

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الإدارة العامة

تحت إشراف الأستاذة:

- أمينة طواولة

إعداد الطالبة:

- مزيان مخطارية

أعضاء لجنة المناقشة:

دفعة 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل للمولى عزوجل حيث قال في محكم تنزيله

"و إذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم"

" الآية 07 - سورة إبراهيم "

و الحمد لله تعالى حمدا يليق بجلال وجهه و عظيم سلطانه الذي
من علينا بإتمام هذا البحث و ذلل لي الصعاب و الصلاة و السلام على
أشرف خلق الله سيدنا محمد بن عبد الله و عملا بقوله صلى الله عليه و
سلم " من لا يشكر الناس ، لا يشكر الله "

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم و ساندني في دراستي و
على رأسهم الأستاذة الفاضلة طواولة أمينة التي لم تبخل في توجيهي و
إرشادي

و أثني بالشكر إلى الذي ساعدني في مشواري عمي العزيز
مختار و السيد زياني عبد الله و شريقي محمد و كل من أعطاني من
وقته في مساعدتي لإنجاز المذكرة

و أخص بالشكر لموظفي مكتبة كلية الحقوق بجامعة مستغانم

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى :

- إلى منارة العلم و الإمام المصطفى إلى الأمي الذي علم المتعلمين إلى سيد الخلق إلى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم
- إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبهاإلى والدتي العزيزة
- إلى من سعى و شقى لأنعم بالراحة و الهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح إلى من علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة و صبرإلى والدي العزيز
- إلى من كان مصدر عزتي و قوتيإخوتي
- و إلى جميع عائلتي كبيرا و صغيرا كما أخص بالذكر الكتاكيت الصغار " محمد ، فضيلة ، رشيدة "
- إلى من سرنا سويا و نحن نشق الطريق معا نحو النجاح و الإبداع إلى من تكاتفنا يدا بيد و تعلمناصديقاتي

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ق ن م.....	قانون نزع الملكية
ق إ م إ.....	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق م ج.....	القانون المدني الجزائري
ق م م.....	القانون المدني المصري
ق ت ع.....	قانون التوجيه العقاري
ق إ م.....	قانون الإجراءات المدنية
ص.....	صفحة
ق ر م.....	قرار مجلس الدولة
م ت.....	المرسوم التنفيذي
ق م.....	قانون المالية
ج ر ج ج.....	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ثانيا : باللغة الفرنسية

C D P.....	Code d'expropriation pour d'utilité publique
C C.....	Code civil

حق الملكية يعد أهم الحقوق الدستورية و القانونية نظرا لما يمثله من أهمية في حياة الأفراد حيث تعترف اغلب الدساتير بحق الملكية للأفراد و تحميه من اعتداءات الغير عليه ، فيحق لكل فرد ممارسة هذا الأخير بكل مظاهره و يقوم باستعماله و استغلاله و التصرف فيه في إطار ما يسمح به القانون ، و بما أنه معترف به في دساتير الجزائر و آخرها التعديل الدستوري 2016 في المادة 64 منه¹، غير أن الدساتير نفسها تسمح في بعض الحالات بالمساس بهذا الحق و ذلك نظرا لاعتبارات معينة .

و تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة و مع تطور المجتمعات تضطر الدولة في كثير من الأحيان و إضافة إلى وظائفها التقليدية المعروفة التنفيذية و التشريعية و القضائية (الأمن، الدفاع و القضاء) تتكفل بوظائف أخرى لها صلة وثيقة بالمصلحة العامة و التي تقتضي تنفيذ مشاريع ذات أهمية واسعة كبناء المدن ، الجامعات ، المستشفيات ، شق الطرق ، وضع المطارات .. ، الأمر الذي يتطلب معه الحصول على الملكيات الخاصة لتحقيق مشاريع عامة ، مما يدفع بالدولة في حالة عدم حصولها على تلك الملكيات العقارية بالطرق الرضائية إلى اللجوء لإتباع أساليب القانون العام باستعمال الطرق الجبرية حتى لا تضيق المصلحة العامة أين زودت الإدارة هنا بامتيازات السلطة العامة التي تخولها اللجوء إلى اتخاذ قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هذه العملية تعد من ضمن أعمال الإدارة القانونية الانفرادية ذات الطابع التنفيذي الغرض منها تحقيق المصلحة العامة كما يمكن القول أنها كل عملية تستجيب لحاجيات تتعلق بالصالح العام مقابل ضمانات ممنوحة للخواص ، أو كما يعرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء

¹ تنص المادة 64 من دستور 2016 " الملكية الخاصة مضمونة "

من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"¹

و من هذا المنطلق فنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عملية تتمتع بخصائص تميزها عن باقي الأعمال الإدارية القانونية الأخرى و هي أنها طريقة استثنائية حيث يستمد إجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي من كونه لا يتم إلا إذا انتفت كل السبل الودية الممكنة لحصول الإدارة على الأملاك العقارية اللازمة²، كما أنها طريقة جبرية كون الإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة للقيام بهذه العملية ، بالإضافة إلى أنها تهدف لتحقيق المصلحة العامة ، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

لقد مر التنظيم القانوني لنزع الملكية في الجزائر بتطورات من الاستقلال إلى القانون الساري المفعول حاليا ، فبعد الاستقلال و بناء على القانون رقم 62/157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي أقر بتطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر إلا ما كان يتعارض منه مع السيادة الوطنية فاستمر العمل بالأمر الصادر في 28 أكتوبر 1958 الذي ينظم إجراءات نزع الملكية في فرنسا إلى غاية صدور الأمر 48/76 الملغى المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية و هو قانون ذو طابع اشتراكي، ثم صدر القانون الجاري العمل به 11/91 السالف الذكر، ثم جاء بعده المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون

¹ منسل فؤاد ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2015 - 2016 ، ص 9 .

² انظر المادة 2 من القانون 91/ 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 8 ماي سنة 1991م.

11/91 و الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 ليليه المرسوم التنفيذي 202/08¹ .

و بما أن نزع الملكية للمنفعة العمومية تصرف قانوني لها تأثير مباشر على أملاك الخواص ، فقد ألزم المشرع الإدارة بإتباع إجراءات طويلة و معقدة بمقتضى نصوص ذات طابع عام محددة في قانون نزع الملكية ذاته و المتمحورة في إجراءين هامين يعتبران مثابة نقطة انطلاق لإنجاز المشاريع ذات النفع العام و أولهما إجراء إثبات المنفعة العمومية أو التحقيق و هو التقرير الذي يبين أن المشروع المطلوب تنفيذه و الذي يبرر اللجوء لنزع الملكية يتسم بطابع المنفعة العمومية ، و لكن على الرغم من أولوية هذا التحقيق المسبق إلا انه يلي مرحلة تحضيرية و المتمثلة في الطلب الذي تقدمه الجهة المستفيدة من النزع² و بمجرد إتمام الملف المطلوب يتم إرساله للوالي المختص الذي بمقتضى دراسته يقوم بتعيين لجنة تحقيق للقيام بعملها التي من الممكن لها أن تعمل في مقر المجلس الشعبي البلدي أو في مكان عمومي آخر يحدد في قرار فتح التحقيق المسبق على أن تستعرض في آخر التحقيق استنتاجاتها حول مدى فاعلية المنفعة العمومية .

و على الرغم من أهمية هذا التحقيق إلا انه يكفي وحده لمباشرة نزع الملكية حيث يقتضي الأمر الإعلان من الجهة المختصة أن المشروع المزمع إقامته يحقق المنفعة العمومية أي إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، و على هذا الأساس نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 انه إذا كانت الممتلكات و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو أكثر يكون بقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية ، و بقرار من الوالي إذا

¹ المرسوم التنفيذي 05 / 248 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ج ر العدد 48 ، الصادرة بتاريخ 10 يوليو 2005 ، و المرسوم التنفيذي رقم 08 / 202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 يتم المرسوم التنفيذي 93 / 186 السالف الذكر ، ج ر العدد 39 الصادرة بتاريخ 13 يوليو 2008 .

² إرجع للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

كانت الممتلكات و الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة ، كما يمكن التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة و بعد وطني و إستراتيجي و هو ما جاءت به المادة 65 من القانون رقم 04 / 21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية¹، و من منطلق ضرورة قرار التصريح بالمنفعة العمومية فيتعين نشره في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع تبليغه لكل واحد من المعنيين و أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب .

و بمقابل الوسائل المتاحة للإدارة قصد الوصول إلى أهدافها في تحقيق المنفعة العمومية إلا أن ذلك لا يتم إلا في إطار احترام ضمانات معينة و إجراءات صارمة يتوجب على الإدارة استيفاؤها و ذلك تحت بطلان كل الإجراءات² لأن الإدارة مقيدة في وضع يدها على الملكيات و الحقوق العقارية بتقديم تعويض عادل و منصف للمالكين و أصحاب الحقوق الأخرى سواء بالنقود أو بمقابل عيني عن حرمانهم من ملكياتهم و حقوقهم و الذي يفترض أن يتم قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية ، حيث أقرت الدساتير الجزائرية و التي من بينها دستور 2016 في المادة 22 منه و دستور 1996 في المادة 20 منه و قبله دستور 23 فبراير 1989 على حق المالك أو صاحب الحق العيني في التعويض مقابل نزع الملكية ، حيث يجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون ذلك أن عملية نزع الملكية يستفيد منها المجتمع كله الأمر الذي يقتضي أن لا يتحمل المالك المنزوع ملكيته وحده تبعه هذه العملية³ ، و لضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ضمن المشرع لكل

¹ المادة 65 : يتم القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالمادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 و تحرران كما يأتي : المادة 12 مكرر يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة و بعد وطني و إستراتيجي .
المادة 12 مكرر 1 : يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة و ذات بعد وطني و إستراتيجي .

² براحلية زوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ت باتنة ، 2008 ، ص 1

³ المرجع السابق نفسه ، ص 2

المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة حق رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في التقدير المقترح ذلك أن هذا الموضوع يثير العديد من الإشكالات و المنازعات ، و نقطة الحسم فيه هو الوصول إلى تعويض عادل يرضي جميع الأطراف .

أهمية الدراسة :

تتجلى أهمية دراسة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من حيث أنه يعتبر أكثر المواضيع أهمية في المجال العقاري من جهة و الإداري من جهة أخرى حيث يمكن دراسته في أكثر من إطار و في أكثر من جانب فيمكن أن يدرس في إطار القانون العام أو الخاص ، كما يجمع بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة و المتمثلة في حق الدولة في ممارسة السلطات العامة من أجل تحقيق مشاريعها أما المصلحة الخاصة فتتمثل في حق الملكية التي هي مصونة بحكم الدستور ، كما تظهر أهمية الموضوع في الوقوف على الجانب النظري من خلال القواعد و الأسس التي احتضنها المشرع الجزائري لحماية حقوق الخواص من تعسف الإدارة ، أما الجانب الثاني فهو الجانب التطبيقي من خلال الضمانات القضائية لهذا الحق و الذي يتمحور حول المنازعة القضائية في تقدير التعويض ، كما أن نزع الملكية يعد سبب جدي في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بانتزاع أملاكهم رغما عنهم غير انه لا يمكن إغفال جانب جوهري هو انه قد تكون عملية نزع الملكية وسيلة للتقدم و الإصلاح الاجتماعي و الاقتصادي فيما إذا أحسنت الإدارة القيام بها مع إعطاء أصحاب الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية المبلغ المستحق الذي يجبر الضرر اللاحق بهم جراء العملية .

إشكالية الدراسة : أمام خطورة التجريد من الملكية العقارية و امتياز السلطة العامة في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية و هو ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية و التي بدورها تثير العديد من التساؤلات :

- ما هي أحكام التعويض عن نزع الملكية في إطار التشريع الجزائري ؟

و في سبيل الإلمام بجميع جوانب الموضوع من جهة و معالجة هذه الإشكالية من جهة ثانية لابد من الإجابة على التساؤلات المنبثقة عن الإشكالية الرئيسية و هي :

- فيم تتمثل الأملاك القابلة للتعويض عنها ؟ و ما أنواع الضرر القابل للتعويض .
- ما هي المراحل التي يمر بها تقدير التعويض ؟ و هل هناك صعوبات تعترض المعني بالأمر قبل حصوله على المبلغ المستحق ، و هل هناك موازنة بين المصلحة الخاصة و المنفعة العمومية تشريعا و قضاء ؟

و حيث أن التعويض عن نزع الملكية يثير الكثير من المنازعات مما يضطر الأطراف المعنيين باللجوء للقضاء لتحقيق العدالة و الإنصاف في منح التعويض مما يدفع بنا الأمر لطرح تساؤل آخر: كيف يتم الفصل في هذا النوع من التعويض و من هو القضاء المختص للفصل فيه ؟ و فيم تتمثل حدود سلطات القاضي لحل المنازعة و منح تعويض يرضى به الأطراف .

دوافع إختيار الموضوع :

من بين الأسباب التي دفعت بالباحثة لإختيار هذا الموضوع هي أسباب ذاتية و أخرى موضوعية ، فالأسباب الذاتية تتلخص في الرغبة و الفضول لزيادة المعارف في مجال العقار الذي هو محل قرار إداري خاص بنزع الملكية و الذي هو موضوع مزدوج بين القانون الخاص و العام .

أما الدافع الثاني فيتمثل في إهتمام الباحثة بالمنازعات الإدارية خاصة و ما يثيره الموضوع من منازعات قضائية بين الإدارة و أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم في مجال التعويض

أما الأسباب الموضوعية فتتجلى في تسليط الضوء على أهم ضمانات الخواص في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

أهداف الدراسة :

بما أن عمليات نزع الملكية كثرت في عصرنا الحالي خاصة في الجزائر و هو أمر طبيعي بالنظر لتوسع دور الدولة في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و حتى الثقافية مما استلزم معه تعويض ممنوح للأشخاص المفروضة عليهم مثل هذه القرارات ،حيث تبرز أهداف هذه الدراسة في تمييز هذا التعويض الممنوح للأشخاص المعنيين بقرارات نزع الملكية عن غيره من التعويضات المدنية الأخرى المفروضة على القضاء ، و تبيان مدى سلطات القاضي في مثل هذه المنازعات المفروضة أمامه و هل يتمتع بسلطات تقديرية واسعة أو مقيدة ، و إبراز الوسائل و الأدوات المخولة للقاضي الإداري من أجل منح تعويض عادل قضائيا ، كما تتجلى هذه الأهداف في اطلاع الباحثين اللاحقين على التقنيات التي تعتمد عليها الإدارات في تقييم التعويض و المراحل التي يمر بها ليكون الموضوع محل اهتمام ..

صعوبات الدراسة :

مما لا شك فيه أن لكل بحث صعوبات تعترض الباحث و تجعله يسعى لأجل تجاوزها كما هو الأمر في مسألة التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، فنظرا لتغليب الطابع التطبيقي عليها لم يحظى هذا النوع من المواضيع بالنصيب الوافر من الدراسات القانونية خاصة و أن موضوع الدراسة هو مجرد جزء من هذه القرارات و المتعلق بالتعويض فكانت فيه صعوبات من عدة جوانب ، فبالنسبة لجانب المراجع كانت قليلة جدا خاصة المراجع الجزائرية و في حالة توفرها لم تتطرق بصفة تفصيلية عن هذا الموضوع مما اضطر الباحثة إلى الاستعانة بالمراجع المصرية و الفرنسية لتدعيم موضوع الدراسة ، إضافة إلى ذلك وجدت الباحثة تضاربا واضحا في وسائل و طرق التقييم المعتمدة ناهيك عن صعوبة الحصول على معلومات من الإدارة.

منهجية الدراسة :

ارتأينا إلى اعتماد المنهج الوصفي، التحليلي و المقارن أي المزج بين المناهج العلمية أو ما يسمى بالتكامل المنهجي ، حيث اعتمدنا المنهج الوصفي من خلال توضيح مفهوم التعويض بالاستناد إلى الأسس التي يقوم عليها و تحديد نطاقه و الإشارة إلى العقارات و الحقوق العينية العقارية التي يعوض عنها ، أما المنهج التحليلي فيتضح من خلال تحليل النصوص القانونية التي اعتمدنا عليها في الدراسة و كذلك تحليل القرارات القضائية الصادرة في هذا المجال ، و قصد إبراز خصوصية النظام القانوني الجزائري في مجال التعويض عن نزع الملكية ارتأينا إلى مقارنته بالتشريعات الأخرى و لاسيما التشريع الفرنسي و المصري للوقوف على أوجه الاختلاف مستعينين في ذلك بالمنهج المقارن ، كما لم تقتصر المقارنة على اللجوء للتشريعات المختلفة بل كذلك كانت فيه مقارنة بين القوانين الملغاة ذات الصلة، و السارية المفعول و قانون الإجراءات المدنية القديم و الحالي.

الخطة المتبعة :

بغرض الإلمام بمختلف الجوانب الأساسية للموضوع و للإجابة على الإشكالية المطروحة إرتأينا إلى تقسيم دراستنا إلى فصلين و كل فصل يحتوي على مبحثين :

خصصنا الفصل الأول للأحكام العامة للتعويض عن نزع الملكية.

و فيما يخص الفصل الثاني فقد غلب عليه الطابع التطبيقي حيث خصصناه لمنازعات التعويض عن نزع الملكية.

خطة البحث

المقدمة

الفصل الأول: الأحكام العامة للتعويض عن نزع الملكية

المبحث الأول : الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية

المطلب الأول : نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الفرع الأول : محتوى التعويض

الفرع الثاني : خصائص الضرر القابل للتعويض

المطلب الثاني : مراحل تقدير التعويض

الفرع الأول : مرحلة التحضير

الفرع الثاني : مرحلة التقييم

الفرع الثالث : مرحلة التقرير

الفرع الرابع : إيداع مبلغ التعويض

المبحث الثاني : القواعد التقنية لتقدير التعويض

المطلب الأول : تحديد قيمة التعويض

الفرع الأول : تحديد طبيعة و مشتملات الأملاك

الفرع الثاني : تقنيات تقييم الأملاك

المطلب الثاني : قواعد دفع التعويض

الفرع الأول : طرق دفع التعويض

الفرع الثاني : الجهة المعنية بدفع التعويض

الفرع الثالث : العوارض الطارئة على التعويض

الفصل الثاني : منازعات التعويض عن نزع الملكية

المبحث الأول : تحريك دعوى التعويض عن نزع الملكية

المطلب الأول : إجراءات توجيه الدعوى

الفرع الأول : شروط و أطراف دعوى التعويض

الفرع الثاني : آجال رفع دعوى التعويض

المطلب الثاني : القضاء المختص بدعوى التعويض عن نزع الملكية

الفرع الأول : في النظام الجزائري

الفرع الثاني : في النظامين المصري و الفرنسي

المبحث الثاني : آثار تحريك دعوى التعويض و سلطة القاضي للفصل فيها

المطلب الأول : آثار رفع دعوى التعويض

الفرع الأول : إمكانية وقف التنفيذ في دعوى التعويض

الفرع الثاني : إصدار الحكم في دعوى التعويض و الطعن فيه

المطلب الثاني : سلطة القاضي في الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية

الفرع الأول : إمكانية القاضي في اللجوء إلى التحقيق

الفرع الثاني : سلطة القاضي في تحديد قيمة التعويض

الفصل الأول : الأحكام العامة للتعويض عن نزع الملكية

الحق في التعويض يشكل أهم الحقوق للمنزوعة ملكيتهم على الإطلاق، لأن قيام الإدارة باتخاذ قرار لنزع الملكية سيجرد الشخص من ممتلكاته والحقوق التي يتمتع بها، وعلى الرغم من مشروعية هذا القرار وضرورته الملحة في أولوية المنفعة العامة إلا أنه يمس بملكية خاصة مصونة، فتم إقرار التعويض الذي يعتبر الوسيلة المثلى في استعادة الأفراد لحقوقهم الضائعة وإحداث أقل الأضرار الممكنة، حيث أن هذا التعويض يسمح نوعاً ما بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية¹ وعدم إحساسه بالظلم وشعوره أن الإدارة تعدت على ملكيته الخاصة.

ومن خلال فعالية نزع الملكية في المجتمع ونظراً لأهميته فله أحكام تنظمه وشروط يستوجب العمل بها لتحقيق التوازن بين إجبارية نزع الملكية للمعنيين وتعويضهم عنها، لأنه لا يمكن تحميل الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية وحدهم الأضرار الناتجة من مشاريع ذات بعد وطني واستراتيجي يستفيد منه المجتمع كله أو مجموعة واسعة من المواطنين، لذا يتعين على الإدارة نازعة الملكية الأخذ بعين الاعتبار هذه الأحكام من خلال تقديرها للتعويض بكل شفافية ونزاهة ودقة وخاصة بكل عدالة وإنصاف .

وعلى الرغم من أهمية التعويض إلا أن النصوص التشريعية التي تناولته قليلة مقارنة بأهمية هذه الخطوة المهمة ، هذا وقد بين القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية والمرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون بعضاً من هذه الأحكام من خلال ذكر الكيفية التي يكون فيها التعويض² والمتمثلة في التعويض النقدي والعيني ومن خلال إيداع مبلغ التعويض والمدة المستوجبة لذلك .

ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية (المبحث الأول) ثم القواعد التقنية لتقدير التعويض (المبحث الثاني)

¹ رفيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013-2014 ، ص 27.

² برا حلية زبير، المرجع السابق ، ص 28.

المبحث الأول : الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية

التعويض هو أساس نزع الملكية لأن بدونه لا يمكن للجهة المختصة القيام بنزع الملكية في حق الأشخاص الآخرين (الخواص)، ويصبح تعسفا من طرف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية، وقد أوجبت معظم النصوص القانونية منح هذا الحق لأصحابه، فالتعويض هو بمثابة إصلاح الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة نازعة الملكية وليس مقابل أي ثمن ويتضح ذلك من خلال ما أشارت إليه النصوص المتعلقة بنزع الملكية بأنه يجب أن يغطي التعويض كامل الضرر اللاحق بالمنزوعة ملكيته، ولذلك يتعين تبيان نطاق هذا الأخير الذي يتحصل عليه المتضرر سواء كان مالك أو صاحب حق عيني (المطلب الأول) ثم التطرق إلى المراحل التي يمر بها تقدير التعويض (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يحتوي التعويض المفروض على الإدارة نازعة الملكية على مجموعة من العناصر التي تكون بمثابة الإطار العام الذي يبين هذا الأخير وكيفية منحه ونجد المشرع الجزائري استعمل في الأمر الملغى 48/ 76 عبارة التعويضات الرئيسية ، بينما قانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية والمرسوم المنظم له لم يتطرق لهذا النوع من التعويضات¹ ، و إنما أخذ ب كأصل عام و التعويض العيني.

¹ و يتضح ذلك من خلال الفقرة 4 من المادة 25 من الأمر الملغى 48 / 76 بنصها " يمكن لمن نزعت الملكية منهم و اللذين يستبدلون مبلغ التعويضات الرئيسية أن يتحصلو على تسديد المصاريف و التكاليف المنزوعة و المنفقة فعليا و بما في ذلك الحقوق النقل لإنجاز الاستبدالات المذكورة " و المقصود بالتعويض الرئيسي هو ذلك التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع و الناتجة عن طبيعة او مشتملات الأملاك و كذا عن الاستعمال الفعلي له و في إطار التحديد المتماشية مع القواعد المطبقة في مادة الخبرة ، و إن تقرير تعويض رئيسي عن نزع الملكية لا يكفي وحده لكي يكون التعويض كاملا بل لا بد من أن يكمل بتعويضات تبعية لا تتعلق بقيمة الملك المنزوع في حد ذاته و إنما تكون تابعة لهذه القيمة و ناتجة عن نزع الملكية و هي مختلفة كتعويض إعادة التجارة l'indemnité de remploi ، و المصاريف التي يحملها المنزوعة ملكيته ، و يحدد هذا التعويض بنسبة مئوية من التعويض الرئيسي و يمنح للمنزوع ملكيته حتى و لو قرر فيما بعد إعادة التأجير

إن المبدأ العام هو أسبقية التعويض على نزع الأملاك والحقوق العينية العقارية محل النزاع، مع الأخذ بعين الاعتبار العدالة والإنصاف في التعويض نظراً لأهميتها وحساسيتها في هذا الموضوع بالذات ، من خلال التطرق إلى محتوى التعويض (الفرع الأول) و ما يتضمنه من خصائص للضرر القابل للتعويض (الفرع الثاني)

الفرع الأول : محتوى التعويض

لقد كرست معظم القوانين بداية من القانون الأسمى (الدستور) إلى القوانين التشريعية والمراسيم اللاحقة بها أهمية الحق في التعويض، فقد نص الدستور الجزائري في المادة 22 منه أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".¹

وحتى يكون التعويض عادلاً ومنصفاً يجب أن يغطي جميع الأضرار التي لحقت بالمنزوعة ملكيتهم جراء العمليات التي قامت بها الإدارة، وهو ما تم الإشارة إليه في المادة 21 من قانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمراسيم التنفيذية اللاحقة به، وحتى الأمر الملغى 48/76، حيث جاء في المادة 21 من قانون 11/91 " يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"، وكذلك الأمر بالنسبة للمادة 677 من القانون المدني بقولها "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" والتي تقابلها المادة 545 من القانون المدني الفرنسي.²

¹ المادة 22 من القانون رقم 16 - 01 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج.ر العدد 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس سنة 2016م.

² ART 545 du code civil français « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité » وبالرجوع للمادة 15 من الدستور اللبناني: "الملكية في حمى القانون فلا يجوز أن تنزع عن أحد ملكيته إلا لأسباب المنفعة العمومية في الأحوال المنصوص في الأحوال المنصوص عليها في القانون وبعد تعويضه عنها تعويض

أولاً: خصائص التعويض

نص الدستور و القانون المدني و كذا القانون المنظم لعملية نزع الملكية و المرسوم التنفيذي المكمل له على الخصائص التي يكون عليها التعويض و هي أن يكون مسبق أي قبلي و منصفا و عادلا.

1. أن يكون مسبقا :

نجد أن المشرع الجزائري أكد على أن يتم التعويض مسبقا أي قبل نزع الملكية حتى لا يكون فيه تعسف من قبل الإدارة، وتتحقق هذه الخاصية من خلال توفر الإعتمادات المالية اللازمة قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية، وهو ما تم الإشارة إليه في الفقرة 5 من المادة 3 من قانون 11/91 "يجب أن تتوفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق العقارية"¹ كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13- 262 المؤرخ في 07 يوليو 2013 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز ازدواج الطريق لولائي رقم 121 الرابط بين عين طاية وخميس الخشنة والذي يقضي في مضمونه أنه يجب أن تتوفر الإعتمادات الضرورية للتعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين فيما يخص هذه العملية، هذا من جهة ومن جهة أخرى يتمثل هذا التسبيق في التعويض من خلال إيداع مبلغ التعويضات لدى خزانة الولاية التي يقع في دائرتها العقار محل نزع الملكية وذلك قبل أن تضع الإدارة يدها وتفرض حيازتها على الأملاك والحقوق العينية العقارية² ويلاحظ ذلك من خلال المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 التي تخص إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد

عادلا" أما المادة 805 من القانون المدني المصري فتتص أنه " لا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الأحوال التي يقررها القانون ، و بالطريقة التي يرسمها ، يكون ذلك مقابل تعويض عادل "

¹ كذلك نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-261 المؤرخ في 28 شعبان عام 1434 الموافق لـ 7 يوليو 2013 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز ازدواج الطريق لولائي رقم 122 الرابط بين هراوة و أولاد موسى التي تنص أنه يجب تتوفر الإعتمادات الضرورية للتعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين وتودع لدى خزانة الولاية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 13-263 المتعلق بازدواج الطريق لولائي رقم 149 الرابط بين برج البحري وحمادي، ج ر عدد 36 .

² برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 86

الوطني والإستراتيجي وكذا المادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 من قانون المالية لسنة 2005 حيث أكد المشرع على ضرورة تخصيص وتسجيل مبلغ التعويض الممنوح لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية¹ على الرغم من السرعة في الإجراءات فيما يخص هذه الحالات الاستثنائية.

2. أن يكون تعويض عادلا ومنصفا

من مقتضيات التعويض العادل أنه لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد دون مقابل ومن ثم يجب أن تقدر تعويضا عادلا ومنصفا للمالك ويتعلق كذلك الأمر بجبر الضرر الذي أصاب الفرد جراء نزع الملكية الخاصة وما فاتته من كسب وأن تكون كذلك قيمة التعويض حسب القيمة الحقيقية للأموال والمستنتجة من طبيعتها وقوامها أو أوجه استعمالها الفعلي من قبل مالكيها² وهو ما أشار إليه مجلس الدولة في قضية رقم 25250 بتاريخ 2006/01/24 حيث تم نزع ملكية المدعين الورثة في إطار إعادة بناء مدينة الشلف وتم المبالغة في تقدير قيمة التعويض وعلى هذا الأساس رأى مجلس الدولة بعد المداولة بضرورة خفض المبلغ المحكوم به إلى الحد المنصف والعادل استنادا إلى المادة 21 من قانون نزع الملكية 11/91³

وهذا العدل والإنصاف بقدر ما هو مهم للأفراد لحصولهم على التعويض المستحق فهو كذلك مهم بالنسبة للإدارة نازعة الملكية حتى لا تقع في إثراء مالك العقار عن أعمال أخرى لم تتسبب بفعلها⁴

¹ ارجع للمادة 12 مكرر، 12 مكرر 1 من قانون المالية لسنة 2005 المعدلتان لقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية،

² إبراهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية "دراسة مقارنة"، د. ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، د. س. ن، ص 312

³ قرار مجلس الدولة رقم 25250 بتاريخ 24 / 01 / 2006، قضية والي ولاية شلف ضد ورثة س. بن ع. بن ح. بن م ومن معهم، مشار إليه في كتاب للسايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك (الجزء الثاني)، الجزائر، 2013، ص 1019-1020

⁴ برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 87

وعلى خلاف المشرع الجزائري الذي اعتمد على التعويض المسبق العادل والمنصف، فنجد في بعض التشريعات العربية الأخرى ومنها التشريع المصري واللبناني اللذان أقرّا بالتعويض العادل في نزع الملكية، فقد قررت الدساتير المصرية المتعاقبة و من بينها دستور 1971 هذا المبدأ في المادة 34¹ التي نصت أنه " لا تنتزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقا للقانون " حيث يفهم من هذه المادة المذكورة حسب المشرع المصري أنه يجب أن يكون التعويض عادلاً² وأحاطه بضمانات قضائية تكفل التقدير العادل له، وهو ما تضمنه كذلك قانون لاستملاك في لبنان إذ اشتمل على الأحكام والضمانات التي تحقق التقدير العادل لتعويض مالك العقار المستملك واستلزم أن يكون نزع الملكية لقاء تعويض عادل³.

و يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري قد إشتراط في التعويض الذي يعتبر أهم ضمانة ممنوحة للأفراد في حالة نزع ملكيتهم أن يكون قبلي أو سابقا، كما يكون عادلا و منصفا.

ثانيا : الأملاك العقارية محل التعويض عن نزع الملكية .

