



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

معهد العلوم الإسلامية

قسم الشريعة



## النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الليسانس  
في العلوم الإسلامية - تخصص: شريعة وقانون

المشرف:

خالد العمري

الطالبت:

-دليلة صياد

-سعاد صياد

-عولية مسغوني

السنة الجامعية: 1436-1437هـ/2015-2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإهداء

نهدي هذا البحث إلى كل من يهتم بطلب العلم وإلى كل من علمنا وساندنا في حياتنا إلى والدنا الحبيب.

إلى نبع المحبة والحنان والدفء العزيزة أطل الله في عمرهما وأمدهما بالصحة والعافية.

إلى كل أفراد عائلتنا الذين شجعونا في مشوارنا هذا إلى أصدقائنا وزملائنا في الدراسة وإلى كل من ساهموا في تكويننا.

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا البحث، إلى أستاذنا الفاضل المشرف العمري خالد.

## شكر وعرّفان

الحمد لله أولاً و آخراً و الصلاة و السلام على أشرف الخلق وأفضلهم وخاتم الأنبياء  
والمرسلين صلواتاً وسلاماً دائماًين دوام الليل والنهار وعلى آله وصحبه أجمعين  
وتبارك الله أحسن الخالقين كل الشكر والعرّفان إلى كل من حمل على عاتقهم تنوير طريقنا  
العلمي بالنصيحة والتوجيه

بعد تمام هذا البحث المتواضع بعون الله وتوفيقه نجد أنفسنا ملزمين بالاعتراف والتقدير  
والشكر الجزيل لمن كان له الفضل الكبير بعد الله سبحانه وتعالى في إنجاز هذا البحث  
وإتمامه، واعني بذلك الأستاذ المشرف

" خالد العمري "

الذي تحمل أعباء الإشراف على إنجاز هذا البحث رغم كثرة المشاغل والأعمال ولم يبخل  
علينا بنصائحه وتوجيهاته من أجل الوصول إلى بداية النجاح فجزاه الله خير الجزاء وإلى كل  
من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد

لا ندعي أننا أنجزنا عملاً كاملاً فلكل عمل إذا ما تم نقصان ولكنه جهد مقبول فما كان فيه  
من صواب فبتوفيق من الله وحده وما كان فيه من خلل ونقصان فمننا ومن الشيطان فنحمد  
الله على توفيقه ونستغفره عن تقصيرنا ونسأله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه وألا يحرمانا  
أجر الاجتهاد

### قائمة المختصرات

الرمز	المعنى
ج	الجزء
ص	الصفحة
هـ	هجري
م	ميلادي
لا.ن	لا ناشر
لا.م	لا مكان طبع
د.ت	دون ذكر تاريخ
لا.ط	لا طبعة

## مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف النبيين والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد:

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا حيث تستند الطبيعة الإنسانية على القوانين والأنظمة المتعلقة بالمتلكات وكيفية توظيفها في مجال المنفعة العامة، إذ تحتل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام الأفراد، ويمكن القول بأن نظام الملكية كنظام العائلة من حيث الضرورة والحيوية ومختلف النشاطات، لذلك تعتبر قواعد الملكية في جميع القوانين ذات أهمية وقيمة كبرى، وقد اهتم المشرع الجزائري بربط نزع الملكية بالعمليات ذات المنفعة العامة وهي التعمير التهيئة العمرانية وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت المحلية.

فمن حق أي شخص أن تكون له ملكية خاصة به يسير بها حياته الشخصية، فالإنسان لا يستطيع أن يمارس حياته إذا لم تكن بحوزته ملكية خاصة به لكن إذا كانت هذه الملكية ضارة بغيره فإن القانون يتدخل في ذلك فيقوم بنزعها لا من أجل أن يسلبه حقه فيها بل يجعلها من ضمن الخدمات العامة، لذلك وسمنا موضوعنا هذا بعنوان: النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رغم أن حق الملكية له خطورة في نزعها للمنفعة العامة إلا أنه بالتمتع فيه نجد أنه له علاقة بالمنشآت والمؤسسات والهيئات.

السؤال الذي يمكن طرحه : ما هي الضمانات القانونية لنزع الملكية ؟

فمن الأسباب الذاتية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع تعود إلى :

1 - زيادة المعلومات والبيانات بالقدر المستطاع بجوانبها القيمة.

أما الأسباب الموضوعية تكمن في :

1-تفادي الاختلاط في ذهن المتعاملين بين نزع الملكية والاحتلال المؤقت.

من أهم أهداف هذا الموضوع :

1-بيان الضوابط في نزع الملكية للمنفعة العامة

2-الحفاظ على التزامات وحقوق كل الأفراد .

تتبعنا المنهج الوصفي وهو المنهج الغالب في هذه الدراسة وذلك من أجل سرد مختلف المراحل المتعلقة بعناصر البحث ووصفها بشكل تحليلي.

من الدراسات السابقة لهذا الموضوع :

النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري (مذكرة ليسانس وناس عقيلة، سنة 2006، جامعة الحاج لخضر-باتنة- كلية الحقوق - قسم الحقوق القانونية).

للإجابة على هذا الإشكال اتبعنا الخطة التالية:

## المقدمة

المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: تعريف وصور نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الثاني: خصائص وشروط نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: أساس نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة و موضوعها

المطلب الأول: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: العقارات

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

الفرع الثالث: المنقولات

الفرع الرابع: الغاية من نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: إثبات نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: قرار فتح التحقيق المسبق

الفرع الثاني: سير التحقيق المسبق.

