

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

عنوان المذكرة : التعويض العادل كشرط لنزع الملكية
للمنفعة العامة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص : الجماعات المحلية والإقليمية

إعداد الطالب: أميني محند سعيد تحت إشراف لجنة مناقشة مكونة من :

الأستاذة : قادري نسيمةرئيساً

الأستاذة: بومقورة سلوى ممتحناً

الأستاذ: بوزاد إدريس مشرفاً

السنة الجامعية 2015/2014

شكر وعرّفان

" ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ "

(سورة النمل، الآية 19)

الحمد لله الذي أنار لي درب المعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني على إنجاز هذا العمل، أما بعد:

إِعترافاً بالفضل الجميل أتوجه بخالص الشكر الجزيل والتقدير العميق للأستاذ المشرف
"بوزاد ادريس"

الذي منحني ثقته ولم يخجل علياً بنصائحه القيمة فجزاه الله خيراً

كما أتوجه بأخلص تشكراتي إلى الأساتذة الأفاضل الذين تشرفوا بالعضوية في لجنة المناقشة، وأن واثق من أنني سوف أستفيد من ملاحظاتهم ونصائحهم القيمة للمضي في مسيرة العلم والمعرفة.

كما لا يفوتني أن أرف شكري وتقديري إلى كل شخص ساهم في إنجاز هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد، ولو بكلمة طيبة مشجعة أو ابتسامة صادقة.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من لهما الفضل بعد الله عزّ وجلّ فيما وصلت إليه

الذين وفروا كل ما أحتاجه للإتمام دراستي

و صبروا معي لتحقيق هذا المبتغى

والدي رحمة الله وأسكنهما فسيح جناته

والدي أطال الله في عمره

- إلى عائلتي الصغيرة

زوجتي رحمة، أولادي إيمان، عبد الحق و إكرام

- إلى إخوتي وأخواتي

- إلى كل من ذكرهم قلبي و نسيهم قلبي

مقدمة:

أصبح حق الملكية اليوم على اختلاف أساسه الفلسفي والسياسي القائم عليه معترفاً به من قبل النظام القانوني الدولي بنفس القدر الذي اعترفت به الدول الديمقراطية ، بكونه حقاً من الحقوق الأساسية للشخص¹.

أما وطنياً فقد حضي حق الملكية الخاصة باهتمام المؤسس الدستوري الجزائري، حيث أكد دستور 1996² على حماية الملكية الخاصة وعدم جواز نزعها إلا للمنفعة العمومية ونظير تعويض قبلي عادل ومنصف وكذلك الشأن بالنسبة للقانون المدني الذي نص في المادة 677³ على إلزامية إحاطة الملكية الخاصة بكل الضمانات القانونية منها والقضائية، وتهدف هذه الحماية الواسعة التي حظيت بها الملكية الخاصة إلى صيانة النظام العام والأمن العمومي للمجتمع من خلال التأكيد على حماية حقوق الأشخاص وممتلكاتهم.

إلا أنه يجب أن يتماشى هذا الحق ويتكيف مع مقتضيات وضروريات سياسات التنمية المحلية وتهيئة الإقليم والتعمير التي يفرضها التطور السريع للمجتمع على اعتبار أن للملكية

¹ - تنص المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على أنه: " (1) لكل شخص حق التملك بمفرده أو

بالاشتراك مع غيره. (2) لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً .

² - أنظر المادة 20 من دستور 1996.

³ - أنظر المادة 677 من القانون المدني

الخاصة وظيفية اجتماعية⁴ تؤديها رغم الأهمية البالغة التي يوليها الإنسان لحق الملكية نظرا لارتباط الرغبة في التملك بالغرناز الفطرية للعنصر البشري، وتشكل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أحد أسباب هذه الإشكالية والتصادم القائم بين ضرورة تحقيق النفع العام وحماية الملكية الخاصة.

غير أنه لا يمكن اتخاذ أي إجراء من شأنه المساس بحق الملكية الخاصة بانتهاج هذه الآلية الخطيرة دون الاحترام الصارم لمبدأين أساسيين أقرتهما النصوص الدستورية وقانونية وإعمالا لمبدأ المشروعية الذي يضمن عدم التعسف في استعمال السلطة عند اتخاذ هذا الإجراء إلا لدواع تتصل بالمنفعة العمومية وشريطة حصول المالك على تعويض عادل يتم دفعه له مسبقا مقابل انتزاع ملكيته.

تأثرت مسألة التعويض في الجزائر بالسياسات المنتهجة والإيديولوجيات المعتمدة عبر حقبة مختلفة مرت بها الجزائر، إلا أننا نلمس نوع من التطور في هذا المجال، فإذا كان دستور 1963 لم يتطرق كلية إلى التعويض عن نزع الملكية، فإن دستور 1976 استدرك الأمر بالتنصيص عليه في المادة 17، وبدخول الجزائر مرحلة الانفتاح السياسي بصدور دستور 1986 ازداد اهتمام المؤسس الدستوري بالملكية الخاصة عند ما نص ضمن المادة 49 على شرط التعويض القبلي الذي يعني تمكين المضرور من عملية نزع الملكية من الحصول على التعويض قبل حيازة الأموال من طرف الإدارة نازعة الملكية، وجاء القانون 91-11 ليؤكد من

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، ص 553

جديد المبادئ الثلاثة التي كرسها الدستور والمتمثلة في العدل والإنصاف وأسبقية التعويض واستقر الوضع على هذه الحال رغم التعديل الدستوري لعام 1996.

يستند شرط التعويض عن نزع الملكية إلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، فإذا كان نازع الملكية يهدف من خلال لجوئه إلى هذا التصرف الخطير إلى تحقيق النفع العام بإنجازه للمشاريع العمومية في مختلف المرافق العامة التي تعود بالفائدة على المضرور وكافة أفراد المجتمع على السواء، فإنه في الجانب الآخر هناك شخص تضرر من عملية النزع يستدعي إعمالا لنفس المبدأ حمايته ليستعيد التوازن المالي الذي فقده ولن يتأتى له ذلك إلا بتمكينه من تعويض يغطي كامل الأضرار التي لحقت به وهذا بإعادته إلى حالة مماثلة قبل تعرضه لفعل النزع إنصافا له و إلا عد ما أقدمت عليه الإدارة غصبا حقيقيا.

وتتنمي الجزائر إلى الدول التي اعتمدت على الطريقة الإدارية في عملية تقدير التعويض عن طريق مصالح الأملاك الوطنية على غرار مصر والأردن مع اختلاف بسيط مع مصر عندما أسندت المهمة إلى لجنة مختلطة مشكلة من مختلف الهيئات الإدارية، وما يلاحظ من اعتماد هذه الطريقة الإدارية هو أنها لا ترقى بالتعويض ليكون عادلا ومنصفا كون الجهة المكلفة بتحديدده هي نفس الجهة التي قامت بالنزع، هذا ما يؤدي بالإدارة إلى ارتداء قبعتين، قبة الخصم ضد المضرور وقبة الحكم بقيامها بتقدير التعويض.

ونجد دولا أخرى تنسم بأكثر ديمقراطية حيث أسندت مهمة التعويض إلى القضاء كونه ضامن الحريات و الحقوق و رادع الإدارة المنحرفة من مسار اللامشروعية، وخير مثال

على ذلك فرنسا التي عينت قاض خاص مكلف بالتعويض سموه " قاض النزاع- Juge d'expropriation"، ورغم ما يكتنف الطريقة الإدارية لتقدير التعويض المعتمدة في الجزائر من نقائص، إلا أن للمنزوع ملكيته ضمانه أخرى عندما يرى أن مبلغ التعويض لا يناسب مع الضرر الذي أصابه، هذه الضمانة القانونية تتمثل في إمكانية لجوءه إلى القاضي الإداري الذي يملك السلطة التقديرية في مراقبة العناصر التي اعتمدت عليها مصالح الأملاك الوطنية في تقييمها للأموال المنتزعة هذا من جهة، كما يمكن له ندب خبير عقاري لتتويره أو أن ينتقل إلى أماكن النزاع من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم لمعاينته عن كثب طبيعة العقار ومشتملاته. تشير نزع الملكية الكثير من التساؤلات القانونية الهامة، إلا أننا لا نتطرق في هذا البحث إلى إجراءاته وأحكامه الكثيرة إلا بالقدر الذي يخدم غرضها في محاولة الإجابة على جملة من التساؤلات التي تطرحها عملية نزع الملكية، وأبرزها تلك المتعلقة بمفهوم التعويض "العادل" كأحد الشروط الدستورية لمشروعية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبشكل خاص سنحاول الإجابة على الأسئلة التالية:

- 1 ما مفهوم وأسس التعويض العادل في نزع الملكية؟
 - 2 ما هي الطرق المعتمدة في الجزائر لتقدير التعويض وما هي الجهة المكلفة بذلك؟
- اعتمدنا في سبيل الإجابة على هذا التساؤل استخدام المنهج التحليلي للبحث في أهم الجوانب الإيجابية التي جاء القانون 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذا توقفنا على أهم الثغرات التي يحويها.

وقد قسمت بحثي إلى فصلين اثنين، يتمحور الـ فصل الأول حول التقدير الإداري للتعويض عن نزع الملكية، حيث تناولت في المبحث الأول القواعد العامة لتحديد التعويض عن نزع الملكية ثم في مبحثه الثاني تطرقت إلى القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية. أما في الفصل الثاني فقد خصصته للتقدير القضائي للتعويض عن نزع الملكية، هذه المحطة التي تعتبر مهمة جدا بالنسبة للشخص المضرور على اعتبار أنها تكريسا فعليا للضمانات الدستورية والتشريعية من أجل أن يكون التعويض عادلا وقد خصصت المبحث الأول للحديث عن الضمانات القانونية والقضائية التي يمتلكها المواطن التي انتزعت عنه ملكيته وفي المبحث الثاني فصلت في الطرق التي يتخل من خلالها القاضي الإداري لتقدير التعويض.

الفصل الأول

التقدير الإداري للتعويض عن نزع الملكية

المبحث الأول

القواعد العامة لتحديد التعويض عن نزع الملكية

نظرا لما يصيب الشخص المضرور من أذى جراء نزع أمواله العقارية، عمد المشرع إلى ضمان حقه في التعويض الذي تحدده الإدارة نازعة الملكية وذلك وفقا لقواعد سطرت مسبقا في القانون المنظم لعملية نزع الملكية، تهتدي بها مديرية الأملاك الوطنية في مهمتها الرامية على تقدير التعويض لذا نطرق في هذا المبحث إلى مفهوم ومبررات هذا التعويض (المطلب الأول) لنتحدث في (المطلب الثاني) عن القواعد الموضوعية الذي يركز عليها.

المطلب الأول

مفهوم ومبررات التعويض عن نزع الملكية

إذا كان للإدارة امتياز نزع ملكية الأفراد فان لهؤلاء مقابل ذلك الحق في التعويض العادل والمنصف والمسبق وفقا لقانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتمم⁵، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هذا التعويض يجب أن يغطي كامل الضرر الذي أصاب مالك العقار أو صاحب الحقوق العقارية ، لذا نتطرق إلى مفهوم التعويض عن نزع الملكية (الفرع الأول) وكذا المعايير التي يقوم عليها هذا التعويض (الفرع الثاني) وأخيرا المبررات التي دفعت إلى تخصيص تعويضا للمضرور (الفرع الثالث)

الفرع الأول

مفهوم التعويض عن نزع الملكية

التعويض هو المقابل المالي الذي يستحقه صاحب العقار المنزوع ملكيته، ويفترض أن يكون التعويض عادلا، وتعتبر منازعات التعويض من أكثر المنازعات التي تنشأ بين جهة

⁵- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، وبالقانون رقم 07-12.

الإدارة وأصحاب العقارات المنزوعة، ويرجع ذلك في أغلب الأحيان إلى عدم عدالة مبلغ التعويض، بل أن الواقع العملي يؤيد هذه الحقيقة، فكثيرا ما تمس جهة الإدارة حق الملكية الخاصة للأفراد تحت مسمى نزع الملكية وذلك نظير تعويض هزيل، ولعل ذلك هو السبب الرئيسي في كثرة المنازعات الخاصة بالتعويض، ويمكن حل هذه المشكلة بأن يخضع مبلغ التعويض لرقابة القضاء، ففي دولة مثل فرنسا يشترط القانون وجود اتفاق بين أصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها وبين جهة الإدارة على مبلغ التعويض، وفي حالة عدم التوصل لاتفاق بين الطرفين أجاز القانون تدخل القاضي لتحديد المبلغ، ولا شك أن تدخل القضاء يمثل ضمانا هامة وأساسية للحياة والنزاهة وحماية حقوق الأفراد⁶.

أما التعويض في مفهوم المادة 21 من القانون 11/91 الذي يتعلق بقواعد نزع الملكية فهي تعتبر التعويض عن نزع الملكية بمثابة جبر للأضرار التي أصيبت من نزع ملكيته أو حقوقه وهو بذلك ليس ثمنا للبيع لأن العملية ليست بيعا وإنما نزعا للملكية جبرا⁷، ويترتب عن ذلك عدم جواز الطعن بالبطلان في قرار نزع الملكية لعيوب الرضا أو الغبن، أو المطالبة بالفسخ للإخلال بالالتزامات⁸.

باستقراء المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استعمل عبارة "بيع الممتلكات" على الرغم أن عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية وجبرية بعيدة كل البعد على أن تكون بمثابة عقد بيع الذي يستند على ركن الرضا، بيد أن فعل نزع

⁶ عبد التواب وليد رمضان، ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض العادل عنها، دار الحقانية، مصر، سنة 2011، ص 297.

⁷ "تستمد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طابعها الجبري من كون الإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة للقيام بالعملية، إذ يمكن للإدارة المبادرة بنزع ملكية المواطن إذا لم تتمكن من اقتناء الملكية بالتراضي" منقول من المرشد التطبيقي رقم 00/24 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية

⁸ حططاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 21، مطبعة الوكالة الوطنية للنشر والإشهار - الجزائر، نوفمبر 2008، ص 143.

الملكية يخلو من الإيجاب والقبول فهو فعل انفرادي يرتكز على امتيازات السلطة العامة التي يتمتع بها رجل الإدارة⁹.

إلا أنه ما يعاب على عملية نزع الملكية في الجزائر كونها هي عملية إدارية بحتة، وهو ما يمثل نقطة سوداء في جبين الشرعية والدستورية التي قطعت فيها الجزائر شوطا بعيدا. ويستدعي الأمر ضرورة حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم إخضاع عملية نزع الملكية بالكامل وفي كل مراحلها لرقابة القضاء، لكونها تنصب على حق من الحقوق التي حرصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة على صونها وحمايتها.

وقد تباينت تشريعات الدول في وصف التعويض الذي يجب دفعه للمالك في حالات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فبعضها استخدم مصطلح "التعويض المستحق" فيما استخدم البعض الآخر عبارة "التعويض الكامل" أو "التعويض الكافي أو الفعال" أو "التعويض العادل" ، وأضاف الآخر "التعويض الفوري" ، أما في الجزائر فقد جاءت المادة 20 من دستور 1996 بعبارة "التعويض القبلي العادل والمنصف" وكذا نفس العبارة التي استعملها المشرع في القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ونلاحظ أن جل هذه التعريفات تصب في مغزى واحد ألا وهو إعادة التوازن المادي الذي اختل بسبب تعرض الشخص المضروب للفعل الضار جراء استملاك عقاره.

الفرع الثاني

معايير التعويض العادل

رغم الاختلاف في تعريف التعويض في المنظومات التشريعية للدول إلا أن معظمها تتفق على أن يكون مبنيا على مجموعة من المعايير والضوابط التي من شأنها أن تجعله عادلا وتتمثل هذه المعايير في :

⁹ - تنص المادة 36 من القانون رقم 91-11 ، السالف الذكر ، أنه: "يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية"

- 1 **أن يكون التعويض كاملاً :** وهذا يعني أن قيمة التعويض التي يتوجب دفعها للمالك لا يجوز أن تقل بأي حال من الأحوال عن قيمة العقار المنتزع. فيشترط في هذه القاعدة ضرورة تغطية التعويض الممنوح لكل الضرر الذي لحق بالمضرور أو ذوي الحقوق¹⁰.
 - 2 **أن يكون التعويض منصفاً للمالك :** لا يقتصر في تقدير التعويض العادل على معايير اقتصادية بحتة فقط، بل لابد من اعتماد معايير إضافية مختلفة من بينها قيمة العقار في السوق العقارية لو بيع علناً لشخص راغب في الشراء. وعلة ذلك أن نزع الملكية ليس بيعاً اختيارياً للعقار، بل هو نزع لملكية العقار من مالكه وفق نظام تلجأ فيه السلطة العامة إلى وسائل القانون العام التي تنعدم إزاءها حرية الأفراد ورغباتهم.
 - 3 **أن يكون دفع التعويض قبلياً لا إبطاء فيه :** وهذا يقتضي أن يتم تقدير قيمة التعويض العادل ودفعه للمالك بمجرد نزع ملكية العقار منه وتسجيله باسم الجهة نازعة الملكية، أما إذا تأخر دفع التعويض، أو تقرر تقسيط التعويض، فيتعين احتساب فائدة معقولة على مبلغ التعويض تقاوي ما يمكن للمالك أن يجنيه من منفعة في حال كان المال بحوزته¹¹.
- هذه الضوابط لعدالة التعويض لم يكن المشرع الجزائري واضحاً في النص عليها في قوانين نزع الملكية بالقدر الذي يزيل الغموض ويسهل مأمورية الإدارة نازعة الملكية والمنزوع ملكيته على السواء.

الفرع الثالث

مبررات التعويض عن نزع الملكية

يستمد التعويض مبرره من مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة الذي يعني المساواة في المعاملة بين جميع أفراد الدولة طبقاً للقاعدة القانونية العامة دون تمييز أو استثناء، وتح ميل جميع الأفراد قدراً متساوياً من الحريات العامة، معنوية كانت أو ماديةً وتقرير وفرض في حقهم

¹⁰ - خلوفي رشيد، قانون المرجع السابق، ص 138.

¹¹ - هياجنة عبد الناصر زياد وأشرف إسماعيل العدوان، التعويض العادل " كشرط لمشروعية الإستملاك في ضوء أحكام قانون الإستملاك الأردني " ، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، جامعة الأردن، العدد2، 2012، ص476

قدرًا متساويًا من الأعباء والتكاليف والواجبات العامة، وبذلك يكون لمبدأ المساواة وجهان¹² أما وجهه الإيجابي فيتمثل في محاسن نزع الملكية أين تهدف الإدارة من خلال استعمالها لهذا الإجراء الخطير على حقوق الأفراد و أملاكهم، والذي عبرت عنه أغلب التشريعات عنه بالمنفعة العمومية¹³، كإقامة منشآت البنى التحتية من طرق سيارة ومرافق عمومية تعود بالنفع على كل أفراد المجتمع وهذا تجسيدًا لقاعدة المساواة في الحقوق والمنافع والتي تتجسد بدورها في المساواة أمام القانون وأمام الوظائف العامة والمساواة أمام المرافق العامة . والوجه السلبي منه يكمن في وجود أفراد آخرون يتكبدون أضرارًا جرّاء نزع ملكياتهم في سبيل إنجاز المرافق العامة. فلا يمكن تحميل هؤلاء الملاك لوحدهم كلّ الأضرار الناجمة عن اكتساب الدولة لعقاراتهم أو نزعها لحقوق عينية كانوا يمتلكونها ، وبالتالي واستناد للمبدأ السالف الذكر يجب على السلطة نازعة الملكية أن تخصص تعويضًا للمضرور يغطي كامل الضرر الذي أصابه من أجل تمكينه من استعادة توازنه المالي الذي اختل جراء نزع ملكيته.

المطلب الثاني

القواعد الموضوعية لتحديد التعويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أنا لتعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي للمنزوع ملكيته مال حقه من ضرر وما فاتته من كسب.

¹² - عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية، الطبعة 1998 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998 ، ص 198 - 199

¹³ - براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012، ص 16 . وتعرف المؤلفة في شرحها لمفهوم المنفعة العمومية بأنها: " حيث تعتبر المنفعة العمومية من أهم الشروط الضرورية لإقرار نزع الملكية، فهي السبب الدافع والمبرر الأساسي لاستعمال الإدارة هذا القيد، ونظراً لتغاضي كل من التشريع والقضاء على إيجاد تعريف جامع ومانع لها، وكذا لعدم قابليتها للتحديد ومرونتها..."

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا.

وطالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، وهو ما يطرح تساؤلا أساسيا يتعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض عليه: هل يعرض للمنزوع ملكيته عن الضرر المادي أو المعنوي؟ وما هي شروط الضرر القابل للتعويض؟

الفرع الأول

المفهوم العام للضرر القابل للتعويض

الضرر هو الركن الثاني في المسؤولية المدنية سواء أكانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية، وسواء أكانت مسؤولية عن الفعل الشخصي، أو عن عمل الغير، أو عن فعل الأشياء. والجدير بالذكر أن المسؤولية المدنية وجدت من أجل إصلاح وجبر الأضرار التي تسبب للغير مما يبين أهمية هذا الركن، إذ لا مسؤولية مدنية ما لم يوجد ضرر. وعلى العموم فإن انتفاء الضرر يحول دون قبول دعوى عن مسؤولية وذلك طبقا لقاعدة: (لا دعوى بدون مصلحة). والحقيقة أن الضرر ليس بركن فقط في المسؤولية المدنية بل هو مقياس مقدار التعويض الذي تستحقه الضحية. كما أن التطورات التي طرأت على المسؤولية المدنية زادت من أهمية الضرر، حيث أصبحت هذه المسؤولية تقوم على الضرر والضرر فقط¹⁴.

¹⁴ - فيلالي علي، الالتزامات: الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010، ص 282.

أولاً- تعريف الضرر

لم يبذل الفقه جهداً واضحاً لتحليل فكرة الضرر، بل ربما تخلو الأعمال الفقهية الكبرى من وضع تعريف عام للضرر. وربما يرجع ذلك كما يقول بعض الفقه إلى أن المنطق القانوني يقضي أو يفترض فكرة الضرر.

ويعرف بعض الفقه في مصر الضرر بأنه " الأذى يصيب مال المضرور أو نفسه، أي هو المساس بمصلحة المضرور ". سواء كانت هذه المصلحة مالية أو معنوية.

أما في فرنسا، فإن اللغة القانونية تعرف مصطلحين متميزين، يستخدمان غالباً من

جانب الفقه على أنهما مترادفين، وهذان الاصطلاحان هما: dommages et préjudice.

غير أن بعض الفقه يميز بين الاصطلاحين السابقين، ويعتبر الفقيه J.F.Benoit أول من أقام تمييزاً بين هذين الاصطلاحين، ثم تبعه فقهاء آخرون.

ووفقاً لهؤلاء الفقهاء، فإن اصطلاح *dommage* يعني واقعة *fait*، فهو عبارة عن

اعتداء *atteinte* على سلامة شخص أو شيء أو نشاط أو مركز. إن اصطلاح *dommage* يتعلق بالاعتداء في حد ذاته، ويقابله في اللغة العربية اصطلاح " الإيذاء".

وأما اصطلاح *préjudice*، فإنه يعني الضرر الذي يعاني منه شخص معين؛ إنه

حادث سلبي، قابل للتقدير بالنقود، سواء وقع على الحقوق أو المصالح أو امتيازات شخص

طبيعي أو معنوي. وهذا الحادث ينشأ نتيجة فعل ضار. ويقابل هذا الاصطلاح في اللغة العربية اصطلاح " الضرر".¹⁵

ثانياً- التكيف القانوني للضرر الناجم عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

وإذا ما حاولنا تكيف عملية نزع الملكية تكيفاً قانونياً نقول أنها ليست بواقعة قانونية

يرتب عليها القانون أثراً معينة، كواقعة الفعل الضار أو النافع، وإن كانت حقيقة نزع الملكية

¹⁵- عبد اللطيف محمد محمد، الأحكام الخاصة بالأضرار القابلة للتعويض في القانون الإداري، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، العدد 11 و 12، يناير ديسمبر 2004، ص 117،

تقترب في صيغتها المجردة من واقعة الفعل الضار الممثل في الغصب، إلا أن نزع الملكية يختلف عن الغصب بأنه جائز ومشروع ضمن الشروط¹⁶ والمبررات والإجراءات المحددة له في الدستور والقانون. فنوايا السلطة التي تقوم بنزع الملكية تتسم بالسلامة والصحة وعدم الانحراف عن هدف تحقيق المنفعة العامة، فهي تبتغي تحقيق نفع عام يعود بالخير على المجتمع. ونزع الملكية وفقا للبعض هو إجراء سيادي تنزع فيه الدولة الملكية الخاصة من أصحابها جبرا بناء على مقتضيات المصلحة العامة مقابل تعويض عادل. وفي كل الأحوال فإن للمالك المنزوع ملكيته الحق في الطعن في مدى مشروعية نزع الملكية أو منازعة الإدارة نازعة الملكية حول " التعويض العادل " لدى القضاء الإداري وهي الجهة الإدارية التي يخولها القانون النظر في دفع المالك وطلباته. لذا فالدفع التي يتمسك بها المالك في مواجهة الإدارة ليست كالدفع التي يتمسك بها المتعاقد في مواجهة الطرف الآخر كصحة الإيجاب والقبول مثلا بل هي دفع تكاد تنحصر في مشروعية الاستملاك ومقدار التعويض ، فإذا لم تتحرف الإدارة عن مبررات نزع الملكية والمنفعة العامة، يبقى التعويض العادل هو الدفع الوحيد الذي يملكه المالك في مواجهة الإدارة.¹⁷

الفرع الثاني

شروط الضرر الناتج عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تنص المادة 21 من القانون 91-11¹⁸ على أن "...يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من الضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية.

¹⁶ - أنظر: المواد 01، 02 و 03 من القانون 91-11 ، السالف الذكر.

¹⁷ - هياجنة عبد الناصر زياد وأشرف إسماعيل العدوان، التعويض العادل " كشرط لمشروعية الإستملاك في ضوء أحكام قانون الإستملاك الأردني " ، المرجع السابق، ص 475.

