

الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة

دراسة مقارنة - لكل من القانون الجزائري والتونسي -

الأستاذة: بن طيبة صونية

جامعة تبسة

الملخص:

كثيرا ما تحتاج الإدارة إلى عقارات مملوكة للأفراد وتكون ضرورية لاحتياجات المرافق العامة وللمشروعات ذات النفع العام فتستعمل للحصول على هذه العقارات وسيلة الانتزاع أو النزاع ، ويكون ذلك وفق لإجراءات وشروط يحددها القانون.

إلا أنه وفي المقابل يمكن لذوي الحقوق الذين انتزعت عقاراتهم المطالبة باسترجاعها وذلك وفق شروط وإجراءات معينة ، ويمكن القول أن حق الاسترجاع يعد من هذه الناحية بمثابة رد الاعتبار للمصلحة الخاصة، وهو بذلك يوفق بين المصلحتين . لأن فلسفة الانتزاع تقوم على التصادم بينهما ذلك أنه عندما تقتضي المصلحة العامة اقتناء عقار معين، فإن الإدارة لا تردد في انتزاعه، لكن عندما تنقطع صلة هذا العقار بالنفع العام فإن مصلحة الفرد (المنتزع منه) تقتضي المطالبة باسترداده.

Summary

It happens very often that administration finds itself in need to use compounds which are properties of others persons and which are deemed necessary to be used for public compounds and public interest projects.

Then, it has recourse to expropriation to obtain these real estates and that would happen according to the measures that are in conformity with law.

However, on the other hand, the legal claimants whose real estate has been expropriated may request the recovery of such real estates. That request should be done according to determined conditions and measures

We may say that the right to recover is considered as a rehabilitation of the private interest.

On this issue, it is an agreement between the two interests, because the philosophy of expropriation is based on confrontation between both interests.

Indeed, when the public interest demands the acquisition of a real estate, the administration doesn't hesitate to carry out the expropriation.

However, in the absence of a link between the real estate and the general interest, the individual interest require the claim for recovery.

مقدمة:

إن اكتساب ملكية عقارات الخواص من طرف الإدارات العمومية وإدماجها بالملك العمومي، عادة ما يكون باستعمال امتيازات السلطة العامة التي تتميز بطابعها الأحادي والجبري، وهو الأمر الذي يجعل من أغلب أصحاب الأملاك المدججة (المنتزعة) مكرهون على تسليم مكاسبهم للدولة، خاصة وأن هناك بعض المالكين الخواص لا يحصلون على تعويض عادل في بعض الحالات، لهذه الأسباب نجد المنزوع منه العقار يحاول جهده التمسك بعقاره والدفاع عن ملكيته بجميع الوسائل القانونية المتوفرة والمتاحة لديه.

ولعل من أبرز هذه الوسائل القانونية التي وضعها المشرع حرصا على صيانة حرمة الملكية الفردية "حق الاسترجاع"، الذي يعتبر فرصة ثانية وأخيرة بعد خيبة الطعن في الأمر أو القرار القاضي بإدماج عقار الخواص بالملك العام أو فوات أجله أو استحلاله.

واستنادا لهذا الطرح فإن الإشكالية التي قد تثار في إطار مناقشة هذا الموضوع هي إلى أي مدى يمكن لحق الاسترجاع أن يكون وسيلة قانونية للتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في كل من التشريع الجزائري والتونسي؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية سيتم مناقشة موضوع المقال من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: تحديد مفهوم استرجاع العقارات المنتزعة

المبحث الثاني: شروطه وإجراءات المطالبة بحق استرجاع العقارات المنتزعة.

المبحث الثالث: الضوابط القانونية لممارسة دعوى استرجاع العقارات المنتزعة.

المبحث الأول: تحديد مفهوم حق استرجاع العقارات المنتزعة وأهميته:

يمثل حق الاسترجاع الفرصة الأخيرة بالنسبة للمنتزع منه للمطالبة بإعادة ملكية عقاره، ووسيلة قانونية للضغط على الجهة الإدارية لإجبارها على ترجيع العقار المنتزع في حالة عدم استعماله للمصلحة العامة. ونظرا لأهمية هذا الموضوع فكان لزاما التطرق إلى مفهوم حق الاسترجاع في مطلب أول وأهميته النظرية والعملية في مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم حق استرجاع العقارات المنتزعة

إن تحديد مفهوم حق الاسترجاع مسألة في غاية الأهمية، وهذا لكون أن أغلبية الأفراد يجهلون أن فرص المطالبة باسترجاع عقاراتهم المنتزعة واردة قانونا، فحق الاسترجاع يعد من هذه الناحية بمثابة رد الاعتبار للمصلحة الخاصة. وعليه فسيتم التطرق إلى المعنى أو المقصود بحق الاسترجاع (لغة واصطلاحا)، ثم إلى أساسه القانوني في كل من التشريع الجزائري والتونسي.

الفرع الأول: تعريف حق استرجاع العقارات المنتزعة:

أولا/التعريف اللغوي لحق الاسترجاع : الاسترجاع لغة هو استعادة الشيء وأخذه، ويقال استرجعت منه الشيء ، أي أخذت منه ما دفعت إليه ويقال راجع المرأة مراجعة ورجوعا بمعنى راجعها إلى نفسه بعدما طلقها⁽¹⁾

ثانيا/التعريف الاصطلاحي لحق الاسترجاع : لم يعرف المشرع الجزائري ولا التونسي حق الاسترجاع، غير أن الفقه الفرنسي قد تصدى لهذا الفراغ القانوني وعرفه تعريفا حظي بقبول الفقهاء، فقد اعتبر "حق الاسترجاع بمثابة الخيار الذي يمنحه القانون للمالك الذي حرم من ملكيته بمقتضى تفويت لأجل المصلحة العامة، في المطالبة لدى الإدارة التي انتزعت ذلك الملك وطبقا لشروط معينه، بأن يقتني العقار بمقتضى تفويت جديد يرم مقابل ثمن يتم تقديره ، ويستعاد العقار على الحالة التي هو عليها في تاريخ اكتساب الحق"⁽²⁾.

غير أن هذا التعريف الذي أقره فقه القضاء الفرنسي لا يستجيب لخصوصيات كل من التشريعين الجزائري والتونسي لأن حق الاسترجاع⁽³⁾ -في كلاهما- لا يقتضي عقد تفويت جديد ، ولكنه يتطلب ردا إيجابيا أو سلبيا من الإدارة المنتزعة على مطلب الاسترجاع .

ففي التشريع الجزائري واستنادا لنص المادة 32 من قانون 27 افريل 1991 "المتعلق بقانون نزع الملكية " ، فإنه يتم استرداد العقار المنتزع على الحالة التي هو عليها مقابل مبلغ مالي - مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأموال وقت الاسترجاع طبعاً- ويتم تقديم هذا المبلغ بذات الطريقة التي تمت عند نزع الملكية ، وذلك إذا لم يقع استعمال العقار المنتزع في تحقيق المصلحة العامة في الآجال المحددة ، وهذا بعد تقديم طلب كتابي للجهة المنتزعة.

أما في التشريع التونسي وعلى غرار نظيره الجزائري فإنه ومن خلال ما تضمنه الفصل 09 من القانون عدد 85 لسنة 1976 - المنقح بالقانون المؤرخ في 14 أفريل 2003 - المتضمن "قانون الانتزاع " فإنه يتم استرداد العقار المنتزع على الحالة التي هو عليها مقابل إرجاع غرامة الانتزاع إذا لم يقع استعمال العقار المنتزع بعد تقديم طلب كتابي للجهة الادارية المستفيدة من الانتزاع.

ومن ثم يتضح أن كلا من التشريع الجزائري والتونسي قد نصا على أن المطالبة باسترجاع العقار المنتزع يتم بمجرد تقديم طلب كتابي للجهة المنتزعة في شكل تظلم إداري مسبق ووفق إجراءات وشروط معينة- سيأتي التطرق إليها لاحقا-.

وعلى العموم فإنه يمكن تعريف حق الاسترجاع "بأنه ذلك الحق الذي يخول للمالك السابق للعقار المنتزع المطالبة باسترداد عقاره على الحالة التي كان عليها وقت تاريخ اكتساب الحق، إذا لم يقع استعماله لتحقيق مشروع يكتسي صبغة المصلحة العامة في الآجال المحددة مقابل مبلغ مالي".

الفرع الثاني: الأساس القانوني لحق استرجاع العقارات المنتزعة:

إن الحديث عن الأساس القانوني لحق الاسترجاع، يتطلب الوقوف على النص التشريعي الذي أقر ومنح للمنتزع منه ملكيته السند القانوني للمطالبة باسترجاع عقاره المنتزع، إن لم يحقق الانتزاع أغراض المصلحة.