الفرع الثالث: قرار التصريح بالمنفعة العامة

الفرع الرابع: قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزعها وقرار نزع الملكية

## المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة

الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة ولا يجوز أن يتعدى عليها احد بما فيها الدولة، لكن استثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبها بهذا الإجراء أم لم يرضى، ولأنه إذا كانت بالفعل الملكية الخاصة مصونة ومحترمة من الاعتداء عليها، إلا أن هذه الصيانة والحرمة تقف عند حد معين وهو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو التعارض معها، وسنعرض هذا في مطالب وهي كالآتي:

### المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

#### الفرع الأول: تعريف صور نزع الملكية للمنفعة العامة

##### أولاً: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.

عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر: " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيص للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>1</sup>، أي أن نزع الملكية للمنفعة العامة يدخل في دائرة المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما نشهد أيضا بأنه إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه في حالة تحقيق المنفعة العامة، وبإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون المنقولات وكذلك الحقوق العينية.

يقصد أيضا بنزع الملكية للمنفعة العامة: حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة نظير تعويض عما يناله من ضرر<sup>2</sup> أي سلب مالك العقار من ملكه الخاص وذلك بطريقة

<sup>1</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية. (ط: 3؛ بن عكنون الجزائر: الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1992)، ص 88.

<sup>2</sup> - الدكتور سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة. (لا.ط؛ لا.م: دار الفكر العربي، 1996)، ص 601.

حتمية جبرية تلزم بأن يسلم ملكيته دون أي مناقشات وغيرها، لأن ملكه هذا متوقف على منفعة عامة التي قد تكون هي نفع له بصفته فرد من أفراد الدولة غير أن هذا الحرمان أو سلب الملكية لا يذهب هباء منثورا للمنزوع ملكيتهم بل يقدم لهم عوض عادل ومنصف مقابل تلك الملكية المنزوعة لهم أو عما يلحقهم من ضرر.

كما نظم القانون الجزائري موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث نص الدستور الجزائري في المادة 20 منه على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"<sup>1</sup>.

بعد ما تطرقا إلى تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية يجدر بنا بيان وتوضيح أعمالها التي وضحها المشرع المصري وبينها أنور طلحة في كتابه كما يلي<sup>2</sup>:

يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 الذي تنص عليه المادة 2 كما يلي:

**1- إنشاء الطرق والشوارع والبيادين أو توسيعها أو تعديلها أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة**

أي من أجل زيارة الطرق وذلك لتسهيل عملية التنقل ونقص أو حل المشاكل التي تعرقل تنظيم اليسر والتي تعتبر لازمة له سواء تعلقت بنقل البضائع أو الأشخاص.

تتطلب أعمال البناء تحسين التخطيط العمراني، وتنشأ الأحياء الجديدة من أجل تعمير البلاد و تطويرها وبيانها في أفضل صورة .

**2- مشروعات المياه والصرف الصحي**

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية،

الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21.

<sup>2</sup> - أنور طلحة، نزع الملكية للمنفعة العامة. (لا. ط. لا. م : لا. ن، لا. ت)، ص 49.

المراد بالمصادر تكرير المياه بعد إيداعها إلى المحطات المخصصة لذلك ومهما اختلفت هذه المصادر من أنهار وآبار وتوصيلها إلى التجمعات السكانية كما يدخل في مشروع المياه توصيل المياه لري الحدائق التابعة للسكان، أما مشروعات الصرف الصحي تتمثل في الأعمال اللازمة لتجميع مياه الصرف الصحي من أجل استغلالها بشكل إيجابي.

### 3- مشروعات الري والصرف

أي إنشاء مخارج للمياه وتغيير مسارها، كما أنه يجوز للجهة القائمة على هذا المرفق جزء من ملكية العقارات اللازمة لذلك من المواقع الأقل إضراراً بالمالك طالما كان الموقع يحقق الغرض المطلوب فقد تكفل قانون الري الصرف رقم 12 لسنة 1984 بتقدير التعويض المستحق عن ذلك بواسطة اللجنة التي نصت على تشكيلها لهذا التقدير.

### 4- مشروعات الطاقة

المقصود منها وجوب الأعمال الملزمة بإنشاء المحطات المولدة للطاقة كإنتاج الكهرباء والنووية، وما يتطلب ذلك من مد الأسلاك ومواسير أو مخازن للوقود اللازم لتلك المحطات، وجاز للمرفق المراد به تلك المشروعات للطلب بنزع ملكية العقارات اللازمة لذلك، إضافة إلى نزع ملكيات عقارية أخرى اللازمة لتحقيق الغرض للمشروع.

### 5- إنشاء الكباري والمجاري السطحية والممرات السفلية أو تعديلها

جاز للجهة الإدارية المختصة نزع ملكية العقارات لإنشاء الكباري العلوية سواء فوق الطرق أو فوق الأنهار، إذ يمتد نزع الملكية إلى الأراضي اللازمة للاستعمال للكوبري وصولاً للطريق العام باعتبار أن تلك الأراضي لازمة لتحقيق الغرض من المشروع.

### 6- مشروعات النقل والمواصلات

يقصد به إعداد مشروعات النقل والتي تعتبر لازمة لتسيير وسائل النقل باختلاف أنواعها وإعداد مشروعات المواصلات السلكية واللاسلكية بما تحتاجه من معدات وإمكانات وباعتبارها مرافق عامة جاز للملتزم تسييرها بأن يطلب نزع ملكية العقارات اللازمة لذلك.

## 7- أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة

أغراضه التي يتطلبها التخطيط العمراني نزع ملكية العقارات اللازمة لذلك بغية تحسين المرافق العامة.

## 8- ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر<sup>1</sup>

ورد في القانون رقم 10 سنة 1990 أعمال المنفعة العام على سبيل المثال ولم يردها على سبيل الحصر تعتبر من أعمال المنفعة العامة الأعمال التي نص عليها قانون آخر.

### ثانيا: صور نزع الملكية للمنفعة العامة

إن حالة التملك الجبري المسمى في الاصطلاح القانوني: نزع الملكية الجبري ولهذا التملك الجبري في الأحكام القانونية والشرعية صورتان، بحسب صاحب المصلحة فيه:

#### 1- الشفعة

هي حق ممنوح شرعا لشخص أن يملك العقار جبرا على مشتريه بما قام عليه من الثمن والتكليف، ويسمى صاحب هذا الحق شفيعا، ويثبت حق الشفعة شرعا للشريك (من كان مشتركا في ملكية عين العقار) والخليط (هو المشارك في الحقوق العقارية)، الجار الملاصق (هو من يتصل عقاره بعقار غيره من إحدى الجهات اتصالا مباشرا دون فاصل)<sup>2</sup>.