¹⁸ - راجع المادة 21 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتقاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع كان، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً"

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح جلياً أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهو شرط وفي نفس الوقت ضماناً قوية لمشروعية العملية حيث يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل الضرر الذي لحق بالمنزوع ملكيته ليشمل ما فات هذا الأخير من كسب¹⁹

أولاً- يجب أن يكن الضرر مباشراً

تتفق قواعد القانون العام الخاص بالمسؤولية حول خصائص الضرر المباشر والمحقق وتختلف حول خاصية مادية الضرر.

ولكي تتحقق هذه الخاصية يجب أن تتوفر علاقة سببية ضيقة بين الضرر و فعل نزع الملكية ولا يكفل التعويض الأضرار الناتجة عن سبب أجنبي عن نزع الملكية.

ويوجد صمن قانون المسؤولية الإدارية مبدأ يشير إلى أنه لا يحكم على الإدارة بتعويض ضرر لم تكن مسؤولة في حدوثه ويعتبر القاضي الإداري الفرنسي أن هذه القاعدة من النظام

العام²⁰

وكمثال عن علاقة السببية بين الضرر الناتج مباشرة من نزع الملكية نذكر:

فقدان بدل الإيجار الذي تكبده الشخص المنزوع ملكيته بسبب انقطاع مسبق لعقد الإيجار. لكن لا يأخذ بعين الاعتبار الضرر المكيف كضرر غير مباشر: كالضرر الناتج عن قرض استفاد

¹⁹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير، كلية

الحقوق، فرع القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2006، ص 78

²⁰ - خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 138

منه المضرور من نزع الملكية ، أو الضرر الجبائي وبالأخص الضريبة على ازدياد القيمة العقارية (plus values immobilières)، أو مصاريف دراسة مشروع عقاري تم التخلي عنه لأسباب أجنبية عن فعل نزع الملكية²¹

ثانيا- يجب أن يكون الضرر محققا

الضرر المحقق هو ذلك الضرر الذي سبق وأن حدث أو سيحدث في المستقبل وبالتالي فلا تعويض الأضرار المحتملة كفوات إمكانية إنجاز مشروع عقاري تم برمجته أو فقدان ازدياد القيمة لمشروع تهيئة أو فقدان بدل الإيجار بسبب بطأ الإجراءات. لكن يمكن تعويض الأضرار المستقبلية كالمقلع الذي قد سطر استغلاله في المستقبل إلا أن عملية نزع الملكية حالت دون ذلك²².

لقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به.

وعليه فالضرر المحقق يجب أن يكون مؤكدا يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، وفي هذه الحالة تبرز مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي والضرر المستقبلي، فبشأن الضرر الاحتمالي فإن الاحتمال درجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل إلى درجة التحقق، وفي هذه الحالة فإن جانب من القضاء الفرنسي قد عوض هذا النوع وكيفه على أنه ضياع للفرصة على المنزوع ملكيته وكأن تنزع ملكية عقار لمالك كان ينوي إنجاز مركب سياحي للاستثمار على هذا العقار وشرع في الدراسات لإنجاز هذا المشروع. أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال إضافة إلى كونه محقق الوقوع.

²¹ MORAND-DEVILLER - Jacquelline, DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS , édition Montchrestien, 5^e édition, p 532-533, sans date.

²² MORAND-DEVILLER - Jacqueline, opcit, p 533.

ثالثاً- يجب أن يكون الضرر مادياً

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر مادياً كان أم معنوياً، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني ومن ثم فلا يعوض على بناء فوضوي، أو حرمان المالك مزايا معنوية كأن يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الارتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي و غير موضوعي.

غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظراً جميلاً إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.

وهناك حالة يمكن أن يعوض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية، وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي ويستخلص إذا أن التعويض عن الضرر المادي فقط هي مسألة محسومة في القانون الفرنسي.

أما في قانون نزع الملكية الجزائري ومن خلال المادة 21 من القانون 11/91 فإن الضرر المقصود هو الضرر المادي فقط باعتبار أن إجراء نزع الملكية يعتبر تصرف قانوني مشروع تبرره المصلحة العمومية ولا يبنى على أساس الخطأ ومنه يجب استبعاد تطبيق أحكام المسؤولية المدنية في مجال نزع الملكية هذا من جهة ومن جهة أخرى أن العواطف والمعنويات ليست مقترنة بالعوامل المادي، فالملكية في وظيفتها لا تلبى غير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتد إلى أبعد من ذلك²³.

²³- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص79

رابعاً-استبعاد الضرر المعنوي من التعويض

قد يتساءل الشخص المضرور من إجراءات نزع ملكية التي أدت إلى حرمانه من الأرض التي ورثها أبا عن جد متذكرا الأيام والسنوات التي قضاها في طفولته وهو يشتغل في هذه الأرض ويقطف من ثمارها ويستفيد من منتوجها، حيث يعتبر العلاقة العاطفية التي تربطه بهذه الأرض أكثر أهمية من قيمتها النقدية، ما يجعله جازما في نفسه أنه يستحق على غرار التعويض عن الضرر المادي الاستفادة من التعويض عن الضرر المعنوي.

ويتضح من مقتضيات المادة 13-13 من قانون نزع الملكية الفرنسي أن التعويضات التي تنجر من هذه الإجراءات يجب أن تغطي الضرر المباشر والمادي والمحقق مستبعدة بذلك التعويض بعنوان الضرر المعنوي الذي أصاب المنزوع على الرغم من أن هذا الضرر يعتبر حقيقة نظرا لأثر الصدمة التي تصيب الشخص الذي حرم من أرضه. ويتضح من خلال مفهوم المادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الفرنسي لسنة 1789، الذي يعتبر أن الملكية حق محمي ومقدس، ولا يمكن حرمان أي أحد من ملكيته إلا لضرورة المنفعة العامة، التي يقرها القانون بشرط التعويض العادل والقبلي.

وقد أثيرت في فرنسا مسألة عدم دستورية المادة 13-13 من قانون نزع الملكية وتم طرحها لدى المجلس الدستوري الذي فصل فيها بموجب القرار 87-2010 الصادر في 2011/11/21²⁴ بدستورية المادة السالفة الذكر وعلى هذا الأساس و إلى يومنا هذا لا يستفيد المنزوع ملكيته إلا من التعويضات عن الأضرار المادية.

الفرع الثالث

تحديد الشخص المضرور المستحق للتعويض في نزع الملكية

يعد الشخص المضرور أحد أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهم : طالب نزع الملكية أو المستفيد، القائم بإجراءات نزع الملكية ، والمنزوع ملكيته العقارية (المضرور).

²⁴ - قرار المجلس الدستوري الفرنسي رقم 87-2010 المؤرخ في 2011/01/21 (ملحق)

وقبل التطرق إلى تحديد الشخص المضرور من فعل نزع الملكية لا بأس أن نعرض على تعريف الأطراف الأخرى المتمثلة في المستفيد من نزع الملكية والمجسد لإجراءاتها.

فطالب نزع الملكية هو الجهة التي لها حق الاستفادة من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والأصل أن نزع الملكية مقصورا على الأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري²⁵ باعتبارها هي التي تعمل من أجل تحقيق الصالح العام، لكنه يجوز للأشخاص الآخرين التابعين للقانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بشرط أن يكون طالب نزع الملكية قائما بأعمال تهدف إلى تحقيق الصالح العام، وهذا ما هو معمول به في فرنسا؛ إذ أنه رغم أن نزع الملكية من امتياز الإدارة فإن الأمر الصادر بتاريخ: 1958/10/23 يسمح بصفة استثنائية لبعض أشخاص القانون الخاص بطلب نزع الملكية شريطة مباشرتهم لأنشطة متصلة بالنفع العام.

ومن مسيري المرافق التي لها حق طلب نزع الملكية مرفق الكهرباء والغاز وملتزمو المناجم²⁶.

وفي الجزائر فإن المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم تحدد الأشخاص الذين يستفيدون من نزع الملكية، لكن بما أن الجماعات المحلية والمؤسسات العامة والخواص في بعض الأحيان يتولون إنجاز مشاريع ذات النفع العام فإنه يعترف لهم بامتياز السلطة العامة في مجال نزع الملكية المستمدة من سلطة الدولة، ويزودهم القانون بالوسائل الاستثنائية غير المألوفة في القانون الخاص لتحقيق المنفعة العامة ومن ثمة فإنه يمكن لهذه الجماعات والأفراد طلب نزع الملكية.

أما القائم بإجراءات نزع الملكية أو السلطة المكلفة بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية محددة في شخص الوالي ووزراء المالية والداخلية، ووزير القطاع المعني أو الوزير الأول (رئيس الحكومة سابقا)²⁷.

²⁵ - حططاش أحمد ، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص120.

²⁶ - حططاش أحمد ، المرجع السابق ، ص120-124

أولاً- حالة الشخص المضروب كمالك العقار

هو الشخص الطبيعي أو المعنوي خاص أو عام الذي اكتسب العقار بالطرق القانونية المحددة في الفصل الثاني من الكتاب الثالث من الباب الرابع من القانون المدني، وهي: الاستيلاء والتركة والوصية والالتصاق بالعقار، وعقد الملكية (البيع، الهبة، عقد الوقف) وهي من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الطالب (مالك العقار)، ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون²⁸، فمالك العقار لا يشترط فيه أن يكون وطنياً بالغاً سن الرشد، بل يجوز نزع ملكية العقار المملوك لناقص الأهلية أو فاقدتها سواء كان جزائرياً أو أجنبياً²⁹ شخصاً عاماً أو خاصاً باستثناء العقارات المملوكة للسفارات الأجنبية أو مملوكة للدولة ملكية عامة، ذلك أن هذا النوع من الأملاك يعد تخصيصه فحسب ولا داعي للقيام بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وإن كان البعض لا يرى تفرقة في المالك فيما إذا كان شخصاً خاصاً أو عاماً بما في ذلك الدولة، لكن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يقتصر فقط على الأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، لكن على ما يبدو ليس لهذا الرأي سنداً عملياً، ولا يوجد ما يؤيده في القرارات القضائية لأننا بحثنا في العديد من القرارات القضائية الوطنية وبعض القرارات القضائية الأجنبية ولم نعثر على قرار يتعلق بنزع عقار مملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة أو هيئاتها الإقليمية وقع عليه إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

²⁷- أنظر: المادة 10 مكرر من المرسوم رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 يوليو سنة 2008 .

²⁸ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص 32

²⁹ - « la question de l'indemnisation des investisseurs étrangers lésés en cas d'expropriation par leur Etat d'accueil a toujours fait l'objet de profondes en droit international des investissements. Ces divergences ont d'abord porté sur l'existence même d'une obligation internationale d'indemniser les investisseurs étrangers expropriés. Les grands pays exportateurs de capitaux défendaient généralement l'existence d'une telle obligation, tandis que les pays nouvellement indépendants et les pays communistes contestaient ce droit... » Extrait de l'article intitulé « indemnisation de l'expropriation », IISD, INSTITUT INTERNATIONAL Développement Durable, mars 2013.

ثانيا- حالة الشخص المضور كصاحب حقوق عقارية

هو كل من له حق الاستعمال و الاستغلال وحق السكن وحق الارتفاق، وكذا صاحب حق استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة عن طريق منحه لحق الامتياز، وصاحب حق استعمال الأراضي التي تمنحها الدولة لأعضاء المجموعات المحلية³⁰. و يلاحظ أن معيار التفرقة بين مالك العقار وصاحب الحقوق العقارية هو حق التصرف؛ إذ أن المالك يملك بالإضافة إلى السلطات الأخرى سلطة التصرف في ملكيته العقارية، بينما صاحب الحقوق العقارية ليست له هذه السلطة.

والحقوق العقارية تناولها المشرع الجزائري في المواد من: 844 إلى 881 من القانون المدني وبحثها بالتفصيل يدخل في هذا الإطار أي في مجال القانون المدني، لكن بما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعرض فيه مالك العقار وصاحب الحق العقاري فإن الضرورة اقتضت الرجوع إلى القانون المدني لمعرفة أصحاب الحقوق العينية العقارية باعتباره من أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إذًا، أصحاب الحقوق العقارية هم : من لهم حق الاستعمال وحق الاستغلال كالمستفيدين من المستثمرات الفلاحية³¹ وحق السكن وحق الارتفاق، فكل هؤلاء إذا شمل إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة العقارات التي يستفيدون منها فإنه من حقهم في التعويض العادل والمسبق ويعتبرون من أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الثاني

القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية

لا تكفي القوانين بتحديد القواعد الموضوعية التي تستند إليها الجهة التي توكل إليها مهمة تقدير التعويض الواجب دفعه مقابل نزع الملكية فحسب، بل وتضع كذلك أسسا وضوابط أو قواعد ذات طابع تقني، يمكن أن تستهدي بها تلك الجهة أثناء قيامها بمهامها وصولا إلى

³⁰ - أنظر: المادة 04 و 05 من القانون 83-83 مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

³¹ - صقر نبيل، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 205

تقديرات عادلة تكون مقبولة من الأطراف، ويمكن أن يتحقق ذلك إذا وجد مجال مرن للهيئة المكلفة بالتقدير تستطيع معه الوصول إلى التقدير الأمثل الذي لا يكون فيه أي غبن على المنزوع ملكيته.

ولا يشترط أن يقتصر وجود هذه الأسس في نصوص قوانين نزع الملكية فقط، فقد ترد في قوانين نزع الملكية وقد يصدر بشأنها قرارات وزارية أو تعليمات مفصلة تبين ما جاء مجملاً أو مختصراً في مواد القوانين، ولهذه التعليمات واللوائح دور كبير حيث يتم التعديل فيها حسب مقتضيات الحال، لذا خلت قوانين نزع الملكية في الجزائر من بيان أسس تقدير التعويض. بناء على ذلك، أخضع المشرع الجزائري عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية إلى قواعد تقنية ينبغي على مصالح أملاك الدولة مراعاتها أثناء تحديد التعويض، على أساس أن المبدأ الذي يحكم هذه التقديرات هو ضرورة مراعاة القيمة الحقيقية للأموال وفقاً لقوام هذه الأملاك واستعمالها الفعلي، كما يتعين على إدارة أملاك الدولة أن تلتزم لدى كل عملية التقدير بالقواعد المتعلقة بحساب التعويض من حيث تحديد الطبيعة القانونية للأموال والطرق المعتمدة لحسابه³².

وقبل الخوض في تفاصيل الطرق التقنية لتقدير التعويض لا بأس أن نعرض على أهم المراحل التي تسبق العملية لاسيما ما يتعلق بعملية حصر الأملاك والحقوق العينية المستهدفة بإجراءات نزع الملكية.

المطلب الأول

مراحل تقدير التعويض عن نزع الملكية

إذا كان الغرض من الإجراءات الأولى في نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة، فإن الغرض من الإجراءات الثانية هو الوصول إلى تحديد التعويض العادل والمنصف، ويمكن

³² - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2009، ص24.

حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وسنتناولها من خلال الفرع الأول مرحلة تحضيرية³³، وأما الفرع الثاني مرحلة تقييميه، وأخيرا فرع ثالث مرحلة تقريرية.

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تمر عملية تحديد التعويض بالمرحلة التحضيرية وهو ما نصت عليه المادة 16 من قانون 11/91 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي³⁴ ويكون موضوعه تحديدا لأملك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم ويقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنىات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها.

أولا- الهدف من إجراء التحقيق الجزئي:

يهدف التحقيق الجزئي وبكل الوسائل إلى إعداد مخطط أو تصميم جزئي يمكن من تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المراد نزعها تحديدا دقيقا وحضوريا، كما يهدف أيضا إلى توضيح والتحقق من هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات.

إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مساحته مسجلة، فإن خلاصة مخطط المسح

ووثيقة عملية إجراء المسح، عند الاقتضاء، تقوم مقام مخططه الجزئي

³³- راجع الشروط والتدابير والإجراءات القانونية المعمول بها قبل اتخاذ إجراء نزع الملكية في كتاب:بودهان موسى،

النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص5-9
³⁴- **L'enquête parcellaire** « ... est une enquête autonome appelée « enquête parcellaire L'autonomie dont il s'agit signifie que cette enquête, organisée après la DUP, repose sur un dossier spécifique. L'expropriant est tenu d'établir, en partant du plan parcellaire, l'identité des propriétés situées dans le périmètre de la DUP ainsi que celle des propriétaires et des titulaires de droits réels. Ces renseignements peuvent être fournis par le conservateur des hypothèques » selon **Emmanuelle Gillet-Lorenzi et Seydou Traoré, Droit administratif des biens, 1^{ère} édition, éditions CNFPT, France, 2007, p158.**

ثانياً: تعيين المحافظ المحقق:

في خلال 15 يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ومع مراعاة آجال الطعون المذكورة في المواد 14 و13 من القانون رقم 91-11، يصدر الوالي قرار بتعيين محافظاً محققاً يختار من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي.

يبين هذا القرار اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته كما يبين المقر والأيام والأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها التصليحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها ويبين كذلك تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

يجب ان ينشر هذا القرار في مجموع العقود الإدارية للولاية، ويبلغ لكل شخص معني ويشهر في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته حسب الكيفيات وخلال المدة المحددين في القانون.

في إطار القيام بمهامه يستفيد المحافظ المحقق من مكافآت مقابل اتعابه، تحدد حسب النسب والكيفيات الخاصة بالاستفادة من التعويضات الممنوحة للأعوان القضائيين طبقاً للتنظيم المعمول به.

ثالثاً: أعمال المحافظ المحقق³⁵:

تتمثل المهمة الأساسية للمحافظ المحقق في إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين.

وفي هذا الصدد فإن المحافظ المحقق مؤهل للقيام بالأعمال التالية:

أ - إجراء التحقيق:

- يقوم المحافظ المحقق باستشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن

³⁵ - حسب المادة 16 من القانون 91-11، السالف الذكر، يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

- التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكنه أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق.³⁶
- يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه المستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.
 - يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري³⁷ شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية ويرفقا بالوثائق المقدمة، ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الاقتضاء كشفا بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى.
 - وفي غياب سند الملكية يتلقى المحافظ المحقق تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها، يتم المحافظ كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها وجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها.
 - يجب على كل مستغل أو حائز لا يملك سند ملكية ان يسلم المحافظ المحقق ما يأتي:
 - الأوراق التي تثبت حالته المدنية.
 - الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع شخصين مصادقين تبين المدة التي مارس خلالها المصرح استغلاله للملك أو حيازته له، وعند الاقتضاء، المدة التي قد يكون مارس استغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عاما أو خاصا لهم أو أية شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة.

³⁶- أنظر : المرشد التطبيقي رقم 00/24 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

³⁷- تنص المادة 02 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993. على أن: "... الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات ، عن طريق الإشهار العقاري".

- يتلقى المحافظ المحقق أيضا أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق، سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أم لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.
 - فضلا عن ذلك يتعين على المحافظ المحقق أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان، فبهذه الصفة فهو مؤهل للاطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جميع المخططات وسندات الملكية أو سجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها.³⁸
 - إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة (15) سنة.
- ب- إعداد المحضر المؤقت:

- يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها.
- يوقع المحضر المؤقت بعد أن يذكر فيه اسم ولقبه وصفته وتاريخ تحريره.
- يقوم المحافظ المحقق بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي، التي يصادق على مطابقتها للأصل، وذلك لمدة (15) يوما وفي أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور ومقر البلدية والولاية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح

³⁸ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها وكتابتها ومفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية³⁹.

- يمكن لكل شخص أن يحصل طوال مدة (15) يوما على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بحقوق العينية العقارية ذات الشأن .
- يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية⁴⁰ أن تخبر المحافظ المحقق بالحقوق التي يمكن أن تملكها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن وهذا خلال مهلة خمسة عشر (15) يوما ذاتها.

ج- إعداد المحضر النهائي:

بعد انقضاء مدة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات ويحرر محضرا نهائيا في جميع الأحوال يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي، مبينا بالنسبة لكل عقار، حسب الحالة، هوية مالكة أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة.

³⁹ - نظرا لما يكتسبه إجراء إشهار المحضر المؤقت بالنسبة للمنزوع ملكيته قصد الإطلاع على المعطيات التي دونها المحافظ المحقق بشأن املاكه المنتزعة، عادة ما تطلب الإدارة (الولاية) من المحافظ المحقق شهادة تثبت قيامه بإشهار المحضر المؤقت بالأماكن المنصوص عليها وفي الأجل القانونية وإلا رفضت الإدارة استلام ملف نتائج التحقيق الجزئي على اعتبار هذه المرحلة هامة تحمي حق مالك العقار في نتائج التحقيق التي توصل إليها الخبير العقاري.

⁴⁰ - رغم مانصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تلزم على المسؤولين المعنيين بإدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية أن يطلعوا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن، إلا أنه من الناحية العملية لم يسبق لهذه الإدارات وأن راسلت المحافظ المحقق بهذا الشأن وكذلك الشأن بالنسبة للمحافظ المحقق الذي لم يسبق له وأن راسل هاتين الإداريتين لتبنيهما بالأمر مما أدى في كثير من الأحيان تسجيل بعض الأراضي باسم الخواص على غفلة من مصالح الدولة.

- وفي هذا المجال نشير إلى أن المنازعات المحتملة لا تقف حجرة عثرة في طريق انجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين بممتلك من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية مالك أو صاحب الحق.
- وآخر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا في حدود الأجل الذي يحدده هذا الوالي.
- يحتوى ملف التحقيق الجزئي على ما يأتي:

-المخطط الجزئي،

-المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة المعدة أثناء التحقيق،

-قائمة العقارات المنصوص عليها في المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186⁴¹.

هذا وقد سبق وأن رأينا أن طبيعة العقار ومشمولاته التي أسندت مهمة تحديدها للمحافظ المحقق هي من أهم عناصر تقدير التعويض، فالقانون هنا لم يعط للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، ولذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية، الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية، غير أن المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة أوسع من مهمة المحافظ المحقق لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة، وبالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساس العمل هو يشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر، ويمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض كالتالي:

⁴¹ - تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر، المتمم على أنه : " ينتقل المحافظ المحقق من جديد، بعد انقضاء خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشهار، إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات ويحرر محضرا نهائيا في جميع الأحوال يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد عليها قائمة العقارات المحقق فيها بالاستناد إلى المخطط الجزئي..."

- 1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
- 2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.
- 3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته، فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض⁴².

الفرع الثاني

المرحلة التقييمية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون 91-11 ويتم تقدير القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المعنية بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعدت بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق ولا يعدت عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع وتتنقص من قيمة الأملاك مؤقتاً، مثال ذلك الحالات الأمنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة أكثر بالوضع الأمني الذي هو وضع مؤقت.

⁴² - أنظر: المادة 11 من قانون 91-11، السالف الذكر.

على أساس المعطيات التي يحتويها ملف نتائج التحقيق الذي يرسله الوالي إلى مديرية أملاك الدولة للولاية، تقوم هذه الأخيرة بتقييم العقارات والحقوق العينية لكل عقار على حدى مع ضرورة تضمين طريقة حساب التعويض⁴³ وترسل تقرير التقييم إلى الولاية قصد الاعتماد عليه من أجل إعداد القرار الولائي المتضمن قابلية التنازل⁴⁴

الفرع الثالث

المرحلة التقديرية

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

المطلب الثاني

الآليات التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية

سوف نتناول في هذا المقام الجهة المختصة بعملية تقييم العقارات والحقوق العقارية موضوع عملية النزع وتختلف هذه الجهة من بلد إلى بلد آخر (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى القواعد المعتمدة في عملية التقييم (الفرع الثاني) وأخير نبين الطرق التقنية المعتمدة في تقدير التعويض وكثيرا ما تعتمد إدارة الأملاك الوطنية على تقنيات وهي صورة طبق الأصل للتقنيات المعتمدة بفرنسا (الفرع الثالث)

⁴³ - يستساغ من المادة 37 من المرسوم 93-186 السالف الذكر، أن على مديرية الأملاك الوطنية إدراج طريقة حساب التعويض ضمن تقريره التقييمي ليتم الاعتماد عليه في اتخاذ الولاية لقرار القابلية.

⁴⁴ - أنظر: تقرير التقييم رقم 499 المؤرخ في 10 جوان 2013 صادر عن مديرية أملاك الدولة للولاية متعلق بتقييم العقارات والحقوق العينية المنتزعة في إطار مشروع " إنجاز الخط الكهربائي 60 كف الرابط بين درقينة و بجاية " (تقرير ملحق)

الفرع الأول

الجهة المختصة بتقدير التعويض

وفقا لنص المادة 20⁴⁵ من القانون 91-11 والمادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 الصادران بشأن نزع الملكية، تختص بتقدير التعويض إدارة مصالح أملاك الدولة هذه الأخيرة هي تابعة لوزارة المالية حيث يقع على عاتقها تحديد قيمة التعويضات عن الأضرار الناجمة جراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية . ويختلف الأمر بمصر حيث تسند هذه المهمة للجنة مختلطة مشكلة من 04 أعضاء ممثلين عن عدة قطاعات. أما في فرنسا فان اختصاص تقدير التعويض قد منح إلى قاض مختص ويدعى بقاضي نزع الملكية هذا ما يشكل ضمانا هامة لإنصاف المضرور من تبعات فعل نزع الملكية. أولا-الجهة المختصة بتقدير التعويض في الجزائر

بعد عملية تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين عن طريق تحقيق يدعى التحقيق الجزئي حيث تنص المادة 17 من القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 أن مهمة هذا التحقيق تسند إلى محافظ محقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم بموجب قرار صادر عن الوالي حيث يجب أن يبين تحت طائلة البطلان مقر عمل المحافظ المحقق والأجل المحدد لتنفيذ مهمته كما ينشر هذا القرار ضمن مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

يفضي هذا التحقيق الجزئي إلى حصر الأملاك والحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية وإعداد مخطط جزئي للأراضي والبناءات المعنية وببين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها.

وبناء على النتائج التي توصل إليها المحافظ المحقق المعين يقوم والي الولاية بتشكيل ملف يتضمن نتائج التحقيق الجزئي التي ترفق لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ويقوم عن

⁴⁵ - أنظر: المادة 20 من القانون 91-11 تقابلها المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالفين الذكر.