يتوقف تعويض الملاك المنزوعة ملكيتهم على حصر العقارات والحقوق العينية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية⁴ إذ ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والمحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية- الجهة المختصة بالتحقيق من أجل القيام بعملية

¹ أنظر للمادة 34 من دستور 1971. "الملكية الخاصة مصونة و لا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون و بحكم قضائي ، و لا تنتزع الملكية إلا للمنفعة العامة و مقابل تعويض وفقا للقانون ، و حق الإرث فيها مكفول "

² محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005 ، الإسكندرية، ص 609

³ المرجع السابق نفسه، ص 620

⁴ سماره سميرة، الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم ، 2012 - 2013 ، ص 7

الحصر، وهو الأمر الذي دفع بنا إلى الرغبة في معرفة ما هي الأملاك والحقوق العينية العقارية التي تلتزم الإدارات المعنية بالتعويض عنها ؟

يحدث كثيرا أن تحتاج الإدارة إلى أملاك لانجاز مشاريع ذات طابع عام، ولقد خول القانون لهذه الأخيرة صلاحيات وامتيازات تتمتع بها من أجل تحقيق منفعة عامة من خلال نزع ملكية الخواص والتي تعد هذه الأخيرة حسب ما هو منصوص عليه في المادة الأولى من قانون نزع الملكية أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العينية العقارية¹ ومن فحوى هذه المادة يستخلص أن الإدارة لها الحق في انتزاع الأملاك العقارية كما لها سلطة تقديرية في اختيار العقار وهو ما أقرت به الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا مع إلزامية التعويض عنها² ولكن الإشكال يبقى مطروحا حول معرفة هذه الأموال العقارية التي تنصب عليها عملية التعويض؟

فبما أن نزع الملكية يقع على الأموال العقارية التابعة للخواص فهذه الأموال هي المعنية بالتعويض،³ أما الأملاك العمومية التي تشكل الدومين العام الوطني والتي تتمتع بحماية قانونية والتابعة للدولة، البلدية فهي غير قابلة للتصرف فيها وبالتالي ليست المعنية بالتعويض إذ أنه لا ترد عليها عملية النزع⁴ ومن خلال محتوى قوانين نزع الملكية والمادة 677 من القانون المدني⁵ يتضح لنا أن الأملاك موضوع التعويض في

¹ تنص المادة الأولى من القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك أو حقوق عقارية ، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية " .

² قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 66960 بتاريخ 21 - 04 - 1991 حيث أقرت الغرفة "من المستقر عليه قضاء أن القاضي غير مؤهل بمراقبة مسألة ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل التعويض عن نزع الملكية قصد إنجاز مشروع ذي المنفعة العمومية ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العمومية غير مقدرة في غير محله " راجع المجلة القضائية العدد 3، السنة 2003 ، ص 154

³ الوافي كمال، حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة محمد خيضر- بسكرة ، 2013 - 2014 ، ص 21

⁴ إبراهيمي سهام، المرجع السابق، ص 300

⁵ تقضي المادة 677 من القانون المدني أنه " 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 عادل ومنصف" .

إطار نزع الملكية تتمثل في العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للخواص ، ونفس الأمر متفق عليه في الفقه والقضاء المصري أنه لا يجوز أن تكون محل لإجراءات نزع الملكية الدومين العام أي الأموال العامة وذلك تطبيقاً للقاعدة التي تقضي بعدم جواز التصرف في الدومين العام¹ مما يجعلها غير معنية بالتعويض ، و الأملاك المعنية بالتعويض في التشريع الجزائري تتمثل في العقارات و الحقوق العينية العقارية.

1) العقارات

بالرجوع للمادة الأولى من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية أو جب المشرع الجزائري أن ترد هذه العملية على العقارات سواء كان العقار كاملاً أو جزءاً منه فلم يشترط القانون الجزائري على الصفة الكاملة في العقار حيث يمكن لأجزائه أن تكون محل التعويض أي يمكن للإدارة المعنية أن تعوض على أجزاء العقار أو بصفته ككل والعقار² حسب نص المادة 683 من قانون مدني جزائري " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون أي تلف فهو عقار وما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"³ فالعبرة في هذا المجال في الأموال العقارية دون المنقولات ولا العقارات بالتخصيص⁴ باستثناء المنقولات التي تكون لصيقة بالعقار وتخضع لنفس القواعد المطبقة عليه ويعوض عليها .

¹ مرسى حسام، أصول القانون الإداري (التنظيم الإداري، الضبط الإداري، العقود الإدارية، القرارات الإدارية)، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص 426

² يقصد بكلمة العقار في القانون اللبناني " الوحدات العقارية المتلاصقة التي يملكها شخص واحد حتى لو كان بينها عقار للغير أما إذا كان الفاصل طريقاً عام أو سكة حديدية أو نهر أو مجرى أو ماء شتوي أو ممر خاص لعدة عقارات يملكها أشخاص عديدين فلا تعتبر مجموعة الوحدات العقارية عقاراً واحد "، انظر لمحمد رفعت عبد الوهاب ، مرجع سابق، ص 617

³ يتضح ذلك من خلال المادة 683 من القانون المدني الجزائري المنصوص أعلاه تحت عنوان "تقسيم الأشياء و الأموال "

⁴ يقصد من العقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق بالأصل و تعتبر تابعة له فهي ليست متولدة عنه بل مستقلة و إن كانت من توابعه و ملحقاته أعدت بصفة دائمة لتكون تابعة له و لخدمته .

وبالرجوع للمشرع المصري نجده استقر أن التعويض عن نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات دون المنقولات¹ إلا في الأحوال الاستثنائية التي تبررها المنفعة العامة في الحصول على هذه المنقولات بالذات والتي لها قيمة معتبرة كالأثار والتحف الفنية التي ليس لها مثل كما أجاز القانون رقم 132 لسنة 49 الخاص ببراءات الاختراع والرسوم نزع ملكية الاختراع لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو الدفاع الوطني وتكون محل تعويض، وإذا كان المشرع المصري قرر أن يكون محل التعويض عن نزع الملكية عقارا فليس ثمة ما يمنع أن يشمل أيضا التعويض على العقارات بالتخصيص وهو ما أشارت إليه المحكمة الإدارية العليا إلى ذلك في حكمها الصادر في 1971/04/03 بقولها: "وإذا كان القانون المشار إليه (القانون رقم 577 لسنة 1954) ينصب على العقارات وحدها غير أنه من الأمور المسلمة أن الفرع يتبع الأصل ولذلك فليس ثمة ما يمنع من أن يشمل التعويض عن نزع الملكية العقارات بالتخصيص والمقومات المعنوية إن وجدت"²

وبما أن نزع الملكية في الجزائر يشمل أيضا الأراضي وباطن الأرض، وإن كانت الأرض مقام عليها بناء فإن التعويض يشمل الأرض وما عليها من بناء حتى ولو كان مالك البناء عكس باطن الأرض التي يجوز نزع باطن الأرض دون سطحها كأن تنتزع بغرض تمرير قنوات الصرف أو مد أنابيب البترول مما يؤدي إلى التعويض عن باطن الأرض فقط، و نفس الأمر نجده في التشريع المصري بأن التعويض عن العقارات يشمل ملكية الأرض وما عليها من مبان لأنه من البداهة في رأيه أن نزع ملكية

¹ في فرنسا أجاز المشرع بموجب المرسوم الصادر في 30 أكتوبر سنة 1937 وبموجب القانون الصادر في 2 يناير سنة 1968 أن يرد التعويض عن نزع الملكية على براءات الاختراع المرتبطة بالدفاع أو الأمن القومي كما أجاز بموجب القانون الصادر في 11 أغسطس سنة 1936 بشأن تأمين المصانع الحربية أن يكون محل التعويض المنقولات ومواد التموين الضرورية لهذه المؤسسات .

² حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، 2006، ص 417

الأرض دون المباني المقامة عليها يجعلها عائق يمنع الإستفادة من الأرض ويفوت الغرض الذي من أجله نزلت ملكيتها¹.

ومن قبيل الأملاك القابلة للتعويض في إطار نزع الملكية في ظل التشريع الجزائري كذلك كل الأملاك العقارية التابعة للخواص سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين والأراضي الجرداء والزراعية وأموال القصر والمحجور عليهم وعديمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الأجانب والأموال الموضوعة تحت الحراسة القضائية وهي عقارات بطبيعتها² لتستثنى العقارات بالتخصيص كالألات الزراعية والآبار والمواشي، المخازن، بيوت الفلاحين³.

(2) الحقوق العينية العقارية

الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة يقرها القانون لشخص معين لعقار محدد بذاته⁴ وبما أن الأصل في عملية نزع الملكية أو كما يطلق عليها في التشريعات المقارنة بالاستملاك أن ترد على العقارات والحقوق العينية العقارية فهي وحدها موضوع التعويض، هذه الحقوق العينية العقارية هي حقوق أصلية كحق الملكية والحقوق الأخرى المتفرعة عنها كحق الاستغلال والانتفاع والسكن وحق الارتفاق⁵ والتي تضمنها القانون المدني الجزائري من مادة 844 إلى 881 فهي تعتبر من قبيل الأموال العقارية القابلة للاكتساب بالطريقة الجبرية لنزع الملكية وتكون محل للتعويض⁶، كأن تعوض الإدارة من له حق الانتفاع والاستغلال والارتفاق والسكن، والحقوق العينية العقارية لا تقتصر فقط على الحقوق الأصلية فهناك حقوق

¹ مرسى حسام، المرجع السابق، ص 424

² وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006، ص 17-18

³ المرجع السابق نفسه، ص 18

⁴ الوافي كمال، المرجع السابق، ص 23

⁵ بالرجوع للمادة 867 من القانون المدني " الارتفاق هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، وينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور".

⁶ تخص هذه المواد المذكورة تجزئة حق الملكية من حق الانتفاع والاستعمال والسكن والارتفاق والتي تكون محل التعويض في إطار نزع الملكية

عينية تبعية والمتمثلة في حق الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحق الإمتياز¹ هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محل التعويض عن نزع الملكية².

ونجد القانون الفرنسي خاصة في مرسوم 23 أكتوبر سنة 1951 اتبع نفس مسلك القانون الجزائري في إمكانية التعويض عن الحقوق العينية العقارية مستقلة عن العقار والمنصوص عليها في المواد من 571 إلى 636 من القانون المدني الفرنسي وبخلاف ذلك انتهج المشرع المصري مسلكا مغايرا بحيث اقتصر في التعويض في إطار نزع الملكية على العقارات المادية دون العقارات الحكيمة والمتمثلة في الحقوق العينية العقارية³

الفرع الثاني : خصائص الضرر القابل للتعويض

بعد التعرض إلى أنواع التعويض المفروض على الإدارة نازعة الملكية لا بد وأن يقابله الضرر الذي يعتبر المقياس الوحيد الذي من خلاله يتم تحديد القيمة المقررة للتعويض، حيث أن هذا الضرر يعد شرطا جوهريا لقيام مسؤولية الإدارة عن أعمالها الضارة⁴ ويكتسي هذا الأخير أهمية كبرى في مجال التعويض حتى يتمكن القاضي في حالة ما إذا عرض عليه نزاع في هذا المجال من ملائمة التعويض للضرر الذي يحيط بالشخص أو بذمته المالية، وحتى يكون التعويض عن نزع الملكية مستحقا ومنتجا لآثاره القانونية يستوجب على الإدارات المعنية التأكد من توفر مجموعة من الشروط في الضرر⁵ والتي يجب مراعاتها أثناء عملية تقدير التعويض المناسب من طرف إدارة

¹ الحقوق العينية التبعية مشار إليها في المواد من 882 إلى 992 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² يتضح من خلال المادة الثالثة من القانون 91 / 11 "يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية"، و الحقوق العينية التبعية لا تكون محل للتعويض عن نزع الملكية ذلك انها لا تكون قابلة للانتقال بنفس طرق اكتساب الملكية كالعقد و الوصية و غيرها

³ مرسى حسام، المرجع السابق، ص 439 - 440 .

⁴ عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، د، ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د. س. ن، ص 391

⁵ الوافي كمال، المرجع السابق، ص 37

أملاك الدولة كما هو الحال في التشريع الجزائري، أو من طرف قاضي نزع الملكية في التشريع الفرنسي.

ومن خلال جل النصوص المتعلقة بنزع الملكية في التشريع الجزائري فهذا الأخير لم يتعرض إلى خصائص الضرر الواجب التعويض ما عدا أن يكون مبلغ التعويضات المحدد يغطي كامل الضرر المتسبب من جراء عملية نزع الملكية¹ عكس المشرع الفرنسي الذي نص أنه يجب أن يكون مبلغ التعويض يغطي كامل الضرر المادي المباشر والأكيد² وعلى الرغم من عدم تحديد أنواع الضرر في القوانين الجزائرية ومع هذا القصور التشريعي، سيتم التعرض إلى هذه الخصائص الثلاثة التي يجب أن تتوفر في الضرر حتى يكون قابلاً للتعويض والمتمثلة في الضرر المادي (أولاً) الضرر المباشر (ثانياً) الضرر المؤكد (ثالثاً) على النحو التالي:

أولاً: الضرر المادي

من خلال ما ينتج عن عملية نزع الملكية والقائمة على مبدأ تغليب المصلحة العامة على مصلحة الخواص، فهذه العملية يترتب عنها خرق الملكية الخاصة مما يؤدي إلى الضرر، وإذا كان الحق في التعويض عموماً مقرر سواء كان الضرر مادياً أو معنوياً، فإن المسألة في نزع الملكية تختلف، حيث أن التعويض لا يكون إلا على الضرر المادي أي الخسارة المالية التي لحقت المالك والتي يمكن تقدير قيمتها بصفة موضوعية دون أي مشكلة، فبالتالي الضرر الوحيد المقصود من التعويض هنا هو الضرر الذي يحمل الطابع المادي الوارد على حق قانوني³ والمتمثل في فقدان الشخص للعقار أو

¹ أنظر الفقرة 1 من المادة 21 من القانون 91/ 11 والمادة 32 من الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 186/93 وكذا المادة 15 من الأمر الملغى 48/76 المتعلق بنزع الملكية " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً و بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية " .

² L 13.13 du code de l'expropriation dispose que « les indemnités d'expropriation doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation » Jean Marie Auby, Pierre Bon, op.cit. . p , page 468

³ غيتاؤي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، 2013 - 2014 ، ص111

الحق العيني العقاري وإن كان من الطبيعي جدا أن يصاحب هذا الأخير ضرر معنوي من الناحية النفسية.

ومن خلال عدم ذكر وتحديد الشروط المستلزم توفيرها في الضرر في ظل القوانين الجزائرية المنظمة لنزع الملكية لا في الأمر الملغى أو حتى الساري المفعول، وبالنظر إلى عدم سماح المشرع الفرنسي بالتعويض عن الضرر المعنوي وفق الأمر الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1958 المتعلق بنزع الملكية¹ فمن الواضح استبعاد الضرر المعنوي من التعويض عن نزع الملكية لعدة أسباب أو توجهات من بينها صعوبة تقدير هذا الأخير نقداً ومن جهة أخرى لا يمكن تعويض الشخص نظراً لاعتبارات شخصية أو عاطفية كتعويضه مثلاً عن حرمانه من توحيد أسرته أو ذكرياته بالعقار أو جراء فترة مكوثه في هذا العقار² وهذا الأمر يجعل القاضي إذا أخذ به مبالغة في تقديره لهذا التعويض عن الضرر المعنوي كونه ذاتياً أي مرتبط بذاتية الشخص وعاطفته وليس موضوعياً، إلا أن لكل قاعدة عامة استثناء، حيث يتم في بعض الحالات الأخذ بالضرر المعنوي وذلك في حالة الاستيلاء الغير الشرعي على العقار³

مع ضرورة إثباته أمام الجهة القضائية المختصة، مثل ما جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 86768/182676 المؤرخ في 2000/07/17 في قضية بين ر. مندوبية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي حيث تم الشروع في بناء مشروع جامعة دون القيام بإجراءات أولية لنزع الملكية للعقار وإبلاغ أصحاب العقار المنزوع ملكيتهم وهو ما ثبت من خلال إنجاز الخبرة، حيث تأكد أن الإدارة لم تقم بإجراءات سابقة وهو ما دفع بالورثة للمطالبة بتعويضهم عن الضرر المعنوي والمادي الذي لحق بهم تقدر قيمته بـ

¹ ، غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق ص 111

² سماره سميرة، المرجع السابق، ص 21

³ يعرف الأستاذ خلوفي رشيد الاستيلاء الغير الشرعي أنه "هو كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج أحكام القانون المدني في المادة 679 وما بعدها من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" وعرفه الأستاذ شيهوب بأنه "جرد الإدارة للأشخاص من ملكيتهم العقارية دون سند قانوني مقبول وبالتالي فإن الاستيلاء الغير الشرعي هو مساس الإدارة بحق الملكية العقارية لشخص خاص". مشار إليه لدى بلغول عباس، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، جانفي 2014، ص 92-93.

3000.00 مما يستوجب الرضوخ لمطالبهم ومنحهم هذا التعويض، فقرر القاضي التعويض عن الضرر المعنوي ولكن ليس الناتج عن نزع الملكية في حد ذاتها، بل لكون العملية غير شرعية¹ ومن خلال قراءتنا لهذا القرار يتضح أن الضرر المعنوي يأخذ به القضاء الجزائري كأساس لتعويض المتضررين عن نزع أملاكهم الخاصة مثل ما جاء في مضمون هذا القرار حيث أن الإدارة لم تقم بالإجراءات الأولية اللازمة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي من خلالها يتمكن المعنيين من العملية الدفاع عن حقوقهم والطعن في القرارات الصادرة عن الجهة المختصة مما دفع بالورثة المطالبة بتعويض مادي ومعنوي وهو حق مشروع قانونا .

و من خلال ما سبق الإشارة إليه ومن الناحية القانونية أن المشرع الجزائري لا يأخذ في تقديره لمبلغ التعويض بالضرر المعنوي² نظرا لما يتضمنه من نواحي شعورية و نفسية، أما من الناحية الإدارية فنجد أن مديرية أملاك الدولة لا تأخذ في الحسابان الضرر المعنوي وإنما تعتمد على معايير أخرى كالقيمة الحقيقية للأملاك وممتلكاتها والاستعمال الفعلي للعقار.

وبالرجوع للتشريع الفرنسي وعلى الرغم من امتناع المشرع الفرنسي من الأخذ بالضرر المعنوي في تقديره التعويض نظرا لتعارضه مع قاعدة العدالة والإنصاف في تحديد هذا الأخير واضطرار القضاء للجوء للملائمة الشخصية *convenance personnelle* بجوانبها المختلفة من رضا وقبول وذكريات ومشاعر مختلفة، إلا أنه يبدو قد حدث تغيير في المواقف لدى النظام القانوني الفرنسي واختلف الأمر في الوقت الحالي بحيث أصبح يأخذ المشرع الفرنسي بالضرر المعنوي بعد ما كان يرفض هذه الفكرة معتبرا الآلام لا يمكن تقييمها بالمال من جهة ونظرا لصعوبة تقييم الضرر

¹ قرار مجلس الدولة رقم 182676 / 186768 بتاريخ 17 جويلية 2000 ، قضية رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلعربي محمد ، قرار غير منشور، مشار إليه لدى براحلية زبير، المرجع السابق، ص 23 .

² المادة 182 مكرر من القانون المدني الجزائري التي حصرت التعويض عن الضرر المعنوي في مجال المساس بحرية الأشخاص وسمعتهم الشخصية

المعنوي من جهة أخرى، وأصبح يقر بالتعويض عن الضرر المعنوي في حالة الاستيلاء غير الشرعي¹ إضافة إلى أخذه بالضرر الجمالي بفعل الأشغال التي تقوم بها الإدارة وتؤدي إلى تشويه منظر طبيعي جميل.

ثانياً: الضرر المباشر

من بين الشروط الواجبة في الضرر القابل للتعويض أن يكون قد نتج مباشرة عن عملية نزع الملكية بحيث تربطه علاقة بالنشاط الذي تسببت فيه الإدارة نازعة الملكية وهذه العلاقة بينية مباشرة وإلا سقط الحق في التعويض² وعليه ونتيجة لهذه القاعدة فكل شخص يتضرر مباشرة جراء عملية نزع الملكية فمن حقه المطالبة بالتعويض، ونظراً لعدم ذكر المشرع الجزائري أنواع الضرر الواجب التعويض فهذا يدفعنا لطرح التساؤل التالي حول ما إذا كان يقتصر التعويض عن الضرر المباشر أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟

العبارة في التعويض أن يكون في الضرر القريب لا البعيد مما يؤدي إلى استبعاد التعويض عن الأضرار البعيدة أي التي لا يكون مصدرها نزع الملكية³ أما في النظام القانوني الفرنسي نجد المشرع الفرنسي منح التعويض عن الضرر المباشر وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية للنظر فيها من خلال إنشاء جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية وبالإضافة إلى ذلك لم يمنع التعويض عن الأضرار غير المباشرة وجعله من اختصاص القضاء الإداري حيث ينظر فيه بدعوى مستقلة وفق قواعد وأحكام القانون الإداري، وفي هذا الصدد وتبعاً لما جاء به المشرع الفرنسي لا بد من التمييز والفرقة بين الأضرار الناجمة عن عملية نزع الملكية وهي الأضرار المباشرة وتلك المنجزة على إثرها خاصة تلك المتعلقة بإنجاز المشاريع الخاصة بشق الطرق الكبرى (كإنجاز الترامواي) ونظراً لعدم وجود علاقة سببية مباشرة بين النشاط والضرر القابل للتعويض

¹ Jaques Febres , Georges Salles , expropriation et évaluation des biens , 3 e édition, l'actualité juridiques , paris , 1974 , p 247

² شطناوي علي خطر، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 248

³ برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 27

في هذه الأعمال التي تعتبر من قبيل الأضرار غير المباشرة فلا يمكن تعويضها في إطار نزع الملكية¹ وعلى هذا الأساس، الضرر الذي يستوجب تعويضه في إطار نزع الملكية في هو الضرر المباشر، ومن بين الحالات التي اعترف فيها القاضي الفرنسي بهذا النوع من الضرر وسمح بالتعويض عنه²:

1. في حالة سرعة الإجراءات إذا ما استطاع المنزوع ملكيته إثبات أن الضرر ناله من سرعة الإجراءات.

2. في حالة فقدان الدخل: فقدان المالك للدخل جراء عملية نزع الملكية يعتبر ضررا مباشرا يعرض عنه.

3. في حالة صعوبة الاستغلال: كصعوبة الاستغلال الناجمة عن شق الطرق في وسط عن طريق نزع الملكية تعتبر ضررا مباشرا.

كذلك الضرر السابق لا يمكن أن يعرض عنه حتى ولو كان بسبب خطأ الإدارة التي تقوم بهذه العملية، فهو لا يعتبر نتيجة مباشرة من عملية نزع الملكية الحالية، إلا أنه يمكن التعويض عن هذا الضرر السابق بمناسبة نزع الملكية³ وتتوفر هذه الوضعية عندما تتولى إجراءات نزع الملكية على ملكية معينة تخضع من خلالها لعدة عمليات استيلاء جزئي، لذلك يجب أن تحدد الأضرار الناتجة عن كل استيلاء بمناسبة كل عملية على حدا.

¹ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر (1) ، 2010 - 2011 ، ص 226 - 227

² غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 107-108

³ المرجع السابق نفسه ، ص 107

ثالثاً: الضرر المؤكد

الضرر المؤكد هو ذلك الضرر المحقق والحالي *préjudice actuel et certain* أي الذي وقع فعلاً، أو الضرر المحتوم والذي يمكن تقديره ويقبل التعويض عنه في الحال مع استبعاد كل النتائج الإحتمالية هذا من جهة ومن جهة أخرى الذي تظهر مؤثرات حدوثه في إطار القواعد العامة للمسؤولية الإدارية بصفة عامة وقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية بصفة خاصة¹ وهذا ما يجعلنا نستبعد من مجال التعويض عن نزع الملكية الضرر المحتمل (*préjudice éventuels*) لأن وجوده مرتبط بتحقق بعض الأحداث واجتماع بعض الظروف والتي يمكن ألا تتحقق² والذي يمكن تعريفه كذلك أنه ضرر غير مؤكد الوقوع.

وعلى الرغم من استبعاد الضرر الاحتمالي من مجال التعويض ، فالضرر المستقبلي يكون محلاً للتعويض لأنه محقق الوقوع مستقبلاً³ فلا يشترط في الضرر المحقق أن يكون قد وقع في الحين فبمجرد أن يكون أكيد فهو محقق ويعوض عنه، ومن مثال الضرر المستقبلي نزع ملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع وهذا بعكس الضرر المحتمل⁴ ومن أمثلة الأضرار المستقبلية المعوض عنها في القانون الفرنسي :

- المعادن التي كان من المفروض أن يتم استخراجها من جوف الأرض،

وتعطل هذا الأمر بمناسبة عمليات نزع الملكية

- التحولات المستقبلية الناجمة عن نزع الملكية الجزئي المؤدي إلى وقف

السقي.

¹ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 230

² غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 114

³ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 82

⁴ الضرر المحتمل لا يمكن أن يكون محلاً للتعويض، إذ أنه افتراضي ولا تبني الأحكام على الافتراض أي يكون ثابت على وجه اليقين وأن يكون حالاً ليس مستقبلاً، كما يجب أن يكون الضرر مؤكداً أي يمكن إثباته فوراً، إلا أنه وكاستثناء قد يحدث أن يصيب في بعض الأحيان حالات تقدير طبيعة الضرر المحتمل كما هو الحال بالنسبة للأراضي الفلاحية القابلة للبناء في وقت لاحق أو أراضي فلاحية توجد فيها مياه معدنية قابلة للاستغلال، أنظر لدى سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ص 214

وما تجدر الإشارة إليه أن التمييز بين الضرر المستقبلي المعوض عنه ومجرد الضرر الاحتمالي الغير معوض عنه ليس بالأمر الهين دائماً، وهو ما يبين القرارات القضائية المتضاربة المتخذة بمناسبة حالات متشابهة.

وبالرجوع لاجتهاد القضاء الجزائري في هذا الصدد نجده استعمل عدة دلالات للتعبير عن الضرر المؤكد¹ في القضايا المعروضة أمامه، حيث استعمل عبارة الضرر الفعلي بمعنى أن الضرر وقع فعلاً وليس محتمل الوقوع في قضية ولاية باتنة ضد بوغنجة محمود ومن معه، قرار رقم 24061/23968 بتاريخ 24 جانفي 2006 حيث جاء فيها ما يلي : " وحيث أن التعويض الواجب الدفع يجب أن يكون عادلاً ومناسباً للضرر الفعلي اللاحق بالمنزوع ملكيته عملاً بقواعد نزع الملكية"².

في حين يلاحظ وفي قضية أخرى أنه استعمل عبارة الضرر الثابت وذلك في قضية المستثمرة الفلاحية رقم 4 للإخوة قدرأوي ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس حيث جاء فيها يلي : "وحيث أن عكس ما جاء في دفاع المستأنف عليها المرجع ضدها مديرية الأشغال لولاية بومرداس فإن الضرر اللاحق بحق المستثمرة في استغلال الأرض الممنوحة لها ثابت"³ للتعبير عن الضرر المؤكد، وبالتالي فالضرر المحقق أو الثابت أو الفعلي كلها مصطلحات تعبر عن الضرر المؤكد، أما الضرر الغير المحقق فهو المنعدم بحيث أن مظاهره التي تحدد تقويمه غير موجودة أو مفترضة ولا تبنى الأحكام على الافتراض ولا حتى الاحتمال.

وما يمكن قوله بخصوص الضرر حتى يكون هذا الأخير واجب التعويض في القضاء الجزائري وحتى الفرنسي لا بد من تمتعه بالخصائص التالية:

¹ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 231

² قرار مجلس الدولة رقم 24061/ 23968 بتاريخ 24 جانفي 2000 ، قضية ولاية باتنة ضد بوغنجة محمود ومن معه ، قرار غير منشور ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 231 .

³ قرار مجلس الدولة رقم 15525 بتاريخ 16 ديسمبر 2003 ، قضية المستثمرة الفلاحية رقم 4 للإخوة قدرأوي ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس ، قرار غير منشور ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 231 .

وهو أن يكون ماديا أي يقع عبئه على عقار ويمس بالذمة المالية للشخص، وكذا مباشر بمعنى مستمد مباشرة من عملية نزع الملكية ووقوعه محققا، وعلى القاضي أن لا يخرج عن الإطار العام في قواعد نزع الملكية مثل ما جاء به المشرع الجزائري بمقتضى المادة 21 من قانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 "أن التعويض يغطي الضرر كاملا" وعدم خروجه كذلك عن القاعدة الدستورية التي تستوجب العدالة والإنصاف بموجب المادة 22 من الدستور¹

المطلب الثاني : مراحل تقدير التعويض

إذا كان الغرض من التعويض في مجال نزع الملكية هو ضمان عدم تعسف الإدارة وتفاذي ضياع حقوق الأفراد والخواص عن طريق العدالة والإنصاف في تقدير هذا التعويض، فإن هذا الإجراء يمر بمراحل متعددة تسمح بالمعاينة السليمة وتحديد دقيق وواضح وهو منصوص عليه قانونا، حيث تقوم الإدارة باتباع إجراءات تقدير قيمة التعويض عن طريق جهات متخصصة بذلك وتتم عملية تقدير التعويض بثلاث مراحل أساسية وهي مرحلة التحضير (الفرع الأول) و مرحلة التقييم (الفرع الثاني) و مرحلة التقرير (الفرع الثالث) ثم التطرق إلى إيداع مبلغ التعويض (الفرع الرابع)

الفرع الأول: مرحلة التحضير

تمر عملية تقدير التعويض أولا بمرحلة تحضيرية والتي لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في هذا التعويض وبممتلكاتهم والمتمثلة في مرحلة التحقيق الجزئي (l'enquête parcellaire) هي أهم مرحلة التي تلي قرار التصريح بالمنفعة العمومية والتي بموجبها يتم تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها بدقة والواقعة في الحيز الجغرافي المخصص لعملية نزع الملكية هذا من جهة

¹ أنظر المادة 21 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

ومن جهة أخرى تحديد ملاك هذه العقارات¹ وبناء على هذا التحديد تمنح التعويضات المناسبة للمنزوعة ملكيتهم ويتم ذلك بالإستناد إلى محافظ محقق إذ يقوم الوالي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي ويجب أن يبين هذا القرار ما يلي :

- إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته
- المقر أو الأماكن والأيام و الأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدئ التحقيق الجزئي وانتهائه .

وينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من قانون 11/91² في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية الولائية، ومن أجل تجنب البطء في إجراء التحقيق الجزئي الذي يشكل السبب الأساسي في التأخيرات المسجلة في تسير عمليات نزع الملكية، من الضروري الاختيار الجيد لمكاتب الدراسات المكلفة بإعداد المخططات الجزئية، هذه الدراسات يجب أن تتم طبقا للمعايير المعتمدة وفي المهلة المعقولة من أجل تسهيل مهام المحافظين المحققين (الخبراء المعتمدين لدى المحاكم)³

¹ ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة كدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، مطبعة الديوان ، جانفي - جوان ، ص 20

² أكدت المادة 17 من القانون 11/ 91 المحدد لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون المذكور على ضرورة اختيار المحافظ المحقق بموجب قرار ولائي مع إلزامية نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموع القرارات الإدارية الولائية .

³ بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي)، د . ط ، دار هدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين المليلة ، الجزائر، د. س .

وبخلاف التحقيق المسبق المتعلق بالمنفعة العمومية ينتج عن التحقيق الجزئي إعداد مخطط القطع (الأملاك) وتحديد تحديد دقيقا وحضوريا بكل الوسائل إضافة إلى تحديد هوية أصحاب الحقوق والسماح لهم بإبداء دفوعهم وآراءهم وكذا البحث عن الأملاك والمستندات في حالة انعدامها، ويخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، كما يمكنه الإستعانة بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق¹ ويتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية² وهذا يعني أن المحافظ يتولى التحقق من صحة المستندات المقدمة له في حالة وجودها، ولكن يوجد حالات كثيرة لا تتوفر فيها هذه المستندات التي تدل على أحقية الشخص في ملكيته وهي الحالات التالية :

أ- في حالة غياب مستندات الملكية :

من أجل إثبات مالك العقار حقه في هذه الملكية يتعين عليه تقديم مستندات الملكية، أما في حالة عدم وجود المستندات المثبتة لحق الشخص في العقار، يقوم المحافظ المحقق بتلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو الحائزين عليها في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها³، وقد بين المشرع الجزائري في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 186/93 الوثائق التي يجب على كل مستغل أو حائز لعقار معين ولا يملك سند الملكية والتي يتعين تسليمها والمتمثلة في :

– الأوراق التي تثبت حالته المدنية.

¹ إرجع للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 186/ 93 السالف الذكر و المعدل و المتمم أولا بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05 الصادر في ج ر رقم 48 بتاريخ 10 يوليو سنة 2005 ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 202/08 الصادر في ج ر رقم 39 بتاريخ 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو 2008 و المتضمن كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في ج ر رقم 21 .

