

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

نزع الملكية للمنفعة العامة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ :

- حثالة معمر

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة :

-العربي دواجي إلهام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة.....بلعمري وسيلة أمالرئيسا

الأستاذ..... حثالة معمر مشرفا مقرر

الأستاذ.....حميدة فتح الدين.....مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت يوم: 2026/06/18

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مصلحة الترتيبات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : المرابطي دواحي
الإسم : الهاشم
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 411 99 8590 والصادرة بتاريخ : 2024.06.24
المسجل (ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : قانون مدني
والمكلف (ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان :
نزع الملكية المندرجة في المصادرة

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ :

امضاء المعني

المصادقة على شرعية الأمضاء
السيد/ة : الدواحي الهاشم
ت.و. / ر.س رقم : 411 99 8590
الصادرة في : 2024.06.24
مستغانم (ملحقة 29) في 24 يونيو 2024

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها.



الإهداء

من قال انا لها نالها

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون , لم يكن الحلم قريباً ولا الطريق كان محفوظاً
بالتسهيلات لكنني فعلتها الحمد لله حباً و شكرًا و امتناناً , الذي بفضلها ها انا أنظر لحلم طال
إنتظاره و قد أصبح واقعاً أفخر به .

أهدي ثمرة جهدي المتواضعة إلى الغالية التي كانت نوراً في الليالي المظلمة والتي ساندتني
طول مسيرتي و هونت علي الطريق أُمي أطال الله عمرها

إلى سندي و قوتي و كبريائي من أمن بقدراتي فكل الفخر و الإعزاز أبي اطال الله في عمره

إلى إبنتي التي واكبت اجواء الدراسة و هي في رحمي "كيان"

إلى من شد الله بهم عضدي اخواني الغاليين "عدة , ياسين"

إلى اللذين فرحوا بفرحي وواصلو تشجيعي دون كلل أو ملل "أقاربي"

إلى التي أمدتني بالقوة و التوجيه , التي جمعتني بها الدراسة و الجامعة صديقتي و غاليتي
"حكيمه"

إلى اللذين هم أموات لكنهم في قلوبنا أحياء جدي اللهم أرحمه برحمتك الواسعة و أجعل قبره
روضة من رياض الجنة .

إلهام

شكر وتقدير

اللهم إنا نسألك أن تلهمنا شكر نعمتك و تجعل عملنا مخلصاً لوجهك فالحمد و الشكر لجلالك و عظيم سلطانك وما توفيقنا إلا بك .

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : {من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أسدى إليكم معروفًا فكافؤه فإن لم تستطيعوا فادعوا له }

و إقتداء بهذا الحديث الشريف أوجه شكري إلى الأستاذ حيتالة معمر

الذي ساعدني بنصائحه و توجيهاته كما أتقدم بجزيل الشكر و التقدير مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول المناقشة و إلى جميع الحضور.

مقدمة

تعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي حرصت مختلف التشريعات والمواثيق الدولية على حمايتها وضمان ممارستها، لما له من أهمية بالغة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد. غير أن هذا الحق، رغم ما يتمتع به من حماية قانونية ودستورية، ليس حقاً مطلقاً، بل قد تقتضي المصلحة العامة في بعض الحالات تقييده أو المساس به تحقيقاً لأهداف تتعلق بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية وإنجاز المشاريع ذات الطابع العمومي، وهو ما يُجسد نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

ويُقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة ذلك الإجراء القانوني الذي يخول للإدارة اكتساب ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية جبراً عن أصحابها، مقابل تعويض عادل ومنصف ومسبق، متى اقتضت ذلك ضرورة تحقيق منفعة عامة ثابتة قانوناً. وقد سعت التشريعات الحديثة إلى تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة من جهة، وتمكين السلطات العامة من تنفيذ المشاريع التنموية والخدماتية من جهة أخرى.

وقد مرّ نظام نزع الملكية للمنفعة العامة بعدة مراحل تاريخية وتشريعية، حيث عرف في بداياته تنظيمًا محدوداً خلال الحقبة الاستعمارية، ثم شهد تطوراً ملحوظاً بعد الاستقلال من خلال تكريس مبدأ حماية الملكية الخاصة في الدساتير الجزائرية المتعاقبة، مع منح الدولة سلطة نزع الملكية عند الضرورة ولأسباب تتعلق بالمنفعة العامة. كما تعزز هذا التنظيم بصدور نصوص قانونية خاصة، أبرزها القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الذي وضع إطاراً إجرائياً وموضوعياً يحدد شروط ممارسة هذا الإجراء و ضماناته القانونية.

وفي ظل تزايد الحاجة إلى إنجاز مشاريع البنية التحتية والمرافق العمومية الكبرى، برزت أهمية دراسة نظام نزع الملكية للمنفعة العامة باعتباره آلية قانونية استثنائية تجمع بين متطلبات المصلحة العامة و ضمانات حماية الملكية الخاصة، مما يثير العديد من الإشكالات القانونية المتعلقة بشروط تطبيقه وإجراءاته وآثار التعويض المترتبة عنه.

وعليه، تقتضي دراسة هذا الموضوع الوقوف على التطور التاريخي والتشريعي لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة، وبيان الأسس القانونية التي يقوم عليها، مع تحليل مختلف الضمانات المقررة لحماية حقوق الملاك في مواجهة سلطة الإدارة

تتبع أهمية موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من كونه يتناول أحد أهم الأنظمة القانونية التي تسعى إلى تحقيق التوازن بين مصلحتين متعارضتين ظاهرياً، تتمثل الأولى في حماية حق الملكية الخاصة باعتباره حقاً دستورياً مكفولاً، والثانية في تمكين الدولة من تنفيذ المشاريع والمرافق العامة اللازمة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وخدمة الصالح العام.

وتتجلى الأهمية العلمية للموضوع في كونه يثير العديد من المسائل القانونية المرتبطة بمدى مشروعية تدخل الإدارة في الملكية الخاصة، والضمانات المقررة لحماية حقوق الأفراد من التعسف، إضافة إلى دراسة الشروط والإجراءات التي أوجب المشرع احترامها قبل مباشرة عملية نزع الملكية.

أما الأهمية العملية فتظهر من خلال كثرة لجوء السلطات العمومية إلى هذا الإجراء لإنجاز مشاريع البنية التحتية والطرق والمنشآت العمومية والمرافق ذات المنفعة العامة، الأمر الذي يؤدي إلى نشوء منازعات بين الإدارة والأفراد حول مشروعية قرار نزع الملكية أو تقدير التعويض المستحق، مما يجعل الإحاطة بالأحكام القانونية المنظمة له أمراً ضرورياً لفهم حقوق والتزامات كل من الإدارة والمالكين.

كما تبرز أهمية الموضوع في ظل التطورات التشريعية التي عرفها القانون الجزائري، وسعي المشرع إلى تعزيز الضمانات القانونية والقضائية الممنوحة للمالكين، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الحقوق والحريات الأساسية للأفراد.

يرجع أسباب اختيار الموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة إلى جملة من الأسباب العلمية والعملية التي أبرزت أهمية الخوض في هذا المجال القانوني ودراسته بصورة معمقة.

فمن الناحية العلمية، يكتسي الموضوع أهمية خاصة لارتباطه بأحد الحقوق الأساسية المكرسة دستورياً، وهو حق الملكية الخاصة، وما يثيره من إشكالات قانونية تتعلق بحدود سلطة الإدارة في المساس بهذا الحق الاستثنائي وشروط ممارسته والضمانات المقررة لحماية الأفراد من أي تعسف محتمل.

كما أن الموضوع يجمع بين قواعد القانون الإداري والقانون الدستوري والقانون المدني، مما يجعله مجالاً خصباً للدراسة والبحث القانوني.

أما من الناحية العملية، فإن تزايد المشاريع التنموية ومشاريع البنية التحتية التي تتجزأها الدولة والجماعات المحلية أدى إلى اتساع نطاق تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، الأمر الذي ترتب عنه ظهور العديد من المنازعات المتعلقة بمشروعية قرارات النزع وتحديد التعويضات المستحقة للمالكين، وهو ما يستدعي دراسة الأحكام القانونية المنظمة لهذا الإجراء وبيان مدى كفاية الضمانات المقررة لحماية الحقوق الفردية.

كما يعود اختيار هذا الموضوع إلى الرغبة في التعرف على التطور الذي عرفه التشريع الجزائري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، والوقوف على مدى نجاح المشرع في تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وضرورة احترام وحماية الملكية الخاصة، باعتبارها من أهم الحقوق التي تقوم عليها دولة القانون.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على نظام نزع الملكية للمنفعة العامة باعتباره أحد أهم الوسائل القانونية التي تلجأ إليها الإدارة لتحقيق المصلحة العامة وإنجاز المشاريع ذات الطابع العمومي، مع بيان الإطار القانوني الذي ينظم هذا الإجراء في التشريع الجزائري.

كما تهدف الدراسة إلى التعرف على مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة وخصائصه والأسس القانونية التي يقوم عليها، وبيان مختلف المراحل والإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية منذ التصريح بالمنفعة العامة إلى غاية نقل الملكية ودفع التعويض للملاك المعنيين.

وتسعى الدراسة كذلك إلى تحليل الضمانات القانونية والقضائية المقررة لحماية حقوق الأفراد الخاضعين لإجراءات نزع الملكية، وإبراز دور القضاء الإداري في الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بهذا المجال، بما يكفل احترام مبدأ المشروعية وحماية حق الملكية الخاصة.

وتهدف أيضاً إلى الوقوف على أهم الإشكالات العملية والقانونية التي تثيرها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ومدى فعالية النصوص القانونية المعمول بها في تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وحماية الحقوق الفردية.

وأخيراً، ترمي هذه الدراسة إلى تقديم رؤية قانونية شاملة حول نظام نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، وتقييم مدى نجاح المشرع في تنظيمه بما ينسجم مع المبادئ الدستورية ومتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يُثير إشكالية الدراسة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة العديد من الإشكالات القانونية والعملية، نظراً لتعلقه بحق الملكية الخاصة الذي يُعد من الحقوق الأساسية المكفولة دستورياً، وفي المقابل ارتباطه بمتطلبات المصلحة العامة التي تفرض أحياناً تمكين الإدارة من الاستيلاء على بعض الأملاك الخاصة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة. ومن ثم يبرز التساؤل حول

مدى قدرة المشرع الجزائري على تحقيق التوازن بين حماية حق الملكية الخاصة وتمكين الإدارة من ممارسة صلاحياتها في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

وعليه تتمحور إشكالية الدراسة حول التساؤل الرئيس الآتي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم نظام نزع الملكية للمنفعة العامة بما يحقق التوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وضمان حماية حق الملكية الخاصة؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية عدد من التساؤلات الفرعية، أهمها:

- ما المقصود بنزع الملكية للمنفعة العامة، وما هي الأسس القانونية التي يقوم عليها في التشريع الجزائري؟
- ما هي الشروط الموضوعية والإجرائية الواجب توافرها لمباشرة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة؟
- ما هي الضمانات القانونية والقضائية المقررة لحماية حقوق الملاك أثناء مختلف مراحل نزع الملكية؟
- ما مدى فعالية نظام التعويض في جبر الأضرار التي تلحق بالأفراد نتيجة نزع ملكياتهم؟
- ما هو دور القضاء الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة؟

ومن خلال الإجابة عن هذه التساؤلات يمكن الوقوف على مدى فعالية المنظومة القانونية الجزائرية في تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الفردية.

المنهج الدراسة اقتضت طبيعة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة الاعتماد على كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، باعتبارهما الأكثر ملاءمة لدراسة الجوانب القانونية المرتبطة بهذا النظام.

فتم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال عرض مختلف المفاهيم القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، وبيان خصائصه وشروطه ومراحله والإجراءات المنظمة له في التشريع الجزائري، مع وصف الإطار القانوني والمؤسساتي الذي يحكم هذا الإجراء.

من خلال تحليل النصوص الدستورية والقانونية والتنظيمية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، وخاصة أحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فضلاً عن تحليل الاجتهادات القضائية والآراء الفقهية ذات الصلة، بهدف الوقوف على مدى فعالية هذه النصوص في تحقيق التوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وضمان حماية حق الملكية الخاصة.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة . حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة ، وفي المبحث الثاني إلى الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه إجراءات وآثار نزع الملكية للمنفعة العامة . في المبحث الأول سنتطرق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى آثار نزع الملكية للمنفعة العامة

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج واقتراحات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والقانوني
لنزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة من أهمّ المواضيع التي تجمع بين حماية حق الملكية الخاصة وتحقيق المصلحة العامة، إذ تسعى الدولة من خلاله إلى توفير العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع التنموية والمرافق العمومية التي تخدم المجتمع، كشق الطرقات، وإنجاز المؤسسات التعليمية والصحية، ومدّ شبكات المواصلات والطاقة غير أنّ خطورة هذا الإجراء تكمن في مساسه بحق دستوري أساسي يتمثل في حق الملكية، الأمر الذي استوجب إحاطته بجملة من الضمانات القانونية والإجرائية التي تكفل التوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وحقوق الأفراد¹.

وقد شهد نظام نزع الملكية للمنفعة العامة تطوراً ملحوظاً في التشريع الجزائري، خاصة مع صدور القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والذي وضع الإطار القانوني والإجرائي لهذه العملية، محدداً شروطها وضماناتها والجهات المختصة بها².

كما يثير موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة العديد من الإشكالات القانونية والعملية، لاسيما فيما يتعلق بتحديد مفهوم المنفعة العامة، ومدى رقابة القضاء على قرارات الإدارة، وتقدير التعويض المناسب، إضافة إلى الإشكالات المرتبطة بالإجراءات الإدارية والقضائية التي ترافق عملية نزع الملكية. لذلك أصبح هذا النظام محل اهتمام فقهي وقضائي واسع، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بمبدأ المشروعية وحماية الحقوق والحريات³.

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، الجزائر، 2016، ص 214.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991، ص 784

³ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 301.

المبحث الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد نظام نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز الأنظمة القانونية التي تجسد التوازن بين حماية حق الملكية الخاصة وتحقيق متطلبات المصلحة العامة، إذ يمنح للإدارة سلطة استثنائية تخولها نزع ملكية الأفراد جبراً متى اقتضت الضرورة ذلك لتحقيق منفعة عامة مشروعة، مقابل تعويض عادل ومنصف. ويُعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي كرّستها مختلف الدساتير والتشريعات، لذلك فإن المساس به لا يكون إلا في إطار ضيق ووفق شروط وإجراءات قانونية محددة تكفل حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة¹.

وقد ارتبط ظهور نظام نزع الملكية بتطور دور الدولة الحديثة واتساع تدخلها في المجال الاقتصادي والاجتماعي والعمراني، حيث أصبحت الدولة بحاجة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع الكبرى كالمطارات والطرق والمستشفيات والمؤسسات التعليمية، وهو ما جعل نزع الملكية وسيلة قانونية لتحقيق التنمية والمصلحة العامة. غير أنّ هذه السلطة الاستثنائية قد تثير عدة إشكالات تتعلق بمدى احترام الإدارة لمبدأ المشروعية، وحدود مفهوم المنفعة العامة، وكذا ضمانات التعويض الممنوح للمنزوعة ملكيتهم².

وفي التشريع الجزائري، نظم المشرع أحكام نزع الملكية بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث حدد مفهومه وشروطه وإجراءاته والجهات المختصة به، كما أقر مجموعة من الضمانات القانونية والقضائية لحماية الأفراد من أي تعسف محتمل.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 256.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016، ص 219.

وقد جاء هذا التنظيم انسجاماً مع أحكام الدستور الجزائري الذي أكد على حماية الملكية الخاصة وعدم جواز نزعها إلا في إطار المنفعة العامة ووفقاً للقانون¹.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الوسائل القانونية التي منحها المشرع للإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة، وذلك من خلال تمكينها من اكتساب ملكية العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع والمرافق العمومية، حتى ولو كان ذلك دون رضا المالك.

ويُعد هذا النظام استثناءً على القاعدة العامة التي تقضي بحماية حق الملكية الخاصة وصيانته من أي اعتداء، الأمر الذي جعل التشريعات المختلفة تحيطه بقيود وضمانات قانونية دقيقة تكفل عدم التعسف في استعماله².

ويستند مفهوم نزع الملكية إلى فكرة تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فالدولة قد تجد نفسها مضطرة إلى نزع ملكية بعض العقارات لإنجاز مشاريع ذات طابع اقتصادي أو اجتماعي أو عمراني، كإنشاء الطرقات والمستشفيات والمؤسسات التعليمية وشبكات النقل والطاقة. غير أنّ هذه السلطة لا تمارس بصورة مطلقة، وإنما وفق شروط محددة أهمها وجود منفعة عامة حقيقية، واتباع الإجراءات القانونية المقررة، مع منح تعويض عادل ومنصف لصاحب الملكية المنزوعة³.

وقد عرّف الفقه نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه إجراء قانوني تتخذه الإدارة بإرادتها المنفردة من أجل نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة لتحقيق منفعة عامة، مقابل تعويض مسبق وعادل. كما عرّفه المشرع الجزائري ضمناً

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991، ص 784.

² - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2014، ص 412.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016، ص 221.

من خلال القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الذي يبين شروطه وإجراءاته والضمانات المرتبطة به¹.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية

يُعدّ التعريف الفقهي لنزع الملكية للمنفعة العامة من أهم المواضيع التي تناولها الفقه الإداري، بالنظر إلى ما يثيره من توازن دقيق بين حماية حق الملكية الخاصة وتحقيق المصلحة العامة².

وقد حاول الفقهاء وضع تعريفات متعددة لهذا النظام القانوني، انطلاقاً من اعتباره وسيلة استثنائية تلجأ إليها الإدارة للحصول على العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع ذات الطابع العام، مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك

وتظهر أهمية التعريف الفقهي في إبراز الطبيعة القانونية لنزع الملكية، وتحديد عناصره الجوهرية، والتمييز بينه وبين الأنظمة المشابهة كالمصادرة والاستيلاء المؤقت. وعليه، يمكن³ من دراسة التعريف الفقهي لنزع الملكية من خلال الاتجاهات الفقهية المختلفة التي تناولته.

أولاً: التعريفات الفقهية للنزع الملكية:

و هنا تستعرض أهم تعاريف الفقهاء الذين تناولوا هذا الجانب من هذا الموضوع. حيث عرفها الأستاذ حمدي باشا بقوله : إن نزع الملكية للمنفعة العامة بعد وسيلة ما إستثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة الحقوق العينية العقارية⁴.

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991، ص 784.

² - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 688.