#### 2- الاستملاك لأجل المصالح العامة

قد أجاز الشرع الإسلامي استملاك الأرض المجاورة للمسجد جبرا على أصحابها إذا امتنعوا عن بيعها وضاق المسجد بأهله واحتاج إليها كما أجازوا مثل ذلك لأجل توسيع الطريق إذا دعت حاجة الناس إلى توسيعه وذلك بالقيمة التي يساويها العقار المستهلك، وأيضا لقد نص الفقهاء على أنه يجوز أن يؤخذ لتوسيع الطريق جانب من المسجد عند الحاجة، إن قانون الاستملاك للمصالح العام لدينا يسوغ نزع الملكية الجبري من كل عقار،

<sup>1</sup> - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 52 .

<sup>2</sup> - مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي المعاصر. الجزء الأول (الطبعة: الثانية؛ جدة: دار البشير، 1425 هـ -

2004م)، ص 339.

تقرر السلطة الإدارية العليا وجود الصالح العام في استملاك المنفعة من المنافع العامة كالمدرسة أو المستشفى أو الحديقة، وذلك بقيمته التي تقدرها له لجنة الخبراء فجميع هذه الأحوال تستند الملكية فيها فقها إلى سبب العقد، فملكية الشفيع للعقار المقضي له بها في صورة الشفعة وملكية الجهة المتملك لحسابها في صورة الاستملاك، تعتبر مستندة إلى عقد شراء جبري يقدر وجوده بطريق الاقتضاء والاستلزام، فيعترض حصول البيع والشراء بين الطرفين بإرادة السلطة الملزمة كنتيجة لقضاء القاضي بتمليك شفيع، أو لعملية الاستملاك الجاري من الجهة صاحبة الحق فيه وفقا للأساليب والمراسم المشروعة، هذا ما يقتضيه التخريج الفقهي لحالات التملك الجبري.

فيتضح بناء على ما تقدم، أن العقد في سببية الملكية يكون تارة رضائي وتارة جبريا وأن العقد الجبري يكون تارة صريحا وتارة مقدرا اقتضاء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة وشروطها

#### أولاً: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة

##### 1- طريقة استثنائية

إن الهدف من هذه الطريقة هو الوصول إلى المنفعة العامة وتحصيلها مقابل ذلك أن يدفع للمنزوع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا.

فالتبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية تشكل خطرا على الملكية الخاصة المحمية من طرف القانون والدستور وعلى الإدارة قبل أن تشرع في عملية نزع الملكية يلزمها أتباع طرق قانونية لأنها متعلقة بالنظام العام، لأن هذه الطريقة القانونية التي تتبعها الإدارة انعدامها يؤدي إلى إلغاء عملية نزع الملكية وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 186/93

<sup>1</sup> - مصطفى أحمد الزرقا، المرجع السابق، ص 340.

المنفذ لقانون 11/91 على أن الوالي مجبر على مطالبة المستفيد من نزع الملكية بإثبات محاولة الاقتناء بالتراضي وذلك عن طريق تقرير كتابي يرفق بالملف<sup>1</sup>.

مع ذلك فالأملاك العامة لا يجرى عليها نزع الملكية فهي قائمة على مبدأ عدم التصرف فيها لذلك كان من الأولى على الإدارة أن تتفق مع مالك المال من نزع ماله حتى تتمكن الإدارة من نزع ملكيته، أو بالاتفاق معه، وهذا أيسر وأسهل حتى ينتقل المال من الملكية العامة إلى الملكية الخاصة.

بتفسير آخر تلجأ الإدارة دائماً إلى الطرق الودية لاكتساب الأموال الضرورية لمباشرة نشاطاتها، لكن إذا رفض المالك أو تمسك بطلبات مبالغ فيها فهنا تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية التي تسمح لها بتملك تلك الأموال، ولهذا يعتبر نزع الملكية اعتداء خطير على الملكية حيث يعتبر إحدى المظاهر النموذجية لعدم المساواة بين الإدارة حارسة المصلحة العامة والأفراد الذين لا يحمون إلا مصالحهم الخاصة.

من هذا المنطلق يستمد إجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي من كونه لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية قصد حماية الملكية الخاصة من تصرفات غير الشرعية<sup>2</sup>، ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفقاً للقواعد الأصولية " الاستثناء لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره"<sup>3</sup> فهذا الشرط يعد قيد القانونية على السلطة التقديرية للإدارة يعتبر من النظام العام يثار تلقائياً من طرف القاضي.

## 2- طريقة جبرية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة من اختصاص السلطة الإدارية وإن كان من الجائز أن يكون المستفيد من القرار شخصاً خاصاً يدير مرفق عام بناء على العقد الذي أبرمه مع

<sup>1</sup> - ينظر: محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري " المفهوم و الإجراءات". ( أطروحة دكتوراه في القانون العام )، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 44.

<sup>2</sup> - المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الجزائر، جوان 2000، ص 03.

<sup>3</sup> - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري أموال الإدارة العامة وامتيازاتها. الجزء الثالث (لا.ط؛ القاهرة: دار الفكر العربي، 1979 )، ص 271.