² المادة 16 من نفس المرسوم

³ بودهان موسى، المرجع السابق، ص 91 . وبالرجوع للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 186/93 تنص " أن المحافظ المحقق يتلقى أيضا تصريحات للعلم بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أم لدى أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات " .

– الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيعي شخصين مصدقين تبين المدة التي مارس خلالها المصرح استغلاله للملك أو حيازته له، وعند اقتضاء المدة التي يكون مارس استغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عام أو خاص لهم وأية شهادة جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة.¹

ب- في حالة عدم التعرف على الملاك : لم يتم الإشارة إلى هذه الحالة لا في قانون نزع الملكية ولا حتى في المرسوم، على الرغم من إمكانية الوقوع فيها عند التحقيق الجزئي، لكن يتضح خلال ما ورد في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 أنه يتعين على المحافظ المحقق أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأمالك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان² بعد قيام المحافظ المحقق بهذه العمليات وجمع المعلومات الكافية حول العقارات موضوع التحقيق وأصحاب وهوية المالكين لها أو الحائزين يتولى تحرير محضر وهو نوعان :

1. المحضر المؤقت : يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولية من تصريحات وأقوال التي قام بجمعها³ مع توقيع المحضر المؤقت بعد ذكر إسمه ولقبه وصفته وتاريخ تحريره في مقر البلدية أو الولاية المتواجد بها العقار المراد انتزاعه، ثم يقوم بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي وذلك خلال 15 يوما وفي أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور في مقر البلدية والولاية والمعنيتين إقليميا وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأمالك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها لتمكين الجمهور من الإطلاع عليه⁴ وطوال مدة 15 يوما يسمح لكل شخص بالحصول على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق ويرفع إليه جميع

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 93 / 186

² ارجع للمادة 21 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 .

³ كما يذكر في المحضر المؤقت حسب المادة 23 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 93 / 186 الأماكن والأيام والأوقات والتي يتلقى فيها المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن .

⁴ انظر المادتين 23 و24 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 .

الطلبات والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية¹ و بمرور مدة 15 يوما من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق إلى عين المكان للتحقق في ما إذا صدرت منازعات أو اعتراضات ويحرر محضر نهائيا.

2. المحضر النهائي : يسجل فيه استنتاجات المحافظ النهائية التي على أساسها يبين موقع المشروع محل التحقيق إذا كانت منطقة ممسوحة أم لا مع تبيان المالك الأصلي للعقار ورقم المجموعة الملكية والمساحة الكلية والوثائق المقدمة² وينبغي الإشارة حول المنازعات فلا يمكن أن تقف عشرة في طريق إنجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين بممتلك من الممتلكات أو بأي حق من الحقوق.

وآخر مهمة مسندة إلى المحافظ المحقق تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا متضمنا الملف على :

- مخطط جزئي
- محضر نهائي وكذا جميع الوثائق المستلمة المعدة أثناء التحقيق
- قائمة العقارات المنصوص عليها في المادة 27 من المرسوم

التنفيذي 186/93³

الفرع الثاني : مرحلة التقييم

بعد القيام بالتحقيق الجزئي المكلف به محافظ محقق، تأتي مرحلة تقييم التعويض أمام مديرية أملاك الدولة⁴ فالتقويم هو من اختصاص مصالح أملاك الدولة للولاية المتواجد

¹ المادة 25 من نفس المرسوم . وخلال المادة 26 منه تنص أنه "يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية أن تخبر المحافظ المحقق خلال مهلة خمسة عشر ذاتها بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن".

² مثال عن المحضر النهائي للتحقيق الجزئي الخاص بمشروع لتزويد الأقطاب الحضرية الجديدة ببلدية الحشم (مستغانم) حاسي مماش، عين تادلش، القطب الممتاز ومز غران السفلى بالمياه الصالحة لفائدة مديرية الموارد المائية لولاية مستغانم، أو ت 2016، أنظر الملحق 1

³ المادة 29 من المرسوم التنفيذي 186/ 93

⁴ المذكرة الإدارية رقم 6408 و. م / م . ع . أ . و / م . أ . و . ع / خ الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر 2005 فيما يخص تقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

بها موقع العقارات محل نزع الملكية، حيث تعد هذه الأخيرة تقريراً تقييمياً للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها قصد تحديد التعويض المناسب مستندة في ذلك إلى قواعد حسابية معينة ومستعينة بالأدوات المتخصصة¹، ومن أجل تحديد التعويضات يقوم الوالي بإرسال الملف إلى الجهة السالفة الذكر يحتوي على :

– المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية،

– المخطط الجزئي مرفقا بقائمة الأمالك وأصحاب الحقوق العينية².

وبالرجوع للمادة 18 من قانون 11/91 يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها، وإن كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط، يبين المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب لنزع الملكية.

وينبغي التذكير بالخصوص أن تكون التقييمات المنجزة من طرف إدارة أملاك الدولة موضوعية، عادلة ومنصفة وتعكس القيمة التجارية للملك المنزوع، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، أن يكون التقييم محل دفاع.³ وهذا الإجراء الخاص بتقييم التعويض الذي يعد عملية تمهيدية لاتخاذ قرار قابلية التنازل لا يقبل الطعن فيه من قبل الأشخاص المعنيين لأنه مجرد عمل إداري ذو طابع تقني والذي يتم بمقتضاه التعرف على قيمة الملك المنزوع.⁴

الفرع الثالث : مرحلة التقرير

بعد التفرغ من العمليات التحضيرية التي يتم على أساسها تقدير التعويض، وبمراعاة التسلسل في هذه الإجراءات، واستناداً إلى تقرير مديرية أملاك الدولة، يحرر قرار

¹ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 50

² المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 .

³ بودهان موسى، المرجع السابق، ص 98

⁴ يحيوي أعر، منازل أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 60 .

إداري خاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها أو جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها من طرف الوالي المؤهل¹ الذي يبين من خلاله قائمة العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المزمع نزع ملكيتها إضافة إلى قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية وتعيين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي ومبلغ التعويض وطريقة حسابه² وفي حالة مخالفة هذا القرار الخاص بقابلية التنازل أحد هذه العناصر الجوهرية يترتب عليه البطلان فإن خلى القرار من بيان جوهري جاز لصاحب المصلحة الطعن فيه قضائياً لأن المشرع ذكر عبارة (تحت طائلة البطلان)، وقد نصت المادة 25 من قانون 11/91 على ضرورة تبليغ القرار الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية العقارية أو المنتفعين ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، وبالتالي ومن خلال اشتراط المشرع تبليغ القرار إلى كل شخص معني به يكون قد أعطى له وصف قرار فردي أي موجه مباشرة للأشخاص المعنيين بعملية نزع الملكية.

وعلى سبيل المقارنة، ومما تجدر الإشارة إليه، أن المشرع الفرنسي خول إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية إلى المحافظ عكس المشرع الجزائري الذي أسنده للوالي، أما بالنسبة للنظام القانوني المصري لم يقر بإصدار قرار قابلية التنازل بل اكتفى بحصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض بواسطة لجنة إدارية.³

ما يمكن الإشارة إليه أنه يجوز الطعن في قرار قابلية التنازل سواء تعلق الأمر بالإلغاء أو التعويض أو النزع التام أو التمسك بالملكية، ومن المادة 26 من قانون 11/91 بحيث رفعه في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار إلا إذا حصل بينهما

¹ المادة 23 من القانون 11/ 91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

² المادة 25 من القانون 11 / 91

³ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 191، 193

اتفاق بالتراضي¹ وإذا لم يقدم خلال الأجل (شهر) من تاريخ تبليغ القرار الخاص بقابلية التنازل، يبلغ الوالي قرار نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للولاية²

الفرع الرابع : إيداع مبلغ التعويض

بالتزامن مع تبليغ القرار الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية العقارية، تتولى السلطة الإدارية إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية³ وهو ما أشار إليه المشرع في المادة 27 من قانون 11/91 أنه: "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من قانون نزع الملكية"، وبالتالي ومن مفهوم هذه المادة تستبعد طريقة الدفع المباشر للتعويض إلى الأشخاص المعنيين بنزع ملكيتهم، حيث أن هذه الطريقة المباشرة في الدفع لم يتطرق لها المشرع لا في القانون الملغى ولا الساري المفعول، وإنما يتم إيداعه في خزينة الولاية قبل وضع اليد على العقار⁴ وعند إيداع هذا المبلغ يجب على الأشخاص المعنيين الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ⁵ ونتيجة لذلك نكون أمام حالتين :

– الحالة الأولى المتمثلة في قبول المبلغ المودع لخزينة الولاية

¹ تنص المادة 26 من القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ المحدد في المادة 25 من نفس القانون " هنا لا بد من الرجوع الى النص القانوني

² يتضح ذلك من خلال ما جاء في المادة 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 " إذا لم ترفع الدعوى أمام أمام القاضي ، عند انقضاء اجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي او في حالة + صدور قرار قضائي نهائي و موافق على نزع الملكية فان الوالي يصدر قرار نزع الملكية " و حسب المادة 41 " يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للمنزوعة ملكيته و للمستفيد من نزع الملكية و ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المنزوعة له ، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية" هنا لا بد من الرجوع إلى النص القانوني

³ برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 90

⁴ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 259

⁵ المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93 / 186

– الحالة الثانية المتمثلة في رفض المبلغ، وهنا يثور الإشكال¹ حيث نصت المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 أنه "إذا تعذر الاتفاق بالتراضي حول مبلغ التعويض جاز للطرف المستعجل رفع دعواه أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ، على أن يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية 15 عام"². وعلى سبيل المقارنة أخذ المشرع الفرنسي في طريقة دفع التعويض أن يتم بصفة مباشرة أما في حالة وجود موانع الدفع المباشر يتم إيداع المبلغ لدى صندوق الودائع، في حين أن المشرع المصري أوجب حسب المادة 6 من قانون رقم 10 لسنة 1990 ومن أجل مساعدة الملاك المنزوعة ملكيتهم في سرعة الحصول على حقوقهم وبعد انتهاء اللجنة من تقدير التعويض على الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع المبلغ خلال مدة لا تتجاوز الشهر من تاريخ صدور القرار المقرر للمنفعة العامة خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية³. ونفس الأمر أكدت عليه المادة 37 من قانون المالية لسنة 2014 المتممة للقانون 11/ 91 المحدد لقواعد نزع الملكية بالمادة 12 مكرر 3 بقولها أن الأموال تودع لدى الخزينة العمومية بعد تحديد مبلغ التعويضات المناسبة للضرر والموافقة للقيمة الحقيقية للأموال المعنية بما فيها مساحة الارتفاق ووفق السعر الحقيقي للسوق⁴، وتعود أسباب اختيار المشرع الجزائري لخزينة الولاية الواقع فيها الملك المنزوع الجهة الوحيدة لإيداع المبالغ في سهولة التعامل والسرعة مع الخزينة العمومية مقارنة بالبنوك وتصفية ديون الدولة التي هي في ذمة المستفيدين من التعويض إن وجدت

¹ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (القسم الثاني)، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 1434 - 2013 م، ص 435

² المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186 / 93

³ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 611 - 612

⁴ القانون 13 - 08 المؤرخ في 30- 12- 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية رقم 68 الصادرة بتاريخ 31- 12- 2014

بالإضافة إلى ما تتمتع به الخزينة من ضمانات باعتبارها مؤسسة عمومية تسير مباشرة من طرف الدولة¹

وما يمكن ملاحظته حول إيداع مبلغ التعويض أن المشرع الجزائري أكد على ثلاث عناصر لا ينبغي الخروج عنها والمتمثلة في :

- أن يكون وقت الإيداع متزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية
- أن لا يتجاوز الإيداع مدة 15 سنة بالنسبة للحالات التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق من تحديد هوية مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم، لأنه بانتهاء تلك المدة أي 15 عاما يتقدم الحق في التعويض ويتم في هذه الحالة سحب المبلغ المودع لدى خزينة الولاية²
- أن يقوم المعنيون بالتعويض عن نزع الملكية بالإفصاح عن المبلغ الذي يريدونه في غضون 15 يوما

المبحث الثاني : القواعد التقنية لتقدير التعويض

يحتل التعويض مكانة هامة في مجال نزع الملكية، فهو الشغل الشاغل للمالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم لجبر الأضرار اللاحقة بهم جراء أعمالها الضارة بحقوق الآخرين، ولكن الأهم من ذلك كله هو كيف يتم تحديد هذا التعويض؟ وما هي القواعد التي تأخذ بها الإدارات المختصة في تقدير قيمته؟ وفيم تتمثل العوائق الطارئة عليه وكيفية مواجهتها؟ وهو ما سوف نستعرضه خلال هذا المبحث الثاني، حيث سنتطرق إلى تحديد قيمة التعويض (المطلب الأول) ثم العوائق المترتبة عليه (المطلب الثاني)

¹ غيتاؤي عبد القادر، المرجع السابق، ص 142

² برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 91

المطلب الأول : تحديد قيمة التعويض

باستقراء الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون 11/91 وزيادة على مبدأ العدالة والإنصاف في التعويض، يحدد هذا الأخير حسب القيمة الحقيقية للأمولاك تبعا لما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية العقارية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين وبالتالي يستنتج أن مبلغ التعويض يقوم على عناصر أساسية¹ من خلال التطرق إلى قواعد تحديد التعويض (الفرع الأول) و ما يتضمنه من تحديد طبيعة و مشتملات الأملاك (أولا) و الاستعمال الفعلي للأملاك (ثانيا) و استبعاد التحسينات(ثالثا) كما سيتم التعرض إلى تقنيات تقييم الأملاك(الفرع الثاني)

الفرع الأول : قواعد تحديد التعويض

لتحديد قيمة التعويض لابد من الإستناد للقيمة الحقيقية للملك بالرجوع إلى محتواه أو طبيعته من جهة واستعماله الفعلي من جهة أخرى، وبما أن الاستعمال والتبادل هما العنصران الأساسيان في تحديد قيمة التعويض نجد علم الاقتصاد يميز بين قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية وقيمة التبادل التي تكون جماعية²، وتقدر هذه القيمة الحقيقية للأملاك في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم³ ويلاحظ ذلك من خلال القرار رقم 034671 بتاريخ 2007/07/11 بحيث أخذ مجلس الدولة بنفس المبدأ وهو التاريخ الذي تقدر فيه قيمة الملك الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة (الجزء الثاني) ، د . ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2004 ، ص 411 - 412

² Voir :DANIEL Champigny , l'expropriation et la rénovation urbaine , librairie général de droit et de la jurisprudence , paris , 1968 , P200

³ تنص الفقرة 3 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 انه "تقدر القيمة الحقيقية للأملاك على ماهي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية "

مصالح الأملاك الوطنية¹، ومن خلال تأكيد المشرع على ضرورة أن يغطي التعويض كل ما لحق الفرد من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، فهذا معناه أن لا يؤدي تحديد قيمة هذا الأخير إلى إفقار المنزوعة ملكيته من خلال إعطائه قيمة أقل من قيمة الملك² وما دام قانون نزع الملكية لم يستبعد القيم الأخرى للتعويض يمكن التعرض لها بصفة وجيزة :

- **القيمة النفعية :** أي الأخذ بأسعار السوق في بيع الحق، وفي ظل غياب سوق عقارية حقيقية فالأسعار المطبقة من طرف الهيئات العمومية للترقية العقارية هي التي في غالب الأحيان المتبناة على الرغم من أنها أقل بكثير من الأسعار المتعامل بها والمطبقة من طرف الخواص.
 - **القيمة الحقيقية :** يعتد في تقييمها بالنظر إلى استعمال الشخص المنزوع ملكيته كالأستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وهي بمثابة القيمة النفعية المشخصة .
 - **قيمة إعادة التأسيس :** على أساس هذه القيمة يتحدد التعويض بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها من مكان لآخر وبنفس المنافع .
 - **القيمة المقارنة :** تكون على أساس مقارنة أو قياس شيء بآخر أي تقدير قيمة العقار المطبق عليه قرار نزع الملكية على غيره من العقارات الأخرى بناء على اعتبارات عملية وخبراء في الميدان³
- ويتم تقدير التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وهو ما أقره المشرع المصري، وتحديد مقداره يكون على أسس ثابتة⁴

¹ قرار مجلس الدولة رقم 034671 بتاريخ 11 جويلية 2007 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 9، 2002، ص 86 .

² بعوني خالد، المرجع السابق، ص 244

³ الوافي كمال، المرجع السابق، ص 43

⁴ مرسي حسام ، المرجع السابق، ص 415

أولا : تحديد طبيعة و مشتملات الأملاك

سميت كذلك نظرا لما يشتمله أو يحتويه العقار وقت مباشرة إجراءات التقدير وتتمثل في المكونات المادية كطبيعة الأرض وخصائصها وموقعها سواء كانت أرض فلاحية أو عمرانية أو سكنات أو محلات تجارية وكذلك مكونات قانونية كحق الارتفاق، وتجدر الإشارة أنه تستند هذه المشتملات على عوامل مختلفة التي تقيم على أساسها الأراضي الفلاحية والمتمثلة في :

1- العوامل الفيزيائية : تتمثل في الوصف الدقيق والجيد لطبيعة الأرض

محل النزاع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء وكذا المزروعات والأغراس والمناخ، فكلما كان التحديد دقيقا كان أكثر عدلا وإنصافا¹ إذا كانت الأراضي فضاء² فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها، أما إذا كانت الأراضي فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض مثلا الأراضي الفلاحية التي تقع خارج المحيط غير القابل للتعمير يتعين تقييمها كأراضي فلاحية حتى وإن لم تكن مستعملة للفلاحة، أما الأراضي المدمجة في المحيط القابل للتعمير يتعين التفريق بين الأراضي التابعة للخواص وتلك التابعة للقطاع العمومي، ففيما يخص الأراضي التابعة للخواص تقيم أنها أراضي صالحة للبناء ويمثل مبلغ التعويض القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات، أما الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي تقيم أنها أراضي فلاحية مثلما هو الحال في مجال استرجاع الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998³

كما أكد مجلس الدولة على وجود الفرق بين تعويض أرض فلاحية وأرض ذات طابع عمراني، حيث جاء في قرار صادر فيها " حيث إذا كان صحيح بأن التعويض لا بد أن يكون عادل ومنصف حسب المادة 21 من قانون نزع الملكية وما دام في قضية

¹ براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 33

² الأراضي الفضاء هي الغير المقام عليها بناء ولا يستفاد منها

³ بودهان موسى، المرجع السابق، ص 99 - 100

الحال أن الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتري المربع" ¹

في النظام القانوني المصري يدخل لجان التقدير عند تحديد قيمة التعويض للأراضي الزراعية نوع التربة وخصوبتها وطرق الري والصرف ونوع الاستغلال ومقدار الإنتاج والقرب أو البعد عن الأسواق والمدن العامة... إلخ ²

2- العوامل الاقتصادية : تتعلق بشكل خاص بالتطور الاقتصادي للمكان

المتواجد فيه العقار إذا كان متواجدا في مكان ذي تجمع مكاني مكثف، ومدى قربه من الطرق السريعة أو المناطق التي تعرف نشاطا اقتصاديا هاما، فكل هذه العوامل تؤثر على قيمة العقارات وتتأثر به سواء بالإيجاب كالزيادة في قيمة تحديده أو بالسلب مما ينتج عنه النقصان في قيمته ³ فالنمو الاقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يؤثر بالإيجاب على العقار وهو ما يتضح في قرار مجلس الدولة التي تضمن فيه ما يلي "حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددت التعويض عن نزع الملكية بقيمة 4.000.000.00 دج آخذين بعين الاعتبار ارتفاع الأسعار وحيث أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات مما تعين معه تحديد سعر المتر المربع ب 1000 دج بالنسبة لكل قطعة بما فيها الجزء المشيد" ⁴

¹ قرار مجلس الدولة رقم 25250 بتاريخ 24 / 01 / 2006 ، المرجع السابق ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، ص 1019 - 1021 .

² طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة (المكتبة القانونية)، د.ب، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، د.س.ن، ص 40

³ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 245

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 186768 بتاريخ 17 / 07 / 2000، القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لسيدي بلعباس ضد ورثة ب، مشار إليه لدى برا حلية زبير، مرجع سابق، ص 34

3- العوامل القانونية : هذه العوامل من شأنها إثقال العقار من خلال الارتفاقات الطارئة عليه سواء من حيث القانون الخاص كارتفاقات المرور¹ أو ارتفاقات القانون العام مثل ارتفاع الطرق وتصريف المياه وقنوات نقل الغاز والبتروول، ولقد حدد المشرع صراحة تاريخ تحديد طبيعة الأملاك حسب ما ورد في المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 وهو تاريخ نقل الملكية.

و لكن الملاحظ من خلال ما سبق ذكره في هذا التحديد أن المشرع الجزائري لم يضبط مسألة تحديد طبيعة الممتلكات و قوامها مع تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال الذي جعله يوم تقييم مصلحة أملاك الدولة للأملاك و الحقوق العينية العقارية الذي يعتد به في تقدير التعويض مما يعد تضارب لأن تاريخ نقل الملكية يأتي بعد تقييم الأملاك من طرف مصالح أملاك الدولة لذلك كان على المشرع أن يأخذ بتاريخ إجراء التحقيق الجزئي الذي يقوم به المحافظ المحقق² لتجنب التغيرات التي تطرأ على الأموال المقصود من وراءها رفع قيمة التعويض .

ثانيا : الاستعمال الفعلي للأملاك

إضافة إلى الأخذ بالقيمة الحقيقية للأملاك ومشتملاتها في تحديد قيمة التعويض، يشترط المشرع الجزائري الأخذ بالاستعمال الفعلي للأملاك سواء من قبل مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى أو من التجار والصناع والحرفيين³ والملاحظ أن المشرع اتخذ عبارة (الإستعمال الفعلي) ولم يكتف بالاستعمال وحده أي يجب التأكد من صحة هذا الاستعمال الحقيقي بالحيازة والانتفاع لتفادي الاحتجاج الكاذب أمام القضاء والحد من إمكانية الغش في حين المشرع الفرنسي أخذ بعبارة (الاستعمال الفوري) في

¹ تنص المادة 693 من القانون المدني " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث جراء ذلك " .

² المادة 18 من القانون 91 / 11

³ أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93 / 186

القوانين السابقة له أو إمكانية الاستعمال الفوري أما في القانون الأخير أصبح الاستعمال الفعلي.

ويختلف استعمال العقار باختلاف صنفه أو نوعه إذا كان عقار فلاحي حتى يتم تحديد الزرع والأشجار وتقدير الإنتاج، وإذا كانت مؤجرة فيدخل في الحساب الربح السنوي¹ وحسب الفقرة 4 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93 يأخذ بعين الاعتبار في تحديد طبيعة الممتلكات أو قوامها ما إذا كانت تستعمل قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية²، تهدف هذه المادة إلى حماية الأملاك العمومية من أي مضاربة أو تحايل، فإذا اكتشف أن التعديل طرأ على الملك جراء الاستعمال يتم إقصاءه من حساب مبلغ التعويض³.

وعلى القاضي الإداري أن يأخذ بعين الاعتبار تقييم القيم الناتجة عن التصريحات الجبائية أو التقييمات الإدارية للعقارات المعنية والتي يستوجب تفحصها من أجل استخلاص منها النتائج التي تساعد على تحديد التعويض⁴.

ثالثا : استبعاد التحسينات من تحديد التعويض

من أجل تكريس مبدأ العدالة والإنصاف في تحقيق التعويض المكفول دستوريا أكد المشرع الجزائري في الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون نزع الملكية بقوله " غير أنه لا تدخل في الحسابان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا"⁵ ذلك أن هذه التحسينات من شأنها أن تزيد من

¹ برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 35

² تقضي الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/ 93 أنه "تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما إذا كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية"

³ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 250

⁴ بالرجوع للمادة 33 من المرسوم التنفيذي 186 / 93 " تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقدير الإداري التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين .

⁵ المقصود بالتحسينات هي كل العمليات التي قد يقوم بها مالك العقار أو صاحب الحق العيني وتكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية والحقوق المراد نزع ملكيتها، بمعنى آخر هي كل التغييرات التي قد يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء بعدما كان أرض جرداء، أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية وتؤثر

القيمة الحقيقية للعقار والتي تؤدي إلى تلاعب بهذه القيمة والتحايل على الإدارات في تحديدها لقيمة التعويض، والملاحظ أن هذه المادة أبعدت التحسينات والمعاملات التي تتم قصد الرفع من التعويض إلا أنها لم تشر إلى أنواع التحسينات المقصودة والمستبعدة، غير أنه وبالرجوع للأمر الملغى 48/76 نجده نص على بعض أنواع التحسينات المستثناة والتي لا يأخذ بها في الحسبان كالبنايات والأغراس والانتماءات المختلفة ومكتسبات البضائع والتي ألحقت بالعقار أو الصناعة أو المتجر لا يترتب عنها أي تعويض¹ وما يمكن استخلاصه أن هذا الأمر الملغى كان أكثر دقة من قانون نزع الملكية 11/ 91 في تفصيله لأنواع التحسينات.

وللقاضي سلطة تقديرية واسعة في استبعاد هذه التحسينات، مثل ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 23707 بتاريخ 24 جانفي 2006 حيث جاء في القرار أن "الأرض فلاحية وأدخلت عليها تحسينات من ناحية العمران وتوجد بالجهة اليمنى لعين الصفراء مما جعل القاضي إلزام والي ولاية مستغانم بدفع مبلغ 13.775.500 دج وتم استبعاد التحسينات دون الإقرار بها من خلال خفض المبلغ من 19.288.500 إلى 13.775.500 دج".²

و أخذ قانون نزع الملكية المصري بنفس المبدأ ووضع قرينة مقتضاها أن كل من يعمل أو يتصرف في العقار بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية من أجل الحصول على زيادة في التعويض لا يعتد به ولا يدخل في تقدير التعويض³ كذلك إذا كانت قيمة العقار المصرح نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة مشروع سابق ذي منفعة عامة فهذه الزيادة لا يعتد بها في حساب قيمة التعويض خلال 5 سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق.⁴

على الاستعمال الفعلي للملك كأن يأجر العقار بعدما كان يستعمل شخصيا وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض"

¹ للتوضيح أكثر ارجع للمادة 25 من الأمر الملغى 48/76

² بعوني خالد، المرجع السابق، ص 256

³ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 614

⁴ حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، ص 424

ومن خلال المقارنة بين التشريعين المصري والجزائري يلاحظ أن النظام المصري جعل استبعاد التحسينات بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العامة، أما النظام القانوني الجزائري لم يحدد تاريخ معين لاستبعاد التحسينات، في حين المشرع الفرنسي جعل بعد فتح التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية¹.

الفرع الثاني : تقنيات تقييم الأملاك

من المعلوم أن الملكية العقارية ولاسيما الملكية العقارية الخاصة لها أهمية كبرى وليس من السهل قيام الإدارة النازعة لهذه الأملاك بتعويض الأشخاص عن أموالهم المنزوعة بحيث تخضع هذه العقارات لتقنيات دقيقة من خلال الاعتماد على نظام اقتصاد السوق² الذي يعتبر المرجع الذي تعتمد عليه الإدارة المعنية بالتقييم وحتى تكون لها المصادقية اللازمة للاعتماد عليها في تقييم العقارات لاسيما في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³ التي أصبح تقييمها يقوم على أساس القيمة التجارية باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها.

وبعد تخلي الجزائر عن النظام الاشتراكي وتبنيها النظام الفردي أي اقتصاد السوق الذي يمنع من خلاله الإدارة من احتكارها بصفة منفردة على تحديد قيمة العقارات، والسوق العقارية بنوعيتها سواء كانت عقارات مبنية أو غير مبنية هي سوق منظمة مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية حيث تتكون من الطلب *une demande* والعرض *une offre* وسواء تعلق هذا العرض والطلب بالأراضي الموجهة للفلاحة أو الأراضي الموجهة للبناء، وبالتالي تعتبر السوق العقارية التي تتكون من العقارات المبنية وغير المبنية أي الأراضي المعدة للبناء أو حتى الأراضي الفلاحية فهي تشكل شرطا جوهريا من الشروط الأساسية التي تعتمد عليها مديرية

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 257

² سماره سميرة، المرجع السابق، ص 35

³ المرجع السابق نفسه ، ص 35-36

الأمالك الوطنية¹ بهدف مسايرة التغيرات في هذه الأسواق وضبط المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في المجال العقاري للاستناد عليها في التعويض عن العقار .

أولا : تقييم العقارات المبنية

تخضع عملية تقييم العقارات المبنية التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها على عدة طرق ونذكر منها :

أ / **طريقة المقارنة** : يتم ذلك من خلال مقارنة العقارات محل التقييم بعقارات مماثلة لها من حيث المساحة والموقع والمحتويات الأخرى وذلك بحساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لانجاز بناية مماثلة لتلك محل النزع، والذي يكون حسب متوسط المتر المربع م² للعقار المبنى، كما يمكن اللجوء إلى حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض منفصلة عن البنايات المشيدة عليها² ثم تطبيقها على العقارات محل التقييم في إطار نزع الملكية.

ب / **طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد** : تعتمد هذه الطريقة على الفصل بين الأرضية والبناء في التقييم حيث يتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم، وبعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم وعامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتته الذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة³ وبعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية والذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن وسعر البيع⁴ وهو المعامل الذي يعرف تغييرا دائما بسبب ارتباطه بسعر السوق القائم على قاعدة العرض والطلب ذلك أن

¹ ناصر لباد، السوق العقارية (محاولة تعريف)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 01، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008، ص ص 151، 154

² سماره سميرة، المرجع السابق، ص 38

³ برا حلية زبير، المرجع السابق، ص 43

⁴ المرجع السابق نفسه، ص 44

السعر يتحدد بتقاطع العرض والطلب ويكون إما بالارتفاع أو الانخفاض فيرتفع السعر كلما كان العرض ضعيفا والطلب قويا وينخفض بالزيادة في العرض مع نقص الطلب.¹

ج / التقييم بحسب الدخل : يتحدد هو الآخر حسب سعر السوق العقاري² ويخص البنائات المؤجرة التي يتم تقييمها بضرب القيمة السنوية للإيجار³ في معامل الراسملة⁴.
taux de capitalisation

ثانيا : تقييم الأراضي المعدة للبناء

حسب المادة 21 من قانون التوجيه العقاري التي استخدم فيها المشرع عبارة الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، وتقيم بالاستناد إلى طرق خاصة بها وهي:

أ / التقييم بالمقارنة على أساس متوسط سعر المتر المربع : بما أن هذا النوع من الأراضي مخصصة للتعمير يتم تحديدها بسعر متوسط المتر المربع مثل الأراضي المبنية وبالمقارنة مع الأراضي المماثلة حسب الأسعار المتداولة في السوق⁵ ويتم الرجوع إلى فهرس المعاملات الذي يسهر مكتب الدراسات على مستوى مديرية أملاك

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 159

² براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 44

³ القيمة الإيجارية هي القيمة المتفق عليها في العقد و التي يلتزم المستأجر بأدائها الى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر ، و تتولى تقدير هذه القيمة لجان تسمى لجان الحصر و التقدير تتشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية و عضوية مندوب من كل من وزارتي المالية و الإسكان و تقدر على أساس تقسيم العقارات المبنية نوعيا في ضوء مستوى البناء و الموقع الجغرافي و المرافق المتصلة بها و من خلال بيانات الإقرار المقدم من المالك و بيانات الحصر التي تأتي بها اللجان من خلال المعاينة على الطبيعة .