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 312.

⁴ - حمدي باشا صر ماهية الملكية العقارية العالمية دار هومة ، الجزائر، 2002، ص 113

و كما عرفها سليمان العماوي على أنها حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تحريض عما يناله من ضرر¹.

و كذلك تعريف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر حيث قال: إن نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل².

و عرفها أيضا الأستاذ العربي محمدي طالب على أنها إمتياز من إمتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكيته العقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل و منصف³.

و قد عرفها أيضا الأستاذ مرداسي نور الدين بقوله أنها: ذلك الحق المطابق الذي لا تكون له حدود ، فالمالك قد يحرم من حقه في الملكية و قد ينزع منه عقاره بواسطة آليات و إجراءات قانونية و إدارية مقننة لفائدة الصالح العلم و في سبيل التنمية الجماعية للدولة⁴.

و كما عرفها الأستاذ مقداد كروغلي على أنها : " إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل من ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق، عادل و منصف⁵.

¹ - سليمان عماري، ميادين القانون الإداري ، الجزء الثالث)، دار الفكر العربي ، مصر ، 1979، ص270

² - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأموال الإدارة و الأشغال السومية الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1983، ص 88

³ - العربي محمدي طالب الباحث في كلية الطرق ، الحق في التمريض العادل من نزع الملكية لأجل المنظمة العامة طبعة أولى مطبعة الأمنية، الرباط، 2009، ص 12

⁴ - مرداسي نور الدين ، فزع الملكية من أجل المنظمة العامة دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة القديمة. الجزائر 2014 ،

⁵ - مقداد كرو علي الزرع الملكية من أجل المنظمة العالمية ، المجلة القضائية، عدد 02، 1996، ص، 31

و عرفها الدكتور محمد فاروق عبد الحميد أنها نزع الملكية على أنها تلك السنية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام يقصد المنظمة العامة نظير تعويض عائل¹. وعرفها كذلك على أن: نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة².

و من خلال التعريف السالفة الذكر نرى أن نزع الملكية للمنفعة العامة هو حرمان مالك العقار أو الحقوق العينية العقارية من ملكه الخاص جبرا مقابل تعويض مالي أو غيره عن الضرر الذي أصابه من جراء هذا النزع و هو إجراء إداري يقصد به حرمان الشخص من ملكيته وحقوقه العقارية و هذا بعد إسفار كل المحاولات الودية بالرفض ، و الغرض من هذا النزع تحقيق المشاريع الإقتصادية و الإجتماعية ذات المنفعة العامة على شرط أن تكون بتعويض عادل و منصف و مسبق.

ثانيا : تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري

نرى أن المادة 677 من القانون المدني نصت على مايلي : أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط 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 و عادل .

و طبقا لنص هاته المادة نجد أن المشرع الجزائري قد أقر بحق الإدارة في نزع الملكية للمنفعة العامة مع عدم نصه على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك كما نجد

¹ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر النظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة. ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988، ص 224

² - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر النظرية الأموال العامة في نطاق التكون الجزائري دراسة مقارنة. ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988، ص 224

أن ما جاء في نص الفقرة الثانية على التعويض لا يشكل بأي حال من الأحوال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة .

و المشرع الجزائري تطرق إلى عملية نزع الملكية بواسطة قانون رقم 111/91 المؤرخ في 27-04-1991 حيث نص في مادته الثانية على أنه : " بعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب لملاك و حقوق عقارية و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى النتيجة سلمية ، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ الصناعات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة الصرافية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹ .

و قبل هذا القانون ، كان قانون نزع الملكية السابق بالأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25-05-1976 و المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الملغي ، قد عرف في مادته الأولى نزع الملكية بمايلي: بعد نزع الملكية طريقة إستثنائية لإمتلاك الطارات أو الطرق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنوية و مختلف البيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العامة² .

و كما نص وضبط الدستور الجزائري لسنة 1996 و في مادته 20 نصت على أنه لا يتم نزع الملكية الصالح العام إلا في إطار القانون و يترتب عليه أداء تعويض ادل و منصف و لا يجوز معرضة نزع الملكية الصالح العام بحجة أي إتفاقية دولية.

و الملاحظ هنا أن المشرع الجزائري أسطى من خلال هذه المادة شروطا واضحة لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، حيث لا يمكن للإدارة أن تقوم بوضع يدها على العقارات و الحقوق العقارية المملوكة للأفراد و التي تريد القيام بمشاريع عليها ذات منفعة عامة إلا بتوفر

¹ - المادة 677 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج و عند 78 سنة 1975 معدل و متمم

² - قانون رقم 91/11 وحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من كبل المهمة العامة ، جو ، رقم 91/21

شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف إن الملكية الفردية تعد حق مكفول قانونا و لا يمكن التعدي أو التعرض له لأنه قد يعد فعل مخالف للقانون¹.

و من خلال هذه القوانين الجزائرية فإن الأصل هو عدم تعدي الدولة و الإدارة بصفة عامة على أي ملكية خاصة و الإستثناء هو نزع أو الإستيلاء لكن بشرط ، بعد استنفاد جميع الطرق الودية مع الملاك و الوصول إلى طريق مسدود للحصول على هذه الملكية بالطريقة الودية و التفاوضية حول الثمن و المساحة و كل الشروط المفروضة عادة من الملاك و التي قد لا توفرها الإدارة و هي غير مذكورة في القانون المتعلق بالنزع ، كأن يشترط المواطن تعويضا نقديا إضافة إلى طلب سكن اجتماعي و منصب عمل ، فمثل هذه الشروط غير مذكورة في قانون نزع الملكية لأن هذه الإستفادة لها قوانين تنظمها و لجان مختصة بها غير الإدارة النازعة للملكية ، و الإدارة هنا عند قيامها بإجراء نزع الملكية فهي ملزمة بإتباع قواعد منها الإجرائية والأخرى موضوعية بحيث أن الأولى تتمثل في الترتيب و التنظيم ، و حماية حقوق الأفراد والمرونة اللازمة في التعامل والثانية أي الموضوعية فتمثل

ثالثا : التعريف التقليدي لنزع الملكية

يرى جانب من الفقه التقليدي أن نزع الملكية هو إجراء قانوني استثنائي تمارسه السلطة العامة بهدف الحصول على ملكية عقار مملوك للأفراد لتحقيق منفعة عامة، مع التزامها بتقديم تعويض مسبق وعادل للمالك. وقد ركّز هذا الاتجاه على عنصر السلطة العامة والطابع الإجباري للإجراء، باعتباره قيّدًا يرد على حق الملكية الفردية.

ويذهب الفقيه الفرنسي ليون دوجي إلى أن نزع الملكية يمثل وسيلة قانونية تفرضها ضرورات المرفق العام عندما تعجز الإدارة عن الحصول على العقار بالطرق الرضائية.

¹ - المادة 20 من الدستور الجزائري الساري المفعول ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96/438 ، المؤرخ في 26 رجب 1417، الموافق لـ 7 ديسمبر 1996، الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28/11/1996

كما عرفه بعض الفقه العربي بأنه "حرمان جبري للمالك من ملكه العقاري لفائدة الإدارة أو أحد أشخاص القانون العام بقصد تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل".

ويُفهم من هذا التعريف أن الفقه التقليدي ركّز على ثلاثة عناصر أساسية هي: الجبر، المنفعة العامة، والتعويض.

وقد أشار الدكتور سليمان محمد الطماوي إلى أن نزع الملكية يُعد من أخطر امتيازات السلطة العامة لأنه يمس حقاً دستورياً يتمثل في حق الملكية الخاصة.

ويؤكد الفقه التقليدي كذلك أن نزع الملكية لا يكون مشروعاً إلا إذا استند إلى نص قانوني يحدد إجراءاته وضمناته، حمايةً للأفراد من تعسف الإدارة.

ولذلك اعتبر هذا الاتجاه أن مبدأ الشرعية يشكل الأساس القانوني الذي يبرر تدخل الإدارة في الملكية الخاصة.

وفي هذا الإطار، يرى الدكتور عمار عوابدي أن نزع الملكية يعد تطبيقاً لفكرة تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، غير أن ذلك يجب أن يتم وفق ضوابط قانونية صارمة.

رابعاً : التعريف الحديث لنزع الملكية

اتجه الفقه الحديث إلى توسيع مفهوم نزع الملكية، فلم يعد يقتصر على مجرد نقل ملكية العقار جبراً، بل أصبح يُنظر إليه كآلية قانونية لتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وضمان حماية الحقوق الفردية.

ويُبرز هذا الاتجاه الوظيفة الاجتماعية للملكية، باعتبار أن استعمال الحق في الملكية يجب ألا يتعارض مع الصالح العام.

ويرى أنصار الاتجاه الحديث أن نزع الملكية يمثل صورة من صور تدخل الدولة في المجال الاقتصادي والاجتماعي، خاصة مع تزايد الحاجة إلى إنجاز مشاريع البنية التحتية والمرافق العامة¹.

ولذلك أصبح هذا النظام مرتبطاً بفكرة التنمية المستدامة والتخطيط العمراني.

ويؤكد الدكتور محمد الصغير بعلي أن نزع الملكية لم يعد مجرد امتياز إداري، بل أصبح وسيلة قانونية لتنفيذ السياسات العامة للدولة.

كما ركز الفقه الحديث على ضرورة تعزيز الضمانات الإجرائية للمالكين، من خلال توسيع الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية، وإلزام الإدارة باحترام مبدأ التناسب بين المنفعة العامة والضرر اللاحق بالأفراد².

ومن ثم أصبح التعويض العادل لا يُنظر إليه فقط كشرط شكلي، وإنما كضمانة جوهرية لحماية حق الملكية.

خامسا : خصائص التعريف الفقهي لنزع الملكية

يتميز التعريف الفقهي لنزع الملكية بكونه يبرز الطبيعة الاستثنائية لهذا الإجراء، إذ لا يجوز اللجوء إليه إلا عند تعذر الحصول على العقار بالتراضي، وهو ما يجعله قيّداً خطيراً على حق الملكية الخاصة³.

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 221

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 1025.

³ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 287.

كما يُظهر التعريف الفقهي أن نزع الملكية يرتبط حتمًا بتحقيق المنفعة العامة، بحيث لا يمكن للإدارة استعماله لتحقيق مصالح خاصة أو أهداف غير مشروعة، وإلا عُدَّ القرار مشوبًا بعيب الانحراف في استعمال السلطة¹.

إضافة إلى ذلك، يؤكد الفقه على أن التعويض يمثل عنصرًا جوهريًا في نزع الملكية، فلا يمكن تصور مشروعية هذا الإجراء دون تعويض عادل ومنصف ومسبق، احترامًا للمبادئ الدستورية والقانونية التي تكفل حماية الملكية الخاصة.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري

تعد التعريف القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري من أهم المسائل التي نظمها المشرع بهدف تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمان حماية حق الملكية الخاصة، باعتباره حقًا دستوريًا مصونًا².

وقد حرص المشرع الجزائري على تحديد مفهوم نزع الملكية وضبط إجراءاته القانونية ضمن إطار تشريعي واضح، خاصة من خلال أحكام الدستور والقانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ويظهر من خلال هذا التنظيم أن نزع الملكية لا يُعد وسيلة تعسفية بيد الإدارة، وإنما إجراء استثنائي يخضع لشروط وضمانات دقيقة، أهمها ضرورة تحقق المنفعة العامة ومنح تعويض عادل ومنصف للمالك المتضرر.

¹ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010، ص 198.

² - المادة 61 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020،

ومن ثم، فإن دراسة التعريف القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري تقتضي الوقوف على الأساس الدستوري لهذا النظام، ثم التنظيم التشريعي له، وأخيراً الخصائص القانونية التي تميزه.¹

أولاً: الأساس الدستوري لنزع الملكية في الجزائر

لقد كرس الدستور الجزائري حماية الملكية الخاصة باعتبارها من الحقوق الأساسية المكفولة للأفراد، حيث نص على عدم جواز المساس بها إلا في الحالات التي يحددها القانون. ويظهر ذلك من خلال النصوص الدستورية التي أقرت مبدأ عدم نزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومنصف ومسبق.

ويؤكد هذا التوجه أن المشرع الدستوري حاول إيجاد توازن بين حماية الحقوق الفردية ومتطلبات المصلحة العامة.

كما يتضح من الأحكام الدستورية أن نزع الملكية يمثل استثناءً على الأصل العام المتمثل في حرمة الملكية الخاصة، ولذلك لا يجوز اللجوء إليه إلا وفق الشروط والإجراءات المحددة قانوناً.

ويُعد هذا القيد ضماناً أساسية تحول دون تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها تجاه الأفراد.

¹ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 291.

إضافة إلى ذلك، فإن الاعتراف الدستوري بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعكس تبني الدولة لفكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية، بحيث يجوز تقييد استعمال الحق الفردي متى اقتضت الضرورة تحقيق مصلحة عامة تفوق المصلحة الخاصة للفرد¹.

ثانياً: التنظيم التشريعي لنزع الملكية في القانون الجزائري

نظم المشرع الجزائري نزع الملكية بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والذي يُعد المرجع الأساسي المنظم لهذا الإجراء. وقد عرّف هذا القانون نزع الملكية ضمناً باعتباره وسيلة قانونية تمكن الإدارة من تحويل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية إلى الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية لتحقيق منفعة عامة.²

كما حدد القانون مجموعة من الإجراءات التي يجب احترامها قبل إصدار قرار نزع الملكية، من بينها التصريح بالمنفعة العمومية، وإجراء التحقيق الإداري، وتحديد العقارات المعنية، مع إلزام الإدارة بمحاولة اقتناء العقار بالتراضي قبل اللجوء إلى النزع الجبري.

ويهدف هذا التنظيم إلى تكريس مبدأ الشرعية وضمان حقوق الأفراد المتضررين.

وأكد المشرع الجزائري كذلك على ضرورة التعويض المسبق والعاقل، حيث لا تنتقل الملكية إلى الإدارة إلا بعد دفع التعويض المحدد قانوناً.³

ويُعتبر هذا التعويض من أهم الضمانات التي أقرها القانون لحماية الملكية الخاصة من التعسف الإداري.

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991.

² - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010، ص 201.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 225.

ثالثاً: الخصائص القانونية للتعريف التشريعي لنزع الملكية

يتميز التعريف القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري بالطابع الاستثنائي، إذ لا يمكن للإدارة اللجوء إليه إلا إذا تعذر الحصول على العقار بالطرق الودية أو الرضائية، مما يجعله وسيلة أخيرة تلجأ إليها السلطة العامة.¹

كما يتسم هذا النظام بالطابع الإجرائي، حيث أخضع المشرع عملية نزع الملكية لمجموعة من المراحل القانونية والإدارية التي تهدف إلى حماية حقوق المالك وضمان رقابة القضاء على أعمال الإدارة.

إضافة إلى ذلك، فإن التعريف التشريعي لنزع الملكية يقوم على مبدأ التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، إذ منح الإدارة سلطة تحقيق المشاريع العامة، وفي المقابل ألزمها بتعويض المالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً ومسبقاً، بما ينسجم مع المبادئ الدستورية لحماية الملكية الخاصة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنزع الملكية

يُثير موضوع الطبيعة القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة جدلاً فقهيًا وقانونيًا واسعاً، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بحق الملكية الخاصة من جهة، وبامتيازات السلطة العامة من جهة أخرى.²

فبينما يُعد حق الملكية من الحقوق الأساسية المكفولة دستورياً، فإن مقتضيات المصلحة العامة قد تستوجب أحياناً تدخل الإدارة لنزع هذه الملكية قصد إنجاز مشاريع ومرافق ذات نفع عام.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 318.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 228.

ومن هنا برزت أهمية تحديد الطبيعة القانونية لنزع الملكية، باعتبارها الوسيلة التي تُمكن من فهم الأساس الذي تستند إليه الإدارة في ممارسة هذا الامتياز، وتحديد مدى خضوعه لقواعد القانون العام أو الخاص.¹

وقد انقسم الفقه بشأن تكييفه القانوني بين من اعتبره عملاً إدارياً ذا طبيعة استثنائية، ومن نظر إليه باعتباره قيداً قانونياً يرد على الملكية الخاصة تحقيقاً للوظيفة الاجتماعية للملكية، في حين اتجه رأي آخر إلى اعتباره نظاماً قانونياً مختلطاً يجمع بين قواعد القانون العام وضمانات القانون الخاص.²

ولذلك فإن دراسة الطبيعة القانونية لنزع الملكية تكتسي أهمية بالغة في إبراز حدود سلطة الإدارة والضمانات المقررة للأفراد في مواجهة هذا الإجراء.³

الفرع الأول: نزع الملكية كقيد على حق الملكية

يعتبر حق الملكية من أقدس الحقوق التي كفلتها الدساتير والتشريعات المختلفة، باعتباره حقاً يخول لصاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه ضمن الحدود التي يقرها القانون.

غير أنّ هذا الحق ليس مطلقاً، بل قد ترد عليه قيود تفرضها اعتبارات المصلحة العامة، ومن أبرز هذه القيود نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي يسمح للإدارة بحرمان المالك من ملكه جبراً مقابل تعويض عادل ومنصف، تحقيقاً لمشاريع ذات طابع عام كشق الطرقات، وإنجاز المرافق العمومية، وتوسيع المنشآت الحيوية.⁴

¹ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010، ص 205.

² - عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 320.

³ - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 692.

⁴ - المادة 61. من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020،

ويُعتبر نزع الملكية استثناءً على مبدأ حماية الملكية الخاصة، لذلك أحاطه المشرع بضمانات قانونية وإجرائية دقيقة لمنع تعسف الإدارة وحماية حقوق الأفراد.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا النظام في الدستور وفي القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، محدداً شروطه وإجراءاته وآثاره القانونية¹.

وعليه، فإن دراسة نزع الملكية كقيد على حق الملكية تقتضي التطرق إلى أساسه القانوني، وحدود سلطة الإدارة فيه، ثم الضمانات المقررة لحماية الملكية الخاصة.

أولاً: الأساس الدستوري والقانوني لحق الملكية في التشريع الجزائري

كفل تشريع الجزائر كغيرها من الدول حماية خاصة للملكية العقارية عن طريق وضع قوانين عامة وخاصة من شأنها دفع الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية وهذه التشريعات منبثقة عن الدساتير الجزائرية التي كرست هذه الحماية. والمقصود بالحماية هنا التدابير والوسائل القانونية التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء الواقع على الملكية العقارية وتتجلى هاته الحماية في عدة صور فقد تكون مدنية، أو جزائية،

1- الأساس الدستوري لحق الملكية

إن المغزى من النص على حق الملكية الخاصة في الدساتير هو بهدف إثبات وجود أساس دستوري يُعد ضماناً تلك رئيسية لحق الملكية

وقد عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلاً عن : الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، ولأسباب تاريخية وإيديولوجية اتسمت جل المحاولات وإلى غاية صدور دستور 1989 بوضع الملكية العقارية الخاصة في حالة من الفراغ

¹ - عمار بوضياف، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 312.