أولا/ الأساس القانوني لحق استرجاع العقارات المنتزعة في القانون الجزائري : لقد تم النص على حق الاسترجاع في القانون الجزائري من خلال ما تضمنته المادة 32 من القانون رقم 91-11 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المؤرخ في 27 أبريل 1991، والتي نصت على أنه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق". وعليه واستنادا لنص المادة 32 -أعلاه- يتضح أن المشرع الجزائري قد أقر للمنزوع منه ملكيته الحق في المطالبة باسترجاع عقاره المنزوع، إذا لم يتم الانطلاق في إنجاز الأشغال التي تم النزع بغرض القيام بها في الآجال المحددة، ويتم ممارسة حق الاسترجاع بموجب طلب كتابي يرفع من المنزوع منه إلى الإدارة المنتزعة.

ثانيا/ الأساس القانوني لحق استرجاع العقارات المنتزعة في القانون التونسي : والذي أقر بدوره حق الاسترجاع⁽⁴⁾ من خلال الفصل التاسع من قانون الانتزاع عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المنقح بالقانون المؤرخ في 14 أبريل 2003 والذي نص على أنه "إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة في اشغال ذات مصلحة عمومية المنصوص عليها بأمر الانتزاع خلال أجل قدره خمسة أعوام من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن أنجزت لهم منهم حقوق أن يطلبوا استرجاعها ما لم يقع الاتفاق على خلافه وذلك بشرط ان يقدموا مطالبا كتابيا للمنتزع بحر السنتين الموالتين لانقراض الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم ويجب عليهم عندئذ ارجاع كامل مبلغ الغرامة⁽⁵⁾ التي قبضوها. وفي صورة امتناع المنتزع او سكوته فللمعنيين أن يرفعوا القضية إلى المحاكم المختصة".

وعلى غرار المشرع الجزائري فقد أقر أيضا المشرع التونسي للمنزوع منه ملكيته -وفي حالة عدم استعمال عقاره المنتزع في أشغال ذات منفعة عامة كما جاء النص عليها في أمر الانتزاع، أن يتقدم بطلب الاسترجاع للجهة المنتزعة خلال أجل السنتين الموالتين لانتهاء أجل الخمس السنوات المحددة كأقصى حد لانطلاق الأشغال، هذا إن لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المطلب الثاني: أهمية حق استرجاع العقارات المنتزعة

تكتسي دراسة موضوع استرجاع العقارات المنتزعة أهمية نظرية وأخرى عملية، وتتجسد الأهمية النظرية لهذا الحق من خلال قلة اعتناء الفقهاء به، مما يجعل أغلب المسائل التي يطرحها هذا الموضوع غير واضحة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه:

وبالنسبة للتشريع الجزائري ومن خلال القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية-المشار إليه أعلاه، نجد أنه احتوى على مادة وحيدة وهي المادة 32 منه والتي قررت حق الاسترجاع بوجه عام دون تفصيل أو تحديد لإجراءات أو آجال ممارسة هذا الحق. وعلى غرار التشريع الجزائري فان نظيره التونسي واستنادا لقانون الانتزاع عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 - والمنقح بالقانون المؤرخ في 14 أفريل 2003 المشار إليه أعلاه - نجد أنه أيضا قد احتوى بدوره على فصل وحيد، وهو الفصل التاسع الذي يتعلق بنزع الاسترجاع، وبالتالي فان كل من التشريع الجزائري والتونسي قد عالج حق الاسترجاع في مادة وحيدة دون تفصيل معمق، بالرغم من أن هذا النزاع يحتوي على جوانب هامة وحساسة تحتاج لأكثر من نص قانوني لتوضيحها. هذا وتتجلى الأهمية العملية لهذا الموضوع في عدة مستويات أهمها:

أولا / الأهمية العملية لحق استرجاع العقارات المنتزعة بالنسبة للمتقاضي : إن دراسة هذا الموضوع تمكن المنزوع منه ملكيته من الإطلاع على أهم الإجراءات اللازمة للمطالبة بهذا الحق حتى لا تبقى عقاراته مهملة، أو تبقى على ملك السلطة المنتزعة بالرغم من عدم استعمالها للمصلحة العمومية.

ثانيا/ الأهمية العملية لحق استرجاع العقارات المنتزعة بالنسبة للإدارة المنتزعة : أن الجهة المنتزعة تسعى دائما إلى الاحتفاظ بالعقار حتى في صورة عدم استعماله في الصالح العام، والذي يساعدها في ذلك هو غموض مفهوم المصلحة العامة، فعلى عكس فقه القضاء الفرنسي الذي توصل إلى طريقة تمكنه من تقدير المصلحة العامة في مادة نزع الملكية وذلك بإنشاء نظرية الموازنة، يبقى هذا المفهوم غامضا في كل من النظامين الجزائري وحتى التونسي، فالمصلحة العامة تخضع إلى المنطق، وهي ما يرجع بالنفع على كامل المجتمع أو جزء منه أو على فئة من الفئات الاجتماعية مع مراعاة مبدأ المساواة⁽⁶⁾ وأن عدم حصر معنى أو مفهوم المصلحة العامة يعطي للإدارة المنتزعة الحرية في استعمال العقار المنتزع وتقدير مدة التزامها بما نص عليه قرار النزاع أو أمر الانتزاع، وكنتيجه لذلك فإنه قلما يقع ترجيع العقارات المنتزعة إلى مستحقيها. بالإضافة إلى مسايرة القضاء فيما تدعيه الجهة المنتزعة من وجود الاستعمال طبقا لقرار النزاع أو أمر الانتزاع في أغلب القضايا المتعلقة بالاسترجاع.

المبحث الثاني : شروط وإجراءات المطالبة بحق استرجاع العقارات المنتزعة

لقد أقر كل من التشريع الجزائري والتونسي إمكانية تحول للمالك الذي انتزع منه عقاره ولم يقع استعماله في المصلحة العامة⁽⁷⁾ التي انتزع من أجلها في المدة القانونية استرجاع عقاره.

إلا أنه ولكي يتمكن المنزوع منه ملكيته من استرجاع عقاره عليه أن يطالب الإدارة بالتخلي عنه وفق شروط وإجراءات حددها القانون ، وفي صورة رفضها يمكنه اللجوء للقضاء للحصول على حكم قضائي يعيد له ملكية عقاره.

غير أن ما يلاحظ في هذا الإطار هو الاختلاف بين ما نص عليه القانون الجزائري بخصوص بعض الشروط والإجراءات لا سيما ما تعلق منها بالآجال مع نظيره التونسي ، بالرغم من أن كلاهما يتفقان على أمر واحد وهو أنه لا يمكن للمالك الذي أدمج عقاره بالملك العام بعد انتزاعه، رفع دعوى الاسترجاع إلا إذا توفرت له جملة من الإجراءات والشروط الشكلية والموضوعية. وهي التي سيتم توضيحها وبيانها فيما يلي:

المطلب الأول: الشروط والإجراءات الشكلية الواجب توافرها لممارسة حق استرجاع العقارات المنتزعة:

إن الشروط الشكلية قد تداخلت بالإجراءات في مجال ممارسة حق الاسترجاع⁽⁸⁾ لكون أن كلاهما يدور ويقتصر على عنصر الطلب الكتابي الذي ينبغي على المنزوع منه ملكيته أن يقدمه للجهة المنتزعة معبرا من خلاله عن رغبته الجديدة في استرجاع عقاره المنزوع.

غير أن ما ينبغي ملاحظته في إطار هذا الشرط والإجراء الشكلي والجوهري هو أن المشرع الجزائري ومن خلال ما نص عليه في المادة 32 من قانون 11/91 ، لم يحدد أجلا دقيقا لتقديم هذا الطلب للإدارة المنتزعة واكتفى في ذلك على النص بأنه: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

وبذلك يستشف ضمنا أن المنزوع منه ملكيته وقبل تقديمه لطلب الاسترجاع ، عليه أن ينتظر انتهاء الآجال المحددة لبداية الانطلاق الفعلي لانجاز الأشغال المزمع إنجازها، هذه الآجال التي يفترض أن يعلن عن بدايتها في قرار النزاع الذي يبلغ نسخة منه للمنتزع منه ، وهو أمر يثير العديد من التساؤلات حول غموض وعدم توضيح هذه الآجال بمعنى أن الإدارة هي من يقرر هذه المدة. فما الموقف لو لم تحدد هذه المدة صراحة في قرار النزاع ؟ وكيف يمكن التحقق من الانطلاق الفعلي للأشغال ومدى فعالية هذا الانطلاق ؟.

وبالتالي يبقى المشكل مطروحا في القانون الجزائري حول كيفية تطبيق المادة 32 ، نظرا لعدم تحديد آجال معينة لتقديم طلب الاسترجاع ولا الجهة التي يوجه إليها ، علما أن المال المنزوع قد يكون في ذمة شخص آخر غير الإدارة النازعة⁽⁹⁾ ، وهذا عكس القانون التونسي والذي قيد هذا الطلب بأجل قدره عامين يحتمل من تاريخ انقضاء أجل الخمس سنوات على عدم استعمال الجهة الإدارية للعقار

المنتزع في اشغال ذات مصلحة عامه، وهذا تطبيقا لما تضمنه الفصل التاسع من قانون الانتزاع-المشار اليه اعلاه-وذلك بنصه على أنه " اذا لم تستعمل العقارات المنتزعة في أشغال ذات مصلحة عامة خلال أجل قدره خمسة سنوات من تاريخ أمر الانتزاع، جاز للمالكين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق المطالبة باسترجاعها في بحر السنتين الموالتين لانتهاؤ الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم ، ويجب عليهم عندئذ إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها.