⁴ الراسملة CAPITALIZATION اشتق هذا المصطلح من مصطلح رأس المال و هو الأكثر شيوعا في الأدبيات الاقتصادية و المالية و المحاسبية و القانونية و غيرها ، و يعني في الاقتصاد و يشكل عام رأس المال العيني أو الحقيقي REAL CAPITAL و يضم كل السلع المادية و تتناول المحاسبون رأس المال على انه الثروة التي تسهم جنبا إلى جنب في خلق الثروة الإضافية . و طريقة رسمة الدخل هي طريقة مقارنة تستخدم التدفقات النقدية المتوقعة للعقار - الإيرادات و المصروفات ، و يحسب بناء على رسمة هذه التدفقات القيمة السوقية للعقار ، طرق الرسمة متعددة الدقة و التفصيل و تربط الدخل بنوع محدد من العقارات و ذلك بتحويل الدخل المستقبلي الى قيمة حالية ، طرق الرسمة تتعدد من مضاعف الدخل الإجمالي أو الفعال ، معامل الرسمة ، القيمة المتبقية ، إلى خصم التدفقات النقدية التي تعتمد على تحويل الدخل إلى قيمة باستخدام معدلات عائد (خصم) بصفة عامة فمبدأ التعويض ينص على أن التدفقات النقدية التي تنتج أعلى فائدة ترتبط بنفس مستوى المخاطرة يقود إلى القيمة الأكثر توقعا .

⁵ سماره سميرة، المرجع السابق، ص 36

الدولة على إعداده والذي يستخلص من خلاله متوسط سعر المتر المربع للاراضي المشابهة لتلك العقارات محل التقييم .

ب / التقييم على أساس المناطق : وهي طريقة مخالفة للسابقة لها حيث يتم تقييم العقارات ذات الشكل الطولي إلى أجزاء حيث يحسب كل جزء لوحده ذلك أن الأرضية تقسم إلى 3 مناطق عمق كل واحدة 30 متر ، كالجزء الأول الذي يحسب على أساس المقارنة بالمتر المربع، أما الجزء الثاني أو المنطقة الثانية فتحسب قيمته بما يعادل 60 من قيمة الجزء الأول ونضربه في المساحة وتحسب قيمة الجزء الثالث بما يعادل 60 هي السعر المتوسط للمتر المربع من قيمة الجزء الثاني ونضربه في مساحة المنطقة الثالثة .ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية إذا كانت تحتوي على خصائصها¹

ج/التقييم على أساس تحمل الأرضية : تعتمد هذه الطريقة أساسا على مدى إمكانية أو طاقة الأرضية على قابلية البناء الموافقة للمساحة المبسطة التي يرخص بها التنظيم العمراني، سعر المتر المربع مأخوذ من بطاقة المعلومات بالإضافة إلى معامل سعر الأرضية تحديد السعر المتوسط لسعر المتر المربع ومعامل شغل الأرضية المتوسط، نبحث بالنسبة للأرضية عن معامل شغل الأرضية حسب المساحة والشكل والتنظيم العمراني الساري المفعول ومنه تحسب قيمة الأرض بالقاعدة الثلاثية²

ثالثا : تقييم الأراضي الفلاحية

بالرجوع للمادة 4 من القانون 25/ 90 المتضمن التوجيه العقاري هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله كما تصنف هذه الأراضي في مفهوم

¹ سمارة سميرة، المرجع السابق، ص 36-37

² إبراهيمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90 - 25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، 2012- 2013 ، ص 61

القانون إلى أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب¹ تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي وفيما يخص تقييمها فهي تركز على أربعة طرق أشارت إليها التعليمات الوزارية المالية رقم 4562 المؤرخة في 5 نوفمبر 1994 وهي كالتالي :

أ/ طريقة المقارنة : تتلخص هذه الطريقة في مقارنة الأرض الفلاحية محل النزع بأراضي أخرى مماثلة لها حيث تستخرج قيمتها من خلال استخراج من بطاقة العمليات المحلية القيمة الغالبة على الأراضي المقارنة بها والتي تشتمل نفس الخصائص من مساحة والسقي والمزروعات والمعدة لإنتاجها وتضاريسها ونوع التربة مثلا تقييم ارض فلاحية مسقية ذات تضاريس منتظمة مستعملة لزراعة البقول وذات مساحة 3 هكتارات في هذه الحالة يمكن استخراج قيمتها كالتالي : عند فحص البطاقات العقارية اثبت وجود 4 قطع أرضية تم بيعها في المنطقة، قطعة أرضية مساحتها 3 هكتارات بيعت بقيمة 90.000.00 دج وأخرى مساحتها 2,1 هكتار بيعت بقيمة 262.000.00 دج وقطعة أخرى مساحتها 3,5 هكتار بيعت بقيمة 500.000.00 دج ومن خلال ما سبق ذكره فان اقرب ارض لتلك المراد تقييمها ولها نفس الخصائص الطبيعية والتقنية هي الأرض الأخيرة وبالتالي القيمة التجارية للأرض هي ثمن القطعة المشابهة x مساحة الأرض المراد تقييمها / مساحة القطعة المشابهة = $2,5/3 \times 500.000.00 = 600.000.00$ ²

ب / طريقة التقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار : وتتركز على استخراج السعر المتوسط للهكتار للأراضي الفلاحية بعد دراسة السوق المحلية لأخذها كمرجع

¹ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية جدا و تربتها حسنة تكون مسقية أو قابلة للسقي أما الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق ، المسقية أو القابلة للسقي او هي الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة او الشبه الرطبة ولا تحتوي على اي عائق طبوغرافيا ، أما الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب تتمثل في الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و العمق و الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية ، الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة ، أما الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصبة هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية .

² إبراهيمي حياة، المرجع السابق، ص 58

لحساب قيمة الأرض محل التقييم وذلك بتطبيق السعر المتوسط للهكتار للأراضي الفلاحية مع الأسعار المتوسطة المستخرجة على مساحة الأرض موضوع النزاع¹، مثال: قيمة قطعة أرض مساحتها 2 هكتار مسقية وذات تضاريس منتظمة تستخرج كالتالي، حيث يفترض أن المصلحة تتوفر على 04 معطيات تتعلق بمعاملات تمت حديثاً بالمنطقة التي يريد التقييم بها : بيع قطعة أرض مساحتها 2،5 هكتار غير مسقية بثمن 7.500.000.00 دج، تصريح تركة تخص أرض فلاحية مساحتها 2 هكتار تمثل نفس المواصفات ثم تحديد قيمتها ب 21.000.000.00، بيع مغروسات تفاح ذات مساحة 01 هكتار بثمن 15000.000 دج، بيع قطعة أرض مساحتها 04 هكتارات مسقية بتضاريس مستوية بثمن 38000.000 دج، في هذه الطريقة يفترض وجود وجه مقارنة وعلى أعوان التقييم القيام بالبحث الناجح على مستوى المصالح كالتسجيل والسمسرة والخبراء والقضاة من أجل الحصول على أكبر قدر من المعلومات²، وفي هذه الحالة تستبعد القطعة رقم 01 ، 03 وتؤخذ في عين الاعتبار القطعتان 02، 04 فيحسب سعر الهكتار لكل قطعة : القطعة (02) = السعر / عدد الهكتارات = 21.000.000 / 2 = 10.500.000 دج/ه، والقطعة 04 = السعر / عدد الهكتارات = 38.000.000 / 4 = 9.500.000 دج/ه، إذن السعر المتوسط للمنطقة يصبح كالتالي = 10.500.000 دج/ه + 2/9.500.000 = 10.000.000 دج/ه، إذن قيمة الأرض = السعر المتوسط × المساحة = 2 × 10.000.000 = 20.000.000 دج³

ج / طريقة الإنتاجية : تتمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية انطلاقاً من منتوجها والتي تساوي في هذه الحالة الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية مثلاً أرض فلاحية مساحتها 4 هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج

¹ براحلية زويبير، المرجع السابق ، ص 45

² ابراهيمي حياة ، المرجع السابق ، ص 60

³ المرجع السابق نفسه، ص 59- 60

والإنتاج الصافي يقدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية إذن تساوي 15.55¹

د/ التقييم على أساس الربح (الدخل) : هذه الطريقة تقوم على استخراج قيمة الأرض الفلاحية استنادا إلى قاعدة الدخل العام الذي يحصل عليه مالكوها فهي لا تمس إلا الأراضي المتعلقة بعقد الإيجار وفي هذه الحالة القيمة النهائية للأرض تستخرج بالاستعانة بمعامل رأس المال المدخول المستخرج من تحليل السوق المحلية حسب الطريقة التالية : القيمة النهائية = الدخل العام / معامل رأس المال مثلا القيمة النهائية لقطعة أرض بمساحة 2 هكتار مؤجرة بمبلغ 500.000 دج / ه تستخرج كما يلي ' نفترض انه في هذه المنطقة معامل رأس المال المحدد للقطع الأرضية من نفس الطبيعة هو 12 إذن قيمة الأرض $500.000 \times 12 / 02 \times 100 = 8,333,400$ ² عموما هذه هي الطرق المعتمدة لتقييم وحساب الأرض الفلاحية مما نجد أن قيمة العقار الحضري أعلى من العقار لفلاحي واكبر دليل على ذلك و هو أن الأرض الفلاحية يتم تقييمها بالهكتار أما الأرض العمرانية تكون على أساس المتر المربع وكما نعلم أن 01 هكتار = 100000 متر مربع.

رابعا : تقييم المحلات التجارية

هذه الأخيرة يتم تقييمها على أساس رقم الأعمال والأرباح كالتالي :

أ / على أساس رقم الأعمال : هذه الطريقة تعتمد على الأخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة وذلك على أساس التصريحات الجبائية وتصريح التاجر حيث يتم حساب متوسط رقم الأعمال ثم يتم ضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط³.

¹ سماره سميرة، المرجع السابق ، ص 40

² برا هيمي حياة، المرجع السابق، ص 60

³ برا حلية زبير ، المرجع السابق ، ص 49

ب / على أساس الأرباح : تقوم هذه الطريقة على حساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب وبعد استخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط والموقع وعلى العون المكلف بتقييم المحل التجاري الأخذ بعين الاعتبار كل العوامل الاقتصادية والمالية التي تؤثر بصفة مباشرة على قيمة المحلات التجارية وأسعارها

وما ينبغي الإشارة إليه في الأخير انه لهذا الغرض أنشئت مصلحة للتقييمات والخبرات العقارية على مستوى مديرية أملاك الدولة مختصة في هذه التقييمات المشار إليها، وذلك بالاستناد للعمل الميداني الذي تقوم به المصلحة المختصة التابعة لمديرية أملاك الدولة من خلال إعطاء صورة واضحة ودقيقة للأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها في إطار التقرير الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات، والذي بموجبه يقوم العون المقيم في إعداد تقييم لهذه الأملاك والحقوق حسب إحدى الطرق المبينة سافا¹ ويحرر تقرير يحتوي على مواصفات العقار والحق العيني وخصائصه والطريقة التي اتبعت لتقدير قيمته التجارية والذي يرفع إلى مسئول المصلحة ومدير الأملاك الوطنية للتأشير عليه ثم يرسل في الأخير للولاية بصفتها السلطة القائمة على إجراءات نزع الملكية.

المطلب الثاني : قواعد دفع التعويض

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و مرسومه التنفيذي محتوى التعويض المستحق لمالكي العقارات و أصحاب الحقوق العينية العقارية و الذي يكون عادل و منصف كما سبق الإشارة إليه و ذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالكين جراء هذا النزع ، إضافة إلى ذلك تتنوع طرق دفع التعويض من الدفع النقدي الى

¹ برحلية زوبير، المرجع السابق، ص 49

التعويض العيني (الفرع الأول) ثم التطرق إلى الجهة المعنية بدفع التعويض (الفرع الثاني) ثم العوارض الطارئة على التعويض (الفرع الثالث)

الفرع الأول : طرق دفع التعويض

باعتبار التعويض عن نزع الملكية من الضمانات الأساسية التي أكد عليها المشرع الجزائري فقد نص على طريقتين يتم إتباعهما في دفع التعويض ولا يمكن الخروج عنهما أو العمل بغيرها، وهو ما تم الإشارة إليه في قانون نزع الملكية وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93، وبالتالي يلاحظ أن التعويض يكون إما نقدا أو عينا¹

أولا :الدفع النقدي

اشتراط المشرع الجزائري بموجب المادة 34 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه أن تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، فقد فرض على الإدارات المعنية بالتعويض أن يتم الدفع للملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية بالعملة الوطنية بحيث جعل من الدفع النقدي هو الأصل العام وذلك لعدة اعتبارات والمتمثلة في سهولة تحويل الأموال الذي يكون عن طريق عملية بنكية، وسهولة تقدير الأملاك المنزوعة. و بما أن المشرع جعل من هذا الأمر أصلاً عاماً فلا يمكن خرق هذا الأصل العام كالتعامل بعملة غير العملة الوطنية لأن في ذلك عدم احترام لسيادة الدولة وقوانينها.²

وفي القانون الفرنسي، المشرع هو الآخر يأخذ بالتعويض النقدي كأصل عام، وهو ما نص عليه صراحة قانون نزع الملكية الفرنسي بنصه في المادة 13-20 les indemnités sont fixées en espèces

ولم يتم تحديد شروط استيفاء هذا المبلغ في ظل التشريع الجزائري عدا أن يتم دفع مبلغ التعويض بالنقود وهذا الأمر طبيعي ومنطقي بداية من أن السيولة النقدية تجعل

¹ سماره سميرة، المرجع السابق ، ص 77

² المرجع السابق نفسه ، ص 77

الملاك في وضعية مريحة من حيث التعامل وإعطاءهم الراحة عكس المشرع الفرنسي الذي حدد شروط دقيقة يتعين استيفائها لتقاضي مبلغ التعويض والمتمثلة أساسا في إثبات صفة المعني بالأمر، وكذا إثبات أن الأموال المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا بأي حق امتياز آخر¹.

وعلى الرغم من أهمية التعويض النقدي عن نزع الملكية و بما أنه يشكل المبدأ العام للتعويض ، إلا أن هذا لا يعفي الإدارة من القيام بالدفع العيني الذي يعتبر استثناء عن الأصل العام. إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار التفاوض على الشكل الذي يتم بيه التعويض عن نزع الملكية .

ثانيا : الدفع العيني

التعويض العيني هو استثناء على الأصل العام المتمثل في التعويض النقدي، حيث نجد في بعض الحالات تم إعفاء الإدارات العامة من التعويض نقدا² وهو ما جاء به قانون 11/91 في الفقرة 2 من المادة 25 منه: "ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه"، كما تم التأكيد عليه في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 وفصل في الأمر: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال السكني المنزوعة ملكيتها أو شاغلها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة"³ ويتضح من خلال هذا النص أنه تم تحديد الأشخاص المخول لهم الحصول على التعويض العيني بدلا من التعويض النقدي وهم أصحاب المهن الحرة واستبدال محلاتهم بمحلات معادلة تبعا لقاعدة العدالة والإنصاف في التعويض عن نزع الملكية، والسلطة التقديرية في ذلك

¹ براحلية زبير ، المرجع السابق ، ص 82

² ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص 21

³ كما نصت الفقرة 2 من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 "ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة على تعويض الرحيل " .

ترجع للإدارة في اقتراح نوع التعويض مع إمكانية موافقة المنزوع ملكيته على هذا الأمر¹

وإذا رجعنا للأمر الملغى 48/76 نجده يجيز لنزع الملكية التخلّص من التعويض النقدي حسب الفقرة 2 من المادة 26 منه "إذا قدم للتاجر أو الحرفي أو الصناعي الذي يخلّى من مكانه المكان المعادل لمكانه في نفس المنطقة العمرانية" وهذا إن دل على شيء فإنما يدل أن الإدارة محررة من دفع التعويض النقدي في حالة ما إذا قدمت للمالك الأصلي محلاً جديداً في نفس المنطقة العمرانية وليس للمنزوع ملكيته سوى القبول بهذا العرض، بخلاف قانون نزع الملكية 11/91 الذي يحتوي على ضمان أكبر للشخص في رفض تعويض لم يرض به²

وإذا كانت المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه اقترحت على المطرودين من محلاتهم الأصلية محلات معادلة فقط، نجد المشرع الفرنسي في المقابل منح لهؤلاء الأشخاص محلات معادلة بالإضافة إلى أن تكون في نفس المنطقة الحضرية، حيث نصت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي على عدة طرق لإعادة الإسكان مثل منح ملكية شقة والحصول على قروض خاصة بالعقار³.

وما يمكن الإشارة إليه بخصوص التعويض العيني حسب الفقرة 2 من المادة 34 من المرسوم 186/93 أنه يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتقال بالإضافة إلى تعويض الرحيل. وهذا النوع من التعويض هو نقدي مرتبط بالتعويض العيني، ولذلك سنتناول فيما يلي كلا من التعويض عن الحرمان من الانتقال وتعويض إعادة الرحيل أو النقل:

¹ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 96

² بعوني خالد، المرجع السابق، ص 97

³ André de l'aubader + Yves Gaudemet , droit administratif des biens (tome2) , 11^e édition ,L.G .D.J delta , p 303

1- تعويض الحرمان من الإنتفاع :

هذا النوع من التعويض مخصص للتاجر بمنحه مبالغ معينة نتيجة ما لحقه من أضرار وخسارة للأرباح جراء نزع الملكية¹ وكذا ما فاتته من كسب وفوائد وانتفاع بالمحل الذي كان يستفيد منه، والمشرع نص على هذه الحالة ولكن لم يشر إلى الطريقة التي يتم بها احتساب ما تم ضياعه وفقدانه من أرباح حيث أن تقدير وتقييم التعويض راجع في الأخير إلى مديرية أملاك الدولة.

إلا أن بالمقارنة مع القانون المصري فهو لم يغفل حق المالك الذي يحرم من الانتفاع بملكه في حالة الاستيلاء عليه مباشرة، لذلك فقد قرر القانون أحقية المالك في تعويضه عن حرمانه من استغلال العقار والانتفاع منه من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليه حتى وقت دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية مع قيام اللجنة المختصة بتحديد مبلغ التعويض عن عدم الانتفاع من العقار خلال أسبوع من تاريخ الاستيلاء الفعلي، ومنح لصاحب الشأن حق المعارضة في هذا التقدير خلال 30 يوما من تاريخ إعلانه مع الفصل في المعارضة طبقا للأحكام الخاصة بالطعن في تقدير التعويض عن نزع الملكية² مما تبين لنا أن المشرع المصري قد جعل هذا الحق في التعويض عن الحرمان من الانتفاع للمالك وفي حالة الاستيلاء المباشر على خلاف ما أقر به المشرع الجزائري.

2- تعويض إعادة الرحيل أو النقل :

يشمل هذا التعويض ما تعرض له التاجر وما تم إنفاقه خلال عملية الرحيل أو النقل فقد يصادف وأن يكون ذلك المحل الذي تم التنقل إليه فارغا ويحتاج لعدة لوازم ومعدات وإصلاحات وترميم داخلي من أجل التمكن من أداء العمل بطريقة صحيحة وهذا كله يدخل ضمن الأشغال المعمولة للوصول بالمحل إلى درجة تجارية وكما كان عليه المحل السابق أو أحسن هذا من جهة ومن جهة أخرى ما يتم إنفاقه على مقتضيات الإيجار و لاسيما منها مبلغ حق التأجير³

¹ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 97

² محمد رفعت عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 616

³ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 98

والملاحظ أن هذا النوع من التعويضات الممنوح للأشخاص المذكورين سالفاً إنما هو من قبيل التعويضات النقدية والتبعية من نوع خاص، لأن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملاً فيتم اللجوء إلى تكملة التعويض بالنقود لتغطية الضرر¹.

الفرع الثاني : الجهة المعنية بدفع التعويض

مع تعدد الجهات المتدخلة في عملية نزع الملكية و تعدد أدوارها حصل إختلاف حول دفع التعويض و كان من الضروري معرفة الجهة المكلفة بدفع مبلغ التعويض للأشخاص المعنيين من أجل مقاضاتها ، وحتى يكون لنا دراية بهذه الجهة المتحملة التعويض كان لابد من التعرض لبعض تطبيقات مجلس الدولة في القرارات المعروضة عليها نظراً لعدم وجود نص قانوني .

و بالرجوع لهذه التطبيقات منها من يرجع المسألة إلى الجهة المستفيدة و منها من يرجعها إلى الوالي بإعتباره هو المؤهل لنزع الملكية و هذا ما سنستعرضه بالتفصيل² ، حيث جاء في قرار مجلس الدولة رقم 012368 بتاريخ 25-06-2002 أن الجهة المكلفة بدفع التعويض المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية هي الجهة المستفيدة و تضمن القرار ما يلي "حيث تبين من ملف الدعوى انه تم نزع ملكية المدعى عليهم من أجل المنفعة العمومية لإنجاز سكنات بعد زلزال الشلف سنة 1980 حيث انه على إثر رفع دعوى قضائية من طرف المدعى عليهم قضت الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الشلف بإلزام وزير السكن بدفع المبلغ الإجمالي للمدعى عليهم... و أن الدفع الرامي إلى القول أن وزارة السكن ليست هي المستفيدة بنزع الملكية غير مؤسس علماً أنه تم الإشارة أن نزع الملكية كان لفائدة الدولة ممثلة من طرف وزير السكن و العمران"³ .

¹ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 96

² عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 437

³ قرار مجلس الدولة رقم 012368 بتاريخ 25 / 06 / 2002 ، الغرفة الخامسة ، قضية وزير السكن ضد ورثة ش . ع ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، جانفي جوان 2003 ، ص 182-183

و في قضية أخرى تم القضاء بنفس الحكم و إدخال الجهة المستفيدة في الخصام مثل كما ورد في قرار مجلس الدولة رقم 015255 بتاريخ 16-09-2003 و جاء في العريضة أنه " طعن بالإستئناف في القرار المؤرخ في 16-01-1999 الصادر عن مجلس قضاء معسكر و القاضي بأن يدفع للمدعي مبلغ 4.394.124.99 دج مقابل تعويض عن نزع الملكية ، و حيث أنه قبل الفصل في الموضوع أمر مجلس الدولة بإدخال شركة النقل بالسكك الحديدية في الخصام ، و حيث أنه يتعين إذن وتطبيقا للإجتهد المستقر عليه بمجلس الدولة القول أن التعويض المستحق من طرف المستأنف عليه تتحمله المستفيدة المدخلة في الخصام أي القضاء على الشركة الوطنية للسكك الحديدية بأداءها التعويض المحكوم به " ¹ .

أما بالرجوع لقرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 14-12-2001 الذي قضى أن " القطاع المستفيد لا يتحمل التعويض بل تتحمله الجهة التي نزعت الولاية فجاء فيه أنه إستئناف السيد والي ولاية عنابة القرار الصادر عن الغرفة الإدارية و القاضي بإلزام ولاية عنابة بالتضامن مع مديرية البناء بدفعهما للمدعي مبلغ 6.820.608.00 تعويضا عن الأرض المنزوعة حيث أن والي عنابة تصرف بإعتباره ممثلا للدولة ... و كون هذا هو الشأن في قضية الحال فالسيد الوالي هو متخذ مقرر نزع الملكية و بالنتيجة فإنه ملزم بدفع التعويض المستحق " ² .

و كذلك الأمر في قرار آخر لمجلس الدولة رقم 015811 بتاريخ 20-04-2004 أن مبلغ التعويض تتحمله الولاية لا الوزارة و الذي تضمن خلاله " حيث بموجب عريضة إستئناف مودعة لدى أمانة مجلس الدولة تقدم ممثلا للدولة الجزائرية وزير السكن بالطعن في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف و القاضي بتحميل وزارة السكن يدفع مبلغ التعويض المحدد ب 50.000.000.00 و

¹ عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 438

² المرجع السابق نفسه ، ص 437

بالنتيجة قرر المجلس إخراج وزير السكن من النزاع و القول أن التعويض المستحق يسدد من طرف الدولة ممثلة في ولاية الشلف ¹

و ما يجدر ملاحظته على اجتهاد مجلس الدولة أن فيه تناقض و تعارض في القرارات نظرا لعدم إلمام المشرع الجزائري لهذه الوضعية و الإقرار بتعيين جهة واحدة تتحمل مبلغ التعويض ، أما بالرجوع للتشريعات المقارنة و بالأخص التشريع المصري فقد أقر بجهة واحدة هي المكلّفة بدفع مبلغ التعويض و المتمثلة في الجهة طالبة نزع الملكية بحسبان أنها الجهة المستفيدة و من ثم تلزمها بتعويض الملاك و أصحاب الحقوق دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية الهيئة المصرية العامة للمساحة بعدما كانت توجه المطالبة بالتعويض إلى تلك الإدارة ²

الفرع الثالث :العوارض الطارئة على التعويض

قد يحدث وأن يصادف الأشخاص المنزوعين أملاكهم قبل حصولهم على التعويض المقرر لهم عوائق أي ما يطرأ على هذا العجز قبل أو بعد عملية إيداع التعويض في الخزينة العمومية، ويكون ذلك لأسباب مختلفة مثلا يتم تحديد التعويض من قبل المصالح المختصة لكن الإدارة تتأخر في دفعه وقد يحدث وأن يطلب المتضرر من عملية نزع الملكية إعادة تقييم التعويض مما يترتب عليه إعادة النظر في قيمة هذا الأخير ويؤدي إلى انتظار واستغراق وقت مما يفقده شيئا من قيمته، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف التي تخصم من مبلغ التعويض. وعلى الرغم من صعوبة الوضع إلا أن المشرع الجزائري لم يورد أي شيء من عوارض التعويض وهو ما يدفعنا إلى التساؤل حول كيفية مواجهة هذه الأمور للوصول لمبدأ العدل والإنصاف للمالكين وذوي الحقوق؟ والعوائق التي يمكن أن تواجه المعنيين بالأمر تتمثل في التماطل في دفع التعويض (

¹ عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 439

² طلبة أنور ، المرجع السابق ، ص 65

أولاً () و تعديل تقييم التعويض (ثانياً) و المصاريف المخصصة من مبلغ التعويض (ثالثاً) ثم مشاكل اثبات الحيازة في التعويض (رابعاً) .

أولاً: التماطل في دفع التعويض

إذا كان إجراء نزع الملكية امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، فهذا لا يعني إغفالها من تعويض الملاك وأصحاب الحقوق تعويضاً عادلاً في الوقت المناسب وعدم التأخر في هذا الموضوع، وباستقراء النصوص القانونية لاسيما قانون نزع الملكية 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 نجد وكما سبق ذكره أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى هذه المسألة ليس لأن هذا الأمر لا يحدث وإنما يعتبر كتقصير وتهاون منه في إحاطته لموضوع نزع الملكية إحاطة شاملة وما يترتب عليها من وضعيات محتملة كالتماطل في الدفع هذا من جهة ومن جهة أخرى يعتبر تقصير في حق المتضررين من نزع الملكية مما يعرضهم في كثير من الأحيان لتعسف الإدارة تجاه الأفراد فمثل هذه الحالة تحدث كثيراً من الناحية الواقعية¹

أما المشرع الفرنسي فلم يتهاون في هذه المسألة وتدارك الأمر جيداً وبالتفصيل مما جعله يترتب أثراً خاصة على التأخر في دفع التعويض بعد فوات مدة 3 أشهر على تبليغ القرار النهائي بمعنى إذا لم تقم الإدارة المعنية بتسديد مبلغ التعويض في الآجال المحددة يلزمها القانون الفرنسي بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من الإنتاج زراعياً كان أم صناعياً أو أية منافع أخرى².

¹ تجلّى تهاون المشرع الجزائري أكثر من خلال إصدار القانون رقم 04 / 2 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 حين سمح للإدارة بالحيازة الفورية للممتلكات بعد تسجيل مبالغ التعويضات الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية عندما يتعلق الأمر بإنجاز العمليات ذات البعد الوطني والإستراتيجي، ففي هذه الحالة تحوز الإدارة النازعة الملكية فوراً الأملاك دون الفصل النهائي في أمر التعويض، مشار إليه لدى غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 153

² Voir :art 13 – 78 du code de l' expropriation français « Si dans le délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité on de la signature d'acte authentique de cession amiable »

كذلك الأمر بخصوص المشرع اللبناني الذي أشار أنه إذا مرت مدة ستة أشهر على تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية دون أن تودع الإدارة المستملكة قيمة التعويض تحسب على هذه الإدارة الفائدة القانونية على هذا المبلغ من تاريخ انقضاء مدة 06 أشهر¹

وتجدر الإشارة في الأخير أنه في حالة عدم تعويض الملاك وأصحاب الحقوق يبقوهم في مركز المالكين، وعلى الرغم من نص المشرع الجزائري في المادة 20 من الدستور على التعويض العادل والمنصف إلا أنه لم يتصد بنص تشريعي للجزاءات المالية التي تلحق بالإدارات المستملكة من فوائد مثل ما أقر به المشرع الفرنسي واللبناني² حيث أن الإدارة قد تحترم قاعدة التعويض القبلي وذلك بأن تقوم بإيداع التعويض بالخرينة، غير أنها لا تقوم بدفعه فعليا إلى المنزوعة منه ملكيته وذلك يعود أن المشرع الجزائري لم يحدد آجال الدفع الفعلي الأمر الذي يترك للإدارة الحرية في تحديد وقت الدفع.³ إلا أنه وبالرجوع لقرارات مجلس الدولة الجزائري التي ألزمت الإدارة أن تدفع للمنزوع ملكيته تعويضا عن التأخير في دفع المبلغ المقرر وهو ما جاء في إحدى القضايا المعروضة أمامه " وحيث أن القرار المستأنف قضى للمستأنفين بالمبلغ المحدد إضافة إلى مبلغ 100.000 دج مقابل التماطل والتأخير في الدفع، فيلاحظ في هذه القضية أن الإدارة تماطلت عن دفع التعويض عن نزع الملكية مما جعل المجلس القضائي يحكم لصالح المنزوع منهم ملكيتهم تعويض آخر عن التماطل في الدفع زيادة على المبلغ المستحق.⁴

إن التماطل في دفع التعويض ليس العارض الوحيد الذي يواجه المالكين ونوي الحقوق بل هناك عوارض أخرى وسنستعرضها في الفروع الموالية :

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 624

² وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 104 - 105

³ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 265

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 5246 / 5245 بتاريخ 07 / 01 / 2003 ، قضية بن شعلال فلة بنت بلقاسم ضد والي ولاية سكيكدة و من معه ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 266

ثانيا : تعديل تقييم التعويض

نظرا لعدم حصول الشخص على التعويض المستحق في الوقت المناسب لسبب من الأسباب قد يعود لعدم استعجال الإدارة في الحيازة أو تحقيق المنفعة العامة فسيرتب عليه تعويض غير عادل لأن قيمة التعويض تتغير خاصة مع ارتفاع أسعار العقارات مما يضر بحقوق المنزوع ملكيتهم وجعل هذا الأخير يطالب بإعادة تقييم التعويض¹ فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوع ملكيتهم فقط ولا يحق للإدارة المطالبة به إذا حدث مثلا انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض². ولم يتطرق القانون الساري المفعول 11/91 المتعلق بنزع الملكية أيضا لهذه المسألة ولم يضع لها أحكاما خاصة لكن لو رجعنا للأمر الملغى 48/76 في المادة 30 منه نص على هذه الحالة: "أنه يجوز لمن نزع ملكيته أن يطلب القضاء من جديد في مبلغ التعويض إذا لم يؤدي هذا الأخير خلال مهلة سنة من صدور المقرر النهائي". وكذلك الأمر بالنسبة للمشرع الفرنسي حيث تعرض لإعادة تقييم التعويض في المادة 9-13 من قانون نزع الملكية الفرنسي³ وبالتالي يتضح من صلب هذه المادة وما جاء في الأمر الملغى أنه يجب توفر مجموعة من الشروط حتى يتمكن صاحب الحق ومن له صفة المنزوع ملكيته المطالبة بحقه والمتمثلة في تقرير التعويض ولكن عدم الدفع النهائي له إلى مستحقه وبالإضافة إلى عدم احترام المدة المحددة، وفي هذه الحالة يقوم القاضي بإعادة النظر من جديد في قيمة التعويض بآتم معنى الكلمة مع مراعاة التطور الحاصل والمحتمل الذي يمس الأملاك في الفترة الممتدة من صدور قرار التعويض إلى تاريخ الدفع⁴

¹ غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 155

² وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 106

³ Voir : art 13 – 9 de code de l'expropriation pour cause d'utilité publique « Si , dans le délai d'un an a compter de la décision définitive l'indemnité n'a pas été ni payée , ni consignée , l'exproprié peut demander qu'il soit a nouveau statué sur Sun montant »