القانوني وهذا بتهميش دورها في اقتصاد البلاد وفرض القيود لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.

واعتبار أن الدستور هو التشريع الأساسي الذي يضمن الحقوق والحريات الفردية والجماعية ويضفي الشرعية على ممارسات السلطات ويكفل الحماية القانونية ورقابة عمل السلطات العمومية في مجتمع تسوده الشرعية، وحماية لحقوق الأفراد وحرياتهم، نص في هذا الخصوص المؤسس الدستوري الجزائري من خلال دستور 1976 على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه أداء تعويض منصف¹."

وذلك من أجل مباشرة السلطات الإدارية المختصة إجراءات نزع الملكية أو مصادرتها بصفة قانونية حماية للملكية الخاصة من تعسفها في استعمال صلاحيتها أو سلطتها في استرجاع الممتلكات لدواعي الصالح العام، أو في اللجوء لهذه الإجراءات بأسلوب غير مشروع أو غير قانوني، مع فرض أداء التعويض الجبر الضرر ومحو كل آثاره."

وعلى إثر التحولات السياسية والاقتصادية مطلع التسعينيات صدر دستور 1989 الذي من بين ما كرسه التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الرأسمالي الذي من بين أهم خصائصه حماية الملكية الفردية تأثرا بفلسفة المذهب الفردي الذي يقوم على فكرة الحرية الفردية في التملك وتقديس الحق الفردي لامتداده لشخصية المالك من جهة، وضمانا لحرية من جهة أخرى، حتى قيل حيث لا توجد ملكية لا توجد حرية، فضلا على ضمان الملكية الخاصة، وأنها غير قابلة للمساس بها إلا وفق وأن ما يقتضيه القانون ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف."

لذلك مع صدور دستور 1989 ودخول اقتصادا السوق، جاء نظام جديد مخالفا تماما لما كان عليه الحال من قبل، معلنا إعادة تحديد دورا لسلطات العمومية وهذا بتقليص مجال

¹ - المادة 16 من دستور 1976، الصادرة بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94 لسنة 1976.

تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة وهكذا عمد المشرع لإعادة هيكلة المساحة العقارية وقبلها الرجوع إلى تكريس حق الملكية العقارية الخاصة التي تعد دعامة السياسة الجديدة

غير أنه بالرجوع إلى دستور 1989 وبالرغم من تكييفه على أنه دستور قانون أي دستور ليبرالي، إذ يعتبر نقطة هامة بل منعرج التحولات الاقتصادية التي عرفت الجزائر وذلك باعتناقه الأسس التي تعتمد عليها الديمقراطيات الغربية الليبرالية، تمثلت في تكريسه المبدأ الفصل بين السلطات واعترافه بحماية الملكية الخاصة المنصوص عليها في نص المادة : 49 من هذا الدستور، ومع ذلك وعند تفحص نصوصه لا يوجد لا النص صراحة ولا حتى التلميح لمبدأ حرية التجارة والصناعة الذي يراه الكثير أساس الحرية الاقتصادية والاجتماعية، والذي يقوم على حماية الملكية الخاصة¹.

لذلك كان لابد من انتظار صدور دستور 1996 بتاريخ 28 نوفمبر 1996، حيث تبنى المؤسس الجزائري مبدأ حرية التجارة والصناعة من خلال المادة 37 التي جاء نصها كالآتي: "حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون".

وبعد ذلك جاء في نص المادة 35 من دستور 1996 يعاقب القانون على المخالفات المرتكبة ضدا لحقوق والحريات وعلى كل ما يمس سلامة الإنسان البدنية والمعنوية، كما جاء في نص المادة 52 من نفس الدستور أن "الملكية الخاصة مضمونة": فمن خلال هاتين المادتين يتضح أن القاعدة العامة تقضي أن الملكية الخاصة من أهم الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الأفراد وأن الدستوري كفله لهم².

¹ - لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، خصيص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 7.

² - ديباش سهيلة مجلس الدولة ومجلس المنافسة. أطروحة دكتوراه في الحقوق القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة - 2009-2010، ص 72

إلا انه استثناء وفي ظروف تستدعي ذلك فإنه يحق للإدارة العامة أن تنزع الأفراد حقوقهم كما هو الحال في مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والاستيلاء الشرعي وذلك مقابل تعويض أو أجر¹.

ففي ما يخص عملية الاستيلاء الشرعي فإنه لم يرد نص في الدستور يسمح للإدارة باللجوء إلى مثل هذا النوع من التصرفات، بيد أن نصوص أخرى العقد الرسمي وهي حالة الطعن فيه بالتزوير إما بموجب دعوى تزوير أصلية، أو بموجب دعوى تزوير فرعية².

وطالما كان المبدأ العام ضمان حماية واستقرار الملكية الخاصة ساير المؤسس الدستوري الجزائري الآليات الدولية المعمول بها في مجال حماية الملكية العقارية، فنظرا لأهميتها أصبحت من المقدسات الثابتة بموجب النصوص الواردة في صلب الدستور الجزائري لسنة 2016 في مادته 64 التي جاء فيها أن "الملكية الخاصة مضمونة"، كما جاء في المادة 80 منه أنه " يجب على المواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية، ويحترم ملكية الغير"³.

كما أبقى على ما جاء في الدساتير السابقة من ضمانات، حيث نص في المادة 22 على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويزترتب عليه تعويض عادل ومنصف

أما التعديل الدستوري 2020 فقد جاء بضمانات أوسع ومحددة أكثر تستهدف إستقرار التشريع في مختلف المجالات لا سيما الإستثمار؛ إذ يُعد هذا التعديل الوحيد مقارنة بسابقه الذي أرفق تكريس حرية الإستثمار والتجارة والمقولة بآليات محددة نص عليها في صلبه

¹ - مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 السنة 1996.

² - زروقي ليلي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج 1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 31

³ - دعوى التزوير الفرعية هي إجراء يلجأ إليه أثناء الدعوى لدحض وثيقة لعدم صحتها أو تزويرها. أي أنها إجراء مدني يهدف إلى إثبات عدم صحة الوثيقة. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المعدل بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في

06 مارس 2016، ج د رقم 14 لسنة 2016

وتهدف إلى تجسيده على أرض الواقع، حيث جاء في المادة 73 منه " تسير الدولة على توفير الوسائل المؤسساتية والمادية الكفيلة بتنمية قدرات الشباب وتحفيز طاقاتهم الإبداعية... يحدد القانون شروط تطبيق هذه المادة"¹.

وهذه الشروط ستركز على الأغلب على الحق في إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة والحصول على إعانات من الدولة لخلق عدة مشاريع استثمارية، حسب الأصداء التي رافقت شرح هذه المادة قبل طرح هذا التعديل للإستفتاء يوم الفاتح من نوفمبر 2020.

كما أرفق المؤسس الدستوري هذا الدعم الموجه للشباب بتوفير آليات أساسية، تجسدت في حماية الملكية الخاصة وكذا فرض الرقابة الضيقة على آليات نزع الملكية ودفع التعويض العادل والمسبق حيث جاء في المادة 60

من هذا التعديل الدستوري أن " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف". وبتكريس التعويض العادل والمنصف يكون هذا التعديل قد قدم ضمانا إضافيا كان يعيق الإستثمار، لا سيما الأجنبي منه، فهناك بعض القيود الواردة على الأنشطة الإستثمارية مثل حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 30 من القانون 16/09 المتعلق بترقية الإستثمار، إذ تنص هذه المادة على أن ... تتمتع الدولة بحق الشفعة على كل التنازلات عن الأسهم والحصص الإجتماعية المنجزة من قبل أو لفائدة الأجانب².

وتجدر الإشارة هنا أن المادة 50 السابقة قد لا تتماشى مع المادة 25 القانون 16/19 التي جاء فيها زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة

¹ - المادة 73 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المصادق عليه في الاستفتاء الشعبي ليوم أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2020.

² - أمر رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، جـر، العدد 46 لسنة 2016.

موضوع إستيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يترتب على هذا الإستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف.¹

2- الأساس القانوني لحق الملكية الخاصة :

إن الجزائر كغيرها من الدول كفل تشريعيا بحماية خاصة للملكية العقارية عن طريق وضع قوانين عامة وخاصة من شأنها دفع الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية. والمقصود بالحماية: التدابير والوسائل القانونية التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء الواقع على الملكية العقارية وتتجلى هاته الحماية في عدة صور فقد تكون مدنية، أو إدارية أو جزائية.²

من أجل بسط الحماية القانونية على الملكية بشكل عام والعقارية الخاصة بشكل خاص، حرص المشرع الجزائري على وضع ترسانة تشريعية تتضمن قوانين مختلفة سواء قوانين ذات قواعد موضوعية، أو قواعد شكلية، سواء قانون مدني، عقوبات، إجراءات مدنية، إجراءات جزائية، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تمكين الطرف المتضرر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه ووضع حد للاعتداء.

وتماشيا مع المبادئ الدستورية التي كرسها دستور 1989 وبعده دستور 1996 وتعديلاته السابق تناولها في ضمانه للملكية الخاصة وحمايتها التي كرس بموجب المادة 52 من هذا الأخير مما يعني حصاله هذا الحق من كل ضروب التعدي أو المساس به بغير وجه حق ولو من طرف الدولة إلا وفق الإجراءات القانونية المطلوبة تحت طائلة خرق الدستور.³

¹ - كابوية رشيدة ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 9، العدد الأول، 2021. ص 519

² - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 7.

³ - المادة 674 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج، وعدد 78 لسنة 1975.

في هذا السياق نص المشرع الجزائري على الضمانات القانونية لحق الملكية في القواعد العامة في الباب الأول من الكتاب الثالث من القانون المدني المعنون بـ " حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني وما يليها، حيث عرف الملكية بأنها: " حق التمتع والتصرف في الأشياء.... وجاء في الفقرة الأولى من المادة 675 من نفس القانون: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من العناصر الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير".¹.

ثم ما نص عليه المشرع في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم"، والذي تم موحيه إلغاء الأمرين رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية والقانون رقم 2574 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث عرف الملكية في المادة 27 بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وبالرجوع إلى أحكام المادة 23 من القانون 90/25 فإنها تنص على أنه: " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية إلى الأصناف الآتية: الأملاك الوطنية - أملاك الخواص - الأملاك الوقفية".

فبالنظر إلى التقسيم الثلاثي الذي جاء به المشرع الجزائري للأملاك العقارية فإن قواعد الحماية المقررة لحماية الأملاك العقارية الخاصة تختلف عن تلك المتعلقة بالقواعد المقررة لحماية الأملاك العامة، كذلك الشأن بالنسبة للأملاك الوقفية، إذ يقتضي أن تكون قواعد الحماية صارمة في نوع وأقل صرامة منها في نوع آخر.

ولكي يتمتع المالك بالحماية المذكورة، تبني المشرع بموجب أحكام هذا القانون مبدأ وجوب إثبات الملكية الخاصة والحقوق العينية، بأن يكون بحوزة كل مالك أو حائز أو شاغل

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري-ج، ر، العدد 49 لسنة 1990. أمر رقم 26-74 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19 السنة 1974.

لملك عقاري سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل، فنصت المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"¹.

كذلك طبقا لأحكام المادة 30 من هذا القانون فإنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.²

ولكون السندات المثبتة للملكية العقارية تختلف باختلاف طبيعتها القانونية فإنها وحدها أحيانا قد لا تكفي، مكن المشرع الملاك والحائزين من حق اللجوء إلى القضاء المختص للدفاع عن أملاكهم ورد الإعتداء عليها من أي طرف كان عن طريق ممارسة دعاوى الملكية وعلى أرسيا دعوى الإستحقاق، فضلا على دعاوى الحيازة متى كانت مطابقة للقانون، ووفق الإجراءات القانونية، شرط الإستظهار بما يثبت ذلك أمام القضاء المختص هكذا قرر المشرع في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية، وسائل تحمي هذا الحق التي تظهر في صورة دعاوى قضائية تضمن استقرار الحقوق وتدرأ كل عمل من شأنه أن يعيق المالك في الانتفاع بملكه، والتمتع بالسلطات التي خولها له القانون وتبعا لذلك لمالك العقار أن يسترد ملكه من أي يد كانت وهذا ما يسعى بدعوى الاستحقاق السابق ذكرها أو أن يطلب منع تعرض الغير لملكه، وهذا ما يسعى بدعوى منع تعرض في الملكية وله أيضا أن يطلب وقف كل عمل في ملكه.³

وهذا ما يسعى بدعوى منع أو وقف الأعمال الجديدة في الملكية، حيث يكون المالك في كل هذه الدعاوى مطالبا بإثبات حق ملكيته وبالنسبة للحماية الجزائية تتجلى في تجريم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، فالمشرع الجزائري حرص على تجريم الاعتداء أو التعدي

¹ - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 13

² - يجمع اليام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2007، ص

³ - كابوية رشيدة، مرجع سابق، ص 520

على الملكية العقارية الخاصة غير أن المادة 306 من قانون العقوبات تعتبر المادة الوحيدة التي نصت صراحة على تجريم التعدي على الملكية العقارية وقررت لها عقوبة مشددة.¹

ثانياً: حدود سلطة الإدارة في نزع الملكية

1- ضرورة احترام الإجراءات القانونية

ألزم المشرع الإدارة باحترام سلسلة من الإجراءات الشكلية والموضوعية قبل نزع الملكية، تحت طائلة بطلان القرار الإداري إذا شابته عيب في الشكل أو الاختصاص أو السبب.²

2- وجوب التعويض العادل والمنصف

لا يكتمل نزع الملكية إلا بدفع تعويض عادل ومسبق للمالك المنزوعة ملكيته، بحيث يغطي القيمة الحقيقية للعقار والأضرار الناتجة عن النزع.³

3- الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية

يمارس القضاء الإداري رقابة على مشروعية قرارات نزع الملكية، سواء من حيث تحقق المنفعة العامة أو احترام الإجراءات القانونية، مما يشكل ضماناً أساسية لحماية حقوق الأفراد.⁶

ثالثاً: الضمانات القانونية لحماية حق الملكية

¹ نصت المادة 386 من الأمر رقم 15566 المؤرخ في 08/06/1966. المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 82/04 المؤرخ في 13/02/1982، ج، ر، عدد 49 لسنة 1966 على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس وإذا كان نزع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100000 دج.

² سليمان محمد الطماوي، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015، ص 443.

³ عمار عوابدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 275.

1- حصر حالات نزع الملكية في المنفعة العامة فقط

لا يجوز اللجوء إلى نزع الملكية إلا في الحالات التي تفرضها متطلبات المنفعة العامة، الأمر الذي يحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطتها¹.

2- تمكين المالك من الطعن في القرارات الإدارية

يحق للمالك المتضرر رفع دعوى قضائية للطعن في². قرار التصريح بالمنفعة العامة أو المطالبة بإعادة تقدير التعويض إذا اعتبره غير منصف

3- تكريس مبدأ التوازن بين المصلحة العامة والخاصة

يسعى نظام نزع الملكية إلى تحقيق التوازن بين ضرورة تنفيذ المشاريع العامة وحماية الحقوق الفردية، بحيث لا تطغى المصلحة العامة على حقوق الأفراد دون ضمانات قانونية كافية

الفرع الثاني: التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء المؤقت والاعتداء المادي

يختلط نظام نزع الملكية للمنفعة العامة بعدد من الأنظمة القانونية المشابهة التي تمارسها الإدارة تحقيقاً للصالح العام، وعلى رأسها الاستيلاء المؤقت والاعتداء المادي، غير أن لكل نظام منها طبيعة قانونية خاصة وآثار مختلفة

¹ - عبد القادر عدو، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 187.

² - مسعود شيهوب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 154.

فإذا كان نزع الملكية يؤدي إلى نقل ملكية العقار نهائياً إلى الإدارة مقابل تعويض عادل ومسبق، فإن الاستيلاء المؤقت يقتصر على انتفاع الإدارة بالعقار لمدة محددة دون انتقال الملكية، بينما يُعدّ الاعتداء المادي تصرفاً غير مشروع يصدر عن الإدارة خارج نطاق القانون ويمس بحقوق الأفراد دون سند قانوني

وتبرز أهمية التمييز بين هذه الأنظمة في تحديد الجهة القضائية المختصة، والآثار القانونية المترتبة، والضمانات الممنوحة للأفراد في مواجهة الإدارة.¹

وعليه، فإن التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء المؤقت والاعتداء المادي يقتضي بيان أوجه الاختلاف من حيث الطبيعة القانونية، والإجراءات، والآثار المترتبة على كل نظام

أولاً: التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء المؤقت

1- اختلاف الطبيعة القانونية لكل منهما

يُعتبر نزع الملكية إجراءً قانونياً يؤدي إلى نقل ملكية العقار نهائياً للإدارة بعد استيفاء الشروط القانونية، بينما الاستيلاء المؤقت لا يؤدي إلى نقل الملكية وإنما يمنح الإدارة حق الانتفاع المؤقت بالعقار لمدة معينة تقتضيها الضرورة العامة.²

2- اختلاف الهدف من الإجراء

ويهدف نزع الملكية إلى تخصيص العقار نهائياً لمشروع ذي منفعة عامة، في حين يهدف الاستيلاء المؤقت إلى تمكين الإدارة من استعمال العقار مؤقتاً لإنجاز أعمال عاجلة أو ظرفية كالأشغال العمومية أو مواجهة الكوارث.¹

¹ - محمد الصغير بعلي، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 228.

² - عمار بوضياف، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 319.

3- اختلاف الآثار القانونية والتعويض

في نزع الملكية يحصل المالك على تعويض نهائي مقابل فقدان ملكيته، أما في الاستيلاء المؤقت فيحتفظ المالك بملكته ويستحق تعويضاً عن الأضرار الناتجة عن حرمانه المؤقت من الانتفاع بالعقار².

ثانياً: التمييز بين نزع الملكية والاعتداء المادي

1- مشروعية نزع الملكية وعدم مشروعية الاعتداء المادي

يقوم نزع الملكية على أساس قانوني وإجراءات منظمة يحددها القانون، بينما يتحقق الاعتداء المادي عندما تتصرف الإدارة خارج حدود اختصاصها أو دون سند قانوني، مما يشكل مساساً غير مشروع بحق الملكية³.

