

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري

د.عليوات ياقوتة

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة

ملخص:

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وبالتالي يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة بخصوص مشروع معين تستهدف الإدارة به مجرد الربح المادي أو الاستغلال. علما أن الرقابة الممارسة من قبل القاضي قد تؤدي إلى توسيع سلطاته إلى حد الرقابة على ملائمة قرار نزع الملكية، إلا أن الراجح هو أن هذه الرقابة لا تزال في إطار رقابة المشروعية فقط.

Abstract:

The procedure of expropriation for public utility is an exceptional process, which would deprive a person of real estate reign, which forces him to customize it for the public benefit in return for fair compensation. So that the ownership may appeal against the decision of the report of the public interest in connection with a specific project aimed at administration by mere material gain or exploitation.

Note that the practice of censorship by the judge could lead to the expansion of his powers to control the suitability of the expropriation decision to some extent, but the correct view is that; this control is still only in the context of control of legality.

مقدمة:

قد تبدو فكرة تنفيذ القوانين للوهلة الأولى فكرة بسيطة محددة، يراد بها قيام السلطة التنفيذية باتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ القوانين التي يضعها البرلمان تنفيذاً حرفياً، إلا أن هذا المفهوم ليس دقيقاً تماماً، ذلك أن مهمة تنفيذ القوانين الملقاة على عاتق الإدارة تنطوي على العديد من الأمور بحيث تضع على كاهل الإدارة الكثير من الأعباء والواجبات⁽¹⁾.

فالسطة التنفيذية تقوم بنشر القوانين التي يتم إصدارها لتنبه المواطنين بمراجعة أحكامها منذ بدء سريانها عليهم، ومن ثم التزامهم بالتعامل على أساسها حتى لا يقعوا تحت طائلة الجزاءات التي تتضمنها، ولا شك أن إجراء النشر يعد جزءاً من عملية تنفيذ القانون، كذلك فإن القانون يطلب من الحكومة أو الإدارة بمعنى أدق القيام ببعض الأعمال المادية اللازمة لتنفيذ القوانين كإنشاء المباني أو وضع العلامات والإشارات، كما أنه من المحتتم على الإدارة في غالب الأحيان أن تلجأ إلى بعض الوسائل القانونية مثل إبرام بعض العقود الإدارية أو إصدار لوائح تنفيذية لوضع القانون موضع التنفيذ أو إصدار قرارات إدارية فردية مثل قرارات نزع الملكية أو الاستيلاء على العقارات أو المنقولات، وعليه يمكن القول بأن تنفيذ القوانين يتطلب من الإدارة اتخاذ بعض الأعمال المادية وبعض الأعمال القانونية⁽²⁾.

(1) _ سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الإدارية المحلية، التنظيم القانوني للوظيفة العامة، نظرية العمل الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2003، ص 475.

(2) _ د. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي - الحقوقية - بيروت، 2003، ص 602.

فالإدارة العامة وكما هو معروف تبرم نوعين من العقود، فقد تتعاقد باعتبارها صاحبة السلطة العامة وبالتالي تستعمل امتيازات السلطة العامة وتطبق أحكام القانون الإداري وتخضع للقضاء الإداري، وقد تنزل إلى رتبة الأفراد وتبرم عقود بيع وشراء وتخضع فيها بأحكام القانون الخاص ويختص بالنظر في منازعتها القضاء العادي.

وبالتالي تحصل الدولة على ما تحتاج من أموال بطرق عديدة منها ما هو متمثل مع أساليب القانون الخاص ومن أمثلتها قبول الهبات والوصايا وكذلك إبرام العقود المدنية والتجارية. ومنها ما هو خارق للشريعة العامة ولا وجود له في مجال القانون الخاص، ومن هذه الأساليب المصادرة ويقصد بها حرمان المالك من ملكه دون تعويض إذ أنها تأتي كعقوبة له على ما بدر منه، وذلك بموجب حكم من المحكمة صاحبة الاختصاص أو بموجب قرار إداري شريطة أن يتم ذلك في الأحوال التي يحددها القانون، ومنها أيضا نزع الملكية العامة والاستيلاء على العقارات وهما إجراءان لا يكون لهما محل إلا في حال رفض الأفراد التخلي عن أملاكهم طوعاً⁽¹⁾.

تحاول الإدارة الحصول على هذه العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضايتهم وذلك بموجب عقد بيع تبرمه الإدارة العامة مع ملاك العقارات ووفقاً لأحكام القانون الخاص (القانون المدني) وفي حدود القوانين واللوائح المعمول بها، وهذا في الأحوال

(1) _ حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص 359.

-Sophie Schiller, droit des biens, 6ème éd, dalloz, Paris, 2013.

P137et s.