الإدارة<sup>1</sup>، ولكي يتحقق النفع من جراء مسألة نزع الملكية استوجب على الإدارة أن تلجأ إلى امتيازات السلطة العامة التي لم يسبق للأفراد التعامل بها فهي بذلك تتمكن من تطبيق قراراتها عليهم بطريقة جبرية وهذا طبقاً للقواعد المعروفة بالفرار الإداري، ويعتبر لجوء الإدارة إلى هذا الأسلوب مظهر من مظاهر سيادة الدولة، ويبرز الأهمية التي تحققها العملية إنجاز المشاريع التي تحقق المصلحة الجماعية كالتنفيذ المباشر وامتياز الاستيلاء المؤقت، وامتياز نزع الملكية جبراً وهذه الامتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة لذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية للأفراد ضد تعسف الإدارة وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات الغير مشروعة، إلا أن القاضي يبقى مقيداً بقواعد عدم جواز تهديم المباني العمومية التي تم إنجازها بصفة غير مشروعة<sup>2</sup>.

### 3- قصد تحقيق المنفعة العامة

إن فكرة المنفعة العامة عرفت مفاهيم مختلفة اعتبرت كمبدأ دستوريا لحماية أملاك الأفراد الخاصة حيث أن المادة 02، فقرة 02 من القانون 91-11 تنص المادة على أنه لا يكون نزع الملكية ممكن إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق عمليات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، بمعنى أن الأسس القانونية التي تقوم عليها المنفعة العامة هي اعتماد مشاريع تدخل في نطاقها، ففي حال غياب هذه المشاريع وكانت غير قانونية فإنه يجوز بل من حق أصحاب الحقوق الطعن فيها، وقد توجهت المحكمة العليا إلى أن نزع الملكية للمصالح الخاصة مخالف للقانون وينجم عنه إلغاء قرار نزع الملكية، وهنا تكون الجهة النازعة للملكية عاجزة عن استغلال العقارات المنزوع ملكيتها لغير الهدف المراد تحقيقه في قرار نزع الملكية ولو كان للمصلحة العامة، وإذا كانت هناك مخالفة يبطل القرار المطعون فيه إذا نزع ملكية أرض لإنشاء طريق فيها هنا لا يمكن للجهة النازعة للملكية استقلالها لبناء سكنات وما شابهها.

<sup>1</sup> - حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري. (لا.ط؛ الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2004)، ص 364.

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة". مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر 1994: لا. ن، العدد: 02، لا. ت، ص 09.

نلاحظ أن القانون 91 / 11 قد حصر الحالات التي تمكن الإدارة إلى اللجوء إلى نزع الملكية وهي (عمليات التعمير - عمليات التهيئة العمرانية - عمليات التدخل في إطار التخطيط) فالمراد من هذه الحالات هو إنجاز منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، بصيغة أخرى أنه يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العمومية والمقصود بها وفقا لما جاء في المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية: " كل عملية تستجيب لحاجات التعلق بالصالح العام".

حيث أن الصلاحيات المخولة للإرادة في هذا المجال تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد<sup>1</sup> وقد نص قانون 11/91 في المادة 2/2 على بعض العمليات التي جاءت بها على سبيل المثال لا الحصر.

#### 4- إلزامية التعويض المسبق والمنصف

من خلال ما ورد في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري فإن الفرد لا يجوز حرمانه من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا ولكن الإدارة هي الوحيدة التي تملك الحق في نزع جزء من الملكية أو كلها إذا كانت داخلة في إطار المنفعة العامة، فهنا يجب على الإدارة أن تقدم مقابلا أو تعويضا عن ما نزعته من الأفراد فهذا التعويض يجب أن يكون عادلا ومنصف أي أنه يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي أن يشمل الضرر الحاصل الحالي المباشر والمؤكد.

سواء كان هذا التعويض نقدي أو عيني كما تتجسد حتمية التعويض عن من نزعت لهم ملكيتهم في منع الإدارة من المساس الخاصة ما لم تتم إحدى الشروط التالية إما قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة صريحة أو ضمنية ( إن لم يرفع المالك المعني الدعوى ضد قابلية التنازل المحدد لمبلغ التعويض المقترح)، أو مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.

<sup>1</sup> - المرشد المتعلق بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 04.

بعبارة أخرى نصت عليها المادة 20 من الدستور الجزائري: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"<sup>1</sup> وإن هذا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد يفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع التعويض، وجاء قانون نزع الملكية ليكرس هذا الحق الدستوري في نص المادة الأولى منه ونصت: "عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادي والمنصف".

### ثانيا: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة

من أجل إتمام عملية نزع الملكية للمنفعة العامة لا بد لمالك العقار الذي ملكه متوقف على الصالح العام أن يستغني على ملكه الخاص دون معارضة الإدارة لهذا القرار، لأنه أصلح لجلب المنفعة العامة، إلا أن هذا النزع يتضمن جملة من الشروط وهي التالي:

#### الشرط الأول: أن يكون الشيء المراد نزع ملكيته عقار

هنا يبدو الفارق بين نزع الملكية للمنفعة العامة والتأميم الذي ينصب على مشروع أو مشروعات معينة، أما نزع الملكية فلا ينصب إلا على عقار فيكون نزع الملكية على أموال عقارية معينة ومتميزة مملوكة ملكية خاصة<sup>2</sup>

#### الشرط الثاني: نزع الملكية منوط بتحقيق المصلحة العامة

هذا الشرط من الأهمية بمكان ولهذا نجد أن أغلب دساتير العالم تنص على أن لا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ولهذا لا يكون مبالغين إذ قلنا أن هذا الشرط مبدأ دستوري لحماية الأفراد وإذا لم ينص عليه الدستور فإن القوانين التي تنظم نزع الملكية لا بد أن تنص عليه وتطبيقها لذلك تنص المادة 17 من الدستور الجزائري على أن: لا يتم نزع الملكية إلا في

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ 1996/12/07 المتضمن: دستور الجزائر، (الجريدة الرسمية، عدد 76، السنة 1996).

<sup>2</sup> - الدكتور محمد أنس قاسم جعفر، المرجع السابق، ص 89.

إطار القانون ويترتب عليه أداء تعويض عادل ومنصف ولا يجوز معارضة إجراء نزع الملكية للصالح العام بحجة أي اتفاقية دولية.