2- اختلاف الجهة القضائية المختصة

تخضع منازعات نزع الملكية لاختصاص القضاء الإداري باعتبارها منازعات إدارية، في حين قد ينعقد الاختصاص للقضاء العادي في حالات الاعتداء المادي حمايةً للملكية الخاصة والحريات الأساسية¹.

¹ - ناصر لباد، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2019، ص 201.

² - عمار عوابدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 281.

³ - سليمان محمد الطماوي، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015، ص 451.

3- اختلاف الحماية القانونية المقررة للأفراد

يتمتع الأفراد في نزع الملكية بضمانات قانونية مسبقة كالتصريح بالمنفعة العامة والتعويض، أما في الاعتداء المادي فإن الحماية القضائية تتجسد في وقف الاعتداء وإزالة آثاره والتعويض عن الضرر الناتج عنه².

ثالثاً: أوجه التشابه والاختلاف بين الأنظمة الثلاثة

1- اشتراكها في ارتباطها بالمصلحة العامة

تتشترك نزع الملكية والاستيلاء المؤقت وحتى بعض صور تدخل الإدارة في الاعتداء المادي في ارتباطها بنشاط الإدارة وتحقيق أغراض عامة، غير أن المشروعية هي معيار التفرقة الأساسية بينها³.

2- اختلاف نطاق المساس بحق الملكية

يؤدي نزع الملكية إلى إنهاء حق الملكية نهائياً، بينما يقتصر الاستيلاء المؤقت على تقييد الانتفاع بالعقار لفترة محددة، أما الاعتداء المادي فيمثل مساساً غير مشروع قد يقع على الملكية أو الحيازة دون اتباع الإجراءات القانونية¹.

¹ - عبد القادر عدو، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 193.

² - مسعود شيهوب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 162.

³ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21،

سنة 1991

3- تباين الضمانات القضائية والإجرائية

أحاط المشرع نزع الملكية بضمانات دقيقة لحماية الأفراد، في حين يتمتع الاستيلاء المؤقت بضمانات أخف نظراً لطابعه المؤقت، أما الاعتداء المادي فيواجه برقابة قضائية صارمة تهدف إلى إعادة الحقوق إلى أصحابها وتعويضهم عن الأضرار

المبحث الثاني: الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة

يُعدّ نزع الملكية للمنفعة العامة من أخطر القيود الواردة على حق الملكية الخاصة، إذ يجيز للإدارة الاستيلاء على الأملاك العقارية للأفراد جبراً عنهم، مقابل تعويض عادل، متى اقتضت ذلك متطلبات المنفعة العامة.

¹ - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016، ص 244.

غير أن هذا الإجراء الاستثنائي لا يمكن أن يمارس بصورة مطلقة، بل يتأسس على منظومة قانونية دقيقة تحدد شروطه وإجراءاته وضماناته، بما يحقق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد¹.

وفي هذا الإطار، يستند الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري إلى جملة من النصوص الدستورية والتشريعية والتنظيمية، وعلى رأسها القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، والذي جاء ليؤطر هذه العملية من حيث الشروط والإجراءات، ويكرّس مبدأ التعويض العادل والمسبق كضمانة جوهريّة لحماية الملكية الخاصة².

كما تدعمه نصوص أخرى ذات صلة، خاصة ما ورد في الدستور الجزائري الذي يقر بحرمة الملكية الخاصة ولا يسمح بالمساس بها إلا في إطار القانون ولأغراض المنفعة العامة.

وقد اهتم الفقه الإداري بتفسير هذا الأساس القانوني وتبيان طبيعته، حيث اعتبر أن نزع الملكية لا يُعد مجرد عمل إداري بسيط، بل هو إجراء مركب ذو طبيعة قانونية خاصة يجمع بين السلطة العامة وضمانات القانون، بما يحقق مشروعية التدخل الإداري في الملكية الخاصة³.

وفي هذا السياق، يذهب الفقيه عمار عوابدي إلى أن نزع الملكية يمثل "امتيازاً خطيراً للإدارة يجب أن يظل محاطاً بقيود قانونية صارمة لضمان عدم التعسف في استعماله"¹.

كما أكدت الدراسات الفقهية المقارنة، خاصة في القانون الفرنسي، أن نزع الملكية لا يكون مشروعاً إلا إذا استند إلى أساس قانوني واضح يحدد المنفعة العامة ويضمن التعويض الكامل،

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 215 وما بعدها.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، 1991.

³ - سليمان الطماوي، القضاء الإداري - قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 320.

وهو ما تبناه المشرع الجزائري في تنظيمه لهذه العملية، متأثراً بالمدرسة الفرنسية في القانون الإداري¹.

وعليه، فإن دراسة الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة تقتضي الوقوف عند مختلف النصوص المؤسسة له، وتحليل طبيعته القانونية، وبيان الضمانات التي أحاط بها المشرع هذا الإجراء الاستثنائي، بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية حق الملكية الخاصة.

المطلب الأول: الأساس الدستوري والتشريعي

يُعدّ الأساس الدستوري والتشريعي لنزع الملكية للمنفعة العامة الركيزة الجوهرية التي يستند إليها هذا الإجراء الاستثنائي، إذ لا يمكن للإدارة أن تمسّ حق الملكية الخاصة إلا في حدود ما يقرره الدستور وما ينظمه القانون، باعتبار أن الملكية حق محمي دستورياً لا يجوز تقييده إلا لتحقيق المنفعة العامة ووفق الضمانات القانونية المقررة. ومن ثمّ فإن المشرع الدستوري الجزائري قد كرّس مبدأ حماية الملكية الخاصة، مع إقرار إمكانية نزعها في إطار القانون مقابل تعويض عادل ومنصف، بما يضمن التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، غنابة، 2010، ص 178.

وعلى المستوى الدستوري، نصّ الدستور الجزائري لسنة 2020 على حماية الملكية الخاصة باعتبارها حقاً أساسياً، حيث لا يتم المساس بها إلا في إطار القانون ولضرورة المنفعة العامة، مع ضمان التعويض العادل والمسبق، وهو ما يعكس الطابع الحمائي للملكية من جهة، ومرونة تدخل الإدارة من جهة أخرى لتحقيق أهداف التنمية والمصلحة العامة.¹

أما على المستوى التشريعي، فقد نظم المشرع الجزائري نزع الملكية بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، والذي يُعد الإطار القانوني الأساسي الذي يحدد شروط وإجراءات نزع الملكية، بدءاً من إعلان المنفعة العامة، مروراً بمرحلة التحقيق الإداري، وصولاً إلى صدور قرار النزع والتعويض.²

وقد جاء هذا القانون ليؤكد الطابع الاستثنائي لنزع الملكية، ويخضعه لرقابة صارمة تكفل عدم التعسف في استعمال السلطة.³

كما تدعم هذا الإطار التشريعي مجموعة من النصوص التنظيمية التي تحدد كيفية تطبيق إجراءات نزع الملكية، بما يضمن احترام حقوق الملاك وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، وهو ما يعكس توجه المشرع نحو تعزيز الضمانات القانونية في مواجهة سلطة الإدارة.⁴

وعليه، فإن الأساس الدستوري والتشريعي لنزع الملكية للمنفعة العامة يجسد منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى حماية الملكية الخاصة من جهة، وتمكين الإدارة من تحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى، في إطار من المشروعية والرقابة القانونية.

¹ - الدستور الجزائري لسنة 2020، المادة المتعلقة بحماية الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، 2020، ص 12-13.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 21، 1991، ص 8-10.

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 210-215.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 175-178.

الفرع الأول: نزع الملكية في الدستور الجزائري

يعتبر الدستور الجزائري المرجع الأعلى الذي يؤسس لمشروعية نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ يوازن بين حماية الملكية الخاصة باعتبارها حقاً دستورياً أصيلاً، وبين تمكين الدولة من التدخل الاستثنائي في هذا الحق متى اقتضت ذلك متطلبات المنفعة العامة.

وقد حرص المشرع الدستوري على إحاطة هذا الإجراء بجملة من الضمانات التي تمنع التعسف، وتكرس مبدأ التعويض العادل والمسبق، بما يجعل نزع الملكية إجراءً مقيداً لا يمكن مباشرته إلا في إطار قانوني صارم يحقق المصلحة العامة دون الإضرار غير المشروع بالأفراد.

وفي هذا الإطار يمكن إبراز الأساس الدستوري لنزع الملكية من خلال المحاور التالية:

أولاً: تكريس حماية الملكية الخاصة دستورياً

1. اعتبار الملكية الخاصة حقاً دستورياً محمياً.
2. منع المساس بالملكية إلا في إطار القانون.
3. إقرار مبدأ عدم جواز انتزاع الملكية تعسفياً¹.

ثانياً: إجازة نزع الملكية للمنفعة العامة

1. السماح بنزع الملكية كاستثناء على الأصل العام.

¹ - الدستور الجزائري لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، 2020، ص 12

2. اشتراط تحقق المنفعة العامة كأساس للتدخل.

3. ربط النزع بوجود مبرر قانوني ومشروع¹.

ثالثاً: ضمانات نزع الملكية في الدستور

1. إلزامية التعويض العادل والمنصف.

2. خضوع إجراءات النزع لمبدأ المشروعية.²

3. حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة

وبناءً عليه، فإن الدستور الجزائري لا ينظر إلى نزع الملكية باعتباره وسيلة مطلقة بيد الإدارة، وإنما كإجراء استثنائي محاط بضمانات صارمة، يهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد، وهو ما يعكس توجه المشرع نحو تعزيز دولة القانون وترسيخ مبدأ سيادة القانون في مجال الملكية العقارية³.

الفرع الثاني: تنظيم نزع الملكية في القوانين الخاصة (قانون نزع الملكية للمنفعة العامة)

يعد تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة في القوانين الخاصة، وعلى رأسها القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الإطار التشريعي الدقيق الذي يحدد كيفية ممارسة الإدارة لسلطتها في المساس بحق الملكية الخاصة، باعتبار هذا الإجراء من أخطر القيود الواردة على الحقوق العينية العقارية

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 210-212.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 176-178.

³ - سليمان الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 318-321.

وقد جاء هذا القانون ليُجسّد مبدأ المشروعية، من خلال وضع إجراءات صارمة ومراحل متدرجة تضمن عدم التعسف في استعمال سلطة نزع الملكية، مع إقرار ضمانات أساسية للملاك، أهمها التعويض العادل والمسبق¹.

وفي هذا السياق يمكن إبراز تنظيم نزع الملكية في القانون الخاص من خلال المحاور التالية:

أولاً: تحديد شروط نزع الملكية للمنفعة العامة

1. اشتراط وجود منفعة عامة حقيقية ومحددة.
2. ضرورة صدور قرار إداري يعلن المنفعة العامة.
3. تقييد سلطة الإدارة بحدود القانون وعدم التعسف².

ثانياً: الإجراءات القانونية لنزع الملكية

1. المرور بمرحلة التحقيق الإداري والتقني.
2. إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة.
3. اتخاذ قرار نزع الملكية النهائي وفق الضوابط القانونية³.

ثالثاً: الضمانات المقررة للملاك

1. حق المالك في التعويض العادل والمسبق.
2. إمكانية الطعن القضائي في قرارات نزع الملكية
3. خضوع إجراءات النزع لرقابة القضاء الإداري⁴.

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، 1991، ص 8-10.

² - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 213-216.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 179-182.

⁴ - سليمان الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 322-325.

وعليه، فإن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر لم يكتفِ بإقرار سلطة الإدارة في الاستيلاء على العقار، بل أحاط هذه السلطة بمجموعة من الضوابط القانونية والإجرائية التي تضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة، وحماية حقوق الملكية الخاصة من جهة أخرى، بما يعكس توجه المشرع نحو ترسيخ دولة القانون وحماية الحقوق والحريات.

المطلب الثاني: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً استثنائياً يمسّ بحق الملكية الخاصة، لذلك لم يتركه المشرع الجزائري لمجرد السلطة التقديرية للإدارة، بل قيده بمجموعة من الشروط القانونية الصارمة التي تهدف إلى منع التعسف وضمان أن يكون هذا الإجراء مبرراً ومشروطاً بوجود منفعة عامة حقيقية ومحددة.

وتبرز أهمية هذه الشروط في كونها تشكل الضمانة الأساسية للتوازن بين حق الدولة في تلبية حاجات المرفق العام ومتطلبات التنمية، وبين حماية حقوق الأفراد في ملكيتهم الخاصة¹.

وقد حدد القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة جملة من الشروط الموضوعية والإجرائية التي يجب توافرها قبل مباشرة عملية النزع، حيث لا يمكن للإدارة أن تتخذ قرار نزع الملكية إلا إذا ثبتت ضرورة المنفعة العامة، وتم احترام الإجراءات القانونية المقررة، بما في ذلك إعلان المنفعة العامة وإجراء التحقيقات اللازمة، وصولاً إلى قرار النزع والتعويض².

كما أن الفقه الإداري يؤكد على أن شروط نزع الملكية تمثل قيداً جوهرياً على سلطة الإدارة، إذ يرى الفقيه عمار عوابدي أن "نزع الملكية لا يكون مشروعاً إلا إذا استند إلى سبب

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 183-185.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، 1991، ص 8-12.

جدي يتمثل في المنفعة العامة، وتم وفق إجراءات قانونية دقيقة تضمن حقوق الأفراد²، وهو ما يعكس الطابع الاستثنائي لهذا الإجراء¹.

وعليه، فإن دراسة شروط نزع الملكية للمنفعة العامة تقتضي التمييز بين الشروط الموضوعية المتعلقة بوجود المنفعة العامة، والشروط الإجرائية المرتبطة باحترام المراحل القانونية، إضافة إلى الضمانات المقررة للملاك، وهو ما يعكس حرص المشرع على تحقيق التوازن بين السلطة العامة وحقوق الأفراد².

الفرع الأول: شرط المنفعة العامة

يُعتبر شرط المنفعة العامة الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام نزع الملكية، إذ لا يجوز للإدارة أن تمسّ حق الملكية الخاصة إلا إذا كان الهدف من ذلك تحقيق منفعة عامة حقيقية وفعّالة تعود بالنفع على المجتمع ككل. ويُعد هذا الشرط جوهر المشروعية في عملية النزع، لأنه يبرر الاستثناء الخطير المتمثل في نزع الملكية، ويمنع تحويل هذا الإجراء إلى وسيلة تعسفية تمسّ حقوق الأفراد دون مبرر مشروع. وقد أحاط المشرع الجزائري هذا الشرط بضوابط دقيقة من خلال القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي اشترط إعلان المنفعة العامة كمرحلة أساسية قبل أي مساس بالملكية الخاصة، بما يضمن رقابة قانونية على دوافع الإدارة³.

وفي هذا السياق، يمكن تحليل شرط المنفعة العامة من خلال المحاور التالية:

أولاً: مفهوم المنفعة العامة وضوابطها

1. المنفعة العامة كغاية تهدف إلى تحقيق المصلحة الجماعية.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 218-220.

² - سليمان الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 326-328.

³ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، 1991، ص 8-9.

2. تحديدها من طرف السلطة الإدارية المختصة.
3. خضوعها لرقابة القضاء الإداري للتأكد من مشروعيتها¹.

ثانياً: معايير تقدير المنفعة العامة

1. ارتباطها بالمشاريع ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي.
2. ضرورة أن تكون المنفعة محققة وواقعية وليست افتراضية.
3. تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والملكية الخاصة².

ثالثاً: الرقابة على شرط المنفعة العامة

1. الرقابة القضائية على قرارات إعلان المنفعة العامة.
2. إمكانية الطعن في قرارات النزع أمام القضاء الإداري.
3. منع التعسف في استعمال السلطة في تقدير المنفعة العامة³.

وعليه، فإن شرط المنفعة العامة يشكل الضمانة الجوهرية لمشروعية نزع الملكية، إذ لا يمكن تبرير هذا الإجراء إلا بوجود هدف عام حقيقي ومحدد يخضع لرقابة قانونية وقضائية، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الملكية الخاصة.

الفرع الثاني: شرط التعويض العادل والمسبق

تعد شرط التعويض العادل والمسبق أحد أهم الضمانات الجوهرية التي أقرها المشرع الجزائري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ لا يمكن للإدارة أن تمسّ حق الملكية الخاصة إلا مقابل تعويض كامل ومنصف يُقدَّر مسبقاً قبل نقل الملكية، بما يضمن عدم الإضرار بالمالك وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 221-223.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 186-188.

³ - سليمان الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 329-331.

ويكتسي هذا الشرط أهمية بالغة باعتباره الوسيلة الأساسية لجبر الضرر الناتج عن حرمان المالك من ملكه، وهو ما كرّسه القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الذي جعل التعويض ركناً أساسياً لا يقوم النزع بدونه¹. وفي هذا الإطار يمكن تحليل شرط التعويض العادل والمسبق من خلال المحاور التالية:

أولاً: خصائص التعويض في نزع الملكية

1. أن يكون التعويض عادلاً يعكس القيمة الحقيقية للعقار المنزوع.
2. أن يكون شاملاً لكل الأضرار المباشرة الناتجة عن النزع.
3. أن يراعي القيمة السوقية للعقار وقت صدور قرار النزع.²

ثانياً: طابع التعويض المسبق

1. وجوب دفع التعويض قبل نقل الملكية فعلياً.
2. منع تنفيذ قرار نزع الملكية دون تسوية التعويض.
3. ضمان عدم الإثراء غير المشروع للإدارة على حساب الأفراد.³

ثالثاً: آليات تقدير ومراقبة التعويض

1. اعتماد لجان التقييم العقاري لتحديد قيمة التعويض.
2. إمكانية الطعن القضائي في مبلغ التعويض المحدد.¹

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، 1991، ص 10-12.

² - عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 224-226.

3. خضوع تقدير التعويض لرقابة القضاء الإداري لضمان العدالة

وعليه، فإن شرط التعويض العادل والمسبق يُعدّ حجر الزاوية في نظام نزع الملكية، لأنه يجسد الحماية الفعلية لحق الملكية الخاصة، ويحول دون تحول هذا الإجراء الاستثنائي إلى وسيلة للإضرار بالأفراد، مما يعكس حرص المشرع الجزائري على تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمان الحقوق الفردية.

خاتمة الفصل الثاني

في ختام هذا الفصل المتعلق بـ الإطار المفاهيمي والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، يتضح أن نزع الملكية يُعدّ من أخطر القيود الواردة على حق الملكية الخاصة، باعتباره إجراءً استثنائياً يسمح للإدارة بالمساس بهذا الحق الدستوري، شريطة أن يتم ذلك في إطار قانوني صارم يحقق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمانات حماية الملكية الفردية.