وفي صورة امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا القضية الى المحاكم المختصة ".
وبالتالي فإنه يلاحظ أن القانون التونسي كان أكثر دقة في مسألة تحديد آجال تقديم طلب الاسترجاع. إن حساب الآجال مسألة ذات أهمية بالغة إذ كثيرا ما تسقط الحقوق نتيجة لفوات آجال التقاضي ، لذلك كان لزاما على المنتزع منه حساب نقطة سريان آجال العامين لكي يتسنى له مطالبة الجهة المنتفعة بالانتزاع باسترداد عقاره⁽¹⁰⁾.

ويبدأ حساب أجل العامين ابتداء من آخر يوم يلي أجل الخمس سنوات من تاريخ صدور امر الانتزاع غير أن الملاحظ في مضمون الفصل 09 من الأمر 11 أوت 1976 أنه لم يحدد الآجال المتعلقة برفض أو قبول الجهة المنتفعة (الإدارة المنتزعة) لطلب الاسترجاع أو سكوتها عنه ، مما قد يؤدي إلى تضييع حق الاسترجاع . غير أنه وبالرجوع إلى ما تضمنه قانون 01 جوان 1972 المنقح بقانون 03 جوان 1996 بخصوص دعوى تجاوز السلطة نجد ان الفصل 37 جديد منه قد جاء دقيقا فيما يخص هذه المسألة وتحديد في فقرته الأخيرة التي تنص على أنه " ...يعتبر مضي شهرين على تقديم الطلب المسبق دون أن تجيب عنه السلطة المعنية رفضا ضمنيا... " والسؤال الذي يمكن طرحه، هل يجوز اعتماد هذا الحل لتطبيقه على حالة رفض الإدارة أو سكوتها على طلب الاسترجاع؟

لقد كان الفصل 40 قديما من قانون غرة جوان 1972 المحدث للمحكمة الإدارية ينص على أجل أربعة أشهر بخصوص تقديم الطلب المسبق للإدارة ورد هذه الأخيرة عليه، فإذا انقضى هذا الأجل ولم ترد الإدارة على الطلب المسبق فإن المعارض يستطيع رفع دعواه في أجل الشهرين المواليين لانقضاء أجل الأربعة أشهر، إلا أن التنقيح الذي جاء به قانون عدد 39 لسنة 1996 قد قصر في حساب المدة التي يمكن أن تعتمد عليها الإدارة إلى شهرين بعد أن كانت 04 أشهر⁽¹¹⁾

غير أنه من الواضح أن نزاع الاسترجاع يختلف تماما عن نزاع الإلغاء⁽¹²⁾ من حيث الإجراءات والآثار القانونية ، فنزاع الاسترجاع يتعلق في نظر القانون التونسي بحق شخصي والمتمثل في استرجاع العقار غير المستعمل، في حين أن نزاع الإلغاء يندرج في باب القضاء الموضوعي⁽¹³⁾. وعلى العموم فإن الحل الأمثل هو ضرورة تدخل المشرع وتنقيح الفصل التاسع، وذلك بتوضيح الآجال المعتمدة لسكوت الإدارة المنتزعة أو رفضها لمطلب الاسترجاع.

هذا ونشير إلى أنه وبالنظر للتشريع الجزائري فقد صدر وتنفيذا لمقتضيات القانون 11/91 والمتعلق بنزع الملكية 11/91 المرسوم رقم 186/93 ، إلا أنه وبالرجوع الى هذا الأخير فإننا لا نجد فيه أي حكم خاص يبين كيفية تنفيذ نص المادة 32- السابقة الذكر- وهذا على عكس ما تضمنته المادة 48 من القانون القديم الملغى والمتضمن بالأمر رقم 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، والتي جاءت أكثر وضوحا وتفصيلا من المادة 32 إذ نجدها قد نصت على أنه "إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للملاكين القدامى أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية وهذا مع مراعاة أحكام الامر رقم 73/71 والمتضمن الثورة الزراعية والنصوص الموالية له، ويعاد بيع العقارات الى مالكيها القدامى بناء على طلب المالك بمقتضى المادة رقم 23 والتي تبقى بعد تنفيذ الأشغال⁽¹⁴⁾.

واستنادا لنص المادة 48 من الامر الملغى - أعلاه- يتضح أن القانون الجزائري كان سابقا أكثر وضوحا ودقة بشأن تحديد آجال المطالبة بحق الاسترجاع، إذ أكد أنه إذا لم تستعمل العقارات المنزوعة وفق للتخصيص الذي نزعت من اجله في اجل الخمس السنوات، جاز للملاك السابقين ان يتقدموا بطلب إعادة البيع وذلك خلال مدة 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ صدور قرار نزع الملكية. وهذا خلافا للقانون الحالي 11/91 والذي أغفل فيه المشرع النص على مدة بداية الاشغال وآجال تقادم طلب الاسترجاع، إلى جانب المدة المقررة لسقوط هذا الحق.

إلا أنه وفي المقابل نجد ان القانون التونسي قد قيد الطالب بانتهاء مدة الخمس السنوات الاولى لانجاز الاشغال ، وذلك ليتسنى له تقديم طلب الاسترجاع للإدارة المنتزعة ، ويكون له بعد ذلك مدة السنتين لتقديم الطلب وإلا سقط حقه في المطالبة امام القضاء بحقه في استرجاع عقاره⁽¹⁵⁾.

هذا أنه وبعد تقديم الطلب في اجله القانوني، على الطالب أن ينتظر جواب الجهة المنتزعة ، والذي قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا ، علما أن كل من التشريع الجزائري والتونسي لم يحدد أجل انتظار جواب الادارة على طلب الاسترجاع⁽¹⁶⁾.

إلا أنه يمكن في مثل هذه الحالة اعتبار سكوت الادارة بمثابة الرفض الضمني لطلب الاسترجاع ، وما على الطالب في هذه الحالة الا التوجه الى القضاء المختص لطلب استرجاع عقاره ، وذلك بعد انتهاء الاجل المحدد في حالة سكوت الادارة .

وتقديم طلب الاسترجاع إلى الجهة المنتزعة يشبه إلى حد كبير إجراء تقديم الطلب المسبق (التظلم المسبق) إلى الإدارة التي أصدرت القرار المطعون فيه في دعوى تجاوز السلطة⁽¹⁷⁾.

الفرع الأول/ شكل طلب استرجاع العقارات المنتزعة ومحتواه:

إن طلب الاسترجاع من أهم الاجراءات الشكلية التي يجب على المنزوع منه القيام بها لاسترداد عقاره ، ولكي ينتج هذا الطلب آثاره القانونية يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط التي تهم شكله ومحتواه. باتخاذ طلب الاسترجاع الشكل المكتوب يصبح حجة على المنتزع ، فهو يمثل دليلا ماديا قويا يحتج به لإثبات توجيهه إلى الجهة المنتزعة.

وبخصوص محتوى طلب الاسترجاع، فإنه يتعين تضمينه ببعض البيانات لتحديد العقار المطالب باسترجاعه وذلك كوجوب ذكر تاريخ أمر الانتزع، إلزامية ذكر اسم صاحب الطلب ومقره الى جانب احتوائه على البيانات الشخصية للمنزوع منه ملكيته ، بيان نية المطالب بممارسة حقه في استرجاع عقاره بشكل واضح وصريح.

كل هذه البيانات ينبغي أن يتضمنها طلب الاسترجاع ، إلا أن تخلف احداها لا يترتب بالضرورة بطلان الطلب وهذا لعدم وجود أي نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

الفرع الثاني/ ضرورة تقديم طلب استرجاع العقارات المنتزعة من ذوي الصفة:

تخضع ممارسة الحق في استرجاع العقار المنتزع⁽¹⁸⁾ إلى شروط معينة حددها القانون مسبقا وهي تلك الشروط التي نص عليها المشرع الجزائري بموجب المادة 32 من قانون 11/91 (السابقة الذكر): "...يمكن ان يسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق". وذلك الى جانب نظيره التونسي بنصه من خلال الفصل التاسع على أنه : "... جاز للمالكين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق المطالبة باسترجاعها".