طريقه بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية⁴⁶ التي تعد على أساسه تقريراً تقييماً للأمولاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها هذه الإدارة التي تعتبر الوحيدة المؤهلة لأداء هذه المهمة تطبيقاً لأحكام المادة 20 من القانون 91-11 وكذا المواد 50 إلى 62 من قانون المالية لسنة 1983⁴⁷.

ومقتضيات أحكام القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990⁴⁸ المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ثانياً: الجهة المختصة بتقدير التعويض في مصر

على ضوء المادة السادسة من قانون نزع الملكية المصري فإن مهمة تقدير التعويض تسند إلى لجنة مختلطة مكونة من أربعة أعضاء وهي مشكلة على النحو الآتي:

- 1 مندوب عن هيئة المساحة.....رئيساً.
- 2 مندوب عن مديرية الزراعة.....عضواً.
- 3 مندوب عن الإسكان والمرافق.....عضواً.
- 4 مندوب عن مديرية الضرائب العقارية.....عضواً.

حيث تنص المادة السالفة الذكر على أن: "يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية، من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً، وعضوية مندوب كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان و المرافق العامة ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين...".

⁴⁶ - تعد عملية تقييم العقارات والحقوق العينية في إطار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من طرف مديرية الأملاك الوطنية عملية إدارية بحة لا ترقى إلى مستوى يجعل من التعويض المتوصل إليه "عادلاً"، بحث أن الإدارة هي التي تنزع الملكية وهي التي تقيم الأضرار فهي الحكم وهي الخصم في نفس الوقت، وأحسن ما فعل المشرع الفرنسي عندما أسند مهمة تحديد التعويض إلى قاضي النزاع.

⁴⁷ - قانون رقم 82-14 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 يتضمن قانون المالية لسنة 1983، ج ر 57 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1982.

⁴⁸ - قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

وبلاحظ أن هذه اللجنة هي لجنة إدارية بحتة، الأمر الذي لا يشكل معه أي ضمانات لحماية حقوق أصحاب العقارات المنزوع ملكيتها، مما يستدعي ضرورة تضمين تشكياتها على الأقل بعضو من سلك القضاء⁴⁹.

ثالثا - الجهة المختصة بتقدير التعويض في فرنسا

أما في فرنسا وحسب المادة 13-1 من قانون نزع الملكية الفرنسي فإنه في غياب اتفاق ودي بين الإدارة نازعة الملكية والشخص المراد نزع ملكيته يقوم قاضي نزع الملكية الذي يعين في كل محافظة ضمن القضاة الجالسين التابعين للمحكمة بتحديد التعويضات عن الأضرار الناتجة من إجراء نزع الملكية⁵⁰.

الفرع الثاني

قواعد تقييم الأملاك العقارية المنزوعة ملكيتها

إن هذه القواعد تتمتع بقدر كبير من الأهمية القانونية توجب توفرها والالتزام بها من طرف الإدارة المكلفة بتقييم العقارات المطلوب نزعها، حيث يترتب على عدم الالتزام بها بطلان مقرر التعويض الذي يتضمن التقدير الإداري للأضرار الناشئة عن عملية نزع الملكية، وفقا لما نصت عليه المادة 21 من قانون 91-11.

يتضح من هذا اتجاه المشرع الجزائري إلى إعطاء الإدارة مساحة أكبر من الحرية والتقدير بخصوص تحديد التعويض، إذ تشترك بعض الأسس الزمانية والمكانية التي يتعين مراعاتها في مجال التعويض، وتتحصر هذه الأسس وفق المبين مما يلي:

أولا- تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة ملكيتها:

بالرجوع إلى الفقرة 2 من المادة 21 من القانون 91-11، يتم تقدير القيمة الحقيقية للأملاك المراد نزع ملكيتها تبعا لما ينتج عن تقييم قوامها - مشتملاتها- أو عن استعمالها

⁴⁹ - وليد رمضان عبد التواب، المرجع السابق، ص 300 و301

⁵⁰ - Emmanuelle Gillet-lorenzi, op cit, sd, p 160.

الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار أو الصناع والحرفيين.

1 تحديد طبيعة أو مشتملات الأملاك العقارية

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

تختلف هذه المشتملات بحسب طبيعة المال المنزوع ملكيته إن كان أرض فضاء - فلاحية أو غير فلاحية- أو سكن أو محل تجاري، هذا الأخير الذي يتميز عن غيره في كونه يتكون من عناصر فيزيائية وأخرى معنوية، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية فإنها تُقيم على أساس عوامل مختلفة يمكن تصنيفها إلى ثلاثة عوامل.⁵¹

أ-العوامل الفيزيائية:

جاءت الفقرة الثانية من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93-186 عامة ولم تُوضح أكثر المقصود من عبارة " حسب ما يستنتج من قوامها "، مما يستدعي الرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 675 من القانون المدني التي تنص على أنه « تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا »⁵²

مفاد هذه المادة أن عملية تقدير التعويض يجب أن تأخذ بعين الاعتبار كل مشتملات العقار سواء ما يوجد فوق العقار أو تحته، وتتمثل أساسا في طبيعة ونوعية الأرض، وكذا المزروعات أو الأغراس والشروط المناخية والخصائص الفيزيائية لمساحات الأراضي وصيانتها،

⁵¹ - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 25

⁵² -Milane Mouloud et Chekrid Mustapha, les techniques d'évaluations par les services des Domaines pour la détermination de la valeur vénale des biens immobiliers et fonds de commerce, mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention d'un Diplôme d'Etudes Supérieures en Finances, institut National des Finances de Koléa, 1993/1997, p10.

ومدى اتصال الأرض بالطرق العامة وكذا اتصالها أو إمكانية إيصالها بشبكات الكهرباء، والغاز، والمياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه القذرة.

كما يتعين عند تقدير قيمة التعويض تحديد طبيعة الأرض المنزوعة ملكيتها، إذ على أساسها يتم تقدير القيمة التجارية للملك العقاري، مثال عن ذلك فإن الأرض القابلة للبناء يجب أن تمتاز بالصلابة والاستقرار، أما إذا كانت مُعرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضان والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، فإن قيمتها التجارية تنخفض بشكل كبير ومحسوس في السوق العقارية.

ب- العوامل الاقتصادية:

يقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الميزة الاقتصادية التي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأماكن العقارية وتتمثل أساساً فيما يلي:

- موقع الأرض الذي يعد عنصراً من عناصر الزيادة أو نقص قيمة العقار، وهذا حسب ما إذا كان العقار يوجد بمنطقة صناعية، وسط المدينة أو في إحدى الضواحي.

- مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي توجد في إقليمها الأرض المنزوعة ملكيتها، أضف إلى ذلك نسبة الكثافة السكانية والنمو الديمغرافي الذي يؤثر بشكل كبير في قيمة الأرض.⁵³

- حالة السوق العقارية التي تكون مرتبطة بقانون العرض والطلب، بحيث يرتفع ثمن الأرض في حالة ارتفاع الطلب وينخفض في حالة عدم الإقبال على الشراء.

إن كل هذه العناصر من شأنها أن تؤثر على القيمة التجارية للأرض المنزوعة ملكيتها سواء بالرفع من قيمتها أو العكس.

⁵³ - بوزاد إدريس، المرجع السابق ص 27.

ج- العوامل القانونية:

إن لهذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي العمرانية وغير العمرانية، يقتضي الرجوع إليها عند كل عملية تقدير للأمالك المراد نزع ملكيتها، كالحقوق العينية والشخصية التي ترد على الوضعية القانونية للعقار موضوع نزع الملكية، وتتنحصر هذه العوامل في جملة من الارتفاقات يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع:

- الارتفاقات التابعة للقانون الخاص : نصت المادة 868 من القانون المدني على ثلاثة

ارتفاقات وهي:

- الارتفاقات الناتجة عن الموقع الطبيعي للأمكنة، مثل استقبال المياه المنبعثة طبيعياً من الأماكن العلوية.

- الارتفاقات التي تنشأ بحكم القانون، مثل الممرات المفتوحة على عقار لفائدة عقار آخر.

- الارتفاقات التي يكون سببها المباشر هو الميراث، وتنتقل ملكيتها بهذه الحالة للورثة.

- الارتفاقات التابعة للقانون العام : وتتمثل في الموانع الإدارية المفروضة على استعمال

عقار معين تنفيذاً للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والتي لها علاقة مباشرة ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية

كما أن لطبيعة وحجم البناء المرخص بانجازه وفقاً لقواعد التعمير أثر بالغ في تقدير

القيمة الحقيقية للعقار الذي على أساسها يتم تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية

- الارتفاقات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير : نص قانون 90-29

المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير⁵⁴ على مجموعة من القيود والتي تعد ارتفاقات تثقل العقار المراد

نزع ملكيته، تتمثل في معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية، وهي من أهم العوامل

⁵⁴ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004

القانونية التي على أساسها يتم تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية، قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد، غير قابلة للتعمير... الخ.⁵⁵

كما يمكن أن تمس هذه الارتفاقات بكيفية محسوسة بالقيمة الحقيقية للأملك وهذا بتطبيق تخفيض قدره 30 بالمائة من القيمة المحددة لها.

2 الاستعمال الفعلي للأملك العقارية:

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فوراً وحيازته. فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحياً وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلاً فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.

فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية نص على أن الأملك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكناً ومشروعاً.

ثانياً: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملك العقارية:

يعد التاريخ الذي يؤخذ بالحسبان لتقدير الأملك وحساب قيمتها عنصراً قوياً في

التقييم، مخافة من خطر نقص القيمة وانخفاضها بسبب التضخم، وفي نفس الوقت ليس من الإنصاف تأجيل هذا التقييم إلى تاريخ بعيد جداً، إلا أنه في بعض الأحيان وبفعل ارتفاع قيمة الأرض بسبب بعض المشاريع التعميرية المبرمجة مستقبلاً، فلا يمكن أن يؤثر ذلك للرفع من تقييم الأملك على أساس أحداث أجنبية عن عملية نزع الملكية.

يعتد في تقويم الأملك المنزوعة في فرنسا بتاريخ الأمر القضائي المتضمن تحويل الملكية وهو التاريخ الذي يناسب أكثر المنزوع ملكيته ، غير أن المشرع الفرنسي قد تنبأ

⁵⁵ - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 28

لاحتمال أن يلجأ المنزوع ملكيته إلى أساليب احتيالية بإجرائه لتحسينات على الأملاك المنزوعة من أجل الحصول على تعويضات مرتفعة⁵⁶

1- تاريخ تقدير قوام الأملاك المنزوعة

باستقراء أحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 فإن تاريخ تقدير التعويض يتم طبقا للقيمة الحقيقية للأملاك المراد نزعها وقت تحويل الملكية بموجب القرار الإداري المتضمن نزع الملكية، الذي يكرس تحويل الملكية إلى المستفيد من فعل النزع وقد حصر المشرع الجزائري حالات أو شروط استصدار هذا القرار والتي تتمثل في:

- إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة 39 من نفس المرسوم .
- إذا حصل اتفاق بالتراضي .
- صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية⁵⁷

2- تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للأملاك.

حسب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تنص على أن تراعى وتحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية.⁵⁸

ثالثا - عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض

قد يلجأ المنزوع ملكيته إلى استعمال أساليب ملتوية ويقدم على إجراء تحسينات على العقار موضوع نزع الملكية وهذا قصد الحصول على تعويضات مرتفعة، هذا ما لا تجيزه المادة 21 من القانون 91-11 في فقرتها الرابعة التي تنص على: "غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض

⁵⁶ MORAND-DEVILLER -jacqueline, DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS, OP.CIT, p 537

⁵⁷ - راجع نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر

⁵⁸ - راجع نص المادة 32 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر

أرفع ثمنا⁵⁹ هذا ما يؤكد تماشي نظرة المشرع الجزائري مع نظرة المشرع الفرنسي توخيا مصلحة المستفيد من إجراءات نزع الملكية الذي نص ضمن المادة 322 الفقرة الأولى من قانون نزع الملكية الفرنسي.

الفرع الثالث

التقنيات المعتمدة في تقدير التعويض

تعتمد مصالح الأملاك الوطنية على عدة تقنيات تقديرها للتعويض بالاستناد إلى العناصر التي وضعها القانون وكذا التعليمات والمناشير المفصلة في مسألة تقييم العناصر المشكلة للعقار المنتزع مراعية في ذلك أسعار السوق العقارية المحلية.

أولا- تحديد الطبيعة القانونية للأملاك العقارية

1 المعقارات الفلاحية:

عمد قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁶⁰ إلى تقسيم الأملاك العقارية إلى سبعة أصناف، حيث خصص قسم للأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وقد عرف ضمن المادة 4 منه الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

تضيف المادة 05 من ذات القانون أن الأراضي الفلاحية تصنف إلى 03 أصناف من الأراضي وهي: أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ والسقي.

⁵⁹ - لم يستبعد المشرع الجزائري فقط التحسينات التي قد يجريها المنزوع ملكيتها بل ذهب إلى ابعاد من ذلك في المادة 21 من القانون 91-11 عندما تناول مسألة إبرام معاملة عقارية من طرف المنزوع ملكيته قصد الحصول على تعويضات أرفع ثمنا.

⁶⁰ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.

2 الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:

حسب مفهوم المادة 20 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم، تعتبر كأراضي عامرة كل قطعة ارض تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطها، ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بالمرافق أو غير مبنية، ومساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.⁶¹

ثانيا: تقنيات تقدير التعويض عن نزع الملكية

تختلف طرق تقييم القيمة التجارية للملك المنزوع بحسب طبيعته، سواء أكان أرضا فلاحية، عمرانية، أو محلا تجاريا. هذا ويقوم النظام الجزائري لنزع الملكية بتبني القيمة التجارية كقيمة حقيقية للأموال العقارية، وينبغي أن تحدد هذه القيمة وفقا لمقتضيات السوق العقارية وكذا السعر المتداول في السوق.

ومنذ دخول السياسة الجديدة التي اعتمدها الجزائر في مجال العقار أنشأ قانون التوجيه العقاري سوقا حرة للعقار يعتمد عليها لتقييم الأراضي التابعة لأموال الدولة التي تستقى بالرجوع إلى العمليات العقارية الجارية في هذه السوق⁶²

إن عملية تحديد هذه القيمة عملية تقنية محضة تخضع لطرق ومناهج محددة، على ذلك ارتأينا قبل تبيان مختلف هذه الطرق أن نبحث في الطبيعة القانونية للملك لتكوين معرفة كافية للعقار المنزوعة ملكيته، حتى يتسنى لنا تفصيل طرق حساب التعويض⁶³.

⁶¹ - أنظر: المواد 04، 05 و 20 من القانون 90-25، السالف الذكر.

⁶² -HAMMOUCHE Fatah, étude comparative entre le système des réserves foncières institués par ordonnance 74-26 du 20 février 1974 avec la nouvelle orientation foncière instaurée par la loi du 18 novembre 1990, mémoire de fin d'étude, institut national des finances, Koléa-Alger, p 44.

⁶³ -بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص34.

1-التقنية الخاصة بالأراضي الصالحة للبناء:

أ -تعريف أرض صالحة للبناء : " تصنف كأراضي صالحة للبناء، الأراضي المهيأة كليا أو جزئيا والواقعة داخل القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، في البلدية مثلما ما يحدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"⁶⁴

ب -عوامل تصنيفها: توجد ثلاثة مجموعات من عوامل تقييم قيمة أراضي الصالحة للبناء.

ب.1- العوامل الفيزيائية : وتتمثل أساسا في ممرات العبور وشبكة الكهرباء وشبكة المياه وان اقتضى الأمر شبكة التطهير والتي يجب أن تتلاءم مع قدرة استيعاب الأراضي.

ب.1.أ - واجهة مطلة على الطريق : يجب أن تتوفر الأرض على واجهة ذات عرض كاف مهيأة مطلة على الطريق وغياب هذا العنصر يجعل من الأراضي لا تصلح للبناء لاسيما تلك الواقعة في القطاعات المعمرة للبلدية .

ب.1.ب- شبكة الكهرباء: يجب أن تتلاءم هذه الشبكة مع قدرة الأراضي وأن تواجد

الخطوط الكهربائية ذات الجهد العالي لا تجدي نفعاً بحكم أننا لا يمكن الربط منها .

ب.1.ج- شبكة المياه: يجب أن تكون الأرض الصالحة للبناء مزودة بشبكة الماء الصالح للشرب ذات قدرة كافية.

ب.1.د -شبكة التطهير: في حالة ما إذا كان التنظيم الصحي للتعمير في القطاع المعني يمنع إنجاز حفر لجمع المياه القذرة (fosses sseptiques) يتطلب إقامة قنوات الصرف الصحي (المياه المستعملة).

ب.1.هـ- شكل الأرض وتضاريسها : تضاريس غير منتظمة ومنحدر ظاهر وشكل غير منتظم قد يشكل عامل من عوامل نقص القيمة (moins value)

⁶⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 يناير سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005.

ب.1-و-المساحة: يجب أن تكون مساحة الأرض كافية لتصلح للبناء و بالتالي إذا كانت مساحة القطعة الأرضية تقل عن تلك المحددة ضمن قوانين التعمير فهي لا يمكن لها أن تكون قابلة للبناء.

ب.2-العوامل القانونية: هذه العوامل يمكن أن تؤثر على قيمة الأرض الصالحة للبناء باعتبار أنها تحدد إمكانيات استعماله وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد تخصيص العقار المعني وتجمده، وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تثقلها الارتفاقات سواء ارتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانون الصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له، أو ارتفاقات القانون العام مثل ارتفاقات الطريق، ومصابات الخنادق وتصريف المياه، وقنوات نقل الغاز والبتترول وأعمدة الشبكة الكهربائية.

ب.3- العوامل الاقتصادية : يتمثل في موقع العقار وحالة السوق العقارية⁶⁵.

ب.3.أ- الموقع: يمكن أن يشكل عاملاً هاماً من عوامل ازدياد أو انخفاض القيمة حسب ما إذا كان العقار يتواجد في منطقة سكنية، أو مركز المدينة أو على ضواحيها.

ب.3.ب- السوق العقارية: يجب أن تحدد قيمة العقار على أساس دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية مما يستدعي دراسة وفحص كل المعاملات الحديثة والمنصبة على عقارات لها تشابه كبير. ولا يمكننا الحصول على هذه القيمة إلا باستعمال الطرق التقييمية الكلاسيكية للأراضي الصالحة للبناء.

ج- طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء:

ج.1- طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط السعر للمتر المربع:

تهدف هذه الطريقة إلى تحديد متوسط سعر المتر المربع للأراضي المماثلة، حسب الأسعار المتداولة في السوق المحلية، ولهذا الغرض يتم الرجوع إلى فهرس المعاملات الذي

⁶⁵ - تعليمية رقم 3476/و م/م ع أو/م ت أ د/ م ع ف مؤرخة في 2013/04/08 متعلقة في مجال تدخل الدولة في إطار عملية مطابقة البناء و إتمام إنجازها (انظر الملحق).

التعويض العادل كشرط لنزع الملكية للمنفعة العامة

يعكف مكتب الدراسات والتحليل على مستوى مديرية الأملاك الوطنية على إعداده، والذي يحدد شوكة للأسعار المتداولة في السوق العقارية⁶⁶.

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع لأراضي مشابهة للعقار محل النزع، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم، فهذه الطريقة تعتمد أصلا على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن بها. بعد الفراغ من العملية يتم تحليل القيم المتحصل عليها تحليلا دقيقا بحيث تستبعد القيم المنخفضة أو المرتفعة بصفة غير عادية وبعد ذلك نتوصل إلى القيمة الوسطى التي ستطبق على مساحة الأرض المراد تقييمها للحصول على قيمتها.

مثال: - يتم تحديد قيمة قطعة أرضية ذات مساحة 1300 متر مربع واقعة بمركز المدينة بالكيفية التالية:

• تظهر عملية فحص سجل المعاملات أن 06 معاملات عقارية على أراضي صالحة

للبناء واقعة بمركز المدينة قد أجريت وهي على النحو التالي:

القطعة 1 : 400	دج	لمساحة تقدر ب: 800 م ²
القطعة 2 : 500	دج	لمساحة تقدر ب: 1000 م ²
القطعة 3 : 450	دج	لمساحة تقدر ب: 700 م ²
القطعة 4 : 120	دج	لمساحة تقدر ب: 5000 م ²
القطعة 5 : 60	دج	لمساحة تقدر ب: 1000 م ²
القطعة 6 : 2000	دج	لمساحة تقدر ب: 200 م ²

• القطع 4 و 5 يجب استبعادها من العملية بسبب الفوارق الكبيرة التي تتضمنها.

• يتم حساب السعر المتوسط للمتر المربع على اساس ثمن القطع 1 و 2 و 3.

$$\text{السعر المتوسط} = \frac{400+450+500}{3} = 450 \text{ دج/م}^2$$

⁶⁶- تعليمة رقم 265 مؤرخة في 23 جانفي 1991 صادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية تحدد طرق وكيفيات تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة.

*منه فان ثمن القطعة موضوع التقييم يتم الحصول عليه بتطبيق السعر المتوسط على المساحة أي: $1300 * 450 = 615.000$ دج.

ج.2 - طريقة التقييم حسب المناطق:

وينصح باستعمال هذه الطريقة لتقييم العقارات أو الأراضي ذات الشكل الطولي *Allongée* أو ذات الشكل الغير منتظم بحيث يتم تقسيم هذا العقار إلى عدة أجزاء، بحيث تحسب قيمة المنطقة الأولى التي تحتوي على الواجهة على أساس المقارنة وعلى أساس الثمن المتوسط⁶⁷ - كما بيناه أعلاه - أما المنطقة الثانية فتحسب قيمتها بما يعادل 60% من قيمة المنطقة الأولى، وتحسب قيمة المنطقة الثالثة بما يعادل 60% من قيمة المنطقة الثانية، ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والابتعاد عن الطريق.

وتقيم المنطقة الرابعة على أساس تقييم الأراضي الفلاحية، وذلك إذا كانت تتوفر على خصائصها.⁶⁸

مثال: لتكن القطعة المراد تقييمها تتربع على مساحة 1900 م^2 (واجهتها 20م وعمقها 95م). يتم تحديد قيمة القطعة المعنية كمايلي:

$$\text{المنطقة الأولى: } 20 \times 30 = 600 \text{ م}^2$$

$$\text{المنطقة الثانية: } 20 \times 30 = 600 \text{ م}^2$$

$$\text{المنطقة الثالثة: } 20 \times 30 = 600 \text{ م}^2$$

$$\text{المنطقة الرابعة: } 5 \times 20 = 100 \text{ م}^2$$

ولنفرض أن القطعة الأرضية موضوع التقييم تقع بمنطقة سكنية حيث ثمن المتر المربع فيها (حسب السوق العقارية) يقدر ب: 100 دج/م² فاننا نحصل على ثمن المتر المربع لكل منطقة كالآتي:

$$\text{المنطقة الأولى: } 1000 \text{ دج}$$

$$\text{المنطقة الثانية: } 1000 \text{ دج} * 60\% = 600 \text{ دج}$$

⁶⁷ - تعليمة رقم 265 مؤرخة في 23 جانفي 1991، السالفة الذكر

⁶⁸ - تعليمة رقم 265 المرجع نفسه.

المنطقة الثالثة: 600 دج * 60% = 360 دج
الباقى: 100 دج (حسب السوق العقارية المحلية)
منه قيمة القطعة:

$$1.186.000 = (100 * 100) + (600 * 360) + (600 * 600) + (600 * 1000)$$

ج.3 - التقييم بطريقة العبء العقاري:

ترتكز هذه الطريقة بنسبة كبيرة على مدى قدرة الأراضي لاستيعاب البناء والتي توافق مساحة للعمارات المنتجة في إطار التنظيم الخاص بالتعمير.

ومن اجل تطبيق هذه الطريقة يجب:

- أخذ ثمن المتر المربع وكذا معامل شغل الأرض (COS)⁶⁹ بعد تصفح سجل المعاملات التي جرت على أراضي تحمل نفس المواصفات.
- حساب في نفس الوقت السعر المتوسط للمتر المربع وكذا معامل شغل الأرض المتوسط.
- حساب ثمن الأرض موضوع التقييم بتطبيق القاعدة الثلاثية انطلاقا من السعر المتوسط للمتر المربع وكذا المعامل المتوسط لشغل الأرض⁷⁰.
- مثال: لتكن قطعة أرضية ذات معامل شغل الأرض 1,5 متربعة على مساحة تقدر بـ: 3000 م² يتم تحديد ثمنها بالكيفية التالية⁷¹:
- تم الحصول من سجل المعاملات على معطيات تتعلق بثمن المتر المربع لأراضي من نفس الطبيعة وكذا معاملها المتعلق بشغل الأرض (COS) كمايلي:

⁶⁹ - تنص المادة 3/18 من المرسوم 91-178 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 أنه " يحدد معامل شغل الأرض في هذه القطعة في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض"

⁷⁰ - صقر نبيل، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 273

⁷¹ - تعليمة رقم 265 مؤرخة في 23 جانفي 1991، السالفة الذكر.

التعويض العادل كشرط لنزع الملكية للمنفعة العامة

القطعة	معامل شغل الارض	سعر المتر المربع (دج)
أ	1	220
ب	2	310
ج	2	250
د	3	450

نتحصل بالنسبة لمعامل شغل الأرض المتوسط على:

ونتحصل على ثمن المتوسط للمتر المربع :

منه نتحصل على سعر القطعة الأرضية موضوع التقييم باستعمال القاعدة الثلاثية انطلاقاً من سعر المتر المربع المتوسط المعايين في المنطقة والطي يعطينا سعر المتر المربع كمايلي:

$$221,25 \text{ دج/م}^2 = \frac{295 \times 1,5}{2}$$

منه نتحصل على قيمة القطعة الأرضية كمايلي: $3000 \times 221,25 = 663,750$ دج

2- التقية الخاصة بالأراضي الفلاحية:

هناك عدة طرق يمكن الاعتماد عليها لتحديد القيمة التجارية للعقارات الفلاحية، سوف نوجزها باختصار، لكن مع التركيز أكثر على أحسن طريقة للتوصل إلى نتائج أفضل وهي طريقة الثمن المتوسط للهكتار⁷².