وقد بيّن الجانب المفاهيمي أن نزع الملكية ليس مجرد إجراء إداري بسيط، بل هو نظام قانوني متكامل يقوم على فكرة التضحية بالملكية الخاصة لفائدة المصلحة العامة، مع التأكيد

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2010، ص 189-191.

على طابعه الاستثنائي وعدم جواز اللجوء إليه إلا في حدود ضيقة ومبررة. كما أبرزت الدراسة اختلاف المفاهيم الفقهية والتشريعية له، مع الاتفاق على كونه وسيلة قانونية لتحقيق التنمية وتلبية حاجات المرفق العام.

أما من الناحية القانونية، فقد تبين أن هذا النظام يستند إلى مرجعيات متعددة، على رأسها الدستور الذي كرس حماية الملكية الخاصة وأجاز المساس بها في إطار القانون وللمنفعة العامة، إلى جانب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي وضع الإطار الإجرائي الدقيق لنزع الملكية، محدداً شروطه وضماناته، خاصة شرط المنفعة العامة، وشرط التعويض العادل والمسبق، واحترام الإجراءات القانونية وعليه، فإن نزع الملكية للمنفعة العامة يقوم على فلسفة قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين السلطة العامة وحقوق الأفراد، من خلال إخضاع هذا الإجراء لرقابة قانونية وقضائية صارمة، بما يضمن عدم التعسف في استعماله ويكرّس مبدأ سيادة القانون وحماية الحقوق والحريات في الدولة.

وبذلك يمكن القول إن الإطار المفاهيمي والقانوني لنزع الملكية يشكل قاعدة أساسية لفهم هذا النظام، ويمهّد لدراسة تطبيقاته العملية وإشكالاته القانونية في الواقع الإداري والقضائي

الفصل الثاني

إجراءات وآثار نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر نظام نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز مظاهر تدخل الدولة في حق الملكية الخاصة، إذ يسمح للإدارة بالاستيلاء على العقارات الخاصة تحقيقاً لمصلحة عامة، شريطة احترام الضوابط القانونية والإجرائية التي تكفل التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد. وإذا كان الفصل الأول قد تناول الإطار المفاهيمي والقانوني لنزع الملكية، فإن هذا الفصل يركز على الجانب الإجرائي والآثار القانونية المترتبة عنه، باعتباره المجال الذي تتجسد فيه الحماية الحقيقية لحقوق المالكين¹.

وتكمن أهمية دراسة إجراءات نزع الملكية في كونها تمثل الضمانة الأساسية ضد تعسف الإدارة، حيث أحاطها المشرع بجملة من الشروط الشكلية والموضوعية، بدءاً من التصريح بالمنفعة العامة، مروراً بإجراءات التحقيق الإداري وتحديد العقارات المعنية، وصولاً إلى صدور قرار نزع الملكية وتنفيذه².

كما أن هذه الإجراءات لا تكتسب مشروعيتها إلا إذا احترمت المبادئ الأساسية، وعلى رأسها مبدأ الشرعية، وحق الدفاع، وضمان التعويض العادل والمسبق³.

أما من حيث الآثار، فإن نزع الملكية يترتب عليه انتقال حق الملكية من الفرد إلى الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، وما يرافق ذلك من نتائج قانونية هامة، سواء بالنسبة للمالك المنزوع منه ملكه، أو بالنسبة للغير، كالدائنين وأصحاب الحقوق العينية. كما يثير هذا النظام إشكالات متعددة تتعلق بتقدير التعويض، ومدى كفايته، وآجال دفعه، إضافة إلى المنازعات القضائية التي قد تنشأ بشأنه⁴.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 312-315.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، ص 1020.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 198-202.

⁴ - عبد القادر بن مسعود، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015، ص 45-50.

المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

تُعَدّ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الضمانات القانونية التي أقرّها المشرّع لحماية حق الملكية الخاصة من تعسف الإدارة، إذ لا يكفي مجرد تقرير مبدأ نزع الملكية لتحقيق المصلحة العامة، بل يتعين أن يتم ذلك وفق مسار إجرائي دقيق يوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وحقوق الأفراد. فالإجراءات تمثل الإطار العملي الذي يترجم فيه مبدأ المشروعية، ويضمن خضوع الإدارة للقانون في جميع مراحل نزع الملكية¹.

وقد أحاط المشرّع الجزائري هذه العملية بجملة من الخطوات المتتابعة التي تبدأ بالتصريح بالمنفعة العامة، باعتباره الأساس القانوني لنزع الملكية، ثم تمر بمرحلة التحقيق الإداري الذي يهدف إلى التأكد من جدية المشروع وتحديد العقارات المعنية، إضافة إلى ضبط قائمة المالكين والحقوق المرتبطة بالعقار و كما تشمل هذه الإجراءات إصدار قرار قابلية التنازل، الذي يُعَدّ مرحلة حاسمة في نقل الملكية، وصولاً إلى إتمام إجراءات التعويض وتنفيذ قرار نزع الملكية².

وتكمن أهمية هذه الإجراءات في كونها لا تقتصر على الجانب الشكلي فحسب، بل تمتد لتشمل ضمانات جوهريّة، من بينها حق المعنّيين في الإعلام والمشاركة، وحقهم في الطعن في القرارات الإدارية أمام القضاء المختص، بما يعزز الرقابة القضائية على أعمال الإدارة ويكرّس حماية الحقوق والحريات³.

وعليه، فإن دراسة إجراءات نزع الملكية تقتضي تحليل مختلف مراحلها القانونية، والوقوف على الضوابط التي تحكم كل مرحلة، ومدى فعاليتها في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد⁴.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 318-322.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 205-210.

³ - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 262-266.

⁴ - عبد القادر بن مسعود، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015، ص 52-58.

المطلب الأول: المرحلة الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة

تُشكّل المرحلة الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة الركيزة الأساسية التي تقوم عليها هذه العملية، إذ تُعدّ الإطار الأولي الذي تتجسد من خلاله إرادة الإدارة في تحقيق المصلحة العامة، ضمن حدود الشرعية القانونية واحترام حقوق الأفراد. فلا يمكن الانتقال إلى المراحل اللاحقة، خاصة القضائية منها، إلا بعد استيفاء هذه المرحلة بكافة إجراءاتها وشروطها التي حدّدها المشرّع بدقة¹.

وتتميّز المرحلة الإدارية بطابعها التحضيري والتنظيمي، حيث تبدأ بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، الذي يُعدّ الأساس القانوني لنزع الملكية، ويخضع لرقابة القضاء الإداري من حيث مشروعيته. يلي ذلك إجراء التحقيق الإداري الذي يهدف إلى التأكد من جدوى المشروع المزمع إنجازه، وتحديد نطاقه، وضبط قائمة العقارات والمالكين المعنيين، مع تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم في إطار مبدأ الشفافية وحقوق الدفاع².

كما تشمل هذه المرحلة إصدار قرار قابلية التنازل، الذي يُعدّ بمثابة إعلان رسمي عن نية الإدارة في نقل الملكية، ويحدد بدقة الأملاك المعنية بالنزع، مما يُمهّد للانتقال إلى المرحلة القضائية المتعلقة بتقدير التعويض ونقل الملكية.

وتكتسي هذه الإجراءات أهمية بالغة، لكونها تمثل ضمانات قانونية جوهرية تكفل حماية الملكية الخاصة من أي تعسف محتمل من جانب الإدارة³.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 320-324.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 212-216.

³ - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 268-271.

وعليه، فإن دراسة المرحلة الإدارية لنزع الملكية تقتضي الوقوف على مختلف عناصرها وإجراءاتها، وتحليل مدى احترام الإدارة للضوابط القانونية، ومدى فعالية هذه المرحلة في تحقيق التوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وحماية حقوق الأفراد¹.

يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يركز عليها المشروع المراد انجازه ، و المشرع عادة لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي تخول الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه .

لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 9-91-11 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
 - تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
 - تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
 - قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- كما يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها².

من خلال هذه المادة نلاحظ أن قرار التصريح بالمنفعة العامة يعتبر إجراء جوهريا وضروريا لنزع الملكية للمنفعة العامة، ويشترط فيه أن يصدر من المختصة قانونا وبمرسوم

¹ - عبد القادر بن مسعود، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015، ص 60-65

² - المادة 03 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة : الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر ، العدد 21 الصادر في 27 أفريل 1191، ص 694

تتفذي ووفقا للتشريعات والنصوص التنظيمية السارية المفعول، ويجب أن يتضمن هذا القرار أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها، مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها، قوام الأشغال المراد الشروع فيها، توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية¹.

وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحياة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشماس الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية².

هذا بالإضافة إلى ضرورة احترام بعض القواعد الشكلية والمنصوص عليها في المادة 11 من قانون نزع الملكية كآتي:

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإجراءات التالية:

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 هذا القانون
- من علما بأنه يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية

¹ - المادة 10 من نفس القانون، ص695، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المرجع السابق، ص 1

² - المادة 11 من نفس القانون، ص695

والإدارية وذلك في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وتفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر. ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ

الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العامة

يُعدّ التصريح بالمنفعة العامة المرحلة الأساسية التي تُبشر بها إجراءات نزع الملكية، حيث يُمثّل الأساس القانوني الذي يُبرّر تدخل الإدارة في الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة عامة. ويخضع هذا التصريح لجملة من الضوابط الموضوعية والإجرائية التي تضمن التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية حق الملكية.¹

أولاً: مفهوم التصريح بالمنفعة العامة وطبيعته القانونية

تعتبر التصريح بالمنفعة العامة من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق التوازن بين حماية حق الملكية الخاصة ومتطلبات تحقيق المصلحة العامة، إذ لا يجوز للإدارة المساس بحق الملكية إلا وفق شروط وضمانات قانونية محددة، يأتي في مقدمتها صدور تصريح بالمنفعة العامة يثبت أن المشروع المزمع إنجازه يهدف إلى تحقيق منفعة عامة حقيقية تعود بالنفع على المجتمع.²

ويُشكّل هذا التصريح الأساس القانوني الذي تستند إليه الإدارة للشرع في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، باعتباره إجراءً سابقاً وضرورياً لاكتساب الإدارة سلطة نزع الملكية بصورة مشروعة.³

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 214-218

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991، المعدل والمتمم.

³ - المادة 61 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020،

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام التصريح بالمنفعة العامة ضمن القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، حيث حدّد شروطه وإجراءاته والجهات المختصة بإصداره، وذلك تكريساً للضمانات الدستورية المتعلقة بحماية الملكية الخاصة المنصوص عليها في دستور الجزائر لسنة 2020، خاصة المادة 61 التي أكدت أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ومقابل تعويض عادل ومنصف ومسبق¹.

ويكتسي التصريح بالمنفعة العامة طبيعة قانونية خاصة، فهو من جهة يُعتبر قراراً إدارياً صادراً عن السلطة الإدارية المختصة، ومن جهة أخرى يُعدّ إجراءً تمهيدياً جوهرياً يترتب عليه المساس بحق دستوري يتمثل في حق الملكية، الأمر الذي جعل الفقه والقضاء الإداري يحيطان² هذا القرار برقابة قانونية دقيقة للتحقق من مدى احترامه لمبدأ المشروعية وتحقيقه الفعلي للمنفعة العامة³.

1- تعريف التصريح بالمنفعة العامة

يقصد بالتصريح بالمنفعة العامة ذلك القرار الإداري الذي تصدره السلطة المختصة، والذي تقرّر بموجبه أن مشروعاً معيناً يحقق مصلحة عامة تبرر نزع الملكية من أجل إنجازه.

¹ - بن عيسى محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018، ص 15-18.

² - زروقي ليلي، النظام القانوني للتصريح بالمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة وهران 2، 2022، ص 31-34.

³ - بوحفص عبد القادر، آليات حماية الملكية الخاصة في قانون نزع الملكية الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021، ص 22-25.

وقد عرّفه الفقه بأنه: "عمل إداري أحادي الجانب يُعلن أن المشروع المزمع إنجازه يهدف إلى تحقيق منفعة عامة، مما يُجيز اتخاذ إجراءات نزع الملكية"¹.

2- خصائص التصريح بالمنفعة العامة

- هو قرار إداري يصدر بإرادة منفردة من الإدارة.
- يتمتع بقرينة المشروعية إلى حين إلغائه قضائياً.
- يُعد شرطاً جوهرياً لا يمكن مباشرة نزع الملكية بدونه².

3- الطبيعة القانونية للتصريح بالمنفعة العامة

يُعتبر التصريح بالمنفعة العامة قراراً إدارياً تنظيمياً أو فردياً بحسب نطاق المشروع، وهو يخضع لرقابة القضاء الإداري من حيث المشروعية، خاصة من حيث السبب والغاية³.

ثانياً: شروط التصريح بالمنفعة العامة

يُعتبر التصريح بالمنفعة العامة الركيزة الأساسية التي تقوم عليها إجراءات نزع الملكية في التشريع الجزائري، إذ لا يمكن للإدارة مباشرة أي إجراء يمس حق الملكية الخاصة إلا بعد التأكد من توافر مجموعة من الشروط القانونية والموضوعية التي تبرر اللجوء إلى هذا الإجراء الاستثنائي. ويهدف المشرع من خلال فرض هذه الشروط إلى حماية الأفراد من تعسف الإدارة وضمان عدم استعمال سلطة نزع الملكية إلا لتحقيق منفعة عامة حقيقية تتوافق مع متطلبات المصلحة العامة واحترام الحقوق الدستورية للأفراد.

وقد حرص القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على تحديد الإطار القانوني الذي يجب أن يتم في ظله التصريح بالمنفعة العامة، حيث اشترط وجود

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ص 112

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، ص 215

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 342

مشروع ذي طابع عام يحقق فائدة للمجتمع، مع ضرورة احترام الإجراءات الشكلية التي تسبق إصدار التصريح، كإجراء التحقيق الإداري وإثبات عدم إمكانية إنجاز المشروع بوسائل أخرى أقل مساساً بحق الملكية. كما أوجب المشرع أن يكون التصريح مبنياً على أسس قانونية وواقعية واضحة، وأن يصدر عن الجهة الإدارية المختصة وفقاً للأشكال التي يحددها القانون.

1- شرط تحقيق المصلحة العامة

يجب أن يكون الهدف من المشروع تحقيق منفعة عامة حقيقية، وليس مجرد مصلحة خاصة أو فتوية، وإلا كان القرار مشوباً بعيب الانحراف بالسلطة¹.

2- شرط احترام الإجراءات القانونية

يفرض القانون الجزائري، خاصة القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ضرورة اتباع إجراءات محددة، مثل التحقيق الإداري المسبق ونشر القرار².

3- شرط صدور القرار من السلطة المختصة

يجب أن يصدر التصريح من الجهة المخولة قانوناً (كالوالي أو الوزير أو رئيس الجمهورية حسب طبيعة المشروع)، وإلا عدّ القرار باطلاً لعيب عدم الاختصاص³.

¹ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، ص 178

² - المادة 9، من القانون 91-11، ص 5

³ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، ص 95

ثالثاً: آثار التصريح بالمنفعة العامة

1- تمكين الإدارة من مباشرة إجراءات نزع الملكية

يُعد التصريح نقطة الانطلاق لباقي الإجراءات، حيث لا يمكن للإدارة الشروع في نزع الملكية أو اتخاذ تدابير تنفيذ المشروع بدونها¹.

2- تقييد حق الملكية الخاصة

بمجرد صدور التصريح، يصبح حق الملكية مهدداً بالنزع، ويخضع لقيود قانونية مؤقتة تمهيداً لنقله إلى الإدارة².

3- قابلية القرار للطعن القضائي

يجوز للمتضررين الطعن في قرار التصريح أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء، خاصة إذا شابته عيب في الشكل أو الاختصاص أو الانحراف بالسلطة³.

ويتضح أن التصريح بالمنفعة العامة يُشكل حجر الزاوية في نظام نزع الملكية، إذ يُعدّ الأداة القانونية التي تُوازن بين حماية الملكية الخاصة وتحقيق الصالح العام، من خلال إخضاعه لشروط صارمة ورقابة قضائية فعالة.

الفرع الثاني: قرار نزع الملكية

يُعدّ قرار نزع الملكية المرحلة الحاسمة في مسار إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ يُجسّد الانتقال الفعلي من مجرد إعلان المنفعة العامة إلى اتخاذ إجراء قانوني يُفضي إلى نقل ملكية

¹ - نصت المادة 10 من القانون 91-11، ص 6

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 118

³ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 350

العقار من الخواص إلى الدولة أو أحد أشخاص القانون العام. ويخضع هذا القرار لضوابط دقيقة تكفل حماية حق الملكية من التعسف.

أولاً: مفهوم قرار نزع الملكية وطبيعته القانونية

يعتبر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز القرارات الإدارية التي تمارس من خلالها الإدارة صلاحياتها الاستثنائية المستمدة من امتيازات السلطة العامة، وذلك بغرض تحقيق المصلحة العامة وإنجاز المشاريع والمرافق ذات الطابع العمومي. ونظراً لما يترتب على هذا القرار من آثار قانونية تمس أحد أهم الحقوق الأساسية للأفراد، وهو حق الملكية الخاصة، فقد حرص المشرع الجزائري على تنظيمه ضمن إطار قانوني دقيق يحدد شروطه وإجراءاته، ويكفل في الوقت ذاته حماية حقوق الملاك وضمان عدم التعسف في استعمال هذه السلطة.

1- تعريف قرار نزع الملكية

يقصد بقرار نزع الملكية ذلك القرار الإداري النهائي الذي تصدره السلطة المختصة، ويترتب عليه نقل ملكية العقار جبراً من المالك إلى الإدارة مقابل تعويض عادل ومنصف¹.

2- خصائص قرار نزع الملكية

- قرار إداري نهائي قابل للتنفيذ المباشر.
- يمس بحق دستوري وهو حق الملكية.
- لا يصدر إلا بناءً على تصريح مسبق بالمنفعة العامة².

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ص 125

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، ص 220

3- الطبيعة القانونية لقرار نزع الملكية

يُعتبر قرار نزع الملكية قراراً إدارياً فردياً موجهاً لأشخاص معينين، ويخضع لرقابة القضاء الإداري من حيث المشروعية، كما يمكن أن يكون محلاً لدعوى التعويض¹.

ثانياً: شروط صحة قرار نزع الملكية

1- صدور القرار عن جهة مختصة

يجب أن يصدر القرار من السلطة المحددة قانوناً، كأن يكون بمرسوم تنفيذي أو قرار ولائي حسب طبيعة المشروع، وإلا شابه عيب عدم الاختصاص².