العادية أي في حالة موافقة الأفراد على التنازل عن ممتلكاتهم اختياريًا، أما في حالة الرفض تلجأ الإدارة إلى استعمال سلطاتها الاستثنائية ومن بينها امتيازات السلطة العامة والمتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة بالقوة رغم عدم موافقة الأفراد على هذا الإجراء، والإشكالية المطروحة في هذا الصدد هي: هل التشريعات الصادرة في هذا الشأن كفيلة بحماية الملكية الخاصة؟ وما هو دور القاضي في رقابة مدى فعالية المنفعة العامة؟ للتعرف أكثر على هذا الإجراء والأحكام القانونية المتعلقة به وإجابة على السؤالين المطروحين ارتأيت تقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين أساسيين، نعرض في المبحث الأول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة ونتناول في المبحث الثاني تحديد الحقوق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وذلك كالآتي:

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني: الخصائص العامة لنزع الملكية.

المطلب الثالث: إجراءات نزع الملكية.

المبحث الثاني: الحقوق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الأول: الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة.

المطلب الثاني: الحق في التعويض.

المطلب الثالث: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

المطلب الرابع: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة:

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضاء مالكيها الأفراد بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة المالك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شرائه من مالكة بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين، وإذا كانت حاجتها للعقار ليست بصفة دائمة بل مؤقتة فهي تحاول أيضا استئجار العقار من المالك بمقتضى عقد إيجاري عادي. والإدارة في حالة البيع والإيجار تتعامل مثل الأفراد دون امتيازات السلطة العامة، فلنسا إذن في نطاق العقود الإدارية، وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون الخاص ويختص بمنازعاتها القضاء العادي وليس القضاء الإداري⁽¹⁾.

وللتعريف أكثر بنزع الملكية للمنفعة العمومية ارتأيت تقسيم هذا العنصر إلى

النقاط الآتية:

تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الخصائص العامة لنزع الملكية، إجراءات نزع الملكية. وقبل التعريف بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ارتأيت عرض بعض التشريعات التي طبقت على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر، حيث طبق الأمر الصادر في 28 أكتوبر 1958 قبل الاستقلال، واستمر به العمل بعد الاستقلال بموجب الأمر المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية. وبعد الاستقلال مباشرة صدر الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و بصدور

(1) _ طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص498.

دستور 1989 صدر القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية، والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفية تطبيق ذلك القانون. ثم صدرت تعليمتان وزاريتان رقم 57 بتاريخ 26 جانفي 1993، ورقم 07 المؤرخة في 11 ماي 1994 لتنظيم عمليات نزع الملكية. علما بأن مصدر التنظيم الحالي لنزع الملكية و مرجعه الأساسي المادة 677 من القانون المدني الصادرة بالأمر رقم 75-58 والتي منعت حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، واستثنت من ذلك حق الإدارة في نزع الملكية من المنفعة العامة .

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة:

تعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمثل الإجراء اعتداء خطيرا على الملكية الفردية لا يبرره إلا إيثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الخاصة. ولذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز الالتجاء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي الحدود التي تعينها هذه النصوص. فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غسبا مجرد قراراتها من صفتها العامة، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي ويرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار⁽¹⁾. بل إن صاحب العقار -يضل حسبما قرر القضاء- محتفظا بملكته رغم هذا

(1) _ المرجع نفسه، ص498.

الاستيلاء ويكون له الحق قانونا في استرداد العقار⁽¹⁾.

وعرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي كما يلي: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر⁽²⁾.

وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل⁽³⁾.

وقد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية.

تجمع كل التعاريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء مالي تحقيقا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وكامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة.

انطلاقا من ذلك يشترط في عملية النزع أن تكون من أجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل تدفعه الجهة للإدارة قبل اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة

(1) _ محكمة استئناف القاهرة- بتاريخ 24 يونيو سنة 1958 - المحاماة السنة 38، ص 63.

(2) _ محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص 649

(3) _ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

من المالك الحقيقي للعقار ودججه في نطاق الملكية العامة.

المطلب الثاني: الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة:

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جبرا وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية:

الفرع الأول: نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة:

تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد وهذا تحقيقا للغرض الذي أنشئت من أجله وهو المنفعة العامة، والمنفعة العامة فكرة مرنة ترتبط بنشاط الإدارة ومرادفة لفكرة المصلحة العامة، التي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرافق العامة. والمنفعة العامة عبارة عن مجموع الأعمال التي تستهدف تحقيق الصالح العام. تعود صلاحية الإدارة في تحديد المنفعة العامة وتحقيق الصالح العام إلى تمتعها بسلطة الملائمة، علما بأن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة سلطة تقديرية تستعمل في اختيار العقار المناسب والمساحة المناسبة والمكان المناسب.