نلاحظ في هذا المجال أن المشرع دستورياً كان أم عادياً علق نزع الملكية على تحقق المنفعة العامة للإدارة ولم يقيد بها في هذا المجال بقيود محدودة ولا يكون نزع الملكية ممكناً في هذه الحالة وبناءً على ما تقدم تلك الإدارة أن نقدم بمنتهى الحرية ما يلي: أن تحقيق المنفعة العامة التي تبرر إلجائها إلى نزع ملكية عقار مملوك لفرد من الأفراد ولا يمكن محاسبتها في هذا الصدد على أساس أنه كان لها أن تحتار عقار آخر أصح لتحقيق المنفعة العامة التي لجأت إلى نزع الملكية بسببها.

على هذا فإن الإدارة إذا قامت بنزع ملكية مكان فلها أن تختار مكان أو عقار آخر أصح لتحقيق المنفعة العامة مثل إقامة مستشفى فلا يجوز للأفراد مجادلة الإدارة في ذلك لأن اختيار هذا المكان أو غيره أمر تقديري من اختصاص الإدارة يصدر عنها بعد دراسة وبحث ولهذا فإن القضاء ليس له أن يعقب الاختيار من الناحية الموضوعية مادامت قرار الإدارة قد خلا من إساءة استعمال السلطة<sup>1</sup>.

للإدارة الحق أن تقدر المساحة التي ترى لزومها للمشروع، ولا يقتصر الحق في ذلك على العقارات اللازمة مباشرة للمشروع، بل يجوز لها التوسع في نزع الملكية في حالات معينة مثل: إذا كان الغرض من نزع الملكية هو إنشاء أحد الشوارع أو الميادين أو إنشاء حي جديد أو لشأن من شؤون الصحة أو التحسين أو التجميل جاز أن يشمل نزع الملكية فضلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي التي ترى السلطة القائمة.

كما يجوز نزع ملكية أي عقارات أخرى قصد تحقيق هذا الغرض المقصود من هذا المشروع.

<sup>1</sup> - الدكتور محمد أنس قاسم جعفر، المرجع السابق، ص 90 .

### الشرط الثالث: التعويض الكامل:

للتأمين شرطا جوهريا ولازما لأنه هو الذي يوفق بين المصلحة العامة وبين حرمان العقار من ملكه ولا بد من أن يكون هذا التعويض يحقق ضرورة المساواة بين الأفراد أمام الأعباء العامة ويجب أن يشمل هذا التعويض ما لحق من خسارة وما فاته من كسب أي يجب يكون تعويضا كاملا.

### الشرط الرابع: إتباع الإجراءات القانونية

التي تنص عليها القوانين والأوامر والمراسيم في هذا المجال التي تحكمها في الجمهورية الجزائرية الأمر رقم 7-11-1970<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامة

#### الفرع الأول: أساس نزع الملكية للمنفعة العمومية

حق الملكية أصبح حق مقيد وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليتها من جهة وكبح من جهة أخرى، وقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود في المادة 16 حيث نص على أن الملكية الخاصة لاسيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد أن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون، أما الدستور الأخير لسنة 1996 فقد نص في 52 منه على "أن الملكية الخاصة مضمونة"، وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العمومية، وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية المطلق فإنه في ذات الوقت قيد على إرادة الإرادة وفي نفس الوقت ضمان للملكية، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإرادة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف.

لقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث على أركان القرار

<sup>1</sup> - الدكتور محمد أنس قاسم جعفر، المرجع السابق، ص 92 .

الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض.<sup>1</sup>

من ثم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المدية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإرادة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام، لقد كانت المخططات الوطنية والمحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976 ولقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة<sup>2</sup>، كما أن القانون الجديد لسنة 1991 في المادة 2 منه رغم حذفه لعبارة للمخططات التنموية فإنه ترك المجال مفتوحاً لأسباب نزع الملكية، وما ذكره من أسباب فإنها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وأمام تعذر حصر الحالات الواقعية أو الواقعية التي يكون قيامها سبب لنوع الملكية، فإنه لا يمكننا حصرها إلا في إطارين هامين:

### الإطار الأول: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى

إن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء والتعمير يعتبر عمل غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة وإنما لافتقاره إلى السبب وخروجه عن دائرة الأسباب القانونية المحددة سلفاً، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإرادة نازعة الملكية والذي يدعوه إلى التدخل، وقيام مثل هذا السبيل يثير أي شكل من أشكال في شرعية قرار الإدارة.

<sup>1</sup> - ينظر: الدكتور عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري. (لا. ط؛ الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1979)، ص 219.

<sup>2</sup> - ينظر: الفقرة الثانية من المادة 3 من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

## الإطار الثاني: قيام الحاجة العامة

الحاجة هي حالة قانونية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت والخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتحقيق الفائدة العامة، وقيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 3 من قانون 1976 ومستوحى من روح نص المادة 2 من القانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال فقط أسباب نزع الملكية فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، وبمرونته تكون للإرادة سلطة واسعة في تقدير قيامها، ولقد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 في المادة 10 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، المقصود بالأهداف هنا ليس هو الغاية فقط فغاية كل قرار إداري هو المنفعة العامة، فتحديد الأهداف يتضمن ختما معاينة وجود الأسباب المتمثلة في مخطط للتعمير أو في وجود حاجة عامة.

فلما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية فإن ذلك يعني رقابة القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة وجديتها ومدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها، ولقد قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني.

## الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/91 المنضم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للطرف الذي يهم الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقاً من معرفة الأطراف الفعالة في عملية نزع الملكية، فباستقراء مواد القانون المذكور سلفاً وكذا مرسوم تنفيذه، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية، محتواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك وحقوق تابعة لملكية خواص، والواقعة في إطار حدود موقع المشرع المزمع إنجازه، فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أطراف وهي: (الطرف النازع للملكية- المستفيد من نزع الملكية- المتضرر)

## أولاً: الطرف النازع للملكية

إن الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع للمنفعة العمومية والشخص الوحيد الذي ينعقد له الاختصاص هو الدولة ممثلة في الوزراء أو الوالي، إن قصور نزع الملكية على الدولة سببه أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة، فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانوناً ومصونة دستورياً من الاعتداء والسلب، ويشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء عن حرمة الملكية الخاصة، إن الأشخاص العمومية العامة والأشخاص العمومية الخاصة والأفراد لا يتمتعون بهذا الامتياز حتى ولو كان غرضه تحقيق المنفعة العامة، لذلك فيترتب أنه ليس بالضرورة أن تكون الجهة النازعة للملكية هي نفسها المستفيدة منها.

## ثانياً: المستفيد من نزع الملكية

بإمكان لكل شخص صاحب حق في نزع الملكية أن يكون مستفيداً منها إذا باشر هذا الحق لحسابه الخاص فيعتبر بالمرّة نازع الملكية ومستفيد، كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع ملكية الغير دون نازع الملكية وذلك بانتقال العقار المنزوعة ملكيته من الذمة المالية لنازع الملكية وإعادة بيعه Transiter إلى مستفيد آخر يباشر أعمال تمثل منفعة عامة، ويمكن أن يكون المستفيد شخصاً عاماً أو شخصاً خاصاً هذا ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي غير أنه بالرجوع إلى قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد أنها لم يتضمن أي إشارة إذا ما كانت دوماً الدولة والجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر؟ بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 07 الصادر في 11 مايو 1994<sup>1</sup>، قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلاً للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائماً في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

إلا أنه إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة، فبالنسبة للأفراد يجب استثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة والمستفيدين من

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم: 07 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

حق الالتزام في ما يخص استغلال المناجم والمحاجر والمياه المعدنية<sup>1</sup> مع إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية وهذا ما جاء به في نص المادة 1/21 من قانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالنشاطات المنجمة<sup>2</sup> على أنه " بدون الإخلال بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون يمكن أن يستفيد صاحب رخصة البحث أو الاستغلال قصد متابعة نشاطاته والأهداف المسطرة من الحقوق والمزايا المشار إليها أدناه الوضع تحت التصرف أو اكتساب العقارات عن طريق التنازل أو نزع الملكية"<sup>3</sup>.

### ثالثا: المتضرر

المتضرر من نزع الملكية هو الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، غالبا ما يكون المتضرر شخص طبيعيا بمعنى فرد أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار لجزائري أو لأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة<sup>4</sup>، إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاصا كالممتلكات شركة مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة، يجدر بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فإن كان مقبولا ومعقولا إمكانية نزع الملكية الخاصة للشخص الاعتباري العام فالملكية العامة تتمتع قانونا بحصانة مطلقة ولا يرد عليها أي استثناء بحيث تحرم جميع أنواع التصرف فيها تلجأ الدولة بصفقتها نازعة الملكية لتجاوز هذه العقبة القانونية إلى عقد اتفاق بين الوزارات المعنية والوزارة الوصية على الملك العام، بهدف نقل ملكيتها إلى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 10.

<sup>2</sup> - قانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالنشاطات المنجمة.

<sup>3</sup> - أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجامعات المحلية. (لا.ط؛ الجزائر: دارهومة، 2001)، ص 70.

<sup>4</sup> - مقداد كرجولي، " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ". المجلة القضائية، لا. م : لا. ن، العدد: 02، 1996، ص

العامة هذا وقد أضاف المشرع الجزائري في المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين والتجار والصناعيين والحرفيين.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وموضوعها

المطلب الأول: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

### الفرع الأول: العقارات.

يقصد به ما يمكن للإدارة نزعه من الأفراد في ما يخص ملكيتهم. لقد استقر الفقه والتشريع في بداية الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق ما نص عليه المشرع الجزائري في كل من المواد (2) و(3) من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا المادة (677) من القانون المدني، حيث تضمنت المادة (2) على أنه "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...".

كما نصت المادة (3) "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية..."، كما تنص المادة (677) من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون"، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص." تنص المادة 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري " الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"، و ملكية

<sup>1</sup> - المادة (34) من المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً أو عمقاً<sup>1</sup>، وإذا كان العقار مكون من أرض وعليها بناء أي أرض مبنية، فإن عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض البناء معاً، ولو كان كل واحد منها مملوكاً لشخص مختلف دون الأرض، كما يمكن أن يكون باطن الأرض محلاً لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر وشق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها<sup>2</sup>.

أما ما يخص العقارات بالتخصيص التي بخدمة دائمة للأرض كالألات الزراعية والمخازن ومنازل الفلاحين فجميعها تابعة للأرض، لذا يجوز أن يشملها أيضاً نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته<sup>3</sup>، كما يجوز نزع ملكية جزء من العقار دون الباقي وهذا ما أشارت إليه المادة 22 من القانون 11/91 حيث تنص " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

إن كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنويين وذلك بغض النظر عن الموضوعية القانونية لمالكها، باستثناء أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية أما أملاك الدولة الخاصة والأشخاص المعنوية العامة غير أنه لا يمكن لشخص المعنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاص لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، بتوضيح آخر والمبين في التالي:

**أولاً: قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين.**

لقد كان القانون رقم 5 لسنة 1907 بشأن نزع ملكية العقارات للمنافع العمومية لدى المحاكم الأهلية والقوانين المعدلة له هي القوانين التي تسري في نزع ملكية العقار للمصلحة العامة أمام القضاء الوطني، ثم صدر مرسوم بقانون رقم 94 لسنة 1931 بإدخال أحكام

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 568.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> - عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة. (لا.ط؛ مصر: دار الكتب القانونية، 1992)، ص 50.