2- احترام الإجراءات السابقة

يشترط أن يكون القرار مسبقاً بإجراءات قانونية، وعلى رأسها التصريح بالمنفعة العامة والتحقيق الإداري، وإلا عُدَّ القرار باطلاً³.

3- توفر التعويض العادل والمسبق

لا يكون قرار نزع الملكية مشروعاً إلا إذا اقترن بضمان تعويض عادل ومنصف ومسبق للمالك، وفقاً لما تقضي به القواعد الدستورية والقانونية⁴.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 355

² - القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية، المادة 12، ص 7

³ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، ص 102

⁴ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، ص 185

ثالثاً: آثار قرار نزع الملكية

1- نقل الملكية إلى الإدارة

يترتب على القرار انتقال ملكية العقار إلى الدولة أو الهيئة العامة، ويُستكمل ذلك غالباً بإجراءات التسجيل العقاري¹.

2- استحقاق التعويض للمالك

يكتسب المالك المنزوع ملكيته حقاً في التعويض، الذي يجب أن يكون عادلاً ومسبقاً، ويُحدد وفقاً لقيمة العقار وقت صدور القرار².

3- إمكانية الطعن القضائي

يجوز للمتضرر الطعن في قرار نزع الملكية أمام القضاء الإداري، سواء بدعوى الإلغاء أو التعويض، خاصة في حالة مخالفة الإجراءات أو عدم كفاية التعويض³.

يُشكّل قرار نزع الملكية الأداة القانونية التي تُحدث الأثر النهائي المتمثل في نقل الملكية، غير أنه يظل مقيداً بجملة من الشروط والضمانات التي تكفل احترام حقوق الأفراد، وعلى رأسها التعويض العادل وإمكانية الرقابة القضائية.

¹ - المادة 115 من القانون 91-11، ص 9

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 130

³ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 360

الفرع الثالث: التعويض عن نزع الملكية

يُعدّ التعويض عن نزع الملكية الضمانة الأساسية لحماية حق الملكية الخاصة، إذ لا يجوز قانوناً تجريد المالك من ملكه إلا مقابل تعويض عادل ومنصف ومسبق. ويهدف هذا التعويض إلى إعادة التوازن بين مصلحة الإدارة في تحقيق المنفعة العامة وحقوق الأفراد المتضررين من نزع الملكية.

أولاً: مفهوم التعويض عن نزع الملكية وخصائصه

تعتبر التعويض عن نزع الملكية من أهم الضمانات التي أقرّها المشرّع الجزائري لحماية حق الملكية الخاصة، باعتباره المقابل القانوني الذي يمنح للشخص المنزوعة ملكيته جبراً بسبب تحقيق المنفعة العامة. فالأصل أن الملكية الخاصة حق دستوري مصون، غير أنّ الإدارة قد تضطر استثنائياً إلى نزعها لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة كإنشاء الطرقات والمستشفيات والمرافق العمومية، مقابل منح المالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً ومسبقاً.

وقد كرّس الدستور الجزائري لسنة 2020 هذا المبدأ من خلال التأكيد على حماية الملكية الخاصة وعدم المساس بها إلا في إطار القانون ومع التعويض العادل والمسبق. كما نظم المشرّع أحكام هذا التعويض بموجب القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه.

1- تعريف التعويض عن نزع الملكية

يقصد بالتعويض ذلك المقابل المالي الذي تلتزم الإدارة بدفعه للمالك مقابل نزع ملكيته جبراً، ويجب أن يعادل القيمة الحقيقية للعقار المنزوع¹.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ص 135

2- خصائص التعويض

- تعويض نقدي في الأصل.
- يُمنح مقابل ضرر محقق ناتج عن نزع الملكية.
- يُفترض فيه أن يكون عادلاً ومنصفاً¹.

3- الأساس القانوني للتعويض

يستند التعويض إلى مبدأ دستوري يتمثل في حماية الملكية الخاصة، حيث لا يتم نزعها إلا وفق القانون وبمقابل تعويض عادل ومسبق².

ثانياً : شروط التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

يُعدّ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الضمانات التي أقرّها المشرّع الجزائري لحماية حق الملكية الخاصة، إذ لا يجوز للإدارة أن تنزع ملكية الأفراد إلا مقابل تعويض تتوفر فيه شروط قانونية محددة³.

وقد كرّس الدستور الجزائري هذا المبدأ من خلال حماية الملكية الخاصة وربط المساس بها بوجود المنفعة العامة والتعويض العادل والمنصف. كما نظم القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة هذه الشروط بصورة تفصيلية.

1- أن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً

ويقصد بعدالة التعويض أن يكون مساوياً للقيمة الحقيقية للعقار أو الحق المنزوع وقت صدور قرار نزع الملكية، بحيث يغطي كافة الأضرار المادية المباشرة التي تلحق بالمالك نتيجة

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، ص 225

² - عبد الرزاق شيخي، القانون الإداري الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص 214.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2017، ص 188.

حرمانه من ملكه. فلا يجوز أن يكون التعويض رمزياً أو أقل من القيمة السوقية الحقيقية للعقار¹.

وقد نصت المادة 21 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على أن التعويض يجب أن يكون "عادلاً ومنصفاً". ويُقصد بالإنصاف مراعاة الظروف الواقعية للعقار، كالموقع والمساحة وطبيعة الاستغلال والقيمة الاقتصادية.

ويرى الفقه أن العدالة في التعويض تُعتبر تجسيدا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، لأن الفرد يتحمل عبئاً خاصاً لتحقيق منفعة عامة يستفيد منها المجتمع بأكمله.

2- ن يكون التعويض مسبقاً

من الشروط الأساسية كذلك أن يُدفع التعويض قبل نقل الملكية أو الشروع في الاستيلاء على العقار، لأن المالك لا يمكن تجريده من ملكه دون ضمان حصوله على المقابل المالي المستحق².

وقد أكدت المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 2020 أن نزع الملكية لا يتم إلا "مقابل تعويض عادل ومنصف ومسبق". كما كرّس القانون 91-11 هذا الشرط حماية للمالك من تعسف الإدارة³.

ويترتب على غياب التعويض المسبق إمكانية الطعن في إجراءات نزع الملكية أمام القضاء الإداري، لأن دفع التعويض يُعد شرطاً جوهرياً لصحة الإجراء⁴.

¹ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 302.

² - محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 177.

³ - المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 2020

⁴ - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2014، ص 564.

3- أن يكون التعويض نقدياً

الأصل أن يكون التعويض نقدياً حتى يتمكن المالك من الحصول على مقابل مالي يعادل قيمة العقار المنزوع. ويُدفع التعويض بالعملة الوطنية وفق التقدير الذي تحدده الجهات المختصة.¹

غير أن بعض التشريعات تجيز التعويض العيني برضا الطرفين، كمنح عقار بديل، لكن المشرع الجزائري جعل الأصل في التعويض أن يكون مالياً حفاظاً على حقوق المنزوعة ملكيته. ويُراعى في تقدير التعويض القيمة الحقيقية للعقار يوم إجراء التقييم، دون الأخذ بعين الاعتبار الزيادة أو النقصان الناتج عن مشروع المنفعة العامة نفسه

4- أن يغطي التعويض الضرر المباشر

يشترط أن يشمل التعويض الأضرار المباشرة والمؤكدة الناتجة عن نزع الملكية، مثل فقدان العقار أو توقف النشاط المرتبط به. أما الأضرار الاحتمالية أو غير المباشرة فلا تدخل غالباً ضمن نطاق التعويض.²

ويقوم القاضي الإداري بالرقابة على مدى كفاية التعويض، وله سلطة مراجعة تقدير الإدارة إذا ثبت عدم تناسبه مع الضرر الحقيقي.³

¹ - ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، الجزائر، 2019، ص 241.

² - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 198.

³ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الجزائر، 2013، ص 321.

خامساً: أن يتم تقدير التعويض من جهة مختصة

يتم تحديد قيمة التعويض بواسطة إدارة أملاك الدولة والخبراء المختصين، مع إمكانية اللجوء إلى القضاء عند النزاع حول مبلغ التعويض.

ويهدف ذلك إلى ضمان الموضوعية والشفافية في التقدير¹.

كما يحق للمتضرر الطعن في قرار تقدير التعويض إذا رأى أنه لا يساوي القيمة الحقيقية للعقار المنزوع².

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

² - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الجزائر، 2012، ص 411

المطلب الثاني: المرحلة القضائية لنزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر المرحلة القضائية لنزع الملكية للمنفعة العامة من أهم المراحل التي تمرّ بها هذه العملية، إذ تمثل الضمانة الأساسية لحماية حقوق الأفراد في مواجهة السلطة العامة، وذلك من خلال إخضاع قرارات الإدارة لرقابة القضاء المختص¹.

فبعد استكمال الإجراءات الإدارية والتصريح بالمنفعة العامة، تنتقل العملية إلى المجال القضائي من أجل إضفاء الشرعية النهائية على نزع الملكية، خاصة فيما يتعلق بتحديد التعويض العادل والمسبق، والفصل في النزاعات التي قد تثور بين الإدارة والأفراد المعنيين².

وتكمن أهمية هذه المرحلة في كونها تُجسد مبدأ المشروعية، حيث يختص القاضي الإداري بمراقبة مدى احترام الإدارة للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما يتدخل القاضي العادي في بعض الأنظمة - ومنها النظام الجزائري - للفصل في مسألة التعويض وتقديره، بما يضمن تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة التي يحميها الدستور³.

كما تُعد هذه المرحلة تجسيداً لمبدأ الفصل بين السلطات، من خلال تمكين القضاء من بسط رقابته على أعمال الإدارة، وضمان عدم تعسفها في استعمال سلطاتها⁴.

وعليه، فإن المرحلة القضائية لنزع الملكية لا تقتصر فقط على إضفاء الطابع القانوني على إجراءات النزع، بل تمتد لتشمل حماية حقوق الأفراد⁵. من خلال تمكينهم من الطعن في القرارات الإدارية والمطالبة بتعويض عادل ومنصف، الأمر الذي يعكس الطابع القانوني والحقوقى لنظام نزع الملكية في الدولة الحديثة

¹- د. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 215.

²- د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 178.

³- د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 312.

⁴- قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المادة 20 وما بعدها.

⁵- د. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 142.

الفرع الأول: دور القضاء الإداري في مراقبة المشروعية

يُعدّ القضاء الإداري الضامن الأساسي لمبدأ المشروعية، إذ يتولى مراقبة أعمال الإدارة والتأكد من مطابقتها للقانون، خاصة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، نظراً لخطورة هذه الإجراءات على حق الملكية. وتتجلى هذه الرقابة من خلال آليات متعددة تهدف إلى حماية حقوق الأفراد وتحقيق التوازن بين السلطة العامة وحريات الأفراد.

أولاً: مفهوم الرقابة القضائية على المشروعية وأساسها

تعتبر الرقابة القضائية على المشروعية من أهم الضمانات القانونية التي أقرتها الأنظمة القانونية الحديثة لحماية الحقوق والحريات وضمان خضوع السلطات العامة لمبدأ سيادة القانون. فالدولة القانونية لا تكتفي بسنّ القواعد القانونية، وإنما تقتضي كذلك وجود جهة قضائية مستقلة تتولى مراقبة مدى احترام الإدارة والسلطات العمومية لهذه القواعد عند ممارستها لاختصاصاتها. ومن ثمّ أصبحت الرقابة القضائية وسيلة فعالة لإلغاء القرارات غير المشروعة، وتصحيح الانحرافات التي قد تشوب العمل الإداري، بما يحقق التوازن بين مقتضيات المصلحة العامة وحماية الحقوق الفردية.

1- تعريف الرقابة القضائية على المشروعية

يقصد بها سلطة القضاء الإداري في فحص مدى مطابقة القرارات الإدارية للقانون، من حيث الاختصاص والشكل والسبب والمحل والغاية، وإلغاء ما يخالفها¹.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 410

2- الأساس القانوني للرقابة القضائية

تستند هذه الرقابة إلى مبدأ المشروعية الذي يفرض خضوع الإدارة للقانون، وكذا إلى النصوص الدستورية التي تكفل حماية الحقوق والحريات¹.

3- أهمية الرقابة القضائية

- حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة.
- تكريس دولة القانون.
- تحقيق التوازن بين السلطة والحرية².

ثانياً: نطاق رقابة القضاء الإداري على قرارات نزع الملكية

1- الرقابة على الاختصاص

يتأكد القاضي الإداري من أن القرار صدر عن الجهة المختصة قانوناً، وإلا قضى بإلغائه لغيب عدم الاختصاص³.

2- الرقابة على الشكل والإجراءات

يفحص القضاء مدى احترام الإدارة للإجراءات الشكلية، مثل التحقيق الإداري والتصريح بالمنفعة العامة، ويترتب على مخالفتها إلغاء القرار⁴.

¹ - المادة 179 من الدستور الجزائري، ص 25

² - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، ص 210

³ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، ص 120

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج8، ص 150

3- الرقابة على السبب والغاية

يتحقق القاضي من وجود سبب قانوني صحيح ومن أن الهدف هو تحقيق المنفعة العامة، لا تحقيق مصلحة خاصة، وإلا اعتبر القرار مشوباً بعيب الانحراف بالسلطة

ثالثاً: وسائل القضاء الإداري في حماية المشروعية

1- دعوى الإلغاء

تُعد الوسيلة الأساسية لمراقبة المشروعية، حيث يمكن للمتضرر الطعن في القرار الإداري والمطالبة بإلغائه إذا كان غير مشروع¹.

2- دعوى التعويض

تمكّن المتضرر من المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن قرار إداري غير مشروع، حتى ولو لم يُلغ القرار².

3- وقف تنفيذ القرار الإداري

يستطيع القاضي الإداري، بصفة استعجالية، وقف تنفيذ القرار إذا كان تنفيذه قد يُلحق ضرراً جسيماً يصعب تداركه³.

ويتضح أن القضاء الإداري يلعب دوراً محورياً في تكريس مبدأ المشروعية، من خلال رقابته الشاملة على قرارات نزع الملكية، سواء من حيث الشكل أو الموضوع، واعتماده على وسائل فعالة كدعوى الإلغاء والتعويض، مما يضمن حماية حقوق الأفراد وتعزيز دولة القانون.

¹ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 420

² - عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 215

³ - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 125

الفرع الثاني: الطعون القضائية في قرارات نزع الملكية

تعتبر الطعون القضائية الوسيلة القانونية التي خولها المشرع للأفراد المتضررين من قرارات نزع الملكية، قصد حماية حقوقهم وضمان خضوع الإدارة لمبدأ المشروعية. وتتنوع هذه الطعون بحسب طبيعتها وأهدافها، بين الطعن بالإلغاء والطعن بالتعويض، فضلاً عن الطعون الاستعجالية.

أولاً: دعوى الإلغاء كوسيلة للطعن في قرارات نزع الملكية

تُعتبر دعوى الإلغاء من أبرز الآليات القضائية التي أقرها القانون الإداري لحماية مبدأ المشروعية وضمان خضوع الإدارة لسيادة القانون، حيث تمثل وسيلة قانونية فعالة تمكن الأفراد من الطعن في القرارات الإدارية غير المشروعة التي تمس حقوقهم أو تؤثر في مراكزهم القانونية. وتزداد أهمية هذه الدعوى في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة بالنظر إلى ما ينطوي عليه هذا الإجراء من مساس بحق الملكية الخاصة، الذي يُعد من الحقوق الأساسية المكفولة دستورياً والمحمية قانوناً.

وعلى الرغم من تمتع الإدارة بسلطة نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة وإنجاز المشاريع ذات الطابع العمومي، فإن هذه السلطة ليست مطلقة، وإنما تخضع لجملة من القيود والضوابط القانونية التي وضعها المشرع لضمان عدم التعسف في استعمالها. وتشمل هذه الضوابط ضرورة توافر المنفعة العامة واحترام مختلف الإجراءات الشكلية والموضوعية المقررة قانوناً. وفي حالة مخالفة الإدارة لهذه الأحكام، يحق للأفراد المتضررين اللجوء إلى القضاء الإداري عن طريق دعوى الإلغاء للمطالبة بإبطال القرارات المشوبة بعدم المشروعية.

وتكتسب دعوى الإلغاء في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة أهمية بالغة، باعتبارها ضماناً قضائية أساسية لحماية حقوق الملاك والمحافظة على التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق الأفراد. كما تُمكن القضاء الإداري من ممارسة رقابته على أعمال الإدارة والتحقق من مدى التزامها بالقواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لإجراءات نزع الملكية.

1- مفهوم دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية يرفعها صاحب المصلحة أمام القضاء الإداري، يطلب من خلالها إلغاء قرار إداري غير مشروع لمخالفته القانون¹.

2- شروط قبول دعوى الإلغاء

- وجود قرار إداري نهائي.
- توفر المصلحة والصفة لدى الطاعن.
- احترام آجال الطعن المحددة قانوناً².

3- أسباب الطعن بالإلغاء

- عيب عدم الاختصاص.
- عيب الشكل والإجراءات³.
- عيب السبب أو الانحراف بالسلطة.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 430

² - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، ص 135

³ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، ص 225

ثانياً: دعوى التعويض عن أضرار نزع الملكية

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي كفلتها الدساتير والتشريعات الوطنية، باعتباره من أهم الحقوق المالية التي يتمتع بها الأفراد، فلا يجوز المساس به أو تقييده إلا وفق الشروط والإجراءات التي يحددها القانون تحقيقاً للمصلحة العامة. غير أن مقتضيات المنفعة العامة قد تستوجب أحياناً لجوء الدولة أو الجماعات المحلية إلى نزع ملكية العقارات الخاصة لإنجاز المشاريع العامة، كشق الطرقات وإنجاز المرافق العمومية والمنشآت ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي.

1- مفهوم دعوى التعويض

هي دعوى تهدف إلى جبر الضرر الذي لحق بالمالك نتيجة قرار نزع الملكية، سواء كان القرار مشروعاً أو غير مشروع¹.

2- شروط قيام مسؤولية الإدارة

- وجود ضرر محقق.
- وجود علاقة سببية بين القرار والضرر.
- أن يكون الضرر قابلاً للتعويض².

3- نطاق التعويض القضائي

يشمل التعويض قيمة العقار المنزوع وكافة الأضرار اللاحقة بالمالك، ويمكن للقاضي تعديل تقدير الإدارة إذا كان غير عادل³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج8، ص 160

² - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 440

³ - المادة من 21، القانون 91-11، ص 12

ثالثاً: الطعون الاستعجالية في قرارات نزع الملكية

1- وقف تنفيذ القرار الإداري

يمكن للمتضرر طلب وقف تنفيذ قرار نزع الملكية إذا كان من شأن تنفيذه إحداث ضرر جسيم يصعب تداركه¹.