وعليه يتضح أن طلب الاسترجاع⁽¹⁹⁾ يجب أن يتم تقديمه إلى السلطة المنتزعة من طرف الاشخاص المؤهلين لذلك، وهم إما مالك العقار المنتزع أو أصحاب الحقوق (الخلف العام والخاص) . وتبعا لذلك يجب على المعني بالأمر-الذي قدم طلبا للإدارة المنتزعة لاسترجاع عقاره-أن يكون ممتلكا للعقار مع ما يقتضيه حق الملكية من الاستغلال والاستعمال، وعلى الطالب أي (المعني بالأمر) أن يثبت ملكيته، وذلك بتقديم جميع الوثائق التي تبين أصل ملكية العقار المراد استرجاعه إلى الإدارة المنتزعة مصحوبا بالطلب المسبق الذي سبقت الإشارة إليه، وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد بواسطة رسالة مضمونة الوصول.

وإذا عجز المالك السابق أو المالكين السابقين على تقديم طلب الاسترجاع وذلك بسبب الوفاة أو فقدان الأهلية ، فإن الورثة وباعتبارهم خلفا عاما لهم الحق في تقديم طلب الاسترجاع إلى جانب الخلف الخاص.

المطلب الثاني : الشروط الموضوعية الواجب توافرها للممارسة حق الاسترجاع

يمكن استخلاص الشروط الموضوعية ضمينا من خلال مضمون نص المادة 32 من قانون 11/91 ، والفصل 09 من قانون الانتزاع عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 – المنقح بالقانون المؤرخ في 14 أفريل 2003 ، وفي العموم فان هذه الشروط⁽²⁰⁾ هي:

الفرع الأول/ أن تكون العقارات المطلوب استرجاعها قد تم نزعها بالطرق الجبرية :

والمقصود بذلك ان المطالبة بحق الاسترجاع لا تكون الا في حالة ما اذا كان العقار قد تم نزعها في اطار اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، باعتبارها طريق جبري للحصول على الاملاك العقارية ، وبالتالي يستبعد منها ما تم التنازل عنه بناء على طلب المالك .

الفرع الثاني/ ألا تكون الأشغال قد بدأت بصفة جديدة قبل انقضاء الأجل المحدد:

ويعتبر هذا الشرط اساسيا للمطالبة بحق الاسترجاع ، إذ أنه لا تجوز المطالبة باسترجاع العقار المنتزع اذا بدأت الادارة المنتزعة في اقامة منشآت أو أشغال فعلية على العقار المنتزع قبل انتهاء الاجل الفعلي الممنوح لها والمقدر بـ 05 سنوات.

الفرع الثالث/عدم صدور قرار آخر يتضمن التصريح بالمنفعة على نفس العقارات ولو

لفائدة جهة أخرى: والمقصود بهذا الشرط أنه قد تتخلى الادارة المنتزعة عن العقار لفائدة جهة ادارية اخرى تكون أحوج منها للعقار المنتزع، وفي هذه الحالة تكون مسألة التنازل أو التفويت في العقار لجهة ادارية اخرى مانع للمطالبة بحق الاسترجاع ، وهذا استنادا للغرض الاساسي للنزع وهو تحقيق المصلحة العامة دائما.

الفرع الرابع/ أن تنقضي مدة الخمس السنوات دون استعمال العقار المنتزع للغرض

المخصص له ابتداء من تاريخ نزع الملكية:

والمقصود هنا هو انه يجوز للمنتزع منه عقاره ان يطالب بحق الاسترجاع في احدي الحالتين :

1- عدم استعمال العقار المنتزع بتاتا (أو ما يطلق عليه بعدم الاستعمال المادي

للعقار): والمقصود بذلك هو عدم الاستعمال الملموس للعقار المنتزع ، الذي يظهر للعيان وهو الاستعمال المنصوص عليه في التشريع الجزائري بالمادة 32 فقرة واحد من قانون 11/91 ، وبالفصل 09 – فقرة 01 من قانون الانتزاع التونسي – السابقين الذكر – والذان يربطان الاستعمال بإنجاز الأشغال العمومية فوق العقار ، وفي حالة غياب هذا الاستعمال ينتج عنه المطالبة باسترجاع العقار بعد انقضاء المدة القانونية⁽²¹⁾

وهذه الصورة لا تثير أي صعوبة ، فيكفي للسلطات القضائية المختصة التأكد من مسألة عدم استعمال العقار المنتزع في الاشغال ذات المصلحة العامة⁽²²⁾ خلال مدة الانتزاع المقررة قانونا. هذا وإن الحق في الاسترجاع وعلى اعتبار أنه مسألة واقعية فإنه يستنتجها القاضي محتكما إلى اجتهاده ولا رقابة

عليه طالما كان حكمه معللا ، ويمكن قي مسألة التعليل او التسبيب ان يلجأ القاضي إلى المعايينات الميدانية⁽²³⁾ .

بصفة عامة فإن عدم الاستعمال يفترض فيه عدم القيام بأي نوع من الأشغال أو عدم ادخال أي تحولات على العقار المنزوع. وفي صورة عدم إنجاز هذه الأشغال بعد مرور مدة معينة يزول سبب الانتزاع ، وبالتالي يتقرر للمالك الحق في المطالبة باسترجاع عقاره⁽²⁴⁾ .

2- استعمال العقار المنتزع للمصلحة الخاصة : وهي الفرضية الثانية التي ينشدها صاحب

العقار والتي يفضلها يحصل على إرجاع عقاره.

وتتمثل هذه الفرضية في استعمال العقار المنزوع للمصلحة الخاصة بدلا من المصلحة العامة ، إذ في هذه الحالة يحق لمالك العقار المنزوع ان يلجأ للقضاء ويطلب باسترجاع عقاره، وذلك استنادا لمبدأ الانحراف في استعمال السلطة.⁽²⁵⁾

وعلى العموم فانه ينبغي على المنتزع منه العقار ان يراعي توافر الشروط الاربع السابقة الذكر لكي يتمكن من استعادة ملكية العقار، وبالتالي يقع تجريد الإدارة المنتفعة بالانتزاع من هذه الملكية، وفي المقابل على المنتزع منه إعادة التعويض الذي تلقاه مقابل الانتزاع ، كأثر للحكم القاضي بإرجاع العقار إلى صاحبه⁽²⁶⁾ ، وهذا الأثر المعاكس هو الذي يفسر المدلول اللغوي لكلمة إسترجاع التي تعني عودة شيء أو حق كان قد خرج من الذمة المالية⁽²⁷⁾ لمالكه.

المبحث الثالث: الضوابط القانونية لممارسة حق استرجاع العقارات المنتزعة أمام القضاء:

بالرغم من أن القضاء⁽²⁸⁾ يضمن إلى حد ما حقوق المنتزع منه من تعسف الإدارة المنتزعة ، إلا أن حق اللجوء للقضاء يقتضي بدوره مراعاة الاجراءات والشروط المحددة قانونا لممارسة دعوى الاسترجاع ، سواء ما تعلق منها بالمدعي الممارس لحق الاسترجاع أو بآجال رفع هذه الدعوى ، إلى جانب مراعاة الاختصاص النوعي للمحاكم للنظر في مثل هذه الدعوى.

غير أن ما يمكن الإشارة اليه ونحن بصدد التطرق الى هذه الشروط والإجراءات الجوهرية في ممارسة هذه الدعوى، أن هناك بعض الاختلافات الجذرية والهامة والتي تميز بها كل من التشريع الجزائري ونظيره التونسي والتي يمكن أن نوضحها من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: شروط ممارسة دعوى استرجاع العقار المنتزع:

تخضع دعوى الاسترجاع إلى مجموعة من الشروط ، فمنها ما يتعلق بالمدعي طالب حق الاسترجاع ومنها ما يتعلق بالآجال .

الفرع الأول : شروط المدعي(طالب حق الاسترجاع)

إن القاعدة التي تحكم رفع الدعاوى القضائية بصفة عامة ، تتمثل في أن المدعي يجب أن تكون له مصلحة في اللجوء للقضاء للدفاع عن حقوقه وأن تكون له الصفة والأهلية.

وبالرجوع الى ما نص عليه قانون 09/08 المتضمن الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، وتحديدًا بالمادة 13 منه نجد أنها قد نصت على وجوب توفر شرطي المصلحة والصفة في المدعي⁽²⁹⁾.

لكي تقبل دعواه وذلك بنصها على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يشير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

أما عن الأهلية فلم يرد النص عليها كشرط ، بل قد اعتبرها القانون الجزائري مجرد دفع شكلي بنص المادة 65 منه والتي تقرر أن للقاضي أن يشير تلقائيا انعدام الأهلية⁽³⁰⁾ ، وهذا بعدما نص في المادة 64 فقرة 01 على اعتبار انعدام أهلية الخصوم حالة من حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات⁽³¹⁾.

وهو الامر الذي يجعل اعتبار الأهلية من النظام العام الوارد في المادة 65 في غير محله لإدراجه في نصوص منظمة لمسألة الدفع ، بينما كان من الأفضل أن ينص عليه كفقرة من فقرات المادة 13 السابقة كما كان الحال عليه في القانون القديم⁽³²⁾.

