التفاوض الرضائي أو الاكتفاء بمحاولات شكلية مما يثير منازعات أمام القضاء الإداري تتعلق بشرعية القرار أو بمدى احترام الإجراءات الجوهرية، وهنا يظهر تناقض بين النصوص القانونية التي تبدو واضحة لكن الممارسة الإدارية كثيرا ما تفرغها من مضمونها.¹

ثالثا: وسيلة جبرية

تُعتبر الجبرية من أبرز مظاهر السلطة العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ تُجبر الإدارة المالك على التخلي عن عقاره رغم تمسكه به باعتبار أن المصلحة العامة تسمو على المصلحة الفردية، فهي ليست تصرفاً رضائياً وإنما إجراء قسري تمارسه الدولة كأحد مظاهر سيادتها، حيث يُحرم الفرد من ملكيته الخاصة جبراً لتخصيصها لمشاريع عمومية مقابل تعويض يُفترض أن يكون عادلاً.²

هذه الخاصية بما تنطوي عليه من مساس بحق الملكية تُثير العديد من المنازعات أمام القضاء الإداري والعادي، في حال استولت الإدارة على الأموال العقارية الخاصة جبراً دون احترام كامل للإجراءات اعتبر تصرفها غصباً يجرد قراراتها من صفتها العامة مما يرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار مما يدفع المالكين إلى الطعن أمام المحاكم.³

وقد كرّس مجلس الدولة والمحاكم الإدارية رقابة على مشروعية قرارات النزع، غير أن الاجتهاد القضائي قيّد القاضي بقاعدة عدم جواز تهديم المنشآت العمومية حتى لو أنشئت بطريقة غير شرعية حفاظاً على استمرارية المرفق العام وهو ما يبرز التوتر بين حماية الحقوق الفردية وضمان سير المرافق العامة.⁴

وبذلك فإن خاصية الجبرية رغم مشروعيّتها الدستورية والقانونية تُعد من أبرز أسباب المنازعات الناشئة عن نزع الملكية، وتطرح الحاجة إلى إصلاحات تشريعية وإجرائية تعزز من حماية المالكين وتحد من النزاعات.

رابعا: قصد تحقيق النفع العام

يعتبر شرط المنفعة العمومية المبرر الذي استند إليه المشرع الجزائري للمساس بحق الملكية الخاصة عن طريق نزعها، فهذا الإجراء لا يمارس إلا لتحقيق مشاريع كبرى ذات طابع اجتماعي وهو ما كرسه من خلال نصه على أن "لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".⁵

ما يلاحظ من استقراء نص هذه المادة أن نزع الملكية لا يكون مشروعاً إلا إذا ارتبط بعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تتعلق بإنجاز مشاريع تنموية تستلزم أوعية عقارية واسعة، وفي هذا الإطار تُمنح الإدارة سلطة تقديرية في تحديد ما يدخل ضمن مفهوم المنفعة العامة وكذا اختيار العقار المناسب والمساحة

¹ - العربي مداح، مرجع سابق، ص 31.

² - فاطمة الزهراء زموش، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2012، ص 8.

³ - ياقوتة عليوات، مرجع سابق، ص 107.

⁴ - احمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 4، العدد 2، 1994، ص 09.

⁵ - المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 91-11.

اللازمة لتنفيذ المشروع، بل وقد تلجأ الى نزع عقارات إضافية في حال اقتضت الضرورة ذلك دون أن يكون للأفراد حق الاعتراض على طبيعة الاختيار أو حتى على المساحة المقررة ويعد هذا الشرط مبررا جوهريا لتقييد حق الملكية الخاصة.¹

هذا الاتساع في مفهوم المنفعة العمومية يفتح المجال أمام الإدارة لتوسيع نطاق تدخلها على حساب الملكية الخاصة، لذلك يظل لصاحب العقار مراقبة مدى توافر شرط المنفعة العامة من عدمه وله حق الطعن في قرار النزع متى تبين تخلف هذا الشرط باعتباره أحد الضمانات الأساسية لحماية الملكية الخاصة.²

خامسا: مقابل تعويض عادل ومنصف

يُعدّ التعويض الركيزة الجوهرية التي يقوم عليها نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فلا يجوز للإدارة أن تستولي على الأملاك الخاصة إلا نظير دفع مقابل عادل يُودع مسبقاً في الخزينة العمومية وإلا اعتُبر عملها اعتداءً مادياً فاقدًا للمشروعية، وقد حرص المشرع الجزائري على تكريس مبدأ العدالة والإنصاف في التعويض حيث ألزمت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186³ أن يغطي التعويض كافة الأضرار الناجمة عن عملية النزع.

كما كرّس القضاء الجزائري هذا المبدأ مؤكداً أن الإدارة لا يمكنها تنفيذ مشاريعها العمومية على حساب الأفراد دون مقابل منصف لحقوق المنزوع ملكيتهم وهو ما أكدته المادة 72 من قانون التوجيه العقاري، وبموجب المادة 27 من القانون رقم 91-11 يتعيّن إيداع مبلغ التعويض عند تبليغ القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل عن العقارات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها.⁴

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية عن النظم الأخرى

تتداخل في المجال القانوني مفاهيم عديدة تتعلق بالملكية الخاصة وسلطة الدولة عليها مما يستدعي ضرورة التمييز بينهما لتجنب اللبس وتحديد الحقوق والالتزامات بدقة وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: تمييز نزع الملكية عن التأميم

التأميم إجراء قانوني وسياسي يتم بموجبه نقل ملكية مال أو نشاط أو وسيلة إنتاج من القطاع الخاص إلى القطاع العام وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة⁵، وقد لجأ العديد من الدول إلى التأميم لأسباب مختلفة اقتصادية كقيام الدولة بالنهوض بالاقتصاد الوطني وتحريره من الهيمنة الأجنبية واستثمار رؤوس الأموال الوطنية، واجتماعية كتحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف فئات المجتمع ومنع احتكار الخواص لوسائل الإنتاج الأساسية، وسياسية كدعم الاستقلال الوطني وحماية الدولة من استغلال رؤوس الأموال الأجنبية ومثال ذلك قيام الجزائر باسترجاع سيادتها على النفط سنة 1971.⁶

¹ - العربي مداح، نطاق فكرة المنفعة العامة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية دراسة على ضوء القانون الجزائري المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد 02، الملحق الجامعية سوقر، شعبة الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت-الجزائر، سنة 2023، ص ص 181-187.

² - أمال حمادي، مرجع سابق، ص 23.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، الصادر بتاريخ 28 يوليو 1993.

⁴ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيو، عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021.

⁵ - عبد المؤمن بن الصغير، التأميم بين السيادة الإقليمية وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 8، العدد 1، 2020، ص 78.

⁶ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 38.

يشارك نزع الملكية والتأميم في كونهما يهدفان إلى تحقيق المصلحة العامة وينطويان على نقل ملكية الأفراد إلى الدولة جبراً، إلا أنهما يختلفان في عدة جوانب يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- من حيث الموضوع: يقتصر نزع الملكية على العقارات بينما يشمل التأميم المشروعات الإنتاجية بأكملها بما في ذلك العقارات والمنقولات والأصول المادية وغير المادية كالأسهم والعلامات التجارية.

ب- من حيث الهدف: يختلف الهدف من نزع الملكية للمنفعة العامة عن الهدف من التأميم، فبالنسبة لنزع الملكية يتم اللجوء إليه أساساً لتحقيق منفعة عامة محددة ذات طابع اقتصادي بحت أما التأميم فيهدف لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وسياسية أوسع.¹

ج- من حيث الإجراءات: تنتم إجراءات نزع الملكية بالطول والتعقيد وتخضع لضمانات قانونية تتيح للأفراد المتضررين الطعن في قرار للنزع أمام القضاء، أما التأميم فيتم بنص تشريعي يتسم بالسرعة ولا يتيح للأفراد إمكانية الطعن القضائي لأنه يعتبر من أعمال السيادة.²

د- من حيث الآثار القانونية: الأملاك المنزوعة تدخل مباشرة في الأملاك العامة للدولة وينبغي أن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً ويعكس القيمة الحقيقية لها على عكس المشروعات المؤممة لا تدخل بالضرورة ضمن الأملاك العامة والتعويض غالباً ما يكون زهيداً ولا يعكس القيمة الحقيقية للأملاك المؤممة.³

يتضح جلياً أن نزع الملكية يختلف عن التأميم في طبيعته وأركانه وإجراءاته، والعلة في ذلك واضحة وهي أن لكل منهما أهدافاً مختلفة، فنزع الملكية يهدف لتحقيق مصلحة عامة بينما التأميم يهدف لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وسياسية أوسع.

الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن المصادرة

المصادرة إجراء عقابي يتم من خلاله نقل ملكية مال أو مجموعة أموال لصلتها بالجريمة من ذمة صاحبها قهراً ودون مقابل إلى ذمة الدولة بموجب أمر قضائي⁴، وهذا طبقاً لنص المادة 15 في فقرتها الأولى من قانون العقوبات⁵، كما أكدت المادة 2 فقرة 9 من القانون رقم 01-06 على أنها: "التجريد الدائم من الممتلكات بأمر صادر عن هيئة قضائية".⁶

تختلف المصادرة عن نزع الملكية للمنفعة العامة في عدة جوانب جوهرية نلخصها فيما يلي:

أ- من حيث الطبيعة القانونية: نزع الملكية هو امتياز للسلطة العامة يصدر بقرار إداري بعد ثبوت تحقق المنفعة العامة أما المصادرة فهي عقوبة جنائية يتعين أن يصدر بشأنها حكم قضائي.

¹ - فرحان نزار المساعيد وناجي سليمان احمد الفلاح، النظام القانوني للتأميم "دراسة مقارنة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتمرست، الجزائر، المجلد 6، العدد 1، 01/01/2017، ص187.

² - عبد المؤمن بن الصغير، مرجع سابق، ص ص 89-90.

³ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 40.

⁴ - شهرزاد بوعزيز، مستجدات عقوبة المصادرة في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 10، العدد 2، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2025، ص337.

⁵ - الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخ في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم، قانون العقوبات، المادة 15 الفقرة الأولى (معدلة بموجب القانون 06-23 والقانون 24-06).

⁶ - قانون رقم 01-06، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

ب-من حيث الهدف: يهدف نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة أما المصادرة فتهدف إلى تحقيق الردع العام والخاص وذلك بمعاقبة مرتكبي الجرائم ومنعهم من الاستفادة من الأموال التي تحصلوا عليها بطرق غير شرعية.

ج-من حيث النطاق: ينصب نزع الملكية على العقارات أو الحقوق العينية العقارية فقط أما المصادرة فتقع على جميع الأموال المحكوم عليها عقارات كانت أو منقولات.

د-من حيث التعويض: نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل ومنصف يدفع للمالك أما المصادرة فإنها تتم دون تعويض لأنها عقوبة على جريمة ارتكبتها المحكوم عليها.

ه-من حيث الشروط: نزع الملكية يشترط أن يكون للمنفعة العامة أما المصادرة فيجب أن تكون شروط قيامها خاضعة للحالات المحددة قانوناً.

و-من حيث الطابع الشخصي: المصادرة ذات طابع شخصي فهي ترد على أموال المحكوم عليه فقط ولا تطال أموال الأصول والفروع من الدرجة الأولى أما نزع الملكية فقد يرد على ملكيات فردية أو شائعة ويمكن أن يقع حتى على العقارات المخصصة للسكن.¹

الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن الاستلاء المؤقت

الاستلاء المؤقت يعرف بأنه حق السلطة الإدارية في حيازة عقارات مملوكة للأفراد جبراً عنهم وذلك بصفة مؤقتة لتحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض عادل يدفع للمالك نظير حرمانه الانتفاع بملكه خلال مدة الاستلاء وقد نص المشرع الجزائري على أحكام الاستلاء المؤقت في المواد من 679 إلى المادة 681 مكرر 03 من القانون المدني²، ويشترط لصحة الاستلاء المؤقت توفر جملة من الشروط تحت طائلة البطلان وهي:

-وجود ظروف استثنائية واستعجالية تدفع الإدارة لاتخاذ إجراء الاستلاء المؤقت مع عدم وجود حل قانوني آخر.

-ألا يكون محل الاستلاء مخصص فعلاً للسكن.

-أن يكون الاستلاء بموجب قرار كتابي من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو السلطة المختصة يحدد مدة الاستلاء.

-يتم تحديد مبلغ التعويض باتفاق الأطراف أو عن طريق القضاء في حالة لم يتم الوصول إلى اتفاق.³

ويختلف الاستلاء المؤقت عن نزع الملكية للمنفعة العامة في عدة جوانب يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ-من حيث النطاق: نطاق الاستلاء المؤقت أوسع من نطاق نزع الملكية فهو يشمل العقارات والمنقولات والخدمات وحتى تسخير الأشخاص والمؤسسات في حين أن نطاق نزع الملكية يقتصر على العقارات.

¹ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 45 - 46.

² - أحمد خالدي، ضمانات الاستلاء المؤقت على أملاك الخواص في التشريع الجزائري، المجلد 17، العدد 4، جامعة غليزان، الجزائر، سنة 2024، ص 312.

³ - صونيه بن طيبة، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016، العدد 11، ص 148 - 149.

ب-من حيث الغرض: يهدف نزع الملكية إلى تحقيق منفعة عامة دائمة بينما الاستلاء المؤقت يهدف إلى ضمان سيرورة المرافق العامة.

ج-من حيث طبيعة الحق: في نزع الملكية تنتقل ملكية العقار من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة بمجرد صدور قرار نزع الملكية أما في الاستلاء المؤقت فيظل المالك مرتبطاً بملكه ويحتفظ بجميع حقوق الملكية باستثناء حق الاستغلال والانتفاع خلال مدة الاستلاء.

د-من حيث الإجراءات: يتم نزع الملكية للمنفعة العامة وفق مسار قانوني محدد مروراً بعدة مراحل حسب المادة 3 من القانون 91-111، في حين تمر عملية الاستلاء المؤقت بإجراءات أسهل وأسرع فبعد صدور قرار الاستيلاء من المؤقت من قبل السلطة المختصة والذي يكون كتابياً ومتضمناً لعدة تفاصيل كالصفة والطبيعة والغرض والمدة وطرق دفع التعويض يتم تنفيذ الاستيلاء إما مباشرة أو عن طريق المجلس الشعبي البلدي في الحالات التي تقتضي ذلك.²

ه-من حيث قابلية الاستلاء على المساكن: لا يجوز الاستلاء على المساكن حفاظاً على حرمتها وقديستها في حين أن نزع الملكية قد يرد على العقارات المخصصة للسكن في الحالات الضرورية القصوى.

و-من حيث ردّ العقار: في الاستلاء المؤقت تلتزم الإدارة بردّ العقار إلى صاحبه بالحالة التي كان عليها عند استلامه بعد انتهاء مدة الاستلاء أما في نزع الملكية فلا يوجد التزام على الإدارة بردّ العقار لأن الملكية قد انتقلت نهائياً للدولة.³

المطلب الثالث: أركان نزع الملكية للمنفعة العامة

لا يمكن الشروع في إجراء نزع الملكية إلا إذا توافرت أركان أساسية تحدد معالمه وتضمن مشروعيته تتمثل في الجهة المختصة التي تملك سلطة مباشرة إجراءات النزع "الفرع الأول"، المالك المنزوع ملكيته "الفرع الثاني"، المستفيد من عملية النزع "الفرع الثالث"، محل النزع "الفرع الرابع".

الفرع الأول: الجهة المختصة بنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة

يُعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أبرز الصلاحيات التي تمارسها السلطة العامة حيث تندرج هذه الآلية ضمن اختصاصات الدولة حصراً ولا يجوز ممارستها إلا في إطارها، ومع ذلك يمكن أن يُقدّم طلب نزع الملكية من قبل أشخاص اعتبارية خاضعة للقانون العام أو للقانون الخاص وذلك في الحالات التي تتعدد فيها الجهات المستفيدة أو المعنية بالمشروع ذي المنفعة العامة.

ورغم تعدد الجهات التي يمكنها المبادرة بطلب النزع فإن سلطة اتخاذ القرار بالشروع في إجراءات نزع الملكية تبقى محصورة في يد الوالي وحده بصفته ممثلاً للدولة والمسؤول عن تنفيذ هذا النوع من الإجراءات وتخضع هذه القرارات لرقابة القضاء المختص ضماناً لمشروعيتها وحمايةً لحقوق الأفراد.⁴

¹ - المادة 3 من القانون رقم 91-11.

² - أمال حمادي، مرجع سابق، ص 18-19.

³ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 44.

⁴ - إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 2، المجلد 11، 2016، ص 260.

الفرع الثاني: المالك المنزوع ملكيته

يُقصد بالمنزوع منه الملكية كل مالك لعقار أو صاحب حق عيني عقاري تعرّض لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ويستوي في ذلك أن يكون هذا الشخص طبيعياً أو معنوياً تابعاً للقانون الخاص أو العام على أن يُشترط في الحالة الأخيرة أن يكون الحق العيني العقاري مستقلاً عن الملك العام.

ولا يُشترط في المالك أن يكون متمتعاً بالجنسية الوطنية أو كامل الأهلية إذ يجوز نزع ملكية العقارات المملوكة للقصر أو ناقصي الأهلية أو فاقدوها سواء كانوا جزائريين أو أجانب، غير أن هذا الحكم لا يمتد إلى بعض الأملاك ذات الطبيعة الخاصة كالعقارات التابعة للسفارات الأجنبية أو الأملاك العامة للدولة حيث تخضع هذه الأخيرة لنظام إعادة التخصيص بدلاً من إجراءات نزع الملكية، وبناءً على ذلك فإن صفة المالك لا تؤثر في إمكانية مباشرة إجراء نزع الملكية سواء تعلق الأمر بفرد أو شركة، وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم، كامل الأهلية أو ناقصها أو فاقدها.

ومن ثم فإن كل من تعرّض لنزع ملكيته أياً كانت صفته يُعدّ طرفاً في هذا الإجراء وله الحق في اللجوء إلى القضاء، وإلى جانب المالك يشمل مفهوم المنزوع منه الملكية أصحاب الحقوق العينية العقارية كحق الاستعمال والاستغلال، حق السكن وحق الارتفاق إضافة إلى المنتفعين بالأراضي الممنوحة من الدولة لاسيما في إطار المستثمرات الفلاحية.

ونظراً لكون نزع الملكية يترتب عليه تعويض كل من المالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية فإن تحديد هؤلاء يستوجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني، ويترتب عن ذلك تمتعهم بحق الحصول على تعويض عادل ومنصف ومسبق فضلاً عن أهليتهم لمباشرة الطعون القضائية ضد قرارات قابلية التنازل وقرارات نزع الملكية باعتبارهم أطرافاً في هذه العملية.¹

وفيما يتعلق بملكية الأشخاص الاعتبارية العامة فإنه لا يجوز نزع ملكيتها الخاصة إذ تتمتع بحصانة مطلقة تحظر جميع أنواع التصرفات عليها، ولتجاوز هذه العقبة تلجأ الدولة إلى عقد اتفاق بين الوزارات المعنية لنقل الملكية إلى الوزارة المستفيدة دون المرور بإجراءات نزع الملكية ثم تقوم هذه الأخيرة بتخصيص العقار للمنفعة العامة، وقد وسّع المشرع نطاق المتضرر ليشمل المستأجرين والشاغلين والتجار والصناعيين والحرفيين.²

الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية للمنفعة العامة

لم يحدد المرسوم التنفيذي 93-186 الأشخاص القانونيين التي يمكن أن تستفيد من إجراء نزع الملكية خلافاً للقانون 76-48 الملغى الذي نص صراحة على ذلك.³

وتُعدّ سلطة نزع الملكية من الصلاحيات المخولة أساساً للدولة وسائر الأشخاص المعنوية العامة سواء كانت إقليمية أو مرفقية باعتبارها الجهات المكلفة بتحقيق المنفعة العامة، غير أن حصر هذه السلطة في الأشخاص العامة لا يمنع من أن يتم نزع الملكية لفائدة جهات أخرى كالمؤسسات أو المتعهدين المكلفين بتسيير مرفق عام أو إنجاز أشغال عمومية، وفي هذه الحالة لا تنتقل ملكية العقارات المنزوعة مباشرة إلى هؤلاء وإنما تؤول إلى الجهة الإدارية التي باشرت إجراء النزع على أن تعود إليها عند انتهاء مدة الالتزام،

¹ - خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2011، ص 274-275.

² - بوبكر أجغيم، زين العابدين رمضان، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2019، ص 18.

³ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 26.

وعليه فإن صفة المستفيد قد تنفصل عن صفة السلطة نازعة الملكية حيث قد تكون هذه الأخيرة جهة إدارية بينما يكون المستفيد الفعلي جهة أخرى.

ويترتب على هذه الثنائية أهمية قانونية بالغة لا سيما في مجال المنازعات، إذ يُعدّ المستفيد من عملية نزع الملكية طرفاً أساسياً في الدعوى خاصة دعوى التعويض باعتباره الجهة التي تتحمل عبء دفع التعويض للمنزوع منهم الملكية، وقد كرّس القضاء الإداري وعلى رأسه مجلس الدولة مبدأً مستقراً مفاده أن مسؤولية التعويض تقع على عاتق المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية في حين تنحصر مسؤولية الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في مراقبة مشروعيته.