أ- طريقة المقارنة المباشرة:

يعتمد على هذه الطريقة بصفة خاصة في حالة وجود السوق العقارية في حركية عقارية نشيطة، ويؤخذ بعين الاعتبار نوعية الأراضي استناداً إلى المعلومات والمعاملات المتوفرة

⁷² - تعليمة رقم 4544/و م/م ع ا و/م ت ا د/م ع ف مؤرخة في 2013/05/08 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية متعلقة بتقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين التابعة للقطاع العمومي.

والمسجلة بفهرس المعاملات، والتي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة وتكون لها خصائص مشابهة إلى حد ما مع تلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها⁷³

ب - الطريقة الإنتاجية:

تُعمد أساسا هذه الطريقة في مناطق انتعشت فيها الفلاحة، وتشكل النشاط الرئيسي لمعظم أفراد المنطقة، ويتم تحديد القيمة التجارية للأرض من خلال تحليل السوق العقارية، وتساوي الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية.

ج - طريقة التقييم حسب الدخل:

يكون الرجوع إلى هذه الطريقة في حالة تأجير الأراضي الفلاحية، وتساوي القيمة التجارية للأرض محل عقد إيجار مبلغ الدخل الصافي تقسيم نسبة الرسملة، هذه الأخيرة التي تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة.

د - طريقة الثمن المتوسط للهكتار:

وهي أحسن طريقة يعتمد عليها من أجل تقويم الأرض الفلاحية ولها أهمية خاصة نظرا لمصادقية نتائجها.

ويتم تحديد الثمن المتوسط للهكتار لأرض فلاحية ما بعد تحليل ودراسة واقع السوق العقارية، وذلك من خلال الرجوع إلى طريقة التقييم بالمقارنة، وتهدف هذه الأخيرة إلى تحديد الثمن المتوسط للهكتار ثم تطبيقه على المساحة الإجمالية للأرض موضوع التقييم، لكن ومن أجل تحديد الثمن المتوسط يقتضي التمييز بين أصناف الأراضي حسب تقسيمها إلى مناطق وحسب طبيعتها ونوعية التربة والخصائص التي تتميز بها كل منها.

ومما تقدم نخلص إلى نتيجة مفادها أن معرفة السعر المتداول في السوق العقارية له بالغ الأهمية في مجال حساب التعويض عن نزع الملكية، حيث يتعين على المتخصصين في هذا

⁷³ - بوزاد إدريس، المرجع السابق ، ص43.

المجال الرجوع لهذا السعر حتى يتسنى لهم معرفة أهمية إتباع طريقة معينة من هذه الطرق المعتمدة ومدى ملاءمتها وطبيعة الملك المراد تقدير قيمته الحقيقية⁷⁴.

المطلب الثالث

إيداع التعويض في الخزينة

تخلو قوانين نزع الملكية من أية إشارة حول كيفية دفع التعويض واكتفى المشرع بالنص على إيداع المبلغ المحدد من طرف مصالح الأملاك الوطنية لدى الهيئة المختصة دون ذكرها، وبهذا الصدد سوف نتناول ما هي الحالات التي يتم فيها إيداع التعويض (الفرع الأول) ثم ندرس حالة ما إذا كان بإمكان الإدارة نازعة الملكية من دفع التعويضات مباشرة للمضروور دون المرور من عملية إيداعها لدى خزينة الولاية (الفرع الثاني) ثم نتطرق إلى حالات تعترض دفع التعويض لمستحقيها (عوارض دفع التعويض) (الفرع الثالث).

تنص المادة 27 من القانون 91-11 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه⁷⁵.

يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات.

⁷⁴ -بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص44

⁷⁵ - راجع المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186، السالف الذكر.

وقد حددت حالة واحدة يجوز فيه إيداع التعويض في خزانة الولاية، وهي الحالة التي لا تحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزانة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقيها طيلة 15 سنة⁷⁶. وقد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض، إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة وحده لا يصلح لإيداع أي شيء، وإن كان ذلك فإن تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هدف المشرع وهو إيداع التعويض لدى خزانة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع. وبتقصي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 91-11 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها بل إن إيداع مبلغ التعويض في خزانة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد ذلك.

الفرع الأول

حالات الإيداع في الخزانة

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35 ، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة ولا يسعنا إلا ذكر خمسة حالات منها: أولا- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزانة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

⁷⁶ - قرار ولائي رقم 14/3390 مؤرخ في 07 ديسمبر 2014 يتضمن قابلية التنازل للأملك والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها على مستوى بلدية بوجلبل وإيداع لدى خزانة الولاية المبالغ التعويضية المستحقة لإجاز مشروع منفذ الطريق السريع للسيارات الذي يربط مدينة بجاية بالطريق السيار شرق- غرب.

ثانيا- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

ثالثا- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد وذلك إلى حين الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية.

رابعا- الاعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعروض عليه، أما الباقي فيجوز تسديده مباشرة.

خامسا- عندما يعرض على المعني تعويضا عينيا فإن التعويض يكون نقدا بديلا ويتم إيداعه في الخزينة.

ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرا من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة⁷⁷. وسنتناول فيما يلي اقتضاء التعويض بعد إيداعه في الخزينة.

الفرع الثاني

دفع التعويض المودع في الخزينة

لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بد من توافر شروط وهي:

⁷⁷ - حسب نص المادة 28 من القانون 91-11 السالف الذكر فإن للسلطة الإدارية المخولة أت تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الإستعجال..". فالقاضي يبقى مؤهلا لاصدار قرار بعد التحقق من مقتضيات الضرورة، وبإمكانه أن يرفض ترخيص الإدارة على وضع اليد الفوري حتى يفصل في النزاع إن وجهت له دعوى من طرف المالك المعني بمسألة تحديد التعويض" أرجع إلى : - آث مولا حسين بن شيخ، المنتقى في قضاء الإستعجال الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2008، ص 282.

أولاً- أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

ثانياً- أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 91-78⁷⁸، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين والمنفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة أعلاه تحقق شرط دفع التعويض.

وأمام غياب قانون أو مرسوم ينظم دفع التعويض في الجزائر كما هو الحال في فرنسا، تتضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض وحسابه تأتي مرحلة دفعه، وفرض الإدارة شروط التسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف وينزل من مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء.

الفرع الثالث

عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يطرأ اعتراضاً لغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة على الامتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملة لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض، وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته، فكيف يتم مواجهة هذه العوارض للوصول بالتعويض إلى حد العدل والإنصاف عند دفعه لذوي الحقوق والمعنيين قانوناً؟ نخلص من ذلك أن القانون الجزائري لم يورد أي حكم عن عوارض التعويض.

المطلب الرابع

التأخر في دفع التعويض

⁷⁸ - انظر: نص المادة 24 من القانون 91-11، السالف الذكر.

مسألة التأخر في دفع التعويض للمضروب في آجالها القانونية هو أمر تتساهل فيه كثيرا الإدارة ضاربة عرض الحائط مبدأ التعويض العادل والمنصف، فكيف لا وهي بتماطلها يصبح التعويض لا قيمة له (الفرع الأول) خاصة إذا علمنا أن أسعار العملة في الجزائر تتدهور باستمرار هذا ما يستدعي إعادة تقدير التعويض بسبب هذا التأخر (الفرع الثاني)

الفرع الأول

مفهوم التأخر في التعويض

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائيا يرتب قطعا مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف. ولذلك فإن المشرع الفرنسي قدرت بآثارا خاصة على التأخر في الدفع بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي كانا وصناعياً وأية منافع أخرى.

فالقاعدة هي أن عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال، ولقد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية. ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيابة السابقة للتعويض، فقد تدع الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيابة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها وفي هذه الصورة فإن مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتداء من تاريخ الحيابة إلى تاريخ الدفع الفعلي والنهائي للتعويض، ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوعا من تغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبوقا بتعويض، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإنه ذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفعا لتعويض والعقوبات المالية التي تلتحق الإدارة من جراء التأخر في دفع وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم⁷⁹.

الفرع الثاني

إعادة تقييم التعويض

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958 و التي تنص على مايلي" إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض" ويطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعتمد إلى نزع الملكية وتستكمل إجراءاتها ولكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية. وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 03 من قانون نزع الملكية المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 السابق الذكر.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه في الخزينة.

والسؤال المطروح حول المعنى القانوني لإنجاز نزع الملكية، هل هو حيازة الأملاك والحقوق المنزوعة أم يقصد به معنى آخر؟

⁷⁹ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 93.

فالمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأن الحيازة تتطلب لإخلاء والإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من القانون 91-11 حيث أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض، فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزعته ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق من معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفقا لشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها آنفا.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوع ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف فيعد مدفع التعويض، وفي المدة التي تراها، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلا وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة.

الفرع الثالث

أشكال دفع التعويض عن نزع الملكية

لم يفرد المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 91-11 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيها لتبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

وعليه سنتناول أولا الدفع النقدي للتعويض، وثانيا الدفع العيني للتعويض، ثم ثالث إيداع التعويض في الخزينة، وأخيرا نتطرق إلى عوارض الدفع.

أولا- الدفع النقدي للتعويض

يشكل التعويض النقدي مبدءا عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة وذلك لعدة اعتبارات منها:

- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية و بها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد.
- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.
- صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁸⁰.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة، فقد نصت المادة 26 من الأمر 76-48⁸¹ على أن "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية"، كما نصت المادة 24 من القانون رقم 91-11 على أن يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، وبيّن في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه "كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية..."

والنتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولاسيما منها التعويض العيني.

⁸⁰- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 94 و95.

⁸¹- أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976 والمغى، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44، لسنة 1976.

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدءا عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض ولاسيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوصا عليه بنص قانوني، وهو ما يقودنا إلى البحث عن إمكانية اللجوء إلى هذا النوع من التعويض في ظل التشريع الجزائري.

عند تقديري التعويض يجب التفرقة بين نوعين من التعويضات:

1- **التعويضات الأساسية** : هي التعويضات على القيمة الكاملة للملك موضوع نزع الملكية وهذه

القيمة تحسب على أساس مختلف العناصر والطرق التقييمية المعتمدة، فمثلا يتم حساب تعويض البناء غير اللائقة أو الآيل للسقوط على أساس أنها عبارة عن أرض خالية ومنه فإنه عندما يتم تقييم هذا العقار سوف تخصم مصاريف الهدم⁸²

2- **التعويضات الإضافية** : وهي مختلفة كالتعويض عن إعادة التنصيب الموجه لتعويض المنزوع

ملكته عن المصاريف التي يتحملها لشراء عقار من نفس الطبيعة كمصاريف الموثق، حقوق التسجيل، حقوق الرهن، وتقدر هذه التعويضات عن طريق حساب نسبة من مبلغ التعويضات الأساسية وتدفع هذه التعويضات ولو تراجع المنزوع ملكيته مستقبلا، عن نيته في شراء عقار آخر.

ثانيا- الدفع العيني للتعويض وشروطه

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الممتلك وهذا ما تؤكدته المادة 25 في فقرتها الثانية من قانون نزع الملكية ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

⁸² -MORAND-DEVILLERjacqueline,OP.CIT, p534 et 535.

كما ينص المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أن تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادل⁸³.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل"، وسنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.

يستخلص من نص المادتين 25 و 34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

وانطلاقا من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين.

وتجدر الإشارة هنا إلى التمييز بين التعويض العيني في نزع الملكية والتعويض عند تجديد الأحياء الحضرية، ففي هذه الحالة فإن حق المعنيين لا يزيد عن حق الأولوية في إيجار ذات المحلات شريطة أن يتكامل نشاطهم مع متطلبات تجديد الحي أو البلدية التي كان يسكن بها أو بلدية مجاورة.

أما التعويض العيني في نزع الملكية فإن المادة 34 قد حددت شرطا واحدا وهو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة.

⁸³ - أنظر: نص المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

أما القانون الفرنسي فقد استعمل محلات معادلة وأضاف لها شرطا آخر وهو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية، ولقد تعمق الفقه والقضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة ولم يتوقفا عند المساحة أو التشابه وإنما أقر أن يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة وبنفس الامتيازات مع نفس النوع (من الزبائن). وقد يكون المحل المعاد لأكثر رفاهية من المحل المنزوع وفي هذه الحالة فإن بلوغ الإنصاف لا يقتضي أكثر من الرفع في القيمة الايجارية.

الفصل الثاني

التقدير القضائي للتعويض عن نزع الملكية

يعتبر قرار نزع الملكية من أخطر القرارات التي تلجأ إليها جهة الإدارة لاستيفاء مطالبها واحتياجاتها وذلك لما فيه من طابع الاعتداء على الملكية الخاصة، لذلك لا يسوغ لجهة الإدارة بموجب قرارات إدارية فردية نزع الملكية، ما لم يجز لها القانون ذلك.

ومن ثم فإن هذا التصرف يجب أن تتوفر فيه الشروط التي تسوغ لجهة الإدارة القيام به وفقا لما أقرته المبادئ الدستورية والنصوص التشريعية واللوائح التنظيمية التي تحكم العملية، وهي أولا المنفعة العامة، وثانيا تمكين المنزوع ملكيته من الحصول على تعويض عادل يتناسب مع ثمن العقار المتداول في السوق العقارية، وأن يحدد وفقا للشروط التي حددتها المادة 21 من القانون 91-11 التي تنص أنه " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية. ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع

والحرفيين. وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم...⁸⁴

وحسب القرار رقم 31027 المؤرخ في 2007/04/11 المنشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 09 لسنة 2009، حيث قضى في منطوق أن " يحدد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة أملاك الدولة"⁸⁵

وفي قرار آخر لمجلس الدولة الصادر بتاريخ 2007/06/27 يحمل رقم 34338

قضى المجلس بمايلي " من المقرر قانونا أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا وأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملك. وما دام أن في قضية الحال أن الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمرع... وأن القيمة تقدر من يوم قامت فيه مصالح أملاك الدولة بالتقييم"⁸⁶

تعتبر هذه الشروط التي حددتها النصوص القانونية لاسيما القانون 91-11 ضمانا هامة من شأنها تفضي إن احترمت من طرف جهة الإدارة، إلى التوصل إلى تعويض تصون فعل نزع الملكية من عيب عدم المشروعية، لكن هذا لا يكفي إذا علمنا ان إجراءات تحديد التعويض هي إجراءات إدارية صرفة، فالإدارة لا يمكن لها أن تكون خصما وحكما في نفس الوقت⁸⁷. لذا لا بد على القضاء التخلص من هاجس المال العام انصياعا لرغبات الإدارة بل يجب أن يسلط رقابته إن استجد به في حالة إقرار تعويض غير مناسب وغير عادل.

⁸⁴ - أنظر: نص المادة رقم 21 من القانون 91-11، السالف الذكر .

⁸⁵ -حمديباشا عمر ، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2010، ص446

⁸⁶ - حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص 447

⁸⁷ - اقتباس من ورقة العمل المقدمة من الوفد المصري المشارك في المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المعقود

ببيروت- لبنان سنة 2013

وعليه سنحاول في هذا الفصل الوقوف على أهم الضمانات القانونية والقضائية (المبحث الأول) لاحترام مبدأ التعويض العادل كشرط من شروط مشروعية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ثم نتعرض في (المبحث الثاني) إلى إبراز دور القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية.

المبحث الأول

الضمانات القانونية والقضائية لشرط "التعويض العادل" عن نزع الملكية

إذا كان قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية يعد اعتداء قانونيا على حق الملكية الخاصة بل تعديا على هذا الحق، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها في إعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للمالك ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق.

وللوقوف على أهم الضمانات التي تتوفر لإعطاء المضرور تعويضا عادلا جراء تصرف الإدارة الجبري والاستثنائي الذي أفضى إلى سلبه من ملكيته، تناولنا في (المطلب الأول) الضمانات القانونية التي وفرها المشرع الجزائري ضمن النصوص القانونية المستندة لأهم المبادئ الدستورية التي أقرها المؤسس الدستوري عبر الدساتير التي عرفت الجزائر⁸⁸ بدأ من دستور 1963 مروراً بدستور 1976 وصولاً إلى دستوري سنة 1989 و1996 المكرسين لمبدأ الاحتكام للسوق العقارية عند تحديد التعويض.

هذا وقد سجلت مدى التطور الحاصل في حماية مبدأ التعويض العادل عبر النصوص الدستورية والقانونية التي عرفت الجزائر في مجال نزع الملكية.

المطلب الأول

الضمانات القانونية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية

⁸⁸ - لباد ناصر، الدساتير الجزائرية، دار المجدد للنشر والإشهار، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص 01.

نقصد بالضمانات القانونية مجموع الضمانات المنصوص عليها في القانون الوطني بدأ من القانون الأساسي ثم القوانين والنصوص التنظيمية المسيرة لعملية نزع الملكية ، جُلهَا ترسم للإدارة الإطار الإجرائي الذي يجب أن تتبع بكل صرامة من أجل البقاء في حدود المشروعية التي تقوم على أساس هام إلى جانب أساس استهداف المصلحة العامة، المتمثل في تخصيص تعويض عادل ومنصف هذه الضمانات القانونية (الفرع الأول) لن تكون لها معنى ما لم تستكمل بضمانات قضائية (الفرع الثاني) لتكريسها لتكون الملكية الخاصة في مأمن من تعدي الإدارة عليها.

الفرع الأول

الضمانات الدستورية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية

لقد حرصت الدساتير الجزائرية على غرار الدساتير الفرنسية والمصرية على معالجة مسألة حماية الملكية الخاصة و صونها من كل تعدي أو مساس بها إلا في الأحوال المبينة في القانون، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل يدفع للملاك نظير ما أصابهم من ضرر، وذلك عن طريق قواعد خاصة تحقق لهم اقتضاء هذا التعويض الذي يجب أن يكون تعويض يغطي كامل الضرر وبالسرعة الواجبة.

أولا : في دستور 1963: جاء أول دستور جزائري بعد عام واحد من الاستقلال، و بالتالي فقد واكب تغيرات تلك الفترة، لذا تم الحرص على أن يأتي هذا الدستور في شكل يخدم الاتجاه الاشتراكي الذي تبناه نظام الحزب الواحد و الحكم آنذاك في الجزائر، حيث تم تسطيره في برنامج طرابلس سنة 1962 و قد تضمن دستور 1963⁸⁹ حوالي خمس عشرة مادة تؤكد على حقوق الإنسان و الحريات الأساسية للمواطن في مختلف الجوانب السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية. ولم يشر أول دستور جزائري لسنة 1963 على الملكية الخاصة وآليات صيانتها بالرغم أنه في تلك الفترة ورثت الجزائر قانونا لنزع الملكية المتمثل في الأمر رقم 58-

⁸⁹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1963 (المصوت عليه من طرف الجمعية التأسيسية في 1963/08/28 والمصادق عليه باستفتاء 1963/09/08 وأصدره رئيس الجمهورية بتاريخ 1963/09/10؛ ج ر ، عدد64 بتاريخ 1963/09/10).

997 المؤرخ في 23/10/1958 الذي جاء نتويجا لتشريعات قديمة، وقد عرف بقانون إصلاح القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لان هذا الأمر امتد تطبيقه إلى إقليم الجزائر بموجب المرسوم المؤرخ في 06/09/1960، ولان المرسوم رقم 62-324 المؤرخ في 31/12/1962 سمح بمواصلة العمل بالقوانين الفرنسية المطبقة بالجزائر واستثنى منها ما يخالف السيادة الوطنية.

ثانيا: في دستور 1976:⁹⁰ لم يكتب لدستور 1963 التطبيق العملي إلا يسيرا (بضعة أسابيع) ثم توقف العمل به نهائيا مباشرة بعد الانقلاب (أو التصحيح الثوري) الذي وقع في 15 جوان 1965، و جاء بعد ذلك إعلان مجلس الثورة في نفس التاريخ وخلافا لدستور 1963 الذي لم يشر بتاتا لحق الملكية الخاصة وصونها من التعدي عليها فان دستور 1976 اعترف بالملكية الفردية وضمن حمايتها من خلال المادة 16 منه كما وضع ضمن المادة 17 مبدأ التعويض العادل والمنصف كشرط لصحة فعل نزع الملكية. ونظرا لانتهاج الجزائر للمسار الاشتراكي وتقديس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية بات من الواضح أن تعرف هذه الحقبة تراخي في آليات حماية الملكية الخاصة المكرسة في الدول المتقدمة.

وما يجلب الانتباه إليه من خلال قراءة فقرات المادة 17 أعلاه، خاصة الفقرة الأخيرة منها والتي تنص على انه : " لا يجوز معارضة إجراء نزع الملكية للصالح العام بحجة أية اتفاقية دولية" مع العلم أن الفقرة الثانية تنص على تعويض عادل ومنصف دون أن ت شير إلى التعويض المسبق الذي ظهر في الدول المتقدمة ومنها فرنسا منذ 1789، حيث تنص عليه صراحة المادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن. ويظهر لنا تفسير الفقرة الأخيرة من المادة 17 من دستور 1976 حيث تعمد المشرع على إضافة هذه الفقرة حتى لا يصبح إعلان حقوق الإنسان والمواطن لصالح المالك ضد الإدارة في تقديم تعويض مسبق قبل حيازة الملك المراد نزعه.

⁹⁰ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976 (استفتاء 19/11/1976 و أصدره رئيس الجمهورية بالأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22/11/1976 ؛ ج ر، عدد 94 بتاريخ 24/11/1976).

ثالثا: في دستور 1989: عرفت فترة الثمانينات، خاصة النصف الثاني منها أوضاعا قاهرة أفرزها الواقع الاقتصادي- تدني أسعار النفط - و السياسي، إلى جانب ظهور أطراف معارضة جاءت بأفكار جديدة مع تشبع الفرد الجزائري بأفكار جديدة هو الآخر، فقد تغيرت نظرتة اتجاه الدولة و الحكم و تطلعه للعالم و ممارسته السياسية والاقتصادية، كل هذا ساهم بالأثر المباشر و الواضح الذي دفع بالشعب الجزائري ليطالب بمنحه كافة الحقوق الواجب ضمانها من طرف الدولة فشهد الشارع الجزائري أحداث خطيرة وكتداعيات لذلك أصدرت السلطة الجزائرية دستور 1989⁹¹ و الذي تميز ببروز أفكار جديدة غير تلك التي كانت متبناة قبلا، وأهم هذه الأفكار كان تخلي الدولة عن الاشتراكية كمنهج لها، حيث تبنت النمط الرأسمالي اقتصاديا والليبرالي سياسيا و التوجه نحو التعددية الحزبية، هذا ما انعكس إيجابا على إيلاء الملكية الخاصة عناية أكثر مما كانت عليه في ظل دستوري سنة 1963 و 1976 وذلك بحماية من كل تعدي إلا ما كان مقورا للمصلحة العمومية، شريطة ان يترتب عنه تعويض عادل ومنصف وقبلي هذا ما نصت عليه المادة 20 والتي زادت شرط القبلي الذي يؤكد على ضرورة تعويض مالك العقار المنتزع قبل حيازة الأمكنة المنتزعة. وبذلك أصبحت كلمة التعويض القبلي مبدأ دستوري ولهذا يجب على المشرع أو الإدارة من خلال تنظيماتها أن يحترم هذا المبدأ في أي قانون يصدر في مجال نزع الملكية، وهذا بالإشارة إلى وجوب تعويض قبلي مع الملاحظة أن القانون المطبق في مجال نزع الملكية آنذاك هو القانون 76-48⁹² الذي أصبح لا يتماشى مع المبادئ الدستورية الجديدة.

لذا استوجب منه إعادة النظر في المسألة، علما أن القوانين التي صدرت بعد دستور 1989 والتي لها صلة بنزع الملكية ت نص صراحة عن التعويض القبلي، وما يثبت هذا هو

⁹¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989 (استفتاء 1989/02/23)؛ وأصدره رئيس الجمهورية بمرسوم رئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 1989/02/28؛ ج ر عدد 9 بتاريخ 1989/03/01).

⁹² - أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976 والملغى، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ح ر عدد 44، لسنة 1976

المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 90-411 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية⁹³.

رابعاً: في دستور 1996: بعد الشروع في تجسيد الحقوق التي تضمنها دستور 1989 في الواقع العملي و التي دامت إلى غاية 1990 أين بدأت الاضطرابات و التجاوزات التي نتج عنها استقالة الرئيس الشاذلي بن جديد وجاءت بعد ذلك التعديلات الدستورية التي زكاهها الشعب الجزائري في 28 نوفمبر 1996⁹⁴ والتي نصت على تأسيس مجلس الأمة إلى جانب المجلس الوطني الشعبي ومجلس للدولة ومحكمة تنازع ومحكمة عليا لمحاكمة رئيس الجمهورية عند ارتكابه جريمة الخيانة العظمى، و رئيس الحكومة عن الخيانات و الجنح التي يرتكبها بمناسبة تأديته مهامه كما تم تدعيم مهمة الرقابة المسندة للمؤسسات الدستورية و الاستشارية، وكل هذه المؤسسات التي جاءت بها التعديلات الدستورية لعام 1996 تعتبر ضرورية لخدمة المواطن وحمايته من التجاوزات التي قد تقترب في حقه ، عامل هذا الدستور الملكية الخاصة نفس المعاملة التي لقيتها في دستور 1989 وكرس تكريسا واضحا من خلال المادة 20 التي تنص على أن لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

الفرع الثاني

الضمانات التشريعية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية:

⁹³ - أنظر: المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 90-411 مؤرخ في 5 جمادي الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر 1990 يتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة.

⁹⁴ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 (استفتاء 1996/11/28)؛ و أصدره رئيس الجمهورية بمرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996/12/07؛ ج ر عدد 76 بتاريخ 1996/12/08، معدل ومنتم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 الصادرة في 14 أبريل 2002.

ينص المرسوم رقم 62-324 المؤرخ في 1962/12/31 على أن القوانين الفرنسية تبقى سارية المفعول في الجزائر، ما عدى التي تخالف السيادة الوطنية إلى أن تصدر قوانين جزائرية خاصة.

استنادا لهذا القانون، وفي عدم وجود قوانين جزائرية خاصة بنزع الملكية إلى غاية سنة 1976 تطبق القوانين الفرنسية.