أما عن مدى توافر هذه الشروط في القانون التونسي فانه وبالرجوع الى آخر تعديل لمجلة المرافعات المدنية والتجارية ، يتبين ان هذه الاخيرة قد تضمنت ايضا النص على الشروط المقررة لقيام الحق في التقاضي وأكدت ان لكل شخص الحق في القيام بالمطالبة القضائية اذا حاز على شرطي الصفة والأهلية الى جانب المصلحة⁽³³⁾ ، وذلك استنادا لما نص عليه الفصل 19 من المجلة: "حق القيام لدى المحاكم يكون لكل شخص له صفة وأهلية تخولانه حق القيام بطلب ما له من حق وأن تكون للقائم مصلحة في القيام. غير أنه في المادة الإستعجالية يمكن قبول القيام من طرف القاصر المميز إذا كان هناك خطر ملم.

ومن واجب المحكمة رفض الدعوى إذا تبين لها من اوراق القضية أن أهلية القيام بها منعدمة أو لم تكن للطالب صفة القيام بها.

غير أنه إذا كان شرط الأهلية المقيدة هو المختل عند القيام فان تلاقيه أثناء نشر القضية يصحح الدعوى.

وتقضي المحكمة فيما وقعت إثارته في هذا الشأن طبق ما هو مبين بالفصل 16"⁽³⁴⁾

واستنادا لما تضمنه الفصل 19 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية -اعلاه- يتبين بأن التشريع الجزائري قد ساير التشريع التونسي فيما قضى به بخصوص شروط رفع الدعاوى ، و أن كلاهما قد اعتبر

المصلحة والصفة شرطان أساسيان لقبول الدعوى في حين أن الأهلية هي مجرد اجراء شكلي، ويمكن تفادي عدم قبول الدعوى في حالة غيابها اذا تم تصحيح الاجراء اثناء سير الدعوى. وعليه وبالنظر الى ما تضمنه كل من النص التشريعي الجزائري ونظيره التونسي بخصوص شروط رفع دعوى الاسترجاع، يتبين مدى قيام الاتفاق بين النصين، لا سيما فيما يخص وجوب توفر شرطي المصلحة والصفة في رافع الدعوى، مع التحفظ على عنصر الاهلية واعتباره مجرد دفع شكلي وليس شرط لقيام الدعوى-

وفيما يلي تقدم موجز لهذه الشروط :

-أولا/ شرط المصلحة في دعوى استرجاع العقارات المنتزعة :

يجب على المنتزع منه أن تكون له مصلحة⁽³⁵⁾ في اللجوء للقضاء لاسترجاع عقاره، وهذه المصلحة تنشأ بوجود الحق في الاسترجاع.

والجدير بالذكر أن هذا الحق لا يظهر إلا وفق شروط معينة ، والمتمثلة أساسا في انتهاء الاجل المقرر لبداية الانطلاق الفعلي للأشغال المحدد في العقد او في قرار النزاع لصالح الادارة المنتزعة ،وهو انتهاء أجل الخمس سنوات تحسب ابتداء من تاريخ الانتزاع دون استعمال الإدارة للعقار المنتزع للمصلحة العامة ، بالإضافة الى أجل الستين المقررة لتقديم طلب الاسترجاع في القانون التونسي، وبذلك فإن مصلحة المنتزع منه في المطالبة بترجييع عقاره تبدأ منذ نهاية آخر يوم من هذا الأجل⁽³⁶⁾

ومما تجدر الإشارة إليه أن هذه المصلحة لا تبقى قائمة بصفة مطلقة إذ أنها محددة بالآجال المبينة أعلاه، والتي بانقضائها دون ممارسة دعوى الاسترجاع تنعدم.

هذا ويختلف الدور الذي تقوم به المصلحة في دعوى الاسترجاع عن دورها في دعوى تجاوز السلطة(دعوى الالغاء)، ففي الحالة الأولى تكون المصلحة⁽³⁷⁾ مرتبطة بحق شخصي يعني أن تكون شخصية ومباشرة، في حين أن دعوى تجاوز السلطة هي دعوى موضوعية تهدف إلى إلغاء قرار غير شرعي يمس بالمصلحة العامة.

وتبعا لذلك فإن المصلحة في دعوى الالغاء⁽³⁸⁾ ، يمكن أن تكون جماعية كما يمكن أن تكون غير مباشرة ، وهذا على عكس المصلحة في دعوى الاسترجاع التي لا تكون إلا شخصية ومباشرة ، بمعنى أنه في صورة إنتزاع عقارات على ملكية أشخاص مختلفين فإنه يجب على كل مالك عقار أن يطالب باسترجاعه على حدى دون المطالبة بترجييع العقارات الأخرى غير المستعملة إلى مالكيها بدعوى أن لهم مصلحة في ذلك.

وعلى العموم فإن المصلحة ضرورية لكي يقرر قبول دعوى الاسترجاع المرفوعة من قبل صاحب العقار، لكن قيام شرط المصلحة وحده غير كافٍ في حق المدعي، إذ يجب إضافة إلى ذلك أن يتمتع هذا الأخير بالأهلية والصفة.

ثانيا/ شرط الصفة في دعوى استرجاع العقارات المنتزعة:

لا يمكن مباشرة دعوى استرجاع العقار المنزوع الا اذا رفعت من طرف ذي صفة⁽³⁹⁾ أو صاحب حق⁽⁴⁰⁾، فالصفة شرط اساسي في رفع اي دعوى امام القضاء. ولكي يتحقق للمنتزع منه شرط الصفة لرفع دعوى الاسترجاع، فإنه ينبغي أن يكون طالب الاسترجاع هو مالك العقار السابق قبل صدور أمر الانتزاع، أو يطالب بذلك كل من انجر له هذا الحق عن طريق الإرث أو غيرها من الطرق التي يقرها القانون.

-ثالثا/ شرط الأهلية في دعوى استرجاع العقارات المنتزعة :

لم يتضمن كل من التشريع الجزائري والتشريع التونسي -وتحديدا في مجال دعوى الاسترجاع- أية قواعد خاصة حول الأهلية، غير أنه وبالرجوع الى ما تضمنه قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري، إلى جانب مجلة المرافعات المدنية والتجارية التونسية -السابق الاشارة إليهما- يتبين ان الاهلية ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة إجراءات الخصومة، فإذا باشر دعوى الاسترجاع من ليس أهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة، ولكن إجراءات الخصومة فيها هي التي يمكن أن يلحقها البطلان. وفي الواقع أن الدعوى تفضل مقبولة و لو فقد رافعها أهليته أثناء سيرها، إلا أن الخصومة تنقطع إلى أن يتم تصحيح الاجراء، ويستأنف السير فيها من له الأهلية في ذلك⁽⁴¹⁾

الفرع الثاني: آجال رفع دعوى استرجاع العقارات المنتزعة

تخضع جميع الدعاوي إلى آجال يحددها القانون مسبقا، وهذه الآجال تتميز بأهمية بالغة سواء أكانت تمارس في إطار القضاء الكامل أو قضاء تجاوز السلطة .

وبالنسبة لدعوى استرجاع العقار المنزوع، فإن هذه الآجال لها اطار مختلف في القانون الجزائري عنه ما هو مقرر في القانون التونسي، لذا كان لزاما التطرق لكلا مضمون النصين لمعرفة أسباب ومواطن الاختلاف.

اولا/ آجال رفع دعوى الاسترجاع العقار في القانون الجزائري : لم يتضمن نص المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 اي اشارة واضحة لمسالة آجال رفع دعوى الاسترجاع، إذ اكتفى بالنص على أنه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"

وهو الأمر الذي يطرح العديد من التساؤلات حول بداية سريان آجال رفع دعوى الاسترجاع وسقوطها ، ولذا كان لزاما الرجوع الى القواعد العامة المقررة في دعاوى القضاء الكامل ، وإلى ما كان معمولاً به في ظل التشريع السابق⁽⁴²⁾ والتشريعات المختلفة ، والتي تنص على ان آجال تقادم الدعوى والحقوق هو 15 سنة ، وبالتالي فانه على المنزوع منه العقار ان يوجه طلب للإدارة المنتزعة يتضمن المطالبة باسترداد العقار ، وفي حالة الرفض الصريح او الضمني من قبل الادارة يكون لصاحب الحق رفع دعوى الاسترجاع خلال مدة 15 سنة تحسب من تاريخ انتهاء الاجل المخصص للإدارة لبداية الاشغال المزمع قيامها على العقار المنزوع ، وعليه ان يثبت في هذه الحالة ان الاشغال لم تنطلق فعلا في الاجال المحددة لها ، أو أن الادارة لم تستعمل الاموال للغرض المحدد في التصريح بالمنفعة العمومية⁽⁴³⁾

-ثانيا/ آجال رفع دعوى الاسترجاع العقار في القانون التونسي : على عكس القانون الجزائري فان دعوى الاسترجاع ورغم انها تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل الذي يتميز بكونه قضاء مفتوح الاجال لا تحكمه إلا قواعد التقادم أو السقوط ، إلا أن آجال تقديمها -في القانون التونسي - ليست مفتوحة بل أنها مرتبطة بأجل العامين حسبما نص عليه الفصل 9 من قانون الإنتزاع المؤرخ في 11 أوت 1976 -المشار اليها أعلاه : " أنه إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة في أشغال ذات مصلحة ذات مصلحة عمومية خلال أجل قدره (05) سنوات من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق المطالبة باسترجاعها في بحر السنتين المواليتين لانقضاء الأجل المشار إليه.