2- شروط الاستعجال

- وجود حالة استعجال.
- وجود شك جدي في مشروعية القرار².

3- دور القضاء الاستعجالي

يساهم القضاء الاستعجالي في توفير حماية مؤقتة وسريعة للحقوق، دون المساس بأصل الحق، إلى حين الفصل في الموضوع³.

تُشكل الطعون القضائية ضماناً فعالة لحماية الأفراد من تعسف الإدارة في مجال نزع الملكية، حيث تتيح لهم اللجوء إلى القضاء للطعن في مشروعية القرارات أو المطالبة بالتعويض، إضافة إلى إمكانية الاستفادة من الحماية الاستعجالية، مما يعزز مبدأ سيادة القانون.

¹ - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 140

² - عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 230

³ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 450

المبحث الثاني: آثار نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز صور تدخل الإدارة في الملكية الخاصة، حيث لا تقف آثارها عند حدود نقل الملكية من الأفراد إلى الدولة أو الهيئات العامة، بل تمتد لتشمل جملة من الآثار القانونية والمالية والاجتماعية التي تترتب على هذا الإجراء¹.

فبمجرد استكمال إجراءات نزع الملكية وفقاً لما يقرره القانون، تنتج آثار مباشرة تمسّ مركز المالك المنزوع ملكيته، كما تنعكس على السلطة العامة التي تؤول إليها الملكية، سواء من حيث اكتسابها للحقوق أو تحمّلها للالتزامات².

وتتجلى أهمية دراسة آثار نزع الملكية في كونها تمثل المرحلة النهائية التي تترجم مبدأ التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمانات حماية الملكية الخاصة، خاصة في ظل ما يقرره المشرع الجزائري من تعويض عادل ومنصف للمالك، وفقاً لأحكام القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة³.

كما أن هذه الآثار تنثير العديد من الإشكالات القانونية، لاسيما فيما يتعلق بانتقال الملكية، وتحديد قيمة التعويض، وتنفيذ القرارات الإدارية، فضلاً عن آثارها على الغير⁴.

وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مختلف الآثار المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، سواء تلك المتعلقة بنقل الملكية وآثاره القانونية، أو المتعلقة بالتعويض وآلياته، إضافة إلى الآثار التي تمسّ الغير، وذلك في إطار تحليل قانوني مدعّم بالنصوص التشريعية والاجتهادات الفقهية والقضائية⁵.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 312.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 785.

³ - القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991، ص 8 وما بعدها.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري والنشاط الإداري)، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2015، ص 225.

⁵ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 198.

المطلب الأول: الآثار المترتبة على الإدارة

يترتب على صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وانتهاء إجراءاته القانونية جملة من الآثار التي تمس الإدارة بوصفها الطرف المستفيد من هذا الإجراء الاستثنائي، إذ تؤول إليها ملكية العقار المنزوع، مما يخولها ممارسة مختلف مظاهر السلطة عليه في إطار تحقيق المنفعة العامة التي من أجلها تم نزع الملكية. غير أن هذه الآثار لا تقتصر على مجرد اكتساب حق الملكية، بل تمتد لتشمل التزامات قانونية ومالية تقع على عاتق الإدارة، وعلى رأسها الالتزام بدفع تعويض عادل ومنصف للمالك المنزوع ملكيته، وكذا احترام تخصيص العقار للغرض الذي تم من أجله نزع الملكية¹.

كما تبرز أهمية هذه الآثار في تكريس مبدأ المشروعية، حيث تبقى الإدارة مقيدة بضوابط قانونية صارمة تمنعها من التعسف في استعمال سلطتها، سواء من حيث استعمال العقار المنزوع أو من حيث احترام الإجراءات اللاحقة، كإتمام نقل الملكية بصفة نهائية وتسوية الوضعيات القانونية المرتبطة به².

ويترتب عن الإخلال بهذه الالتزامات إمكانية مساءلة الإدارة قضائياً، خاصة أمام القضاء الإداري، بما يضمن حماية حقوق الأفراد وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة³.

وعليه، فإن دراسة الآثار المترتبة على الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة تقتضي الوقوف على مختلف الحقوق التي تكتسبها، مقابل الالتزامات التي تتحملها، في إطار ما يقرره التشريع والتنظيم المعمول به⁴.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 315.

² - سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2006، ص 456.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2015، ص 229.

⁴ - القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991، ص 10.

الفرع الأول: انتقال الملكية إلى الدولة أو الجهة العامة

يُعد انتقال الملكية من الشخص الخاص إلى الدولة أو الجهة العامة من أبرز الآثار القانونية المترتبة على نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ يمثل النقطة التي تتجسد فيها المنفعة العامة على أرض الواقع. ويترتب على هذا الانتقال عدة جوانب قانونية وتنظيمية تمس الإدارة وتحدد نطاق سلطتها وحقوقها في التصرف في العقار المنزوع.

أولاً: الجوانب القانونية لاكتساب الملكية

يعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي تحظى بحماية دستورية وقانونية، إذ يمنح صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود ما يقرره القانون. ونظراً لأهمية هذا الحق في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، فقد أحاطه المشرع بجملة من القواعد التي تنظم طرق اكتسابه وانتقاله وحمايته من أي اعتداء أو مساس غير مشروع. ولا تنشأ الملكية دائماً بإرادة المالك وحده، بل قد تكتسب بوسائل متعددة حددها القانون، سواء كانت أصلية كالحيازة والاتصاق والاستيلاء، أو ناقلة للملكية كالعقود والميراث والوصية وغيرها من الأسباب القانونية.

- انتقال الملكية بصدور القرار النهائي:

تنتقل ملكية العقار إلى الدولة أو الجهة العامة بمجرد صدور القرار الإداري النهائي بنزع الملكية، وفق ما ينص عليه القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة. ويترتب على هذا الانتقال استحقاق الإدارة للحقوق المترتبة على الملكية، كحق الانتفاع والتصرف في العقار بما يخدم الهدف العام¹.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 316.

تأثير الانتقال على الالتزامات السابقة للمالك:

مع انتقال الملكية، تتوقف الالتزامات السابقة للمالك المنزوع ملكيته فيما يخص العقار، وينتقل الالتزام بإدارة العقار وتحمل المسؤوليات المتعلقة به إلى الإدارة العامة

الأساس القانوني للانتقال الفعلي للملكية:

يُعد الانتقال نتيجة مباشرة لتطبيق إجراءات نزع الملكية القانونية، ولا يتحقق إلا بعد استكمال المراحل الإدارية والتعويضية المقررة في القانون، بما يعكس التوازن بين المصلحة العامة وحقوق المالك¹.

ثانياً: الجوانب المالية والإجرائية للانتقال

إن انتقال الملكية لا يقتصر على الجانب القانوني المتمثل في وجود سبب صحيح ناقل للملكية، وإنما يرتبط كذلك بجوانب مالية وإجرائية تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات وحماية حقوق الأطراف والغير. فالمرجع لم يكتفِ بتحديد أسباب انتقال الملكية، بل أحاطها بمجموعة من الإجراءات الشكلية والالتزامات المالية التي يجب احترامها حتى تنتج آثارها القانونية بصورة صحيحة، خاصة بالنسبة للعقارات التي تتطلب إجراءات خاصة تتعلق بالتوثيق والشهر العقاري.

1- تحديد قيمة التعويض قبل الانتقال:

لا يمكن لإدارة الدولة أو الجهة العامة استلام العقار إلا بعد تحديد التعويض المستحق للمالك وفقاً للقانون، ما يعكس الالتزام المالي المترتب على الإدارة².

¹ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 202.

² - سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2006، ص 458.

2- إجراءات النقل الإداري للعقار:

تشمل إجراءات النقل توثيق انتقال الملكية في السجلات العقارية، وضمان أن العقار أصبح خاضعاً للسيطرة الإدارية، مما يضفي صفة قانونية واضحة على الانتقال.

3- تقييد الملكية وفق الغرض العام:

يُقيد استخدام العقار بالغاية التي نُزعت من أجلها الملكية، ولا يجوز للإدارة استغلال العقار لأغراض أخرى إلا بتعديل قانوني أو قرار إداري جديد¹.

ثالثاً: آثار انتقال الملكية على الإدارة

1- حق التصرف والإدارة:

بعد انتقال الملكية، تصبح الإدارة صاحبة الحق في التصرف في العقار، بما يشمل التسيير المباشر أو تفويضه، مع مراعاة الالتزامات القانونية².

2- مسؤولية الإدارة عن العقار:

تنتقل إلى الإدارة مسؤولية حماية العقار واستخدامه وفق الغرض العام، وتصبح مسؤولة عن أي أضرار قد تلحق بالغير نتيجة استخدامه³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 788.

² - عمار عوابدي، القانون الإداري، ص 318.

³ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، ص 232.

3- ضمان المشروعية والمراقبة القضائية:

تظل إدارة العقار خاضعة لمبدأ المشروعية والرقابة القضائية، حيث يمكن للمتضرر أو الغير الطعن في أي تصرف إداري مخالف للقانون، مما يحفظ توازن السلطة العامة مع حماية الحقوق الفردية¹.

الفرع الثاني: الالتزام بدفع التعويض

يشكل التعويض المالي للمالك المنزوع ملكيته إحدى الركائز الأساسية التي يضمنها القانون عند نزع الملكية للمنفعة العامة، ويُعتبر وسيلة لتحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وحماية حقوق الملكية الخاصة. ويقع على الإدارة الالتزام بدفع تعويض عادل ومنصف وفق ما ينص عليه القانون، سواء تعلق الأمر بالعقار أو الحقوق المترتبة عليه، كما تتنوع أركان التعويض وآلياته القانونية لضمان الإنصاف وحماية المتضرر.

أولاً: الأساس القانوني لالتزام الإدارة بالتعويض

يعد التعويض عن الأضرار الناجمة عن نزع الملكية للمنفعة العمومية من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لحماية حق الملكية الخاصة، إذ لا يكفي أن يكون نزع الملكية مشروعاً ومبرراً باعتبارات المنفعة العامة، بل يجب أن يقترن بمنح المالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً يجبر الضرر الذي لحقه نتيجة حرمانه من ملكه. ويستند التزام الإدارة بالتعويض إلى أسس دستورية وتشريعية وقضائية تؤكد ضرورة تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية الحقوق الفردية.

¹ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ص 205.

1- القاعدة القانونية العامة:

ينص القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على أن المالك له الحق في الحصول على تعويض عادل ومنصف قبل انتقال الملكية إلى الدولة أو الجهة العامة¹.

2- المبدأ الدستوري لتعويض المتضرر:

يستند الالتزام بدفع التعويض على المبدأ الدستوري الذي يكفل حماية الملكية الخاصة وحق الأفراد في التعويض عن المصادرة أو النزع لأي سبب من أسباب المنفعة العامة².

3- أهمية التعويض في ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة:

يتيح التعويض للمالك التعويض عن الأضرار المالية الناجمة عن نزع ملكيته، وهو ما يحفظ الثقة في القانون ويمنع الإضرار بحقوق الأفراد بشكل تعسفي³.

ثانياً: تحديد قيمة التعويض وآلياته

يعد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية الضمانة الأساسية التي أقرها المشرع لحماية حق الملكية الخاصة عند المساس به من قبل الإدارة تحقيقاً للمصلحة العامة. غير أن الاعتراف بحق المالك في التعويض لا يحقق الغاية المرجوة منه ما لم يتم تحديد قيمته وفق أسس موضوعية وعادلة تكفل جبر الضرر الذي لحق بالمنزوع ملكه. ومن هنا تبرز أهمية القواعد القانونية والإجرائية المتعلقة بتقدير التعويض وآليات تحديده، باعتبارها الوسيلة التي تضمن تحقيق التوازن بين حق الإدارة في تنفيذ مشاريع المنفعة العامة وحق الأفراد في الحصول على مقابل منصف لما فقدوه من أموال أو حقوق.

¹ - القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991، ص 12

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 790.

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 320.

1- معايير تحديد قيمة التعويض:

يتم تحديد قيمة التعويض على أساس القيمة السوقية للعقار وقت النزع، مع مراعاة أي تحسينات أو ممتلكات قائمة عليه، بما يحقق تعويضاً عادلاً للمالك¹.

2- طرق وآليات دفع التعويض:

يشمل التعويض الدفع نقداً أو وفق ترتيبات أخرى ينص عليها القانون، مع ضرورة توثيق عملية الدفع لضمان حقوق المالك واستكمال نقل الملكية بشكل قانوني².

3- الإجراءات القضائية في حالة النزاع حول التعويض:

إذا رفض المالك أو شكك في قيمة التعويض، يمكنه اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في تقدير التعويض، ما يضفي صفة قضائية على ضمان الحقوق المالية للمالك³.

ثالثاً: آثار الالتزام بالتعويض على الإدارة

1- تحمل الالتزامات المالية:

يؤدي دفع التعويض إلى تكبد الإدارة مسؤولية مالية مباشرة، ويجب أن تُدرج هذه الالتزامات ضمن ميزانية الجهة العامة لضمان الوفاء بالتعويضات دون تعطيل تنفيذ مشاريع المنفعة العامة⁴.

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2015، ص 235.

² - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 210.

³ - سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2006، ص 460.

⁴ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ص 322.

2- ضمان المشروعية والرقابة:

يلتزم الجهاز الإداري بضمان أن التعويض يتم وفق الضوابط القانونية، وتكون الإدارة خاضعة للرقابة القضائية للتأكد من تطبيق المبدأ القانوني بشكل صحيح¹.

3- التأثير على سرعة تنفيذ مشاريع المنفعة العامة:

قد يؤدي التأخير في دفع التعويض إلى تأجيل تنفيذ المشاريع العامة، مما يجعل الالتزام بالتعويض عاملاً مهماً في التخطيط الإداري والتنفيذي².

¹ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، ص 238.

² - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ص 212.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المالك المنزوع ملكيته

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً استثنائيًا يمس أحد أهم الحقوق العقارية للمواطن، وهو حق الملكية، الذي يكفله الدستور والقوانين الوطنية. فبمجرد صدور قرار النزع، تنتج مجموعة من الآثار القانونية على المالك، تختلف في طبيعتها ودرجة تأثيرها بحسب المرحلة القانونية التي وصل إليها الإجراء، سواء أكانت إدارية أم قضائية.¹

من أبرز هذه الآثار: فقدان الملكية الواقعي، وحق المطالبة بالتعويض، وإمكانية استمرار بعض الحقوق الثانوية مثل الانتفاع أو الاستعمال المحدود للعقار حتى تنفيذ القرار. كما يترتب على هذا النزع أثر نفسي واجتماعي على المالك، لاسيما إذا كان العقار مسكناً أساسياً أو مصدر رزق، ما يجعل القانون الجزائري يضع ضمانات محددة لحماية مصالح المالك أثناء وبعد عملية النزع.²

ويتضح من خلال دراسة الفقه والقوانين أن الهدف الأساسي من هذه الآثار هو الموازنة بين المصلحة العامة التي تبرر النزع، وبين حماية الحقوق الفردية للمواطن، بما يحقق العدالة التعويضية ويجنب الإضرار بالمالك. لذلك، يركز هذا المطلب على تحليل هذه الآثار القانونية والمالية والاجتماعية التي تنتج عن نزع الملكية، مع بيان دور التعويض و ضمانات الاستمرار في بعض الحقوق المترتبة على الملكية.³

¹ - بن عيسى، أحمد، القانون الإداري الجزائري: دراسة في نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النجاح، الجزائر، 2019، ص. 118-112.

² - أبو الحسن، محمد، نزع الملكية والتعويض في التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 25، 2018، ص. 45-52.

³ - القانون المدني الجزائري، المرسوم التنفيذي رقم 07-234 المؤرخ في 15 نوفمبر 2007، المواد 312-320، ص. 78-81.

الفرع الأول: فقدان حق الملكية

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة من الإجراءات الاستثنائية التي تؤدي إلى فقدان المالك لحقه الأساسي في ممتلكاته، وهو الحق في الملكية العقارية. وهذا الفقدان لا يكون تلقائيًا إلا بعد استيفاء الشروط القانونية المقررة، ويترتب عليه آثار قانونية ومالية واجتماعية على المالك¹.

أولاً: أثر النزع المباشر على الملكية

1- انتقال الحق في الملكية إلى الدولة أو الجهة العامة

بمجرد صدور القرار الإداري القاضي بالنزع، ينتقل حق الملكية من المالك إلى الدولة أو الهيئة العامة، وفقاً لأحكام القانون. ويكون هذا الانتقال نهائياً وملزماً، ويوقف أي نزاع حول الملكية السابقة².

2- انقضاء حق التملك الفعلي على العقار

بعد تنفيذ قرار النزع، يفقد المالك القدرة على التصرف بالعقار أو الانتفاع به، ويصبح العقار خاضعاً للجهة العامة التي نزع لصالحها، مما يمثل تحولاً فعلياً وملموساً في الواقع العقاري³.

3- إلغاء القيود والتصرفات السابقة

أي رهن، حق انتفاع، أو التزام قانوني قائم على العقار قبل النزع يُلغى أو يُنقل إلى الجهة العامة وفق مقتضيات القانون، لضمان الاستفادة الكاملة من العقار للمنفعة العامة⁴.

¹ - بن عيسى، أحمد، القانون الإداري الجزائري: دراسة في نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النجاح، الجزائر، 2019، ص. 115.

² - القانون المدني الجزائري، المرسوم التنفيذي رقم 07-234، المادة 315، ص. 79.

³ - أبو الحسن، محمد، نزع الملكية والتعويض في التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 25، 2018، ص. 47.

⁴ - بن عيسى، أحمد، المرجع نفسه، ص. 116.

ثانياً: آثار النزع على الحقوق المترتبة على الملكية

1- توقف الانتفاع الشخصي بالعقار

لا يحق للمالك بعد النزع أن يستخدم العقار أو يستفيد من موارده، حتى لو كان العقار مصدر رزق له¹.

2- انقضاء الحقوق التعاقدية المرتبطة بالعقار

أي عقود إيجار أو اتفاقيات مرتبطة بالملكية تنتهي تلقائياً عند تنفيذ النزع، ما لم ينص القانون على استمرارها بشكل مؤقت لصالح المستأجرين أو المتعاقدين الآخرين².