والإدارة حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية، وذلك دون تدخل القضاء في تقدير مدى ملائمة هذا الاختيار، لأن الإدارة هي الأعمى بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع الذي تهدف إلى إنجازها. علما بأن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطا تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية تنفذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط. إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولا بالأعمال والمشاريع

المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانيا بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وثالثا بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى.

الفرع الثاني: نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة عامة:

الهدف من نزع الملكية العامة للمنفعة العامة هو تحقيق المنفعة العامة، وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالتالي لا يجوز نزع الملكية للمنفعة الخاصة، مثل نزع ملكية منزل من شخص معين لأجل شخص خاص، وتحقيقا للنفع الخاص كأن تنزع الملكية ويعود أو يسند المال -أي العقار- إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي أو الوالي أو الوزير..... الخ. و من جهة أخرى لا يجوز نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها⁽¹⁾. حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 بفقرة تحرر كما يأتي: " أما بالنسبة لعمليات إنجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد

(1) _ د. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، المرجع السابق، ص606.

الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي، يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها .
- مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها.

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- توافر الاعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية" (1).

إذا كان المشرع يشترط - دائما - أن يكون نزع الملكية لمنفعة عامة إلا أنه لم يقيد الإدارة بتحديد معين بالذات لتلك المنفعة العامة. وبمعنى أنه ترك للإدارة سلطة تقديرية في اختيار نوع أو صورة المنفعة العامة التي تنزع الملكية من أجلها. ومن ثم تأخذ المنفعة العامة مفهوما واسعا بحيث تعني المصلحة العامة على أي وجه من الأوجه طبقا لتقدير الإدارة (2).

والملاحظ أن عدم تحديد المنفعة العامة يثير الكثير من المشاكل والانحرافات من جهة الإدارة، وإذا كانت المادة 13 من القانون رقم 11/91 قد نصت على تدخل

(1) _ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005، ص 06.

(2) _ محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 607.

القاضي لغرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه بالطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا لا يمنع الطاعن من أن يؤسس طعنه في قرار التصريح بالمنفعة العامة على عدم احترام الإجراءات الجوهرية السابقة له⁽¹⁾.

ترتبا على ذلك تخول الإدارة صلاحية تقدير المنفعة العامة التي تبرر لها اتخاذ إجراءات نزع الملكية ولا ينازعها في ذلك صاحب الشأن، فاختيار القرار أمر تقديري للجهة الإدارية وليس للمحكمة أن تعقب عليه من الناحية الموضوعية⁽²⁾.

ولا يمكن محاسبتها على أساس أنه كان من الممكن أن تختار عقارا آخر أصلح لتحقيق المنفعة العامة وهو ما قرره المحكمة العليا الإدارية في مصر في حكمها بتاريخ 05 نوفمبر 1955، حيث قضت أن تحديد أي المكانين أصلح لإقامة المستشفى عليه هل هو الأرض التي صدر القرار باختيارها من المنافع العامة وبالاستيلاء عليها أم الأرض التي عرضها المدعي كبديل، هو من الملائمات المتروكة لتقدير الإدارة⁽³⁾.

الفرع الثالث: نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات:

العقارات وحدها هي التي يمكن أن تكون موضوعا أو محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة، أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها، كذلك العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية (مثل الانتفاع أو الارتفاق) لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية وإجراءاته، ولكن يجب أن نلاحظ انه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي

(1) _ محكمة القضاء الإداري بتاريخ 29 نوفمبر سنة 1953، مجموعة الأحكام، السنة الثامنة، ص 129.

(2) _ المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 05 نوفمبر سنة 1955، مجموعة الأحكام، السنة الأولى، ص 70.

(3) _ المرجع نفسه، ص 70.

تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تثقله وترد عليه⁽¹⁾.

وإذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها، فإنه لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات، فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية، وقد يكون مشغولا (بسكان أو بتجارة أو صناعة) أو خاليا، وإذا كان أرضا قد تكون بورا أو مزروعة، ولكن مع ملاحظة عامة بالنسبة للعقار المبنى، في هذه الحالة يجب أن يرد نزع الملكية على الأرض والمبنى معا. فلا يجوز أن يقتصر نزع الملكية على المباني دون الأرض أو على الأرض دون البناء أو على بعض أدوار هذا البناء⁽²⁾.

إلى جانب الخصائص السالفة الذكر لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب التوفيق بين المصلحة العامة ومصلحة الأفراد الذين وقع عليهم عبء نزع ملكيتهم العقارية وذلك من خلال التعويض العادل الممنوح لهم من قبل السلطات العامة.

المطلب الثالث: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراءات النزاع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد إنجازها، 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 إنجازها.

لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 91-11 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق

(1) _ المرجع نفسه ، ص605.

(2) _ المرجع نفسه، ص605.

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 بقبالية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- كما يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها⁽¹⁾.

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

وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة

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

(2) _ المادة 10 من نفس القانون، ص 695، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المرجع السابق، ص 5.