غير أن تطبيق هذا المبدأ لا يخلو من صعوبات عملية خاصة فيما يتعلق بتحديد صفة المستفيد حيث قد تتنازع عدة جهات في هذه الصفة أو تتصل منها تفادياً لتحمل الأعباء المالية، الأمر الذي دفع القضاء الإداري إلى إرساء مجموعة من المعايير لتحديد المستفيد الحقيقي من عملية نزع الملكية أبرزها معيار ذكر المستفيد في القرارات الإدارية المتعلقة بإجراء نزع الملكية ومعيار طبيعة المشروع ومصدر القرار إضافة إلى المعيار المالي المتمثل في الجهة الأمرة بالصرف أو التي تتولى تمويل المشروع، وفي هذا السياق يميز القضاء بين المستفيد المباشر أو الفعلي الذي يتحمل عبء التعويض، والمستفيد غير المباشر والذي يتمثل في المجتمع أو الجمهور الذي تعود عليه نتائج المشروع ذي المنفعة العامة دون أن يتحمل أي التزام مالي وبذلك يظل المستفيد المباشر هو الطرف المحوري في نظام نزع الملكية سواء من حيث تحمّل الأعباء أو من حيث مركزه في الخصومة القضائية.¹

الفرع الرابع: موضوع نزع الملكية (المحل)

لا يرد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا على العقارات والحقوق العينية العقارية وهو ما استقر عليه كل من الفقه والتشريع، حيث كرّس المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في القانون 91-11 وكذا في أحكام القانون المدني.

وعليه فإن نزع الملكية لا يشمل المنقولات كأصل عام ولا حتى العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات المتصلة بالعقار اتصالاً وثيقاً بحيث يتعذر فصلها عنه دون إتلافها، إذ تخضع في هذه الحالة لنفس أحكام نزع العقار ويتم التعويض عنها تبعاً لذلك.

أولاً: العقارات

يُعدّ العقار بطبيعته المحل الرئيسي الذي ترد عليه عملية نزع الملكية سواء تعلق الأمر بأراضٍ فضاء أو أراضٍ فلاحية أو عقارات مبنية، ويُقصد بالعقار وفقاً لأحكام القانون المدني كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف كما يشمل أيضاً ما يُعدّ عقاراً بالتخصيص إذا كان موجهاً لخدمة العقار الأصلي واستغلاله بصفة دائمة.

وعليه يمتد نطاق نزع الملكية ليشمل الأرض وما يتصل بها من منشآت لا يمكن فصلها عنها دون إتلافها كما قد يرد على كامل العقار أو على جزء منه فقط بحسب ما تقتضيه متطلبات المشروع ذي المنفعة العامة، وفي حالة وجود بناء قائم على الأرض فإن نزع الملكية ينصب على الأرض والبناء معاً حتى وإن اختلف مالك كل منهما وذلك ضماناً لتحقيق الغاية من الإجراء والمتمثلة في تمكين الإدارة من استغلال العقار خالياً من أي حقوق.

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 280.

ثانياً: الحقوق العينية العقارية

لا يقتصر نزع الملكية على حق الملكية في حد ذاته بل يمتد أيضاً ليشمل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية، وتشمل الحقوق العينية الأصلية على وجه الخصوص حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن وحق الارتفاق، في حين تتمثل الحقوق العينية التبعية في التأمينات العينية كالرهن وحق الامتياز. ويترتب على ذلك أن تؤول ملكية العقار إلى الإدارة خالية من أي أعباء مقابل تعويض جميع أصحاب الحقوق المرتبطة به سواء كان المالك أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى، ومن جهة قد يقتصر نزع الملكية على أحد الحقوق العينية دون المساس بملكية العقار ذاته وإن كان التطبيق العملي يُظهر أن النزع غالباً ما ينصب على الملكية الكاملة للعقار لتحقيق متطلبات المشروع.¹

المبحث الثاني: الإطار التشريعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يتشكل الإطار التشريعي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر من منظومة قانونية متكاملة تهدف في جوهرها إلى الضبط بين الامتيازات الاستثنائية للسلطة العامة وحرمة الملكية الخاصة وتستند في ذلك إلى مرجعيات دستورية وتشريعية ترسم حدود المنفعة العامة وتحدد مسارات اقتضاء الحقوق.

وضمن هذا الإطار تتبلور غاية هذا المبحث في تسليط الضوء على المنظومة التشريعية لهذه العملية في الجزائر من خلال تناول الأساس القانوني والدستوري لنزع الملكية للمنفعة العمومية "المطلب الأول"، أما في "المطلب الثاني" فسنفصل في الإجراءات الإدارية المتبعة، ولأن حماية ملكية الأفراد هي الغاية الأسمى خصصنا "المطلب الثالث" لدراسة الضمانات التشريعية التي كفلها القانون.

المطلب الأول: الأساس القانوني والدستوري لنزع الملكية للمنفعة العامة

تستمد عملية نزع الملكية شرعيتها من منظومة قانونية كرسها الميثاق الوطني والدساتير المتعاقبة حيث سعى المشرع الجزائري من خلالها إلى إرساء قواعد تضمن التوفيق بين الحقوق الفردية والمصلحة الوطنية العليا، الأمر الذي يستوجب منا دراسة مبدأ حماية الملكية الخاصة في "الفرع الأول"، قبل التطرق في "الفرع الثاني" إلى الاستثناء المتعلق بالنفع العام.

الفرع الأول: مبدأ حماية الملكية الخاصة في الدستور الجزائري

يُعدّ حق الملكية من الحقوق الأساسية ذات الطابع المقدّس والتي حظيت بحماية واسعة في مختلف الدساتير الوطنية والمواثيق الدولية نظراً لما يمثله هذا الحق من ضمانة جوهرية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد.

وفي هذا الإطار كرّست عدة مواثيق دولية حق الملكية صراحةً حيث نصّت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على حماية حق كل فرد في التملك وعدم جواز تجريدته من ملكه تعسفاً، كما أكدت المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان ذات المبدأ من خلال ضمان احترام الملكية الخاصة وعدم المساس بها إلا وفقاً للقانون، كذلك نصّت المادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب على حماية حق الملكية مع تنظيم حالات تقييده وفق مقتضيات المصلحة العامة، ولم يقتصر الأمر على هذه المواثيق بل امتد أيضاً إلى المادة 30 من مشروع الميثاق العربي لحقوق الإنسان والشعوب التي أكدت بدورها على صيانة هذا الحق وضمان احترامه.²

¹ - زويبر براحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008، ص ص 11-12-13.

² - سهام براهيم، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة والقانون، العدد 55، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، ص 338.

ونظرا لكون الدستور التشريع الأساسي الذي يضمن الحقوق والحريات الفردية والجماعية ويضفي الشرعية على ممارسات السلطات ويخضعها لرقابة القانون، عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات ترمي إلى إرساء سياسة عقارية جديدة تكون بديلاً عن تلك التي سادت خلال الفترة الاستعمارية غير أن هذه المحاولات اتسمت بتأثيرات تاريخية وإيديولوجية مرتبطة بالموروث الاستعماري وهو ما أدى إلى وضع الملكية العقارية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني، وقد نتج عن ذلك تهميش دورها في الاقتصاد الوطني مع فرض قيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، وفي هذا السياق نص دستور 1976 على ضمانات تتعلق بحماية الملكية حيث جاء فيه أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه أداء تعويض منصف"¹، ويتم ذلك من خلال مباشرة السلطات الإدارية المختصة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، ويهدف هذا النص إلى الحد من تعسف الإدارة أو تجاوزها لسلطاتها عند اتخاذ إجراءات نزع الملكية أو مصادرتها.

وعلى إثر التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر مطلع التسعينيات بتبنيها النظام الرأسمالي صدر دستور 1989 الذي أولى أهمية كبيرة لحماية الملكية الفردية، كما تم إعادة تحديد دور السلطات العمومية من خلال تقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة مع استمرار تدخلها في المجالات المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة، وفي هذا الإطار سعى المشرع إلى إعادة هيكلة المجال العقاري من خلال تكريس حق الملكية الخاصة التي أصبحت تشكل إحدى الركائز الأساسية للسياسة الاقتصادية الجديدة.

ورغم أن دستور 1989 يُصنف ضمن الدساتير ذات التوجه الليبرالي خاصة ما يتعلق بالفصل بين السلطات والاعتراف بحماية الملكية الخاصة إلا أن نصوصه لم تتضمن صراحةً مبدأ حرية التجارة والصناعة، ويُعد هذا المبدأ في نظر العديد من الفقهاء أساساً للحرية الاقتصادية والاجتماعية نظراً لارتباطه الوثيق بحماية الملكية الخاصة.

ولهذا السبب كان من الضروري انتظار صدور دستور 1996 بتاريخ 28 نوفمبر الذي تبني صراحة مبدأ حرية التجارة والصناعة فقد نصت المادة 37 منه على أن "حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون"²، كما أكدت المادة 52 أن الملكية الخاصة مضمونة باعتبارها من الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الأفراد ويكفلها الدستور، وفي هذا الإطار نص دستور الجزائر لسنة 2016 في المادة 64 على أن "الملكية الخاصة مضمونة"، كما نصت المادة 80 على أنه "يجب على المواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير"³.

أما التعديل الدستوري لسنة 2020 فقد جاء بضمانات أوسع وأكثر تحديداً بهدف تحقيق استقرار التشريع في مختلف المجالات فقد نصت المادة 60 منه على أن: "الملكية الخاصة مضمونة، ولا تنزع إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف"⁴.

¹ - دستور 1976، صادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية، العدد 94، 24 نوفمبر 1976، المادة 20.

² - دستور 1996، المادة 37.

³ - التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01، الجريدة الرسمية، العدد 14، 7 مارس 2016، المادة 64 والمادة 80.

⁴ - التعديل الدستوري 2020، المادة 60.

الفرع الثاني: الاستثناء المتعلق بالنفع العام

يقوم الأساس القانوني والدستوري للاستثناء المتعلق بالمنفعة العمومية على مبدأ أن "الملكية الخاصة حق مضمون" لكن يمكن المساس به استثناء لتحقيق المنفعة العامة شرط احترام الإجراءات القانونية.

أولاً: الأساس الدستوري

ساير المشرع الجزائري مبدأ حماية الملكية كما اعترف في الوقت ذاته بالاستثناء الوارد عليه إلا أن درجة تكريس هذا المبدأ اختلفت باختلاف الدساتير المتعاقبة:

- دستور 1976 نص في المادة 16 على أن الملكية الخاصة مضمونة ولا يجوز نزعها إلا لتحقيق المنفعة العامة وبمقابل تعويض عادل¹.
 - دستور 1989 كرر المبدأ ذاته في المادة 20 مضيفاً أن النزع لا يتم إلا بموجب قانون وتعويض منصف².
 - دستور 1996 جاء بصياغة أكثر دقة في المادة 20 حيث نص على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون وللمنفعة العامة وبعد تعويض عادل ومنصف³.
 - دستور 2016 وكذا دستور 2020 حافظا على نفس المبدأ مما يعكس استقرار هذا الأساس في النظام الدستوري الجزائري.
- وبذلك يظهر أن الدستور يضع المنفعة العامة كشرط جوهري لتبرير نزع الملكية ويجعلها استثناءً لمبدأ حماية الملكية الخاصة.

ثانياً: الأساس القانوني

إلى جانب النصوص الدستورية يكرس القانون المدني هذا الاستثناء باعتباره الشريعة العامة حيث نصت المادة 677 على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته... غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة"⁴.

كما جاء القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم ليحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث نص في المادة 2 على تعريف النزع وفي المادة 3 على الإجراءات المسبقة التي تشمل التصريح بالمنفعة العمومية⁵، وقد أوضح المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 كيفية تطبيق هذا القانون عملياً⁶.

خلاصة القول إن الاستثناء المتعلق بالمنفعة العامة ليس مجرد مبدأ سياسي بل له أساس دستوري راسخ في جميع الدساتير الجزائرية، وأساس قانوني منظم بموجب القانون المدني والقانون الخاص بنزع الملكية والمرسوم التنفيذي المطبق له وهو بذلك يشكل توازناً بين حماية الملكية الخاصة وضمان تحقيق المصلحة العامة.

1 - دستور 1976، المادة 16.

2 - دستور 1989، المادة 20.

3 - دستور 1996، المادة 20.

4 - المادة 677 من القانون المدني.

5 - المادة 2، المادة 3 من القانون 91-11.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

المطلب الثاني: الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة

أحاط المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة بجملة من الضمانات والحقوق لما لها من أهمية بالغة في تكريس دولة القانون حيث لم يقتصر على حق التعويض القبلي كآلية وحيدة لجبر الضرر "الفرع الأول"، بل مدّ حمايته الى ما بعد صدور قرار النزع تتجلى أساسا في تمكين المالك الأصلي في استرجاع الأملاك المنزوعة "الفرع الثاني"، والحق في طلب نزع ملكية الجزء الباقي غير المستعمل "الفرع الثالث"، بالإضافة الى حقه في أولوية الشراء والإجار للأملاك "الفرع الرابع".

الفرع الأول: الحق في التعويض عن نزع الملكية

نزع الملكية هو إجراء إداري يقضي بحرمان المالك من ملكيته لأغراض المنفعة العامة ومن الطبيعي أن يتعرض المالك في هذه الحالة للضرر سواء كان مادياً أو مرتبطاً بفقدان استخدام ممتلكاته، ولذلك يضع القانون التعويض العادل والمنصف كحق أساسي للمالك لضمان عدم استغلال المنفعة العامة على حساب الحقوق الفردية.

وقد كرس المشرع هذا الحق حيث نصّ دستور 1996 في مادته 20 على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، كما أكدت المادة 677 من القانون المدني على عدم جواز حرمان أي شخص من ملكيته إلا وفقاً للقانون مع ضمان التعويض، وأعادت المادة 21 من قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 التأكيد على ضرورة أن يكون التعويض شاملاً لكل الضرر.¹

أولاً: شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية

لكي يُعتبر الضرر الناتج عن نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة مستحقاً للتعويض يجب توفر مجموعة من الشروط الأساسية:²

_ **يجب أن يكون الضرر ملموساً ومادياً** إذ لا يُعوض عن الأضرار المعنوية في الأصل نظراً لصعوبة تقديرها وطابعها الذاتي، غير أن القانون الفرنسي توسع في مفهوم الضرر المادي ليشمل الضرر الجمالي كما أقر التعويض عن الضرر المعنوي في حالات نزع الملكية غير المشروع.

_ **يشترط أن يكون الضرر مترتباً مباشرة على إجراءات نزع الملكية** أي أن هناك علاقة سببية واضحة بين الإجراء والضرر فالضرر البعيد أو غير المباشر لا يكون محل تعويض، لكن القانون الفرنسي يسمح للمتضرر بمطالبة القضاء الإداري بتعويض الضرر غير المباشر في دعوى مستقلة عند إثباته.

_ **يجب أن يكون الضرر واقعا بالفعل وقابلاً للإثبات والتقدير** فالضرر الافتراضي أو الاحتمالي لا يمكن أن يكون محل تعويض أما الضرر المؤكد وقوعه مستقبلاً ويُمكن تحديده بدقة فيجوز المطالبة بالتعويض عنه.

_ **كما يجب أن يمس الضرر مصلحة مشروعة محمية قانوناً** فقد استقر القضاء على أن التعويض لا يمنح إلا لمن يثبت وضعية قانونية سليمة تخوله المطالبة به كخلو الملكية من النزاع وثبوتها بسند قانوني.³

¹ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، مرجع سابق، ص 87-88.

² - إيمان العباسية شنيح، مرجع سابق، ص 251، 252.

³ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، مرجع سابق، ص 90.

ثانياً: عناصر تقدير التعويض

يعد تقدير التعويض عن نزع الملكية مسألة جوهرية لضمان العدالة ويستند إلى المادة 21 من القانون 91-11 التي نصت على أن التقييم يتم وفقاً للقيمة الحقيقية للعقار مع مراعاة مشتملاته واستعماله الفعلي وتحدد هذه القيمة بتاريخ تقييم الأملاك من قبل مصالح الأملاك الوطنية¹، وعليه يمكن القول إن تقدير التعويض يقاس حسب العناصر التالية:

__ القيمة النفعية أو القيمة السوقية الخاصة للعقار أي القيمة المرتبطة بالاستخدام الشخصي للعقار من قبل مالكة أو أصحاب الحقوق مثل الاستعمال التجاري أو السكني.

__ الاستعمال الفعلي للعقار والذي يقصد به تحديد كيفية الاستعمال والاستغلال الحقيقي والمشروع للعقار من قبل المالك.

__ مشتملات العقار أي العناصر القانونية والمادية المرتبطة به وقت صدور قرار نزع الملكية ولا تؤخذ بعين الاعتبار أي تحسينات لاحقة تقاديا للتحايل من أجل رفع قيمة التعويض².

ثالثاً: إجراءات تحديد التعويض

يتم تحديد التعويض بعدة مراحل لضمان الوصول إلى تعويض عادل ومنصف للمالك أو أصحاب الحقوق يغطي كافة الأضرار الناتجة عن نزع الملكية وتتمثل هذه المراحل في³:

1- المرحلة التحضيرية: يتم فيها:

__ إعداد تحقيق إداري جزئي لتحديد الأملاك والحقوق العقارية والمالكين وأصحاب الحقوق⁴ ويتم بواسطة محافظ عقاري معتمد لدى المحكمة⁵.

__ وضع ملف التحقيق الإداري تحت تصرف الجمهور واستماع اللجنة للأشخاص وتدوين الملاحظات

__ تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق المختصة إلى المعنيين بناء على طلبهم.

__ نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية وإبلاغ المعنيين وإعلان ذلك في مقر البلدية.

2- المرحلة التقييمية: تقوم إدارة أملاك الدولة بتقدير قيمة العقارات بعد استلام الملف استناداً إلى قرار التصريح بالمنفعة العامة والتصميم الجزئي مرفق بقائمة الملاك وأصحاب الحقوق⁶، يتعين في هذه المرحلة الاعتماد بالقيمة الحقيقية للعقار ومشتملاته واستعماله الفعلي مع الاستناد إلى تصريحات المكلفين بالضريبة والتفديرات النهائية الصادرة عن إدارة الضرائب وذلك وفقاً لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي 93-186.

3- مرحلة التقرير: بعد إعداد محضر التقييم الذي يعتمد كأساس لقرار قابلية التنازل يتم تقدير التعويض على أساس المتر المربع العقاري العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية مع وضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال 15 يوماً، في حالة عدم استلام المبلغ يتم إيداعه في صندوق الودائع

¹ - المادة 21 من القانون رقم 91-11.

² - إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 253-254.

³ - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، مرجع سابق، ص 93-94.

⁴ - المادة 16 من القانون رقم 91-11.

⁵ - المادة 17 من القانون رقم 91-11.

⁶ - المادة 18 من القانون رقم 91-11.

لخزينة الولاية لحين تمكين المالك منه، وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 93-186 على تبليغ قرار قابلية التنازل وتمكين المعنيين من إبداء آرائهم في التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوم.¹

رابعاً: أشكال التعويض

لم يتطرق المشرع الجزائري سواء في القانون الجديد ولا القديم وحتى المرسوم التنفيذي إلى طرق وأشكال التعويض واكتفى بإشارته إلى إمكانية اقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي في المادة 25 من القانون 91-11، وأشار إلى أن التعويض الممنوح يودع لدى الجهة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ وهذا في المادة 27 من نفس القانون.²

1- التعويض النقدي

يعد التعويض النقدي الأصل والصورة الأساسية للتعويض في التشريعات الجزائرية حيث يتمثل في دفع مبلغ مالي لفائدة مالك العقار أو صاحب الحق العيني المنزوع بالعملة الوطنية (الدينار الجزائري) ويصرف عادة دفعة واحدة، وقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 على إمكانية استفادة مستأجري المحلات السكنية أو شاغليها من تعويض نقدي مكمل وذلك لجبر الضرر الناتج عن حرمانهم من الانتفاع وإجبارهم على الإخلاء بما يتيح لهم إمكانية اقتناء مسكن بديل.³

2- التعويض العيني

يعد هذا النوع من التعويض استثناء من صلاحيات الإدارة إذ يجوز لها تقديم تعويض عيني بدل النقدي كما نصت المادة 25 من القانون 91-11 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيقه والتي حددت مجال اقتراح التعويض العيني في إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المنزوعة ملكيتها أو توفير محلات بديلة للتجار والصناع والحرفيين بشرط موافقة المستفيدين.

نستخلص مما سبق أن الحق في التعويض يستند إلى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة، غير أن مفهوم التعويض العادل والمنصف لا ينصرف إلى مصلحة المالك وحده بل يشمل كذلك مصلحة الإدارة نازعة الملكية، فالتعويض يوازن بين اعتبارين أساسيين: أولاً أن الإدارة تسعى لتحقيق المنفعة العامة وبالتالي لا يجوز للمالك أن يثري على حسابها لأن ذلك يُعد إثراءً على حساب المصلحة العامة فلا تُلزم الإدارة بتعويض عن أضرار لم تكن سبباً فيها، وثانياً أن سلطة الإدارة لا ينبغي أن تُستغل للحصول على العقارات بمقابل بخس مما يخلّ بمبدأ العدالة، ومن ثم فإن نقطة التوازن بين هذين الاعتبارين تُشكّل جوهر التعويض العادل والمنصف ويتحقق هذا التعويض عندما يغطي كامل الضرر بحيث يُعاد المالك إلى وضعية مماثلة لوضعيته الأصلية قدر الإمكان.

ولهذا يُعدّ التعويض أهم حق للمنزوع ملكيته لأنه يمكّن من التوفيق بين حقين مشروعين: حق الملكية الفردية وحق تحقيق المنفعة العامة مع الحرص على تقليل الضرر إلى أدنى حد ممكن.⁴

الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يُكرّس المشرع الجزائري حق المالك المنزوع ملكيته في استرجاع أملاكه بموجب أحكام المادة 32 من القانون رقم 91-11 والتي نصت على: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل

¹ - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

² - المادة 25 من القانون رقم 91-11.

³ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁴ - علّال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، مرجع سابق، ص 91.

المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن استرجاع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".¹

ويُفهم من هذا النص أنّ المشرع أقرّ صراحة للمالك المنزوعة ملكيته أو لذوي الحقوق حق المطالبة باسترجاع العقار في حال عدم تنفيذ المشروع الذي كان سبباً في نزع الملكية ضمن الأجل المحددة.

غير أنّ الملاحظ أنّ هذا القانون وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يتضمنوا أحكاماً تفصيلية توضح كيفية تنفيذ ما جاءت به المادة سالفة الذكر مما يُعدّ فراغاً تشريعياً خاصة إذا ما قورن بالأمر رقم 76-48 الملغى الذي كان أكثر دقة ووضوحاً في تنظيم هذا الحق فقد نصّت المادة 48 منه على: "إذا لم يتم تخصيص العقارات المنزوعة للغرض المقرّر لها خلال خمس (05) سنوات، أو تمّ العدول عن هذا التخصيص، جاز للمالكين السابقين أو خلفائهم طلب إعادة بيعها لهم خلال أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ صدور قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة"،² كما أوجبت مراعاة أحكام الأمر رقم 73-371 المتعلق بالثورة الزراعية بالنسبة للعقارات ذات الطابع الزراعي.⁴

ويقع على عاتق المدعي عبء إثبات عدم انطلاق الأشغال فعلياً في الأجل المحددة أو عدم تخصيص العقار للغرض الذي تمّ التصريح بالمنفعة العمومية من أجله، وفي حال استجابة الجهة القضائية للطلب يتعيّن عليها تعيين خبير لتقييم الأملاك محل الاسترجاع وفقاً لنفس المعايير المعتمدة عند نزع الملكية مع مراعاة القيمة الحقيقية للأملاك وقت استرجاعها، كما أنّ حق الاسترجاع يقتصر نطاقه على ملكية العقار محل نزع الملكية دون أن يمتد إلى الحقوق العينية العقارية الأخرى المرتبطة به.⁵

أولاً: شروط ممارسة حق الاسترجاع

من ناحية أخرى فإن ممارسة دعوى الاسترجاع تخضع لجملة من الشروط التي حدّدها المشرع والتي تقضي بإمكانية استرجاع العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق، وفي حالة تعذر تقديم الطلب من طرف المالك الأصلي بسبب الوفاة أو فقدان الأهلية ينتقل هذا الحق إلى الورثة بصفتهم خلفاً عاماً كما يمكن أن يمارسه الخلف الخاص كلّ في حدود حقوقه وهو ما يعكس الطابع العيني لهذا الحق وارتباطه بالملكية العقارية.

ومن ثمّ فإن ممارسة حق الاسترجاع تبقى رهينة بإرادة المالك المنزوعة ملكيته إذ يمكنه المطالبة به أو العدول عنه حتى في حالة تقاعس الإدارة عن مباشرة الأشغال ضمن الأجل المحددة قانوناً، كما أنّ الإدارة لا تملك قانوناً إجباره على استرجاع العقار كما لا يمكنها إلزامه بردّ التعويض الذي تقاضاه مقابل نزع الملكية ما لم يُبدي رغبته الصريحة في استعادة ملكه.⁶

¹ - المادة 32 من القانون 91-11.

² - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 1 جوان 1976.

³ - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 98، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

⁴ - صونيه بن طيبة، الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 10، جامعة تبسة، 2015، ص ص 44-46.

⁵ - ياقوتة عليوات، مرجع سابق، ص ص 125-127.

⁶ - صونيه بن طيبة، مرجع سابق، ص 47.

ثانياً: إجراءات ممارسة الحق

رغم أن حق الاسترجاع يُعدّ من الضمانات القانونية الأساسية للمالك المنزوعة ملكيته وأصحاب الحقوق لم يحدّد المشرّع شكل تقديم طلب الاسترجاع كما لم يفرض أجلاً نهائياً ما يجعل هذا الحق مفتوحاً ابتداءً من اليوم التالي لانقضاء الأجل القانوني لأربع سنوات إلى حين تنفيذ المشروع أو تخصيص العقار للغرض الذي نُزع من أجله، كما لم يحدّد إجراءات مفصلة لممارسته، ويُستفاد من التطبيق العملي أنّ المالك أو أصحاب الحقوق يجب أن يقدموا طلب الاسترجاع أولاً إلى الإدارة التي قامت بنزع الملكية قبل اللجوء إلى القضاء.

وفي حال قبول الإدارة للطلب يتوجّب على صاحب الحق دفع مبلغ التعويض الذي تقاضاه عند نزع الملكية كما يُلزم بدفع قيمة إضافية إذا أُجريت تحسينات على العقار خلال فترة الملكية الإدارية، ويُعدّ هذا الإجراء وسيلة لضمان توازن مصالح المالك الأصلي والإدارة مع الحفاظ على حقوق الطرفين وفقاً للغرض الذي نُزع العقار من أجله.¹

الفرع الثالث: الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل

تنص المادة 677 من القانون المدني على أنه " ...للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها.."²، وهو ما يفيد منح الإدارة سلطة تقديرية في تحديد نطاق نزع الملكية تبعاً لمتطلبات المشروع المصرّح بمنفعته العامة، وبناءً على ذلك قد يقتصر نزع الملكية في بعض الحالات على جزء من العقار دون باقيه، الأمر الذي يثير إشكالية قانونية تتعلق بمصير الجزء المتبقي خاصة إذا فقد هذا الأخير قيمته الاقتصادية أو أصبح غير قابل للاستعمال.

أولاً: نزع الباقي غير المستعمل في ظل القانون

تطرق المشرّع لهذه المسألة في المادة 22 من القانون رقم 91-11 إذ جاء فيها "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق بالأمالك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".³

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يتضمن أي أحكام تطبيقية توضح كيفية تنفيذ هذا النص ما جعل هذا التنظيم يثير نوعاً من الغموض لاسيما فيما يتعلق بالحالات التي يجوز فيها طلب نزع الباقي: هل يحق ذلك مطلقاً أم يُشترط أن يصبح الجزء المتبقي غير قابل للاستعمال؟ وإذا كان الأمر كذلك فما المقصود بعدم القابلية للاستعمال؟ هل يتعلق الأمر بالاستحالة المطلقة للاستعمال أم يكفي أن يكون الاستعمال ممكناً ولكن في ظروف غير عادية أو غير مجدية اقتصادياً؟

وللوقوف على هذه التفاصيل أصبح من الضروري الاستئناس بالتشريع القديم الذي عالج فيه المشرّع هذه الفكرة بمزيد من الدقة وتحديداً الأمر رقم 76-48، نجد أنه قد حسم هذا الإشكال بنصه في المادة 23 على أنه إذا كان الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية جاز للمالك طلب نزع ملكية كامل العقار،

¹ - خيرة حاتم، ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2016، ص 74.

² - المادة 677 من القانون المدني.

³ - المادة 22 من القانون رقم 91-11.

وهو نفس الاتجاه الذي تبناه التشريع الفرنسي الذي اعتبر أن معيار عدم القابلية للاستعمال يتمثل في عدم إمكانية الانتفاع بالعقار في ظروف عادية¹.

غير أن تحديد مفهوم "الظروف العادية" يظل مسألة تقديرية يُفترض أن تُترك للسلطة القضائية نظرًا لما تتطلبه من حياد وخبرة تقنية، إذ أن إسناد هذا التقدير إلى الإدارة وحدها قد يفتح المجال أمام التعسف خاصة وأن القانون الجديد منحها سلطة تقدير التعويض مما قد يدفعها إلى رفض نزع الباقي بدعوى إمكانية استغلاله حفاظًا على أموال الخزينة العامة².

ثانياً: شروط نزع الباقي غير المستعمل

نظرًا لسكوت القانون الجديد عن تحديد شروط طلب نزع الباقي يمكن الاستئناس بأحكام التشريع القديم لاستخلاص هذه الشروط.

01- في العقارات المبنية

إذا انصبّ نزع الملكية على جزء من عقار مبني وأصبح الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع به جاز للمالك طلب نزع ملكية هذا الجزء وفقًا لما تقرره المادة 22 من القانون 91-11، ويُفهم من المقارنة بين التشريعات أن معيار عدم القابلية للانتفاع يُعدّ جوهر هذا الحق.

اشتراط المشرع الجزائري في التشريع القديم استحالة الانتفاع على الإطلاق وهو معيار أكثر تشددًا، أما في ظل القانون الجديد فقد استُعملت عبارة "غير المستعمل" وهي عبارة تثير إشكالات تفسيرية إذ قد يُفهم منها عدم الاستعمال بإرادة المالك أو عدم القابلية للاستعمال وفق معيار موضوعي أو حتى الاستحالة المطلقة كما في النص القديم.

غير أن الفقرة الثانية من المادة 22 تُسهّم في توضيح هذا الغموض حيث ربطت بين طلب نزع الباقي غير المستعمل ونقصان القيمة، مما يدل على أن هذا الحق لا يُمارس إلا إذا أصبح الجزء المتبقي عديم القيمة أو يتعذر الانتفاع به³.

وعليه يمكن تحديد شروط نزع الباقي في العقارات المبنية كما يلي:

- أن تكون البناية وحدة واحدة غير قابلة للقسمة مع الأخذ بعين الاعتبار ليس فقط طبيعتها المادية بل أيضًا تخصيصها ووظيفتها كما استقر عليه الفقه والقضاء المقارن.

- أن يلحق الجزء المتبقي ضرر مادي قابل للتقييم الموضوعي.

- أن يتعذر أو يستحيل الانتفاع العادي بالجزء المتبقي وفق معيار موضوعي مرتبط بالاستعمال المألوف للعقار.

02 - في الأراضي غير المبنية (العارية)

جاء نص المادة 22 من القانون 91-11 عامًا دون أن يميز بين العقارات المبنية والعقارات العارية كما لم يحدد شروطًا خاصة بكل نوع، في المقابل نجد أن التشريع الفرنسي لسنة 1958 وكذا الأمر الجزائري

¹ - المادة 23 من الأمر رقم 48-76، ملغى.

² - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018، ص ص 309-310.

³ - المادة 22 من القانون رقم 91-11.

رقم 48-76 قد تضمننا تنظيمًا دقيقًا لهذه المسألة حيث حدد شروطًا موضوعية لقبول طلب نزع الباقي غير المستعمل.¹

كما تطرح مسألة تجزئة العقار إشكالًا تنظيميًا إذ تخضع القطع الأرضية لمخططات عمرانية مسبقة ولا يجوز للإدارة نازعة الملكية أن تُخلّ بها أو تعدلها بل يتعين عليها احترامها، ومن ثم فإن تحديد مفهوم القطعة أو التجزئة لا يدخل ضمن سلطة الإدارة وإنما يُستمد من قواعد التعمير.

ولقيام حق المالك في طلب نزع الباقي من العقارات العارية يُشترط ما يلي:

- أن يتعلق الطلب بقطعة أرض واحدة محددة وفق مخططات التجزئة وأن ينصب على الجزء المتبقي منها دون ما يوجد عليها من منشآت غير ثابتة.

- أن يكون نزع الملكية قد شمل جزءًا كبيرًا من مساحة القطعة بحيث لا يتبقى منها سوى جزء ضئيل (عادة ربع المساحة أو أقل) وهو ما نص عليه كل من القانون الفرنسي والتشريع الجزائري القديم.

- أن يؤدي هذا النزع إلى نقصان قيمة الجزء المتبقي أو إلى تعذر الانتفاع به في الظروف العادية وهو ما عالجته القانون الجديد من خلال ضمان التعويض.

- ألا يملك المالك قطعة أرض ملاصقة، إذ أن وجود قطعة مجاورة يحافظ على القيمة الاستعمالية للعقار المتبقي مما ينفي مبرر طلب نزع الباقي.

- أن تكون مساحة الجزء المتبقي محدودة (أقل من 10 أرات في التشريع المقارن) وهو شرط لم يتبناه القانون الجديد مما يفتح المجال لطلب نزع الباقي غير المستعمل مهما كانت مساحته.²

ثالثًا: إجراءات طلب نزع الباقي غير المستعمل

لم يُفصل القانون رقم 91-11 الإجراءات المتعلقة بطلب نزع الباقي إذ اكتفى بالإقرار بهذا الحق دون تحديد كيفية ممارسته أو الجهة المختصة بتلقي الطلب أو الآجال المحددة لتقديمه وهو ما يفتح المجال أمام تفسيرات متعددة ويمنح المالك حرية تقديم الطلب في أي وقت وبأي شكل.

وبالرجوع إلى التشريع المقارن وخاصة القانون الفرنسي نجد أن طلب نزع الباقي يُقدّم إلى القضاء باعتباره الجهة المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات، أما في الجزائر وبالنظر إلى أن قرار نزع الملكية يصدر عن الوالي فإنه يُستنتج أن الطلب يُوجّه إليه باعتباره صاحب الاختصاص في اتخاذ قرار النزع ويُستحسن تقديم هذا الطلب في مرحلة مبكرة عقب صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة أو على أقصى تقدير بعد صدور قرار قابلية التنازل كما يمكن تقديمه في إطار المنازعة المتعلقة بتقدير التعويض.

يثار تساؤل حول ما إذا كان يحق للمالك في حال نزع الباقي بطلب منه ممارسة حق الشفعة إذا قررت الإدارة لاحقًا بيع العقار، غير أن الاتجاه الراجح يعتبر أن نزع الباقي بطلب من المالك يأخذ حكم البيع ومن ثم لا يثبت له حق الشفعة كما لا يمكنه المطالبة باسترجاعه لاحقًا.³

مما سبق يتضح أن حق المالك في نزع الباقي غير المستعمل يعد من أهم الضمانات التشريعية التي تهدف إلى حماية المالك من الآثار السلبية لنزع الملكية الجزئي غير أن المشرع الجزائري رغم إقراره له في

¹ - الأمر رقم 48-76، المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر بتاريخ 1 جوان 1976، الملغى بموجب القانون رقم 91-11.

² - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص ص 111-115.

³ - حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص ص 313-314.

قانون نزع الملكية لم يضع إطاراً تشريعياً دقيقاً ينظم شروط ممارسته، ما يؤدي إلى إثارة صعوبات تطبيقية ويفرض الرجوع إلى الفقه والاجتهاد القضائي بل وحتى أحكام التشريع القديم لسد هذا الفراغ التشريعي وهو ما يعكس الحاجة إلى تدخل تشريعي أكثر وضوحاً لضبط هذا الحق.

الفرع الرابع: الحق في أولوية الشراء والإيجار للأمالك المنزوعة

ينبغ حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار للأمالك المنزوعة ليس من عدم تخصيص العقار للغرض الذي نُزع من أجله بل من السلطة المخوّلة للإدارة في التخصيص واستخدام الأموال المنزوعة إذ يجوز للإدارة عرض العقارات المنزوعة للإيجار أو البيع ضمن إطار التسيير العادي لأمالكها ومنح المالكين الأصليين وذوي الحقوق حق أولوية الاستفادة من هذه العمليات سواء بالشراء أو بالإيجار بما يضمن

مراعاة مصالحهم وحقوقهم القانونية.¹

وعليه يمكن القول إن هذا الحق يختلف عن حالة الاسترجاع الناشئ عن عدم التخصيص، ففي حالة الاسترجاع يخاصم المالك الإدارة للمطالبة بإعادة ملكيته نتيجة لعدم تخصيص العقار للغرض الذي من أجله نزع الملكية، أما في حالة حق الأولوية فإن الإدارة تبادر من تلقاء نفسها بإخطار المالك ببيعها أو تأجير العقار مخطرة إياه بحقه في أولوية الشراء أو الإيجار.

أما من الناحية القانونية لم يشر قانون نزع الملكية رقم 91-11 صراحة إلى حق الأولوية، كما أنّ غياب المراسيم التنظيمية المكّمة له أدى إلى تباين الاجتهاد القضائي ما أدى إلى استخدام المحاكم العليا في الجزائر لمصطلحات متباينة عند البت في قضايا مشابهة منها: "إعادة البيع"، "حق الاستعادة" و"إعادة التنازل".

كما يلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم يحدد إجراءات قانونية واضحة لممارسة هذا الحق ولم يستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص في البت بطلب الاستفادة من الحق في إعادة الشراء أو التنازل عن العقار سواء في القانون الحالي أو في النصوص السابقة، خلافاً للمشرّع الفرنسي الذي استقر على مبدأ إسناد الاختصاص في إقرار حق إعادة الشراء أو إعادة البيع للمالك إلى القضاء المدني مع احتفاظ القضاء الإداري بالاختصاص في تحديد وجود التخصيص للمنفعة العامة، ويعكس هذا التوزيع مبدأ الفصل بين وظيفة الرقابة الإدارية على التخصيص وبين الفصل المدني في الحقوق العقارية للأفراد.²

وبالتالي يظهر أنّ الحق في أولوية الشراء أو الإيجار يرتبط بإجراءات دقيقة لم تحددها النصوص الجزائية بوضوح وأن الاجتهاد القضائي ما زال متبايناً بين احترام المهل القانونية وبين الفصل في الحقوق العقارية للأفراد، مما يعكس الحاجة إلى تنظيم تشريعي أكثر وضوحاً لهذا الحق.

¹ - علال قاشي، حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية المجلد 5، العدد 2، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2019، ص ص 13-14.

² - ياقوتة عليوات، مرجع سابق، ص 127.

خلاصة الفصل

نخلص في الأخير من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل إلى أن النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر ليس مجرد آلية إدارية تقنية بل يعكس المسار التاريخي والسياسي والاقتصادي للدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث تطور من مرحلة تغليب الاعتبارات الجماعية في الحقبة الاشتراكية وصولاً إلى دستور 2020 الذي أعاد التوازن وقوّى الضمانات الدستورية لحماية حقوق الملاك باعتبار نزعها إجراء استثنائياً مقيداً بضوابط صارمة لاسيما التعويض العادل والرقابة القضائية.

وتكمن أهمية دراسة هذا الإطار في تأصيل الطبيعة القانونية للإجراء وتمييزه عن الأنظمة المشابهة لرفع أي خلط في الممارسة العملية، مما يجعل من هذا الفصل مدخلاً نظرياً يمهد لفهم فكرة نزع الملكية للمنفعة العمومية التي لا غنى عنها للانتقال نحو الجوانب التطبيقية وما تطرأ عليها من إشكالات.

الفصل الثاني:

الإطار القضائي الإداري لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر

الفصل الثاني: الإطار القضائي الإداري لنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر

يُمثل القضاء الإداري الضمانة الجوهرية التي يتوازن بموجبها حق الدولة في نزع الملكية الخاصة لتحقيق المنفعة العامة مع حق المالك في الحماية من التعسف وضمان التعويض العادل، فمهما بلغت السلطة التقديرية للإدارة في تقرير المنفعة العامة واتخاذ إجراءات نزع الملكية تبقى خاضعة لرقابة القضاء.

وإذا كان الفصل الأول قد تناول الأسس الموضوعية لعملية نزع الملكية من حيث شروطها ومراحلها وضوابط إعلان المنفعة العامة فإن هذا الفصل يستكمل الصورة بالتطرق إلى البُعد القضائي والإجرائي لهذه العملية إذ أن نزع الملكية لا يقتصر على قرارات إدارية بحتة بل يُفضي في أغلب الأحيان إلى نزاعات قضائية تمس صحة الإجراءات المتبعة أو مقدار التعويض المستحق أو حتى مشروعية قرار نزع الملكية في حد ذاته، وعليه سنتناول في المبحث الأول للفصل الإطار الإجرائي لدعوى نزع الملكية من حيث قواعد الاختصاص القضائي وشروط قبول الدعوى ومراحل التقاضي، أما المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى منازعات الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية، بما تشمله من طعون في صحة مسار الإجراءات وأوجه البطلان التي قد تُلحق بمسار نزع الملكية برمته.

المبحث الأول: الإطار الإجرائي لرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري

يقتضي الخوض في المنازعات القضائية الناشئة عن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التطرق أولاً إلى قواعد الاختصاص القضائي إذ يتعين على المدعي معرفة الجهة القضائية المؤهلة بالنظر في القرار المطعون فيه "المطلب الأول"، كما يجب ضبط كافة الشروط القانونية والإجرائية اللازمة لقبول الدعوى "المطلب الثاني" وإجراءات السير الخصومة العقارية "المطلب الثالث"، إذ تشكل هذه المسائل الضمانة الأساسية لتمكين الملاك من حماية حقوقهم.

المطلب الأول: الاختصاص القضائي

يقصد بالاختصاص القضائي السلطة الممنوحة لجهة معينة للفصل في نزاع معين وهو ما حدده المشرع الجزائري وفق طبيعة الدعوى وموضوعها ومكان نشأتها، وبالرجوع إلى المبادئ العامة يعتبر القاضي العادي الحامي الطبيعي للملكية الخاصة ومن ثم كان من المنطقي أن تعود له صلاحية النظر في المنازعات المتعلقة بها بما في ذلك حالات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

غير أن الواقع القضائي قبل سنة 1976 كان يتسم بازدواجية في الاختصاص إذ كان القاضي الإداري مختصاً بدعوى الإلغاء بينما تعود دعوى التعويض إلى القاضي العادي وهو ما يعكس التأثير بالنموذج الفرنسي، لكن مع صدور الأمر رقم 76-48 سنة 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية¹ تم إنهاء هذه الازدواجية وإسناد مهمة الفصل في جميع المنازعات الناشئة عن عملية نزع الملكية إلى القاضي الإداري وذلك تكريساً للمعيار العضوي في تحديد المنازعات الإدارية.