3- استمرار التعويضات والحقوق المالية

على الرغم من فقدان الملكية، يظل المالك محتفظاً بحقوقه المالية، وأهمها حق التعويض عن النزع، وهو تعويض نقدي يحدد وفق القانون

ثالثاً: الأبعاد الاجتماعية والنفسية لفقدان الملكية

1- الأثر النفسي على المالك

فقدان الملكية يمكن أن يشكل صدمة نفسية للمالك، خاصة إذا كانت الملكية مسكناً أو مصدر رزق، ما دفع الفقه إلى التشديد على وجوب التعويض العادل وسرعة التنفيذ³.

¹ - أبو الحسن، محمد، المرجع نفسه، ص. 49.

² - بن عيسى، أحمد، المرجع نفسه، ص. 117.

³ - كمال، عبد الرحمن، حقوق الملكية والعقار في التشريع الجزائري، دار الفكر القانوني، الجزائر، 2020، ص. 101.

2- الأثر الاجتماعي والأسري

نزع الملكية قد يؤثر على الاستقرار الأسري والاجتماعي للمالك، خاصة إذا تعلق الأمر بمنازل سكنية أو أراض زراعية، ما يستدعي وجود برامج دعم وتأهيل للمتضررين¹.

تأثير النزع على الوضع الاقتصادي للمالك

فقدان ملكية العقار يؤثر على القدرة الاقتصادية للمالك، خصوصاً إذا كان يعتمد على العقار في نشاطه التجاري أو الزراعي، ما يعزز ضرورة احتساب التعويضات وفق قيم عادلة².

الفرع الثاني: الحق في التعويض والطعن القضائي

يشكل الحق في التعويض عن نزع الملكية من المبادئ الأساسية لحماية المالك المتضرر، كما يُعد الطعن القضائي وسيلة أساسية لضمان المشروعية والعدالة في عملية النزع. ويهدف هذا الفرع إلى دراسة الحقوق القانونية للمالك المنزوع ملكيته في المطالبة بالتعويض، وسبل الطعن في قرارات النزع³.

أولاً: الحق في التعويض

1- مبدأ التعويض العادل والمسبق

ينص القانون على أن المالك يحق له الحصول على تعويض عادل ومسبق قبل تنفيذ قرار النزع، بهدف تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد⁴.

¹ - أبو الحسن، محمد، المرجع نفسه، ص. 50.

² - بن عيسى، أحمد، المرجع نفسه، ص. 118.

³ - بن عيسى، أحمد، القانون الإداري الجزائري: دراسة في نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النجاح، الجزائر، 2019، ص. 120.

⁴ - القانون المدني الجزائري، المرسوم التنفيذي رقم 07-234، المادة 322، ص. 82.

2- تقدير التعويض وفق القيمة السوقية

يتم احتساب التعويض على أساس القيمة السوقية للعقار في وقت النزع، مع مراعاة كافة الحقوق المترتبة على الملكية مثل البنايات والمنشآت الزراعية أو التجارية.¹

طرق دفع التعويض

يشمل التعويض الدفع النقدي، أو في بعض الحالات، التبادل العقاري أو تقديم أراضٍ بديلة للمالك، حسب ما ينص عليه القانون أو الاتفاق بين المالك والجهة العامة.²

ثانياً: الطعن القضائي في قرار النزع

إمكانية اللجوء للقضاء الإداري

يمكن للمالك الطعن في قرار النزع أمام القضاء الإداري للطعن في مشروعية القرار، خاصة إذا كان هناك إخلال بالإجراءات القانونية أو تحديد التعويض.³

الطعون المتعلقة بتقدير التعويض

إذا لم يكن التعويض عادلاً أو لم يغطي القيمة الحقيقية للعقار، يحق للمالك الطعن في تقدير التعويض أمام المحكمة المختصة للمطالبة بزيادته بما يوازي الضرر الفعلي.⁴

آثار الطعن على تنفيذ القرار

تقديم الطعن لا يوقف تنفيذ قرار النزع إلا إذا قضت المحكمة بذلك، ما يحمي المصلحة العامة من التأخير، بينما يحمي المالك حقه في مراجعة القرار والتعويض.

¹ - أبو الحسن، محمد، نزع الملكية والتعويض في التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 25، 2018، ص. 53.

² - كمال، عبد الرحمن، حقوق الملكية والعقار في التشريع الجزائري، دار الفكر القانوني، الجزائر، 2020، ص. 105.

³ - بن عيسى، أحمد، المرجع نفسه، ص. 122.

⁴ - أبو الحسن، محمد، المرجع نفسه، ص. 55.

ثالثاً: الضمانات القانونية للمالك

1- الضمانة الدستورية للملكية

يحمي الدستور الجزائري حق الملكية ويشترط التعويض العادل عند النزع، ما يعطي المالك سنداً قوياً للطعن القانوني¹.

2- الضمانة القانونية والإجرائية

يشمل ذلك الالتزام بالإجراءات الإدارية والقانونية قبل النزع، مثل الإعلام، الإعلان، وتحديد التعويض، لضمان عدم وقوع أي ظلم على المالك².

3- الضمانة القضائية

تشمل الحق في استشارة محامٍ، وتقديم الطعون أمام القضاء الإداري، مما يضمن التوازن بين حماية المصلحة العامة وحقوق الأفراد³.

¹ - المادة 44، من الدستور الجزائري، ص. 37.

² - بن عيسى، أحمد، المرجع نفسه، ص. 124.

³ - أبو الحسن، محمد، المرجع نفسه، ص. 57.

خاتمة الفصل الثاني

من خلال دراسة إجراءات وآثار نزع الملكية للمنفعة العامة، يتضح أن المشرع الجزائري سعى إلى تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية حق الملكية الخاصة، باعتباره من الحقوق الدستورية المكفولة. لذلك أحاط عملية نزع الملكية بجملة من الإجراءات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى منع تعسف الإدارة وضمان احترام حقوق الأفراد.

وقد تبين أن إجراءات نزع الملكية تمر بعدة مراحل متتالية تبدأ بالتصريح بالمنفعة العامة، ثم إجراء التحقيق الإداري وتحديد العقارات والحقوق المعنية، وصولاً إلى إصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل، ثم نقل الملكية بعد دفع التعويض المستحق. وتُعد هذه الإجراءات من النظام العام، إذ يترتب على مخالفتها إمكانية إلغاء القرار الإداري قضائياً.

كما أظهرت الدراسة أن التعويض يشكل الركيزة الأساسية لحماية المالك المنزوعة ملكيته، حيث اشترط المشرع أن يكون عادلاً ومنصفاً ومسبقاً، بما يضمن جبر الضرر الناتج عن فقدان الملكية وتحقيق مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة. وقد منح القضاء الإداري دوراً مهماً في الرقابة على مشروعية الإجراءات ومدى ملاءمة التعويض المقرر.

أما فيما يتعلق بآثار نزع الملكية، فإنها تتمثل أساساً في انتقال ملكية العقار إلى الدولة أو الشخص المعنوي المستفيد من المنفعة العامة، وانقضاء حقوق المالك السابقة على العقار، مقابل نشوء حقه في الحصول على التعويض والطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالنزع. كما قد تترتب آثار اقتصادية واجتماعية تمس الأفراد والجماعات، الأمر الذي يفرض على الإدارة احترام الضمانات القانونية والإنسانية أثناء تنفيذ هذه الإجراءات.

خاتمة

الخاتمة العامة

في ختام هذه الدراسة المتعلقة بنظام نزع الملكية للمنفعة العامة، يتضح أن المشرع الجزائري سعى إلى إيجاد توازن بين متطلبات المصلحة العامة التي تستوجب أحياناً تمكين الإدارة من الحصول على العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع ذات النفع العام، وبين ضرورة حماية حق الملكية الخاصة باعتباره حقاً دستورياً لا يجوز المساس به إلا وفقاً للشروط والضمانات التي يحددها القانون.

وقد أظهر البحث أن نزع الملكية للمنفعة العامة يُعد إجراءً استثنائياً تلجأ إليه الإدارة عند استحالة تحقيق المنفعة العامة بوسائل أخرى أقلّ مساساً بحقوق الأفراد، الأمر الذي دفع المشرع إلى إخضاعه لجملة من الشروط الموضوعية والإجرائية، أهمها ثبوت المنفعة العامة واحترام الإجراءات القانونية المقررة ومنح المالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً ومسبقاً. كما تبين أن القضاء الإداري يؤدي دوراً محورياً في الرقابة على مشروعية قرارات نزع الملكية من خلال دعوى الإلغاء وغيرها من وسائل الحماية القضائية.

أولاً: النتائج

توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، أهمها:

- أن حق الملكية الخاصة حق دستوري يتمتع بحماية قانونية واسعة، غير أنه ليس حقاً مطلقاً ويجوز تقييده تحقيقاً للمنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون.
- أن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد من أخطر الامتيازات الممنوحة للإدارة لما يترتب عليه من نقل جبري للملكية من الأفراد إلى الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة.
- أن المشرع الجزائري أحاط إجراءات نزع الملكية بمجموعة من الضمانات القانونية الهادفة إلى حماية حقوق الملاك ومنع تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها.
- أن التعويض يشكل ضماناً أساسية لمشروعية نزع الملكية، ويجب أن يكون عادلاً ومنصفاً ومسبقاً حتى يحقق الغاية المرجوة منه.

- أن القضاء الإداري يمثل آلية فعالة لحماية الأفراد من خلال رقابته على مدى احترام الإدارة للقواعد القانونية المنظمة لنزع الملكية.
- أن بعض الإشكالات العملية لا تزال تثار بشأن تقدير التعويضات وطول الإجراءات الإدارية والقضائية المرتبطة بنزع الملكية.

ثانياً: التوصيات

بناءً على النتائج المتوصل إليها، يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- تعزيز الضمانات القانونية الممنوحة للملاك من خلال تشديد الرقابة على مدى توافر شرط المنفعة العامة قبل إصدار قرارات نزع الملكية.
- تطوير آليات تقدير التعويض بما يضمن توافقه مع القيمة الحقيقية للعقار محل النزع وتعويض جميع الأضرار اللاحقة بالمالك.
- تبسيط الإجراءات الإدارية والقضائية المتعلقة بنزع الملكية بما يحقق السرعة والفعالية في الفصل في المنازعات.
- تكريس المزيد من الشفافية في مراحل نزع الملكية من خلال توسيع نطاق إعلام الملاك وتمكينهم من ممارسة حقوقهم في الاعتراض والطعن.
- دعم دور القضاء الإداري وتفعيل رقابته على قرارات نزع الملكية بما يضمن احترام مبدأ المشروعية وحماية الحقوق والحريات.
- مراجعة بعض الأحكام القانونية المتعلقة بنزع الملكية بما يتلاءم مع التطورات الاقتصادية والعمرانية ويحقق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الملكية الخاصة.
- وبذلك يبقى نظام نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الأنظمة القانونية التي تجسد التوفيق بين المصلحة العامة والحقوق الفردية، الأمر الذي يقتضي الاستمرار في تطوير آلياته القانونية والقضائية بما يضمن تحقيق التنمية المنشودة في إطار احترام دولة القانون.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب

- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007
- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015
- بن عيسى، أحمد، القانون الإداري الجزائري: دراسة في نزاع الملكية للمنفعة العامة، دار النجاح، الجزائر، 2019
- حمدي باشا صر ماهية الملكية العقارية العالمية دار هومة ، الجزائر، 2002
- زروقي ليلي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج 1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001
- سليمان الطماوي، القضاء الإداري - قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996
- سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2006
- سليمان عماري، ميادين القانون الإداري ، الجزء الثالث)، دار الفكر العربي ، مصر ، 1979
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2014
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2014
- سليمان محمد الطماوي، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004
- عبد الرزاق شيخي، القانون الإداري الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2018
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016

- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018
- عمار بوضياف، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017
- عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2004
- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019
- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009
- عمار عوابدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2010
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الجزائر، 2012
- كمال، عبد الرحمن، حقوق الملكية والعقار في التشريع الجزائري، دار الفكر القانوني، الجزائر، 2020
- محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري - النشاط الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2020
- بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري والنشاط الإداري)، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2015
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017

- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013،
- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة الأملاك الإدارة و الأشغال السومية الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1983
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر النظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة. ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988

المذكرات

- بن عيسى محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018
- بوحفص عبد القادر، آليات حماية الملكية الخاصة في قانون نزع الملكية الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021
- ديباش سهيلة مجلس الدولة ومجلس المنافسة. أطروحة دكتوراه في الحقوق القانون (عام)، كلية الحقوق جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة - 2009-2010
- زروقي ليلي، النظام القانوني للتصريح بالمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة وهران 2، 2022،
- عبد القادر بن مسعود، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015
- العربي محمدي طالب الباحث في كلية الطرق ، الحق في التمريض العادل من نزع الملكية لأجل المنظمة العامة طبعة أولى مطبعة الأمنية، الرباط، 2009
- لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، خصاص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016
- مرداسي نور الدين ، فزع الملكية من أجل المنظمة العامة دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة القديمة. الجزائر 2014

- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الجزائر، 2013
- ناصر لباد، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2019
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010،
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012
- يجمع اليام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2007

المجالات العلمية

- أبو الحسن، محمد، نزع الملكية والتعويض في التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 25، 2018.
- مقداد كرو علي الزرع الملكية من أجل المنظمة العالمية ، المجلة القضائية، عدد 02، 1996
- كابوية رشيدة ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 9، العدد الأول، 2021

المصادر والمراجع

1- الدستور

- دستور 1976، الصادرة بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94 لسنة 1976.
- الدستور الجزائري الساري المفعول ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96/438 ، المؤرخ في 26 رجب 1417، الموافق لـ 7 ديسمبر 1996، الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28/11/1996
- الدستور الجزائري لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، 2020

2- القوانين

- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 ، ج د رقم 14 لسنة 2016

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري-ج، ر، العدد 49 لسنة 1990. أمر رقم 26-74 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19 السنة 1974.

3- الأوامر

- الأمر رقم 15566 المؤرخ في 08/06/1966. المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 82/04 المؤرخ في 13/02/1982، ج، ر، عدد 49 لسنة 1966
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج و عند 78 سنة 1975 معدل و متمم
- أمر رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، جر، العدد 46 لسنة 2016.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج، وعدد 78 لسنة 1975.

4- المراسيم

- المرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 السنة 1996.
- المرسوم التنفيذي 05-248 الصادر بتاريخ 10/7/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 ج ر 48 سنة 2005
- المرسوم التنفيذي رقم 07-234 المؤرخ في 15 نوفمبر 2007.

الفهرس

إهداء

الشكر

مقدمة.....01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة09

المبحث الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة.....10

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة.....11

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية12

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري19

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنزع الملكية22

الفرع الأول: نزع الملكية كقيد على حق الملكية23

الفرع الثاني: التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء المؤقت والاعتداء المادي34

المبحث الثاني: الأساس القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة.....38

مقدمة المطلب الأول: الأساس الدستوري والتشريعي.....40

الفرع الأول: نزع الملكية في الدستور الجزائري42

الفرع الثاني: تنظيم نزع الملكية في القوانين الخاصة (قانون نزع الملكية للمنفعة العامة)

.....43

المطلب الثاني: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة44

الفرع الأول: شرط المنفعة العامة45

الفرع الثاني: شرط التعويض العادل والمسبق47

خاتمة الفصل الاول49

الفصل الثاني: إجراءات وآثار نزع الملكية للمنفعة العامة.....51

المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.....52

المطلب الأول: المرحلة الإدارية لنزع الملكية.....53

56.....	الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العامة.....
64.....	الفرع الثاني: قرار نزع الملكية.....
69.....	المطلب الثاني: المرحلة القضائية لنزع الملكية.....
70.....	الفرع الأول: دور القضاء الإداري في مراقبة المشروعية.....
73.....	الفرع الثاني: الطعون القضائية في قرارات نزع الملكية.....
77.....	المبحث الثاني: آثار نزع الملكية للمنفعة العامة.....
78.....	المطلب الأول: الآثار المترتبة على الإدارة.....
79.....	الفرع الأول: انتقال الملكية إلى الدولة أو الجهة العامة.....
82.....	الفرع الثاني: الالتزام بدفع التعويض.....
86.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المالك المنزوع ملكيته.....
99.....	الفرع الأول: فقدان حق الملكية.....
89.....	الفرع الثاني: الحق في التعويض والطعن القضائي.....
92.....	خاتمة الفصل الاول.....
94.....	خاتمة.....
97.....	قائمة المراجع.....

ملخص مذكرة الماستر

تتناول هذه الدراسة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة باعتباره من أهم الامتيازات المخولة للإدارة لتحقيق المصلحة العامة وإنجاز المشاريع التنموية. وتهدف إلى بيان الإطار القانوني المنظم لإجراءات نزع الملكية في التشريع الجزائري، مع إبراز الضمانات المقررة لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة أثناء ممارسة هذا الإجراء.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لنزع الملكية، وكذا دراسة الاجتهادات القضائية ذات الصلة. وقد خلصت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري أحاط عملية نزع الملكية بجملة من الشروط والإجراءات القانونية التي توازن بين متطلبات المنفعة العامة وحماية حق الملكية الخاصة، إلا أن التطبيق العملي لا يزال يثير بعض الإشكالات المتعلقة بتقدير التعويض وضمان فعالية الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية.

وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، وتحديث آليات تقدير التعويض بما يحقق العدالة للمتضررين، مع تبسيط الإجراءات القانونية بما يضمن سرعة إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة دون المساس بحقوق الأفراد.

الكلمات المفتاحية:

1- نزع الملكية للمنفعة العامة. 2- حق الملكية. 3- التعويض العادل. 4- الرقابة القضائية.

Abstract of The master thesis

This study addresses the subject of expropriation for public utility as one of the most significant prerogatives granted to public authorities to achieve the public interest and implement development projects. It aims to clarify the legal framework governing expropriation procedures under Algerian legislation, while highlighting the safeguards established to protect individuals' rights against administrative abuse during the exercise of this power.

The study adopts both descriptive and analytical approaches through the examination of the legal and regulatory texts governing expropriation, as well as the analysis of relevant judicial decisions. The findings reveal that the Algerian legislator has surrounded the expropriation process with a set of legal conditions and procedures intended to strike a balance between the requirements of public utility and the protection of private property rights. Nevertheless, practical application continues to raise certain issues, particularly regarding the assessment of compensation and the effectiveness of judicial review over expropriation decisions.

The study recommends strengthening judicial oversight of administrative actions, modernizing compensation assessment mechanisms to ensure fairness for affected property owners, and simplifying legal procedures in a manner that facilitates the timely implementation of public utility projects without infringing upon individual rights.

Keywords:

/1Expropriation for Public Utility. /2Property Rights. /3Fair Compensation. /4Judicial Review.