القانون الفرنسي المطبق كما أسلفنا الذكر هو الأمر رقم 58-997 الصادر بتاريخ 1958/10/23 المتعلق بإصلاحات القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي تناول مسألة تحديد التعويض حيث نص في المادة 12 على مايلي: "خلافا للاتفاق بالتراضي، التعويضات تحدد في كل محافظة بواسطة قاضي المحكمة العادية المتواجدة بمقر المحافظة، أو عن طريق قاضي محكمة الدائرة الأكثر أهمية. ويقوم القاضي الأول لمجلس الاستئناف بتعيين القضاة الضروريين لهاته المهمة لمدة خمس (05) سنوات " نستنتج من خلال هذه المادة أن تحديد التعويض يكون أكثر عدالة على اعتبار أن القاضي هو المكلف بتحديد هذه الحالة يكون في حالة عدم اتفاق نازع الملكية والمنزوع ملكيته⁹⁵.

لم يطبق الأمر 58-997 في الجزائر مثلما طبق في فرنسا ولهذا صدرت نصوص خاصة بتنظيم نزع الملكية في الجزائر تطبيقا للأمر المذكور سابقا. وأول نص صدر بهذا الصدد هو المرسوم رقم 60-958 الصادر بتاريخ 06 سبتمبر 1960 الذي يمدد للمحافظات الجزائرية تطبيق الأمر 58-997 المتعلق بنزع الملكية.

أولا- في القانون المدني لسنة 1975:

أول نص تطرق إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القوانين الجزائرية هو القانون المدني⁹⁶ الجزائري الصادر سنة 1975 ففي مادته، والتي أشارت للموضوع في حوالي

⁹⁵ - خليفي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة متصرف في الإدارة العامة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، سنة 1994، ص13.

⁹⁶ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 بتاريخ 1975/09/30.

07 أسطر فقط، نظم فقرتين تنص على مايلي " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف عادل.

وتضيف ذات المادة أنه: " ... إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة"⁹⁷.

هـ هذه المادة تظهر كاستثناء لحق الملكية المحمي، فهي عبارة عن نص خاص ينظم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ويترك تنظيم هذا الأمر للقوانين المعمول بها علما انه آنذاك لم تكن قوانين جزائرية خاصة تنظم مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. لقد تطرق المشرع في الفقرة الأولى إلى الموضوع بصفة عامة وهو نزع الملكية، سواء كانت عقارية أو حقوق عينية عقارية مقابل تعويض عادل ومنصف، أما في الفقرة الثانية كانت مكملة للفقرة الأولى حيث من جهة يريد حماية للمالك وهذا بتحكيم القضاء في حالة وجود نزاع بخصوص تحديد التعويض بين الإدارة والمواطن. لكن يرجع في الأخير ليغلب مصلحة الإدارة وهذا بنصه صراحة على أن تحديد مبلغ التعويض لا يشكل بأي حال من الأحوال عائقا مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة.

من خلال ما سبق نستنتج أنه يمكن للإدارة حيازة الملك قبل تقديم التعويض وفقا لهاته المادة.

هذا ما أتت به المادة 677 من القانون المدني الجزائري دون أن تفصل في الموضوع خاصة ما يتعلق بالتعويض إلى أن صدر أول قانون نزع الملكية في الجزائر وهو الأمر رقم 48-76 المؤرخ في 25 مايو 1976 علما أنه احتفظ بنفس المبادئ التي أتت بها المادة 677 من القانون المدني.

⁹⁷ - خليفي محمد، المرجع السابق، ص15

ثانيا- في الأمر 76-48:

تطرح المادة الأولى⁹⁸ من الأمر 76-48 إجراء نزع الملكية كاستثناء تسلكه الإدارة لاكتساب الملكية الخاصة بالطريقة الجبرية دون أن تت ناول هذه المادة التعويض الذي يعتبره الفقهاء كأساس وشرط لصحة ومشروعية فعل الإستملاك⁹⁹ ولهذا استوجب على المشرع أن لا يعطله في المادة الأولى ويذكره صراحة حفاظا على التوافق بين الشريعة العامة المتمثلة في القانون المدني، خاصة وأنه تطرق لنقل الملكية وأشار إليه في المواد 8، 9، 10، 11، 12 قبل أن يتطرق إلى تحديد التعويضات.

هذا ما يوضح جيدا نية المشرع التي لم تكن تعطي أهمية للتعويض كحق من حقوق المواطن مقابل نزع الملكية، مثل ما يعطي أهمية لتسهيل عمل المواطن. وهو ما تثبتته المادة 30¹⁰⁰ من الأمر السالف الذكر.

وتوضح المادة 16 من الأمر 76-48 أن الاختصاص القضائي في منازعة تقدير التعويض يعود للقاضي الإداري حيث تنص " تحدد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك العقارية المنزوعة، وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي، هذا عكس ما نجده في القانون الفرنسي حيث التعويضات يحددها القاضي العادي آنذاك دون أن ينشب خلاف بطلب من الإدارة حيث يعتبر هذا الإجراء إجراء عادي وليس دعوى قضائية مثلما هو معمول به في القانون الجزائري.

كما نستنتج أن الإشكال المطروح على مستوى هذا القانون هو قضية التعويض حيث إهمال الإدارة من جهة، وعدم وجود حماية كافية من طرف القانون من جهة أخرى ، جعل المواطن المنزوع ملكيته لا يتحصل على هذا الحق ، وإن تحصل عليه فلا يرقى إلى مستوى الأضرار التي أصابته كون أنه فقد صفة العدل والإنصاف فيه بسبب تماطل الإدارة ولا

⁹⁸ - أنظر المادة الأولى من الامر 76-48

⁹⁹ - " الإستملاك " مصطلح يعني نزع الملكية، استعمله المشرع الارني في قانون الاستملاك الصادر في سنة 1987

¹⁰⁰ - أرجع إلى نص المادة 30 من الأمر 76-48، السالف الذكر.

مبالاتها، نظرا لنظرة الإدارة السائدة في تلك الفترة التي تقدر ملكية الجماعة وتقل من شأن الملكية الخاصة رغم النص عليها نظريا في القانون.

من خلال الملاحظات التي أسردناها بخصوص المادة 30 من الأمر 76-48 يتبادر إلى ذهننا طرح التساؤل التالي: هل إتباع أحكام نزع الملكية المحدد في الأمر 76-48 دستورية بالنظر للمادة 20 من دستور 89 ؟

بقراءة المادة 30 من الأمر 76-48 نستنتج أن أحكام هذا الأمر ليست دستورية وهذا ما أدى بالمشروع إلى إصدار القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والذي أتى بمبادئ أكثر حماية لملكية المواطن من الأمر السابق.

ثالثا - في القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186.

يعد تاريخ 1991/04/27 الذي صدر فيه القانون 91-11 الجديد والساري المفعول حاليا، كبداية المرحلة الثالثة، علما أن الباحثين في علم القانون قد قسموا موضوع نزع الملكية في الميدان التشريعي في الجزائر إلى ثلاث مراحل هامة¹⁰¹، حيث تبدأ المرحلة الأولى من 05 جويلية 1962 وتمتد إلى غاية 1976/05/24 وفيها كان يطبق على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، القانون الفرنسي الصادر بموجب الأمر رقم 58-997 المؤرخ في 1958/10/23. أما المرحلة الثانية فهي تمتد من تاريخ صدور الأمر 76-48 المؤرخ في 1976/05/25 إلى غاية 1991/04/26،

صدر القانون 91-11 وتوابع بصدور المرسوم التنفيذي له رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 وبمنشورين وزاريين مشتركين الأول يحمل رقم 57 مؤرخ في 1993/01/26 والثاني رقم 007 ومؤرخ في 1994/05/11، وبتعليمات وزارية تحمل رقم 2000 صادرة بتاريخ 2000/09/23 تتعلق بالمرشد التطبيقي حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وفيها عاد المشروع الجزائري إلى الفكرة التقليدية بخصوص الملكية الخاصة واشترط أن يكون التعويض عادلا ومنصفا ومسبقا، وهو ما يتوافق مع المادة 20 من دستور سنة 1989 الذي

¹⁰¹ - حطاش أحمد ، المرجع السابق، ص148

أكد على مبادئ ثلاث: أولها أن يكون هذا التعويض عادلا بحيث يحدد مبلغه حسب القيمة الحقيقية للممتلكات ويستنتج من طبيعتها أو قوامه أو وجه استعمالها الفعلي من م الكيها أو أصحاب الحقوق من طرف إدارة أملاك الدولة ، وهي الهيئة المكلفة بتقييم الأملاك ، زيادة على ذلك يجب أن يكون التعويض الممنوح لمنزوعي الملكية منصفا ويعني تغطية كامل الضرر الذي يصيب المنزوع ملكيته وإن اقتضى الأمر يتعدى التعويض ليشمل ما فات المضرور من كسب جراء ما فقده من حقوق أخرى لا تقل أهمية عن حق ملكية العقار المنتزع ، وأن لا تجحف الإدارة نازعة الملكية الشخص المضرور وذلك بدفع تعويض يعيد توازنه المالي إن أراد هذا الأخير أن يقتني عقارا مماثلا للعقار المنتزع. ومبدأ القبلية الذي يدل على دفع التعويض قبل وضع الإدارة يده ا على العقارات المنتزعة، يعد أيضا شرطا لا يقل أهمية عن شرط العدل والإنصاف خاصة في حالة ما إذا تماطلت الإدارة في دفعه مما يربط عليها مسؤولية دفع فوائد التي تنجر عن الإبطاء عن تسديد مستحقات المضرور.

المطلب الثاني

الضمانات القضائية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية

يفرض مبدأ المشروعية توزيع الاختصاص بين أجهزة الدولة المختلفة بحيث تبادر كل سلطة إلى القيام بالأعمال المنوطة بها والمحددة في القواعد الدستورية أو قواعد القانون أو حتى النصوص اللائحية. ويفترض بعد رسم قواعد الاختصاص أن ينجم عن مخالفة قاعدة ما جزاء توقعه السلطة القضائية. إذ ما الفائدة من رسم حدود كل سلطة دون ترتيب أثر قانوني وجب تطبيقه عند المخالفة.

وعليه، فإن تعويض المنزوع ملكيته تعويضا عادلا يعتبر شرطا أساسيا لمشروعية عملية النزع، لذا يفرض من جملة ما يفرضه وجود سلطة قضائية تتولى توقيع الجزاء على المخالف في حال ثبوت التجاوز أو الخرق للقانون لهذا المبدأ. فلو تصورنا أن السلطة الإدارية أصدرت قرارا غير مشروع فقامت بنزع ملكية مواطن دون تمكينه مثلا من ممارسة حقه في الطعن في قرار النزع لما يشوبه من عيوب تمس بمشروعيته، أو دون تمكينه من ا لاطلاع على مقدار

التعويض وتقديم طعنا بشأنه، فإنها في مثل هذه الحالات تجاوزت القانون وأعتبر قرارها غير مشروع. ويعود للقضاء الإداري المختص التصريح بعدم مشروعية القرار و من ثم إلغاءه لذات السبب بعد رفع الأمر إليه¹⁰².

وعليه يمكن لنا وصف القضاء بأنه الدرع الواقي للمنزوع ملكيته من خلال رفضها للتعويض المقترح من طرف الإدارة أو تعديله أو إلغائه جزئياً.

ويقع على عاتق القاضي الإداري محاولة إعادة التوازن بين طرفي الدعوى ، وذلك بالسعي إلى ضمان حماية كافية للمنزوع ملكيته أمام الإدارة ويتجلى ذلك في إعادة النظر في مقرر التقييم المعد بمناسبة تقدير التعويض من طرف نازعة الملكية، وتوسيع سلطته التقديرية في قبوله تعيين خبير مختص، والمصادقة على تقدير الخبير مما يعكس مدى اتساع السلطة التقديرية للقاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية¹⁰³ (الفرع الأول) .

كما منح المشرع للقاضي الإداري وسائل لا تقل أهمية في مجال بسط المزيد من الهيمنة على الإدارة، ليس فقط من أجل تقدير مدى أحقية المضرور للتعويض، بل يتعدى ذلك إلى إعادة تقدير القيمة الحقيقية للملك المنزوع وإعادة تقييم الأضرار الناجمة عن إجراء النزع (الفرع الأول)، مما يدعونا للقول أن دور القاضي الإداري دور منشئ وليس كاشف كما هو الحال في دعوى الإلغاء¹⁰⁴، إلا أن القاضي لا يملك سلطة مطلقة على الإدارة تسمح له بالدوس على مبدأ استقلالية السلطة التنفيذية في أعمالها عن السلطة القضائية ، التي تمتع بسبب غياب النص القانوني، عن الحل محل إدارة أملاك الدولة في تقدير التعويض، أو التدخل في النزاع دون أن يطلب منها ذلك أو توجيه أوامر للإدارة للقيام بعمل ما (الفرع الثاني).

¹⁰² - محمد الطماوي سليمان ، القضاء الإداري، قضاء التأديب، دار الفكر العربي، 1995، ص 255

¹⁰³ - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، ص244.

¹⁰⁴ - يقف القاضي في دعوى الإلغاء إلى الكشف عن العيوب التي تشوب قرار الإدارة والقول بمدى مشروعيته فقط.

الفرع الأول

اتساع السلطة التقديرية للقاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية:

الهدف من تدخل القاضي في مجال تقدير التعويض ينحصر فقط في إيجاد توازن بين طرف ضعيف يتمثل في المضرور وطرف قوي يتمتع بوسائل قانونية وامتيازات السلطة العامة، ولا يسعى القاضي من هذا التدخل إلى عرقلة نشاط الإدارة بل يتوخى من ذلك رقابة هذا النشاط ووضعه في إطار المشروعية والعمل على تفادي انحرافه.

أولاً- سلطة القاضي الإداري تجاه التقدير الإداري للتعويض:

لا يقتصر القاضي الإداري على تطبيق القانون وتفسيره بل يراقب التعويض الذي توصلت إليه إدارة أملاك الدولة ورقابته أيضاً للعناصر التي أسس عليها التعويض ومدى ملاءمتها وتغطيتها لكامل الضرر، ومن أجل هذا يملك القاضي أن يعدل التعويض المقدر إدارياً.

وتشكل رقابة القاضي للتعويض المقترح من طرف الإدارة ضماناً من أهم الضمانات التي من شأنها إنصاف صاحب حق الملكية المنتزع، لما يمثل هذا التعويض من التزام قانوني تؤديه الإدارة احتكاماً للدستور والنصوص التشريعية الضامنة له، كما يعد العدل في التعويض شرطاً لصحة ومشروعية عملية نزع الملكية، منه يتعين على القاضي أن يفحص مدى مطابقتها عمل الإدارة مع القانون و فحص إذا كان التعويض المقترح عادلاً ومنصفاً ، وقد قرر مجلس الدولة في قرار من قراراته حيث رفض التعويض المقترح من طرف الإدارة، كون أنه لم يحترم التوقيت الذي وضعه قانون نزع الملكية لتقييم الضرر الذي حدد بوقت قيام مصالح أملاك الدولة بعملية التقييم¹⁰⁵.

¹⁰⁵ - جاء في منطوق القرار رقم 034671 بتاريخ 2007/07/01 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة " حيث أن المادة 21 من قانون 1991 المتضمن قواعد نزع الملكية تنص صراحة بأن التقييم يكون محدد وقت قيام مصالح

ويأتي الطعن في قرار الوالي المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية موضوع نزع الملكية الذي يتضمن مقدار التعويض المقترح من طرف الإدارة، للمطالبة بإعادة النظر في حجمه وللقاضي السلطة التقديرية إزاءه، إما أن يقرر زيادته أو الإبقاء عليه أو إنقاصه، وطعن المنزوع ملكيته يأتي عادة ليطلب برفع قيمة التعويض، الذي يقابله طلب الإدارة المناقض له وهذه الأخيرة تلتزم التخفيض من مقدار التعويض.

ويستند القاضي الإداري لتحكيم رقابته على النصوص القانونية التنظيمية والمطبقة في مجال نزع الملكية وكذا مختلف التعليمات واللوائح الصادرة عن الوزارات المختصة¹⁰⁶ التي تفصل في طرق وكيفيات تقدير التعويض عن مختلف أنواع العقارات موضوع نزع الملكية كما يستند من جهة أخرى لما استقر عليه اجتهاد القضاء الإداري من مبادئ.

ثانيا- سلطة القاضي الإداري تجاه الخبرة القضائية:

ويتجلى ذلك في مدى الإلزامية على القاضي في تعيين الخبير إذا طلب ذلك الخصوم، وكذلك في قدرته على الأخذ أو رفض الخبرة المنجزة .

فالأصل أن القاضي غير ملزم بتعيين خبير لتقدير التعويض لمواجهة التعويض المقترح من طرف الإدارة ولو طلب ذلك الخصوم، فهو يتمتع بحرية واسعة فالأمر اختياري بالنسبة للقاضي بحسب تقديره لظروف الدعوى، إلا أنه في بعض الأحيان تستدعي الظروف المحيطة بالدعوى ضرورة انتداب خبير عقاري تسند له مهمة تقدير التعويض إذا تعذر على القاضي الإثبات بغير الطريقة الفنية¹⁰⁷. وفي حالة ما إذا اتفق الخصوم فيما بينهم وطلبوا جميعهم تعيين

أملاك الدولة بتقييم الأملاك مما يتعين تعديل القرار من هذا الجانب..." (قرار منشور في مجلة المحامي، الصادرة عن المنظمة الجهوية لمحامي ناحية بجاية، العدد 10، 2009، ص 09.

¹⁰⁶ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 57 المؤرخة في 26 جانفي 1993، والتعليمات رقم 0007 المؤرخة في 11 ماي 1994، التي تشكل الإطار التنظيمي الحالي لتطبيق قانون نزع الملكية.

¹⁰⁷ - حسب المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية الملغى التي تقابلها المادة 126 من قانون 08-09، يلاحظ أن القاضي غير ملزم بالاستجابة لطلب تعيين الخبير إذا قدمه احد الخصوم.

الخبير فلا يكون للقاضي سوى الاستجابة لهذا الطلب ولا يحق له الاعتراض على رغبة الخصوم في تسوية نزاعهم عن طريق الخبرة¹⁰⁸.

ويستمد القاضي سلطته التقديرية في تعيين خبير قضائي لتقدير التعويض عن نزع الملكية من العبارة المستعملة " يجوز للقاضي " الواردة في المواد 43 و 48 من قانون الإجراءات المدنية الملغى¹⁰⁹.

وبالعودة إلى التطبيقات القضائية الحالية في مجال نزع الملكية تقدير التعويض قضائيا، كثيرا ما يستعين القاضي بخبير قضائي قصد تنويره بشأن العناصر التقنية التي تحيط بالتعويض ويبدو الأمر جد منطقي أما م عدم تخصص القاضي الإداري الجزائي في المادة العقارية وعدم إمامه بتقنيات تقييم العقارات المنزوعة ملكيتها.

نتساءل في الأخير على مدى حرية القاضي في الأخذ برأي الخبير من عدمه؟ وبعبارة أخرى ما تأثير مضمون تقرير الخبرة على القرار الذي بموجبه يحسم القاضي نهائيا في خصومة التعويض؟

للإجابة على هذا السؤال نقول أن القاضي يمكنه بعد إطلاعه على الخبرة، وإذا تبين له أنها غير كافية، أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة. ماعدا اللجوء إلى خبرة مضادة لاستبعادها من القانون الجديد، ويمكنه أيضا المطالبة بمعلومات وتوضيحات إضافية إما كتابية أو شفاهية وهذا ما يغنيه عن اللجوء إلى تعدد الخبرات لتضاربها غالبا، غير أن القاضي يبقى غير ملزم

¹⁰⁸ - أنظر: المادة 48 من الأمر المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى.

¹⁰⁹ - أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى، ج ر عدد 47، صادرة

في 09 جوان 1966

برأي الخبير¹¹⁰ وله ان يصدر حكما مخالفا لنتائج الخبرة. وإذا استبعد الخبرة يجب على القاضي أن يسبب ما توصل إليه بشأنها¹¹¹.

الفرع الثاني

محدودية سلطة القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية:

رغم ثبوت سلطة القاضي في تحديد التعويض التي أكدتها النصوص القانونية والتطبيقات القضائية إلا أن القاضي لا يملك سلطة مطلقة تجاه الإدارة هذه الأخيرة التي تعمل جاهدة لمقاومة رقابته استنادا لمبدأ الاستقلالية عن السلطة القضائية¹¹². لأنه إذا أطلقت رقابة القضاء لأعمال الإدارة من شأنه أن يؤدي إلى الاستبداد.

وفي هذا الصدد سوف نتناول كل من مسألة حلول القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض ومسألة توجيه القاضي أوامر للإدارة وأخيرا مسألة تسليط الغرامات التهديدية على الإدارة.

أولا- حلول القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض:

يختلف هذا النوع من الحلول مع الحلول الممارس في ظل الرقابة الإدارية، حيث يمارسه الرئيس على مرؤوسيه بناء على نص صريح في القانون، كما هو عليه الحال في قانون البلدية رقم 10-11 الذي ينص على إمكانية حلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تسجيل بعض النفقات الإجبارية في ميزانية البلدية مع مراعاة ويشترط القانون

¹¹⁰ - القرار 474016 المؤرخ في 2002/01/08 (قرار منشور)

¹¹¹ - نيب عبد السلام ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012، ص 171.

¹¹² - أنيس فيصل قاضي، دولة القانون ودور القاضي الإداري في تكريسها في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع المؤسسات الإدارية والسياسية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 176.

البلدي¹¹³ أن يكون العضو مندمجا في الإدارة لا أجنبيا عنها ، وعلى اعتبار أن القاضي أجنبيا عن الإدارة سواء من الناحية العضوية أو الوظيفية، لذلك كان طبيعيا أن يحول دون جعل القاضي ذا دور رجل الإدارة، كي يتسنى له التقرير بشأن التعويض بدلا منها. ومن هذا المنطلق يتبادر إلى ذهننا السؤال التالي: حينما يقوم القاضي الإداري بتحديد تعويض جديد فاصلا في النزاع الذي يجمع بين المضرور و الإدارة مقدما تعويضا جديدا يختلف عن التعويض الذي وضعتة إدارة الدولة فهل يعتبر هذا بمثابة حلول القاضي محل الإدارة ؟

إن فحص القاضي للتقرير التقييمي الذي تعده مصلحة الأملاك الوطنية إنما ينصب على مدى احترام هذه الإدارة لمبدأ تحديد التعويض العادل والمنصف وهو ما يبرر بسط القاضي لرقابته المباشرة للقاعدة القانونية كي لا تتجاهل أحد عناصر أو أية شروط أو قاعدة قانونية تحتكم إليها في مجال تقدير التعويض¹¹⁴.

هذا لا يعني أن القاضي يملك رخصة في مباشرة هذه الاختصاصات الإدارية لنفسه نيابة عن إدارة الأملاك الوطنية ولا يمكنه أيضا أن يقحم نفسه في النزاع ما لم تطرح الخصومة أمامه، ولكن إذا ما طلب منه التدخل فباستطاعته تحريك رقابته التي سوف تنصب فقط في مراجعة العناصر الموضوعية والتقنية لإعادة تقييم الأضرار الناتجة عن عملية نزع الملكية.

ثانيا- سلطة القاضي في توجيه أوامر للإدارة:

ليس للقاضي أن يوجه أوامر للإدارة للقيام بعمل معين، كون أن ذلك يعتبر بمثابة حلول القاضي محل الإدارة هذا ما لم يوجزه القانون، وهو الأمر الذي يتحاشاه مجلس الدولة الجزائري في اجتهاداته التي كانت ولا تزال ترفض مبدئيا حق القاضي في توجيه أوامر إلى الإدارة.

¹¹³- أنظر: المواد 100 و 101 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2001 المتعلق بالبلدية والصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 03 جويلية 2011، العدد رقم 37

¹¹⁴- أنظر : الحكم رقم 14/912 الصادر بتاريخ 2014/12/13 من المحكمة الإدارية لביاية فصلا في النزاع القائم بين .ح بن علي ضد شركة سونلغاز بخصوص تحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار إنجاز الخط الكهربائي 60 كف درقينة - بجاية (غير منشور)

غير أنه ومن خلال القرارات الصادرة عن القضاء الإداري، نلاحظ أنه رغم الإبقاء على مبدأ حضر توجيه الأوامر للإدارة، في المقابل تجرأ على إصدار أوامر للإدارة تارة تكون بصيغة واضحة وتارة أخرى تكون بصيغة ضمنية. وأمام غياب النص الذي يمنع القاضي الإداري من توجيه أوامر للإدارة، وتردده الملحوظ في تخطي الخط الأحمر الذي رسمه من تلقاء نفسه، يستوجب تدخل المشرع كما فعل نضيره الفرنسي لسن قانون خاص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة في حالة امتناعها عن تنفيذ القرارات القضائية الصادرة ضدها كي لا يبقى المنزوع ملكيته زمن طويل الأمد لاستيفاء حقه في التعويض.

ثالثاً: سلطة القاضي في تسليط الغرامة التهديدية على الإدارة:

نظراً لغياب نص قانوني يجيز للقاضي الإداري تسليط الغرامات التهديدية على الإدارة شأنها شأن مسألة توجيه أوامر للإدارة، استقر القضاء الإداري في منع شمول القرارات القضائية الصادرة في مواجهة الإدارة بالغرامة التهديدية. لكن استدرك المشرع هذا الموقف بنصه صراحة في القانون 08-09¹¹⁵ المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أحكاماً تجيز للمحاكم الإدارية ومجلس الدولة النطق بالغرامة التهديدية بغرض حمل الإدارة على تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقها .

المبحث الثاني

تحديد التعويض عن نزع الملكية من طرف القاضي الإداري

إن الرقابة القضائية على نشاط الإدارة لا تعد غاية في حد ذاتها بقدر ما هي وسيلة تهدف إلى ضمان وحماية حقوق المواطن في مواجهة سلطات الإدارة، ولما كان مناط بالقاضي الإداري حماية هذه الحقوق والحريات من تعسف وانتهاك الإدارة لهما، فهل أُعترف له في هذا

¹¹⁵ - أنظر: المادة 980 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008

المجال بكامل سلطاته حتى لا يتم إثناء عزيمة المنزوعة ملكيته في اللجوء إلى القضاء وقبول المبلغ المقترح من جهة الإدارة بشكل ودي للإسراع من عملية نقل الملكية؟.