هذا وبانقضاء أجل العامين دون تقديم دعوى الاسترجاع يؤول حتما إلى سقوط الحق في المطالبة باسترجاع العقار المنزوع.

وعليه يتضح ان التشريع التونسي كان اكثر دقة ووضوح بنصه على آجال رفع دعوى الاسترجاع امام القضاء⁽⁴⁴⁾ ، وذلك من خلال نصه على ان هذا النوع من الدعاوى يجب رفعه خلال اجل السنتين من تاريخ انتهاء مدة الخمس السنوات المقررة لبداية الاشغال على العقار المنزوع ، لذلك يجب على المنتزع منه أن يكون على علم باحتساب هذا الأجل و إلا سقط حقه في المطالبة باسترجاع عقاره.

المطلب الثاني : الاجراءات الشكلية السابقة على رفع دعوى استرجاع العقارات المنتزعة

لم يتضمن القانون الجزائري النص على أي اجراءات خاصة قد تسبق رفع دعوى الاسترجاع وهذا خلافا لما اقره القانون التونسي من خلال وجوب تقديم طلب رخصة اللجوء الى القضاء من الإدارة المنتزعة ، وهذا الإجراء نجده في أغلب النزاعات التي تنشأ بين الافراد الخواص والإدارة بوصفها سلطة عامة⁽⁴⁵⁾ ، وبالتالي فإنه يجب على المنتزع منه أن يتقدم بطلب الترخيص إلى الجهة المنتزعة أو المنتفعة بالانتزاع مباشرة ، أما إذا كانت هذه الجهة جماعة عمومية سواء أكانت بلدية أو ولاية ، فإنه

يجب على طالب استرجاع العقارات أن يتقدم بطلب الترخيص إلى سلطة الإشراف، وهو نص الفصل 143 جديد من القانون الأساسي للبلديات⁽⁴⁶⁾ والفصل 46 من القانون المتعلق بالمجالس الجهوية، إذ أنه يتعين على من يعتزم رفع دعوى قضائية ضد الجماعات العمومية الترابية أن يوجه إعلاما مسبقا لسلطة الإشراف، الوالي بالنسبة للبلديات ووزير الداخلية بالنسبة للولايات بصفتها جماعة عمومية. هذا ويجب أن يتخذ طلب الإعلام المسبق شكل المذكرة، والتي يجب أن تكون معللة وذلك من خلال تحديد سبب رفع الدعوى المتعلقة بالاسترجاع. وترسل هذه المذكرة إلى السلطة المعنية بالأمر عن طريق البريد المضمون الوصول، وهنا لا يجب على المنتزع منه تقديم دعوى الاسترجاع مباشرة بعد القيام بطلب الترخيص بل يجب انتظار أجل الشهرين، وإذا أحل العارض بهذا الأجل فإن ذلك يؤدي إلى سقوط الدعوى.

وعلى غرار ما تضمنه قانون الاجراءات المدنية والإدارية، فقد نصت مجلة المرافعات المدنية والتجارية بالفصل 68 والفصل 59 من القانون الجديد المحدث للمحكمة الادارية بتونس، على أن إنابة محام للتمثيل أمام القضاء في هذا النوع من النزاعات شرط الزامي ووجوبي⁽⁴⁷⁾

المطلب الثالث: الجهة القضائية المختصة في نظر دعوى استرجاع العقارات المنتزعة

إذا لم تستجب جهة الادارة المنتزعة للعقار إلى طلب المنتزع منه والمتضمن استرجاع عقاره، يمكن لهذا الأخير اللجوء للقضاء وذلك بعد استيفائه للشروط المطلوبة لقبول الدعوى الى جانب مراعاته للآجال المحددة قانونا وطلب الترخيص في القانون التونسي.

غير أن اللجوء للقضاء يقتضي بدوره مراعاة جهة الاختصاص، ومن هنا يطرح التساؤل حول تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى استرجاع العقار المنتزع، هل هي جهة القضاء العادي أم القضاء الإداري؟.

الفرع الاول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى استرجاع العقار في القانون الجزائري

لم يحدد مضمون نص المادة 32 من قانون 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الاسترجاع، وعليه ونظرا لغياب النص الصريح الذي يحدد الجهة القضائية المختصة في نظر مثل هذه الدعاوى، فانه لبد من الرجوع للقواعد العامة في تحديد الاختصاص النوعي للجهات القضائية، وبالتالي تطبيق المعيار العضوي في هذا النوع من النزاعات استنادا لنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية والتي تحيل الاختصاص الى المحاكم الادارية بالفصل في جميع النزاعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات ذات الصبغة الادارية طرفا فيها، وبالتالي يؤول الاختصاص للمحاكم الادارية في مثل هذه الدعاوى بموجب قرار يكون قبل للاستئناف

أمام مجلس الدولة، على اعتبار أن الإدارة المستفيدة من عملية الانتزاع هي الطرف الثاني في دعوى الاسترجاع.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى استرجاع العقار في القانون التونسي
ان الملاحظ على نص الفصل 09 من قانون الانتزاع المؤرخ في 11 أوت 1976 (السابق الذكر)، أنه أيضا وبدوره لم يحدد المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الاسترجاع، غير أن هذا الفراغ التشريعي قد تصدت له المحكمة الإدارية وذلك من خلال إقرار اختصاصها بالفصل في مثل هذه القضايا، واعتبرت أن الاختصاص في تلك النزاعات يكون معقودا للدوائر الابتدائية للمحكمة الإدارية⁽⁴⁸⁾ باعتبارها صاحبة الاختصاص العام في النزاعات ذات الصبغة الإدارية، وللمحكمة الإدارية الاختصاص الإستثنائي في دعاوي الاسترجاع.

المطلب الرابع: آثار الحكم (أو القرار) القاضي باسترجاع العقارات المنتزعة
إذا قضت المحكمة الإدارية لصالح المنتزع منه، فإنه يتعين على المحكمة أن تقوم بتعيين خبير معتمد لتقييم الاملاك المطالب باسترجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزاع الملكية، مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأموال وقت الاسترجاع الا أنه وفي المقابل على المحكوم عليه ان يعيد مبلغ التعويض الذي تلقاه كمقابل للنزع للجهة المنتزعة.

الخاتمة:

من خلال ما تم التطرق اليه يتضح أن استرجاع العقارات المنزوعة هو حق مقرر في كل من القانون الجزائري والتونسي، ولكي يتمكن المنزوع منه ملكيته من استرجاع عقاره، عليه أن يطالب الإدارة بالتخلي عن العقار وفق شروط وإجراءات حددها القانون، وفي صورة رفضها يمكنه اللجوء للقضاء للحصول على حكم قضائي يعيد له ملكية عقاره.

إلا أنه وفي المقابل لا يمكن اللجوء للقضاء والمطالبة باسترجاع العقار المنزوع إلا باستيفاء الاجراءات والشروط المحددة قانونا لممارسة دعوى الاسترجاع، سواء ما تعلق منها بالمدعي الممارس لحق الاسترجاع أو بآجال رفع هذه الدعوى، إلى جانب مراعاة الاختصاص النوعي للمحاكم للنظر في مثل هذه الدعاوى. ومن خلال تناولنا لموضوع حق استرجاع العقارات المنتزعة وضوابطه القانونية نتوصل الى النتائج التالية:

-ان المنزوع منه ملكيته وقبل تقديمه لطلب استرجاع العقار المنزوع للإدارة المنتزعة، عليه أن ينتظر انتهاء الآجال المحددة لبداية الانطلاق الفعلي لأنجاز الأشغال المزمع إنجازها، هذه الآجال التي يفترض أن يعلن عن بدايتها في قرار النزاع.

-على المعني بالأمر الذي قدم طلبا للإدارة المنتزعة لاسترجاع عقاره أن يكون مالكا للعقار المنتزع، وعلى الطالب أي (المعني بالأمر) أن يثبت ملكيته، وذلك بتقديم جميع الوثائق التي تبين أصل ملكية العقار المراد استرجاعه إلى الإدارة المنتزعة مصحوبا بالطلب المسبق الذي سبقت الإشارة إليه، وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد بواسطة رسالة مضمونة الوصول.

- أنه وبعد تقديم الطلب في اجله القانوني، على الطالب أن ينتظر جواب الجهة المنتزعة، والذي قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا، علما ان كل من التشريع الجزائري والتونسي لم يحددا أجل انتظار جواب الادارة على طلب الاسترجاع.

- إن سكوت الادارة وعدم ردها الصريح يعد بمثابة الرفض الضمني لطلب الاسترجاع، وما على الطالب في هذه الحالة الا التوجه الى القضاء المختص لطلب استرجاع عقاره، وذلك بعد انتهاء الاجل المحدد في حالة سكوت الادارة.