ورغم أن القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 المطبق له لم ينص صراحة على الجهة القضائية المختصة واكتفيا بعبارة "الجهة القضائية المختصة"، إلا أن الإحالة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مسألة الطعن تؤكد أن المشرع قصد القضاء الإداري باعتباره المرجع الأساسي في هذا النوع من المنازعات².

¹ - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 1976/05/25، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² - فاطمة الزهراء زموش، مرجع سابق، صفحة 90 و 91.

ومع الإصلاحات الدستورية لسنة 2020 أصبح التنظيم القضائي في الجزائر يقوم على ثلاث درجات: المحاكم الإدارية كدرجة أولى، المحاكم الإدارية للاستئناف كدرجة ثانية ومجلس الدولة كجهة عليا، هذا التطور يعكس إرادة المشرع في توفير ضمانات أكبر للمتقاضين في منازعات نزع الملكية وضمان تدرج قضائي أكثر انسجامًا مع طبيعة هذه المنازعات ذات الطابع الإداري.¹

الفرع الأول: الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في منازعات نزع الملكية

هي ولاية المحكمة الإدارية للفصل "نوعيا وإقليميا" في المنازعات المعروضة أمامها ضد السلطة المختصة بإصدار قرارات نزع الملكية الخاصة.

أولا: الاختصاص النوعي

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية _ المعدلة بموجب المادة 4 من القانون 22-13_ على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء ما أسند بنص خاص إلى جهات أخرى، فهي تفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية طرفاً فيها سواء كمدعية أو مدعى عليها.²

وقد وزع المشرع الاختصاص النوعي على أساسين:

- المعيار العضوي: أي أن وجود شخص من أشخاص القانون العام طرفاً في النزاع يكفي لإسناد الاختصاص للقضاء الإداري.
- عنصر الصفة: حيث تختص المحاكم الإدارية بدعاوى الإلغاء، التفسير، وفحص مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المحلية (الوالي، البلدية، المؤسسات العمومية المحلية)، إضافة إلى دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بنصوص خاصة.³

وبما أن معظم قرارات نزع الملكية تصدر عن "الوالي" باعتباره سلطة لامركزية، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة نوعياً بالنظر في الطعون المرفوعة ضد هذه القرارات سواء تعلق الأمر بشرعية القرار أو بالتعويضات المترتبة عنه.

ثانيا: الاختصاص الإقليمي

حددت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يُحدد وفقاً للمادتين 37 و38 من نفس القانون أي بحسب موطن المدعى عليه (الوالي أو الجهة الإدارية مصدر القرار)، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرتها موطن أحدهم.⁴

غير أن المشرع وضع استثناءً مهماً في المادة 40 حيث نص على أن الدعاوى العقارية أو المتعلقة بالأشغال العمومية تُرفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن العقار أو مكان تنفيذ الأشغال وهو ما أكدته أيضاً نص المادة 804⁵، وبذلك فإن المنازعات المتعلقة بنزع الملكية باعتبارها مرتبطة بالعقار تخضع لاختصاص حصري للمحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرتها.

¹ - دستور 2020.

² - المادة 800 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

³ - المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 803 والمادة 80 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يلعب الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية دوراً أساسياً خاصة عندما تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً في النزاع لاسيما فيما يتعلق بمسألة نزع ملكية الخاصة للمنفعة العمومية ذلك لضمان حسن سير العدالة وتقادي تضارب الأحكام.

وتجدر الإشارة أن كل من الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي في المواد الإدارية تعد من النظام العام يثيره القاضي الإداري تلقائياً استناداً للمادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

الفرع الثاني: المحكمة الإدارية للاستئناف

في إطار الإصلاح الدستوري لسنة 2020 تم استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف لمدينة الجزائر، لتشكل درجة ثانية من درجات التقاضي في المادة الإدارية في الجزائر² وذلك بموجب نص المادة 29 منه قانون التنظيم القضائي فهي جهة استئناف للأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وتختص بالفصل:

- بالرجوع إلى نص المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ اسند المشرع اختصاصاً حصرياً للمحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة لتفصل كدرجة أولى في دعاوى الإلغاء وتفسير وفحص مشروعيات القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية (بعد أن كانت سابقاً من اختصاص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة أي أن القرارات التي تصدر بشأنها لا تقبل أي شكل من أشكال الطعن).
- الاستئناف ضد الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية⁴.

ويجوز الطعن بالاستئناف في أجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي بينما تُحدد آجال الطعن في الأوامر الاستعجالية بخمسة عشر 15 يوماً.⁵

الفرع الثالث: مجلس الدولة واختصاصه في منازعات نزع الملكية

يعد مجلس الدولة قمة الهرم القضائي الإداري في الجزائر، وقد أسند له المشرع دوراً محورياً في الرقابة على أعمال الإدارة سواء باعتبارها جهة استئناف أو كدرجة أولى وأخيرة في بعض المنازعات ذات الطبيعة الخاصة، هذا الدور يكتسب أهمية بالغة في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نظراً لارتباطها بحق الملكية الذي يحظى بحماية دستورية وفي الوقت ذاته بقرارات إدارية تمس المصلحة العامة.

رغم ذلك لا شك أن استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف يؤثر بصورة مباشرة على صلاحيات القضائية لمجلس الدولة وتماشياً مع هذا التغيير صدر القانون العضوي رقم 11-22 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره واختصاصاته معدلاً للقانون العضوي رقم 01-98 وموأكلاً لتاريخ صدور القانون العضوي رقم 10-22 الذي ألغى أحكام القانون العضوي 11-05 المتعلق بالتنظيم القضائي بما يتماشى مع التقسيم والتنظيم القضائي الحالي وتوزيع الصلاحيات بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية للاستئناف والمحاكم الإدارية.⁶

¹ - نظيرة بومالة، الرقابة على نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، المجلد 8، العدد 1، ص 101.

² - القانون العضوي رقم 10-22، المؤرخ في 9 يونيو سنة 2020، المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 41، الصادر بتاريخ 16 يونيو سنة 2022، المادة 29.

³ - المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مدرجة بموجب القانون رقم 13-22.

⁵ - عبد القادر عميبر، نذير طويل، المحاكم الإدارية للاستئناف ودورها في ضمان حسن سير العدالة في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة عبد الحفيظ بوالصوف -ميلة، 2023، ص 27.

⁶ - نظيرة بومالة، مرجع سابق، 100.

أولاً: مجلس الدولة كجهة استئناف

من خلال القانون العضوي رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية ثم القانون العضوي رقم 11-13 المعدل والمتمم للقانون رقم 98-01 أكد المشرع أن أحكام المحاكم الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وذلك بالاستناد الى المادة 10 بنصها "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، ويختص أيضا كجهة استئناف في القضايا المخول له بموجب نصوص خاصة"¹ تقابلها نفس المادة من القانون رقم 98-01 حيث تنص بدورها على أن " مجلس الدولة يختص بالفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف لمدينة الجزائر في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية ..."².

وعليه يتمتع مجلس الدولة باختصاصه كدرجة بالفصل في الطعون بالاستئناف ضد القرارات الإدارية الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طبقا للمادة 902 من القانون رقم 08-09 والمادة 10 من القانون العضوي رقم 22-11 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98-01، وتجدر الإشارة الى أن للاستئناف أمام مجلس الدولة أثر ناقل للنزاع وموقف لتنفيذ الحكم طبقا للمادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

وبذلك أصبح المجلس الضامن الأعلى لمراقبة مدى احترام المحاكم الإدارية لقواعد المشروعية خاصة في الطعون المتعلقة بقرارات نزع الملكية الصادرة عن السلطات المحلية، كما يختص المجلس بالنظر في الطعون بالنقض لمراقبة مدى صحة تطبيق القانون ويكون ضد الأحكام النهائية الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يرفع خلال شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم القضائي المتضمن القرار النهائي وفقا 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴ وهو ما يعزز دوره في توحيد الاجتهاد القضائي وضمان استقرار القواعد القانونية المتعلقة بنزع الملكية.

ثانياً: مجلس الدولة كجهة ابتدائية ونهائية

إلى جانب دوره الاستئنافي منح المشرع لمجلس الدولة اختصاصاً أصيلاً كدرجة أولى وأخيرة في المنازعات المرتبطة بالقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية مثل الوزارات والهيئات الوطنية، هذا التخصيص يعكس إرادة المشرع في التعامل مع القرارات المركزية باعتبارها ذات أهمية خاصة تستوجب رقابة مباشرة من أعلى هيئة قضائية إدارية دون المرور بالمحاكم الإدارية أو محاكم الاستئناف، وبالتالي فإن قرارات نزع الملكية الصادرة عن وزير أو سلطة مركزية تُرفع مباشرة أمام مجلس الدولة الذي يفصل فيها نهائياً⁵.

1 - القانون العضوي رقم 98-02، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخة في 1998. نقول مؤرخ وليس مؤرخة

2 - المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادرة في 01/06/1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 22-11 المؤرخ في 09/06/2022، الجريدة الرسمية، عدد 41، المؤرخة في 16/06/2022. نقول صار ومؤرخ

3 - نظيرة بومالة، مرجع سابق، المادة 100.

4 - المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5 - حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام مجلس الدولة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019، ص 33، 34.

-التوازن بين المركزية واللامركزية

يتضح من توزيع الاختصاص أن المشرع الجزائري اعتمد معيار الجهة المصدرة للقرار لتحديد المحكمة المختصة:

- إذا كان القرار صادرًا عن سلطة لامركزية (مثل الوالي) فإن المحكمة الإدارية هي المختصة.
- أما إذا كان القرار صادرًا عن سلطة مركزية (مثل الوزير) فإن الاختصاص يعود مباشرة لمجلس الدولة.

هذا التمييز يحقق توازنًا بين ضمان الرقابة القضائية على المستوى المحلي عبر المحاكم الإدارية وبين تكريس سلطة مجلس الدولة في مراقبة القرارات ذات البعد الوطني بما يضمن حماية حق الملكية الخاصة من جهة وعدم تعطيل مشاريع المنفعة العامة من جهة أخرى.

يُبرز دور مجلس الدولة في منازعات نزع الملكية أن المشرع الجزائري أراد أن يجعل منه حجر الزاوية في النظام القضائي الإداري سواء عبر وظيفته الاستئنافية أو باعتباره قاضي المشروع الأول والأخير في القرارات المركزية وبهذا يضمن المجلس وحدة الاجتهاد القضائي ويكرس مبدأ المشروعية.

المطلب الثاني: شروط قبول رفع الدعوى

على خلاف ما نصّت عليه المادة 459 من القانون المدني التي اشترطت لقبول الدعوى توافر ثلاثة عناصر "إذ لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء مالم يكن حائزا لصفة وأهلية وله مصلحة في ذلك..."¹، اكتفى القانون الجديد بعنصري الصفة والمصلحة وأحال عنصر الإذن إلى تدخل القاضي متى نصّ القانون على اشتراطه بينما اعتبر الأهلية مسألة موضوعية تُدرج ضمن الدفع بالبطلان².

الفرع الأول: الصفة

تعد الصفة الأساس القانوني الذي يُحوّل صاحبه حق رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إذ يشترط أن تتوافر لدى المدعي الصفة، أي أن يكون مالكًا للعقار أو صاحب حق عيني عقاري تم نزع ملكيته مثبتًا ذلك بسند قانوني صحيح، فلا دعوى دون صفة انسجامًا مع القاعدة المستقرة: "الدعوى لا تصح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة" وعليه فإن شرط الصفة يجب أن يتوافر لدى طرفي الخصومة معًا³.

إذن الصفة هي ما للشخص من حق في المطالبة أمام القضاء، بمعنى آخر لا يجوز لأي شخص المثل أمام القضاء أو تلقّي الخصومة ما لم يكن صاحب الحق ذاته أو نائبًا عنه نيابة قانونية أو اتفاقية ومن ثمّ فإن كل من عدا هؤلاء يفتقر إلى الصفة الإجرائية اللازمة لمباشرة الدعوى سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا⁴.

إلا أن ثمة خلاف فقهي حول مفهوم الصفة إذ يرى فريق من الفقهاء أنه لا يكفي لمن يدّعي أمام القضاء أن يتمتع بالمصلحة بل يجب أيضاً أن يتمتع بصفة التقاضي وهذا ما يمنحه السند القانوني على الإدعاء بمعنى الترخيص ويرجع ذلك في غالب الأحيان إلى إثبات المصلحة المباشرة والشخصية أي أن الصفة ليست المصلحة الشخصية المباشرة للخصم للعملية القضائية، في حين يرى فريق آخر أن الصفة والمصلحة

¹ - المادة 459 من الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والتمم، (الملغى بموجب المادة 1064 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

² - عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/23)، كتاب، طبعة ثانية مزيدة 2009، صفحة 33.

³ - فاطمة الزهراء زموش، مرجع سابق، المادة 83.

⁴ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 171.

متلازمان وجهين لعملة واحدة وعليه إذا توافرت المصلحة توافرت الصفة، وهذا ما يدفعني لاستقراء آراء الفقه الجزائري فعلى سبيل المثال يرى الأستاذ عمار عوايدي أن الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هي هذه الدعوى ذاتها حيث تندمج وتمتزج بالمصلحة إذ صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى.¹

بالنظر إلى دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية نجد أن المشرع من خلال المادة 13 من القانون 91-11 اشترط توافر المصلحة دون الصفة لقبول هذه الدعوى² وهو ما يجعلها وصفاً لازماً من أوصاف المصلحة المشترطة وعليه يتعين على القاضي المختص التحقق من قيام علاقة مباشرة بين القرار المطعون فيه والطاعن قبل النظر في موضوع الدعوى.³

الفرع الثاني: المصلحة

أما المصلحة فهي المنفعة العملية التي يحققها المدعي من المطالبة القضائية وقت رفع الدعوى وتشكل الدافع وراء تحريكها ولا تُقبل إلا من المتضرر مباشرة من عملية نزع الملكية أو من المساس بحق عيني عقاري باعتبار أن له مصلحة شخصية ومباشرة،⁴ وذلك تطبيقاً للمبدأ الفقهي القائل بأنه "لا دعوى بدون مصلحة" إذ يقع على عاتق كلٍّ من المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصومة التحقق من توافر هذا الشرط، ويمنح القضاء الإداري للمصلحة مدلولاً أكثر اتساعاً وشمولاً إذ لا يشترط أن يكون لرافع الدعوى حق ذاتي ومصلحة شخصية ومباشرة كما في الدعوى أمام القضاء العادي بل يكفي أن يكون الطاعن في مركز قانوني خاص بالنسبة للقرار المطعون فيه أو أن يكون القرار مؤثراً في مصلحة ذاتية للمطالب تأثراً مباشراً، وهذا لكون هذه الدعوى في جوهرها دعوى موضوعية تختص بمخاصمة القرار الإداري غير المشروع وضمان مبدأ سيادة القانون.⁵

وهو ما أكد المشرع الجزائري في قانون نزع الملكية إذ نص على ضرورة توفر المصلحة كشرط لقبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة دون أن يحدد تفاصيل أو شروط أخرى".⁶

الفرع الثالث: الأهلية

بينما الأهلية فقد أحالها المشرع إلى المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على حالات بطلان العقود والإجراءات من حيث الموضوع ومنها:

1. انعدام الأهلية لدى الخصوم.

2. انعدام الأهلية أو التفويض لدى ممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.⁷

¹ - سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية - دراسة مقارنة -، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص 182.

² - المادة 13 من القانون رقم 91-11.

³ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 171.

⁴ - حفيظة سابق، مرجع سابق، ص ص 169، 171.

⁵ - عبد القادر غيتاوي مرجع سابق، ص ص 172-173.

⁶ - المادة 13 فقرة 1 من القانون رقم 91-11.

⁷ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، المادة 64.

ويقصد بأهلية التقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي أهلية الأداء كما ورد في المادة 40 من القانون المدني : "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يُحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".¹

وعليه يتضح أن لاكتساب الشخص الطبيعي أهلية التقاضي يجب توافر شرطين أساسيين هما الشخصية القانونية والتي تنشأ بتمام ولادته حياً وتزول بوفاته وفقاً لما تقرره المادة 25 من القانون المدني²، واستثناءً يتمتع الجنين بالحقوق المدنية على نحو مشروط من لحظة الحمل إذ يثبت له حق التقاضي متى وُلد حياً وبلغ سن الرشد المحدد بتسعة عشر سنة، وفي حال حدث نقص للأهلية أو انعدامها يتم الاستناد لأحكام المواد من 42 إلى 44 من القانون المدني³ والمواد من 81 إلى 125 من قانون الأسرة.⁴

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فإنهم يتمتعون بأهلية التقاضي وفق المادة 50 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون، ... ولا سيما حق التقاضي".⁵

وقد حدّدت المادة 49 من القانون المدني الأشخاص المعنوية المتمثلة في الدولة الولائية، البلدية، المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات، والمؤسسات الخاصة والوقف فضلاً عن كل تجمع يُحوّله القانون شخصية قانونية مستقلة،⁶ وعليه يمكن تقسيمها إلى أشخاص معنوية خاصة يتولى تمثيلها شخصٌ طبيعي مخوّل قانوناً بذلك وتكتسب شخصيتها القانونية وفقاً للأنظمة الخاصة بها كالقانون التجاري وقانون الجمعيات السياسية وغير السياسي، وأشخاص معنوية عامة لا تتحصّل على الشخصية المعنوية إلا عن طريق ممثليها القانونيين إذ يُشترط لقبول الدعوى الإدارية المقدّمة باسم سلطة إدارية أن تكون العريضة صادرة من الجهة المخوّلة قانوناً بتمثيلها وعلى القاضي الإداري التحقق من الصلاحيات القانونية الرسمية للممثل.

المطلب الثالث: إجراءات سير الخصومة

الخصومة القضائية في مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية تمر بمراحل إجرائية محددة رسمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 إضافة إلى القواعد الخاصة الواردة في القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه.

الفرع الأول: عريضة افتتاح دعوى

تفتتح الخصومة القضائية بعريضة افتتاحية هذه الأخيرة عبارة على طلب يتقدم به المالك أو صاحب الحق العيني العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة، رغم ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول شروط خاصة بالعريضة ضمن أحكام القانون المتعلق بنزع الملكية ولا حتى المرسوم التنفيذي المطبق له مما يستلزم الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت المادة 815 منه معدلة بموجب المادة 06 من القانون رقم 22-13 حيث جاء فيها: " ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، المادة 40.

² - المادة 25 من القانون المدني.

³ - انظر المواد من 42 إلى 44 من القانون المدني.

⁴ - انظر المواد من 81 إلى 125 من قانون الأسرة.

⁵ - المادة 50 من القانون المدني.

⁶ - المادة 49 من القانون المدني.

بعريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني"¹، ما يلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع جعل إمكانية رفع الدعوى ورقيا أو إلكترونيا وهو تطور يعكس إرادته في تسهيل الوصول إلى القضاء.

كما نجد المادة 14 من نفس القانون تنص على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.²

إضافة إلى ذلك يشترط أن تستوفي هذه العريضة البيانات الشكلية المنصوص عليها في المادة 15 حيث: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الآتية:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

2- اسم ولقب المدعى وموطنه،

3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له،

4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.³

عدم استيفاء عريضة افتتاح دعوى على البيانات المذكورة أعلاه يؤدي إلى رفضها شكلا دون النظر في موضوعها، غير أن المشرع الجزائري من خلال المادة 848 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 22-13 نص على منع المحاكم الإدارية من رفض الدعوى تلقائيا بسبب عيوب شكلية قابلة للتصحيح وتلزمها منح مهلة لا تقل عن 15 يوم للمتقاضي لتصحيح العريضة باستثناء الحالات الاستعجالية، يمثل هذا التعديل ضمانا إجرائية للمواطنين يهدف من خلالها لتسهيل الولوج للقضاء الإداري وحماية الحقوق من الضياع بسبب أخطاء شكلية .

ويظهر أثر هذه النصوص على حقوق المالك في كونها تفرض عليه أن يثبت صفته وحقه العيني بسند قانوني وإلا رفضت دعواه شكلاً مع وجوب إرفاق القرار الإداري المطعون فيه وهو ما يعكس حماية الإدارة من الطعون الكيدية ويُلزم المالك بتقديم دليل قانوني على وجود قرار نزع ملكية يمس بحقوقه، وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار محل الطعن أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة...⁴ .

الفرع الثاني: تسجيل الدعوى وإشهارها

بعد إيداع العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية وذلك مقابل رسم قضائي مالم ينص القانون على خلاف ذلك يقوم أمين الضبط بتسجيلها في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها وفق المادة 823 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويحدد تاريخ أول جلسة طبقاً للمادة 16 منه مع احترام أجل 20 يوماً على الأقل بين التبليغ والجلسة ويسلمها للمدعي بغرض تكليف الخصوم رسمياً بالحضور للجلسة.⁵

¹ - المادة 815 من قانون رقم 08-09، معدلة بموجب المادة 06 من القانون رقم 22-13.