الرسيمة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحياة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأموال أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية⁽¹⁾.

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

- 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 من هذا القانون⁽²⁾.

علما بأنه يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية 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

(2) _ المادة 11 من نفس القانون، ص695.

الطعن، ويعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا⁽¹⁾.

المبحث الثاني: الحقوق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة

العامّة:

لا يمكن اتخاذ إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بغرض تحقيق منفعة عامة، بحيث لا يجوز اتخاذ هذا الإجراء لتحقيق أغراض خاصة ومن ضمن الشروط الأساسية لنزع الملكية تحقيق المنفعة العامة أو ضرورة اقتصادية أو عسكرية أو صحية. و لدراسة هذه الأحكام ارتكزت بالأساس على العناصر الآتية:

- الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة.

- الحق في التعويض.

- الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

- الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

المطلب الأول: الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة

العامّة:

تطبيقا لأحكام القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بعد إتباع الوسائل والطرق الودية الأخرى، ويجب أن يستهدف نزع الملكية تنفيذ عمليات ناجمة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير والتهيئة تتعلق بأنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات

(1) _ المواد 13-14-15 من قانون 91-11، المرجع السابق، ص695.

منفعة عمومية.

علما بأن دور القاضي الإداري يتمثل في مراقبة مدى توافر شروط وأحكام المادة الثانية من القانون رقم 11/91 وخاصة ما يتعلق منها بالمنفعة العامة، هل فعلا نزع الملكية يعود بالمنفعة العمومية أم مجرد منفعة خاصة يستفيد منها شخص طبيعي لا أكثر، فإذا تعلق الأمر بالمنفعة الخاصة يستطيع القاضي الحكم بإلغاء القرار الإداري لعدم توافر الشرط الأساسي والضروري لنزع الملكية.

ازداد دور القاضي في المنازعات القضائية تعقيدا، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة⁽¹⁾. الذي يعد غامض المعالم في كثير من الأحيان حيث أن الإدارة تتحرك بموجبه وتؤكد أعمالها ذات امتيازات السلطة العامة، أي التنفيذ المباشر لقراراتها حيث أنها لا تخضع في تصرفاتها إلا لسلطان القانون حفاظا على مبدأ المشروعية المفروض عليها دستوريا لتهديب امتيازاتها، وبموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري في النظم التي تأخذ بنظام الازدواجية القضائية. هذه الرقابة تصعب بكثير من الحالات في الميدان العقاري المتميز باتساعه وتشعبه حيث تكثر تدخلات الإدارة لتنظيمه وضبطه نظرا للطابع الحيوي لهذا المجال⁽²⁾.

و إن كان دور القاضي الإداري لا يتغير بتغيير أنظمة الرقابة القضائية على

(1) _ باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 41-42.

(2) _ مرسي بوصوف، "دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، 2002، ص 28.

أعمال الإدارة (نظام وحدة القضاء والقانون أو ازدواجية القضاء والقانون) بل يتركز بالأساس على رقابة مدى احترام السلطات الإدارية لمبدأ سيادة القانون بحيث إذا لاحظ القاضي الإداري بأن الإدارة اتخذت قرارات غير مشروعة يستطيع إلغائها.

وبالتالي فإن القاضي يملك الرقابة الكاملة للتحقق من وجود المنفعة العامة بغض النظر عن ما توصلت إليه لجنة التحقيق المكلفة بالتحقيق من مدى فاعلية المنفعة العمومية، كما يمكن إبطال القرار الذي صرح بالمنفعة العمومية إذا ثبت أن المشروع المراد إنجازَه يخالف تشريع آخر كحماية البيئة أو فيه خطر على صحة وسلامة المواطنين كما اخذ بذلك القضاء في بلدان أخرى بالرجوع لاجتهاد المحكمة العليا فنلاحظ أنه وحتى في ظل التشريع القديم حاول القضاء التحقق من وجود المنفعة العامة والغني قرارات صرحت بالمنفعة العمومية واعتبرها مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة سيما إذا ثبت لديها أنها اتخذت بغرض تحقيق منفعة فردية⁽¹⁾.

وأيا كان الأمر فإن نزع الملكية العامة إذ يرخص للإدارة في سلطة تقديرية من حيث تقرير المنفعة العامة ومن حيث مساحة العقار اللازم فإنه لا يزال رغم ذلك مشروطا بشرط أساسي هو توفير المنفعة العامة، ومن ثم فإذا ادعى صاحب العقار المنزوع ملكيته عدم توافر وجه المنفعة العامة إطلاقا دخل الأمر في ولاية القضاء، على أساس أن المصلحة العامة وهي تمثل القيد العام لأعمال الإدارة تفرض عليها ألا تتعسف أو تنحرف بسلطتها لغير المنفعة العامة⁽²⁾.