- على المنتزع منه العقار ان يراعي توافر اجراءات وشروط وآجال المطالبة بحق الاسترجاع لكي يتمكن من استعادة ملكية عقاره، وفي المقابل عليه إعادة التعويض الذي تلقاه مقابل الانتزاع. هذا عن اهم نتائج المتوصل اليها، أما عن الملاحظات التي ارتأينا الإشارة إليها في اطار هذه الدراسة فنذكر منها: ان القانون التونسي كان أكثر وضوحا ودقة من نظيره الجزائري وذلك في العديد من المسائل والنقاط الهامة ونذكر على سبيل المثال:

-فيما يخص آجال تقديم طلب استرجاع العقار الى الادارة المنتزعة : لم يحدد القانون الجزائري آجال تقديم طلب الاسترجاع، وهذا عكس القانون التونسي والذي قيد هذا الأجل بسنتين تحتسب من تاريخ انقضاء أجل الخمس سنوات على عدم استعمال الجهة الادارية للعقار المنتزع في اشغال ذات مصلحة عامة.

اذ يكون بذلك للمنتزع منه عقاره ان يقدم طلب الاسترجاع للإدارة المنتزعة خلال مدة السنتين التي تلي انتهاء المدة الاولى وهي خمسة سنوات الممنوحة للإدارة لاستعمال العقار المنتزع، وإلا سقط حقه في المطالبة أمام القضاء بحقه في استرجاع عقاره.

-فيما يخص آجال رفع دعوى استرجاع العقارات المنتزعة : لم يتضمن نص المادة 32 من قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 اي اشارة واضحة لمسالة آجال رفع دعوى الاسترجاع، وهو الامر الذي يطرح العديد من التساؤلات حول بداية سريان آجال رفع دعوى الاسترجاع وسقوطها، ولذا كان لزاما الرجوع إلى القواعد العامة المقررة لآجال تقادم الدعوى والحقوق. وعلى عكس القانون الجزائري فان دعوى الاسترجاع مرتبطة بآجال قانونية محددة نص عليها الفصل 9 من قانون الإنتزاع المؤرخ في 11 أوت 1976 -المشار إليها اعلاه، وهي سنتين تحتسب بعد انتهاء مدة الخمس سنوات

الممنوحة للإدارة لاستعمال العقار المنتزع ، وبالتالي فان طالب حق الاسترجاع ملزم بتقديم الطلب ورفع الدعوى مباشرة خلال مدة السنتين ، وإلا سقط حقه في المطالبة القضائية باسترجاع عقاره المنتزع.

- هذا ونشير ان هناك بعض النقائص التي شابت كل من القانون الجزائري والتونسي ويمكن ان نوجز ذلك فيما يلي:

-عدم تحديد الجهة المختصة في تلقي طلب الاسترجاع: لم يحدد كل من القانون الجزائري والتونسي الجهة التي ينبغي ان يوجه اليها طلب استرجاع العقار المنتزع . علما أن العقار المنزوع قد يكون في ذمة شخص آخر غير الادارة النازعة،بالإضافة الى تصور حالة تحويل الاموال المنزوعة لمشروع آخر غير الذي انتزع من اجله العقار دون اصدار قرار جديد لتصريح بالمنفعة العمومية .

-عدم تقديم تحديد دقيق لمفهوم الاشغال العمومية : وهو الامر الذي من شأنه ان يجعل مسألة الاسترجاع رهينة السلطة التقديرية للإدارة المنتزعة ، الى جانب مجازاة القضاء للإدارة المنتزعة فيما تدعيه بخصوص استعمالها للعقار .

كل هذا الفراغ التشريعي الذي شاب كل من قانون نزاع الملكية في القانون الجزائري وتحديد المادة 32 منه ، وقانون الانتزاع التونسي الفصل 09 ، جعل من الاسترجاع مسألة صعبة ومعقدة ، فهو يصعب من مهمة الادارة ويضيع حق المنتزع منه في استرجاع عقاره ، وهو ما يدعونا الى القول بان حق الاسترجاع يفتقد لأهم المقومات التي يقوم عليها حق الملكية.

ولذا فإننا وفي الاخير نوصي بإدخال تعديلات وإضافات على قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 ، وذلك بإعادة النظر في مضمون نص المادة 32 من خلال :

-تحديد الاجل الممنوح للإدارة لاستعمال العقار في الغرض الذي انتزع من اجله،ويستحسن ان يكون الاجل اقل من مدة 05سنوات على اعتبار ان الادارة وقبل شروعه في عملية الانتزاع هي على دراية بغرض النزاع وأهدافه، وبالتالي فإنه يفترض الشروع المباشر في الاستغلال او الانجاز ،وتعتبر مدة السنتين وكافية لتحديد نية الادارة وغرضها من الانتزاع.

- تحديد آجال تقديم طلب الاسترجاع الى الجهة الادارية المختصة،ونقترح هنا ان يحدد الاجل بسنتين على غرار القانون التونسي، لان في ذلك ضمانات لحق الملكية.

-تحديد الجهة المختصة بتلقي طلب حق استرجاع العقارات المنتزعة، سواء اكانت هي الجهة النازعة للعقار او الجهة الوصية عليها ، عملا بقاعدة التدرج السلمي.

-تحديد آجال رفع دعوى استرجاع العقارات المنتزعة ، وهي مسألة ذات اهمية بالغة ،ذلك أن تطبيق القواعد العامة في رفع دعوى الاسترجاع سيؤدي الى عدم استقرار الاوضاع ،فمدة 15 سنة غير مقبولة إلا في دعاوى القضاء الكامل، وبالتالي فإننا نقترح مسايرة القانون التونسي ونزكي تحديده لأجل رفع

الدعوى، إلا أننا نرى أن أجل السنتين غير كاف نوعاً ما لأنه أجل قصير ولا يكرس حماية حق الملكية، لا سيما أن فوات السنتين سيؤدي إلى سقوط حق لجوء طالب الاسترجاع للقضاء.

الهوامش:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، الكتاب الثامن، ص 115-117.
- 2-BEN SALAH، H، La justice administratif au Maghreb، Tunis université، 1979 p409
- 3- لا يمكن الحديث عن حق الاسترجاع في حالة ما إذا كان وقع نقل ملكية عقارات الخواص إلى السلطة العامة عن طريق الشراء أو المعارضة، أو عن طريق ممارسة حق الأولوية في الشراء، ذلك أن ممارسة حق الاسترجاع يعتبر حقاً مروعاً يمكن القيام به فقط أثر إجراء الانتزاع للمصلحة العامة، أو أثر إجراء تحديد ملك الدولة.
- سناء الخروبي، ادماج عقارات الخواص في الملك العمومي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون البيئة والتعمير، جامعة تونس، ص 103.
- 4- الحبيب الأطرش، حق استرجاع العقارات المنتزعة، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون العام، 1988-1999، ص 54.
- 5- استناداً لآخر تعديل لقانون الانتزاع -الوارد بالرائد 031 المؤرخ في 2013/04/18- فإنه يتم استبدال كلمة غرامة بقيمة العقار.
- 6- توفيق بوعشبة محاضرات في قانون أموال الإدارة، ألفت للسنة الرابعة شعبة قضائية بكلية الحقوق والعلوم لسياسية. -1998.1999 تونس-
- 7- نواف كنعان، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- 8- محمد عبد الطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، 1988، ص 10-12.
- 9- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، عدد 03 لسنة 2003 ص 27.
- 10- انظر لحبيب الأطرش، الرسالة السابقة، 117-118.
- 11- الحبيب الأطرش، نفس الرسالة السابقة، ص 60.
- توفيق بوعشبة، دعوى تجاوز السلطة، ملتقى اصلاح القضاء الإداري، كلية العلوم القانونية والسياسية والاجتماعية، تونس من 27 نوفمبر 1996 ص 140.
- 12- احمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالدة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- 13- سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.
- 14- المادة 48 من رقم 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية.
- 15- لحبيب الأطرش، الرسالة السابقة، ص 120.
- 16-BEN SALAH H, la justice a dministratife au maghreb , tunis universite 1979 p409
- 17- BEN HAMMED F ,les scproriation poir cause dutilhte puplique a travers la jurisprudence du tribunal administrative
- 18- طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية (دراسة مقارنة)، ط 1 دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2007.
- 19- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة (الأسباب والشروط)، طبعة 1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 20- محمد بوزريعات-المقال السابق، ص 33.
- 21- المادة 32 من قانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 21 (أفريل 1991).
- 22- محمد بوزريعات، الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة و اولوية الشراء او الايجار-استاذ بجامعة الجزائر-مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003 ص 31 وما بعدها.

23- تنص الفقرة 01 من المادة 32 من قانون 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من التشريع الجزائري على انه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة" 2- وينص الفصل 09 من قانون الانتزاع التونسي على انه: "إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة في أشغال ذات مصلحة عمومية..."