إن أمام سكوت المشرع في قانون 91-11 عن معالجة الإجراءات المتبعة من قبل القاضي في مجال التعويض عن نزع الملكية، فإن دوره يتعاضم أكثر نظرا لما يتمتع به من صلاحيات واسعة معترف بها دستوريا، مما يفرض عليه أن يؤدي دورا قياديا ويفصل في المنازعة حتى مع غموض النص، بل وحتى في حالة عدم وجوده وفق ما تقتضي به قواعد العدل والإنصاف وبحسب ما توصل إليه فهمه وقناعته الشخصية، إعمالا لهذه المبادئ خولت النصوص القانونية للقاضي الإداري سلطة كبيرة سواء في مراقبة وتوجيه إجراءات الدعوى أو مراقبة كفاءات التقييم من حيث مدى احترام الإدارة لأسس وعناصر تقدير التعويض المقررة في قانون 91-11، ومن ثم يظهر جليا دوره في حفظ التوازن بين ممارسة الإدارة لامتيازات السلطة العامة ورعاية الحريات وذلك بالتصدي لأي اعتداء أو تعسف يصدر من الإدارة ويمس بحق من حقوق الأفراد، لاسيما إذا تعلق الأمر بحق أساسي كحق الملكية المكرس دستوريا.¹¹⁶

وعليه سنحاول في هذا المبحث إبراز دور القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية، وما يهمننا هنا هو البحث في الطرق التي يتبعها القاضي في سبيل الوصول إلى التحديد العادل والمنصف لمبلغ التعويض (المطلب الأول)، ثم نتعرض إلى السلطات المخولة له عند نظره الطعن في مبلغ التعويض (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الطرق القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

سبق أن بينا أن قانون 91-11 لم يشر إلى أية أحكام خاصة بالطرق التي يتبعها القاضي الإداري في تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، مما يستوجب الرجوع إلى

¹¹⁶ -بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص109

الإجراءات المعتادة في قانون الإجراءات المدنية التي أحال عليها القانون السالف البيان، على خلاف أمر 48-76 الملغى الذي نظم هذه الطرق والإجراءات،¹¹⁷

تختلف الطرق المتبعة من طرف القاضي الإداري عند نظره منازعة تحديد التعويض عن نزع الملكية باختلاف الإطار القانوني الذي تخضع له قواعد نزع الملكية سواء كان هذا الإطار هو قانون 11-91 الساري المفعول أو أمر 48-76 الملغى.

وله في ذلك أن يلجأ إلى أهل الخبرة لتقدير التعويض المستحق للمعنيين بعملية النزع وهو ما تأكد من خلال التطبيقات القضائية في إطار قانون 11-91 (الفرع الأول)، أو أن يقوم هو شخصيا بالانتقال إلى مكان النزاع للمعاينة وتقدير مبلغ التعويض كما كان معمولاً به سابقاً في ظل أمر 48-76 الملغى (الفرع الثاني)، وقد خول له القانون في ذلك صلاحيات واسعة من أجل القيام بدوره الإيجابي كمحرك وموجه للدعوى.

الفرع الأول

اعتماد الخبرة في تحديد التعويض عن نزع الملكية

إن عدم اختصاص القاضي الجزائري في المادة العقارية وعدم إمامه بالمسائل التقنية لتقييم العقارات هو الذي استدعى اللجوء إلى الخبرة لتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، لذلك فالتساؤل الذي يثير هنا هو كيف يقدر القاضي الإداري العناصر التي بني عليها الخبير تقريره خاصة إذا كانت غير وافية وتتعلق بالجانب التقني المحض الذي يجهله القاضي لكي يتسنى له الأخذ بنتائجها أو استبعادها؟.

ليس من البساطة أن نجيب على هذا السؤال أمام عدم إفصاح المشرع عن الطريقة المتبعة من طرفه في تحديد التعويض، وهذا سواء في قانون 11-91 أو المرسوم التنفيذي رقم

¹¹⁷ - عن صلاحيات القاضي الإداري، راجع زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، 1999، ص 177 وما يليها.

93-186، مع الإشارة أنه اكتفى فقط بالنص على حق الطرف المطالب برفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة.

وقد جرى قضاء المحكمة العليا سابقا ومجلس الدولة حاليا على الاستعانة بالخبرة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، إذ يلجأ القاضي الإداري تقريبا في كل الحالات سواء في الدرجة الأولى أو الثانية إلى ندب خبير تسند له المسائل الفنية و التقنية لتقدير العقارات المنزوعة ملكيتها، قصد الوصول إلى التقييم العادل والمنصف لمبلغ التعويض¹¹⁸

أولاً- مجالات تعيين الخبير:

إذا كان يفترض في القاضي حد أدنى من الإلمام بأمور الحياة بما في ذلك ما يتعلق بالمعارف العلمية والتقنية في ميادين الطب وعلم النفس و التكنولوجيات الحديثة، وما إلى ذلك من المعارف فانه لا مناص، إذا انصب النزاع حول مسألة تقييم العقارات المنزوعة ملكيتها، من اللجوء إلى ذوي الاختصاص، وذلك بحكم أن القاضي الإداري غير متخصص في المادة العقارية، وعدم إلمامه بالجوانب الفنية لكيفيات وطرق تقدير التعويض عن نزع الملكية. يعين الخبير حسب ما حددته المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في القضايا التي تستدعي إنارة القاضي حول موضوع تقني يخرج عن معارفه العادية. ونظرا لما تنطوي عليها السوق العقارية والتقلبات السريعة في الأسعار التي يحكمها قانون العرض والطلب، يضطر القاضي الإداري في غالب الأحيان إلى ندب خبير من أجل تنويره حول المسائل الدقيقة التي تحكم عملية تحديد التعويض عن نزع الملكية.¹¹⁹ ويكون تعيين القاضي للخبير عن طريق حكم تحضيري ويسمى بالتحضيري الحكم الذي تصدره المحكمة أثناء السير في الدعوى بإجراء معين دون أن تكشف عن وجهة نظرها فيه. فلا يحمل هذا

¹¹⁸-بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 111.

¹¹⁹-ذبيعد السلام ، المرجع السابق، ص 167-168

الحكم أية دلالة على اتجاه وقناعة المحكمة، لأنه لا يمس بحقوق الأطراف المتخاصمة، ولا يفصل في جانب من جوانب النزاع¹²⁰.

1 - الحكم بتعيين الخبير:

خول القانون للقاضي الإداري أن يأمر بندب خبير واحد أو أكثر كلما رأى ضرورة إلى ذلك، ويستعين بهم قصد تقدير القيمة الحقيقية للعقارات المنزوعة ملكيتها، وصولاً إلى التقدير العادل والمنصف لمبلغ التعويض، وهو إجراء يتخذه إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد أطراف الدعوى أو بناء على اتفاق طرفيها .

ويعتبر هذا الإجراء اختياري، حيث يمكن للقاضي الأمر تلقائياً بإجرائه دون أن يطلب الأطراف ذلك، كما يجوز له رفضه إذا طلب منه.

والأصل أن يتم اختيار الخبير القضائي من ضمن القوائم التي يوافق عليها وزير العدل في دائرة اختصاص المجلس القضائي بحسب تكوينه وبناء على أنه من أهل العلم بالمسألة استثناءً، وإن اقتضى الأمر إلى ندب خبير لا يوجد اسمه في جدول الخبراء المعتمدين على مستوى المجلس القضائي، فإنه يُلزم قانوناً بتأدية اليمين أمام السلطة التي ندبته، إلا في حالة إعفائه من ذلك باتفاق من الخصوم.

ويحكم بندب خبير بمقتضى حكم تحضيري¹²¹ ويحق لأطراف الخصومة طلب رد الخبير المعين بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد في خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغهم بهذا التعيين، ويفصل في طلبهم دون تأخير بأمر غير قابل لأي طعن.

2 - تحديد القاضي لمهام الخبير:

¹²⁰ - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2012، ص 228
¹²¹ - تشير المادة 145 من قانون 08-09، السالف الذكر، إلى ضرورة ندب خبير بمقتضى حكم تحضيري الذي لا يجوز استئنافه أو الطعن فيه إلا مع الحكم القطعي، عكس القانون القديم الذي كان يجيز ندبه إما بحكم تحضيري أو تمهيدي.

بحكم ان الخبرة يجب أن تبقى استثنائية الاستعمال، حدد القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد¹²²، العناصر الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم القاضي بإجراء الخبرة وذلك حتى يمكن مراقبة مدى التزام القاضي بالاحكام المستوجبة للخبرة وتفاذي التعيينات المبالغ فيها للخبراء.

فتحديد الأسباب التي تبرر الخبرة تبين إمام القاضي بعناصر القضية واطلاعه على الصعوبات التي تعيق فصله فيها. كما تستدعي عندما يأمر القاضي بإجراء الخبرة يتعين عليه توضيح مهمة الخبير تحديدا دقيقا، ويجب أن يحتوي ذات الحكم الذي يقضي بتعيينه بيانا وافيا لمهمة الخبير والتدابير التي يؤذن له باتخاذها، وقد عبرت عن هذه المهام المادة 128 من القانون رقم 08-09 وتقابلها المادة 47 من أمر 66-154 الملغى وذلك بعبارة "ويوضح لهم مهمتهم".¹²³

وتتلخص هذه المهام التي يحددها الحكم للخبير القضائي في نقاط أساسية يمكن أن نجملها فيما يلي:

- استدعاء أطراف النزاع استدعاء صحيحا بموجب رسائل مضمنة الوصول.
- الاطلاع وفحص الوثائق التي يحوزها أطراف النزاع سواء منها المقدمة من طرف نازع الملكية أو المستفيد أو المنزوع ملكيته، والمتعلقة بالعقارات موضوع نزع الملكية.
- الانتقال لمعاينة الأمكنة وإعداد مخطط بياني للأراضي المنزوعة ملكيتها مع تحديد طبيعة هذه العقارات ومساحتها ووجه استعمالها.

¹²² - قانون 08-09 ، السالف الذكر.

¹²³ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 168

- تحديد قائمة المعنيين بعملية نزع الملكية وذكر هويتهم بالضبط، مع تحديد مبلغ التعويض المستحق استنادا لسعر السوق العقارية، آخذا في الحسبان عند تقدير التعويض الضوابط التي نصت عليها قوانين نزع الملكية.¹²⁴

ثانيا - تنفيذ الخبرة:

يقوم الخبير بمهمته بإجراء المراقبات والتحريات اللازمة. غير أنه يتعين عليه مراعاة الوجاهية وذلك باستدعاء الخصوم عن طريق المحضر القضائي لحضور عمليات الخبرة مع تحديد يوم وساعة ومكان إجرائها¹²⁵

وعليه، فإن الخبير ومن أجل القيام بمهامه يقوم قبل ذلك باستدعاء أطراف دعوى تحديد التعويض إلى مكتبه قصد سماع أقوالهم وأخذ ملاحظاتهم حول القضية ويجوز للخبير استجابة لمتطلبات عمله سماع كل شخص كفيلا بأن يزوده بالإيضاحات الضرورية¹²⁶، وفي سبيل ذلك يتعين عليه القيام بما يلي:

- 1 - إحاطة الأطراف المعنية بالنزاع (نازع الملكية والمنزوع ملكيته والمستفيد من عملية النزع) بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة، على أن يتم استدعاؤهم عن طريق محضر قضائي¹²⁷.
- 2 - أن يرسل الإخطار إلى أطراف دعوى التعويض قبل خمسة أيام على الأقل من اليوم المحدد لعقد اجتماع بهم أو البدء في إنجاز المهام المسندة له، مع تنبيههم بجدول عمله ودعوتهم إلى إحصار وثائقهم ومستندات إثباتهم وتقديمها إليه يوم الاجتماع بهم.

¹²⁴-بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص 113

¹²⁵- لكن تلزم الإشارة أن من الناحية العملية لا يسعى الخبير إلى إخبار القاضي الذي عينه بقبوله أداء المهام المسندة إليه وإنما في حالة قبوله لها يشرع في القيام بها دون إبداء قبوله للقاضي.

¹²⁶- أنظر المادة 135 من القانون 08-09 السالف الذكر ، تقابلها المادة 53 من أمر 66-154 الملغى، السالف الذكر.

¹²⁷- أما في ظل أمر 66-154 الملغى، كان الخبير يقوم باستدعاء أطراف الخصومة برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام يرسل إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو الموطن المختار.

3 - تلقى ملاحظات الخصوم التي يرونها مفيدة في مناقشة وتبرير حقوقهم، وهذا ضمنا وحمايةً لحقوق الدفاع.

تقصر هذه المواعيد إلى يومين أو ثلاثة أيام في حالة الاستعجال، بل يمكن للخبير مباشرة الخبرة فور صدور الحكم بإجرائها دون انتظار وذلك في حالة الاستعجال القصوى.

ويعد استدعاء الأطراف إجراء جوهري لصحة الخبرة، يترتب عن مخالفته بطلان عمل الخبير. 128

إذا كان الخبير في حاجة إلى ترجمة مكتوبة أو شفوية بواسطة مترجم تعين عليه اختياره بين المترجمين المعتمدين وإلا راجع القاضي في ذلك. ويعود الخبير للقاضي لاستطلاع رأيه حول الصعوبات التي قد تعيق عمله، وذلك بناء على تقرير يرفعه له، كما يمكنه طلب تمديد نطاق المهمة المسندة إليه ويأمر القاضي باتخاذ أي تدبير يراه ضروريا.

ولتسهيل مهمة الخبير المعين يمكن له أن يطلب من الخصوم المستندات التي يراها ضرورية لانجاز مهمته ودون تأخير. ويتدخل القاضي إذا اعترض الخبير إشكال ليأمر عند الاقتضاء تحت طائلة غرامة تهديدية تقديم تلك المستندات.

ويتعين عليه أن ينتقل شخصا إلى مكان النزاع لمعاينة الأمكنة، وتلقي أقوال أطراف الخصومة وفحص جميع الوثائق المتعلقة بإثبات حقوق الملكية على العقار موضوع نزع الملكية¹²⁹، مع إعداد مخطط الأراضي الإجمالية المنزوعة ومقارنتها مع القرارات الصادرة في هذا الشأن، وعلى الخبير أيضا وضع قائمة للأشخاص اللذين تم نزع ملكيتهم ولم يعوضوا إلى حد الآن، وذلك بتحديد ملاكها وذكر هويتهم بالضبط وصفة كل واحد بالنسبة للأرض، وأخيرا يتعين عليه تحديد العقار تحديدا دقيقا من حيث مساحته وموقعه، وتقدير مبلغ التعويض بالرجوع إلى الأسعار السائدة في السوق.

¹²⁸ - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 114

¹²⁹ - انظر المواد 134 إلى 142 من القانون 08-09 السالف الذكر

في الأخير نشير إلى أن القانون قد اعترف للخبير في هذا المجال بسلطة القيام بكافة الأعمال التي يراها مناسبة للكشف عن القيمة الحقيقية للعقار موضوع إجراء الخبرة، مقابل أن يبقى ضمن الحدود التي حددها له المجلس على أن يتقيد بموضوع الخبرة ومختلف العناصر التي تناولها¹³⁰.

ثالثا- تقرير الخبرة وسلطة القاضي المطلقة تجاهها:

بعد قيام الخبير بأعمال الخبرة التي كلف بها يقدم في النهاية تقريره للجهة القضائية التي عينته (المحكمة الإدارية المحلية أو مجلس الدولة حسب الحالة)، ويجب أن يكون تقرير الخبرة موقعا من طرفه، ويحتوي نتائج أعماله وكذا رأيه والأوجه التي استند إليها بدقة و إيجاز.

وإن كان التعويض عن نزع الملكية يستلزم من القاضي اللجوء إلى تعيين خبير عقاري قصد الفصل في مختلف الجوانب المتعلقة به، إلا أنه تبقى للقاضي الإداري كامل السلطة تجاه تقرير الخبير المعين، فرغم الرأي العلمي والفني في المسألة المتعلقة بالخبرة، فإن القاضي لا يلتزم برأي الخبير، ومقتضى هذا أن القاضي لا يتقيد في حكمه بما يسفر عنه إجراء التحقيق الذي أمر به، حيث أنه في حالة عدم اطمئنان القاضي لرأي الخبير، فله أن يعين خبيرا آخر لمباشرة المأمورية من جديد أو للقيام بعمل آخر متمم للعمل الذي قام به الخبير الأول، وله أن يطرح رأي الخبير المنتدب في الدعوى، ويأخذ برأي خبير آخر، كما له أن يأخذ برأي الخبير كله أو ببعض ما جاء فيه، فيصادق عليه مصادقة كلية أو جزئية.

وعليه فإن موقف القاضي اتجاه تقرير الخبرة يختلف حسب كل قضية وحسب كل قاض، إذ أن الأمر يتعلق بفهم القاضي للعناصر الفنية للنزاع، كما أنه يختلف حسب العمل الذي قام به الخبير وما إن كان قد أجاب على الأسئلة والعناصر الفنية المطلوب منه توضيحها، وعلى العموم يتراوح هذا الموقف بين المصادقة الكلية أو المصادقة الجزئية، أو الرفض الكلي وطرح الخبرة جانبا والحكم دونها.

¹³⁰ - بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص115.

وبالنتيجة فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة ومطلقة اتجاه تقرير الخبرة، وبالتالي له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، إذ له أن يطرح تقرير الخبير جانبا والحكم بكل موضوعية في القضية وفقاً للقانون وبما يريح ضميره، ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو حامي حق الملكية الفردية من تعسف الإدارة وأعمالها وحتى من اعتداءاتها، فرغم إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي أن له كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف، وكل هذا أكده القاضي الإداري في مختلف القضايا المعروضة عليه في مادة نزع الملكية¹³¹.

الفرع الثاني

انتقال القاضي لمعاينة الأمكنة

يحكم هذه الوسيلة المواد 146 إلى 149 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك. حيث يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال، ويدعو الخصوم إلى الحضور لعمليات المعاينة.

إذا تطلب الأمر معارف تقنية يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته. كما يمكن للقاضي سماع أي شخص، من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الأطراف. وتنتهي عملية الانتقال بتحرير محضر على الانتقال إلى الأماكن، يوقعه القاضي وأمين الضبط، ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط.¹³²

¹³¹- باعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 340 و341.

¹³²- انظر نص المواد 146 إلى 149 من قانون 08-09، السالف الذكر

ونظرا للمزايا التي ينطوي عليها هذا الإجراء باعتباره وسيلة ناجعة في سبيل تحقيق مبدأ العدل والإنصاف في تعويض المنزوعة ملكيته عن فقد ملكيته، فإن المشرع لم يشر له لا في قانون 91-11 ولا في المرسوم التطبيقي 93-186 (أولا)، خلافا لذلك فالثابت أن المشرع في أمر 76-48 الملغى قد اعتبر إجراء الانتقال للمعاينة الطريقة الوحيدة والأساسية التي يتعين على القاضي اعتمادها في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية (ثانيا).

أولا- معاينة القاضي لأماكن النزاع في ظل القانون 91-11:

لم يشر القانون 91-11 والمرسوم المطبق له على هذه الطريقة مما يجعل القاضي يحتكم للقواعد العامة المتضمنة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة 146 نجد أنها خولت القاضي سلطة تقديرية في أن يأمر به أو يمتنع عنه، على خلاف القانون الفرنسي الذي جعل من إجراء الانتقال لمعاينة الأمكنة إجراء إلزاميا على إثره تتوقف عملية تقدير التعويضات الناتجة عن نزع الملكية.

وإذا اقتضى موضوع المعاينة معلومات فنية أو تقنية يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم باستصحاب من يختاره من أهل الخبرة للاستعانة به.

يفصل القاضي في إجراء الانتقال للمعاينة في الجلسة يحدد مكان ويوم وساعة انتقال المحكمة كما يدعو الخصوم إلى حضور مجريات المعاينة وفي حالة غيابهم عن الجلسة يقوم أمين الضبط باستدعائهم برسالة مضمونة الوصول¹³³.

يعاين القاضي أماكن النزاع بحضور أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية الذين يجب إخطارهم بذلك مسبقا، وله في ذلك سماع أي شاهد يرى لزوم سماعه، سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم، كما يمكنه أيضا سماع الخصوم.

¹³³ -القرار رقم 98033 الصادر في 25/05/1994، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1998، ص 98.

يتوج إجراء انتقال القاضي للمعاينة بتحرير محضر يدون فيه جميع الأعمال والنتائج التي توصل إليها ويودع ذات المحضر ضمن محفوظات قلم الكتاب طبقاً للقانون¹³⁴.

يلاحظ أن هذه المادة قد اقتضت على الإشارة إلى ضرورة تحرير محضر عن الانتقال إلى الأماكن دون ترتيب أي جزاء على عدم تحريره، مما يسوغ القول أنه يكفي إثباته بالحكم، ما دام ليس هناك نص قانوني يرتب الجزاء على عدم تحرير المحضر¹³⁵.

إن عدم النص على هذه الطريقة في قانون 91-11 معناه أنه إغفال متعمد من المشرع نظراً لما تتطلبه هذه الطريقة من تخصص وإلمام القاضي بالمسائل التقنية في المجال العقاري، وهو ما يفنر له القاضي الإداري في الجزائر بسبب عدم اختصاصه في المادة العقارية، مما يجعله غير قادراً على القيام بهذه المهمة على أتم وجه، مما جعل المشرع يبيند هذه المهمة لأهل الخبرة¹³⁶.

ثانياً - معاينة القاضي لأماكن النزاع في ظل الأمر 76-48 الملغى:

خلافاً للقانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186، فإن الأمر 76-48 ألزم القاضي بمناسبة تقدير التعويض بالانتقال إلى الأماكن قصد معاينتها وهي نفس الطريقة التي اعتمدها المشرع الفرنسي في قانون نزع الملكية لسنة 1958.

خصص المشرع في الأمر 76-48 المواد 19، 20 و 21 ليفصل في أحكام الانتقال للمعاينة بدقة حيث يستفاد من نص المادة 19 المشار لها أعلاه، أنه يتعين على المجلس

134- أنظر نص المادة 59 من الأمر 66-154 الملغى تقابلها المادة 149 من القانون 08-09، السالف الذكر

¹³⁵-بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 119

¹³⁶-المرجع نفسه، ص 120

القضائي خلال ثمانية (08) أيام التي تلي إخطاره بدعوى الطعن في مبلغ التعويض، تحديد تاريخ انتقال أحد أعضائه إلى الأماكن والاستماع إلى الطرفين¹³⁷.

وينتقل العضو المعين من قبل المجلس القضائي لإجراء المعاينة للأماكن بحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة في خلال ثلاثين (30) يوما وعلى الأقل خمسة عشرة (15) يوما، بعد أن تلتزم الإدارة القائمة بنزع الملكية بتبليغ المعنيين بقرار الانتقال للمعاينة شخصيا، وكذلك إلى المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية.

وأثناء انتقال القاضي للمعاينة، فله أن يسمع من يرى ضرورة لسماعه سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، ممن ينير القاضي بمعلومات تسمح له بالإطلاع على مواطن النزاع وعليها يبني تقديره بعين المكان، على أن تقيد تصريحات هؤلاء في محضر رسمي¹³⁸.

وتضيف المادة 20 من هذا الأمر، على أن يقوم المجلس القضائي على إثر كل انتقال للمعاينة بالاستماع في جلسة علنية إلى كل من ممثل الإدارة وإلى من نزعت منه الملكية، ولا يمكن لهؤلاء سوى شرح ما جاء بمذكراتهم ولهم في ذلك أن ينيبوا عنهم غيرهم أو توكيل محام مقيد قانونا للدفاع عن حقوقهم، ويستمع القاضي في الأخير إلى ملاحظات نائب مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وإذا حصل هناك اتفاق حول مبلغ التعويض بين أطراف عملية نزع الملكية في خلال الثمانية (8) أيام من تاريخ الانتقال للمعاينة، يقوم القاضي المنتدب بتثبيت الاتفاق الحاصل بين الأطراف ويحرر محضرا بذلك¹³⁹.

¹³⁷ - أنظر طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن ابتكرها القانون الفرنسي في أمر 1958/10/23، لكن قبل هذا نجد أن المرسوم الصادر في 1935/10/30 قد نظم الانتقال للمعاينة من طرف قاضي منتدب من أجل تحديد تعويضات تقريبية وذلك فيما مجال الأعمال العسكرية، كما طبقتها أيضا بعض اللجان التحكيمية.

¹³⁸ - تنص في هذا السياق الفقرة 2 من المادة 19 من الأمر 76-48 سالف الذكر على أنه "ويستمع عضو المجلس القضائي على سبيل الاستدلال إلى كل شخص من شأنه أن ينيره، ويضع محضرا بعملياته".

¹³⁹ - راجع في ذلك أحكام المادة 20 من أمر 76-48، السالف الذكر.

في حالة استمرار الخلاف بين أطراف نزع الملكية حول كيفية و شروط التعويض وهذا بعد مرور مدة الثمانية أيام من تاريخ الانتقال للمعائنة، يصدر المجلس القضائي حكما مسببا بناء على مذكرات الطرفين وفي حدود الطلبات المقدمة من طرفهم، وذلك بعد جمعه لكافة عناصر التحقيق من نائب شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية¹⁴⁰

وعلى الحكم الذي يقضي بالتعويض عن نزع الملكية أن يتضمن القيمة الحقيقية والإجمالية للعقار المنزوعة ملكيته، مع التمييز بين التعويضات الأساسية والتعويضات التكميلية إن وجدت، والإشارة إلى مختلف الأسباب والأسس القانونية التي على أساسها تم حساب التعويض¹⁴¹.

من ذلك كله نستنتج أن الانتقال للمعائنة في ظل أمر 48-76 هي وسيلة من وسائل التحقيق الموضوعية التي يلجأ لها القاضي لزوما قصد الوقوف شخصيا على مواطن النزاع المتعلقة بتقدير مبلغ التعويض، لكن يؤخذ على هذه الطريقة أنها تصبح عديمة الفعالية أمام عدم تخصص القاضي الإداري في المادة العقارية وعدم إمامه بالمسائل التقنية لتقييم العقارات المنزوعة ملكيتها، مما يؤثر لا محالة في تحقيق مبدأ العدل والإنصاف في تعويض المنزوع ملكيته عن فقده لملكيته.