⁴ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 155

ثالثا : المصاريف المخصوصة من مبلغ التعويض

نظرا للطابع الوطني أو المحلي الذي تتميز به قرارات نزع الملكية وارتباطها بسمة المنفعة العمومية، مما ينتج عنها طول الإجراءات وتعددتها سواء تمت بالطريقة الجبرية أو الودية فالأكيد أنها تستلزم مصاريف وتكاليف، فإذا تم التوصل بين طرفي نزع الملكية إلى حل واتفاق بالتراضي تتحمل هذه المصاريف الخزينة العمومية كالطابع الجبائي والتسجيل. أما في حالة عدم توصل الإدارة نازعة الملكية، والمتضرر من هذه العملية إلى اتفاق ودي فيتم اللجوء إلى السياسة الجبرية مع تولي الإدارة دفع المصاريف حتى إنجاز العملية ليتم اقتطاعها لاحقا من مبلغ التعويض المقرر للمنزوع ملكيته¹ مما يؤدي إلى منازعة المعنيين في مبلغ المقتطع من التعويض وليس في مبلغ التعويض بحد ذاته، والشيء الذي يفهم أن المنزل ملكيته وهو الشخص المتضرر هو من يتحمل المصاريف كاملة وتقع على عاتقه في حالة عدم الاتفاق مع الإدارة النازعة مما يشكل نوعا من الضغط على هذا الأخير من أجل التراجع وعدم اللجوء إلى القضاء زيادة على ذلك طول الإجراءات والتي تعتبر من الانعكاسات السلبية الواقع فيها، كل هذه العوامل تجعل المنزل ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ورضوخه لعرض الإدارة نظرا لتحمله كل العبء جراء طول الإجراءات ويقع في خسارة أكثر.²

رابعا : مشاكل إثبات الحيازة في التعويض

حيث من الواضح بخصوص نزع الملكية فهذه الأخيرة تمس بمصالح الأفراد وأملاكهم، وكل شخص معني له الحق في التعويض سواء كان مالك العقار أو حائزا له فالمشكلة تكمن في حائز العقار وإثبات هذه الحيازة، فخلال قضية معروضة على مجلس الدولة يرى هذا الأخير أن صفة المالك المنزل ملكيته تمنح للشخص الذي أثبت ذلك

¹ غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 157

² وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 106 - 107

وقت نزع الملكية¹ وذلك في قضية ن.م.ب.م ضد والي ولاية باتنة ومن معه والتي تقضي بالحق في التعويض مقرر لمالك العقار وقت إصدار قرار نزع الملكية، حيث يتبين من وقائع القضية أن المستأنف (ن م) رفع دعوى ضد والي من أجل المطالبة بالتعويض مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة حيث انه بموجب عقد الشهرة المؤرخ في 28 / 07 / 1998 اثبت انه مالك لقطعة ارض ذات مساحة قدرها 1 هكتار و22 أر و28 سنتياري الملكية التي اكتسبها بالتقادم وأن والي ولاية باتنة أصدر قرار في 15/05/1982 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وذلك لإنجاز خط السكة الحديدية الرابط بين مدينة عين توتة والمسيلة، ثم تلاه قرار آخر يتضمن النزع في 28/06/1984 وفضلا عن ذلك أرسلت كل من مصالح أملاك الدولة وشركة النقل المستفيدة إرساليين إلى المستأنف تؤكد له استعدادها لتعويضه لقاء تقديمه لوثائق ملكيته المكتسبة بالتقادم وذلك في 1983 و1985، ولكن بموجب عقد الشهرة² المقدم من طرفه لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها المحرر في 1998 وأن صفته كمالك لم تكن ثابتة وقت نزع الملكية والحيازة كذلك غير مطابقة للواقع إذ أن المستأنف فقد الحيازة منذ سنة 1984 مما جعل مجلس الدولة يقضي بقبول الاستئناف في حق والي مع إبقاء المصاريف على عاتق المستأنف، وفي تعليق على القرار³ أن الحيازة المكتسبة معترف بها عند توفر الشروط المطلوبة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 186/93 فالمشكل المطروح هنا هو حول تحديد صفة المنزوع ملكيته للاستفادة من

¹ قرار مجلس الدولة رقم 012419 بتاريخ 16 / 12 / 2003 ، قضية ن . م . ب . م ضد والي ولاية باتنة ومن معه ، العدد 5، 2004، ص ص 192، 193، 194

² يمكن تعريف عقد الشهرة بأنه عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد، وان عقد الشهرة عقد يحرره الموثق اعتمادا على تصريح شاهدين أو عدة شهود يشهدون أمامه على وجود واقعة يعلمون بها أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام، أما الهدف من عقد الشهرة هو الإبلاغ عن واقعة مادية ثابتة هي الحيازة و إيصالها لعلم الغير بالطريقة المحددة قانونا اي الشهر، وبالتالي لما كان عقد الشهرة يعاين التقادم المكسب الذي يقوم على واقعة مادية هي الحيازة الممتدة زمنا معينا ولما كانت الحيازة لا تعتبر تصرفا قانونيا ولا تثبت إلا في المحرر المشهر الذي تسعى الجزائر الى تطبيقه يتطلب وجود تصرف قانوني مفرغ في محرر رسمي فان الحائز لا يمكنه ان يشهر حقه الذي اكتسبه بالتقادم إلا عن طريق اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة .

³ قرار مجلس الدولة رقم 012419 بتاريخ 16 / 12 / 2003 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 ، المرجع السابق ، ص 119 - 121

التعويض، والملاحظ من خلال القرار أن قضاة الدرجة الأولى الفاصلون في موضوع الدعوى كانوا على صواب عند عدم اعترافهم بصفة المنزوع ملكيته الذي اكتفى بتقديم عقد الشهرة بتاريخ لاحق لأن الملكية المكتسبة تعتبر كسند متى ثبت من خلال تحري المحافظ المحقق أنها صحيحة أما في قضية الحال تملك القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع.

إن قاعدة التعويض القبلي العادل و المنصف المنصوص عليه دستوريا و بالاستناد إلى القواعد الأساسية التقنية في تقدير التعويض المقررة للأشخاص المتضررين جراء عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تثير عدة مسائل بين الأطراف المعنية مما يضطر بهم للجوء للقضاء لحل المنازعة قضائيا ، الأمر الذي يمكن القاضي من خلال الصلاحيات المخولة له في تقدير تعويض عادل و منصف بالاستناد إلى عدة طرق قضائية فارضا بذلك سيادة القانون على حق محمي دستوريا .

الفصل الثاني: منازعات التعويض عن نزع الملكية

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منحه لأطراف هذه العملية الحق في الالتجاء للقضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض و ذلك في حالة عدم رضاهم بالتقدير الإداري في مبلغ التعويض عن نزع الملكية التي تعتبر من أهم الوسائل المثار بشأنها الكثير من النزاعات بين الإدارة و منزوعي الملكية حول تقدير قيمة هذا الأخير¹ و هذا الكم الهائل من الإشكالات و المنازعات في هذا الموضوع كله راجع إلى إنفراد الإدارة المعنية بتقديرها التعويض دون تدخل الأطراف المتضررين و مشاركتهم في وضع و تحديد قيمة التعويض مما يؤدي بهؤلاء إلى التشكيك في القيمة المعطاة من قبل هذه الإدارة و عدم رضاهم و قبولهم بمقدار التعويض لاسيما إذا كان هذا المبلغ لا يتناسب مع العقار المنزوع حيث أن عملية التقييم من طرف مصالح أملاك الدولة تتم بسرية لا يستطيع المعني بالأمر الإطلاع عليها ولا حتى القانون المنظم لنزع الملكية تطرق لهذه العملية ولا على كيفية تنظيمها من قبل مديرية أملاك الدولة²

وفي غياب هذا الوضوح في تحديد قيمة التعويض من جهة و عدم رضى الأطراف به الذي من خلاله يستطيع كل شخص متضرر من نزع الملكية الحصول على حقه الضائع منح المشرع الجزائري للقاضي سلطات تقديرية واسعة متى طلب منه التدخل في تقدير قيمة التعويض بكل استقلالية و دون تقييد بالمبلغ المحدد من طرف الإدارة³ مما يضمن في الأخير الموضوعية في مقدار هذا التعويض كون أن القاضي طرف محايد في هذه المنازعة مع مراعاة هذا الأخير التوازن بين المصلحة العامة و مصلحة الخواص من أجل تغطية ما لحق المعنيين بنزع الملكية من ضرر و منحهم المبلغ العادل و المنصف ذلك أن الإدارة تتعسف أحيانا في إعطاء القيمة الحقيقية للأفراد و هو ما

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 314

² بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 224

³ زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه في قانون المنازعات الإدارية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، ص 116

يدخل ضمن مصلحة الخواص أما المصلحة العامة فتتضح من خلال الهدف من وراء نزع الملكية ألا وهو تحقيق النفع العام¹

و باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية فقد تم منح الأشخاص حق اللجوء للتقاضي حول مبلغ التعويض ، لكن لم يتم ذكر الأطراف التي يحق لها رفع الدعوى أمام القضاء ماعدا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 186/93 انه "يمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص في حالة عدم الاتفاق بالتراضي " ، أما في القانون 11/91 المنظم لنزع الملكية فنجد المشرع استخدم عبارة "الطرف المطالب"² وهو ما يدفع لطرح التساؤل حول هوية الطرف المطالب أو المستعجل الذي منحه المشرع حق التقاضي باعتبار أن الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا تم رفعها من طرف الأشخاص المعنيين بالنزاع وفق شكليات قانونية وأمام جهات قضائية مختصة و بالاستناد إلى أن عملية نزع الملكية تضم أطراف و هم المستفيد و السلطة النازعة الملكية و المتضرر من العملية فيمكن القول أن كل من هذه الأطراف لها الحق في التقاضي و رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية .

وما يلاحظ أن اغلب القضايا المعروضة على القاضي المختص في مجال نزع الملكية تتعلق بدعوى التعويض³ و التي يمكن تعريفها أنها " الدعوى التي من خلالها يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة ضرر أصابه "، كما عرفها الدكتور عوايدي عمار أنها " الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة و طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم من خلال النشاط الإداري الضار ، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل و أنها من دعاوى قضاء الحقوق "⁴ حيث

¹ براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص54

² انظر المادة 26 من قانون نزع الملكية 11/91 و المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 224

⁴ عوايدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القانوني الجزائري ، الجزء الثاني ، نظرية الدعوى الإدارية ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 564

سلطات القاضي فيها واسعة و كاملة بالقياس مع سلطات القاضي في دعاوى قضاء الشرعية و دعاوى الإلغاء¹ ذلك أن القاضي في مثل هذه الدعاوى مقيد بضوابط و تنصب دعواه على اختصام قرار إداري بسبب عدم المشروعية² عكس سلطات القاضي في دعوى التعويض الذي تتعدد من سلطة البحث و الكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى أي إثبات وجود الصفة لرافع الدعوى إلى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الإدارة الضار إلى سلطة تقدير نسبة هذا الضرر تقديرا كاملا و عادلا يكفل إصلاح هذه الأضرار³ و كل ذلك راجع لتعدد و تنوع مجالات دعوى التعويض من موضوع النشاط المعمول به و هنا المدعي يطالب الإدارة بحقوق شخصية لذا سيتم التركيز في أول الأمر على دعوى التعويض لأنها الحل الأنسب لحصول الشخص المتضرر على حقه الأصلي ، من خلال التطرق لتحريك دعوى التعويض عن نزع الملكية (المبحث الأول) و سلطة القاضي في الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: تحريك دعوى التعويض عن نزع الملكية

من بين الأعمال المشروعة التي تقوم بها الإدارة نظرا لاحتياجاتها المختلفة تلك المتعلقة بقرارات نزع الملكية ، و التي يترتب عنها تعويض الذي يتم تقريره بناء على قرار قابلية التنازل ، مما يؤدي بالأشخاص إلى المنازعة في هذا القرار في حال عدم رضاهم بالمبلغ المقترح عن طريق رفع دعوى التعويض⁴ الأمر الذي أدى بنا إلى التركيز على هذه الدعوى لأنها أكثر المنازعات المطروحة على القضاء في مجال نزع الملكية

¹ عوايدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 ، ص 260

² فريجة حسين ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2013 ، ص 336

³ صالح عبد الفتاح ، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المشروعة ، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة محمد خيضر - بسكرة ، ص 60

⁴ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 321

و من هنا نرى أن دعوى التعويض من أهم الدعاوى التي تنتمي إلى القضاء الكامل و التي يتمتع فيها القاضي بسلطات واسعة و كاملة في تقدير التعويض و تهدف لجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية ، و أكثر الدعاوى التي لها قيمة عملية و تطبيقية ، فهي وسيلة قضائية كثيرة الاستعمال و التطبيق لحماية الحقوق والحريات الفردية و الدفاع عنها في مواجهة أنشطة الإدارة العامة المادية و القانونية كما تعتبر الوسيلة الأساسية لتجسيد تطبيق أحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية تطبيقاً حقيقياً و سليماً¹

كما أنها دعوى قضائية شخصية أي أنها لا تتحرك أو تنعقد إلا على أساس حق أو مركز قانوني شخصي و ذاتي لرافعها ، بمعنى أنها ترفع من ذوي أصحاب الشأن ، و هي ليست مجرد تظلم أو طعن إداري ذلك أنها ترفع أمام جهات تابعة للسلطة القضائية و يتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية و ذلك في إطار الشكليات و الإجراءات القضائية المقررة قانوناً²

و تستهدف الدفاع عن حقوق الأفراد في مواجهة أعمال الإدارة بما فيها الأعمال القانونية المشروعة التي ينتج عنها أضرار بملكيات الغير .

المطلب الأول : إجراءات رفع الدعوى

من بين الدعاوى المتعلقة بعملية نزع الملكية هي دعوى التعويض ضمن إجراءات و مواعيد لا بد من التقيد بها ، و على هذا الأساس لا بد من تحديد شروط و اطراف دعوى التعويض (الفرع الأول) ، و كذا الآجال التي ترفع فيه هذه الدعوى (الفرع الثاني)

¹ عوايدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية ، المرجع السابق ، ص 564

² المرجع السابق نفسه ، ص 567

الفرع الأول : شروط دعوى التعويض

إن مبدأ السماح للأشخاص باللجوء للقضاء من أجل المطالبة بحقوقهم أمر ضروري إذا رأى الفرد أن حقه قد اعتدى عليه ، و هذا لا يعني أنه يجوز لكل شخص رفع دعوى أمام القضاء بحيث يقتضي الأمر أن تتوفر فيه شروط تتعلق بموضوع الدعوى و أخرى بشكلها من قبل الأطراف المعنية بها ، حيث تنطبق على دعوى التعويض كغيرها من الدعاوى¹ المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة سواء كانت أمام جهة القضاء العادي أو الإداري مجموعة من الشروط و هي نفسها المرتبطة بأي طعن و بدونها تحكم المحكمة بعدم قبول الدعوى التي يراها الفقه أنها "سلطة الالتجاء للقضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته"² .

وبالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية تم تنظيم هذه الشروط وفق نصوص ينبغي التقيد بها ، إلا أن قانون نزع الملكية لم يشير إليها كشروط يتعين توافرها لرفع الدعوى عند التجاء الفرد للقضاء ، و إنما اكتفى برفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة من الطرف المطالب دون ذكره كذلك للجهة التي ترفع أمامها دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³ .

حيث ألزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الدعوى أمام القضاء بصفة عامة شروط يستوجب الالتزام بها، و التي تتنوع من موضوعية تتعلق برفع الدعوى و المتمثلة في الصفة و المصلحة حسب ما ورد في المادة 13 من نفس القانون و التي تنص " لا يجوز لأي احد التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"⁴ .

¹ حميش صافية ، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة الجزائر ، بن يوسف بن خدة ، 2012- 2013 ، ص 78

² فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 13

³ أنظر المادة 26 من القانون 91 / 11 " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة"

⁴ صالحى عبد الفتاح ، المرجع السابق ، ص 69

أما بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية الملغى كان يعتمد في رفع الدعوى على وجوب الأهلية بقوله لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزاً لصفة و أهلية التقاضي و له مصلحة في ذلك و يقرر القاضي من تلقاء نفسه إنعام الصفة و الأهلية كما يقرر كذلك انعدام وجود إذن برفع الدعوى إذا كان هذا الإذن لازماً¹ و لا بد في دعوى التعويض عن نزع الملكية أن ترفع من قبل الأطراف المعنيين بها أي أطراف نزع الملكية و هم المستفيد من عملية نزع الملكية والمتضرر والسلطة النازعة الملكية . لذا ستقتصر دراستنا في هذا الفرع على شروط دعوى التعويض (أولاً) و ثم التطرق إلى الأطراف المعنية بدعوى التعويض (ثانياً)

أولاً : الشروط

لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية ينبغي لرافعها أن يتقيد بالشروط التالية و هي أن يكون من ذي صفة و مصلحة و متمتع بالأهلية إضافة إلى الشروط الشكلية الخاصة بالعريضة ، و هي تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذلك أن قانون نزع الملكية لم يخصها بإجراءات خاصة و عليه وجب الرجوع للقواعد العامة .

1 - شرط الصفة

الأصل انه عند رفع الدعوى أو الطلب أو الطعن أو الدفع بصفة عامة و دعوى التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بصفة خاصة أن يكون الشخص رافع هذه الدعوى من ذا صفة² أي أن ترفع الدعوى من صاحب الحق المدعي و هو الذي يباشر رفع الدعوى من اجل حماية هذا الحق أو بواسطة نائبه أو وكيله القانوني أو الإتفاقي و ماعدا هؤلاء فهو غير ذي صفة في مباشرة الدعوى بالنسبة للأشخاص العاديين³ .

¹ إرجع للمادة 459 من الأمر 66 / 154 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 جوان 1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى ، الجريدة الرسمية ، عدد 47 ، الصادرة بتاريخ 19 صفر 1386 الموافق ل 09 جوان 1966 .

² صالحى عبد الفتاح ، المرجع السابق ، ص 69

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 106

أما فيما يخص الأشخاص الاعتباريين بما أنهم لا يمكنهم مباشرة إجراءات الدعوى فيتولاها شخص آخر ممثلاً لصاحب الصفة فيها مثل الوزراء بالنسبة للدعوى القضائية التي ترفع من أو على الدولة ، و الولاية بالنسبة للدعوى التي ترفع من أو على الولايات كما هو الأمر في قضية الحال أي قضايا التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فالوالي هو صاحب الصفة في تمثيل المديريات و المصالح و دائرة ولايته ، و يجب اختصام الوالي في أي دعوى تقدم في مواجهة المديريات المتواجدة على مستوى الولاية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك¹ و رؤساء البلديات بالنسبة للدعوى التي ترفع من أو على البلديات و كذا المديرون العامون للمؤسسات العمومية الإدارية بالنسبة للدعوى التي ترفع من أو على هذه المؤسسات² .

و على الرغم من ضرورة إلزامية شرط الصفة في التقاضي و جعلها من النظام العام إلا أنه لم يتم تعريفها في القانون 09/08 مثله مثل سابقه من قانون الإجراءات المدنية الملغى³ من منطلق ما تم الإشارة إليه في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو عدم جواز التقاضي ما لم تتوفر الصفة .

و بالرجوع إلى الفقرة الثانية من نفس المادة أن انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه يثيرها القاضي من تلقاء نفسه كما يمكن كذلك إثارة انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون و بما أن القاضي له الحق في إثارة الدفع بعدم قبول الدعوى دون طلب من الخصوم في حالة تخلف الصفة لأن ذلك هو مقتضى تعلق هذا الأمر بالنظام العام⁴

و يمكن القول أن هذه الأخيرة أي الصفة في التقاضي هو أن يكون المدعي في وضعية ملائمة تسمح له بمبادرة الدعوى بحيث يكون في المركز القانوني السليم

¹ فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 356

² عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق ، ص 314

³ صالح عبد الفتاح ، المرجع السابق ، ص 69

⁴ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 108

الذي يخول له التوجه للقضاء¹ فإذا لم تتوفر الصفة في المدعي فلا تقبل دعواه كما لا يمكن مباشرة الدعوى بمعرفة شخص لا يدعي انه صاحب حق إنما يحل محل هذا الأخير لمباشرة حقوقه و ذلك لوجود رابطة وثيقة بين مصالح الحق المدعي و مصالحه الخاصة ، فالصفة في الدعوى تعني تحديد الشخص الذي له سلطة استعمال حق الدعوى² .

و ما يمكن الإشارة إليه أن أصحاب الصفة في التقاضي هم أطراف الخصومة القضائية فقط دون أن يكونوا أطراف في الدعوى ، أما أصحاب الصفة في الدعوى هم من تكون لهم مصلحة شخصية مباشرة في رفعها مما ينتج عنها في الأخير عدم توافر هذه الصفة في الدعوى يؤدي إلى عدم قبولها و عدم وجود الصفة في التقاضي يؤدي إلى بطلان الإجراءات³ و على كل حال لا يقبل أي إجراء في الدعوى ما لم يكن مباشر من صاحب الحق أي مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري .

كما يمكن إدماج شرط الصفة في المصلحة على اعتبار أن كل من له صفة في التقاضي يستلزم أن تكون له مصلحة فيه و التي تتمثل بالحصول على حقه من القضاء و منهم من يعتبرهما شرطين منفصلين⁴ و لكن بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 13 منه نجدها تشترط الصفة و المصلحة معا و هذا لا يعني أن هناك تداخلا بين هاذين الشرطين .

2 - شرط المصلحة

بالإضافة إلى شرط الصفة في رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية فلا بد من توافر أهم شرط و هو وجود مصلحة شخصية و قانونية و حالة لرافعها⁵ و ذلك تطبيقا

¹ حميش صافية ، المرجع السابق ، ص 76

² فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 356-457

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 106-107

⁴ حميش صافية ، المرجع السابق ، ص 81

⁵ عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق ، ص 311

لمبدأ القائل بأنه لا دعوى بدون مصلحة¹ pas d'intérêt pas action و أن المصلحة هي أساس و مناط الدعوى ، فالمصلحة هي المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية من إلتجائه إلى القضاء و هذه المنفعة هي الدافع لرفع الدعوى و الهدف من تحريكها و الضابط لضمان جديتها و عدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون لها كونها وسيلة لحماية الحق² كما تعرف المصلحة على " أنها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلباته كلها أو بعضها " .

و هذا الشرط ينطوي على وجهين احدهما إيجابي و المتمثل في إعتبار شرط المصلحة أساسي و ضروري لقبول دعوى كل من له فائدة في القضية ، أما الوجه الثاني و هو الجانب السلبي يتمثل في منع كل من ليس له حاجة في الإلتجاء للقضاء³

و مفهوم شرط المصلحة في دعوى التعويض تختلف عن مفهومها في دعوى الإلغاء ذلك انه لا يكفي لتحقيق المصلحة في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أن يكون للشخص مجرد حالة أو وضعية قانونية او مركز قانوني عام بل يتطلب الأمر كذلك وقوع الضرر الذي بمقتضاه يحصل على مبلغ التعويض ، و مهما يكن من أمر فيلاحظ أن هذه المصلحة تتميز بجملة من الخصائص التي تجب أن تتوافر فيها من أجل أن يتحقق معناها الحقيقي خاصة في دعوى التعويض و هي :

- أن تكون **المصلحة قانونية** : أي أنه يجب أن تستند المصلحة في رفع دعوى التعويض إلى حق مشروع ، بمعنى أن يكون موضوع الدعوى المطالبة بحق أو

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 188

² المصلحة لها معنيان ، معنى لغوي و المقصود منها المنفعة ، اللذة ، العلم ، الصحة ، الراحة ، المتعة ، فائدة أو مزية أو مكسب للشخص ، أما المعنى الإصطلاحي في القانون فتعتبر المنفعة و الفائدة التي يحققها المدعي في عملية إلتجائه إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالحقوق و التعويض عن الأضرار التي أصابته و يتحقق شرط المصلحة لرفع و قبول دعوى التعويض الإدارية عندما يكون الشخص في مركز قانوني ذاتي أي يكون صاحب حق معلوم في النظام القانوني السائد و مقرر له الحماية القانونية و القضائية بصورة مسبقة و يقع عليه إعتداء بفعل أعمال إدارية مادية أو قانونية ، و هذه الأخيرة ليست شرط لقبول أي طلب أو رفع أو طعن في حكم أو قرار و أنه من المسائل البديهية أن كل رافع دعوى إدارية ينبغي أن تكون له مصلحة .

³ حميش صافية ، المرجع السابق ، ص 81

مركز قانوني أو التعويض عن ضرر، بحيث لا يجوز الاستناد إلى مصلحة غير قانونية و مخالفة للقانون و النظام العام¹

- أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة : تكون المصلحة قائمة و محققة عندما يكون صاحب الحق أو المركز القانوني الذاتي قد وقع عليه الضرر بالفعل² و يكون الضرر لا يزال موجودا ، و بما أن الأصل العام أنه لا يجوز للقضاء المختص أن يقبل الدعوى إذا كان الضرر غير قائم و إنما هو محتمل الوقوع و لكن توجد أحيانا مصلحة محتملة للطاعن ينبغي حمايتها من وراء رفعه لدعواه³ و هو ما يتضح من خلال المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴

- أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة : و معناه أن يكون رافع دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو صاحب الحق المراد حمايته أو من يقوم مهامه ، و المصلحة الشخصية المباشرة هي الصفة في رفع الدعوى⁵ و هذه الخاصية لم يشار إليها في المادة المتضمنة الصفة و المصلحة و إنما تبقى خاصية مشترطة بصفة ضمنية ، و صاحب المصلحة في دعوى التعويض عن نزع الملكية هو مالك العقار و صاحب الحق العيني العقاري .

3 - شرط الأهلية

يشترط لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أن يكون رافعها أهلا لمباشرها طبقا للقانون وإلا كانت الدعوى غير مقبولة شكلا⁶

¹ عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ص 313

² المرجع السابق نفسه ، ص 313

³ المقصود بالمصلحة المحتملة هو في الواقع عدم وجود نزاع قائم أو حال حول الحق المدعي أي أن الاعتداء الفعلي محتمل أو مستقبل الوقوع أو أنه وقع و لكن الضرر الذي قد يترتب نتيجة وقوعه هو ضرر محتمل و بعبارة أخرى فإن ركن الاحتمال قد يتوافر في الاعتداء في الضرر الذي ينتج عنه و لكن لا يتصور في المصلحة

⁴ المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " لا يجوز لأي أحد التقاضي ما لم تكن له صفة ، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون "

⁵ فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 16

⁶ المرجع السابق نفسه، ص 357

و المقصود بالأهلية " تلك الصفة المعترف بها للأشخاص الطبيعيين و المعنويين و التي تمنحهم إمكانية التقاضي أمام الجهات القضائية من أجل الدفاع عن حقوقهم و مصالحهم الخاصة " ، فبالنسبة للشخص الطبيعي يعتبر كامل الأهلية متى بلغ سن الرشد و هو 19 سنة¹ و في حالة فقدان الأهلية يتولى الخصومة الولي أو الوصي أو القيم² أما الأشخاص المعنويين فيتولى تمثيلها حسب المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الوزير المعني ، الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية ، و لكن ما ينبغي الإشارة إليه أن هذا الشرط لم يرد ضمن الشروط الأساسية لقبول الدعوى في المادة 13 من القانون 09/08 على خلاف قانون الإجراءات المدنية الملغى 154/66 في المادة 459 منه التي كانت تنص " أنه لا يجوز لأحد أن يرفع الدعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا لصفة و أهلية التقاضي و له مصلحة في ذلك " ³ .

4 - شكل العريضة

ترفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتوافر مجموعة من الشروط منها الموضوعية و التي سبق التطرق إليها و منها الشكلية أي بمقتضى عريضة مكتوبة تحتوي على مجموعة من البيانات و الوثائق و المستندات اللازمة⁴ حيث نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن ترفع الدعوى إلى القضاء طبقا لنص المادة 14 بعريضة افتتاح الدعوى⁵ التي يتمكن من خلالها المطالبة بالتعويض الذي يلجا للحصول عليه و التي تخضع للشكليات والإجراءات و المراحل

¹ المادة 40 من الأمر 75-85 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

² المادة 44 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر

³ الفقرة الأولى من المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية الملغى .

⁴ صالحى عبد الفتاح ، المرجع السابق ، ص 67

⁵ فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 17

القانونية الإلزامية¹ و من بين البيانات التي يجب أن تشتملها عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا هي :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى

- إسم و لقب المدعي و موطنه ، إضافة إلى إسم و لقب و موطن المدعى عليه (الوالي) .

- الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

- عرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى بحيث يوجب القانون ان تشتمل عريضة إفتتاح الدعوى على وقائعها و أدلتها و طلبات المدعي و الأسانيد التي يعتمد عليها لكي تكون لدى المدعى عليه صورة وافية من المطلوب منه فيتمكن من إعداد دفاعه و حتى يتمكن القاضي من تكوين فكرة واضحة و سليمة عن الدعوى.

- الإشارة ، عند الإقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى²

و هذه العريضة إضافة إلى كونها مكتوبة يستلزم أن تكون كذلك موقعة و مؤرخة و تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف³ و ما يلاحظ بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية انه يستوجب تمثيل الخصوم بمحام أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام المادتين 826،815 من نفس القانون المذكور أعلاه مع إعفاء الدولة و الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون من التمثيل سواء في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل⁴ على

¹ عوايدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق ، ص 315

² المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

³ المادة 14 من نفس القانون

⁴ أنظر المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

أن توقع العرائض و مذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة بإسم الدولة أو بإسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني .

و بعد أن يتقدم المدعي بعريضته الافتتاحية يتم تقييد القضية في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء و ألقاب الخصوم و رقم القضية و تاريخ أول جلسة¹ و قد اوجب القانون عدم تقييد العريضة إلا بعد دفع الرسوم و بمجرد قيد العريضة الافتتاحية بأمانة الضبط يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي يؤول إليها الفصل في الدعوى² و بعد تسجيل رقم القضية و تاريخ أول جلسة يسلم أمين الضبط العريضة الافتتاحية للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم³ هذا التبليغ الذي يتم عن طريق المحضر القضائي .

و هناك شروط شكلية أخرى تتعلق بالعريضة في بعض القضايا حيث يستلزم إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار⁴ ، كم هو الحال في دعاوى التعويض عن نزع الملكية .

ثانيا : أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية

ترفع دعوى التعويض عن نزع الملكية كغيرها من الدعاوى ممن له صفة و مصلحة و أهلية التقاضي كما تم الإشارة إليه من خلال الرجوع للقواعد العامة للتقاضي ،

من المعلوم أن رافع لدعوى التعويض هو المتضرر من عملية نزع الملكية أي صاحب الملك أو الحق العيني العقاري لأنه هو الذي يعرض له أما السلطة النازعة الملكية أو المستفيدة فلا يتصور أن ترفع الدعوى في مبلغ التعويض المقرر من

¹ للتوضيح أكثر ارجع للمادة 16 من القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ.

² المادة 17 و 844 من ق.إ.م.إ.

³ فريجة حيسين ، المرجع السابق ، ص 18

⁴ الفقرة الثالثة من المادة 17 من ق.إ.م.إ.

مصالح أملاك الدولة ، و لكن و بما أن القانون المتضمن نزع الملكية لم يحدد الأطراف اللذين يحق لهم رفع الدعوى ، فبالرجوع لمضمون المرسوم التنفيذي 93 / 186 و من خلال التطبيقات القضائية السالفة الذكر يتضح لنا أن دعوى التعويض عن نزع الملكية تضم ثلاث أطراف أصلية و هم السلطة النازعة الملكية و المنزوع منه ملكيته و المستفيد من عملية النزع¹ .

و إن كان في أحوال أخرى المستفيد هو نفسه السلطة النازعة الملكية ، و في هذه الحالة كل من الطرفين له الحق في رفع الدعوى أما إذا كانت العملية تضم السلطة النازعة و المتضرر و المستفيد فكل منها يكون طرف في دعوى التعويض .