وتأسيسا على ذلك، يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار الصادر بتقرير

(1) _ قرار رقم 71670، طريق بن جلاي ضد والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 13 جانفي 1991.

(2) _ طعيمة الجرف، المرجع السابق، ص 474.

منفعة عامة بشأن مشروع معين تستهدف منه الإدارة مجرد الربح المادي أو الاستغلال كأن تنزع ملكية أرض أو مبنى بهدف إقامة ملهى مثلا، على أساس أن إنشاء هذا الملهى لا يدخل في معنى المنفعة العامة. ومثله أيضا ما أفتت به اللجنة الثانية للقسم الاستشاري في 8 أغسطس سنة 1957 في مجلس الدولة المصري من أنه لا محل للالتجاء إلى نزع ملكية المستنقعات التي تم ردمها كوسيلة لإجبار ملاكها على دفع مصاريف الردم إذ أن وجه المنفعة العامة الذي يميز نزع الملكية يجب أن يكون قائما وقت صدور قرار نزع الملكية فإذا كان ردم المستنقع قد تم قبل صدور هذا القرار امتنع على الحكومة إصداره. و لكن إذا كان المشروع يستهدف إنشاء مدرسة وهي من أغراض المنفعة العامة فلا يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار بحجة أن المدرسة لا تبرر نزع الملكية عقارا⁽¹⁾.

يتأسس بطلان نزع الملكية لعدم المشروعية في هذه الحالة على مخالفة هذا الإجراء لأحد المبادئ القانونية العامة وهو مبدأ التوازن أو الموازنة بين المنافع والأضرار المترتبة على القرارات الإدارية، وقد أخذ القضاء الإداري في فرنسا بهذا المبدأ لأول مرة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث صدر حكمه في 1971/05/28، وبمقتضاه فإن المنفعة العامة في مشروع نزع الملكية لن تقدر بصورة منعزلة عن الظروف المحيطة به، حيث أصبح للقاضي الإداري أن يقدر مدى تحقق هذه المنفعة العامة في ضوء الأضرار التي لحقت بالملكية الخاصة، علاوة على التكلفة المالية للمشروع، إضافة إلى المضار ذات الطابع الاجتماعي المحتمل وقوعها⁽²⁾.

(1) _ طعيمة الجرف، المرجع السابق، ص 474.475.

(2) _ سامي جمال الدين، قضاء الملاءمة والسلطة التقديرية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992،

وبناء على ذلك، عندما يتم الطعن في قرار إعلان المنفعة العامة، يقوم قاضي الإلغاء بالتأكد أولاً من أن هناك منفعة عامة تبرر نزع الملكية، فإذا توافرت هذه المنفعة عليه ثانياً أن يفحص ما إذا كان العقار المطلوب نزع ملكيته لا غنى عنه لتحقيق هذه المنفعة أولاً وذلك حسب ظروف كل حالة، فالأرض المطلوبة لبناء مدرجات لطلبة الجامعة في إحدى الكليات إذا كانت ملاصقة أو مجاورة لمبنى الكلية، تكون لازمة لتحقيق المنفعة العامة، في حين أنها إذا كانت بعيدة تماماً عنه، فليس من شأن نزع ملكيتها تحقيق هذه المنفعة بدرجة كافية، وأخيراً يتعين على القاضي الإداري تقدير ما إذا كان من شأن تنفيذ مشروع نزع الملكية أن يرتب من الأضرار المالية أو الاقتصادية والاجتماعية ما يفوق كثيراً المنفعة العامة المستهدفة بصورة مفرطة أم لا⁽¹⁾؟

ورغم ما يراه البعض من أن رقابة الموازنة تؤدي إلى توسيع سلطات القاضي إلى حد الرقابة على ملاءمة قرار نزع الملكية، إلا أن الراجح في تقديرنا أن هذه الرقابة لا تزال في إطار رقابة المشروعية، حيث نرى أن بحث القاضي لمدى الملاءمة في محل القرار بإعلان المنفعة العامة، ليس سوى وسيلة للتأكد من مشروعية القرار بمطابقتها لمبدأ التوازن باعتباره من المبادئ القانونية العامة الملزمة للإدارة، وللتيقن من استهداف

ص233.

-C.E.28/05/1971. Ville nouvelle Est, L. 409 ;, A.J.D.A.1971, P405, D.1972, P194, N° 1, R.M.P , 1972, P454, N/M, Valine, R.A, 1971, P422.

⁽¹⁾ – C.E.29/06/1979, Malard el, L.294. A.J.D.A, 1979, P20, R.D.P, 1980, P1167.