لعل ذات السبب الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى الاستغناء على هذه الطريقة ضمنيا، وذلك عندما أغفل النص عليها في قانون 91-11، محيلا في هذا الشأن على القواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية، وبالتالي أصبح أمر الانتقال للمعائنة أمرا جوازيا غير وجوبي بالنسبة للقاضي الإداري.

¹⁴⁰- باعوني خالد، مرجع سابق، ص 88 و 89.

¹⁴¹- يجب على القاضي تسبيب الحكم الذي يصدره بشأن دعوى التعويض طبقا لما هو مقرر في المادة 21 من الأمر رقم 48-76 الملغى، ويقصد بالتسبيب أن يتضمن الحكم القاضي بالتعويض القيمة الحقيقية للعقار المنزوع ملكيته مع ضرورة الإشارة إلى مختلف الأسس التي تم على أساسها تحديد مبلغ التعويض، إضافة إلى التمييز بين التعويضات المختلفة المستحقة للمعني بالأمر، وإلا كان الحكم مشوبا بعيب القصور في التسبيب مما يعرضه للإلغاء.

ومما تقدم نخلص إلى نتيجة مفادها أن المشرع قد أخضع إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية إلى القواعد العامة التي تنسم بطول إجراءاتها، حيث لو أخضعها إلى القواعد الخاصة والسريعة كما كان عليه في أمر 76-48 وكما اتجه إليه المشرع الفرنسي لكان من الممكن إيداع في الخزينة المبلغ الذي يحدده قضاء أول درجة، وحتما سوف يكون إما يساوي أو أحسن مما عرضته مصالح أملاك الدولة¹⁴².

المطلب الثاني

سلطة القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية

يتمتع القاضي الإداري بسلطات واسعة مستمدة من اختصاصه الوظيفي لإقامة المشروعية ومن الصفة الإيجابية للإجراءات الإدارية، وبالتالي فهو يقوم بدور إيجابي في الدعوى الإدارية بصفة عامة، وبدور منشئ في مجال دعوى التعويض عن نزع الملكية بصفة خاصة.

والجدير بالذكر أن سلطة القاضي الإداري في الدعوى الإدارية كأصل عام تتجلى في هيمنته على كافة مراحل الدعوى التي ينظرها، وهذا على عكس الدعوى المدنية التي يظل فيها هيمنة الخصوم على إجراءاتها، لذلك حرص المشرع على منح القاضي الإداري مزيد من حرية الحركة في كل مراحل دعوى تقدير التعويض عن نزع الملكية، فحول له سلطات واسعة في جمع عناصر الإثبات ومراقبة التحقيق وتحديد طرق الإثبات التي يراها مناسبة وكذا سلطة الأمر باستكمال الأدلة، فهو يسعى جاهداً إلى تحقيق المساواة والتوازن العادل بين مراكز خصوم الدعوى الإدارية التي تتميز بعدم تكافؤ مراكزها، نظرا لما تتمتع به الإدارة من امتيازات في مواجهة الفرد المجرد من تلك الامتيازات.

لم يسطر تشريعنا سلما محددًا لتقييم التعويض العادل ومعنى ذلك أن القاضي هو الذي يقدره متى طرح النزاع عليه من طرف الملك أو صاحب حق عقار أو الإدارة وفقا لمقتضيات

¹⁴² - شراد صوفيا ودنش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية، منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، العدد الثالث 2000، ص 223.

المادة 26 من قانون 91-11 فيقوم بتقديره حسب معايير موضوعية قائمة على مراعاة القيمة الحقيقية لمشتملات الملك وعدم إثرائه على حساب المنفعة العمومية .

فمفهوم العدل والإنصاف يقدره القاضي ويراقب تطبيق الإدارة له عن طريق التفسير السليم للنص القانونين وعلى ضوء ذلك يعتمد التعويض المقترح أو يعدله أو يلغيه في حالة عدم مشروعية الحق المدعى به.

أثناء تقدير التعويض من طرف الإدارة تثار منازعات عديدة بسبب غموض عدة مسائل يحتاج توضيحها إلى تدخل القاضي (الفرع الأول).

كما أن في سعيه لإعادة التوازن بين طرفي الدعوى وذلك بالسعي إلى ضمان حماية فعالة لحقوق المنزوع ملكيته في مواجهة السلطة الإدارية النازعة لاسيما أن الحق يتعلق بحق الملكية المقرر دستورياً، وتظهر إحدى جوانب سلطته في بسط رقابته على عمل الإدارة في إطار التعويض عن نزع الملكية في إعادة النظر في مقرر التقدير الإداري للتعويض، وترك له مجال أوسع من حيث سلطاته التقديرية تجاه الخبرة القضائية¹⁴³، علماً أن الخبرة هي وسيلة تحقيق لا تلزم القاضي بل تخضع لتقديره (الفرع الثاني)،

الفرع الأول

عناصر التعويض التي تخضع لرقابة القاضي الإداري

من خلال المادة 21 من القانون 91-11 يمكننا استخلاص العناصر التي تستند إليها الإدارة في تقديرها للتعويض وتتمثل هذه الأخيرة في:

- القيمة الحقيقية للعقار والحق المنزوع.

- طبيعة العقار .

- قوام العقار أو مشتملاته

- تقديرات الضرائب.

¹⁴³ - بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص124

هذه المسائل هي التي تخضع لرقابة القاضي الإداري بحيث يسهر يمكنه إعادة النظر في مدى تفسير الإدارة لهذه العناصر ليعيد تصويبها ووضعها في إطارها القانوني الصحيح قصد التوصل إلى تعويض عادل.

أولاً- القيمة الحقيقية: هي مسألة موضوعية تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يعطيها التكييف الصحيح من خلال سلطته في مراقبة تكييف الوقائع حتى لا يكون التعويض المطالب به تعجيزاً للإدارة.

ثانياً- طبيعة العقار واستعماله الفعلي: يثير هذا العنصر إشكالات على القضاء تتعلق بموقع العقار وفرية الاستعمال والتزميمات الضرورية.

فهذه النقاط تحتاج إلى تدخل القضاء لتحديد مضمون طبيعة العقار المنتزع. من حيث موقعه وواجهاته باعتبار ذلك يساهم في رفع التعويض أو تخفيضه¹⁴⁴، وكذلك تبيان ما إذا كان المقصود بالاستعمال الفعلي¹⁴⁵ هو الاستعمال الفوري أو المستقبلي، فضلاً عن تحديد الموقف من التزميمات والإصلاحات الضرورية التي تجرى بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العمومية، وذلك باستعمال سلطته في تفسير القانون ومراقبته تفسير الإدارة له، وكذا مراقبته لتكييف الوقائع ولكيفية حساب التعويض¹⁴⁶.

¹⁴⁴- قرار مجلس الدولة الغرفة الرابعة الصادر في 10/09/2001 في الملف رقم 002354 قضية ورثة بن شونف الجليلي ضد بلدية شنمة الذي اعتبر المنطقة والموقع عنصران لتقدير التعويض الأرض المنزوعة مع الاعتراف للقاضي باعتماد تعويض يتوسط التعويضين المقترحين من طرف خبرتين ويتقدير من القاضي نفسه وليس بخبرة ثالثة.

¹⁴⁵- قرار مجلس الدولة الغرفة الأولى الصادر في 22/04/2002 في الملف رقم 001589 قضية الحاج محمد عيسى ضد والي الجلفة الذي اعتبر أن قيمة المسكن المماثل الذي انتزعت ملكيته هو التعويض العادل وجاء في حيثته له: (حيث أن المبلغ المحدد من قبل الخبرين يكون - - - مبلغاً عادلاً ومنصفاً لأنه يمكن للمدعي أن يتحصل على سكن مماثل).

¹⁴⁶- قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة الصادر في 08/04/2002 في الملف رقم 002640 قضية شراريف موسى ضد والي ولاية البويرة الذي اعتمد التعويض المقترح من الإدارة لنزعها أرضاً فلاحية، الذي جاء في حيثياته (بما أن الأمر يتعلق بأرض فلاحية فان الهكتار قوم ب.....إضافة إلى مبلغ..... مقابل أشجار الزيتون أي تعويض قدره..... فهذا المبلغ يغطي بوفرة الضرر).

ثالثاً- مشتملات العقار: لم تحدد المادة 21 من القانون 91-11 نوع المشتملات ولا طبيعتها ولا وضعيتها القانونية، فالمشتملات مادية وقانونية (حق الإيجار) تجارية، مدنية شرعية وغير شرعية وتبعا لسلطة القاضي في مراقبة حساب التعويض وتكييف الوقائع فقد اعترف بالتعويض عن المشتملات القانونية والمادية، تجارية أو مدنية بشرط أن تكون شرعية.

رابعاً- تقديرات الضرائب : إن تقديرات مصالح الضرائب للعقارات التي تستقيها من تصريحات أصحاب الأملاك لا تعكس القيمة الحقيقية لهذه الأموال نظرا للتهرب الممارس من طرف الملاك المصرحين بهذه المعطيات عند إجرائهم لمعاملات عقارية، مما ينعكس على القيمة الحقيقية التي تعتمد عليها مصالح الأملاك الوطنية مما يجعل هذا العنصر يخضع لرقابة القاضي الإداري هذا من جانب ومن جهة أخرى يلاحظ أن إدارة الضرائب ترفع من قيمة الملك حينما ترغب في تحصيل حقوقها وتخفضه عندما تريد الحصول على الأملاك مما يقلل من مصداقية تقديراتها عند القاضي والمتقاضي.

الفرع الثاني

القاضي الإداري سيد في تحديد التعويض

انطلاقاً من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القاضي يمكن أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، وهو غير ملزم برأي الخبير، إلا أنه إذا استبعد نتائج الخبرة ينبغي عليه تسبيب هذا الاستبعاد¹⁴⁷.

ففي حالة ما إذا نجح الخبير في المهمة المسندة إليه ولم يخرج عن حدودها التي عين من أجلها فإن المحكمة الإدارية ومجلس الدولة يعتمدان على تقرير الخبرة كعنصر فعال اثناء الفصل في النزاع المطروح، ويعتبر التقرير عندئذ دليلاً للاثبات، أما في حالة عدم نجاح الخبير في أداء المهمة المسندة إليه، بأن يكون التقرير ناقصاً من حيث المعلومات، فيمكن للقاضي

¹⁴⁷- وهذا طبقاً للمادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

الأمر بكل تدابير التحقيق اللازمة سواء بانتقال القاضي لمعاينة الأماكن أو الأمر بخبرة مضادة أو عدم المصادقة على الخبرة لغموضها، وكل ذلك يدخل في السلطة التقديرية للقاضي، إذ أنه غير مرتبط بنتائج الخبرة التي أمر بها¹⁴⁸.

بالإضافة إلى ذلك، فإن القاضي الإداري غير ملزم بتعيين خبير قضائي لتقدير التعويض، وإنما يمكنه أن يقوم بهذا التقدير بناء على المعطيات والعناصر المتاحة له من ملف القضية.

زيادة على ذلك، فإن التعويض عن نزع الملكية المحدد إداريا لا يلزم القاضي الإداري حال فصله في التعويض قضائيا، ذلك أن القاضي سيد في تحديد التعويضات. ولقد أكد القاضي الإداري الجزائري على هذه المبادئ في إطار فصله في منازعات تعويض عن نزع الملكية، ويمكن تبيان ذلك من خلال النقاط التالية:

أولا- القاضي الإداري حرٌّ في تعيين خبير عقاري:

الأصل أن القاضي الإداري غير ملزم بالأمر بإجراء خبرة على أساس طلب الخصوم، فهو حر في تقرير ما إذا كانت الخبرة نافعة أم لا، بل له حتى أن يرفض ضمنيا، طلب الخبرة لأن الأمر غير إلزامي للقاضي وإنما يقرره بحسب تقديره لظروف القضية، فإذا أمكنه الفصل فيها دون اللجوء إلى الخبرة فله ذلك.

ولقد أكد مجلس الدولة الجزائري على حرّيته في تعيين خبير قضائي لتحديد التعويض عن نزع الملكية، ويظهر ذلك من خلال قراره في إحدى القضايا، حيث جاء فيه " وبما أن إجراء تحقيق عن طريق الخبرة ليس حقا للخصام يتعين على المحكمة إجابتهم إليه في كل حال بل هو أمر متروك للسلطة التقديرية للقضاة ترفضه متى رأت أنه غير مجد في تكوين اقتناعها أو الكشف عن وجه الحق في الدعوى¹⁴⁹ .

¹⁴⁸ - قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 ماي سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدول وتنظيمه وعمله، المحدد للصلاحيات لمجلس الدول.

¹⁴⁹ - يجوز للجهات القضائية الإدارية على غرار الجهات القضائية المدنية، اللجوء إلى الخبرة وهذا تلقائيا أو بطلب من الطرفين أو أحدهما (المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية القديم) وأنها غير ملزمة بإطلاق بتعيين خبير،

وفي قضية الحال إن طلب المعارضين تمرده لأه غير منتج والقرار الولائي السابق ذكره كافٍ لتكوين عقيدة القضاة ومن ثم فإن قرار رفض تعيين خبير كان مبررا قانونيا " فيلاحظ من خلال هذا أن مجلس الدولة قرر أن إجراء التحقيق بواسطة الخبرة ليس بحق مقرر للخصوم وإنما يدخل ضمن السلطة التقديرية لقضاة الموضوع، وربط مسألة تعيين الخبير بمسألة تكوين عقيدة القاضي للفصل في النزاع، فإذا لم يكن تعيين الخبير مجد في تكوين هذه العقيدة، فإن القاضي الإداري يمتنع عن تعيين الخبير، وبالعكس، إذا رأى القاضي أن تعيين الخبير سيساعده في تكوين عقيدته للفصل في النزاع أو تبيان وجه الحق فيه، فإنه سيسعى إلى هذا التعيين، فلما رأى القاضي بأن قرار الوالي المتضمن نزع الملكية كافٍ لوحده لتكوين عقيدته قضى برفض طلب تعيين الخبير.

ورغم هذا الموقف إلا أنه يلاحظ بأنه في الغالب الأعم من القضايا المعروضة سواء على الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو مجلس الدولة، يلجأ القاضي فيها إلى تعيين خبير قضائي عقاري قصد تحديد التعويض عن نزع الملكية وكذا تحديد مشتملات الأملاك المنزوعة ومساحتها... بل وإن القاضي لجأ إلى تعيين خبير حتى لتحديد المصالح المستفيدين الحقيقيين من الأراضي المنتزعة، وهذا في إطار تحديده لصفة المستفيد من نزع الملكية، وهذا نظرا لما تطرحه عملية نزع الملكية من مسائل فنية وتقنية يستعصى حلها إلا باللجوء إلى خبرة قضائية، مما يجعل هذه الخبرة حتمية في كثير من الأحيان، ورغم ذلك يبقى للقاضي كاملا لسلطة اتجاه تقرير الخبير¹⁵⁰.

ثانيا-القاضي الإداري صاحب سلطة مطلقة تجاه تقرير الخبرة:

بعد قيام الخبير بأعمال الخبرة التي كُلف بها يودع في النهاية تقريرا بأمانة ضبط الجهة القضائية التي انتدبته، يُضمنه بمعلومات فنية تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية

وعندما ترفض طلب الخبرة تلزم بتسبب قرارها بعدم الجدوى (أي عدم الفعالية) وبعدم الفائدة في الإجراء المطالب به، مجلة مجلس الدولة، العدد 1، 2002، ص 44

¹⁵⁰ - أنظر مهمة الخبير، مجلة مجلس الدولة، العدد 1، 2002، ص 45

إن السؤال الذي يطرح نفسه بإلحاح هنا هو إذا كانت الخبرة هي الإجراء الرئيسي الذي يستعين به القاضي الإداري في التحقيق للفصل في نزاع التعويض عن نزع الملكية، فهل للقاضي سلطة في قبول أو رفض نتائجها؟ بعبارة أخرى ما تأثير رأي الخبير على القرار الذي بموجبه يحسم القاضي نهائياً الخصومة القائمة حول مبلغ التعويض؟ والمؤكد أن الإجابة عن السؤالين المذكورين يجرنا حتماً إلى الإجابة عن سؤال آخر وهو كيف يُقدَّر القاضي الإداري العناصر التي بزى عليها الخبير تقريره بأنها غير وافية، وخاصة على المستوى التقني المحض الذي يجهله القاضي كي يكون بإمكانه الأخذ بها من عدمه¹⁵¹؟

لعل نجد جواباً لهذه الأسئلة المطروحة بالرجوع إلى نص المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية الملغى¹⁵² التي نستشف من مفهوم الفقرة الأولى منها أن سلطة القاضي الإداري تجاه تقرير الخبير المتضمن تقييم الأملاك وتحديد التعويض اللازم للملاك وأصحاب الحقوق الأخرى، تنحصر بين اتخاذ الإجراءات اللازمة وعلى الأخص استكمال التحقيق أو استدعاء الخبير أمامه لتقديم توضيحات بشأن المسائل الفنية الغامضة، وذلك في حالة ما إذا رأى القاضي أن تقرير الخبرة جاء ناقصاً وبُني على عناصر غير وافية، أما إذا كانت العناصر التي بني عليها الخبير تقريره كاملة وشاملة لجميع الجوانب، فيوافق القاضي على تقرير الخبرة ويتبناه وكأنه إلزامي.

لكن بالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه يلاحظ أن المشرع ترك للقاضي كل السلطة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، وكل ذلك يدخل في إطار السلطة التقديرية للقاضي¹⁵³، ولا يجوز أن يُنتدب الخبير للقيام بعمل يعد من صميم مهام القاضي مثل إجراء

¹⁵¹ -بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 131

¹⁵² - تنص المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية القديم على أنه: "إذا رأى القاضي أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة وله على الأخص أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية. والقاضي غير ملزم برأي الخبير"

¹⁵³ - قرار مجلس الدولة رقم 006806 الصادر في 20/04/2004، الغرفة الثانية، القسم الأول، (قرار غير

التحقيق وسماع الشهود، بل يعتبر رأي الخبير -كقاعدة عامة- استشاريا ومجرد عنصر اقتناع يخضع لمناقشة الأطراف وتقدير قضاة الموضوع، وليس على القاضي سوى واجب تسبيب حكمه، وذلك سواء صادق على تقرير الخبير أو أخذ بما يخالفه وسواء أجريت خبرة واحدة أو عدة خبرات، فضلا عما له من سلطة في ترجيح رأي خبير على آخر، أو أن يأخذ برأي الخبير كله أو ببعض ما جاء به.

ولهذا كان الاتجاه المعاصر في أغلب الدول إلى تخويل القاضي سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبير على أساس أن القاضي هو الخبير الأول والأكبر في القضية، وبالتالي يمكن له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لنزع الملكية اعتمادا على العناصر المقدمة له، وهو ما استقرت عليه كذلك التطبيقات القضائية في مجال التعويض عن نزع الملكية بصفة خاصة، وفي هذا الإطار نجد أن مجلس الدولة في قرار صدر عنه بتاريخ 25 سبتمبر 2000 ملف رقم 193363 قد استبعد تقرير الخبرة وحكم في النزاع بناء على ما يتوفر لديه من وثائق¹⁵⁴.

يلاحظ من خلال هذا القرار أن قضاة مجلس الدولة مارسوا سلطتهم على تقرير الخبرة المقدمة على مستوى الدرجة الأولى دون أن يلجئوا إلى تعيين خبير آخر في القضية، وذلك حينما توصلوا إلى أن الخبير قد بالغ في تقييم ثمن المتر المربع للقطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها المقدر مساحتها بـ 110 متر مربع، كما مارسوا رقابتهم من ناحية أخرى على قضاة الدرجة الأولى وذلك حينما لاحظوا أن تقييمهم جاء غير مطابق للواقع، وعليه قاموا برفع مبلغ التعويض.

منشور)، وقد أكد مجلس الدولة في هذا القرار على أن الخبرة وسيلة تحقيق لا تلزم القاضي بل تخضع لتقديره.

¹⁵⁴ - قرار مجلس الدولة رقم 193363 الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2000، الغرفة الثالثة، بين (ب ، ع) ضد رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سطيف، (قرار غير منشور).

وفي مناسبة أخرى مارس القاضي الإداري سلطته على تقرير الخبرة المقدم أمام قضاة الدرجة الأولى، وقام بخفض التعويض المقدر من قبل الخبير والمحكوم به من طرفهم على أساس أن الخبير لم يعتمد عند تقديره للتعويض على معايير موضوعية، لكن اعتمد على السعر المتداول حاليا عوض السعر المستعمل وقت نزع الملكية¹⁵⁵.

وإلى جانب سلطته الكاملة في قبول أو رفض كل نتائج الخبرة، فإن للقاضي الإداري السلطة بأن يصادق جزئيا على تقرير الخبير المقدم إليه، حيث قام قضاة الدرجة الثانية في قضية والي ولاية البويرة ضد عينوش محمد بالمصادقة الجزئية على تقرير الخبرة مما يعني أنهم مارسوا سلطتهم في تقييم التعويض، وقاموا برفض جزء من الخبرة وذلك بخفض مبلغ التعويض المحكوم به على أساس أنه مبالغ فيه.

وقد تبين لنا الآن من خلال التطبيقات القضائية المذكورة آنفا أن للقاضي الإداري سلطة واسعة في تقدير نتائج الخبرة، ومن ثم يتصدى إلى تقدير التعويض عن نزع الملكية بكل سيادة وسلطة، إذ فصل في قضايا دون تعيين خبير قضائي آخر، مستندا على الخبرة المنجزة على مستوى الدرجة الأولى، في حين هناك قضايا أخرى قبل أن يقوم القاضي الإداري بالفصل فيها قام بتعيين خبير قضائي أسند له مهام تحديد مبلغ التعويض¹⁵⁶.

ولا يعني استناد القاضي الإداري إلى تقرير الخبير والحكم بالتعويض على أساسه إنقاصا من سلطته التقديرية للحكم بالتعويض، إذ أنه من غير المنطقي ترك حماية حق الملكية المكرس دستوريا إلى خبير قضائي ليقوم بالفصل في إحدى أهم الضمانات الممنوحة للمواطن في مقابل سلطة الإدارة في نزع ملكيته.

وأخيرا نرى من اللزوم أن نؤكد على ضرورة تعزيز دور القاضي الإداري في مجال حماية حق المالك في التعويض عن نزع ملكيته، وفي نظرنا لا يتحقق ذلك إلا بإعطاء القاضي سلطة

¹⁵⁵- قرار مجلس الدولة رقم 186218 الصادر بتاريخ 13 مارس 2000، الغرفة الأولى (قرار غير منشور).

¹⁵⁶- بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 149.

واسعة في حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة، وبذلك يكون أفضل لو حذا المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي الذي جعل كقاعدة عامة تقييم مبلغ التعويض عن نزع الملكية من مهام قاضي النزاع¹⁵⁷، وهو متخصص في المجال العقاري ومُلم بمبادئ وتقنيات تقييم الأراضي موضوع عملية النزاع.

ثالثا - سلطة القاضي الإداري تجاه التقدير الإداري للتعويض:

إن بسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الإداري لمبلغ التعويض عن نزع الملكية، هو في حد ذاته ضمانات من الضمانات المقررة للأفراد ضد التجاوزات الناتجة عن الصلاحيات الواسعة المخولة للإدارة أثناء تأدية مهامها في مجال نزع الملكية.

لم يسطر تشريعنا سلما محددًا لتقييم التعويض العادل ومعنى ذلك أن القاضي هو الذي يقدره متى طرح النزاع عليه من طرف المالك أو صاحب حق عقاري أو الإدارة وفقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 91-11، فيقوم بتقديره حسب معايير موضوعية قائمة على مراعاة القيمة الحقيقية لمشتملات الملك واستعماله الفعلي في تاريخ معين مع الاستعانة بخبرة فنية ضمانا لعدم بخرس الملاك وعدم إثرائه على حساب المنفعة العمومية.

فمفهوم العدل والإنصاف يقدره القاضي ويراقب تطبيق الإدارة له عن طريق التفسير السليم للنص القانوني، وعلى ضوء ذلك يعتمد التعويض المقترح من طرف الإدارة أو يعدله أو يلغيه جزئيا أو يرفض منح التعويض نهائيا في حالة عدم مشروعية الحق المدعى به.¹⁵⁸

إن القاضي في حالة اتصاله بملف النزاع حول تقدير وتحديد التعويض من طرف الإدارة يجب عليه أن يراقب مدى احترامها المعايير الموضوعية التي يُستند إليها، لاسيما مراعاة القيمة الحقيقية لمشتملات الملك هذه القيمة تعتبر مسألة موضوعية تخضع لرقابة

157 - « c'est donc le juge de l'expropriation qui détient la compétence de principe en matière de détermination du montant de l'indemnité d'expropriation », DAVIDBEAUREGARD-BERTHIER, DROIT ADMINISTRATIF des BIENS, 6^e édition, gualinolextenso édition, France, 2010, p 244.

158-حططاشأحمد ، المرجع السابق، ص 145.

القاضي الإداري الذي يعطيها التكييف الصحيح من خلال سلطته في مراقبة تكييف الوقائع حتى لا يكون التعويض المطالب به تعجيزيا للإدارة.

وتتثير مسألة طبيعة العقار واستعماله الفعلي إشكالات على القضاء تتعلق بموقع العقار وفورية الاستعمال والترميمات الضرورية.

فهذه النقاط كلها تحتاج إلى تدخل القضاء لتحديد مضمون طبيعة العقار المنزوع، فهل يشمل موقعه وواجهته باعتبار ذلك يساهم في رفع التعويض أو تخفيضه، وكذلك تبيان ما إذا كان المقصود بالاستعمال الفعلي هو الاستعمال الفوري أو المستقبلي، فضلا عن تحديد الموقف من الترميمات والإصلاحات الضرورية.

خاتمة:

إن الهدف من وضع المشرع الجزائري لإطار إجرائي صارم يتحكم في عملية نزع الملكية وبالأخص في مسألة تقدير التعويض، إنما ينبع من قناعاته الراسخة على ضرورة إيلاء الملكية الخاصة عناية وحماية لازمتين من كل تعد ولو كان للمصلحة العامة، هذا إن دل على شيء فإنما يدل على المكانة التي يحتلها حق الملكية والضمانات التي يتمتع بها في المواثيق الدولية والقوانين الوطنية.