جديدة فيما يتعلق بنزع الملكية للمنافع العامة وصدر مرسوم في 4 نوفمبر سنة 1954 القانون رقم 577 لسنة 1954 يحل محل القانونين رقم 5 لسنة 1907 ورقم 94 لسنة 1931 وأخيرا صدر القانون رقم 10 لسنة 1990 وقضي في المادة 26 بإلغاء القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة أو التحسين والقرار بقانون رقم 2 لسنة 1963 بشأن نزع ملكية العقارات لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي إلي نظام الري الدائم.

جاء في تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون أن التطبيق العملي كشف عن عدم مواكبة قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين رقم 577 لسنة 1954 وتعديلاته للتطورات التي حدثت بالمجتمع والتي من نتيجتها تزايد دور الدولة في إقامة المشروعات ذات النفع العام التي تقتضيها المصالح الاقتصادية والاجتماعية للوطن، بالإضافة إلي توفير أحكامه للضمان الكافي الذي يحقق للملاك الذين تنزع ملكية عقاراتهم اقتضاء التعويض العادل في ظل إجراءات مبسطة، لذلك كان من الضروري وضع تشريع جديد ينظم نزع ملكية العقارات التي تلزم لتنفيذ المشروعات، بحيث يكفل إلي جانب حقوق ذوي الشأن سرعة القيام بهذه الإجراءات المبسطة يحقق هلاك سرعة اقتضاء التعويض العادل في فترة وجيزة وقد جعل القانون تقرير صفة المنفعة بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها بناء علي قرار من رئيس الجمهورية، وأن للجهة طالبة نزع الملكية ولذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في الطعن علي تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف<sup>1</sup>.

لما كان قانون نزع للمنفعة العامة هو من المباحث الرئيسية للقانون الإداري، فإنه لا يعيننا منه هنا إلا الأحكام التي تقررت فيه لحماية الملكية الخاصة، والإجراءات التي رسمت لضمان هذه الحماية، وبخاصية التعويض المنزوع ملكيته تعويضا عادلا عن ملكه.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 549.

**ثانيا: الضمانات التي تكفل حماية الملكية الخاصة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.**

نصت المادة 805 من القانون المدني علي أنه "لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل" ولما كان قانون نزع الملكية للمنفعة العامة هو التطبيق المباشر لهذا النص روعي فيه أن يشمل علي نفس الضمانات الواردة في النص لكفالة الحماية الواجبة للملكية الخاصة فهناك إذن ضمانات ثلاثة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لتأمين حصانة الملكية الخاصة وهي:

**الضمان الأول : عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي يقرها قانون نزع الملكية.**

لا يجوز نزع الملكية إلا في إذ كان ذلك تحقيقا لمنفعة عامة ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية( المادة 2 من القانون 10 لسنة 1990 وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية والمحل المعد لإعلانات بالمقرات الرئيسية لوحدات الإدارات المحلية وفي مقر العمدة أو الشرطة وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار "المادة 3").

يلخص من ذلك أن يكون نزع الملكية الخاصة في الحالة التي تريد فيها جهة الإدارة تحقيق منفعة عامة بشأن من الشؤون التنظيم والتي منها إنشاء شارع أو ميدان أو توسعه أو إنشاء حي جديد وغيرها من شؤون منفعة العامة.

**الضمان الثاني : وجوب إتباع الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية إذا عمدت جهة الإدارة إلي نزع الملكية الخاصة.**

هذه الإجراءات تتلخص فيما يلي<sup>1</sup>:

**1- بيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة.**

يصدر بذلك قرار من رئيس الجمهورية كما سبق القول، ورفق بهذا القرار مذكرة ببيان المشروع المطلوب والمراد تنفذه ورسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع والعقارات اللازمة له

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 550.

ينشر هذا القرار علي الوجه المبين فيما سبق الوجه المبين في ما مضى، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية الحق في دخول لأراضي التي تقرر نزعها للمنفعة العامة لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار.

2- حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية ومن الصراف.

على أن يسبق عملية الحصر هذه بعض الإجراءات، مثل الإعلان عن الموعد المحدد له وإخطار أصحاب الشأن المعنيين بهذا الموعد بخطاب موسى عليه بعلم الوصول كي يتم حضورهم أمام هذه اللجنة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم، على أن تقوم اللجنة بكتابة محضر يبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحل إقامتهم، ويكون التحقق من صحة هذه البيانات بمراجعتها على دفاتر سجلات المكلفات المراجع الأخرى.

أن يوقع أعضاء اللجنة والحاضرون على كشوف الحصر وإقرار منهم بصحة البيانات الواردة بها، وإذا أمتنع أحد ذوى الشأن على التوقيع أثبت ذلك في المقرر مع بيان أسباب امتناعه.

يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل تحفظ بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً وعضوية مندوب عن كل مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل عامين.

يقدّر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار، خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كما أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا المادة "6".

تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض كشوفاً من واقع عملية الحصر والتحديد تبين فيها كل ما يتعلق بالعقارات والمنشآت التي تم حصرها فسواء في ما يخص بالمساحة والموقع وأسماء الملاك والتعويضات أو غيرها على أن تعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي لهذه الجهة وفي مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة شهر ويتم إخطار الملاك وأصحاب الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلام في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدين يوميتين واسعتي الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف الخرائط في الأماكن المذكورة ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول "المادة 7"<sup>1</sup>.

أجاز القانون لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في الاعتراض علي البيانات الواردة بكشوف العرض ويقدم الاعتراض إلي المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إلي البلدية أو الدائرة التابعة لها بعاصمة المحافظة لكائن في دائرتها العقار، ولذوي الشأن الحق في الطعن علي قرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال سنتين يوماً من تاريخ إعلانهم.

3- أجاز القانون لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة "7" الحق في الطعن علي تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت ويرفع الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط وينظر الطعن علي وجه السرعة "المادة 9".

تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهاية إذ لم تقدم عنها معارضات أو الطعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين "8، 9" من هذا القانون

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 552.