1 - السلطة النازعة الملكية (الوالي)

من خلال الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة في عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية فلا يمكن لهذه الأخيرة أن تمارس إلا من طرف الدولة ممثلة في شخص الوالي ذلك انه هو الطرف الأصلي و المسؤول عن اتخاذ قرارات نزع الملكية سواء تعلق الأمر بفتح التحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجان تحقيق أو إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية²، و عليه و لهذه الأسباب يكون الوالي طرفا في دعوى التعويض عن نزع الملكية في ولاية واحدة ، و لا يمكن للولاية ممثلة في الوالي أن تطلب إخراجها من الخصام على أساس أنها ليست الجهة المستفيدة ، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة الجزائري الذي جاء فيه مايلي " حيث أن وزير المالية الذي استدعي كممثل الدولة غير معني بالأمر في قضية الحال ، حيث أن الوالي هو الذي يتولى تمثيل الدولة في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و يتعين إخراج من الخصام وزارة المالية و القضاء بتحميل والي ولاية الشلف دفع مبلغ التعويض " ³ كما يمكن أن يتولى إتخاذ قرارات نزع الملكية الوزير المعني

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 271

² براحلية زبير ، المرجع السابق ، ص 60

³ قرار مجلس الدولة رقم 001460 ، بتاريخ 19 / 02 / 2000 ، قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة ، المرجع

السابق ، مشار إليه لدى غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 321

وزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية بقرار مشترك إذا تعلق الأمر بولايتين أم أكثر و بالتالي يعد الوزير طرف أصلي في النزاع .

2 - المنزوع منه ملكيته (المتضرر)

المنزوع منه ملكيته هو كل متضرر من عملية نزع الملكية و هو مالك العقار أو لحق عيني عقاري أي من له حق الاستعمال و الاستغلال كالمستفيدين من المستثمرات الفلاحية و حق السكن و الارتفاق الذي اكتسب هذه الملكية بالطرق القانونية المحددة في القانون المدني كالتركة و الوصية و الالتصاق بالعقار و عقد الملكية و الشفعة و الحيازة¹ و قد يكون الشاغلين و المؤجرين للمحلات السكنية و المهنية و التجار و الصناعيين و الحرفيين² حيث أن هؤلاء في حالة ما إذا شملتهم عملية نزع الملكية من حقهم الحصول على تعويض عادل و منصف يعتبرون أطراف مؤهلين لرفع دعوى التعويض ، و أهم شيء يتحقق منه القاضي في دعوى التعويض المطروحة أمامه هو مدى توافر صفة المنزوع منه الملكية في الطرف الذي يدعي بها من خلال القرارات التي يدعي بها³ التي تصدرها السلطة النازعة الملكية أي الوالي و أهمها قرار قابلية التنازل ، و لقد تأكد في قرار مجلس الدولة أن القرار الخاص بقابلية التنازل وسيلة للتحقق من صفة المنزوع الملكية الذي تضمن ما يلي " حيث أنه بعد الإطلاع على أوراق الملف يتضح انه لا نزاع فيما يخص صفة المنزوع الملكية و ذلك حسب ما هو ثابت في القرار الولائي الخاص بقابلية التنازل "⁴ ، و في حالة وفاة المنزوع منه الملكية فان مجلس الدولة يعتمد لإثبات انتقال صفة المنزوع الملكية للورثة على الفريضة كما يتجلى ذلك في قراره " حيث أن صفة المستأنفين لا نزاع

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 274

² و هم الأشخاص المذكورين في المادة 21 من القانون 91 / 11

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 276

⁴ قضية ولاية باتنة ضد بوغنجة محمود و من معه ، المرجع السابق ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، ص 276

فيها إذ أن المالك المنزوع ملكيته قد توفي بتاريخ و حسب الفريضة المنجزة
و المدرجة في الملف " 1

3 - المستفيد من عملية نزع الملكية

المستفيد من عملية نزع الملكية هي الجهة التي طلبت نزع الملكية و التي تقوم في
الأخير بإيداع مبلغ التعويض لدى الجهة الإدارية المختصة أي خزينة الولاية التي يقع
فيها الملك العقار المنزوع ملكيته ، حيث يمكن أن تكون هذه الجهة هي نفسها السلطة
النازعة الملكية و قد تكون جهة أخرى ² فالمستفيد هو طرف في الدعوى حيث يمكن
له رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية كما يمكن ان ترفع الدعوى ضده ³ فهو
المسؤول الأول عن دفع مبلغ التعويض ، و في حال ما إذا كان الجهة المستفيدة
ليست هي السلطة النازعة الملكية فيتم إدخالها في الخصام ، و لا يمكن أن تطلب
إخراجها من النزاع ، و هذا ما قضى به مجلس الدولة في إحدى القضايا المعروضة
عليه " و اما فيما يخص إخراج المؤسسة الوطنية للرخام من النزاع فهذا مرفوض
لأنها هي المستفيدة من نزع الملكية " ⁴

الفرع الثاني : آجال رفع دعوى التعويض

من خلال ما سبق التعرض له في دعوى التعويض و ما تتمتع به من خصائص
كونها دعوى شخصية و من دعاوى قضاء الحقوق و القضاء الكامل فيشترط لقبولها
ألا يكون الميعاد المحدد لرفع لدعوى قد فات أوانه ، و الحق الذي تحميه هذه الدعوى
قد انقضى ، أي أن يكون الحق الذي تستهدفه دعوى التعويض موجودا و قائما و
حالا لأن سقوط و انعدام وجود الحق بسبب التقادم يؤدي إلى انعدام وجود دعوى

¹ قرار مجلس الدوبة رقم 20576 بتاريخ 24 جانفي 2006 ، قضية ورثة كنيدي ضد والي ولاية قسنطينة و من
معه ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 278

² غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 322

³ المرجع السابق نفسه ، ص 323

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 166804 ، بتاريخ في 10 / 04 / 2000 ، قضية المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع
ضد مرجان علي ، مشار إليه لدى غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 323

التعويض¹ و مادام أن رفع دعوى التعويض في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل ، فهل هذا يعني أن دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتقدم بمرور هذا الشهر و بالتالي يصبح التعويض المقدم نهائياً ، ومن خلال هذا التساؤل سيتم التطرق أولاً لميعاد رفع دعوى التعويض ثم تقدم هذه الدعوى ثانياً .

أولاً : ميعاد رفع دعوى التعويض

إن فوات و انقضاء الميعاد المقرر لرفع و قبول دعوى التعويض بصفة عامة هو أربعة أشهر في النظام القضائي الجزائري حسب ما جاء في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"² .

أما في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فالوضع مختلف حيث يكون ميعاد رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية خلال مدة شهر واحد تبدأ سريان المدة من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل مما ينتج عنه انه في حالة قيام الأشخاص المعنيين برفع الدعوى بعد انقضاء الميعاد المقرر لرفع الدعوى فإن مصير دعواه عدم القبول³ و أن تاريخ التبليغ المشار إليه يشكل أهمية كبيرة من جهتين ، حيث يمثل نقطة بداية حساب مدة رفع دعوى التعويض ضد قرار قابلية التنازل من جهة و بداية حساب تاريخ إصدار قرار نزع الملكية من جهة أخرى و في حالة عدم رفع الدعوى خلال المدة المحددة يصبح القرار محصناً من الرقابة القضائية و بالتالي يصدر الوالي قرار نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية⁴

¹ عوايدي عمار ، المرجع السابق ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ص 308

² المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

³ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، 333

⁴ المرجع السابق نفسه ، ص 333

و بإقرار المشرع هذه المدة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية يكون قد خرج عن الشريعة العامة أي ما ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 829 المذكورة سالفاً .

كذلك الملاحظ في ميعاد رفع الدعوى أن هناك اختلاف و تناقض بين ما ورد في النص العربي و هو ما ورد في المادة 26 من القانون 11/91 أنه يرفع الطرف المطالب دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ ، إلا أن النص الفرنسي فقد جاء فيه أنه ترفع الدعوى خلال 15 يوم و لقد استمر الحال بهذا الاختلاف لمدة عامين إلى أن استدرك المشرع الجزائري¹ هذا الخطأ قبل صدور المرسوم 186/93 و تم العمل بأجل شهر لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية و العبرة في الأخير في بدا سريان مهلة الطعن أي رفع دعوى التعويض هو حصول التبليغ الذي يكون إلزامي بموجب المادة 25 من القانون 11/91 أما في حالة عدم تبليغ قرار قابلية التنازل يبقى الأجل مفتوح لرفع الدعوى و هذا ما قضى به مجلس الدولة في إحدى القضايا المعروضة عليه كما جاء فيها ما يلي إن ما يخص الوجه المثار من طرف والي ولاية البويرة أي عدم قبول العريضة الأصلية و ذلك بمقتضى المادة 26 من القانون 11/91 و أنه إضافة إلى ذلك فإن الوالي لم يقدم الدليل على تبليغ السيد بوبكر....بمقرر نزع الملكية و اقتراح التعويض و أن غياب التبليغ لا يجعل الأجل مطبقاً على السيد بوبكر....² و لكن يبقى التساؤل مطروح هل بمرور هذا الأجل المحدد يؤدي إلى تقادم دعوى التعويض

¹ تم استدراك ميعاد رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي كان في النص الفرنسي و هو 15 يوم، و أصبح الميعاد لمدة شهر مثل النص العربي وورد في الجريدة الرسمية باللغة الفرنسية رقم 50 لسنة 1993 بتاريخ 1993-07-28

² قرار مجلس الدولة رقم 002641 / 003145 بتاريخ 15 جويلية 2002 ، قضية بوبكر حميمي ضد ولاية البويرة ، مشار إليه لدى بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 314

ثانيا : التقادم

بالرغم من فوات الأجل لرفع دعوى التعويض إلا أن هذا لا يؤدي إلى سقوط و تقادم هذه الدعوى و إنما يؤدي إلى سقوط إجراءات و شكليات الدعوى بسبب فوات و انقضاء الميعاد المقرر، و ذلك لان دعوى التعويض لا تسقط إلا بمدد تقادم و سقوط الحقوق التي تتعلق بها و تستهدف حمايتها ، حيث يمكن للشخص المضرور و صاحب الصفة و المصلحة أن يرفع دعوى التعويض من جديد و في نطاق شكليات و إجراءات جديدة مادام الحق الذي تتصل به دعوى التعويض مازال موجودا و لم يسقط و لم يتقادم بسبب من أسباب السقوط و التقادم قانونا¹ و بالرجوع لقرارات نزع الملكية فإن دعوى التعويض عن نزع الملكية تظل قائمة رغم انقضاء الميعاد المقرر لمنازعة قرار قابلية التنازل لكنها تتقادم بمرور مدة 15 خمس عشرة سنة كما يستنتج من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93² مؤرخ في 27 يوليو 1998 المذكور آنفا التي نصت انه يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها و التي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة 15 عام

و هذا يعني أن 15 عام هو مدة تقادم دعوى التعويض عن نزع الملكية بحيث لا يستطيع الشخص بعد فوات هذه المدة المطالبة بحقه .

وفي التشريع المصري تسقط دعوى المطالبة بثمن الأرض المنزوعة ملكيتها للمنافع العامة بمضي 15 سنة مثل التشريع الجزائري و ذلك على أساس القانون المدني المصري من تاريخ الاستحقاق³ أما إذا لم تتبع إجراءات نزع الملكية أي استيلاء جهة الإدارة على عقار دون إتباع إجراءات نزع الملكية فإن دعوى التعويض تسقط بالتقادم الطويل استنادا إلى لن القانون هو مصدرها و بالتالي لا

¹ عوايدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق ، ص 302

² المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 .

³ طلبة أنور، المرجع السابق ، ص 194

يجوز التمسك بسقوطها بالتقادم الثلاثي المقرر بالمادة 172 من القانون المدني المصري سند من أن أساسها هو العمل الغير المشروع المتمثل في الغصب¹، أما عن ميعاد رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة فإنه يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ مدة عرض الكشف تبعا للقانون المصري²

المطلب الثاني : القضاء المختص بدعوى التعويض عن نزع الملكية

يعد الإختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية و يقصد به ولاية القضاء بالفصل في المنازعات المطروحة أمامه وفقا لمعايير النوع و الموقع الإقليمي الذي يعتمد على معرفة رجل القانون بالإجراءات التي تعد مفتاح كل دعوى باعتبار إن أول ما يناقشه القاضي في المنازعة المطروحة أمامه هو مسألة الاختصاص مما يستوجب على المتقاضي إدراك الجهة التي خولها القانون النظر في دعواه و الذي ينتج عنه تسهيل التقاضي و حسن سير العدالة³

و لتحديد الجهة القضائية المختصة للنظر في قضايا التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية أمر بالغ الأهمية كون أن هذا المجال يتعلق بحق الملكية و التي يعود مجالها للقانون المدني مما يؤدي لاعتقاد الكثير أن هذه المنازعة يختص بها القضاء العادي كونه حامي الملكية الخاصة و لكن دون أن ننسى بان دعوى التعويض في حد ذاتها حتى و لو كانت تتعلق بنزع الملكية تدخل ضمن القضاء الكامل الذي يعود للمحاكم الإدارية بالرجوع لنصوص قوانين الإجراءات المدنية و الإدارية ، و بالتالي و من خلال هذه الاختلافات في تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في قضايا نزع الملكية و خاصة دعوى التعويض فيها و التي أسندها البعض

¹ طلبة أنور، المرجع السابق، ص 193

² بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 316

³ حراش أحلام ، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، العدد الثاني عشر ، جانفي 2016 ، منشورات جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي - الجزائر ، ص 166

جهة القضاء العادي و البعض الآخر أرجعها لجهة اختصاص القضاء الإداري¹ ، ومن منطلق هذا التعارض في الاختصاص وجب إدراك الجهة القضائية المختصة في دعوى التعويض عن نزع الملكية في الجزائر (الفرع الأول) بالاعتماد على النصوص التشريعية كما تطرقنا لمقارنتها مع الأنظمة المختلفة كالنظام المصري و الفرنسي (الفرع الثاني)

الفرع الأول : في النظام الجزائري

إن مسألة تحديد القضاء المختص في منازعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعد من المسائل المهمة و المعقدة نظرا لتعلقها بملكية خاصة من جهة و عدم ذكر الجهة القضائية المختصة للنظر فيها من جهة أخرى سواء في قانون نزع الملكية 91 / 11 أو المرسوم التنفيذي 186/93 إذ تستعمل دائما عبارة الجهة القضائية المختصة² كما جاء في المادة 26 من قانون نزع الملكية يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة و كذا الأمر في المادة 28 منه التي نصت للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال و هو الوضع نفسه في المرسوم السالف الذكر إذ تقضي المادة 39 منه انه "إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص "، وهو ما يدفع للتساؤل حول من هو القضاء المختص القضاء العادي أم الإداري³ .

للإجابة على هذا التساؤل و بالاستناد لقواعد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوجد نصوص تحدد لنا هذه الجهة بالنظر للاختصاص النوعي و الإقليمي ، فبالنسبة للاختصاص النوعي و حسب المادة 800 من القانون المذكور أن المحاكم الإدارية

¹ هناك من أسند اختصاص النظر للفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية إلى لجنة إدارية و يكون القرار الذي تتخذه هذه الأخيرة نهائيا مثلما ذهب إليه قانون نزع الملكية في المملكة العربية السعودية ، أما قانون الإستملاك الأردني لسنة 1987 منح الاختصاص في دعوى التعويض في هذا المجال إلى القضاء العادي من خلال المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار المستملك ، بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 301

² سماره سميرة ، المرجع السابق ، ص 54

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 301

هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، و باعتبار الوالي هو المختص بإصدار قرار قابلية التنازل المتضمن مبلغ التعويض محل المنازعة فتكون هذه المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية موجهة للولاية و بالتالي يعود النظر فيها من اختصاص المحاكم الإدارية و تدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل على أساس المادة 801 من نفس القانون التي تنص انه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح الغير ممرزة للدولة على مستوى الولاية ، البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية و المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ، و دعاوى القضاء الكامل ، و القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة¹ و ما يفهم من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري اخذ بالمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري وبالتالي فالأخذ بالمعيار العضوي يجعل من القاضي الإداري في النظام القانوني الجزائري هو حامي الملكية الفردية ضد تعسف الإدارة في منحها للمبلغ المستحق ولطالما أن هذه الدعوى أي التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعتبر من دعاوى القضاء الكامل فتعرض أمام القضاء الإداري أي المحكمة الإدارية و لو تعلقت بجهة مركزية² أما بالرجوع للأمر الملغى 48/76 المتعلق بنزع الملكية في قواعد الاختصاص فالوضع مختلف حيث كانت تحدد التعويضات حسب المادة 16 منه من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي التي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها و ذلك في حالة عدم الاتفاق الودي

¹ خلافا لأحكام المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات التالية : مخالفات الطرق - المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .

² بوضياف عمار ، المرجع السابق ، ص 106

بين الطرفين نازع الملكية و المنزوعة ملكيته¹ و قد صدر في هذا المجال مجموعة من الاجتهادات القضائية و التي نذكر منها قضية وزير السكن ضد ورثة ح و الذي قضى فيها مجلس الدولة "أن الاختصاص النوعي للغرفة الإدارية بالمجلس القضائي مادام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن عقار محل نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية و يدخل بطبيعته ضمن منازعات القضاء الكامل ... و لكن حيث و بما أن النزاع الحالي يخص تعويض المالكين و الذي يقيم مسؤولية الدولة يدخل بحكم طبيعته ضمن منازعات القضاء الكامل طبقاً للمادة 7 من القانون المذكور ، و بالتالي فان المستأنف غير محق في إثارة الدفع بعدم الاختصاص الذي يعتبر وجهاً غير مؤسس يتعين بالنتيجة رفضه " ² .

و في قرار آخر لمجلس الدولة التي جاء فيها " حيث أن الدفع المتعلق بعدم اختصاص مجلس قضاء الشلف غير مؤسس علماً أن مجلس الدولة له الاختصاص في المنازعات المتعلقة ببطالان القرارات الصادرة عن الإدارات المركزية فقط و ليس في القضاء الكامل كما هو حاصل في قضية الحال " ³ هذا فيما يخص الإختصاص النوعي بالنظر لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الأمر الملغى الخاص بنزع الملكية .

أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي و بالاستناد إلى نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تحيل إلى المادتين 37 و 38 من نفس القانون بنصها يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وان لم يكن له موطن معروف فأخر موطن له و في حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، و في حالة تعدد المدعى عليهم

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 301 - 302

² قرار مجلس الدولة رقم 008247 بتاريخ 22 / 07 / 2003 قضية وزير السكن ضد ورثة ح ، العدد 4 / 2003 ، ص 64

³ قضية وزير السكن ضد ورثة ش ع ، المرجع السابق ، ص 182-183

يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن اأءهم ، و عليه و بما و بما أن الوالي هو المختص والمشرع على إجراءات نزع الملكية و القرارات الصادرة و في حالة رفع دعوى تعويض فموطن المدعى عليه معروف وهو على مستوى ولايته ¹ .

و بغض النظر عن أحكام المواد 37 ، 38، 39 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و طبقا للمادة 40 من نفس القانون تقضي انه ترفع الدعاوى في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال ²

و بما أن دعوى التعويض عن نزع الملكية تقع على العقارات فلا يوجد إشكال و بالتالي ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية التي يقع فيها العقار المنزوع ملكيته و هو يتجانس مع موطن المدعى عليه كما أتى في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،³ أما إذا امتد نزع الملكية العقار في مساحة تمتد بين ولايتين أو أكثر فترفع الدعوى أمام الجهة القضائية التي يقع فيها موطن المدعى عليه (الوالي) ⁴

و ما يجدر التنويه إليه في الأخير أن الاختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام بحيث يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من احد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و يتم تلقائيا من طرف القاضي ⁵ .

و من خلال ما تقدم فان القضاء المختص في مسألة التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يعود للقاضي الإداري استنادا إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بالتالي يرجع الاختصاص للمحاكم الإدارية للفصل فيها ، و لكن هل

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 326

² كذلك الأمر في قانون الإجراءات المدنية القديم حسب المادة 8 الفقرة الثالثة منه التي تنص على أن الاختصاص في الدعاوى المتعلقة بالعقارات يعود للجهة القضائية التي يقع فيها العقار محل النزاع .

³ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 327

⁴ المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

⁵ المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

نفس الشيء اخذ به التشريع المصري و حتى الفرنسي و هو ما سوف يتضح لنا من خلال الفرع الموالي.

الفرع الثاني : في النظامين المصري و الفرنسي

أ - في النظام المصري :

بالنسبة للتشريع المصري أجاز هذا الأخير في القانون السابق لذوي الشأن من الملاك و أصحاب الحقوق على العقار كرهن مثلاً خلال ثلاثين يوماً من تاريخ عرض الكشف التي تقوم بها الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية و التي تبين من خلالها العقارات و المنشآت التي تم حصرها و المساحة و أسماء الملاك و أصحاب الحقوق الحق في الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشف¹ كالمعارضة على قيمة التعويض و ذلك أمام لجنة مكونة من ممثل عن الجهة نازعة الملكية و ممثل عن مصلحة المساحة ، و يرأسها قاض يندبه رئيس المحكمة الكائن في دائرتها العقار محل قرار نزع الملكية على أن تفصل هذه اللجنة في المعارضة في قيمة التعويض خلال شهر من تاريخ ورودها إليه² و يخضع قرارها للطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، أما بالرجوع للمادة 9 من القانون رقم 10 لسنة 1990 يكون من حق كل من الجهة طالبة نزع الملكية و ذوي الشأن من الملاك و أصحاب الحقوق الطعن على تقدير التعويض الوارد بالكشف خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض هذه الكشف و هي مدة شهر و يتم ذلك أمام المحكمة الابتدائية المختصة الكائن في دائرتها العقارات و المنشآت وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات³ على خلاف القانون السابق على أن ينظر في هذا الطعن على وجه السرعة، و طبقاً للقانون رقم 3 لسنة 1982 الخاص بالتخطيط العمراني أجاز كذلك المشرع المصري لذوي الشأن من الملاك و شاغلي العقارات و أصحاب الحقوق الطعن أيضاً أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار على البيانات و

¹ محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 612

² حسين عثمان محمد عثمان ، المرجع السابق ، ص 424

³ محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 612

التعويضات خلال الأجل المشار إليه سابقاً¹ و في حالة عدم تقديم الاعتراضات خلال المدد المذكورة اعتبرت البيانات الخاصة بالعقارات و الحقوق المدرجة بالكشوف نهائية و لا تجوز المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق في الجهة نازعة الملكية ، كما يصبح أداء المبالغ المدرجة في الكشف أي التعويضات الممنوحة للأشخاص المقيمة أسماؤهم فيها مبرئاً لزمة الجهة نازعة الملكية في مواجهة الكافة ن لكن بالرغم من ذلك يبقى الإبراء نسبي أي مقصور على الإدارة و لمصلحتها و يكون لكل ذي حق أن يطالب بحقه بالطرق القانونية .

ما يجدر الإشارة إليه أن المشرع المصري أراد أن يكون الاختصاص بنظر الطعون في تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية المختصة أي لجهة القضاء العادي و بالتالي لا يختص مجلس الدولة في مسالة التعويض رغم أنها منازعة إدارية بالمعنى الصحيح و ذلك بسبب نص تشريعي خاص ، أما فيما يخص قرار نزع الملكية أي القرار الجمهوري بتقرير المنفعة العمومية يظل مجلس الدولة مختصاً في الطعون بالإلغاء و التعويض فيما يخص هذا القرار² و تختص المحكمة الابتدائية وفقاً لنص المادة التاسعة من القانون رقم 10 لسنة 1990 بنظر الطعون التي تقدم إليها في قرارات لجان تقدير التعويضات من الجهة طالبة نزع الملكية أو من أصحاب الشأن و اختصاصها في ذلك يشمل فيما إذا كان لجنة تقدير التعويضات قد صدر موافقاً للقانون السالف الذكر أو مخالف له ، و للمحكمة الابتدائية في ذلك الحق في إعادة تقدير التعويض بناءً على طلب من المعنيين سواء فيما يخص قيمة التعويض أو مقابل الحرمان من الانتفاع كما لها الاستعانة بأهل الخبرة في تقدير ثمن ما تساويه العين المنزوع ملكيتها للمنفعة العمومية حيث إذا أضافت الإدارة عينا إلى المنفعة العمومية دون اتخاذ الإجراءات القانونية التي يستوجبها قانون نزع الملكية و تعتبر هذه الإضافة بمثابة غصب يستوجب مسؤولية الإدارة عن التعويض الذي يستحقه صاحب الحق و فوائده التعويضية و محكمة الموضوع في هذه الحالة أي

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق ، ص 615

² المرجع السابق نفسه ، ص 615

المحكمة الابتدائية تكون حرة في تقدير التعويض و الحكم به مبلغا واحدا أو بقيمة العين المنزوعة و بفوائدها التقديرية محسوبة من اليوم الذي تراه هي مبدأ لإستحقاق التعويض¹ ، هذا و أحكام المحكمة الابتدائية سواء الصادرة في الطعن على القرارات الصادرة في الاعتراضات على البيان أو الطعن في قرار لجنة تقدير التعويض غير نهائية و قابلة للاستئناف وفقا لقانون المرافعات² و الهدف من ترك الاعتراض أمام الجهة الإدارية و اللجوء مباشرة إلى القضاء في منازعات التعويض هو توفير الوقت و الجهد و اختصار لإجراءات الطعن بعد أن اثبت الواقع العملي انه قلما تستجيب الإدارة لإعتراضات أصحاب الشأن الذين يلجؤون دائما مرة أخرى للطعن على قرارات لجنة الاعتراضات أمام القضاء

ب - في النظام الفرنسي :

أما فيما يخص التشريع الفرنسي يتضح انه يتميز بمرحلتين في نزع الملكية مرحلة إدارية المتمثلة في نقل الملكية و مرحلة قضائية المتعلقة بتحديد قيمة التعويض من طرف القاضي المختص³ حيث إذا لم يتم الاتفاق حول قيمة التعويض بصفة ودية يتم تحديده من طرف هيئة قضائية و تغيرت تركيبة هذه الهيئة عبر الزمن و حسب القانون الذي ينظم كل فترة ، إلا أنه بصدور قانون نزع الملكية لسنة 1958 تم إنشاء القاضي المختص ينتمي إلى النظام القضائي العادي و الذي له الإختصاص في إعلان نقل الملكية و تحديد التعويض و يسمى قاضي نزع الملكية le juge d'expropriation و تم جعله بديلا للجنة التحكيمية commission arbitral⁴ التي كانت تتكون من المدافعين عن حقوق المنزوع منهم ملكيتهم و كذا من مجموعة من الموظفين ثم بعد ذلك عرفت بعض التعديلات التي أدخلها القانون المؤرخ في 1962/07/26 المعدل لقانون نزع الملكية

¹ مرسى حسام ، المرجع السابق ، ص 484

² المرجع السابق نفسه ، ص 485

³ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 307

⁴ سمارة سميرة ، المرجع السابق ، ص 55

لسنة 1958 و استقر الوضع سنة 1965 أين تم الأخذ بنظام قاضي نزع الملكية الذي جاء به أمر 1958¹ و بموجب قانون تم 1962 تم خلق هيئة جديدة تسمى بمحافظ الحكومة *commission de gouvernement* و تكمن مهمته في مساعدة القاضي و في نفس الوقت يعد كذلك ممثل الدولة أي طرف في النزاع و من غير المستبعد أن يقترح هذا المحافظ تعويض أقل مما هو مستحق كما له الحق في استئناف الأحكام الصادرة من الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف مما يجعل المحافظ في نفس الوقت حكما و خصم² و رغم ذلك فإن مجلس الدولة الفرنسي يرى بان حضور مدير أملاك الدولة أو ممثل عنه في الهيئة القضائية لا يمس إطلاقا باستقلالية هذه الهيئة و لا بحياد القرارات الصادرة عنها³

و بما أن كون الاختصاص في تقدير التعويض يعود إلى قاضي نزع الملكية التي تقع في دائرة اختصاصها العقارات حتى و لو صدر أمر نزع الملكية من قاض آخر و ذلك بقيام الإدارة أو أصحاب الشأن بإرسال طلب موصى عليه بعلم الوصول سكرتير قاضي نزع الملكية في المحافظة التي توجد بها العقارات مع إرفاق الطلب بصورتين من مذكرة صاحب الطلب ثم يقوم القاضي بإصدار أمر بزيارة المكان المتواجد به العقار خلال 8 ايام من تاريخ تسليم القاضي للطلب ، و عليه يتضح انه المشرع الفرنسي اسند الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية إلى القاضي العادي لضمان العدالة في تقدير هذا الأخير ابتداء من قاضي نزع الملكية ثم إلى غرفة نزع الملكية على مستوى مجلس استئناف ثم الغرفة المدنية على مستوى محكمة النقض⁴ و النتيجة التي نتم بها هذا الإختصاص أنه كل من النظامين الفرنسي و المصري منح الاختصاص في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى جهة القضاء العادي على أساس أنه حامي الملكية الخاصة و نظرا لما يوفره هذا القضاء من ضمانات لحق الملكية على خلاف المشرع الجزائري

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 307

² سمارة سميرة ، المرجع السابق ، ص 55

³ المرجع السابق نفسه ، ص 55

⁴ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 308

الذي منح الإختصاص في هذه المنازعة إلى القاضي الإداري استنادا إلى المعيار العضوي و على أساس الجهة المصدرة لنزع الملكية الولائية و أهمل الجانب الموضوعي أي طبيعة النزاع ، حيث منح الإختصاص للقاضي الإداري إلغاء و تعويضا و بذلك يكون تجنب التعقيد على المتقاضي بتوزيع أدوار الإختصاص فيما يتعلق بالمنازعات القضائية عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ¹.

المبحث الثاني: آثار تحريك دعوى التعويض و سلطة القاضي للفصل فيها

لقد تم الإشارة سابقا أنه يمكن للأطراف المعنية بعملية نزع الملكية رفع دعوى التعويض أي تحريكها و ذلك في حالة عدم الإتفاق وديا بين الطرفين نازع الملكية و المنزوعة ملكيته ، و لكن ما يهمنا أو ما ينبغي الإشارة إليه أنه لتحريك دعوى تعويض عن نزع الملكية آثار مختلفة ² إنطلاقا من إمكانية وقف تنفيذ عملية نزع الملكية خصوصا إذا كانت الدعوى موجهة لقرار قابلية التنازل في شقه الخاص بالتعويض ، و هو ما يطرح الإشكال التالي : هل لرفع دعوى تعويض عن نزع الملكية آثار توقيفية ، و هو ما سنبينه خلال هذا المبحث .

هذا و يلاحظ أن القاضي الإداري يعتمد وقت إصدار حكمه في دعوى التعويض على التحقيق فيها و التي تستلزم تقنيات التقييم العقاري ، هذه الأخيرة التي تشكل عقبة أمام القاضي الإداري للفصل في القضية ، الأمر الذي يستدعي البحث في الطرق المتبعة من القاضي لتحديد التعويض و بالتالي تستظهر السلطة في الفصل في هذه الدعوى ، و بالتالي لابد من الرجوع إلى آثار رفع دعوى التعويض (المطلب الأول) و سلطة القاضي في الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية (المطلب الثاني)

¹ بعوني خالد، المرجع السابق، ص 309

² المرجع السابق نفسه ، ص 318

المطلب الأول : آثار رفع دعوى التعويض

الملاحظ أنه يترتب عن رفع الدعاوى المختلفة آثار سواء كانت توقيفية أم تنفيذية ، كما يتم إصدار حكم قضائي فيها إما بقبولها أو رفضها ، الأمر الذي يستلزم معه من الطرف الذي خسر الدعوى أن يطعن في الحكم أمام القضاء المختص

دعوى التعويض المرفوعة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ككل الدعاوى القضائية لها آثار متعددة و مختلفة ، لذا سيتم التطرق في هذا الإطار لدراسة آثار رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من خلال الإشارة إلى مدى إمكانية وقف التنفيذ (الفرع الأول) و إصدار الحكم في دعوى التعويض وصولاً إلى الطعن فيه (الفرع الثاني).