تحقيق هذا القرار للمصلحة العامة الحقيقية التي لا يمكن التوصل إليها إلا بعد إجراء الموازنة المشار إليها وترجيح كفة المنفعة العامة على الأضرار المترتبة على القرار⁽¹⁾.
والواقع أن القاضي الإداري هنا لا يلغي القرار لعدم الملاءمة، فهو لا يملك ذلك وهو لا يحل محل الإدارة في اتخاذ القرار الملائم في هذا الشأن، وإنما يعيد الأمر إليها لإعادة التقدير مرة أخرى، دون أن يفرض عليها أن تلي حاجتها من العقار في شمال المدينة أو غربها، ولن يجبرها على أن يمر الطريق في هذا الاتجاه أو ذلك، ولن يشير عليها بنزع ملكية قطعة أخرى محددة من الأرض بدلا من المتنازع عليها، وبذلك فإنه سيحتفظ للإدارة رغم حكمه بإلغاء القرار الإداري بسلطتها التقديرية في هذا الشأن⁽²⁾.

ويترتب على ذلك أن الضمانات الممنوحة قانونا لأصحاب العقارات محل نزع الملكية لا تتناسب والسلطات الواسعة التي تتمتع بها مختلف الهيئات الإدارية، وبالتالي يقع العبء الثقيل على القاضي الإداري لإثبات جدية عنصر المنفعة العمومية في حد ذاته من جهة ومن جهة أخرى مدى مشروعية الآليات المعتمدة من قبل الإدارة في نزعها للعقار من المنفعة العامة.

علما بأن الملكية بمختلف أنواعها لها دور هام وأساسي في التنمية الشاملة للدولة، بحيث ارتبطت الحضارات قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها، ولذلك هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية

(1) – C.E.20/10/1979, SCI Sainte-Marie de l'Assomption, L.657, R.D, 1973, P843.

(2) _ سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، المرجع السابق، ص563.

للأفراد والأمم⁽¹⁾. هذا وقد نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون وتطبيقاً لذلك تعتبر الملكية حق دستوري وقانوني للأفراد ومن ضمن الحريات المخولة لكل أفراد المجتمع وبالتالي لا يجوز المساس بها - كأصل عام - لكن نظراً للتغيرات والتطورات الحاصلة في مختلف المجتمعات وقصد التماشي مع تلك التطورات وإشباعاً للمصلحة العامة قد يحدث أن تلجأ الإدارة إلى حرمان المواطنين من ملكيتهم ولكن مقابل تعويض عيني أو مادي يمكنهم من تحقيق نوع من التوازن المادي. والملكية العقارية هي مصدر عدة صراعات دولية وداخلية والتجربة أثبتت أن وراء كل نزاع جزائي يوجد نزاع عقاري⁽²⁾.

المطلب الثاني: الحق في التعويض:

سبققت الإشارة إلى أن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات والحقوق العقارية، ولحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية وإساءة استعمال السلطة. يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية، وذلك باللجوء إلى المفاوضات مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي

⁽¹⁾-Roséite(N),une juridiction d'exception. Mémoire de fin d'étude, école nationale d'administration de Madagascar, mars 2011, p 1

⁽²⁾ _ ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد 4، 2006.ص123.

ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأموال أخرى. هذا ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها، ويتضمن قيمة العقار أو الحق العيني و ما لحقه من خسارة ما فاتته من كسب جراء حرمانه من استعماله واستغلاله والانتفاع به.

علما بأن تحديد مبلغ التعويض في الحكم الصادر بنقل الملكية يعد من الضمانات الحقيقية لحق الملكية إلا أن السلطة القضائية المختصة بذلك لا تملك الحرية المطلقة في هذا الصدد بل يتعين عليها احترام النصوص التي تحدد بعض القواعد المنظمة لتقديم التعويض. كما يمكن لها أن تستعين برأي الخبراء المختصين إذا ظهرت لها صعوبة في التقدير.

ويحدد التعويض عن نزع الملكية على أساس القواعد الآتية:

1. يجب أن لا يشمل إلا الضرر الحال والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.
2. يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.
3. يجب أن لا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة المعين للأملاك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة

المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية⁽¹⁾.

كما يجوز للمالك طلب النزع التام للملكيته، فقد يقع الاختيار على نزع جزء فقط من العقار وذلك لتلبية حاجات المشروع المزمع إنجازه وبالتالي يبقى الجزء الآخر من العقار في ذمة المالك الحقيقي لكنه دون فائدة ترجى منه كأن يكون الموقع غير استراتيجي أو لا يصلح للاستغلال أو يحتاج إلى مبالغ مالية باهظة مما يستحيل معه اتخاذ أي إجراء أو الاستفادة منه، ففي جميع هذه الحالات يستطيع المالك الحقيقي مطالبة الإدارة بالنزع التام للملكية أو التنازل التام على العقار، وفي حالة الرفض يستطيع المالك الحقيقي مقاضاة الإدارة لتلبية طلبه وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به من جراء النزع الجزئي للملكية.