² - المادة 14، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - انظر المادة 816 والمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - انظر المادة 16 والمادة 823 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

علاوة على ذلك فالمشرع الجزائري ومن خلال المادة 17 في فقرتها الأخيرة فقد أوجب إشهار الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار مشهر وهو إجراء يهدف إلى حماية الغير حسن النية وضمان الشفافية في المنازعات العقارية لكنه في المقابل يُشكل عبئاً إضافياً على المالك الذي يتعين عليه القيام بهذا الإجراء تحت طائلة عدم القبول شكلاً وهو دفع من النظام العام يثيره القاضي تلقائياً.¹

الفرع الثالث: إجراءات المرافعة

تتميز الخصومة الإدارية بالطابع الكتابي حيث يتبادل الخصوم المذكرات والمستندات عبر أمانة الضبط إذ يجب أن ترفق العريضة الافتتاحية بالقرار الإداري المطعون فيه وذلك مالم يوجد مانع مبرر إضافة إلى هذا أوجب المشرع تقديم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم من قبل مُحام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الوطنية والمنظمات المهنية استناداً لما جاءت به المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

توقع العرائض ومذكرات الدفاع ... من طرف الممثل القانوني"² وتمثل هذه الهيئات بصفة مدعي أو مدعى عليه بواسطة الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية والجهوية.³

يقوم القاضي الإداري بتكليف الوقائع التكليف القانوني الصحيح دون التقيد بتكليف الخصوم مما يعكس سلطة القضاء في فرض المشروعية على أعمال الإدارة ويظهر أثر هذه المرحلة على حقوق المالك في أنه يستطيع عرض دفوعه ووسائله القانونية لإثبات عدم مشروعية قرار نزع الملكية أو الطعن في تقدير التعويض بينما تتمتع الإدارة بسلطة الدفاع عن قراراتها وإثبات أن النزع تم وفقاً للقانون ولخدمة المنفعة العامة.

الفرع الرابع: الحكم والطعن

تنتهي الخصومة بالنطق بحكم ابتدائي من المحكمة الإدارية المختصة قابل للاستئناف أمام المحكمة الإدارية للاستئناف مما يعزز مبدأ التقاضي على درجتين ويمنح المالك فرصة إضافية للدفاع عن حقوقه. كما يمكن الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة في الأحكام النهائية طبقاً للمادة 901 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما يكرس ضمانات قضائية عليا لمراقبة مدى احترام القانون، أما إذا كان القرار محل الطعن صادراً عن سلطة مركزية (وزير) فإن الاختصاص ينعقد مباشرة لمجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة وهو ما يعكس قوة الإدارة المركزية لكنه في المقابل يُقيد حق المالك في درجات الطعن إذ يُحرم من الاستئناف ويقتصر حقه على النقض فقط، وهي الأحكام التي يتجلى من خلالها سعي المشرع الجزائري لإخضاع العمل الإداري لرقابة صارمة بما يضمن حماية الذمة المالية للمواطن من جهة ويوفر للإدارة الآليات المشروعة لتنفيذ برامج المنفعة العمومية من جهة أخرى.

المبحث الثاني: منازعات إجراءات نزع الملكية

تعترض مسار نزع الملكية للمنفعة العامة العديد من المنازعات وليدة القرارات الإدارية المتعاقبة التي تتخذها الإدارة طوال هذا المسار من لحظة إعلان المنفعة العامة حتى نقل الملكية نهائياً إلى المستفيد وتكتسب

¹ - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 828 (معدلة ق 13-22) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

هذه المنازعات أهمية بالغة من الناحية العملية كون كل قرار من هذه القرارات يرتب آثاراً قانونية مستقلة قد تمس بصفة مباشرة حقوق المالك وتُقيد تصرفه في ملكيته، مما يجعل الرقابة القضائية عليها ضرورة لا مناص منها لضمان مشروعية التصرف الإداري وصون الحقوق الفردية من كل تجاوز أو تعسف، وعليه سنخصص "المطلب الأول" لدراسة المنازعات المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العامة، أما "المطلب الثاني" فيتطرق لدعوى قرار قابلية التنازل وتقدير التعويض وصولاً إلى تلك المتعلقة بقرار نقل الملكية في "المطلب الثالث".

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العامة

يُعدّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية الأساس القانوني الذي تنطلق منه إجراءات نزع الملكية إذ يمنح الإدارة المشروعية اللازمة للمساس بحق الملكية الخاصة تحقيقاً للمصلحة العامة، وقد أخضعه المشرع الجزائري لرقابة قضائية صارمة يمارسها القاضي الإداري للتحقق من مدى احترام الإدارة للصواب القانوني وعدم انحرافها في استعمال سلطتها كما شرع للمتضرر حق رفع دعوى إلغاء القرار إذا شاب مشروعيته عيوب، وعليه سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين يتناول الأول الرقابة القضائية على الإجراءات السابقة لصدور القرار بينما يخصص الثاني لدراسة دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

الفرع الأول: الرقابة القضائية على إجراءات التصريح بالمنفعة العامة

تُعدّ الإجراءات السابقة لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية ضماناً أساسية لمشروعيته، إذ أحاطها المشرع الجزائري بضوابط قانونية وإجرائية دقيقة، ويخضع احترام هذه الإجراءات لرقابة القضاء الإداري للتحقق من مدى التزام الإدارة بها قبل إصدار القرار. وهذا ما سنتناوله بالدراسة والتحليل فيما يلي :

أولاً: تكوين الملف

ألزم المشرع الجزائري المستفيد من إجراء نزع الملكية بإعداد ملف إداري متكامل قبل مباشرة أي إجراء وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186¹، ويهدف هذا الملف إلى تمكين السلطة الإدارية المختصة ممثلة في الوالي من دراسة مدى جدية المشروع وشرعية اللجوء إلى نزع الملكية.

البند الأول: تقريراً يسوغ اللجوء إلى نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

يتضمن الملف وجوب تقديم تقرير يثبت اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويظهر بوضوح فشل محاولات الاقتناء بالتراضي، وعليه فعملية نزع الملكية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج غير إيجابية مع العلم أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض التحقيق في غياب هذا الشرط الجوهرى، ويمكن اعتبار هذا الشرط من مسائل النظام العام وعلى القاضي البحث في مدى جدية المحاولة التي قام بها المستفيد ويكون له إثارته من تلقاء نفسه، وعليه فالشرع الجزائري استثنى إجراء كسب الأموال العقارية الخاصة من مالكيها باعتبارها وسيلة جبرية غير أنه أحاطه بضمانات تحمي صاحب هذه الأموال الخاصة التي يحميها الدستور، لذا اشترط القانون على المستفيد وجوباً أن يبين في تقريره أن اللجوء لنزع الملكية ضروري وحتمي لا مناص منه وإذا كان القانون لم يحدد محتويات هذا التقرير بالتفصيل إلا أنه أكد على عنصرين أساسيين:

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

-تبرير اللجوء الى إجراء نزع الملكية وإبراز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

-أن يبين أن المشروع المزمع إنجازه يحقق منفعة عمومية.

البند الثاني: تصريحا يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح الى أداة التعمير أو الهئية العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

فالغاية من هذا الشرط هو التحقق من مدى فعالية المنفعة العمومية قبل مباشرة الإجراءات، وبالتالي يصبح بإمكان الإدارة عدم إكمال الإجراءات القانونية اللاحقة إن اتضح لها أن العملية تخرج عن النطاق الشرعي لنزع الملكية ومنه يعتبر هذا التصريح الوثيقة الأساسية في ملف التحقيق كونه يبرز لنا الطابع الاستثنائي للعملية والتي لا يمكن أن يكون إلا اذا تطابقت مع مخططات التعمير والتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي وفي هذا الصدد نص القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية في مادته 7،¹ ويتضح من خلال ذلك أن السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية تهدف الى التوزيع العقلاني للنشاطات التنموية عبر التراب الوطني والتي تندرج ضمن المخطط الوطني للتنمية البعيد المدى، لكن المشروع المراد طلب نزع الملكية من اجل إنجازه لا يقتصر على أن يخضع لسياسة التهيئة العمرانية والتخطيط فقط بل لابد أن يحترم القواعد التي ينص عليها القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ما يشكل قاعدة أساسية في قانون نزع الملكية.²

البند الثالث: مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها.

كما يرفق الملف أيضا بمخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها يسمح بتقييم مدى ارتباط المشروع بالمنفعة العمومية، فهذا المخطط يصعب تحديده بدقة على الأقل في المرحلة التحضيرية للتحقق من وجود منفعة عمومية لعدم المعرفة الدقيقة بالقطع الأرضية المحتمل خضوعها لنزع الملكية.

هو وثيقة تقنية يعدها مختصون في التعمير كما أنها وثيقة إدارية في شكل رسم بياني يبين بدقة موقع العقار وظيفته تعريف المصالح المختصة في مجال تنظيم الإقليم بموقع قطعة الأرض ويمكن إنجازه بالاعتماد على الخرائط الطبوغرافية أو مخطط مسح الأراضي الموجودة على مستوى البلديات أو الولايات كما يحتوي على طبيعة المشروع وأهميته إن كان يتعلق بأشغال بناء كالمدارس والمستشفيات والمرافق العمومية الأخرى أو أشغال عمومية مثل الطرق أو الجسور وغيرها.

البند الرابع: مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها.

وهو آخر وثيقة ترمي من ورائه تقدير تكاليف المشروع المراد إنجازه وذكر مصادر تمويله وتوفير الاعتمادات المالية الكافية لتغطية المشروع بما في ذلك مبلغ التعويض الذي يودعه لدى خزانة الدولة المخصص لها³، مع توضيح مصادر الأموال وتوفيرها وتحديد المبالغ المخصصة لتغطية العملية وتصريح أو دراسة موقع الأشغال يوضح الثروات الطبيعية والفلاحية والغابية التي تمتلكها بنية موقع الأشغال المزمع القيام بإنجازها وكذا مدى تأثير هذه الأشغال سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وبصفة دائمة أو مؤقتة

¹ - قانون 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادر سنة 1987، المادة 7، الملغى بموجب المادة 61 ن القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.

² - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 المعدل ومتمم.

³ - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه-علوم-، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس بسبيدي بلعباس، 2018، ص ص 11 - 24.

على البنية الجغرافية وخاصة مدى تأثيرها في حسن الجوار لكن ما تجدر الإشارة إليه أن هذه المعطيات قل ما تعطي تقديرات حقيقية عن تكاليف المشروع ككل¹ ما يصعب تحديد بدقة التكاليف المالية للمشروع وكذا وضع موازنة بين إيجابيات وسلبيات عملية نزع الملكية العقارية الخاصة.²

تظهر هذه الإجراءات أن المشرع الجزائري حرص على وضع آلية إدارية دقيقة قبل مباشرة نزع الملكية تهدف إلى ضمان الشفافية.³

وتجدر الإشارة أنه في ظل التحول الرقمي الذي تشهده الإدارة الجزائرية أصبح من الممكن إدماج الرقمنة كآلية حديثة لتطوير إجراءات تكوين ملف نزع الملكية بما يضمن السرعة والشفافية والدقة في معالجة البيانات العقارية إذ يمكن للمستفيد من عملية النزع أن يُعد الملف إلكترونياً عبر منصات رقمية تابعة للجهات الإدارية المختصة مما يُسهل تبادل الوثائق بين مختلف المصالح المعنية كالبديّة، مديرية التعمير ومصالح الولاية.

كما تتيح إمكانية التحقق من موقع العقار وطبيعة الأشغال المزمع إنجازها من خلال نظم المعلومات والخرائط الطبوغرافية الرقمية مما يُعزز من دقة "مخطط الوضعية الجغرافية" ويُقلل من هامش الخطأ في تحديد القطع الأرضية المعنية بالنزع، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على تقليل وتقادي النزاعات القضائية العقارية التي قد تنشأ بسبب التداخل في الملكيات، وتساهم أيضاً في تسريع عملية دراسة الملف من طرف الوالي الذي يمكنه طلب الوثائق التكميلية إلكترونياً وتشكيل لجنة التحقيق عبر مراسلات رقمية مما يُقلل من الزمن الإداري ويُعزز من فعالية الرقابة.

غير أن إدماج الرقمنة يواجه بعض التحديات أبرزها ضعف البنية التحتية الرقمية في بعض البلديات ونقص التكوين لدى الموظفين فضلاً عن ضرورة احترام أحكام القانون رقم 07-18 المتعلق بحماية البيانات الشخصية خاصة فيما يتعلق بمعلومات المالكين والخرائط العقارية.

بعد استكمال هذه الوثائق يُرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يملك صلاحية طلب أي معلومات أو وثائق إضافية يراها ضرورية لدراسة الملف مما يمنحه سلطة تقديرية في التحقيق من مدى جدية المشروع وشرعية اللجوء إلى نزع الملكية العقارية، والذي يكون له إما رفضه في حال عدم توفر إحدى وثائق الملف المذكورة سلفاً أو بقبول طلب نزع الملكية وذلك بطلب فتح التحقيق المسبق وتعيين لجنة تحقيق.

ثانياً: التحقيق الإداري المسبق

أقرّ المشرّع في نص المادة 4 من القانون رقم 91-11 أن التصريح بالمنفعة العمومية لا يصدر إلا بعد مباشرة تحقيق إداري مسبق يرمي إلى التحقق من مدى فاعلية المنفعة العمومية _ أي وجود مصلحة عامة فعلية تبرر نزع الملكية، ويعد هذا التحقيق آلية وقائية تهدف إلى منع الانحراف في استعمال السلطة وضمان أن المنفعة العامة ليست مجرد إدعاء إداري بل ثابتة بإجراءات قانونية محددة.⁴

01- الطبيعة القانونية للتحقيق الإداري المسبق

من الناحية القانونية يكتسي التحقيق الإداري المسبق طبيعة إجرائية إلزامية إذ يشكل شرطاً جوهرياً لصحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فغياب هذا التحقيق أو عدم استيفائه لكافة الإجراءات القانونية يؤدي

¹ - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص ص 71 - 74.

² - سهام براهيم، مرجع سابق، ص ص 16 - 17.

³ - خالد بعوني، مرجع سابق، ص ص 11-14.

⁴ - المادة 4 من القانون رقم 91-11.

الى بطلان القرار وهو ما استقر عليه القضاء الفرنسي حيث اعتبر أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها أو إغفال بعض الإجراءات يترتب عليه إعادة التحقيق من جديد،¹ هذا الأخير قد عرف التحقيق الإداري المسبق بموجب قانون "بو شاردو" محددًا هدفه من إعلام الجمهور واستقبال الملاحظات والاقتراحات بما يسمح للسلطة المختصة بجمع المعلومات الضرورية قبل اتخاذ القرار، بينما المشرع الجزائري لم يضع تعريفًا دقيقًا لهذا الإجراء مكتفيًا بالنص على وجوبه، وهو ما يثير إشكالًا من الناحية العملية حيث يشكل التحقيق الإداري المسبق وسيلة لاشتراك المواطنين في العملية الإدارية إذ يسمح لهم بإبداء ملاحظات قد تكشف عن غياب المنفعة العامة أو عدم كفاية المشروع لتبرير نزع الملكية، غير أنه لا يقبل الطعن المباشر أمام القضاء باعتباره لا يمس في ذاته بحقوق الملكية ولا يترتب أي آثار قانونية وإنما يظل مرحلة تمهيدية.²

02- أعضاء لجنة التحقيق

يتم التحقيق في المنفعة العمومية بواسطة لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة (3) أعضاء يعيّنون من بين الأشخاص المدرجين في قائمة وطنية تعد سنويًا حسب كفاءات تنظيمية يضبطها وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادًا الى القوائم التي تُعدها كل ولاية، وبالتالي تنص المادة 5 من القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أن تضم كل قائمة من ستة (6) الى اثني عشر (12) شخصا يتم اختيارهم وفق الشروط المحددة في المادة 5 أعلاه وتشمل:

__ قداماء القضاة.

__ الموظفين أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

__ أي شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات.

يكون أحد هؤلاء الأعضاء رئيسا للجنة وتناط بها مهمة إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية³ وهو ما أكدته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

كما تؤكد الفقرة (2) من المادة 5 أعلاه على ضرورة توفر شرطين أساسيين في أعضاء اللجنة: الانتماء الى الجهة الإدارية نازعة الملكية هذا من جهة، ومن جهة ثانية عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع الأشخاص المعنيين بنزع الملكية وذلك ضمانا للحيداء ونزاهة التحقيق.⁴

يُفهم مما سبق أن تشكيل لجنة التحقيق ليس إجراءً شكلياً بل يعد شرطاً جوهرياً لصحة عملية نزع الملكية إذ لا يجوز استبداله بأي جهاز إداري آخر، ويترتب على عدم احترام هذا الإجراء إبطال جميع الإجراءات اللاحقة بما فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهو ما كرّسه القضاء الإداري في عدة قرارات، ويكمن هذا التنظيم في ضمان استقلالية اللجنة وحيادها ومنع تضارب المصالح خاصة أن التحقيق الإداري المسبق يعد المرحلة الأولى التي تبني عليها باقي إجراءات النزاع، كما أن تحديد كفاءة إعداد القوائم الوطنية والولائية وتعيين الأعضاء وفق معايير الكفاءة والخبرة يعكس حرص المشرع على توفير ضمانات موضوعية لحماية حقوق الأفراد.

¹ - مخاطبة طيفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 277.

² - شوقي خليف، مصطفى رباحي، التصريح بالمنفعة العمومية بين القاعدة والاستثناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 34، العدد 4، 2023/10/21، ص 49.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المادة 4.

⁴ - سهام براهمي، مرجع سابق، ص 27، 28.

03- صلاحيات اللجنة

تُخَوَّل اللجنة بموجب المادة 7_ سماع أي شخص والحصول على المعلومات الضرورية لإعداد استنتاجاتها مع التزام أعضائها بكتمان الأسرار المتعلقة بالوثائق والمعلومات¹، كما تعترف المادة 8 بحق كل شخص في عرض أقواله أمام اللجنة مما يعزز مبدأ المشاركة والشفافية ويُوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، ويُخصص دفتر رسمي لتسجيل التظلمات بما يتيح للمعنيين التعبير عن اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم.²

04- إجراءات فتح التحقيق الإداري المسبق وإشهاره

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي ويجب أن يبين تحت طائلة البطلان إضافة إلى تشكيلة اللجنة وإجراءات عملها تاريخ فتح التحقيق وانتهائه الذي يحدد تبعاً لأهمية العملية³ والهدف منه وكذا بياناً توضيحياً يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها يجب أن يكون هذا القرار مشهراً بمركز البلدية المعنية ومنشوراً في يوميتين وطنيتين، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية قبل 15 يوماً من تاريخ فتح التحقيق.⁴

يجب أن يضمن ملف التحقيق القرار الإداري المسبق مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها ودفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات، ويوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور وتحدد محتوياته عن طريق التنظيم.⁵

05- نتائج التحقيق

بعد استكمال لجنة التحقيق الإداري المسبق لكافة الإجراءات القانونية والتنظيمية تُحال نتائج التحقيق إلى الوالي موقعة ومؤشرة ومؤرخة وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إنهاء التحقيق وذلك قصد البت في مدى توافر المنفعة العامة في المشروع موضوع الطلب، ويُحرر تقرير ظرفي مرفق بجميع الوثائق الإثباتية المفهرسة وفقاً للقواعد القانونية يتضمن خلاصة الاستنتاجات المتعلقة بالطابع العمومي للعملية كما تُوجه نسخة من هذه النتائج وجوباً إلى كل شخص معني بالتحقيق بناءً على طلبه عملاً بأحكام المادة 9 من القانون 91-11.⁶

وقد شدد التشريع الجزائري على ضرورة أن يكون رأي لجنة التحقيق صريحاً وواضحاً لا لبس فيه حيث نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في فقرتها الثانية على أنه "...يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية".⁷

وتبقى للإدارة سلطة تقديرية في الأخذ برأي اللجنة أو تجاوزه باعتبارها الجهة التي تتحمل تبعات القرار وذلك تفادياً لإلغائه من قبل القضاء الذي يملك صلاحيات واسعة في مجال الفصل في المنازعات المتعلقة بقرارات التصريح بالمنفعة العمومية بما في ذلك إمكانية إبطال التحقيق عند ثبوت انعدام المنفعة العامة المرجوة من المشروع شريطة أن يُثار هذا الدفع من قبل المتقاضين، وفي هذا السياق منح المشرع الجزائري

¹ - قانون رقم 91-11، المادة 7.

² - قانون 91-11، المادة 8.

³ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁴ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁵ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁶ - المادة 9 من القانون رقم 91-11.

⁷ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

الوالي سلطة واسعة في الإشراف على مجريات التحقيق والإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة به غير أن هذه السلطة مقيدة برقابة القضاء.¹

ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تقرير التصريح بالمنفعة العمومية يُعد بمثابة إعلان رسمي صادر عن الجهة المختصة يقرّ بأن المشروع المزمع إنجازه يحقق النفع العام، فهو قرار إداري يُعبر عن تقدير الإدارة لوجود المنفعة العمومية ويُعلن للكافة عبر إجراءات النشر والشهر بما يتيح الاطلاع عليه ويكفل لأصحاب الشأن حق الطعن فيه.

يصدر بصفة منفردة دون موافقة المخاطبين به مما يجعله قابلاً للمخاصمة أمام القضاء الإداري، وتبرز هنا أهمية تحديد طبيعة القرار إذ اعتبره المشرع الجزائري قراراً "مختلطاً" يجمع بين الطابع التنظيمي والفردية في آن واحد، فهو تنظيمي من حيث الشكل نظراً لاشتراط القانون إجراءات النشر والشهر والتعليق وفردية من حيث المضمون لكونه يُبلغ إلى المعنيين مباشرة ويؤثر في مراكزهم القانونية الخاصة، ومع ذلك يغلب عليه الطابع الفردي لأنه لا يتضمن قواعد عامة مجردة.

وتظهر أهمية التفرقة بين القرارات التنظيمية والفردية عند الطعن فيها أمام القضاء؛ فالقرار التنظيمي يبدأ ميعاد الطعن فيه من تاريخ نشره باعتبار النشر وسيلة العلم به بينما القرار الفردي يبدأ ميعاد الطعن فيه من تاريخ تبليغه للمخاطب به أي من تاريخ العلم الفعلي.