24- احمد محيو، المرجع السابق ص 87.

25- ANDRE DELOUBADERE ; écrivait a cette égard que la notion de travail public ne se limite pas au opération matérielles modifiant la structure de l'immeuble ... mais globe toute les opération d entretiens et même plus largement les diverses Operations matérielles qui peuvent intéresse directement l'immeuble ,traité de droit administratif , tome 10^{eme} édition LGDJ . paris 1996, p35

26- ليلي زروقي، المقال السابق، ص 27.

27- لقد تقرر هذا المبدأ من خلال قضية رفعت بمجلس قضاء ولاية نابل ضد رجب فرج القابسي ، والتي تفيد وقائعها أن مجلس ولاية نابل استصدر أمر انتزاع قطع الأرض العائدة للسيد رجب بن فرج القابسي ومن معه بتاريخ 07 جويلية 1967 غير أن المنتزع لم يستعمل قطع الأرض للمصلحة العامة بل أنه اعترف ببيعها على حالتها الأصلية للمندوبية العامة للسياحة والمياه المعدنية التي فوتت بدورها للمدعو " صدر الدين آغا " وهي لم تستعمل حسب المعايين لما انتزعت من أجله، لذلك فإن موقف المحكمة الادارية كان واضحا والذي تمثل في ترجيح العقار إلى مستحقه-انظر في ذلك -مجموعة قرارات المحكمة الادارية لسنة 1981 -المجلة الادارية-القضية عدد 156 بتاريخ 02 جويلية 1981-ص 220"

-أما في فرنسا إذا اعتزمت الجهة المنتزعة التفويت في العقار أو كرائه، فإنها مجبورة على أن تعطي الأولوية لمالكي هذه العقارات المنتزعة إن كانت لهم رغبة في استرداده لأن حق الاسترجاع في فرنسا يختلف عما هو معمول به في تونس.

28- لحبيب الاطرش-حق استرجاع العقارات المنتزعة ، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون العام 1998-1999 -تونس- ص 54.

29- لم يكن نزاع الاسترجاع بالنسبة للقانون التونسي-وتحديدا-في ظل أمر 05 سبتمبر 1905 وأمر 5 مارس 1939 يخضع إلى ولاية القضاء، وإنما كان يخضع إلى السلطة التقديرية للإدارة المنتزعة دون ان تكون عليها اية رقابة ، فإذا عزم الإدارة إعادة العقار إلى مالكيه السابقين فإن النزاع قد حسم، وإذا رفضت هذا الطلب فإن المنتزع منه يحرم من استعادة عقاره. هذا وأن المبدأ الذي أقر بضرورة خضوع نزاع الاسترجاع إلى ولاية المحاكم قد أقرته محكمة التعقيب الفرنسية وذلك بمناسبة الطعن في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 20 ماي 1950 والذي قضى بقيام أحقية مالك العقار في استرجاع عقاره¹ أنظر المجلة التونسية للقانون عدد 3 و 4 لسنة 1952 ص 344

30-DOMINIQUE(M) ،le regime juridi que le lésc- escroption , éditin 1988 , paris ,p 234.

31- ولقد اعتنقت محكمة التعقيب التونسية نفس هذا المبدأ في قرارها الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 1952 مؤكدة أن الدعوى التي ترمي إلى الجبر على تنفيذ الحق الذي حوله الفصل 08 من أمر 05 مارس 1939 وهو حق استرجاع الحبل المنتزع إذا تقاعست الإدارة عن استعماله في الغرض المنتزع لأجله طيلة خمسة أعوام ولا ترمي إلى إبطال الإذن بالانتزاع. انظر المجلة التونسية للقضاء والتشريع عدد 9 و 10 لسنة 1963 ص 22 .

32- وبذلك أصبح نزاع الاسترجاع من اختصاص المحاكم العدلية ابتداءيا، إستثنائيا وتعقيا لحد صدور قانون 11 أوت 1976 المنقح لأمر 9 مارس 1939 الذي نص صراحة على ضرورة اللجوء إلى المحاكم المختصة عند رفض الإدارة المنتزعة لطلب الاسترجاع.

32- بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،طبعة 1 ، الذّاشر محمّد بغدادي ، الجزائر ، 2009.

33-VINCENT(J) et GUINCHARD(S): Procédure civile, Dalloz 20ème édition. N°.18

- 34-تنص المادة 65 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/04/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. جريدة رسمية رقم 21 لسنة 2008 على أنه "يثير القاضي تلقائيا انعدام التفويض لمثل الشخص الطبيعي او المعنوي".
- 35-تنص المادة 64 فقرة 1 من نفس القانون، على أن "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:-انعدام الاهلية للخصوم"
- 36-قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، قانون 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 ، مؤسسة كوشكار للنشر و التوزيع ، 2009
- 37-SOLUS(H) et PERROTE(R) : Droit judiciaire privé, T.I édition Sirey 1961. N°94. p.95
- VINCENT(J) et GUINCHARD(S) : Procédure civile, Dalloz 20ème édition. N°18
- 38-Gérard Couchez – Procédure civile –12ème édition Armand Colin – 2002.p15
- 39-في الصور التي جاءت بها الفصول المتقدمة يمكن للمحكمة ان تقضي فيما وقعت إثارته مع الاصل كما يمكن لها ان تقضي في شأنه بانفراده.
- 40-VINCENT(J) et GUINCHARD(S): o.p. cite p132.
- 41-اذا كان الحد الأقصى لرفع دعوى المطالبة باسترجاع العقارات المنتزعة في التشريع التونسي هو 07 سنوات (2+5) فان الحد الأقصى لرفع هذه الدعوى في التشريع الجزائري -وتطبيقا للقواعد العامة في سقوط المطالبة القضائية -هو 15 سنة ،تحتسب من تاريخ نزع الملكية وهذا بالرجوع لأحكام تقادم الدعوى والحقوق طبقا لأحكام الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 42-GÉRARD COUCHEZ- op cite p16
- 43-سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 128
- 44- قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، قانون 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 ، مؤسسة كوشكار للنشر و التوزيع ، 2009
- 45-البشير التكري، محاضرات في القانون الإداري للسنة الثانية من الإجازة في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 1989.1990 ص 206.
- 46-وما تجدر الإشارة اليه في هذا الاطار، ان المشرع الجزائري وقيل الغاء قانون الاجراءات المدنية القديم (الامر 66-154)، المؤرخ في 1966/05/06)، كان يعتبر الاهلية شرطا لرفع الدعوى امام القضاء وبتخلفه يترتب عدم قبول هذه الاخيرة الى جانب شرطي المصلحة والصفة ، وهذا ما نصت عليه المادة 459 (من الامر الملغى)
- 47-ان المقصود بالتشريع السابق هو الامر رقم 48/76 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية -الملغى- والسابق الاشارة اليه والذي نص من خلال المادة 48 منه على انه "إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للملاكين القدامى او خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية وهذا مع مراعاة أحكام الامر رقم 73/71 والمتضمن الثورة الزراعية والنصوص الموالية له، ويعاد بيع العقارات الى مالكيها القدامى بناء على طلب المالك بمقتضى المادة رقم 23 والتي تبقى بعد تنفيذ الاشغال"
- 48- ليلي زروقي، المقال السابق، ص 27، 28.
- 49- مجلة القضاء والتشريع، عدد 09 و 10 لسنة 1963 ص 22.
- الحبيب الاطرش، الرسالة السابقة، 117-118.
- 50- غير أنه في نزاع الإلغاء بإمكان المتضرر من قرار إداري اللجوء للمحكمة الإدارية للإلغاء هذا القرار دون سابق ترخيص من الإدارة المعنية.
- 51- القانون الأساسي عدد 33/75 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمنقح بالقانون عدد 88-13 المؤرخ في 2004/04/25 / المعدل لقانون الانتخاب 1985 (الرائد الرسمي المؤرخ في 2005/07/25 ص 1651)
- 52- الفصل 46 من القانون الأساسي عدد 891-11 المؤرخ في 1989/02/04 المتعلق بالجلس الجهوية الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، فيفيري 1989

- 53-والجدير بالذكر أن هناك بعض النزاعات الإدارية في تونس لا تقتضي تكليف محامي وهو نزاع تجاوز السلطة، لأن هذا النزاع لا يتعلق بحق شخصي وإنما بالدفاع على المصلحة العامة، في حين أن نزاع الاسترجاع لا يندرج ضمن هذا النوع من النزاعات، لذلك فهو لا يخضع إلى القاعدة المذكورة وهو الامر الوارد نص الفصل 33 من قانون غرة جوان 1972 المنقح بالقانون الاساسي عدد 39 مؤرخ في 03 جوان 1996، والذي يعفي حتى من مساعدة المحامين امام الهيئات الادارية التي يمثلها المكلف العام بنزاعات الدولة.
- 54- قانون عدد 130 لسنة 1959 مؤرخ في 02 ربيع الثاني 1979 المتعلق بادراج مجلة المرافعات المدنية والتجارية التونسية.