المطلب الثالث: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة:

تطبيقاً لأحكام المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يستطيع المالك الحقيقي للملكية المنزوعة أن يسترجعها إن لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية. بيد أن القانون لم يحدد المهلة التي يجب أن تنجز فيها الأشغال التي انتزعت من أجلها الأملاك، علماً أن القانون القديم حددها

(1) _ مليكة الصروح، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء، 2010، ص 499.

بـ 05 سنوات من تاريخ نزع الملكية.

ويستطيع المنزوع منه الملكية الطعن إداريا بإلغاء القرارات واسترجاع الأملاك وذلك خلال 15 سنة من تاريخ نزع الملكية، كما يمكنه الطعن قضائيا في حالة عدم استجابة الإدارة لتظلمه وفي نفس المهلة أي 15 سنة من نزع الملكية. ويلتزم بإثبات أن الأشغال لم تنطلق فعلا في الآجال المحددة لها أو أن الإدارة لم تستعمل الأموال للغرض المحدد في التصريح بالمنفعة العمومية، وإذا استجاب القاضي للطلب يتعين عليه تعيين خبير لتقييم الأملاك المطالب باسترجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت الاسترجاع⁽¹⁾.

الغريب في الأمر أن المحكمة العليا أصدرت بتاريخ 17 جانفي 1993 قرار يحمل رقم 04308 بين بوصباغ على و والي ولاية الجزائر قضت فيه بقبول دعوى إلغاء قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية بعد مرور أكثر من 15 سنة من صدوره في إطار دعوى طلب استرجاع الأملاك المنزوعة وأمرت في نفس الوقت بإعادة بيع الأملاك المنزوعة للطاعن وهذا يعد تناقضا لأنه إذا ألغي قرار نزع الملكية فإن الأطراف يعادون إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره ولا حاجة للأمر بإعادة البيع. إضافة إلى أن طلب الاسترداد هو نتيجة لعدم استعمال الأموال للغرض الذي انتزعت من أجله الأملاك وفي الآجال المحددة ولا يؤدي حصوله إلى إلغاء قرار نزع الملكية، فلسنا

(1) _ ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة. ، مجلة مجلس الدولة، العدد3، 2003، ص28،27.

ندري إذا كان الاجتهاد سوف يستقر عليه مجلس الدولة أم انه قرار شاذ⁽¹⁾.

إذا كان المشرع الجزائري لم يحدد المهلة التي يجب أن تنجز فيها الأشغال محل نزع الملكية للمنفعة العامة فإن المشرع الفرنسي قد حددها في نفس المادة 54 من القانون الصادر في أكتوبر 1958 وذلك بالنص كما يلي:

1. إذا لم يتم تخصيص العقارات المنزوعة خلال 5 سنوات للغرض الذي نزعته من أجله يقوم الحق في طلب إرجاعها.

2. يمتد اجل طلب الاسترجاع 30 سنة ابتداء من تاريخ صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية ما لم يصدر تصريحاً آخر بالمنفعة العمومية قبل تقديم طلب الاسترجاع.

3. يكون حق أولوية تأجير الأملاك المنزوعة إذا قامت الإدارة بتأجيرها لأصحابها الأصليين أو ذوي حقوقهم.

4. يكون حق أولوية شراء الأملاك المنزوعة -عند الاقتضاء- لأصحابها الأصليين أو ذوي حقوقهم.

5. يتم تقييم الأملاك المسترجعة بنفس المقاييس التي تم بها تقييمها عند نزعها. يجب أن يتم خلال الشهر الذي يحدد فيه التعويض إتمام عقد إعادة الشراء ودفع ثمنه تحت طائلة سقوط الحق في إعادة الشراء⁽²⁾.

(1) _ المرجع نفسه، ص28.

(2) - Bean, nouveau code commente de l'expropriation (Annales des loyers) 1^{er} trimestre 1964.

يستفاد من نص المادة 32 السابقة الذكر أن حق الاسترجاع يرد فقط على ملكية العقار وليس على الحقوق العقارية، وهو ذهب إليه شراح القانون الفرنسي في تفسيرهم للمادة 54⁽¹⁾. علما بأن القانون الفرنسي لم يحدد أجلا يتعين فيه على الإدارة الرد ولكنه حدد أجلا لرفع الدعوى وهو مدة شهران تسري ابتداء من تاريخ رفض الطلب من طرف الإدارة⁽²⁾.

المطلب الرابع: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار:

قد ترى الإدارة أن موقع العقار غير مناسب بسبب البعد أو القرب من المدينة أو أن الدراسة تقنية أثبتت عدم صلاحية الأرض للبناء وبالتالي يمكنها إيجار العقارات المنزوعة من أصحابها، أو بيعها بالمزاد العلني وفي جميع هذه الحالات تكون الأولوية في الشراء أو الإيجار للمالكين الحقيقيين وذوي الحقوق.