ومن ثم فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإن كان يحمل سمات مزدوجة إلا أن طبيعته الفردية هي الأرجح مما يجعله خاضعاً لرقابة القضاء الإداري سواء لمخالفته الإجراءات السابقة على صدوره أو الإجراءات المتعلقة به في ذاته.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري في ظل الأمر 48/76 الملغى لم يكن يجيز الطعن بتجاوز السلطة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية باعتباره لا يؤثر في المراكز القانونية للأفراد، غير أن القانون الحالي (91-11) فتح المجال لمخاصمة هذا القرار أمام الجهات القضائية تعزيراً للضمانات المقررة لحماية حقوق الملاك، كما أن تحديد طبيعة القرار بالنظر إلى الجهة التي تصدره له أهمية بالغة في تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة به.

01- السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

انطلاقاً مما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة عن سلطة إدارية وطنية سواء كانت مركزية أو لامركزية ويتم ذلك إما ب:

أ- **التصريح عن قرار المنفعة العامة بموجب قرار ولائي:** يختص الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية للمشروع إذا كانت الأملاك أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة.

ب- **بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية:** إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.²

¹ - أمال حمادي، مرجع سابق، ص 40.
² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

ج_ التصريح بمرسوم تنفيذي: إذا كان مشروع المنفعة العامة يتعلق بعمليات إنجاز بنى تحتية ذات بعد وطني واستراتيجي.¹

وعليه نخلص إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قد يسند إلى أكثر من جهة إدارية وهذا راجع بحسب أهمية طبيعة العمليات وأهميتها، والغاية من هذا التعدد المؤسسي تكمن في تجنب حالات التعارض أو التداخل بين السلطات المحلية خاصة عند التنفيذ العملي للقرار بما يضمن الانسجام في تطبيقه.

02 - مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يستند هذا القرار إلى مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية التي تضمن مشروعيته القانونية:

أ_ الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة

يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

-أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.

-مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

-تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب أن يبين القرار فضلا عن ذلك الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن أن يتجاوز أربع سنوات قابل للتجديد مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية،² بمجرد انقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني أن يطلب استرجاع أملاكه عن طريق القضاء وهو ما نص عليه صراحة في المادة 32 من القانون 91-11: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".³

ب_ الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية لجملة من الشروط الشكلية تحت طائلة بطلان الإجراءات وذلك بموجب المادة 11 من قانون نزع الملكية والمادة 11 من المرسوم التنفيذي المطبق له وتتمثل حصرا في:

_ النشر: ينشر القرار بحسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

_ التبليغ: وجوب تبليغ القرار رسميا إلى جميع المعنيين به.

_ التعليق: تعليق نسخة من القرار في مقر البلدية أو البلديات التي يقع ضمن إقليمها العقار المراد نزع ملكيته وفق الكيفيات المحددة في المادة 6 من القانون ذاته.⁴

¹ _ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ في 10 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة سنة 2005.

² - المادة 10 من القانون رقم 91-11.

³ - المادة 32 من القانون رقم 91-11.

⁴ - المادة 11 من القانون رقم 91-11، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

سنتناول من خلال هذا الفرع آجال رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية وما ترتبه من آثار قانونية.

أولاً: آجال رفع الدعوى

تقديم الطعن في الأعمال القانونية للإدارة برفع دعوى الإلغاء أمام جهات القضاء الإداري خاضعاً لمواعيد محددة سلفاً بموجب القانون، يستهدف المشرع من ورائها تحقيق الاستقرار القانوني لعمل الإدارة.

بالنسبة للطعون في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أحال المشرع الجزائري في التشريع الخاص بنزع الملكية إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة 01 من المادة 13 فيما يخص الشكليات مع الإشارة إلى أن المادة 02 منه نصت على ميعاد خاص بتقديم الطعن في دعوى الإلغاء إذ لا تُقبل الطعون إلا إذا قُدمت في أجل أقصاه شهر واحد ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار أو نشره،¹ وهذا يُمثّل استثناءً صريحاً على القاعدة العامة المقررة في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحدد الميعاد بأربعة أشهر، ونتيجةً لِقَصَر هذه الآجال يغدو التظلم المسبق للطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام الجهات القضائية غير ممكن من الناحية العملية.²

يتبيّن مما سبق أن المشرع الجزائري حرص على تقصير آجال الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية قياساً بالقواعد العامة وذلك استجابةً لاعتبارات تتماشى مع الطابع الاستعجالي لعمليات نزع الملكية وطبيعتها الخاصة، غير أن هذا التضييق في الآجال يُفضي من الناحية العملية إلى تقليص فرص المتضررين في اللجوء إلى القضاء مما يجعل الدعوى همزة وصل بين إبطال القرارات وتقريب العدالة من المواطن، ومن هنا تنبثق الحاجة إلى رقابة قضائية فعّالة على قرارات التصريح بالمنفعة العمومية.

ثانياً: آثار تحريك دعوى إلغاء التصريح

لقد رتب المشرع الجزائري بموجب قانون نزع الملكية مجموعة من الآثار القانونية الهامة المترتبة على تحريك دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية ويتجلى ذلك بوضوح من خلال أحكام الفقرة الأخيرة من المادة 13 إلى جانب ما ورد في المادتين 14 و15 من نفس القانون.

يتبين من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 13 أن المشرع نص صراحة على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي إلى وقف تنفيذ هذا القرار، ويعني ذلك أن مجرد تحريك الدعوى أمام القضاء الإداري يترتب أثراً مباشراً يتمثل في تعليق تنفيذ القرار المطعون فيه دون الحاجة إلى تقديم طلب مستقل لوقف التنفيذ.

أما المادة 14 فقد تناولت تنظيم مسألة الآجال المتعلقة بالفصل في الدعوى والطعن في الأحكام الصادرة بشأنها حيث ألزمت المحكمة المختصة بالفصل في الطعن خلال أجل شهر كما أخضعت الطعون لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأوجبت على الجهة القضائية المختصة الفصل في الطعن إصدار حكمها خلال أجل أقصاه شهران ابتداءً من تاريخ تقديم الطعن وهو ما يعكس توجه المشرع نحو إضفاء طابع السرعة والاستعجال على هذا النوع من المنازعات.³

¹ - المادة 13 من القانون رقم 91-11.

² - سهام براهمي، مرجع سابق، ص 187.

³ - المادة 14 من القانون رقم 91-11.

وفيما يتعلق بالمادة 15 فقد تناولت طبيعة الحكم القضائي الصادر في دعوى الإلغاء، حيث نصت على أن الحكم النهائي يعتبر حضورياً في مواجهة الجميع سواء كانوا أطرافاً في الخصومة أم لا وهو ما يمنحه حجية مطلقة في مواجهة كافة¹.

وبناءً على ذلك فإن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يترتب أثرين أساسيين يتمثل الأول في وقف تنفيذ القرار بينما يتمثل الثاني في الفصل في الدعوى على وجه الاستعجال بموجب حكم قضائي.

-وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يُعدّ الأصل العام في القانون الإداري أن رفع دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري لا يؤدي إلى وقف تنفيذه، وقد كرس هذا المبدأ نص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقضي بأن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لا توقف تنفيذ القرار المتنازع فيه إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك أو إذا أمرت المحكمة بوقف التنفيذ بناءً على طلب الطرف المعني²، وفي قانون نزع الملكية أورد المشرع الجزائري استثناءً على هذه القاعدة العامة بموجب قانون نزع الملكية رقم 91-11 حيث نص صراحة على وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمجرد رفع دعوى الإلغاء ضده، وبذلك فإن وقف التنفيذ في هذه الحالة يكون أثراً قانونياً مباشراً وتلقائياً مصدره النص القانوني ذاته وليس حكماً قضائياً وهو ما يعفي صاحب المصلحة من تقديم طلب مستقل لوقف التنفيذ³.

ويرجع إقرار هذا الاستثناء إلى عدة اعتبارات من أبرزها:

- حماية مشروعية قرار التصريح نظراً لتعدد إجراءاته واحتمال وقوع عيوب قانونية فيه.
 - حماية عملية نزع الملكية ككل باعتبار أن هذا القرار يمثل الأساس الذي تقوم عليه باقي الإجراءات.
 - حماية حق الملكية الخاصة باعتباره حقاً دستورياً.
 - تفادي إهدار المال العام والوقت في حال تبين عدم مشروعية القرار.
 - تمكين الإدارة من تدارك أخطائها في مرحلة مبكرة.
 - عدم عرقلة النظر في الدعوى والتي من صفاتها أنها قصيرة الأجل⁴.
- يؤدي وقف التنفيذ إلى تجميد القرار الإداري وتعليق جميع آثاره إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء، غير أن هذا الوقف يظل مؤقتاً وينتهي بصدر الحكم النهائي فإذا حكم بالإلغاء يُعدم القرار بأثر رجعي وإذا رفضت الدعوى يستعيد القرار قوته التنفيذية، كما يترتب على وقف التنفيذ:

- منع الإدارة من مواصلة الإجراءات اللاحقة.
 - منع المحافظ المحقق من مباشرة التحقيق.
 - المحافظة على الوضع القائم دون تغيير⁵.
- ويلاحظ أن وقف التنفيذ لا يترتب أثراً رجعياً وإنما يسري من تاريخ رفع الدعوى فقط.

¹ - المادة 15 من القانون رقم 91-11.

² - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 142.

³ - نفس المرجع، 146.

⁴ - نفس المرجع، ص ص 147-148.

⁵ - نفس المرجع، ص ص 150-151.

ثالثا: الفصل في الدعوى على وجه الاستعجال

نص المشرع الجزائري على آجال خاصة للفصل في دعوى الإلغاء، حيث ألزم قاضي الدرجة الأولى بالفصل خلال أجل شهر ويبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ إيداع عريضة الدعوى لدى أمانة الضبط¹ أما في حالة الطعن في هذا الحكم الابتدائي فقد ألزم المشرع قاضي الدرجة الثانية بالفصل خلال أجل أقصاه شهران من تاريخ الطعن أمام جهة الاستئناف².

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بقرار قابلية التنازل

تتمحور المنازعات المتعلقة بقرار قابلية التنازل حول مدى التزام الإدارة بالضوابط القانونية والتقنية لحصر الأملاك كونه ينقل المشروع الى حيز التنفيذ على العقارات، ونظرا لخطورة هذا الإجراء أتاح المشرع الجزائري للمتضررين سلك طريقين قضائيين: الأول يتمثل في دعوى إلغاء القرار لبسط الرقابة على مشروعية الإجراءات والتحقيقات التحضيرية، والثاني مالي يتعلق بالطعن في قيمة التعويض الممنوح أمام قضاء الكامل لجبر بشكل عادل ومنصف وهو ما فصله من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: قرار قابلية التنازل

يُعَدّ قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها مرحلةً محوريةً ضمن مسار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ يجسد تنويجاً لسلسلة من الإجراءات التمهيدية التي تباشرها الإدارة وصولاً إلى مرحلة التحديد القانوني الدقيق للأملاك المعنية بالنزع وتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق وتقدير التعويض المستحق وقاعدة حسابه وهو ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 91-11³، ومن ثمّ فإن جميع هذه الإجراءات السابقة يمكن إثارتها عند الطعن في قرار قابلية التنازل سواء في إطار دعوى الإلغاء أو دعوى القضاء الكامل⁴.

أولاً: الرقابة القضائية على إجراءات قرار قابلية التنازل

تشكل عملية ضبط الوعاء العقاري والتحقق من الحقوق العينية والأملاك بتحديد هوية المالكين الركيزة الأساسية لإصدار قرار قابلية التنازل، ولحماية هذه الحقوق من تعسف الإدارة فرض المشرع الجزائري رقابة قضائية على كافة العمليات التقنية والإدارية الممهدة له.

01-تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها والتعريف بهوية مالكيها

وهو إجراء أقره المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 16 من القانون رقم 91-11 بهدف ضبط مشتملات العقارات بدقة وحصر هوية المالكين وذوي الحقوق لتفادي التداخل بين الملكيات⁵، ولإضفاء الفاعلية والواقعية على هذا الضبط اعتمد المشرع آلية تقنية وقانونية تعرف بالتحقيق العقاري الجزئي.

1-1 - التحقيق الجزئي

يُقصد بالتحقيق الجزئي ذلك الإجراء التقني والميداني الذي يلي مباشرة صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقد عرفه المشرع " يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، الى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديداً دقيقاً

¹ - خالد بعوني، مرجع سابق، ص ص 153-154.

² - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 154.

³ - المادة 24 من القانون رقم 91-11.

⁴ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 272 و 273.

⁵ - المادة 16 من القانون رقم 91-11.

وحضوريا بكل الوسائل، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقيق منهم أما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات".¹

من خلال استقراء نص المادة يتضح أن التحقيق الجزئي إجراء يخضع لعملية فنية وتقنية دقيقة يهدف من خلالها تحديد شامل لمحتوى الأملاك والحقوق العينية العقارية وذلك بتحديد طبيعتها، وحصر الملكية لا يكون إلا بتحديد مساحة هذه العقارات وموقعها لما لهذه المعايير من أهمية خصوصا في تقدير قيمة التعويض الذي سيقدر للمالكين، كما يهدف إلى تحديد الحقوق العينية العقارية والمتمثلة في حق الاتفاق حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق السكن متى كانت محلا لنزع الملكية.

إضافة إلى تحديد الممتلكات والحقوق العينية العقارية يهدف التحقيق الجزئي إلى توضيح هوية أصحاب حقوق الملكية وأصحاب الحقوق المتفرعة عنها المراد نزع ملكيتهم، فيجب تحديد هويتهم تحديدا كافيا نافيا للشك ويكون تحديدا دقيقا وحضوريا وبكافة الوسائل عن طريق إعداد مخطط أو تصميم جزئي إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حال عدم توافر المستندات.

ومنه نستخلص هدفين أساسيين من وراء إجراء التحقيق الجزئي وهما:

-تمكين الملاك من إبداء ملاحظاتهم حول المشروع وبشأن استخدام الأراضي المعنية بنزع الملكية.
-توفير البيانات الضرورية لإعداد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق بما يسمح لاحقا بإصدار قرار قابلية التنازل.

وإذا كان العقار المراد نزع ملكيته مساحته مسجلة فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية المسح عند الاقتضاء تقوم مقام مخططه الجزئي وهذا ما جاءت به المادة 14 من المرسوم 93-186.²

وعليه يعتبر التحقيق الجزئي بمثابة تحقيق عمومي يمنح فيه المشرع للملاك فرصة للتعبير عن آرائهم وإبداء ملاحظاتهم، وفي الوقت ذاته يُمكن الإدارة من جمع معلومات مفيدة وضرورية بشأن العقارات المطلوب نزعها من شأنها أن تساهم في إعداد قرار قابلية التنازل.

1-1-1 - المحافظ المحقق

خلال خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي وفقا للمادة 12 من المرسوم 93 186 والمادة 17 من القانون 91-11³، ويجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان ما يأتي:

-اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

-المقر أو الأماكن والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

-تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

وينشر هذا القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من هذا القانون 91-11 وذلك تحت طائلة البطلان والتي يجب أن يكون:

-منشورا حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية، وبطبيعة الحال مادام أن قرار تعيين المحافظ صادر عن الوالي فإنه يجب أن يكون منشورا في مدونة القرارات الإدارية للولاية وبالتالي يستبعد نشره في الجريدة الرسمية.

-مبلغا لكل شخص معني.

-مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته ذلك في المكان المخصص عادة لغرض الشهر كلوحة الإعلانات على مستوى البلدية المعنية.¹

إن الإدارة ملزمة باتباع هذه الإجراءات الجوهرية في قرار تعيين المحافظ المحقق باعتبار أن هذا الأخير لا يقبل الطعن أمام القضاء لأنه من الأعمال التحضيرية التي لا تأخذ وصف القرار الإداري ولا تمس بالمراكز القانونية للأفراد.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري في كل من القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 لم يحدد مدة معينة للتحقيق بل تركها للإدارة نازعة الملكية تحددها بحسب الظروف وأهمية واتساع العملية، مما يجعل للإدارة سلطة واسعة في تحديد مدة التحقيق الجزئي والتي لا ينبغي أن تتجاوز كحد أقصى 4 سنوات غير أنها مقيدة بضرورة ذكرها في قرار تعيين المحافظ المحقق.

1-1-2 - مهام وصلاحيات المحافظ المحقق

تناول المشرع الجزائري تحديد مهام المحافظ المحقق من خلال الفصل الثالث من القانون رقم 91-11 وذلك بصفة عامة غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 جاء مفصلا لهذه المهام في الفصل الرابع تحت عنوان "التحقيق الجزئي" وذلك من المادة 15 إلى المادة 29 منه.

• تحديد الأملاك والحقوق

تقتضي عملية تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية الاستعانة بآلية "المخطط أو التصميم الجزئي" ويتمثل هذا الأخير في تصميم تقني هندسي مطابق للنظم والآداب المهنية المعمول بها في هذا المجال، وقد عرفت المادة 18 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية هذا التصميم بمضمونه التقني حيث ينطوي حصراً على:

__ مخطط نظامي متكامل لكافة الأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها.

__ يبين بدقة طبيعة ومشتملات ومساحة العقارات المعنية.

-حصر كل الحقوق والأعباء التي يمكن أن يشملها عملية نزع.²

إما أن يكون هذا المخطط نسخة من مخطط مسح الأراضي أو وثيقة إجراء قياسات المسح، في حالة ما إذا كانت مساحة العقار مسجلة لدى مصالح المسح العقاري يقوم المحافظ المحقق باستخراج هذه الوثائق من

¹ - المادة 17 من القانون رقم 91-11.

² - المادة 18 من القانون رقم 91-11.

المصلحة المكلفة بالمسح¹، أما إذا لم يكن العقار ممسوحا _مساحته غير مسجلة لدى المصلحة_ يتوجب على المحافظ المحقق القيام بإعداد هذا المخطط بنفسه أو يستعين بطلب خدمات مكتب دراسات مختص حسب طبيعة التحقيق وذلك وفق ما نص عليه المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 الذي يلزم الإدارة بمساعدته من أجل إعداد المخططات الجزئية لتسهيل مهمته.²

كما يخول المشرع الجزائري المحافظ المحقق في إطار مهمته:

-الاطلاع واستشارة كل وثيقة إدارية مفيدة.

-الاستماع الى كل شخص معني أو مهتم.

ويُمكنه أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق.³

• تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق

تعتبر عملية تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق من أصعب مراحل التحقيق الجزئي وأكثرها تعقيدا خاصة عند غياب سندات الملكية وهي في نفس الوقت مرحلة هامة من مراحل نزع الملكية كونها تتعلق بتحديد هوية الأشخاص المراد نزع ملكيتهم وما يترتب عليها من نتائج.

• فحص المستندات القانونية

يقوم المحافظ المحقق بفحص المستندات والتأكد من أن الوثائق المقدمة لإثبات الملكية مقبولة في إطار التشريع المعمول به وهو ما جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، هذه الوثائق حددها المشرع في المادة 29 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها: "يثبت الملكية الخاصة للأموال والعقارات العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"⁴، وعلى هذا تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما، وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند الملكية."

كما يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية ويرفقاها بالوثائق المقدمة،⁵ وعند الاقتضاء يسلم أمين الحفظ العقاري كشفا بالتسجيلات الرهينة والتكاليف الأخرى وذلك بناء على نص المادة 17 من المرسوم 93-186.⁶

• معاينة حقوق الملكية في حالة عدم وجود المستندات

حالة عدم وجود سندات رسمية تثبت ملكية أصحاب الحقوق العقارية يتحمل المحافظ المحقق المسؤولية إذ أنه يقوم بتلقي تصريحات المعنيين والوثائق التي يستدلون بها على ملكيتهم _في حال وجودها_ غير أنها لا ترقى إلى مستوى سندات الملكية⁷، وهذا يتم بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية وبذلك

¹ - المادة 14 من لمرسوم التنفيذي رقم 93-186.

² - المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁴ - المادة 29 من القانون رقم 90-25.

⁵ - الأمر رقم 74-75، الصادر في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المادة 19.

⁶ - المادة 17 من المرسوم 93-186.

⁷ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

يطلب المحقق أن يبينوا صفتهم إذ يتوجب على كل مستغل أو حائز لا يملك سند ملكية أن يسلم المحافظ المحقق ما يأتي:

-الأوراق التي تثبت حالته المدنية.

-الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع شاهدين مصادق على توقيعهما تبين المدة التي مارس خلالها المصرح استغلاله للملك أو حيازته له، وعند الاقتضاء المدة التي قد يكون مارس استغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عاما أو خاصا لهم أو أية شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة.¹

زيادة على هذا "يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أيضا أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق، سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أم لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات".²

في إطار التحريات والبحث يتعين عليه فضلا عن ذلك أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك الوطنية أي معلومات تسمح له بالتأكد من صحة التصريحات الميدانية،³ وبهذه الصفة فهو مؤهل للاطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جميع المخططات وسندات الملكية أو السجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها.

1-2-1-نتائج التحقيق الجزئي

بعد استكمال إجراءات التحقيق الجزئي، ننتقل إلى بلورة نتائجه من خلال :

1-2-1-إعداد التقرير المؤقت

إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها _ سواء كانت ذات مباني أم خالية منها _ تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع لمدة 15 عاما⁴ وبناء على ذلك يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر فيه ما يأتي:

- التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها.

-التاريخ المقرر للإشهار المنصوص عليه في المادة 24 من هذا المرسوم.

-الأماكن والأيام والأوقات المحددة لتلقي المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن.

ويوقع المحافظ المحقق هذا المحضر المؤقت بعد إدراج اسمه ولقبه وصفته وتاريخ تحريره،⁵ إثر ذلك يقوم المحافظ المحقق بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي بعد المصادقة على مطابقتها للأصل وذلك لمدة 15 يوما في أماكن مرئية ومتاحة للاطلاع عليها من الجمهور سواء على مستوى:

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁴ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁵ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

-مقر البلدية والولاية المعنيتين إقليمياً.

_داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية.

كما يُخَوِّل القانون لذوي المصلحة خلال المدة ذاتها إيداع كافة الاعتراضات والمطالبات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية محل التحري.¹

في السياق ذاته ألزم المشرع الجهات الإدارية الممثلة لإدارة أملاك الدولة والبلدية بضرورة إخطار المحافظ المحقق في غضون 15 يوم المقرر قانوناً بوجود أملاك أو حقوق عقارية محتملة تؤول للدولة أو الجماعات المحلية ضمن الوعاء العقاري محل التحقيق لتفادي الحيازات غير المشروعة.²

1-2-2- إعداد محضر النهائي

بعد انقضاء أجل 15 يوماً من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق مجدداً إلى عين المكان وإذا ما صدرت مطالبات أو اعتراضات أو منازعات محتملة فإنها لا تحول دون استكمال إجراءات التحقيق قبل أن تفصل جهات الاختصاص في تعدد المطالبين بأحد العقارات أو بالحقوق العينية المرتبطة بها أو في حالة عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق،³ وذلك لأن حق المالك يظل محفوظاً من خلال إيداع مبلغ التعويضات المطلوبة وتخصيصها لعنوان العقارات المنزوع ملكيتها والتي لم تتحدد هوية مالكيها خلال مرحلة التحقيق الجزئي، حيث يُودع هذا المبلغ في خزانة الولاية لمدة خمس عشرة سنة استناداً لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.⁴

وفي جميع الأحوال يحرر المحافظ المحقق محضراً نهائياً يقيد فيه استنتاجاته الأخيرة والذي يُعد على أساسه قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي مبيناً بالنسبة لكل عقار — حسب الحالة — هوية مالكه أو مالكيه المحددين أو هوية المالك غير المحددة، ويرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين.⁵

بمجرد حصول المحافظ المحقق على المخطط الجزئي يتولى إرسال الملف إلى الوالي المختص إقليمياً وذلك في حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه ويجب أن يشتمل ملف التحقيق الجزئي على العناصر الآتية:
_المخطط الجزئي.

_المحضر النهائي وكذا جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء مجريات التحقيق.

_قائمة العقارات المنصوص عليها في المادة 27 أعلاه.⁶

ويشهد المحافظ المحقق — بعلامة يضعها في أسفل التصميم الجزئي — على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العامة طبقاً لما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 91-11.⁷

¹ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

² - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁴ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁵ - المادة 19 من القانون رقم 91-11، والمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁶ - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

⁷ - المادة 18 فقرة 3 من القانون 91-11.

ويظهر من خلال استقراء هذه المادة أن المشرع الجزائري حمّل المحافظ المحقق مسؤولية كبيرة في هذا المجال وهو ما يعكس أهمية مسألة تحديد الأملاك لحماية الملكية الخاصة المحمية دستورياً، وأي خطأ أو إغفال قد يؤدي إلى المساس بها يترتب عليه بطلان إجراءات عملية نزع الملكية إذا ما تم الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، ومن ثم يقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية.

02- القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها

اشترط المشرع الجزائري في صلب المادة 24 من القانون 91-11 وكذا المادة 37 من المرسوم التنفيذي 93-186 أن يشتمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل تحت طائلة البطلان العناصر التالية:

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها.
 - هوية المالك أو صاحب حق الملكية.
 - كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي.
 - مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.
- من خلال هذه المادة يتضح أن الإدارة نازعة الملكية ملزمة بإصدار قرار قابلية التنازل متضمناً عناصر يترتب على مخالفتها إلغاء القرار أمام القضاء الإداري.

وبالرجوع إلى المادة 25 من القانون ذاته يتبين أن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بتبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين¹، ويرجع سبب اعتماد المشرع التبليغ خلافاً للقرارات السابقة التي تستدعي ضرورة النشر والتعليق إلى جانب التبليغ وذلك كون قرار الخاص بقابلية التنازل يكون نتيجة لهم بالتالي يكون كل من المالكين وأصحاب الحقوق العينية معروفين بذاتهم مما يسهل عملية تبليغهم، غير أن الإشكال الذي يطرح نفسه هنا يتعلق بالعقارات التي لم يتوصل المحافظ المحقق إلى معرفة هوية مالكيها، فكيف يتم تبليغهم بقرار قابلية التنازل؟

في حال ظهر هؤلاء المالكين أو أصحاب الحقوق العينية بعد عملية نزع الملكية وصدر قرار النزع فلا يمكن الاحتجاج بعدم تبليغهم بقرار قابلية التنازل، بل يأخذ حقهم عن طريق التعويض المقرر لعقاراتهم أو حقوقهم العينية العقارية حيث سبق وقلنا أنه "يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوع ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة 15 عاماً"

يعتبر قرار قابلية التنازل مرحلة جديدة مستحدثة بموجب القانون رقم 91-11 إذ لم يكن موجوداً في ظل الأمر الملغى رقم 76-48، لذلك فهو يشكل ضماناً إضافية وهامة للمنزوع ملكيتهم حيث يمكنهم الطعن في قيمة التعويض أو مشروعية إجراءات التحقيق الجزئي قبل أن تباشر الإدارة إجراءات نقل الملكية.

ثانياً: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

تستمد دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل أهميتها من حجم الأثر الذي يلحقه هذا القرار بالمراكز القانونية للمالكين، وتأسيساً على ذلك سنتناول فيما يلي الضوابط الإجرائية والقانونية النازمة لرفع دعوى إلغاء القرار أمام القضاء الإداري وما ترتبه من آثار لحماية حق الملكية العقارية الخاصة.

1- الإطار الإجرائي لرفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

وفيما يتعلق بشروط وإجراءات الطعن في قرار قابلية التنازل فإنها تخضع من حيث المبدأ لنفس القواعد المطبقة على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، غير أن هذا القرار يتميز بخصوصية تتمثل في

¹ - المادة 25 من القانون رقم 91-11.

عدم جواز الطعن في الإجراءات التمهيدية اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية إذ لا يمكن إثارتها إلا في إطار الطعن في قرار قابلية التنازل ذاته، وفي هذا السياق يمارس القاضي الإداري رقابته على مدى احترام إجراءات التحقيق الجزئي أو النهائي وفقاً لما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 91-11 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.¹

ونصّ المشرع الجزائري بموجب المادة 26 من القانون 91-11 على وجوب رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر واحد من تاريخ التبليغ ما لم يحصل اتفاق بالتراضي³، وهو نفس الأجل المعتمد للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وعلى عكس دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية لم يخص المشرع الجزائري دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل بأجل قضائية محددة للفصل فيها.⁴

2- آثار رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

باعتبار دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل تنصب على مدى مشروعية القرار فإنها قد تترتب عنها آثار هامة أبرزها إمكانية وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ذلك أن ثبوت عدم مشروعيته قد يؤدي إلى وقف كامل لإجراءات نزع الملكية، ويُستدل على هذا الأثر من خلال أحكام المادة 29 من قانون نزع الملكية رقم 91-11 والمادة 40 من المرسوم 93-186 إذ اشترطنا لإصدار قرار نقل الملكية إما عدم الطعن في قرار قابلية التنازل خلال الأجل القانوني المحدد أو صدور حكم قضائي نهائي في حالة الطعن.⁵

وعليه فإنه في حال تقديم دعوى إلغاء ضمن الأجل المحددة لا يجوز للوالي إصدار قرار نزع الملكية إلا بعد الفصل النهائي في النزاع لصالح الإدارة، ومن ثم فإن رفع دعوى الإلغاء يؤدي إلى وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل وبالتالي تعليق المرحلة النهائية من إجراءات نقل الملكية.

وبالرجوع إلى المادة 12 مكرر 1 في فقرتها الثانية من القانون رقم 91-11 المتمم بالمادة 65 قانون المالية لسنة 2005 نجدها أقرت استثناءً هاماً إذ نصت على أنه " يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحياسة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني واستراتيجي، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف، بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحياسة الفورية".⁶

ومن المعلوم أن إجراء الحياسة الفورية لا يتم إلا بعد صدور قرار قابلية التنازل وإيداع مبلغ التعويض وهو ما يفيد أن الطعن في قرار قابلية التنازل لا يؤدي إلى وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية في الحالات المتعلقة بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي كحالة استثنائية، حيث تُعطى الأولوية لمتطلبات المصلحة العامة على حساب الأثر التوقيفي للدعوى مراعاةً لأهمية المشاريع الوطنية الكبرى وتقادياً لعرقلة إجراءات الحياسة الفورية بسبب المنازعات القضائية المتعلقة بقرار قابلية التنازل.⁷

وعليه يمكن القول إن دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار قابلية التنازل عندما يكون التصريح بالمنفعة العمومية صادرًا بموجب قرار وزاري مشترك أو قرار ولائي تؤدي إلى وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية

¹ - عبد العزيز بن مهدي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2024، ص 81.

² - المادة 17 من القانون رقم 91-11، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له.

³ - المادة 26 من القانون رقم 91-11.

⁴ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 279.

⁵ - المادة 29 من القانون رقم 91-11، والمادة 40 من المرسوم التنفيذي المطبق له.

⁶ - المادة 12 مكرر 1 فقرة 2 من القانون رقم 91-11، المتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005.

⁷ - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 320.

إلى غاية الفصل النهائي فيها، أما إذا صدر التصريح بموجب مرسوم تنفيذي فلا يترتب عليها وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية لاسيما إجراء الحيازة الفورية.

ورغم ما يحققه الاستثناء المتعلق بالحيازة الفورية من فعالية وسرعة في إنجاز المشاريع الكبرى إلا أنه يثير إشكالا قانونيا يتمثل في احتمال تنفيذ الحيازة استنادا إلى قرار قد يقضي القضاء لاحقا بعدم مشروعيتها، كما أن مباشرة الإدارة لإنجاز المشروع قبل الفصل النهائي في الدعوى قد يضع القضاء أمام صعوبات عملية وقانونية خاصة في ظل طول إجراءات التقاضي، وهو ما يُعد تقليصا للضمانات المقررة لحماية حق الملكية الخاصة إذ بدا واضحا أن المشرع رجح في هذه الحالة كفة المصلحة العامة التي تمثلها الإدارة على حساب مصلحة الأفراد أصحاب الحقوق المنزوعة.¹

الفرع الثاني: دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

نصت المادة 26 من القانون رقم 91-11 على أنه في حالة عدم الاتفاق بشأن التعويض يحق للمعني بالأمر رفع دعوى أمام القاضي الإداري لإعادة تقدير التعويض وذلك في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل بطريقة قانونية صحيحة وواضحة إلى جميع الملاك أو أصحاب الحقوق العينية أو المنتفعين أو لشخص مؤهل قانونا تسمح للمعني بالإحاطة الدقيقة بمحتوى القرار الإداري² إذا تعذر الاتفاق بالتراضي³ وهو ما أكدته المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

فإذا لم تُرفع الدعوى خلال شهر من تاريخ التبليغ يصبح التعويض المقترح نهائيا ويُحصّن قرار قابلية التنازل من الرقابة القضائية مما يتيح نقل الملكية إلى المستفيد بموجب قرار إداري لاحق وفق ما نصت عليه المادة 29 من قانون نزع الملكية، وبذلك يكون المشرع قد خرج عن القواعد العامة التي تحدد آجال الطعن في القرارات الإدارية بأربعة أشهر مكثفيا بشهر واحد فقط في مجال نزع الملكية.

أولا: إجراءات تقدير قيمة التعويض

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية وذلك بعد أن يتم إخطارها من قبل الوالي تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها قصد تحديد التعويضات المستحقة⁴ استنادا على ملف يشمل:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون 91-11.

ما يستنتج أن عملية نزع الملكية تبنى على قاعدة دستورية هامة حيث نجد كافة الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال الى غاية دستور 2020 الجديد تؤكد على مبدأ التعويض العادل والمنصف بحيث يغطي الضرر الناجم عن عملية النزع وفقا للمادة 21 من القانون رقم 91-11، ويُقدّر هذا التعويض وفقا للقيمة السوقية الحقيقية للأملاك العقارية بالاستناد إلى تقييم طبيعتها ومشتملاتها المادية أو تبعا لاستغلالها الفعلي من قبل المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى أو من قبل شاغليها من التجار والصّناع والحرفيين

¹ - نفس المرجع، ص 321.

² - المادة 25 من القانون رقم 91-11.

³ - المادة 26 من القانون 91-11.

⁴ - المادة 20 من القانون رقم 91-11، تقابلها المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصالح الأملاك الوطنية بالتقييم غير أنه لا تدخل في الحسابات التحسينات من أي نوع ولا أي معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد رفع قيمة التعويض.¹

ومن أجل الوصول لهذا الهدف سطر المشرع مجموعة من الآليات والوسائل وذلك عن طريق إسناد إجراء تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح خاصة في إطار القوانين والتنظيمات الجاري العمل بها حيث تقوم بفحص جميع وثائق الملف ودراسة الأملاك العقارية موضوع التقييم وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري على أن: "تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار الصناعيين والحرفيين.

يتعين على الإدارات المالية المختصة أن تقدم لمصالح إدارة الأملاك الوطنية وللوالي جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقديرات الجبائية".²

بعد استكمال التقييم تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد تقرير شامل للعقار موضوع التقييم يُدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها كما يقدم التبريرات والتعديلات اللازمة سواء بالنسبة للطريقة التقييمية أو القيمة المحددة، ويحرر بناء على التقرير قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها.³

ثانيا: الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية

يتم تحديد قيمة التعويض في حالات نزع الملكية من خلال القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل ما يفتح للمالك المجال أمام إمكانية الطعن في هذا القرار من زاوية الاعتراض على مقدار التعويض، ويُطرح هنا التساؤل حول ما إذا كان هذا الطعن يؤدي إلى وقف إجراءات النزع؟ أم أنّ دعوى التعويض لا تؤثر على سير العملية؟

بالرجوع إلى نص المادتين 26 و29 من القانون رقم 91-11 قد يُفهم على أنّ دعوى التعويض لها أثر موقوف⁴ خاصة وأن بعض المنشورات الوزارية مثل المنشور رقم 07-43 اعتبرت أنّ الطعون بصفة عامة ذات طابع توقيفي،⁵ غير أنّ التدقيق في المادة 29 يبيّن أنّ المشرّع اشترط لإصدار قرار نزع الملكية صدور حكم قضائي نهائي يثبت مشروعية النزع بينما دعوى التعويض لا تمس بمشروعية القرار وإنما تتعلق بقيمة التعويض فقط، وبالتالي فإن المنازعة في التعويض لا تحول دون نقل الملكية لأن المالك لا يعترض على مبدأ النزع ذاته بل يطالب بتقدير عادل لقيمة أملاكه المنزوعة مع العلم أنّ مبالغ التعويض تكون مودعة مسبقاً لدى الخزينة العمومية.

وقد كرّس المشرّع هذا الاتجاه من خلال المادة 59 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 التي أضافت المادة 29 مكرر إلى القانون 91-11 ونصّت صراحة على أنّ الطعون المتعلقة

¹ - المادة 21 من القانون رقم 91-11.

² - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ - المادة 23 من القانون رقم 91-11.

⁴ - المادتين 26 و29 من القانون رقم 91-11.

⁵ - المنشور الوزاري رقم 07-43، المؤرخ في 22 ديسمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

بالتعويضات لا يمكن أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة¹، وهو ما أكدته أيضاً المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-202². وعليه فإن آثار دعوى التعويض تقتصر على إعادة النظر في تقدير قيمة التعويض دون المساس بمشروعية أو تنفيذ عملية نقل الملكية.

ثالثاً: التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية الخاصة

مادام أن دعوى التعويض عن نزع الملكية من دعاوى القضاء الكامل فإنه يكون للقاضي سلطة هامة في التحقيق والفصل فيها مما يوصل إلى تحديد التعويض قضائياً³، ويكتسب هذا الدور أهمية خاصة في دعوى التعويض عن نزع الملكية بالنظر إلى أن الأمر يتعلق بحق دستوري أصيل هو حق الملكية الذي لا يجوز المساس به إلا في الحدود القانون، فإذا وقع اعتداء على هذا الحق فإن القاضي الإداري يتدخل لضمان حصول المالك الأصلي على تعويض عادل ومنصف باعتباره شرطاً أساسياً قبل نزع الملكية.

ولأجل تقرير هذا التعويض يمارس القاضي الإداري دور المحقق حيث يلجأ إلى إجراءات التحقيق المختلفة كتكليف خبير قضائي بمعاينة العقار محل النزاع وتقدير قيمته أو القيام شخصياً بزيارة ومعاينة الأماكن موضوع النزاع بما يضمن إصدار حكم قضائي يستند إلى أسس واقعية وقانونية دقيقة⁴.

1- اللجوء إلى الخبرة لتحديد التعويض

في سبيل تسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض الناتج عن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية يلجأ القاضي الإداري إلى الخبرة كوسيلة لتحقيق مبدأ العدل والإنصاف، فالخبرة لا تكون إلا في المسائل التي تتجاوز المعارف العلمية والتقنية للقاضي، وفي هذا ينظم المشرع الجزائري هذا الإجراء من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 وذلك بموجب المادة 858 والتي تحيلنا إلى المواد من 125 إلى 145 المتعلقة باللجوء القاضي الإداري لإجراء الخبرة⁵.

تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة⁶ إذ يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة⁷، غير أنه في حالة تعدد الخبراء المعيّنين يقومون بأعمال الخبرة معا ويعدون تقريراً واحداً وفي حال اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه⁸.

يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة بيانات أساسية تضمن مراقبة جدية الأسباب اللجوء إلى الخبرة وتفاذي التعسف في اللجوء إلى تعيين الخبراء أهمها:

1- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة وعند الاقتضاء تبرير تعيين عدة خبراء.

2- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعيّنين مع تحديد التخصص.

¹ - المادة 59 مكرر من القانون 07-12، المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-202.

³ - خالد بعوني، مرجع سابق، صفحة 329.

⁴ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، صفحة 343.

⁵ - المادة 858، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحيلنا إلى المواد من 125 إلى 145 من نفس المصدر.

⁶ - المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁷ - المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁸ - المادة 27 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3-تحديد مهام الخبير تحديدا دقيقا.

4-تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة الذي يتضمن أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم بالإضافة الى عرض تحليلي عن المعاينة التي قام بها وذلك في حدود المهام المسندة إليه¹ بأمانة الضبط.²

-نتائج الحكم في الخبرة

رغم أهمية الخبرة في تقدير التعويض إلا أن للقاضي سلطة في تأسيس حكمه، فله أن يأخذ بنتائج الخبرة بأكملها أو جزء منها أو يعدلها مادام غير ملزم برأي الخبراء غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد هذه النتائج وفقا لأحكام المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، لا يمكن أن تشكل المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة أسباب لاستئناف الحكم أو الطعن فيه بالنقض إذا لم تكن قد أثرت مسبقا أمام الجهة القضائية التي فصلت في نتائج الخبرة.⁴

وعليه تلعب الخبرة القضائية دوراً محورياً في منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية إذ تُعتبر الوسيلة التقنية التي يعتمد عليها القاضي لتقدير القيمة الحقيقية للعقار المنزوع وتحديد التعويض العادل للمالك.

2- المعاينة والانتقال الى الأماكن محل النزاع

تعتبر المعاينة والانتقال إلى الأماكن من وسائل التحقيق التي أقرها المشرع لتمكين القاضي من معرفة الوقائع المدعى بها ميدانيا متى كان ذلك ملزماً لإظهار الحقيقة.⁵

-إجراءات المعاينة والانتقال الى الأماكن

نص المشرع الجزائري في المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على كفاءات إجراء المعاينة والانتقال الى الأماكن، فللقاضي أن يأمر بها بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع محل النزاع حسب نص المادة "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال الى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك"⁶ وتتم إجراءات المعاينة على النحو الآتي:

- يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات.
 - إذا تقرر إجراء الانتقال الى الأماكن من طرف تشكيلة جماعية يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر.
 - في حالة غياب الخصوم أو أحدهم تتبع الإجراءات المقررة في المادة 85 من هذا القانون.
- أما إذا تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته وفقا لما نصت عليه المادة 147 من نفس القانون⁷، فضلا عن ذلك نصت المادة 148 بدورها يمكن للقاضي أثناء تنقله سماع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة كما يجوز له في نفس الظروف سماع الخصوم.⁸

¹ - المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08.

⁴ - المادة 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، صفحة 143.

⁶ - المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁷ - المادة 147 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁸ - المادة 148 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد انتهاء القاضي من مهمته يحضر محضرا يتضمن حيثيات والإجراءات المتخذة، يوقعه القاضي وأمين الضبط ثم يودع ضمن الأصول بأمانة الضبط كما يحق للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.¹

إجراءات المعاينة والانتقال إلى الأماكن تمثل وسيلة إثبات مهمة في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية خاصة عند تقدير التعويض أو التحقق من طبيعة العقار وموقعه، فهي تكمل دور الخبرة القضائية وتساعد القاضي الإداري على تكوين قناعته استناداً إلى معاينة مباشرة للواقع مما يعزز مبدأ العدالة والإنصاف للفصل في النزاع.