الفرع الأول : إمكانية وقف التنفيذ في دعوى التعويض

الأصل أن القرارات الإدارية تكون تنفيذية ، أي أنه لا يترتب على مخصصتها أمام القضاء وقف تنفيذها¹ فهل هذا الأصل معمول به في إطار دعوى التعويض عن نزع الملكية أم أن الأمر مختلف ، و بما أن تقرير قيمة التعويض بالنسبة لحالات نزع الملكية يتم عن طريق إصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات و الحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص مما يجعل هذا القرار عرضة للمنازعة أمام القضاء عن طريق رفع دعوى التعويض ، و لكن هل رفع هذه الدعوى لها آثار توقيفية بالنسبة لعملية نزع الملكية .

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91 أن الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية² هل هذا يعد مؤشر أن دعاوى التعويض في مجال نزع

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 319

² المادة 13 من القانون 11 / 91 " يحق لكل ذي مصلحة ان يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الاشكال المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية "

الملكية لها طابع توقيفي¹ إلا أنه و بالرجوع لنص المادة 29 من القانون 11/91 تبين لنا أن المشرع الجزائري إشتراط خلالها و من أجل إصدار قرار نزع الملكية الذي يتم بواسطته عملية نقل الملكية هو صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية²

و بما أن دعوى التعويض عن نزع الملكية لا تنازع في مشروعية القرار حتى تنتظر الإدارة صدور قرار قضائي نهائي و إنما تنازع في مقدار التعويض حيث يكون فيه إعتراض على التقييم الحقيقي و القضائي للأمالك المنزوعة³ و عليه يمكن القول أن دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية حتى و لو رفعت خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل إذ أنها لا تتعلق بالمشروعية بل بمقدار التعويض الممنوح له في إطار عملية نزع الملكية

و نافذة القول أن دعوى التعويض لا توقف إتمام عملية نزع الملكية⁴ و لقد تأكد هذا الرأي بموجب المادة 59 من القانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 و التي تمت القانون رقم 11/91 بالمادة 29 مكرر فقرة 02 و التي جاء فيها " لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء نقل الملكية لصالح الدولة⁵

الفرع الثاني : إصدار الحكم في دعوى التعويض و الطعن فيه

إن مختلف الدعاوى التي ترفعها الأطراف المعنية في المرحلة اللاحقة للتصريح بالمنفعة العمومية و لا سيما دعوى التعويض تنتهي بإصدار القاضي الحكم في الدعوى ، حيث يلتزم القاضي من الناحية الأولى باحترام القانون و تحقيق العدالة كما

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 341

² ارجع للمادة 29 من القانون 91 / 11

³ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 342

⁴ المرجع السابق نفسه ، ص 342

⁵ القانون رقم 07 - 12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008

يتقيد من الناحية الثانية بنطاق الخصومة و عدم تجاوزها¹ على أن يفصل القاضي في هذه المنازعة بعد تكريس إقتناعه و إحساسه المستقل بالحل الواجب إتباعه و صياغة الأسباب القانونية لهذا الحل الفني ، و انطلاقا من القانون 11/91 لم يتكلم المشرع الجزائري عن الحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية الموجهة لقرار قابلية التنازل بما أنه يتضمن مبلغ التعويض ، كما لم يحدد طرق الطعن فيه² عكس ما ورد في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية حيث جعل القاضي الحكم النهائي حضوري بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا³ إضافة إلى إحالة الطعون في الحكم إلى القواعد العامة ، و أمام هذا الوضع كان لا بد لنا من الرجوع للقواعد العامة أي قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتحديد إجراءات إصدار الحكم القضائي و طرق الطعن فيه .

قصد إصدار الحكم في دعوى التعويض عن نزع الملكية كغيرها من الدعاوى الأخرى المتعلقة بهذا المجال⁴ القاضي الإداري له دور إجرائي في الدعوى من خلال تحضيرها و مباشرتها و كذا التحقق من صحة الأوراق و حجيتها ، و سواء إتخذ القاضي الإداري وسائل التحقيق أو فصل بدونها فيصدر حكمه بكل ما يملكه من سلطات تقديرية واسعة في إطار دعاوى القضاء الكامل⁵ و إصدار الحكم فيها يكون من المحكمة الإدارية و ليس مجلس الدولة ذلك أن قرار قابلية التنازل يصدر عن الوالي هذا من ناحية و من ناحية أخرى دعاوى القضاء الكامل تختص بها المحكمة الإدارية كأول درجة⁶.

و يكون للحكم الصادر في دعوى التعويض عن نزع الملكية شأنه شأن كل الأحكام القطعية حجية تمنع من الرجوع فيها و تحول دون إعادة النظر في الموضوع

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 323

² كذلك الامر في المرسوم التنفيذي 93 / 186

³ المادة 15 من القانون 91 / 11

⁴ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 324

⁵ و ذلك ان سلطة القاضي في دعوى القضاء الكامل شاملة و غير محدودة فهو يحسم النزاع كاملا بكل عناصره حيث يرتب حقوق المدعي كاملة من خلال الحكم بالتعويض المطلوب به .

⁶ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 326

من جديد بدعوى مبتدأة لسبق الفصل فيها و تسمى بحجية الأمر المقضي فيه ، و هذه الحجية تختلف باختلاف الدعوى المعروضة على القاضي ففي ظل هذه الدعوى المتعلقة بالتعويض تكون الحجية نسبية ذلك أن الحكم لا يمتد لغير أطراف الدعوى،

و بالرجوع للقانون المحدد لعملية نزع الملكية 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يشر صراحة إلى إمكانية الطعن في القرارات الصادرة عن دعوى التعويض ، إلا أنه و بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن القرارات الصادرة عن المحاكم تكون قابلة للطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة و هو ما يتضح من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فمتى صدر الحكم القضائي المتضمن التعويض في الدرجة الأولى فبإمكان الطرف المعني أن يطعن في هذا القرار أمام مجلس الدولة ، و حسب المادة 950 من نفس القانون فإن أجل الطعن بالإستئناف هو شهرين تسري من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم¹.

المطلب الثاني: سلطة القاضي في الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية

إن دور القاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية أمر جوهري و غاية في الأهمية و ذلك من أجل تحقيق التوازن بين ما تقتضيه المصلحة العامة و مصلحة الخواص من أجل تحقيق العدل الذي يركز أساسا على حماية الطرف الضعيف في الدعوى ، بحيث يتمكن من خلال ما يتمتع به من سلطة تقديرية و مستقلة من ضمان الحقوق و الحريات الأساسية ، و يتولى تقدير قيمة الأملاك أو الحقوق العقارية محل نزع الملكية دون الاستناد إلى التقدير الإداري الذي اعتمدته مصالح أملاك الدولة

و عليه و من خلال هذا المطلب فسيتم التطرق إلى إمكانية القاضي في اللجوء إلى التحقيق (الفرع الأول) و سلطة القاضي في تحديد قيمة التعويض (الفرع الثاني)

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، 336

الفرع الأول : إمكانية القاضي في اللجوء إلى التحقيق

تعود إمكانية الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية باتخاذ إجراءات التحقيق أو دونها لسلطة القاضي الإداري ، فباستطاعته الأمر بإجراء التحقيق في الدعوى عن طريق الوسائل القانونية المتاحة له كما له أن يأمر بالا وجه للتحقيق إذا لاحظ من عريضة الدعوى أن حل القضية واضح و مؤكد¹

و لكن ما ينبغي التنويه إليه أن هذه الدعوى المتعلقة بتقدير قيمة التعويض قضائيا تثير العديد من الإشكالات كما تحتاج إلى تقنيات في التقييم ، مما يضطر القاضي الإداري بالاستناد إلى إجراء التحقيق بوسائله المختلفة انطلاقا من إجراء الخبرة القضائية أو سماع الشهود أو مضاهاة الخطوط²، و كل التدابير التي تحتاجها للوصول إلى الحل الأنسب ، و بما أن دعوى التعويض عن نزع الملكية تتعلق بعقارات فيقتضي الأمر القيام بالمعاينة الميدانية و التي تكون إما بانتقال القاضي للمعاينة الميدانية (أولا) أو بإجراء الخبرة القضائية في سبيل تحديد التعويضات (ثانيا)

أولا : إمكانية انتقال القاضي للمعاينة الميدانية

لقد تم الإشارة انه للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تقدير قيمة التعويض المنازع فيه فله الحق بالأخذ بالخبرة كما له عدم الإستعانة بها ، وفي هذه الحالة يكون مؤهلا على التصدي للطعون المقدمة في هذا المجال بنفسه عن طريق انتقاله للاماكن محل النزاع للمعاينة الميدانية ، و يعد هذا الإجراء من الطرق التي يتعين على القاضي العمل بها للتحقيق في النزاع إذ يسمح له بتكوين اعتقاده بناءا على ملامساته الشخصية لوقائع

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 329

² المادة من 125 إلى 168 من ق.إ.م.إ.

القضية¹ و حتى يتمكن من الحصول على معلومات في الميدان التي تساعد في الفصل في القضية المطروحة أمامه

و لكن لم يتم الإشارة إلى هذه الطريقة في القانون المنظم لنزع الملكية و حتى النصوص التطبيقية المنظمة له على خلاف قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 861 التي أحالت إلى المواد من 146 إلى 149 من نفس القانون ، و بالرجوع إلى أحكامه يعتبر الانتقال للمعاينة الميدانية أمر جوازي أي القاضي يمكن له من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء المعاينات أو التقييمات أو التقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا إقتضى الأمر ذلك² .

كما يمكن أن ينتقل إلى الأماكن من أجل المعاينة تشكيلة جماعية و القاضي المقرر هو الذي يقوم بتنفيذها ، و من أجل القيام بهذه الخطوة يحدد القاضي خلال الجلسة مكان و يوم و ساعة الانتقال مع إخطار الخصوم بضرورة الحضور للعمليات³ إما في حالة غياب الخصوم أو أحدهم عن الجلسة التي أمر فيها بإجراء التحقيق يتم إستدعاءهم برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام من طرف أمين ضبط الجهة القضائية⁴ و عند الانتقال للمعاينة يجوز للقاضي أن يستتجد ببعض التقنيين لمساعدته إذا تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية كما هو الحال في العقارات محل نزع الملكية مع إمكانية سماع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الخصوم إذا رأى ضرورة في ذلك كما له أن يسمع الخصوم أنفسهم⁵ و في ختام هذه العملية يحرر محضر عن الانتقال للأماكن يوقعه القاضي و أمين الضبط و يودع ضمن الأصول بأمانة الضبط rang des minutes de greffe .

¹ سماره سميرة ، المرجع السابق ، ص 69

² المادة 146 من ق.إ.م.إ.

³ الفقرة الثانية من المادة 146 من القانون المذكور 09/08

⁴ المادة 85 من نفس القانون في تنفيذ إجراءات التحقيق

⁵ فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 71

كما يمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر¹ و بالتالي يكون القاضي الإداري قد إطلع بصفة شخصية على الأماكن محل النزاع ، ولكن ما يلاحظ أن هذا الإجراء أي الانتقال للمعينة الميدانية كان سائدا في ظل الأمر الملغى 48/76 و لكن بطريقة مختلفة حيث كان الحل الوحيد لتقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و هنا يكون قد أسقط من إجراء التحقيق خيار اللجوء إلى الخبير و من خلال إستقراء المواد الخاصة بهذا الأمر يتضح انه يحدد المجلس القضائي خلال 8 أيام تاريخ إنتقال أحد أعضائه إلى الأماكن و الإستماع إلى الطرفين و يبلغ القرار بمسعى الإدارة القائمة بنزع الملكية إلى المعنيين و كذلك إلى المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية و ينتقل عضو المجلس القضائي المنتدب إلى الأماكن المعنية بحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة خلال 30 يوم و على الأقل 15 يوم بعد التبليغات مع الإستماع إلى كل شخص ينيره و تحرير محضر عن ذلك² .

و على إثر كل إنتقال للأماكن يستمع المجلس القضائي في جلسة علنية إلى كل من نزعت ملكيتهم و ممثل الإدارة و الذين تكمن مهمتهم في شرح عناصر المذكرات المقدمة منهم ، كما يمكنهم تعيين من ينوب عنهم أو توكيل محام ، و الإستماع إلى ملاحظات نائب مدير شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية وفي حالة الإتفاق بين الطرفين يثبت المجلس القضائي هذه الإتفاقات الحاصلة بينهما و يحرر محضر بذلك³ أما إذا لم يتم الإتفاق بين نازع الملكية و المنزوعة ملكيته على شروط التعويض يصدر المجلس القضائي حكم مسبب بناء على دفع و مذكرات الطرفين خلال مهلة 8 أيام من الإنتقال للأماكن و ذلك بعد جمعه كافة عناصر التحقيق من نائب مدير شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية⁴ هذا فيما يخص الأمر الملغى 48/76 ، و لكن بالرجوع للواقع العملي نجد أن القاضي الإداري لا يعتمد كثيرا على هذه الطريقة

¹ المادة 149 من ق.إ.م.إ.

² المادة 19 من الأمر الملغى المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 48/76

³ و هو ما يستفاد من نص المادة 20 من الأمر الملغى 48/76

⁴ المادة 21 من الأمر الملغى 48 / 76

نظرا لأن تقييم العقار يتطلب خبراء تقنيين و لهم دراية و تخصص يمكنهم من الإحاطة الشاملة بموضوع التعويض و من جهة أخرى أن هذه المسألة تتطلب وقت قد لا يساعد القاضي في ذلك .

ثانيا : اللجوء للخبرة القضائية

لقد منح القانون للأشخاص المعنيين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حق الطعن في قرار قابلية التنازل كما سبق و أن اشرنا إليه سواء بالإلغاء أو بالتعويض. و بما أننا بصدد المنازعة القضائية حول مبلغ التعويض الممنوح للخواص ، فالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية من قبل القاضي الإداري في الجزائر يشكل هاجسا نظرا لعدم تخصص القضاة في المجال العقاري بحكم أن عملية نزع الملكية لا تقع إلا على العقارات و أن هذا الأمر يتطلب عمليات تقنية بحثة متعلقة بتقنيات المحاسبة و الهندسة و القياسات¹ هذه العمليات الأخيرة لا يمكن للقاضي المختص الخوض فيها لأنها ليست من اختصاصه مما يؤدي به الأمر إلى إتباع طرق أخرى تجعل التعويض محدد بدقة أكثر من تقييم الإدارة المعنية ، و نظرا لعدم تحديد قانون نزع الملكية و لا المرسوم الخاص به الطريقة المناسبة و التي يتعين على القاضي إتباعها لتقييم التعويض عن نزع الملكية إذا عرض عليه نزاع في هذا النطاق ، و من خلال سلطات القاضي الإداري الواسعة في مجال قضايا التعويض لتحقيق القاعدة الدستورية و المتعلقة بالعدالة و الإنصاف و نظرا لعدم إلمامه بتقنيات التقويم العقاري و عدم تخصصه في هذه الأمور² فأمام كل هذه المعطيات و بما أن القانون الجزائري لم يجعل لنزع الملكية قاضي مختص مثل ما هو الحال في فرنسا و بالرجوع إلى التطبيقات القضائية فإن القاضي الإداري كثيرا ما يلجا في قضايا التعويض عن نزع الملكية إلى الاستناد للخبرة القضائية قصد معاينة الأماكن المتنازع حولها و إعداد تقارير شاملة بشأنها من أجل تنوير القاضي الإداري ومساعدته في بناء حكمه وخاصة إذا كنت الواقعة تتطلب الإلمام بعلم من العلوم أو

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 344

² بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 334

فن لا يدركه القاضي كالمهندسة و المحاسبة و لهذا أجاز القانون للقاضي أن يستعين بذوي الخبرة من أجل توضيح ما غمض عن إدراكه¹ فالخبرة تهدف إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي²

و حسب الأستاذان مانيول و فيدال Magnol et Vidal فتتمثل في معاینات و آراء موجهة لتنوير العدالة و صادرة بشأن مسائل خاصة عن أناس ذوي معارف تقنية ، و أضاف الأستاذان بان الخبراء يبدون رأيا شخصيا غير ملزم³ أما المحكمة العليا فقد عرفت كما يلي " الخبرة عملا عاديا للتحقيق الذي هو من القانون و انه يحق لكل جهة قضائية الأمر عملا بالمبدأ الذي يخول مكتبه اللجوء إلى كافة الوسائل الكفيلة بتنويرهم في إطار ما ليس ممنوعا قانونا " ⁴

الفرع الثاني : سلطة القاضي في تحديد قيمة التعويض

نظرا لما يتضمنه إجراء نزع الملكية من إكراه للملاك في التنازل عن ملكياتهم العقارية ، و من خلال إعطاء الصلاحيات للإدارة في تقدير التعويض بمعرفتها مما يؤدي في الغالب إلى الاعتراض من قبل المتضررين ، و يجعلهم يلجؤون للقاضي في تسوية النزاعات الحاصلة في هذا المجال ، الذي يقوم بتقدير التعويض بالاعتماد

¹ فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 65

² المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08

³ هونني نصر الدين نعيمة تراعي ، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، د.ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007 ، ص 26

⁴ الخبرة لفظ شائع الاستعمال و غير محدد بمجال معين سواء في قطاع القضاء أو القطاعات الأخرى ، فله معنيان لغة و اصطلاحا ، أما التعريف اللغوي فـl'expertise لغة من الخبر أي النبأ ، يقال أخبار و أخابير و رجل خابر و خبير و خبر بفتح الخاء و كسر الباء المشددة أي عالم به ، و أخبروه خبره أنباء ما عنده ، و الخبر و الخبرة بكسرهما و يضممان العلم بالشيء كالإخبار و التخبر ، و الخبر بضم الخاء هو العلم بالشيء يقال لي بفلان خبرة و خبر ، الخبير هو النبات اللين ، أما اصطلاحا فلم يعرف المشرع الجزائري الخبرة ، فتعتبر حسب ما ورد تعريفها في الفهرس التطبيقي دالوز repertoire pratique Dalloz هي العملية المسندة من طرف القاضي إما تلقائيا و إما بناء على اختيار الأطراف إلى أناس ذوي خبرة في حرفة أو فن أو علم ، أو لديهم مفاهيم عن بعض الوقائع و حول بعض المسائل ليتوصل بواسطتهم إلى استخلاص معلومات يراها ضرورية لحسم النزاع و التي لا يمكنه الإتيان بها بنفسه ارجع لكتاب الخبرة القضائية في المنازعات ، مرجع سابق ، و في تعريف آخر للخبرة هي وسيلة من وسائل التحقيق تنصب أساسا على مسائل واقعية ، و الخبراء هم طائفة من أعوان القضاة لهم معلومات فنية خاصة في فروع المعرفة المختلفة التي يحتاجها القضاة عادة كالطب و الهندسة و الكيمياء و الزراعة و المحاسبة مشار إليه في مذكرة لغيتاوي عبد القادر ص 345

على وسائل التحقيق¹ و بالنظر للسلطة التي يتمتع بها في تحديد التعويض فله أن يأخذ بالتقييم المعمول به إداريا و موافقته على ما قدرته الإدارة ، و اذا تبين أن هذا التقييم مجحفا في حق المتضررين من نزع الملكية ، له أن يأخذ بنتائج الخبرة من خلال تعيينه للخبير العقاري و مباشرته للمهام المنوطة به .

و بالتالي دراسة سلطة القاضي في تحديد قيمة التعويض تتطلب التعرض إلى سلطة القاضي في تقييم الإدارة ، سلطة القاضي في تعيين الخبير ، دون أن نتغاضى عن سلطته في تقييم الخبرة المنجزة .

أولا - سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة

إن التقييم الإداري الذي تعده مصالح أملاك الدولة غالبا ما لا يتلاءم مع قيمة الملك المنزوع ، نظرا لانحياز مديرية أملاك الدولة إلى كفة الإدارة ، والأمر الذي يستدعي المخاصمة في قيمة التعويض²، و في مثل هذه الحالات يفرض القاضي الإداري رقابته على التعويض المقترح من خلال عناصره و طريقة حسابه ، و ذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية القائمة على القاعدة الدستورية القاضية بأن يكون التعويض عادلا و منصفا³ و يعد تدخل القاضي الإداري و بسط رقابته على أعمال الإدارة في مجال التعويض يعتبر من بين الضمانات الممنوحة للمنزوعة ملكيتهم و أصحاب الحقوق العينية العقارية قصد حماية حق الملكية الفردية المكرس دستوريا هذا باعتبار أن القاضي الإداري حيادي بحيث يقدر التعويض بكل موضوعية مما يحقق نوعا من التوازن عكس التقييم الإداري⁴، و تدخل القاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية لا يعني بالضرورة أنه يحل محل الإدارة ، و إنما هو يمارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض أمامه .

¹ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 357

² بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 343

³ غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 358

⁴ المرجع السابق نفسه ، ص 344

ثانيا - سلطة القاضي الإداري في تعيين الخبير

لا تقتصر سلطة القاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية على رقابة التقييم الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة ، فمن خلال السلطات المتمتع بها له أن يأمر بتعيين الخبير العقاري لمساعدته في تقدير تعويض منصف و عادل .

وعلى غرار قانون نزع الملكية و المرسوم التنفيذي المحدد لقواعده في عدم ذكرها للطرق التي يلجأ إليها القاضي في تحديد قيمة التعويض¹ فقد سمح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للقاضي أن يأمر بتعيين خبير أو عدة خبراء قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى التعويض الذي يقبل به كل من الطرفين النازع الملكية و المنزوع ملكيته² و هو ما نلاحظه في قضية وزارة المجاهدين ضد ع . ب و من معه في التعويض عن نزع قطعة أرضية ذات مساحة 3920 متر مربع من أجل المنفعة العمومية حيث بتاريخ 20/10/2000 قام المستأنف برفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء تبسة ملتصا بتعيين خبير مختص في الشؤون العقارية للانتقال إلى القطعة الأرضية موضوع النزاع و تحديد قيمتها نقدا ...و حيث بتاريخ 02/11/2003 اصدر مجلس قضاء التبسة قرار تمهيدي بتعين ققحاحكخبير عقاري لتوضيح الأمور و تحديد المساحة المنزوعة و تقويم قيمتها³ و قد جعل من مسألة تعيين الخبير لإجراء التقييم على الأملاك العقارية المنزوعة أمر جوازي و هو ما يستبين من خلال المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على انه يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير⁴ أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات أخرى و على الرغم من ذلك تبقى هذه المادة يشوبها نوع من الغموض ،

¹ سمارة سميرة ، المرجع السابق ، ص 61

² فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 65

³ قرار مجلس الدولة رقم 29055 بتاريخ 12/ 07/ 2006 ، الغرفة الثانية ، قضية وزارة المجاهدين ضد ع .ب و من معه ، مشار إليه لدى موسى بودهان ، المرجع السابق ، ص 128 وما بعدها .

⁴ الخبير هو كل شخص له دراية فنية بمسألة خاصة من المسائل التي تتطلبها دعوى قائمة فهو يعد من أعوان القضاة حيث يضع النتائج التي إنتهى إليها في تقديره تحت يد القاضي حتى يتسنى له الوقوف على حقيقة النزاع المعروض أمامه و تكوين عقيدته بشأنها فكل شخص خبير في الميدان هو متخصص فيه و عالم بشؤونه.

من جهة لم يبين ماهي الحالات التي تقتصر على تعيين خبير واحد و الحالات التي تتطلب الرجوع إلى خبراء متعددين ، و من جهة أخرى لم يحدد المشرع العدد الأقصى من الخبراء الذين يمكن للقاضي الاستعانة بهم¹ و للمحكمة أن تختار خبير أو عدة خبراء من بين المقبولين بجدول الخبراء و حتى هؤلاء الغير مقيدين في هذا الجدول يمكن الاستعانة بهم بشرط تأديتهم اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة ذلك بان يؤدي عمله بصدق و أمانة و إلا كان عمله باطلا مع إيداع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية² و قد أشارت المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن الحكم الذي يأمر بموجبه القاضي بإجراء الخبرة يخضع للشكليات التالية :

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة، و عند الاقتضاء تبرير بتعيين خبير

- بيان اسم و لقب و عنوان الخبير أو الخبراء المعنيين مع تحديد التخصص

- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا

- تحديد اجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط

و ما تجدر الإشارة إليه انه في حالة ما إذا قام القاضي بتعيين عدة خبراء لإنجاز التقييم أن يقوموا بأعمال الخبرة معا و يعدون تقريرا واحد ، و إذا اختلفت آراءهم وجب على كل واحد منهم تبيان رأيه بوضوح أي التسبيب³ .

و من متن هذه المادة 128 من نفس القانون المذكور ، يتضح انه يتعين على كل خبير أن ينجز العمل المنوط به في حالة تعدد الخبراء مع إعداد تقرير مشترك⁴ و يقوم القاضي الذي يأمر بالخبرة بتحديد مبلغ التسبيق على أن يكون مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب و مصاريف الخبير مع تعيين الخصوم الذين

¹ بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 335

² الفقرة 1 و 2 من المادة 131 من ق.إ.م.إ.

³ المادة 127 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

⁴ غيتاوي هبد القادر ، المرجع السابق ، ص 348

يتعين عليهم إيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط خلال أجل محدد ، فإذا لم يقوم الطرف المعين بإيداع هذا المبلغ فالخبير غير ملزم بأداء مهمته و يعتبر تعيين الخبير لاغيا¹ مع إمكانية طلب تمديد الأجل²

و بتعيين الخبير في الحكم الأمر بالخبرة لا يعني انه سيباشر هذا الأخير مهامه بحيث يمكن أن يطلب إعفاءه من المهمة المسندة إليه و يستبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه ، أما في حالة ما إذا قبل الخبرة و لم يقوم بها يحكم عليه بالتعويضات المدنية³ .

كما يمكن رد الخبير la récusation بطلب من الخصوم من خلال عريضة يبين فيها أسباب الرد توجه إلى القاضي خلال 8 أيام من تاريخ تبليغه بالتعيين ولا يقبل الرد إلا إذا كان الخبير قريباً أو صهرًا لأحد الخصوم إلى الدرجة الرابعة ، إذا كان وكيلًا لأحد الخصوم أو وصيًا أو قيمًا ، إذا كان يعمل عند أحد الخصوم أو بينهما مودة أو عداوة ، و يحكم في هذا الرد على وجه السرعة مع عدم جواز الطعن فيه⁴

و ما نلاحظه بالنسبة لتعيين الخبير أن هذا الإجراء يتطلب نوع من الوقت نظرا للعراقيل التي قد يقع فيها القاضي أثناء التعيين ، بعد قيام القاضي الإداري بتعيين الخبير وإستكمال الإجراءات الخاصة به ، و من خلال قبول هذا الأخير للمهام المسندة إليه له في هذه الحالة المباشرة فيها .

و تتمثل مهام الخبير في تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في :

- إستدعاء الأطراف و سماعهم .

- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع .

¹ الفقرة الأخيرة من المادة 129 من ق.إ.م.إ.

² تقضي المادة 130 من نفس القانون أنه يجوز للخصم الذي لم يودع مبلغ التسبيق تقديم طلب تمديد الأجل أو رفع إلغاء تعيين الخبير بموجب أمر على عريضة إذا أثبت أنه على حسن نية

³ المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

⁴ المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- الإنتقال إلى عين المكان و إعداد مخطط الأراضي المنزوعة و مقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن و تحديد الملاك و صفة كل واحد بالنسبة للأرض .

- إعداد تقييم نقدي للأملاك المنزوعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية¹

و عليه يتضح انه من بين الإجراءات الأولية التي يقتضي على الخبير القيام بها إستدعاء الخصوم و إخطارهم باليوم و الساعة و المكان المحددين لإجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي و هو إجراء جوهري ، إلا فيما يخص بعض الحالات المستثناة التي يستحيل فيها إحضار الخصوم بسبب طبيعة الخبرة المنجزة² و على الخبير أن يطلب من الأطراف إحضار المستندات و الوثائق التي تفيد و التي يراها ضرورية و تكون لها علاقة بموضوع و طبيعة الخبرة كالعقود الرسمية و إن لم توجد فالعرفية ، و في حالة إمتناع الملاك من تقديم المستندات يجوز للجهة القضائية أن تستخلص الآثار القانونية المترتبة عن إمتناع الخصوم من تقديم المستندات³ و في إطار المهمة المنجزة يمكن للخبير الإستماع لأقوال من يحضر من الخصوم، و لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية موضوع المنازعة فيستوجب الأمر القيام بالمهام السالفة الذكر إضافة إلى الأعمال التقنية التي تتحدد تبعا لطبيعة المساحة عن طريق إجراء مسح طبوغرافي للعقار⁴ و للخبير أن يستعين عند قيامه بمهمته ب مترجم يختار من بين المترجمين المعتمدين أو يرجع إلى القاضي في ذلك ، و قد يحدث و أن يعترض هذا الخبير صعوبات و عراقيل فيقوم في هذه الحالة برفع تقرير عن جميع الإشكالات التي تعترضه أثناء تنفيذ مهمته كما يمكنه عند الضرورة طلب تمديد

¹ سمارة سميرة ، المرجع السابق ، ص 62

² المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

³ تقضي المادة 137 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية انه يجوز للخبير أن يطلب من الخصوم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لإنجاز مهمته دون تأخير ، و يطلع الخبير القاضي على أي إشكال يعترضه و يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة الغرامة التهديدية بتقديم المستندات ، و يجوز للجهة القضائية أن تستخلص الآثار القانونية المترتبة على امتناع الخصوم عن تقديم المستندات

⁴ يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 95-08 مؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995 المتعلق بمهنة الخبير العقاري و الذي يعرفه انه " هو كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية و بهذه الصفة يتولى الخبير العقاري بوضع رسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية و تحديدها ووضع معالم حدودها كما يمكنه ان يقيمه من حيث القيمة التجارية او الإيجارية "، الجريدة الرسمية ، العدد 20

المهلة ، و يعود الأمر للقاضي باتخاذ أي تدبير يراه ضروري¹ كذلك الأمر بالنسبة لحالة تصالح الخصوم يتعين على الخبير إخبار القاضي عن ذلك بموجب تقرير إذا تبين له أن مهمته أصبحت بدون موضوع² و في الأخير و تتويجا للمهمة الموكلة إليه يقدم للمحكمة تقريراً موقعاً منه يبين فيه نتائج أعماله و رأيه و الأوجه التي إستند عليها ، حيث يتضمن التقرير أقوال و ملاحظات الخصوم و مستنداتهم و عرض تحليلي عما قام به و عاينه الخبير في حدود المهمة المسندة إليه و نتائج الخبرة³ و إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية ، له أن يتخذ جميع الإجراءات جميع الإجراءات اللازمة كما يجوز له أن يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه لتلقي الإيضاحات منه⁴ وهو ما يدخل ضمن سلطة القاضي تقييم الخبرة .

ثالثاً - سلطة القاضي في تقييم الخبرة المنجزة

بعد تقديم تقرير الخبرة للقاضي المختص من اجل الإطلاع عليها فهذا الأخير غير ملزم برأي الخبير حسب المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فقد يقتنع بالتقرير المقدم له و يأخذ بنتائج الخبرة و يقوم بالمصادقة عليها و يؤسس حكمه عليها وهو ما أخذ به مجلس الدولة حيث وصف الخبرة بأنها "واضحة و جدية" وذلك في قراره الصادر بتاريخ 28 جوان 1999 في قضية بلدية آيت عيسى م ضد ا وديعي احمد بما يلي حيث يظهر من قراءة القرار المعاد و القرار التمهيدي و كذا تقرير الخبرة " فقد تأكد أن المستأنف لم يحترم إجراءات نزع الملكية و تعدى على مساحة 1080 متر مربع كانت في حيازة المستأنف عليه وهو ما تأكد منه

¹ المادة 134 و 136 من ق.إ.م.إ.

² المادة 142 من ق.إ.م.إ.

³ المادة 138 من ق.إ.م.إ.

⁴ المادة 141 من ق.إ.م.إ.

الخبير المعين من طرف مجلس قضاء تيزي وزو و سعر المساحة بلغ 500 دينار للمتر المربع الواحد كما قدره الخبير و الخبرة هنا واضحة و جدية " ¹ .