ونظرا لعدم الدقة والوضوح في نص المادة 32 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الأخير وغياب المراسيم التنظيمية فإن قضاء المحكمة العليا يتراوح بين استعمال ثلاثة مصطلحات: إعادة البيع، حق الاستعادة، وإعادة التنازل، وإذا كان القضاء في فرنسا قد استقر على إسناد الاختصاص في إقرار حق إعادة الشراء أو إعادة البيع للمالك إلى القضاء المدني دون أن ينزع من اختصاص القضاء الإداري للبت في مسألة وجود التخصيص للمنفعة العامة، أي أن القضاء الفرنسي قد أسند

(1) Jacques Ferbos et Georges Salle, Expropriation et évaluation des biens, 2eme édition, Paris, 1969. P223.

(2) Daniel Champigny, Droit administratif générale, tome 2, 2eme édition, P62.

الأولي للقضاء الإداري. لملائمة عمل الإدارة مع مقتضيات التخصيص للمنفعة العامة فإذا تأكد عدم التخصيص فإن القضاء المدني هو الذي يتولى البت في موضوع إعادة شراء العقارات من طرف المالك⁽¹⁾.

أما المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستفادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة، إذ يتجلى من القرار الصادر بتاريخ 1990/04/07 أن المحكمة العليا قد حكمت ببطلان قرار التصحيح بالمنفعة العامة وسكتت عن الفصل في طلب إعادة التنازل لفائدة الطاعنين الذين كان طلبهم هو استعادة القطعة التي تم نزعها للمنفعة العمومية مدة تزيد 5 سنوات، أي أن الملكية المنزوعة لم تخصص للغرض الذي نزعت من اجله ولقد تضمن القرار عدم التخصص وقضى بإبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية ولم يفصل في طلب الاستعادة⁽²⁾.

وبذلك تكون المحكمة العليا قد فصلت ببطلان قرار إداري فات أجل الطعن فيه من جهة وتجنبت الفصل في موضوع النزاع وطبقت مدة الخمس سنوات التي نصت عليها المادة 48 من قانون نزع الملكية لسنة 1976 وكأنها أجل للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في حين أن هذه المدة في اجل الإدارة من أجل تخصيص الأملاك المنزوعة للمنفعة العمومية وإلا قام حق المنزوع ملكيتهم في استرجاعها، فهذا الأجل لا علاقة له بصحة أو عدم صحة قرار التصريح بالمنفعة

(1) _ محمد بوذريعات، الحق في استعمال الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة،

العدد3، 2003، ص35.

(2) _ المرجع نفسه، ص35.

الخاتمة:

يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية من أهم وأخطر امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، كما يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري. والمشرع الجزائري سعيا منه للتوفيق بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وحماية للمصلحة الخاصة من التعسف الإداري، حاول إحاطة الموضوع بمجموعة من القوانين، بيد أن هذه النصوص التشريعية تفتقد الدقة والاتساع لتشمل كل ما يتعلق بعملية نزع الملكية. لان أغلبية المشاكل المطروحة في هذا المجال تتعلق بمسائل دقيقة تحتاج لتفاصيل أكثر وذلك على الرغم من أن هذا النقص في النصوص القانونية لا يعتبر فراغا قانونيا بل يعتبر امتيازاً آخر ممنوح للإدارة ويندرج ضمن السلطة التقديرية للإدارة.

(1) _ المرجع نفسه، ص35.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب:

- باية سكاكي، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004.
- طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970 .
- سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الإدارية المحلية، التنظيم القانوني للتوظيف العامة، نظرية العمل الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2003.
- سامي جمال الدين، قضاء الملاءمة والسلطة التقديرية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992.
- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- د. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية- بيروت 2003 .
- محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء، 2010.

ثانيا: المقالات:

- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد3، 2003.
- _ محمد بوذريعات، الحق في استعمال الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد3، 2003.
- مرسي بوصوف، "دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية"، مجلة مجلس الدولة، العدد20، 2002،
- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد 4، 2006.

ثالثا: القوانين والمراسيم والتعليمات:

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21 الصادر في 27 افريل، 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 39-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لكيفية تطبيق القانون رقم 91-11، ج.ر، العدد 51 الصادر في 27 جويلية 1993.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 57 المؤرخة في 26 جانفي 1993.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 0007 المؤرخة في 11 ماي 1994.

- Bean, nouveau code commente de l'expropriation (annales des loyers) 1^{er} trimestre 1964.

-Daniel Champigny, Droit administratif générale, tome 2, 2eme Edition, Paris, 1982.

-Jacques Ferbos et Georges Salle, Expropriation et évaluation des biens, 2eme édition, Paris, 1969.

-Rosélite(N),une juridiction d'exception. Mémoire de fin d'étude, école nationale d'administration de Madagascar, mars 2011.

-Sophie Schiller, droit des biens, 6ème éd, dalloz, Paris, 2013.