كما يعد الحق في التعويض العادل شرطا لا يحق للإدارة ن تستهين به، وإلا واجهت رقابة القاضي الإداري الذي يملك صلاحيات واسعة لإعادة التقييم، كما له الحق في ندب خبير للقيام بدله بعملية تحديد التعويض، إلا أن سلطة القاضي في ذلك محدودة وغير مطلقة كون أنه لا يمكن له حل محل الإدارة في مهمة تحديد التعويض ولا يمكن له أيضا توجيه أوامر للإدارة.

ومن خلال النقاط التي تناولناها بالدراسة في هذا البحث، توصلنا إلى استنتاج أن الإدارة ملزمة بأن تخصص للمضرور مالك العقار المنتزع تعويضا يغطي كامل الضرر (réparation intégrale) تأسيسا على قواعد العدل والإنصاف وذلك على شكل مقابل مالي نقدا كان أو عينا.

عكس ما هو معمول به في فرنسا، حيث أسند المشرع الفرنسي مهمة تحديد التعويض لقاض يسمى بقاضي النزع (le juge de l'expropriation)، بينما في الجزائر نلاحظ أن هذه المهمة أوكلت إلى مديرية الأملاك الوطنية، مما يجعل من التعويض المقترح للمنزوع ملكيته لا يرقى إلى مستوى التعويض العادل والمنصف، رغم الأسس والضوابط التي وضعها المشرع

الجزائري والتي أكدتها عدة تعليمات ومناشير وزارية مشتركة¹⁵⁹، كون أن رجل الإدارة غالب ما يغلب كفة المصلحة العامة عن مصلحة المضرور. والقاضي في مسألة تحديد التعويض لا يتدخل من تلقاء نفسه ما لم يتصل بملف النزاع الذي يقدم إما من طرف المواطن أو الإدارة نازعة الملكية.

كما توصلنا إلى أن العناصر التي يتم على أساسها تقدير التعويض مستوحاة من المادة 21 من القانون 91-11¹⁶⁰، وهي أسس فضفاضة لم توضح بالشكل الذي يسمح للإدارة نازعة الملكية معرفة الآلية التي يعتمد عليها لتعويض المالك، هذا من جانب ومن جانب آخر، لاحظنا أنه عندما تعتمد الإدارة على تقديرات مصالح الضرائب للعقارات، هذه الأخيرة المكلفة بتحصيل الضرائب بناء على تصريحات أصحاب الأملاك، وغما بتقدير منها وفي كلتا الحالتين فإن هذه التقديرات لا تعكس القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق محل نزع الملكية، بسبب ظاهرة التهرب الضريبي والمبالغة في التصريحات، مما يفقد المعايير التي تعتمد عليها مصالح الأملاك الوطنية للموضوعية عند تقديرها للتعويض هذا ما ينعكس سلبا على قيمة التعويض الذي يتحصل عليه مالك العقار المنتزع¹⁶¹.

كما مكنتنا دراسة وتحليل القانون 91-11 الجاري به العمل حاليا، إلى التوصل أن هذا النص يخلو من أحكام تتعلق بالدفع المباشر للتعويض¹⁶² ما عدا المادة 27 التي على أن يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة، أما المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 فقد عينت الجهة التي يتم على مستواه إيداع الغلاف المالي المخصص لتعويض

¹⁵⁹-التعليمات الوزارية المشتركة رقم 0007 المؤرخة في 11 ماي 1994، المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹⁶⁰-حططاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص160.

¹⁶¹- المرجع نفسه، ص163.

¹⁶²- تنص المادة 35 من قانون نزع الملكية الفرنسي المؤرخ في 31-12-1975 على الدفع الفوري لنسبة 50% من مبلغ التعويض المقترح من الإدارة لشاغل محل سكني أو محل تجاري

والتي تتمثل في خزينة الولاية كما حددت الولاية كما حددت مدة إيداع المبالغ بخمسة عشر (15) سنة كاملة.

من جهة أخرى لم نصادف نصا لا في القانون 91-11 ولا في المرسوم التنفيذي يتحدث عن كيفية استلام المنزوع ملكيته للمبلغ المودع لدى خزينة الولاية، إلا أن الممارسة الميدانية على مستوى مكتب نزع الملكية والمنازعات للولاية مكنتني من الإطلاع على كيفية تعامل الإدارة مع هذه المسألة بحيث أنها إعمالا لمبدأ توازي الأشكال، فإنها تلجأ إلى اتخاذ قرار ولائي يتضمن السماح برفع الإيداع¹⁶³ عن المبالغ التعويضية المودعة لدى الخزينة على اعتبار أن إيداع ذات المبالغ يتم بموجب قرار ولائي بموازاة مع قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية¹⁶⁴.

أكدت المادة 20 من دستور 1996 والمادة الأولى من قانون 91-11 على ضرورة أن يكون التعويض قبليا، على ما تحمله هذه العبارة من معنى إلا أن النصوص الخاصة بنزع الملكية تكاد تخلو من إيضاحات بخصوص توقيت دفع التعويض، فهل تعني هذه العبارة تعويض المضرور من فعل النزع قبل نقل الملكية، أو قبل وضع اليد على العقارات المنتزعة، أو تعويضه مباشرة عند الانطلاق في إجراءات نزع الملكية، أي مباشرة بفتح التحقيق العمومي المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية. بينما المشرع الفرنسي لم يترك الأمر غامضا في هذا الجانب، بل خصه ببعض الأحكام منها ما هو منصوص عليه في المادة 13-28 من قانون نزع الملكية الفرنسي.

¹⁶³ - انظر القرار الولائي رقم 15/171 المؤرخ في 2015/01/21 يتضمن السماح بسحب المبالغ التعويضية العائدة لملاك العقارات وأصحاب الحقوق العينية الضرورية على مستوى بلدية بوجليل لانجاز مشروع **منفذ الطريق السريع للسيارات الذي يربط مدينة بجاية بالطريق السيار شرق - غرب**. (ملحق).

¹⁶⁴ - انظر المقرر رقم 15/52 متضمن رفع الإيداع عن المبلغ التعويضي العائد للسادة يحي محند طيب وأمر بن سعيد من جراء نزع ملكيتهم من أجل المنفعة العامة في إطار مشروع **منفذ الطريق السريع للسيارات الذي يربط مدينة بجاية بالطريق السيار شرق - غرب**. (ملحق).

و تثير مسألة تسجيل مصالح مسح الأراضي، بعض العقارات باسم " مجهول- inconnu " صعوبات للحائزين الفعليين لهذه العقارات خاصة، إذا تعلق الأمر ببنائيات شملت عملية نزع الملكية، بحيث أنهم لا يستطيعون استيفاء حقهم في التعويض بسبب الإجراءات الطويلة والمعقدة الرامية إلى إعادة تسجيل العقارات بأسمائهم، وتجدر الإشارة في هذا المقام أن قانون المالية لسنة 2015¹⁶⁵ قد أدرج بموجب الفقرة الثانية من المادة 67، المادة 23 مكرر في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على " ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما باسم الدولة ."

كما لفت انتباهنا قضية عدم تطابق نتائج التحقيق الجزئي الميدانية التي يستقيها الخبير العقاري المعين كمحافظ محقق مع معطيات مع معطيات عملية مسح الأراضي التي تباشرها مديرية مسح الأراضي، مما يصعب من مأمورية الإدارة نازعة الملكية (الولاية)، خاصة إذا علمنا أن أخطاء كثيرة ترتكب في تسجيل وتركيب العقارات، ناهيك عن مسألة عدم تحديد حصص الملاك في الشيوخ بالنسبة للعقارات التي يتم ترقيمها بعنوان " فريق- consorts ."

ورأينا أن للمضروور الحق في التوجه إلى القضاء الإداري لمطالبة القاضي بإعادة تقييم التعويض على أساس أنه لم يقبل ولم يقتنع بالتقدير الإداري الذي أعدته مصالح الأملاك الوطنية. وبهذا نكون قد انتقلنا إلى مرحلة التقدير القضائي للتعويض التي تعتبر أكثر عدالة وإنصافا. ورغم ما تكتسبه هذه المرحلة من أهمية بالنسبة للمضروور، إلا أننا نرى أن المشرع لم يضع لها إجراءات خاصة يعتمد عليها القاضي الإداري في تقديره للتعويض، هذا يدل على توجيه القاضي للاحتكام إلى القواعد العامة، هذه الأخيرة المنصوص عليها ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، لم نرى ضرورة شرحها في بحثنا هذا كون أنها إجراءات

¹⁶⁵- تنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه: إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة - أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية.

عادية يستعملها المتقاضين في أغلب القضايا التي تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها وهذا استنادا إلى المعيار العضوي لتحديد الاختصاص¹⁶⁶.

كذلك لم يحدد المشرع الجزائري صلاحيات واضحة للقاضي الإداري في ظل القانون 91-11 مما يعزز من سلطته التقديرية ويفسح المجال واسعا أمامه لكي يستعمل ويسلط رقابته على الإدارة المكلفة بتحديد التعويض دون أن تكون له الإمكانية في الحل أو توجه أوامر للإدارة بخصوص تقدير التعويض.

كل هذه النقائص من شأنها أن تزول لو أسندت مهمة التعويض لقاض مختص في المجال العقاري وبالأخص في نزع الملكية، ويخصه بقانون يسن فيه بشكل واضح الاختصاصات والسلطات الممنوحة له في مجال التعويض عن نزع الملكية، حين يمكننا القول أننا نصل بالتعويض إلى درجة نحترم فيه قواعد العدل والإنصاف هذا فقط من شأنه أ، يقوي من كفة المالك المضروب ليس على حساب المنفعة العامة وإنما ليوافق الإدارة نازعة الملكية في حالة انحرافها وتعسفها.

¹⁶⁶ - أنظر المادة 67 الفقرة الثانية من القانون رقم 14-10 مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015.

ملخص:

تلجأ الدولة قصد إنجاز مشاريعها العمومية، إلى اكتساب الملكية الخاصة مستعملة في ذلك الطريقة الجبرية، بالرغم من الحماية التي يتمتع بها حق الملكية في المواثيق الدولية، وكذلك في أحكام الدستور والنصوص التشريعية.

ومن أجل أداء هذه المهمة، تسعى الدولة أو الجماعة العمومية إلى إحداث أو إيجاد التوازن بين المصالح المتناقضة التي تثيره عملية نزع الملكية، فهي تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية وفي نفس الوقت ترعى الملكية الخاصة عن تمكين المالك المضروب من الحصول على تعويض عادل ومنصف.

لهذا يعد نزع الملكية إجراء يدفع بالمالك المنزوع ملكيته للتخلي جبرا عن أرضه مقابل مبلغ لا يمثل ثمنا للبيع وإنما تعويضا يكون الغرض منه تغطية الضرر وتمكينه من شراء عقار مماثل للذي انتزع منه.

وتعد طريقة تقدير التعويض طريقة إدارية صرفة على اعتبار أن المشرع أسندها إلى مصالح مديرية الأملاك الوطنية، مما يجعل تدخل القاضي الإداري عند نشوب نزاع حول مسألة تحديد التعويض أكثر من ضرورة باعتبار ذلك بمثابة ضمانات أخرى من شأنها حماية للشخص المضروب.

كما أن للقاضي الإداري عدة وسائل بمناسبة تسليطه رقابة على الإدارة نازعة الملكية في إطار مسألة تحديد التعويض و يستطيع الذهاب إلى أبعد من ذلك بحيث يمكن له تسليط غرامات تهديدية.

Résumé :

En vue de réaliser ces projets publics, l'Etat recourt à un mode d'acquisition forcée de la propriété privée, en dépit de la protection qu'elle lui réserve la déclaration mondiale des droits de l'homme ainsi que les dispositions constitutionnelles et législatives.

L'Etat ou la collectivité publique, dans le cadre de cette tâche, doit, en effet, s'attacher à trouver le juste milieu entre les intérêts divergents qui sont l'intérêt public et l'intérêt personnel de propriétaire exproprié.

La procédure d'expropriation constitue donc, un mode de cession forcée dont laquelle l'exproprié perçoit non pas un prix correspondant à une vente mais à une indemnité visant à réparer un préjudice, et donc de racheter un bien identique à celui dont il a été dépossédé.

La méthode de fixation de l'indemnité d'expropriation en Algérie, de point de vue du législateur qui l'a confié à la Direction du Domaine National, est considérée comme étant une méthode purement administrative, ce qui implique en cas de litige, l'intervention du juge administratif qui constitue une autre garantie importante qui s'ajoute, dans le souci de protéger la personne exproprié.

Ainsi, le juge peut user de plusieurs moyens pour contrôler l'administration expropriante dans le cadre de la fixation des indemnités, et peut même aller jusqu'à application des astreintes financières.

قائمة المراجع

1- باللغة العربية:

أ- الكتب:

- 1- بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 2- براهيم سيهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 3- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012،
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009
- 6- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2012
- 7- خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 8- زيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012.
- 9- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها،
- 10- صقر نبيل، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
- 11- صقر نبيل، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 12- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، الطبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.

- 13- فيلالي علي ، الالتزامات: الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010.
- 14- لباد ناصر، الدساتير الجزائرية، دار المجدد للنشر والإشهار، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010
- 15- محمد الطماوي سليمان، القضاء الإداري، قضاء التأديب، دار الفكر العربي، 1995
- 16- وليد رمضان عبد التواب ، ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض العادل عنها، دار الحفانية، مصر، سنة 2011.
- ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:**
- 1 أنيس فيصل قاضي، دولة القانون ودور القاضي الإداري في تكريسها في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع المؤسسات الإدارية والسياسية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر.
- 2- بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
- 3- بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2009.
- 4- خليفي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة متصرف في الإدارة العامة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، سنة 1994.
- 5- زادي سيدعلي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014.

6- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري،
مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،
2006.

ج - المقالات:

-حطاش أحمد ، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة
العمومية، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 21، مطبعة الوكالة الوطنية للنشر
والإشهار- الجزائر، نوفمبر 2008

-هياجنة عبد الناصر زياد وأشرف إسماعيل العدوان، التعويض العادل " كشرط لمشروعية
الإستملاك في ضوء أحكام قانون الإستملاك الأردني " ، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون،
جامعة الأردن، العدد2، 2012

- عبد اللطيف محمد محمد، الأحكام الخاصة بالأضرار القابلة للتعويض في القانون الإداري،
مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، العدد 11و
12، يناير ديسمبر 2004

- زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية
للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، 1999

شراد صوفيا ودنش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية، منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد
القضائي، جامعة بسكرة، العدد الثالث 2000

د- النصوص القانونية:

1- الدساتير:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 10 سبتمبر 1963، ج ر عدد 64، لسنة 1963.

- الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، لسنة 1976.

- المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر عدد 09، لسنة 1989.

- المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 الصادرة في 14 أبريل 2002.

2- النصوص التشريعية:

- أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى، ج ر عدد 47، صادرة في 09 جوان 1966.

- أمر رقم 71-80 مؤرخ في 29 سبتمبر 1971، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 2، لسنة 1972.

- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1955، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

- أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976 والملغى، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44، لسنة 1976.
- قانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18، لسنة 1988.
- قانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المعدل والمتمم، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، لسنة 1989.
- قانون 90-09 مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 15، لسنة 1990.
- قانون رقم 90-23 مؤرخ في 18 أوت 1990، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 36، لسنة 1990.
- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990.
- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.
- قانون رقم 91-02 مؤرخ في 08 يناير 1991، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج ر عدد 02، لسنة 1991.
- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، لسنة 1991.
- أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، لسنة 1995.

- قانون رقم 98-02، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، لسنة 1998.
- قانون رقم 01-05 مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 29، لسنة 2001.
- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، لسنة 2004.
- قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 44، لسنة 2005.
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

3- النصوص التنفيذية:

- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، لسنة 1993.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-271، مؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر عدد 74، لسنة 1993.

- مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، ج ر عدد 60، لسنة 1995.

- مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو سنة 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، لسنة 2005.

- مرسوم تنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 7 يوليو سنة 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، ج ر عدد 39، لسنة 2008.

و- القرارات القضائية:

-القرار رقم 98033 الصادر في 1994/05/25، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1998.

- قرار مجلس الدولة رقم 186218 الصادر بتاريخ 13 مارس 2000، الغرفة الأولى (قرار غير منشور).

-قرار مجلس الدولة رقم 193363 الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2000، الغرفة الثالثة، بين (ب ، ع) ضد رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سطيف، (قرار غير منشور).

-قرار مجلس الدولة الغرفة الرابعة الصادر في 10/09/2001 في الملف رقم 002354 قضية ورثة بن شنوف الجيلالي ضد بلدية شتمة.

- القرار 474016 المؤرخ في 2002/01/08 (قرار منشور)

- قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة الصادر في 2002/04/08 في الملف رقم 002640 قضية شرارف موسى ضد والي ولاية البويرة .

- قرار مجلس الدولة الغرفة الأولى الصادر في 2002/04/22 في الملف رقم 001589 قضية الحاج محمد عيسى ضد والي الجلفة .
- قرار مجلس الدولة رقم 006806 الصادر في 2004/04/20 ، الغرفة الثانية، القسم الأول، (قرار غير منشور).
- القرار رقم 034671 بتاريخ 2007/07/01 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة .
- الحكم رقم 14/912 الصادر بتاريخ 2014/12/13 من المحكمة الإدارية لـجاية فصلا في النزاع القائم بين إ.ح بن علي ضد شركة سونلغاز .

هـ - الوثائق:

- التعليمات التقنية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة (وزارة المالية) رقم 2810 المؤرخة في 23 جويلية 1991 تتعلق بتحديد قيمة الأملاك الريفية.
- تعليمات رقم 265 مؤرخة في 23 جانفي 1991 صادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية تحدد طرق وكيفيات تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة.
- تعليمات وزارية مشتركة رقم 57 مؤرخة في 26 جانفي 1993 المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- تعليمات وزارية مشتركة رقم 0007 مؤرخة في 11 ماي 1994 المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- التعليمات التقنية الصادرة عن وزارة المالية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بمعاينة حقوق الملكية في غياب سندات الملكية.
- تعليمات وزارية صادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية والعقارية) مؤرخة في 17 جويلية 1999، تتضمن دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي العام.

-تعليمية رقم 4544/و م/م ع ا و/م ت ا/د/م ع ف مؤرخة في 2013/05/08 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية متعلقة بتقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين التابعة للقطاع العمومي

- تعليمية رقم 3476/و م/م ع ا/م ت ا/د/م ع ف مؤرخة في 2013/04/08 متعلقة في مجال تدخل الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات واتمام إنجازها (انظر الملحق).
2- باللغة الفرنسية:

A-OUVRAGES:

-DAVID BEAUREGARD-BERTHIER, DROIT ADMINISTRATIF des BIENS, 6^e édition, gualinolextensio édition, France, 2010.

-Emmanuelle Gillet-lorenzi, Seydou Traoré, Droit administratif des biens, CNFPT, France.

- HAMMOUCHE Fatah, étude comparative entre le système des réserves foncières institués par ordonnance 74-26 du 20 février 1974 avec la nouvelle orientation foncière instaurée par la loi du 18 novembre 1990, mémoire de fin d'étude, institut national des finances, Koléa-Alger.

-MORAND-DEVILLER - Jacquelline, DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS ,édition Montchrestien, 5^e édition, sans date.

-Milane Mouloud et Chekrid Mustapha, les techniques d'évaluations par les services des Domaines pour la détermination de la valeur vénale des biens immobiliers et fonds de commerce, mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention d'un Diplôme d'Etudes Supérieures en Finances, institut National des Finances de Koléa, 1993/1997, p10.

B- ARTICLES :

- Article intitulé « indemnisation de l'expropriation » ,IISD, INSTITUT INTERNATIONAL Développement Durable, mars 2013.

C- DOCUMENTS :

- Instruction technique relative à la détermination de la valeur des biens ruraux annexée à la note n° 2810 du 23/07/1991 émanant de la direction générale du domaine national, in recueil des textes diffusé par la DGDN (ministère des finances), 1991-1992.

الفهرس

1.....	مقدمة.....
9.....	الفصل الأول: التقدير الإداري لتعويض عن نزع الملكية.....
9.....	المبحث الأول: القواعد العامة لتحديد التعويض عن نزع الملكية.....
9.....	المطلب الأول: مفهوم ومبررات التعويض عن نزع الملكية.....
9.....	الفرع الأول : مفهوم التعويض عن نزع الملكية.....
11.....	الفرع الثاني:معايير التعويض العادل.....
12	الفرع الثالث: مبررات التعويض عن نزع الملكية.....
13	المطلب الثاني: القواعد الموضوعية لتحديد التعويض.....
14	الفرع الأول: المفهوم العام للضرر القابل للتعويض.....
15	أولاً: تعريف الضرر.....
15.....	ثانياً: التكييف القانوني للضرر الناجم عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
16	الفرع الثاني: شروط الضرر الناتج عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
17	أولاً : يجب أن يكون الضرر مباشراً.....
18	ثانياً : يجب أن يكون الضرر محققاً.....
19	ثالثاً : يجب أن يكون الضرر مادياً.....
20	رابعاً : استبعاد الضرر المعنوي من التعويض.....

- الفرع الثالث: تحديد الشخص المضرور المستحق للتعويض في نزع الملكية..... 20
- أولاً: حالة الشخص المضرور كمالك العقار..... 22
- ثانياً: حالة الشخص المضرور كصاحب حقوق عقارية..... 23
- المبحث الثاني: القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية 23**
- المطلب الأول: مراحل تقدير التعويض عن نزع الملكية..... 24**
- الفرع الأول: المرحلة التحضيرية 25
- أولاً:الهدف من إجراء التحقيق الجزئي..... 25
- ثانياً:تعيين المحافظ المحقق..... 26
- ثالثاً:أعمال المحافظ المحقق..... 26
- الفرع الثاني: المرحلة التقييمية..... 31
- الفرع الثالث: المرحلة التقريرية..... 32
- المطلب الثاني: الآليات التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية..... 32**
- الفرع الأول: الجهة المختصة بتقدير التعويض..... 33
- أولاً: الجهة المختصة في تقدير التعويض في الجزائر..... 33
- ثانياً: الجهة المختصة في تقدير التعويض في مصر..... 33
- ثالثاً : الجهة المختصة في تقدير التعويض في فرنسا..... 35
- الفرع الثاني: قواعد تقييم الأملاك العقارية المنزوعة ملكيتها 35
- أولاً: تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة ملكيتها..... 35

- ثانيا: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال العقارية 39
- ثالثا: عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض..... 40
- الفرع الثالث: التقنيات المعتمدة في تقدير التعويض..... 41
- أولا: تحديد الطبيعة القانونية للأموال العقارية..... 41
- ثانيا: تقنيات تقدير التعويض عن نزع الملكية..... 42
- المطلب الثالث: إيداع التعويض في الخزينة..... 50**
- الفرع الأول: حالات الإيداع في الخزينة..... 51
- الفرع الثاني: دفع التعويض المودع في الخزينة..... 52
- الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض..... 53
- المطلب الرابع: التأخر في دفع التعويض..... 53**
- الفرع الأول: مفهوم التأخر في التعويض..... 54
- الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض..... 55
- الفرع الثالث: أشكال دفع التعويض عن نزع الملكية..... 56
- أولا: الدفع النقدي للتعويض..... 56
- ثانيا: الدفع العيني للتعويض وشروطه..... 58
- الفصل الثاني: التقدير القضائي للتعويض عن نزع الملكية 60**
- المبحث الأول: الضمانات القانونية والقضائية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية.... 61**
- المطلب الأول: الضمانات القانونية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية..... 61**
- الفرع الأول: الضمانات الدستورية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية..... 63
- أولا : في دستور 1963..... 63
- ثانيا: في دستور 1976..... 64

- 64 ثالثاً: في دستور 1989.....
- 65 رابعاً: في دستور 1996.....
- 66 الفرع الثاني: الضمانات التشريعية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية.....
- 67 أولاً: في القانون لسنة 1975.....
- 68 ثانياً: في الأمر 76-48.....
- 70 ثالثاً: في القانون 91-11 وفي المرسوم التنفيذي رقم 93-186.....
- 71 **المطلب الثاني: الضمانات القضائية لمبدأ التعويض العادل عن نزع الملكية.....**
- 72 الفرع الأول: اتساع السلطة التقديرية للقاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية.....
- 73 أولاً: سلطة القاضي الإداري تجاه التقدير الإداري للتعويض.....
- 74 ثانياً: سلطة القاضي الإداري تجاه الخبرة القضائية:.....
- 76 الفرع الثاني: محدودية سلطة القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية..
- 76 أولاً: حلول القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض.....
- 77 ثانياً: سلطة القاضي في توجيه أوامر الإدارة.....
- 78 ثالثاً: سلطة القاضي في تسليط الغرامة التهديدية على الإدارة.....
- 78 **المبحث الثاني: تحديد التعويض عن نزع الملكية من طرف القاضي الإداري.....**
- 79..... **المطلب الأول: الطرق القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية.....**
- 80 الفرع الأول: اعتماد الخبرة في تحديد التعويض عن نزع الملكية.....
- 81 أولاً- مجالات تعيين الخبير.....

83	ثانيا -تنفيذ الخبرة.....
85	ثالثا- تقرير الخبرة وسلطة القاضي المطلقة تجاهها.....
87	الفرع الثاني: انتقال القاضي لمعاينة الأمكنة.....
87	أولا- معاينة القاضي لأماكن النزاع في ظل القانون 91-11.....
89	ثانيا- معاينة القاضي لأماكن النزاع في ظل الأمر 76-48 الملغى.....
91	المطلب الثاني:سلطة القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية.....
93	الفرع الأول: عناصر التعويض التي تخضع لرقابة القاضي الإداري.....
93	أولا- القيمة الحقيقية.....
93	ثانيا- طبيعة العقار واستعماله الفعلي.....
94	ثالثا- مشتملات العقار.....
94	رابعا- تقديرات الضرائب.....
95	الفرع الثاني: القاضي الإداري سيد في تحديد التعويض.....
96	أولا- القاضي الإداري حرٌّ في تعيين خبير عقاري.....
97	ثانيا-القاضي الإداري صاحب سلطة مطلقة اتجاه تقرير الخبرة.....
101	ثالثا - سلطة القاضي الإداري تجاه التقدير الإداري للتعويض.....
103	خاتمة
108	الملخص
110	قائمة المراجع.....
119	الفهرس.....