رابعاً: الطعن في القرار القضائي المحدد لقيمة التعويض في القانون الجزائري

لم ينص القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له صراحةً على طرق الطعن في القرارات القضائية الفاصلة في منازعات التعويض غير أنّ الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية يبيّن أنّ الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تكون قابلة للاستئناف في أجل شهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم وفقاً للمادة 950 منه.²

أما المعارضة في الأحكام الإدارية فقد نظمتها المادة 953 والمادة 954 من نفس القانون حيث لا تُقبل إلا إذا لم يكن المدعى عليه قد أبلغ بالطعن، ويجب رفعها في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم الغيابي³، وقد نصت المادة 955 على أنّ المعارضة لها أثر موقوف للتنفيذ ما لم يُقرر خلاف ذلك⁴، ومع ذلك فإن الطعن في قيمة التعويض الوارد في قرار قابلية التنازل لا يوقف باقي إجراءات نقل الملكية وهو ما تؤكد المادة 29 مكرر من القانون 91-11⁵، وبالرغم من سكوت هذا القانون عن طرق الطعن فإن الأمر الملغى رقم 48-76 كان قد نظمها صراحة في بابه الرابع حيث أقر إمكانية الطعن بالاستئناف في الأحكام القضائية المتعلقة بالتعويض مع النص على أنّ الاستئناف لا يترتب عليه أثر موقوف للتنفيذ.⁶

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بقرار نقل الملكية

يكتسي الطعن في قرار نقل الملكية أهمية بالغة بالنظر إلى طبيعته القانونية إذ يمس مباشرة بالحقوق في الملكية العقارية الخاصة، ومن هذا المنطلق تبرز أهمية رقابة القضاء في مثل هذه التصرفات الإدارية لضمان مشروعيتها وحماية حقوق الأفراد لاسيما في عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو ما يترتب عليه جملة من الآثار والآليات القانونية التي سنفصلها في هذا المطلب.

الفرع الأول: الرقابة القضائية على قرار نقل الملكية

يعد القرار الإداري بنزع الملكية آخر تصرف قانوني تُختتم به إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يحضر بموجبه قرار إداري صادر عن الوالي المختص طبقاً للمادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 وذلك لإتمام صيغة نقل الملكية وفق الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادة 29 من قانون نزع الملكية والتي تتمثل في:

-إذا حصل اتفاق بالتراضي.

¹ - المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - انظر المادتين 953 و954 من الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 955 من نفس المصدر.

⁵ - المادة 29 مكرر من القانون رقم 91-11.

⁶ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 336، 337.

-إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المقررة بشهر من تاريخ التبليغ وفقا للمادة 26 من هذا القانون.

-إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع ملكيته والمستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، إذ يُرتَّب أثره القانوني المتمثل في تمكين الإدارة من حيازة الأملاك محل النزاع وإلزام المعنيين بإخلاء الأماكن فور تبليغهم به¹ وهو ما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 93-186 وأضافت بأن القرار يشهر في المحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرة اختصاصه خلال شهر من تاريخ تبليغه، ويعتبر إجراء إلزامي لنقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية² إضافة إلى ما جاء في نص المادة 793 من القانون المدني: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رُوِّعَت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"³.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار نقل الملكية

من خلال هذا الفرع سنتعرف على الجانب الإجرائي لرفع دعوى إلغاء قرار نقل الملكية وما يترتب عليها من آثار قانونية.

أولاً: الإطار الإجرائي لرفع دعوى إلغاء قرار نقل الملكية

يشترط لقبول دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار نزع الملكية توافر مجموعة من الشروط القانونية فبالإضافة إلى الشروط العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية، توجد شروط خاصة تتعلق بطبيعة هذا القرار فيشترط أن تكون الدعوى موجهة ضد قرار إداري نهائي منتج لآثاره القانونية وهو ما ينطبق على قرار نزع الملكية باعتباره قراراً صادراً عن الإدارة (الوالي) ويؤثر مباشرة في المركز القانوني للأفراد، كما يجب أن يكون القرار قابلاً للإلغاء أي ألا يكون من الأعمال المستثناة من رقابة القضاء الإداري.⁴

وقد نصت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة إرفاق عريضة الدعوى بالقرار الإداري المطعون فيه تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر يحول دون ذلك، وإذا امتنعت الإدارة عن تسليم نسخة من القرار، يجوز للقاضي أن يأمر الإدارة بتقديمه في أول جلسة.⁵

لم يتناول المشرع الجزائري بصورة صريحة مسألة ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار نقل الملكية سواء ضمن قانون نزع الملكية 91-11 أو المرسوم التنفيذي المطبق له، هذا الفراغ التشريعي أدى إلى إثارة إشكال قانوني حول الآجال الواجب تطبيقها: هل تخضع الدعوى للآجال العادية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أم للآجال الاستثنائية المحددة بشهر واحد والمنصوص عليها في قانون نزع الملكية؟

وفي ظل غياب نص خاص اقتضى الأمر الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحديداً أحكام المادة 829 التي نصت على أن ميعاد رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية يحدد بأربعة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار

¹ - المادة 30 من القانون رقم 91-11.

² - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

³ - المادة 793 من القانون المدني.

⁴ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 288.

⁵ - المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

التنظيمي.¹ وبما أن قرار نزع الملكية يُعد قرارًا إداريًا فرديًا صادرًا عن الوالي ويستلزم القانون تبليغه إلى المعنيين فإن دعوى الإلغاء يجب رفعها خلال أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ وإلا تحصّن القرار واكتسب حصانة تحول دون إمكانية إلغائه قضائيًا، غير أن هذا الأجل قد ينقطع بأحد الأسباب المنصوص عليها في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

بيد أن أعمال القواعد العامة في دعاوى إبطال قرارات نزع الملكية قد يتنافى والطبيعة الاستعجالية لهذه الإجراءات، ولعل هذا التعارض هو ما دفع الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 163356 المؤرخ في 27 جويلية 1997 إلى القضاء بطلب عدم قبول الطعن الموجه ضد قرار نزع الملكية تأسيساً على فوات أجل الشهر المنصوص عليه بموجب المادة 26 من القانون رقم 91-11.³

ويكشف هذا الفراغ التشريعي عن قصور في تنظيم إجراءات الطعن في قرار يمس بحق دستوري يتمثل في الملكية الخاصة، الأمر الذي كان يستوجب من المشرع التدخل لتحديد إجراءات الطعن وأجاله بصورة دقيقة أو الإحالة الصريحة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: آثار دعوى إلغاء قرار نقل الملكية

بالرجوع إلى القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 وكذا المناشير الوزارية ذات الصلة يتضح أن المشرع لم يتناول صراحة مسألة وقف تنفيذ دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار نزع الملكية، باستثناء ما ورد في المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 الذي أشار إلى أن الطعون قد تكتسي طابعاً موقفاً لتنفيذ القرارات المتخذة أثناء إجراءات النزع مما قد يفهم منه إمكانية وقف التنفيذ.

وفي الواقع يُلاحظ أن المشرع اشترط لإصدار قرار نقل الملكية أن تكون منازعة نزع الملكية صدر فيها حكم قضائي نهائي وهو ما يجعل الطعن في قرار نقل الملكية غير مؤثر في مجمل العملية، إلا أن تنظيم المنازعات في هذا القرار لم يُفصّل فيه المشرع وبالتالي يتم الرجوع إلى القواعد العامة للمنازعات الإدارية وحسب المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرار الإداري محل الطعن إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك⁴، وهو ما لا يتوفر في قانون نزع الملكية مما يؤدي إلى تطبيق مبدأ عدم وقف التنفيذ استناداً إلى قرينة مشروعية القرار الإداري.

غير أن المادة نفسها تجيز للمحكمة الإدارية بناءً على طلب ذي مصلحة إصدار أمر بوقف التنفيذ كإجراء استثنائي بشرط تقديم طلب مستقل يكون مرتبطاً بدعوى في الموضوع أو بتظلم إداري، ويخضع هذا الطلب لإجراءات استعجالية حيث يجوز للمحكمة قبوله أو رفضه، وفي حالة قبوله يترتب عنه وقف آثار القرار الإداري ابتداءً من تاريخ تبليغ الجهة الإدارية المختصة، ويجوز الطعن في أمر وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة خلال أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ على أن ينتهي أثره بصدر الحكم في دعوى الموضوع.⁵

وتجدر الإشارة إلى أنه يكون للمعني بالأمر وفقاً للقواعد العامة الطعن في قرار نزع الملكية عن طريق رفع دعوى الاسترجاع في حالة عدم تخصيص العقار للمنفعة العمومية خلال الأجل القانونية المحددة، وتُعد

¹ - المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 317.

³ - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 289.

⁴ - المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 322.

هذه الدعوى الأخيرة دعوى من دعاوى القضاء الكامل تُرفع بعد انقضاء المدة القانونية وبعد تمام تنفيذ قرار النزع ويكون هدفها استرداد العقار المنزوع مما يجعلها غير مرتبطة بوقف تنفيذ قرار نزع الملكية.

خلاصة الفصل

تناول الفصل الثاني الإطار القضائي الإداري لمنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر من خلال بيان القواعد الإجرائية المنظمة لرفع الدعوى وأنواع المنازعات المرتبطة بها، حيث أوضح أن المشرع الجزائري أسند الاختصاص القضائي في هذا المجال إلى القضاء الإداري تكريساً للمعيار العضوي، فاختصت المحاكم الإدارية بالنظر في الطعون الموجهة ضد قرارات الوالي باعتباره الجهة اللامركزية المختصة بإصدار قرارات النزع بينما ينعقد الاختصاص لمجلس الدولة بالنسبة للقرارات الصادرة عن السلطات المركزية، كما عزز دستور 2020 هذا التنظيم باستحداث المحاكم الإدارية للاستئناف بما يكرس مبدأ التقاضي على ثلاث درجات ويوفر ضمانات أوسع للمتقاضين.

كما تناول الفصل مختلف منازعات نزع الملكية بدءاً بمنازعات التصريح بالمنفعة العمومية، ثم منازعات قرار قابلية التنازل الذي استحدثه القانون 91-11 كضمانة إضافية للمالك من خلال تمكينه من الاطلاع على العقارات المعنية بالنزع وقيمة التعويض المقترحة والطعن فيها قبل نقل الملكية وصولاً إلى منازعات التعويض، وخلص الفصل إلى أن المشرع الجزائري حاول إرساء منظومة قضائية متكاملة لضمان الرقابة على مختلف مراحل نزع الملكية، غير أن قصر آجال الطعن وغياب الأثر الموقوف لدعوى التعويض واستمرار بعض النقائص التشريعية تبقى من أبرز الإشكالات التي تستدعي مراجعة تشريعية لتحقيق توازن أكبر بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات المنفعة العامة.

الخاتمة

شكلت دراستنا الموسومة بـ "المنازعات الناشئة عن نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر" فرصة علمية وبحثية سائحة للوقوف على التوازن الدقيق والحرص الذي يحاول المشرع إقامته بين حماية حق الملكية الخاصة كحق دستوري وقانوني أصيل ومقدس للأفراد، وبين تمكين الإدارة العامة من استخدام امتيازاتها الاستثنائية والجبرية لتنفيذ المشاريع التنموية ذات البعد الاستراتيجي والعمومي.

و بعد استقراء مجمل ما تناولته هذه الدراسة يتضح أن رقابة القضاء الإداري على هذه المنازعات تحوز قدراً معتبراً من الفاعلية إذ نجح في أن يكون درعاً حامية لحق الملكية الخاصة الذي كفله الدستور في مواجهة السلطة التقديرية للإدارة، فمن خلال ازدواجيته إلغاء وقضاء كاملاً أرسى القضاء الإداري مبادئ راسخة في مواجهة التعسف الإداري وأعاد التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وضروريات حماية الحقوق الفردية، غير أن هذه الفاعلية تظل نسبية ومشروطة إذ تعترضها قيود تشريعية وإجرائية لا يستهان بها ولن تبلغ مداها الحقيقي إلا بإصلاح تشريعي شامل يرسخ استقلالية القضاء ويسد الثغرات القانونية القائمة حتى يتحول هذا القضاء من مجرد ضامن شكلي إلى ضامن موضوعي فعلي لحقوق المالكين.

وبناءً على التحليل الفقهي والتشريعي والقضائي الإجرائي الذي اتبعناه في فصول هذه المذكرة خلصنا إلى حصيلة علمية متكاملة تتوزع بين مجموعة من النتائج الجوهرية وحزمة من التوصيات والمقترحات العملية كالتالي:

أولاً: النتائج العامة المستخلصة من الدراسة

خلصت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج يمكن إجمالها فيما يلي:

1. يُعدّ نزاع الملكية للمنفعة العامة استثناءً واضحاً على مبدأ صون الملكية الخاصة المكرّس دستورياً غير أن المشرع الجزائري أحاطه بجملة من الضمانات القانونية والإجرائية الكفيلة بتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.
2. يمارس القضاء الإداري رقابة متعددة الأوجه انطلاقاً من الرقابة على الإجراءات الإدارية لنزع الملكية إلى تمكين المتضرر من رفع دعاوى إلغاء القرارات الإدارية وتقدير التعويض.
3. استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب دستور 2020 عزز منظومة التقاضي وأضاف ضمانات إضافية للمتقاضين.
4. يعاني التشريع الجزائري الحالي لنزع الملكية (القانون 91-11) من نقص واقتضاب شديدين في نصوصه المحدودة بـ 35 مادة مقارنة بالقوانين المقارنة، حيث يفتقر لتعريف وضبط مفاهيم بالغة الأهمية مثل "مفهوم المنفعة العامة" مما يجبر الباحثين على الاعتماد على الاجتهادات الفقهية لإزالة هذا الغموض، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه كاد أن يكون مجرد إعادة مكررة وجامدة لنصوص القانون في شرح أحكامه نتج عنه قصور فادح في تلبية المتطلبات الواقعية والعملية لتسوية النزاعات والفصل فيها بشكل واضح وعادل.
5. ثمة فراغات تشريعية فيما يخص تنظيم الحقوق الجوهرية للمنزوع ملكيتهم كحق الاسترجاع وحق نزع الباقي غير المستعمل مما يفتح الباب أمام تضارب الاجتهادات القضائية.
6. كشفت الدراسة عن ثغرة حرجية جداً تمثلت في عدم نص المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2020 صراحة على شرط ضرورة التعويض "القبلي" واكتفائها بالنص على التعويض العادل والمنصف (عكس دساتير 1996 و2016)، وهو ما يُفهم منه تشريعياً ترخيصاً للإدارة باستلام الأملاك وحيازتها قبل دفع التعويض الفعلي.

ثانياً: التوصيات والمقترحات المطروحة

انطلاقاً من هذه النتائج وحرصاً على تفعيل دولة القانون والموازنة بين المصلحة العامة والخاصة نتقدم بحزمة التوصيات الآتية:

1. إعادة التكريس الدستوري للتعويض القبلي: نطالب المشرع الدستوري بإعادة إدراج كلمة التعويض "القبلي" صراحة في أي تعديل دستوري مستقبلي، لسد الباب أمام أي تفسير يسمح للإدارة بانتزاع عقارات المواطنين وحيازتها قبل دفع التعويض الفعلي وجبر أضرارهم.
 2. المسارعة إلى إصلاح تشريعي عقاري موحد: نطالب المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد تماماً ينظم نزاع الملكية للمنفعة العامة يستدرك الفراغات والنقائص التي شابت القانون 91-11، ويقوم بإنهاء التضارب الإجرائي عبر دمج وإدخال أحكام صريحة تفصل في المنازعات وإجراءات التقاضي والأجل بشكل مباشر.
 3. إلزامية "المعاينة الميدانية المباشرة" وخروج القاضي: نقترح سحب انفراد مصالح أملاك الدولة بتقدير قيمة العقارات وإرساء آلية قانونية تلزم جهات التقييم (سواء الإدارة أو القاضي المقرر) بالانتقال الميداني وإجراء المعاينة المباشرة والملموسة للوقوف على القيمة النفعية والسوقية الحقيقية للعقارات ومشتملاتها.
 4. تأسيس لجان ولانية مستقلة للتحقيق المسبق: نقترح أن يوازي دور الإدارة وجود لجان مستقلة لإجراء التحقيق المسبق، تكون مشكلة مناصفة بين أعضاء إداريين وقضاة وخبراء عقاريين مستقلين ويمنح رأيها طابعاً "إلزامياً" للهيئات الإدارية وليس استشارياً فقط لإعطاء مصداقية للعملية وضمان عدم التحيز وغلق منافذ التعسف الإداري.
 5. إحداث قضاء متخصص لنزع الملكية العقارية: نقترح إدخال إصلاح هيكلي على المنظومة القضائية عبر استحداث منصب "قاضي نزاع الملكية" على مستوى المحاكم الإدارية للاستئناف ومجلس الدولة، مع ضرورة أن يخضع تقدير التعويض في هذا المجال لنصوص خاصة واستثنائية تتماشى مع الطابع الجبري والسيادي للإجراء ولا يكون خاضعاً لقواعد الشريعة العامة المدنية فقط.
- وفي الختام يمكن القول إن موضوع نزاع الملكية للمنفعة العامة سيبقى أرضية خصبة ومفتوحة للبحث العقاري كونه يعكس فلسفة الدولة ومصادقيتها في حماية الحريات الفردية العقارية دون التضحية بحق المجتمع في التنمية والبناء، ولا يمكن تحقيق التوازن الفعلي إلا بتطبيق صارم للقانون يوازيه التزام قضائي راسخ يقف بالمرصاد لكل تجاوز يمس بحقوق الأفراد ويقرر بطلانها نصرة لسيادة دولة القانون.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1 - النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- الدساتير

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976، الصادر بموجب الامر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976.

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996.

- التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 7 مارس 2016.

- التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

-الأوامر

- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخ في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم، قانون العقوبات.

-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 98، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

- الأمر رقم 76-48، المؤرخ في 25 ماي 1976، يحدد القواعد بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر بتاريخ 1 جوان 1976، الملغى.

- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، (الملغى بموجب المادة 1064 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

-القوانين

-القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 المعدل ومتمم.
- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخ في 08 ماي 1991.
- القانون العضوي رقم 98-02، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخ في 1998، المعدل والمتمم.
- قانون 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادر سنة 1987، الملغى بموجب المادة 61 ن القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.
- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، الصادر سنة 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر سنة 2005.
- قانون رقم 06-01، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.
- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادر سنة 2022.
- القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادر في 1998/06/01، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 22-11 المؤرخ في 2022/06/09، الجريدة الرسمية، عدد 41، المؤرخة في 2022/06/16.
- loi n° 62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction, jusqu'a nouvel order, de la legislation en vigueur au 31 décembre 1962.

ب- النصوص التنظيمية

-المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، الصادر بتاريخ 28 يوليو 1993.
- مرسوم التنفيذي رقم 08-202، مؤرخ في 7 يوليو سنة 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-1 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39، الصادر بتاريخ 13 يوليو 2008.

- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 2010/12/30، المتعلق بالتعديل المصادق عليه في أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

-Ordonnance n 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

-المنشور أو التعليمية

- المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المؤرخ في 22 ديسمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، وزارة المالية، 2007.

ثانيا: المراجع

- الكتب

- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، كتاب، طبعة ثانية مزيده 2009.

ثانيا: المذكرات والأطروحات

-أطروحات دكتوراه

- جيلالي حمدان ، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس، 2018/2017.
- بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) ، سنة 2011.
- سابق حفيظة، الخصومة في المادة الإدارية أمام مجلس الدولة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019.

- براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2015.
- مداح العربي، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2019.

-رسائل ماجستير

- براحلية زوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008.
- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة -، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2011.
- حمادي أمال، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أبريل 2007.
- زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2012.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2006.

مذكرات ماستر

- حاتم خيرة، ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2016.
- عميور عبد القادر، طويل نذير، المحاكم الإدارية للاستئناف ودورها في ضمان حسن سير العدالة في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة، سنة 2023.
- مشري راضية، فوضيل شيماء، الوسائل القانونية الاستثنائية لاكتساب الدولة للأموال العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، سنة 2019.
- _ أجيم بوبكر، رمضان زين العابدين، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، سنة 2019.

ثالثا: المقالات:

- براهمي سهام، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد 55، 2013.
- بن طيبة صونية، الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 10، جامعة تبسة، 2015.
- بن طيبة صونية، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016.
- بوعزيز شهرزاد، مستجدات عقوبة المصادرة في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 10، العدد 2، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2025.
- خالدي أحمد، ضمانات الاستيلاء المؤقت على أملاك الخواص في التشريع الجزائري، المجلد 17، العدد 4، جامعة غليزان، الجزائر، سنة 2024.
- خليفي شوقي، رباحي مصطفى، التصريح بالمنفعة العمومية بين القاعدة والاستثناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 34، العدد 4، 2023/10/21.
- رحمان أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 4، العدد 2، 1992.
- شتيح إيمان العباسية، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 2، المجلد 11، 2016.
- فرحان نزار المساعيد وناجي سليمان أحمد الفلاحي، النظام القانوني للتأميم "دراسة مقارنة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتمرست، الجزائر، المجلد 6، العدد 1، 2017/01/01.
- قاشي علال، حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضمانا للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحيى فارس، المدينة، المجلد 5، العدد 2، 2019.
- طيفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.

- يوسف الزين شريفة، علياتي محمد، نزع ملكية العقارات الوقفية لأجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد 07، العدد 02، 2021.
- مداح العربي، نطاق فكرة المنفعة العامة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية دراسة على ضوء القانون الجزائري المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة الدرات القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد 02، الملحق الجامعية سوقر، شعبة الحقوق، جامعة ابن -خلدون، تيارت-الجزائر-، 2023.
- بن الصغير عبد المؤمن، التأميم بين السيادة الإقليمية وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 8، العدد 1، 2020.
- قاشي علال، بوشكيوه عبد الحليم، عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021.
- عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، المجلد 5، العدد 9، 2016/06/01.
- بومالة نظيرة، الرقابة القضائية على نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، المجلد 8، العدد 1، 2022.