و قد لا يقتنع القاضي بالخبرة المنجزة في حالة غموضها و يأمر بإجراء خبرة أخرى ² مثل ما ذهب إليه القرار رقم 09500052 بتاريخ 25 افريل 2009 " حيث تبين أن هناك فرق بين المساحة المذكورة في قرار نزع الملكية رقم 571 و هي 4540 م² و المساحة المتوصل عليها من طرف الخبير 8521 م² و أن طبيعة الأرض المنزوعة ملكيتها فلاحية و أن الولاية قامت بتهيئتها ، و عن مبلغ التعويض المتوصل فلم يبين المعايير المعتمد عليها لتحرير قيمة التعويض مما اتضح أن خبرته لم تكن دقيقة و غير واضحةو عليه يتعين إجراء خبرة أخرى " ³ و باستطاعته كذلك في حالة غموض الخبرة عدم المصادقة عليها و هو ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سعيدة في قرار لها مؤرخ في 26 فيفري 1995 و الذي " قضى برفض الدعوى في الحال مع القول بأنه لا جدوى من التصديق على تقرير الخبرة لكون الخبير إلتمس أثناء مباشرة خبرته تقديم مخطط يؤكد الدعوى المتعلقة بالأرض من المدعين و لكن تم تقديم عقد عرفي مما أدى بمجلس الدولة بتسبيب هذا القرار بما يلي حيث يتضح من الخبرة المنجزة أنها جاءت غامضة فلا جدوى من المصادقة عليها " ⁴ كما له أن يأخذ برأي الخبير كله أو جزئه مثل ما أشار إليه مجلس الدولة في قضية وزارة المجاهدين ضد ع. ب ومن معه السالفة

¹ هونني نصر الدين و نعيمة تراعي ، المرجع السابق، ص 161 - 161

² حسب الأستاذين Charles Débâche et jean Ricci فإن القاضي لا يرتبط بنتائج الخبرة و يمكن له أن يأمر بخبرة أخرى ما يسمى contre expertise بمعنى خبرة مضادة تبدأ من حيث بدأت الخبرة الأولى ، فإذا تبين للقاضي بأن الخبير أو الخبراء أنجزوا المهمة التي كلفوا بها غير أنه ليس باستطاعته الفصل في القضية إما لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة كما هو الحال في تقدير الضرر أو مبلغ التعويض أو أن تقارير الخبرة المختلفة و المطروحة أمام الجهات القضائية الإدارية متناقضة و أنها توصلت إلى تقييمات مختلفة للتعويض المقترح فإنه باستطاعة القاضي اللجوء إلى خبرة مضادة يلتزم فيها الخبير المعين و المكلف بها للقيام بالمهمة نفسها. مشار إليه لدى هونني نصر الدين و نعيمة تراعي ، المرجع السابق ، ص 163 - 164 .

³ قرار مجلس الدولة رقم 00052 بتاريخ 25 أفريل 2009 في قضية والي ولاية مستغانم ضد تكارلي عبد القادر ، قرار غير منشور ، أنظر الملحق 2

⁴ قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 26 /07/ 1999 ، الغرفة الرابعة ، قضية ورثة بومعزة عيسى ضد رئيس مستثمرة عبد القادر و من معه قرار غير منشور مشار إليه في هونني عبد القادر و نعيمة تراعي ، المرجع

السابق ، ص 166

الذكر فجاء فيها " حيث بالنظر إلى موقع القطعة الترابية المنزوعة و إلى مساحتها و تاريخ النزع من أجل المنفعة العمومية ... فإن التقييم الذي اقترحه الخبير مبالغ فيه ويتعين من ثم خفضه إلى الحد المعقول ... حيث يتعين تبعا لذلك اعتماد تقرير الخبير براهيمي جزئيا فيما يخص تحديد مساحة القطعة المنزوعة و موقعها و استبعاده فيما يخص تقييم التعويض " ¹ .

نفس الشيء تم الإشارة إليه في قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة و من معه حيث " قضى المصادقة جزئيا على الخبرة المأمور بها و الحكم على الدولة الجزائرية ممثلة بوزير المالية بان تدفع لفريق بونوة مبلغ " ²

و بالتالي فإن موقف القاضي إتجاه تقييم الخبرة يختلف حسب كل قضية و حسب عمل كل خبير ، فالقاضي و حرصا منه على تحقيق العدالة في مجال التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قد يلجأ إلى طريقة أخرى و المتمثلة في الإنتقال شخصا من أجل المعاينة .

¹ قضية وزارة المجاهدين ضد ع . ب و من معه ، المرجع السابق ، ص 128 و ما وراءها

² قرار مجلس الدولة الصادر في 19 / 02 / 2000 ، الغرفة الثالثة ، قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة و من معه ، مشار إليه لدى هنوني نصر الدين و نعيمة تراعي ، المرجع السابق ، ص 164

الخاتمة

بالرغم من قدسية حق الملكية الخاصة باعتباره ملك الحقوق ، ونظرا للحماية المعترف بها من طرف القوانين الدولية و حتى الداخلية إلا أنه و من خلال امتيازات السلطة العامة أجاز نزع ملكية الخواص لدواعي المنفعة العامة مقابل تعويض ، فبعد التطرق لدراسة الجوانب المختلفة لهذا المجال الذي يعتبر أهم المواضيع ذات الطابع المزدوج بين القانون الخاص و العام من خلال تعارض مصلحتين مختلفتين المصلحة العامة و الخاصة .

يعتبر التعويض من أبرز الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات و الحقوق العينية العقارية ذلك أن التعويض أقرته معظم الدساتير الجزائرية بدءا بدستور 1989 و دستور 1996 و 2016 .

وقد تم معالجة هذا الموضوع في زاويتين أساسيتين الأولى تتمثل في الزاوية الإدارية حيث أن مبلغ التعويض عن نزع الملكية يتم تقييمه إداريا من طرف جهة إدارية حولها القانون القيام بتقدير المبلغ و المتمثلة في مديرية أملاك الدولة ، أما الثانية فتتمثل في الزاوية القضائية من خلال دعوى التعويض عن نزع الملكية التي أقرها المشرع الجزائري في قوانين نزع الملكية بقوله " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ " ، مما يجعل القاضي الإداري هو حامي الملكية الخاصة من أعمال الإدارة و تعسفاتها و اعتداءاتها في النظام القانوني الجزائري ، حيث أن له السلطة التقديرية الواسعة في هذا المجال و في تقدير التعويض قضائيا بكل سيادة و حياد من خلال قيامه بإجراءات التحقيق و ذلك بتعيينه لخبير عقاري أو انتقاله للمعينة الميدانية، و من خلال هذه الدراسة تم التوصل أن المشرع الجزائري لم يعط لهذا الجزء من القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية و الخاص بالتعويض عن نزع الملكية القدر الكافي و اللازم من

الدراسة و التفاصيل في قوانين نزع الملكية حيث :

- لم يتصدى إلى أنواع الضرر الواجب التعويض عنه لا في ظل القانون 11/91 المؤرخ في 27 / 04 / 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية و لا المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المنظم لكيفيات تطبيق القانون السالف الذكر و اكتفى بتأكيد على أن يغطي التعويض كل ما لحق المالكين من ضرر، مما يعد نقصا ملحوظا في تنظيم المشرع احد أهم حقوق المنزوعة ملكيتهم ألا و هو التعويض.

- لم يتطرق إلى تقنيات و معايير تقييم التعويض من طرف مديرية أملاك الدولة و لا على الأدوات و الأساليب التي تنتهجها في تحديد القيمة الممنوحة للأفراد و لا على كيفية حسابها ماعدا نصه على أن يتم تحديد التعويض حسب القيمة الحقيقية للأملاك و مشتملاتها و استعمالها الفعلي، أي أن العمليات التي تأخذ بها الإدارة سرية و هذا ما يؤدي إلى التشكيك في قيمتها مما استلزم معه الرجوع إلى السوق العقارية لمعرفة كيف تقيم هذه الأملاك .

- كثير هي الحالات التي لا يتم فيها الإتفاق وديا بين طرفي العملية وهما نازع الملكية و المنزوع ملكيته مما يستوجب الأمر اللجوء للعدالة لحل النزاع ، و لكن اقتصر المشرع الجزائري في قوانين نزع الملكية على إمكانية رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة دون الإشارة حول من هي الجهة المختصة للفصل في دعاوى التعويض عن نزع الملكية هل هي جهة القضاء العادي أم الإداري.

و على الرغم من عدم التفصيل في هذه الأمور الأساسية للتعويض في مجال نزع الملكية الذي يعتبر تقصيرا و تهاونا في حق المالكين المتضررين من عملية نزع الملكية حول هذه القضايا المتعلقة بهم و بأملاكهم الشخصية إلا أنه لم نتغاضى عن معرفة أدق التفاصيل من خلال البحث عن هذه الأمور الدقيقة و ذلك برجعنا للقوانين و القرارات ذات العلاقة لإعطاء هذا الجانب حقه من الدراسة مما يجعلنا لا نبخل باقتراح بعض

الملاحظات و تصور التوصيات بشأنه :

- ضرورة إمام المشرع الجزائري في قانون نزع الملكية 11/91 و المرسوم التنفيذي 186/93 بالتعويض عن نزع الملكية باعتباره من أهم الحقوق المعترف بها عالميا، و أن يكون أكثر تعميما و دقة في التفصيل ، إذ أنه يشوب هذه النصوص فراغات في تقييم التعويض و الجهة التي ترفع أمامها دعوى التعويض مما يعد تراجعا منه مقارنة مع الأمر الملغى 48/76 الذي كان أكثر تفصيلا ، الأمر الذي يسمح للإدارة باستغلال هذه الثغرات القانونية لصالحها ، و هنا نحث المشرع الجزائري لسد الفراغ و النقص التي تعرفه قوانين نزع الملكية من خلال قيامه بإعادة النظر في هذه القوانين بإصداره مراسيم أكثر دقة من الجاري العمل به .

- التخفيف من دور الإدارة في إجراءات نزع الملكية عن طريق إعطاء القاضي الإداري فعالية في هذه الإجراءات التي تقتصر على الإدارة و أن لا يبقى بعيدا عن هذه الحالة خاصة فيما يتعلق بتحديد مبلغ التعويضات .

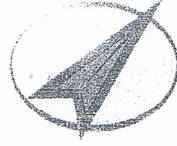
- إحداث الآليات الكفيلة و الرادعة لإلزام الإدارة بإعطاء التعويضات متى تم تحديدها من قبل مديرية أملاك الدولة لتفادي التأخر و التماطل في دفع المبالغ المستحقة و إعطاء لكل ذي حق حقه .

- من الواجب على المشرع أن يبين طريقة دفع التعويض المسبق في هذه الحالة لكي لا يتعارض مع المبدأ العام المنصوص عليه دستوريا و لعدم هتك حقوق الأفراد .

- يتعين على المشرع الجزائري النص على إجراءات التقاضي لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصة مختلفة ، و تكون في مدة زمنية معتبرة لأنها تمس بمصالح الأفراد و ذلك بعدم الإلتزام بمدد إجراءات التقاضي المنصوص في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تمتاز بطولها و تعقيدها .

- ضرورة تحديد الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية و التأكيد على قيامها بمنح مبلغ التعويض للمعنيين.

بما أن المشرع الجزائري جعل القاضي الإداري هو حامي الملكية الخاصة فلا بد من الأخذ بعين الاعتبار تخصص القضاة في المجال العقاري .



نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
مشروع تزويد الأقطاب الحضرية الجديدة ببلدية الحشم (مستغانم)،
حاسي ماماش، عين تادلس، القطب الممتاز ومزگران السفلي بالمياه
الصالحة للشرب لفائدة مديرية الموارد المائية لولاية مستغانم

المحضر النهائي للتحقيق الجزئي

المرجع: قرار ولائي رقم 931، مؤرخ في 02 جوان 2015

نحن الممضي أسفله، الأستاذ
مهندس خبير عقاري، عض
الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين، مدلف لدى محكمة مستغانم، حيث تم تعييننا بموجب
الولائي المبين في المرجع، من أجل القيام بالتحقيق الجزئي من أجل المنفعة العامة، لإنجاز
تزويد الأقطاب الحضرية الجديدة ببلدية الحشم (مستغانم)، حاسي ماماش، عين تادلس
الممتاز ومزگران السفلي بالمياه الصالحة للشرب لفائدة مديرية الموارد المائية لولاية مستغانم

التحقيق الجزئي

يقع المشروع محل هذا التحقيق الجزئي، ببلدية صيادة (بلدية تمت فيها عملية مس الأراضي نهائيا)، وقمنا بالتحقيق الجزئي امثالا لمواد المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ 1993/07/27 حيث أخذنا بالإعتبار المادة 13 وتابع.

وبعد الخرجات الميدانية إلى موقع المشروع، وبعد دراسة البيانات والمخططات استلمناها من مديرية موارد المياه، ومطابقتها مع مخططات مسح الأراضي لولاية مستغانم، تبين المشروع يشمل بلدية صيادة ، قسسي 02 و 04.

وعليه قمنا باستخراج نسخ من مخططات مسح الأراضي، ومستخرجات مسح الأراضي للملكيات المتضررة من المشروع.

ومن المحافظة العقارية لبلدية مستغانم قمنا باستخراج كل النسخ عن البطا العقارية للملكيات المعنية بالمشروع

ومن مديرية التعمير والهندسة والسكن لولاية مستغانم، تحققنا من أن المشروع بمنطقة عمرانية، وذلك طبقا لدراسة مخطط شغل الأراضي لبلدية صيادة المصادق عليه المجلس الشعبي البلدي لبلدية صيادة رقم 40 المؤرخ في 2004 / 02 / 21.

وفي الأخير، قمنا بإعداد شهادتي القياس رقم 16/90 و 16/91 بتاريخ 6/04/12 والمؤشر عليهما من من طرف مكتب الحفظ الصحي والمراقبة والإحصائيات لمديرية مسح الأراضي مستغانم بتاريخ 24 جويلية 2016 للملكيات المعنية امثالا للمادة 14، نسخة منها مرفق المحضر.

نتائج التحقيق الجزئي التي أسفر عنها التحقيق مدونة بالجدول التالي:



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار إداري

وزارة العدل

مجلس قضاء: مستغانم

الغرفة الإدارية

إن مجلس قضاء مستغانم الغرفة الإدارية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الخامس والعشرون من شهر أفريل سنة ألفين و تسعة

رقم القضية: 09/00052

رقم الفهرس: 09/00197

جلسة يوم: 09/04/25

المدعي:

تكارلي عبد القادر

رئيسا

مستشارا

مستشارا

نائب عام

أمين الضبط

برئاسة السيد (ة):

بعضوية السيد (ة):

و بعضوية السيد(ة):

وبمحضر السيد (ة):

و بمساعدة السيد (ة):

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 09/00052

المدعى عليه:

والي ولاية مستغانم

بين:

المرجع

1 ()

العنوان:

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة

وبين

المرجع ضده

1 () والي ولاية مستغانم

العنوان : مقره بالولاية .

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المتدخل في الخصام

2 ()

العنوان :

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

بيان وقائع الدعوى **

بعد الإطلاع على الإجراءات المتبعة بين الأطراف المذكورة أعلاه
بعد الإطلاع على التكاليف بالحضور المبلغة حسب الطرق القانونية
بعد الإطلاع على المستندات ومذكرات الأطراف وطلباتهم.
بعد الإطلاع على المواد ، 7-144-169 مكرر 170 و 171 وما بعدها
من قانون الإجراءات المدنية.
ونظرا للوثائق المرفقة بالملف .
بعد الإستماع للسيد حبيب احمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره
بجلسة المرافعة المنعقدة في 2009/04/04 المدرج بالملف

بعد الإستماع إلى الإيضاحات الشفوية التي قدمها .
وبعد الإطلاع على طلبات النيابة .
بعد الإستماع لمرافعات الأطراف .
تعيين النطق به بالجلسة المبين تاريخها بالملف
وبعد المداولة قانونا .

- بعريضة اعادة السير في الدعوى بعد الوقف في الفصل في القضية ، تقدم بها بتاريخ 2009/02/16 السيد [REDACTED] بواسطة المحامي [REDACTED] ضد السيد والي ولاية مستغانم ، وادخل في الخصام ورثة [REDACTED] ، يقول المرجع فيما مطالبه للتعويض مقابل نزع ملكيته من أجل المنفعة العمومية، انه سبق للغرفة الإدارية ان قضت بتاريخ 2005/05/31 بتعيين الخبير بلقندوز لتحديد قيمة الأرض المنزوع ملكيتها والذي انجز المهمة وادع تقريره بتاريخ 2005/10/15 تحت رقم 05/87 وقدر التعويض بمبلغ 4500 دج للمتر المربع وتوصل الى مبلغ التعويض الإجمالي 38.328.750,00 دج وبعد اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، عارض السيد الوالي مبلغ التعويض المقترح، فصدر قرار ثاني بتاريخ 2006/03/11 رقم 337 بتعيين الخبير قنيش بغداد ليقوم بنفس المهمة و وانجز تقرير وادعاه بتاريخ 2006/07/19، حيث توصل الى ان قيمة المتر للمربع وهي 4000 دج $\times 8521,75$ متر مربع

- وبعد اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة الثانية حيث طالب المرجع بالمصادقة على خبرة بلقندوز فتدخل ورثة مسممة الحاج وطالبوا بوقف الفصل في الموضوع الى حين الفصل في دعوى الملكية المطروحة على الغرفة العقارية لمستغانم فصدر قرار بتاريخ 2007/02/10 من الغرفة الإدارية بوقف الفصل في القضية وبعد ان فصلت الغرفة العقارية بعد النقض حيث قضت بتاريخ 2007/12/10 بقبول اعادة السير في الدعوى بعد النقض والإحالة، وقبول الإستئناف وقبول تدخل فريق تكارلي ومبروك يونس وصايامي حسين شكلا .
وفي الموضوع بالغاء الحكم المستأنف فيه الصادر في 1988/08/28 وتصديا من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس القانوني .

وعليه اعاد المدعي تكارلي عبد القادر السير في الدعوى بتاريخ 2008/01/07 ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبير بلقندوز، وتعويضه بالمبلغ الذي اقترحه لكن الغرفة الإدارية قضت من جديد بتاريخ 2008/04/19 بعدم رجوع الدعوى بعد قرار الوقف في الفصل شكلا على اساس ان النزاع العقاري لم يفصل فيه نهائيا
- وانه فعلا النزاع كان قد عرض على المحكمة وصدر حكم بتاريخ 2007/09/26 تحت رقم الفهرس 2007/496 تنفيذا للقرار المدني المؤرخ 2007/12/07 وتأييد هذا الحكم بقرار من الغرفة العقارية بتاريخ 2008/05/05 وبعد الغاء القرار الرسمي الذي يملك بموجبه المتدخلون في الخصام للأرض حيث صدر حكم عقاري في 2008/03/12 فهرس 2008/171 بالغاء العقد /التوثيقي المحرر من طرف الموثق بو عيبب عدة المؤرخ في 2004/07/27 وبعد تأييد الحكم الأخير بقرار من الغرفة العقارية بتاريخ 2008/10/27 وعليه لم يعد لورثة مسممة الحاج اي سند للملكية ، وبالتالي ليس لهم صفة في التقاضي مما يتعين اخراجهم من الخصام ثم قبول اعادة السير في الدعوى بعد الفصل النهائي في الدعوى العقارية ثم الحكم بإفراغ القرارات المؤرخين على التوالي 2005/01/31 و 2006/03/11، ثم المصادقة على خبرة بلقندوز امحمد المودعي بكتابة ضبط المجلس بتاريخ 2005/10/15 تحت رقم 05/87 وبالنتيجة الزام المرجع ضده السيد والي الولاية بمستغانم بأدائه للمرجع المدعي تكارلي عبد القادر مبلغ 38328750,00 دج كتعويض عن نزع ملكيته ، زائد مبلغ 21000 دج مقابل مصاريف الخبرتين .

- اسانيد المدعي (المرجع) :

قائمة المراجع

أولا : باللغة العربية

المؤلفات :

1. ابن الشيخ آث ملويا لحسين ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة (الجزء الثاني) ، د . ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر - بوزريعة ، 2004 .
2. براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية (دراسة مقارنة) ، د . ط ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين المليلة ، الجزائر ، د . س . ن
3. بودهان موسى ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، د . ط ، دار الهدى ، عين المليلة - الجزائر .
4. بوضياف عمار ، المرجع في المنازعات الإدارية (القسم الثاني) ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الجزائر ، 2013
5. حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2006.
6. السائيس جمال ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري (الجزء الثاني) ، الطبعة الثانية ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013.
7. سعد محمد خليل ، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون ، الطبعة الاولى ، دار العلوم للطباعة و النشر و التوزيع ، القاهرة .
8. شطناوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، 2008 .
9. طلبة أنور ، نزع الملكية للمنفعة العمومية ، د . ط ، المكتب الجامعي الحديث ، د . س . ن
10. عدو عبد القادر ، المنازعات الإدارية ، د . ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، د . س . ن
11. عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (الجزء الثاني) نظرية الدعوى الإدارية ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004
12. عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 .
13. فريجة حسين ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2013.

14. محمد رفعت عبد الوهاب ، مبادئ و أحكام القانون الإداري ، د . ط ، ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الإسكندرية ، 2005 .
15. مرسى حسام ، أصول القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار الفكر الجامعي ، 2012 .
16. هنوني نصر الدين و تراعي نعيمة ، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية ، د. ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007
17. يحيوي امير ، منازعات أملاك الدولة ، الطبعة الرابعة ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2008.

المقالات و الدراسات :

1. حراش أحلام ، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، العدد الثاني عشر 12 ، جانفي 2016 .
2. زروقي ليلي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية ، منشور في مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، جانفي - جوان ، 2003 .
3. لباد ناصر ، السوق العقارية (محاولة تعريف) ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، العدد 1 ، 2008 .

المجلات:

1. مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، 2003 ، وزارة العدل
2. مجلة مجلس الدولة ، العدد 4 ، 2003 ، وزارة العدل
3. مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 ، 2004 ، وزارة العدل
4. مجلة مجلس الدولة ، العدد 9 ، 2009 ، وزارة العدل
5. مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد الثاني ، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم ، جانفي 2014 .
6. مجلة العلوم القانونية و السياسية ، العدد الثاني ، منشورات جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي - الجزائر ، جانفي 2016 .
7. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، العدد 01 ، جامعة الجزائر ، 2008

الرسائل الجامعية :

1. براحلية زوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، 2008 .
2. براهيم حياة ، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90- 25 ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2012- 2013 .
3. بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2010 - 2011 .
4. حميش صافية ، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية ، مذكرة ماجستير في فرع إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2011- 2012 .
5. زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري - تيزي وزو ، 2014 .
6. صالح عبد الفتاح ، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة ، مذكرة الماستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر - بسكرة ، 2012 - 2013 .
7. غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، 2013 - 2014 .
8. منسل فؤاد ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2015 - 2016 .
9. الوافي كمال ، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية ، مذكرة ماستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر - بسكرة ، 2011- 2012 .
10. وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، 2006 .

القرارات القضائية المنشورة:

1. قرار مجلس الدولة رقم 25250 بتاريخ 2006/01/24 ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري (الجزء الثاني) لسايس جمال ، الطبعة الثانية ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013 .
2. قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 66960 بتاريخ 21- 04- 1991 ، المجلة القضائية ، العدد 03 ، 2003 .

3. قرار مجلس الدولة رقم 012419 بتاريخ 16 - 02 - 2003 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 ، 2004 .
4. قرار مجلس الدولة رقم 012368 بتاريخ 25 - 06 - 2002 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، جانفي - جوان ، 2003 .
5. قرار مجلس الدولة رقم 008247 بتاريخ 22 - 07 - 2003 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 04 ، 2003 .

القرارات غير المنشورة

1. قرار مجلس الدولة رقم 186768/182676 بتاريخ 17 جويلية 2000 ، قضية رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلعربي محمد .
2. قرار مجلس الدولة رقم 24061/23968 بتاريخ 24 جانفي 2000 ، قضية والي ولاية باتنة ضد بوغنجة محمود و من معه .
3. قرار مجلس الدولة رقم 15525 بتاريخ 16 ديسمبر 2003 ، قضية المستثمرة الفلاحية رقم 4 للإخوة قدرأوي ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس .
4. قرار مجلس الدولة رقم 00052 بتاريخ 25 أبريل 2009 ، قضية والي ولاية مستغانم ضد تكارلي عبد القادر .
5. قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 26 / 07 / 1999 ، الغرفة الرابعة ، قضية ورثة بومعزة عيسى ضد رئيس مستثمرة عبد القادر و من معه .
6. قرار مجلس الدولة رقم 5245/ 5246 بتاريخ 7 جانفي 2003 ، قضية بن شعلال فلة بنت بلقاسم ضد والي ولاية سكيكدة و من معه .
7. قرار مجلس الدولة رقم 002641 / 003145 بتاريخ 15 جويلية 2002 ، قضية بوبكر حميمي ضد ولاية البويرة .
8. قرار مجلس الدولة رقم 20576 بتاريخ 24 جانفي 2006 ، قضية ورثة كنيدي ضد والي ولاية قسنطينة و من معه .
9. قرار مجلس الدولة رقم 004160 بتاريخ 19 / 02 / 2000 ، قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة .
10. قرار مجلس الدولة رقم 166804 بتاريخ 10 / 04 / 2000 ، قضية المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد مرجان علي .

النصوص القانونية :

الداستاتير :

11. دستور 1989 وفق المرسوم الرئاسي رقم 89 / 18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 ، الجريدة الرسمية العدد 9 .

- 12.** دستور 1996 وفق المرسوم الرئاسي 96 / 438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 ، الجريدة الرسمية العدد 76.
- 13.** دستور 2016 وفق القانون 16- 01 المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 المتضمن التعديل الدستوري ، الجريدة الرسمية العدد 14 .
- القوانين :**
- 14.** القانون رقم 90 - 25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990 .
- 15.** القانون رقم 91- 11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة بتاريخ 8 مايو سنة 1991.
- 16.** القانون 04 / 21 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق ل29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة 1425 الموافق ل30 ديسمبر 2004 .
- 17.** القانون رقم 07 - 12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق ل 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 .
- 18.** القانون رقم 08/ 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21
- 19.** القانون رقم 13/ 08 المؤرخ في 30- 12- 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، الجريدة الرسمية العدد 68 الصادرة بتاريخ 31- 12- 2014 .
- 20.**
- الأوامر :**
- 1.** الأمر 154-66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل18 صفر 1386 الموافق ل8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة بتاريخ 9 جوان 1966 .
- 2.** الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .
- 3.** الأمر رقم 76- 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1395 الموافق ل25 مايو 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية 44 الصادرة بتاريخ 1 يونيو 1976.

4. الأمر رقم 95 - 08 المؤرخ في 01 رمضان 1415 الموافق لـ 01 فبراير 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 20 ، الصادرة بتاريخ 16 ذي القعدة 1415.

المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 51 .

2. المرسوم التنفيذي رقم 05 / 248 المؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1426 الموافق لـ 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 الصادرة بتاريخ 10 يوليو 2005 .

3. المرسوم التنفيذي رقم 08 / 202 المؤرخ في 04 رجب 1429 الموافق لـ 07 يوليو 2008 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 ، الجريدة الرسمية ، العدد 39 ، الصادرة بتاريخ 10 رجب 1429 الموافق لـ 13 يوليو 2008 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 13 - 261 المؤرخ في 28 شعبان عام 1434 الموافق 7 يوليو 2013 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز ازدواج الطريق الولائي رقم 122 الرابط بين هراوة و اولاد موسى ، و المرسوم التنفيذي رقم 13 - 262 مؤرخ في 28 شعبان عام 1434 الموافق 7 يوليو 2013 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز ازدواج الطريق الولائي رقم 121 الرابط بين عين طاية و خميس الخشنة ، المرسوم التنفيذي رقم 13 - 263 مؤرخ في 28 شعبان 1434 الموافق 7 يوليو 2013 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز ازدواج الطريق الولائي رقم 149 الرابط بين برج البحري و حمادي .

Les ouvrages

1. DANIEL Champigny ,l'expropriation et la rénovation urbaine , librairie général de droit et de la jurisprudence, paris ,1968
2. Jaques Febres ,Georges Salles , expropriation et évaluation des biens , 3^e édition , l'actualité juridiques , paris, 1974
3. André de laubadère , Yves Gaudemet , droit administratif des biens (tome 2) , 11^e édition , L G D J delta
4. Jean Marie Auby , Pierre Bon , droit administratif des bien , 3^e édition ,Dalloz , 1995

Législations

1. Code Civil ,ordonnance n 2004 - 164 du 20 féviers 2004-art Jopf 21 févriers 2004 en vigueur le 1 er juin 2004
2. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique – dernière modification le 1^{er} janvier 2017 – document généré le 09 janvier 2017

الفهرس

1	الفصل الأول: الأحكام العامة للتعويض عن نزع الملكية
2	المبحث الأول : الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية
2	المطلب الأول: نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
3	الفرع الأول : محتوى التعويض
4	أ- لا: خصائص التعويض
6	ثانيا : الأملاك العقارية محل التعويض عن نزع الملكية .
11	الفرع الثاني : خصائص الضرر القابل للتعويض
12	أ- لا:الضرر المادي
15	ثانيا: الضرر المباشر
17	ثالثا: الضرر المؤكد
19	المطلب الثاني : مراحل تقدير التعويض
19	الفرع الأول: مرحلة التحضير
21	أ- في حالة غياب مستندات الملكية :
22	ب- في حالة عدم التعرف على الملاك :
23	الفرع الثاني : مرحلة التقييم
24	الفرع الثالث : مرحلة التقرير
26	الفرع الرابع : إيداع مبلغ التعويض
28	المبحث الثاني :القواعد التقنية لتقدير التعويض
29	المطلب الأول : تحديد قيمة التعويض
29	الفرع الأول : قواعد تحديد التعويض
31	أولا : تحديد طبيعة و مشتملات الأملاك
33	ثانيا : الاستعمال الفعلي للأملاك
34	ثالثا : استبعاد التحسينات من تحديد التعويض
36	الفرع الثاني : تقنيات تقييم الأملاك
37	أولا : تقييم العقارات المبنية
38	ثانيا : تقييم الأراضي المعدة للبناء
39	ثالثا : تقييم الأراضي الفلاحية
42	رابعا : تقييم المحلات التجارية
43	المطلب الثاني : قواعد دفع التعويض
44	الفرع الأول : طرق دفع التعويض
44	أولا :الدفع النقدي
45	ثانيا : الدفع العيني

48	الفرع الثاني :الجهة المعنية بدفع التعويض
50	الفرع الثالث :العوارض الطارئة على التعويض
51	أولا : التماطل في دفع التعويض
53	ثانيا : تعديل تقييم التعويض
54	ثالثا : المصاريف المخصصة من مبلغ التعويض
54	رابعا :مشاكل إثبات الحيازة في التعويض
57	الفصل الثاني :منازعات التعويض عن نزع الملكية
59	المبحث الأول: تحريك دعوى التعويض عن نزع الملكية
60	المطلب الأول : إجراءات توجيه الدعوى
61	الفرع الأول : شروط دعوى التعويض
62	أولا : الشروط
69	ثانيا : أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية
72	الفرع الثاني : آجال رفع دعوى التعويض
73	أولا : ميعاد رفع دعوى التعويض
75	ثانيا : التقادم
76	المطلب الثاني : القضاء المختص بدعوى التعويض عن نزع الملكية
77	الفرع الأول : في النظام الجزائري
81	الفرع الثاني : في النظامين المصري و الفرنسي
85	المبحث الثاني :آثار تحريك دعوى التعويض و سلطة القاضي للفصل فيها
86	المطلب الأول : آثار رفع دعوى التعويض
86	الفرع الاول : إمكانية وقف التنفيذ في دعوى التعويض
87	الفرع الثاني : إصدار الحكم في دعوى التعويض و الطعن فيه
89	المطلب الثاني:سلطة القاضي في الفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية
90	الفرع الأول : إمكانية القاضي في اللجوء إلى التحقيق
90	أولا : إمكانية انتقال القاضي للمعاينة الميدانية
93	ثانيا :اللجوء للخبرة القضائية
94	الفرع الثاني : سلطة القاضي في تحديد قيمة التعويض
95	أولا - سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة
96	ثانيا - سلطة القاضي الإداري في تعيين الخبير
100	ثالثا - سلطة القاضي في تقييم الخبرة المنجزة
103	الخاتمة
107	الملاحق
111	المراجع