لا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئاً سنتين من تاريخ قرار المنفعة العامة في لجريدة الرسمية، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها "المادة 12" أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية علي المبالغ المقدرة لهم بمعرفة لجنة تقدير التعويض وإذ تعذر الدفع لأي سبب كان أودعت المبالغ بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية مع إخطارهم بذلك يكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم بتعذر الدفع مبرئاً لذمة الجهة المذكورة من القيمة التعويض عن عدم الانتفاع "المادة 13".

4- الاستيلاء المؤقت علي العقار: وفي حالة الاستعجال قد تري الجهة نازعة الملكية ضرورة الاستعلاء المؤقت علي العقار المطلوب نزع ملكيته حتى تتم الإجراءات اللازمة لنزع الملكية فيصدر بذلك قرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه، ينشر في جريدة رسمية ويشمل بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلي القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة و يبلغ قرارا لاستيلاء لأصحاب الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول يقدمون فيه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار ويترتب علي نشر القرار الاستيلاء في الجريدة الرسمية اعتبار العقار مخصصا للمنفعة العامة ويكون لذوي الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلي حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ويتم تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "6" من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء<sup>1</sup>.

تقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإعلان ذوي الشأن بذلك، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانيه بقمة التعويض حق الطعن علي هذا التقدير علي النحو المبين بالمادة "9" والمادة "14" من هذا القانون ويجوز للوزير المختص بناء علي طلب الجهة المختصة في حالة وحصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا علي العقارات لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ويحصل هذا

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 553.

الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ إجراء آخر، ويتم تقدير التعويض الذي يستحق لذوي الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "6" من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ولذوي الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن علي تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة "9" والمادة "15" وتحديد مدة الاستيلاء المؤقت علي العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في القيمة.

إذ دعت الضرورة إلي مد مدة الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن علي ذلك وجب علي الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء وطبقاً للأسعار السائدة وقت نزع الملكية أما إذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب علي الجهة المختصة أن تعيد العقار إلي حالته الأولي أو أن تدفع تعويضاً عادلاً للمالك أو أصحاب الحق "المادة 16".

### الضمان الثالث: وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويض عادل.

قدمنا أن الجهة القائمة بنزع الملكية تعد كشفاً من واقع عملية الحصر تبين فيه التعويض الذي تقدره للعقار المطلوب نزع ملكيته، فإن لم يتعرض المالك على هذا التقدير تقاضى التعويض المقدر، ووقع نموذجاً خاص بنقل ملكية العقار للمنفعة العامة، وإيداع هذا النموذج في مكتب شهر العقار يترتب عليه بالنسبة إلى العقار جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع.

أما إذا اعترض المالك على تقدير المصلحة للتعويض، فإن الاعتراض يقدم إلى المقر الرئيسي للجهة أو المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، ويجب أن يرفق إذن بريد قيمته (2%) من قيمة الزيادة التي يطلبها بحيث لا يقل هذا المبلغ عن خمسين قرشاً ولا يجاوز عشرة جنيهاً، ويعتبر الاعتراض كأن لم يكن إذا لم

يرفق به هذا الرسم كاملا وذلك للإستثاق من جديد الاعتراض، وقد قدمنا أنه في حالة عدم الاعتراض يصدر الوزير قرار بنزع ملكية العقار، ويودع القرار في مكتب الشهر فيكون لإيداع جميع الآثار المترتبة على شهر عقد لبيع.

أما إذا اعترض الملاك وأصحاب الحقوق على تقدير الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للتعويض، فإن الاعتراض يقدم إلى المقر الرئيسي لتلك الجهة أو إلى المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، ولذوي الشأن الحق في الطعن على العقار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبنية في قانون المرافعات خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار.

إضافة إلى للجهة طالبة نزع الملكية ولأصحاب الشأن خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء عرض الكشوف الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتتنظر المحكمة في الطعن على وجه السرعة والطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (6)، كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصول من تلك الجهة على التعويضات المقضي بها ابتدائي إذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات المصلحة مع إخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، يكون ودفع التعويض لذوى الشأن، أو إخطارهم بتعذر الدفع، ميرثا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه في المادة (14).

للجهة القائمة بنزع الملكية ولأصحاب الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار المذكور وتتنظر المحكمة في الطعن على وجه السرعة.

الطعن في تقدير التعويض لا تحول دون حصول ذوى الشأن على المبالغ المقدره بمعرفة الجهة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون، كما لا يحول استئنافهم، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات المصلحة مع إخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوى الشأن، أو إخطارهم بتعذر الدفع، ميرثاً لذمة المصلحة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع في حالة استيلاء المصلحة على العقار تمهيدا لنزع ملكيته وبراعى فيما يتعلق بالتعويض تطبيق القواعد الآتية:

أ- إذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة، فلا تحسب هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق، وإذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروع التنظيم داخل المدن، وجبت مراعاة هذه الزيادة أو النقصان في تقدير التعويض.

ب- العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروع التنظيم في المدن دون أخذ جزء منها، يلزم ملاكها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا الحكم إذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن قاصراً على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ جزء من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه.

ج- العقارات اللازم نزع ملكيته جزء منها تشتري بأكملها، إذا الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به، ويكون ذلك بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن.

د- لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو عقود الإيجار أو غير ذلك، إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد، وذلك بغير إخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه، وكل ما يعمل أو يتخذ من هذا القبيل بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية يعتبر أنه أجرى للغرض المذكور، ولا يدخل في تقدير التعويض.

هـ- دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية لا توقف إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها، وينتقل حق الطالبين إلى تعويض.

و- جميع المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها في حالة التأخير بطريق الحجز الإداري.

ن- جميع المبالغ التي تستحق لذوي الشأن وفقاً لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الدفع مبلغ قدره جنيته عن كل مبلغ يجاوز عشرة جنيتهات مقابل رسم الدمغة والتوقيع على لمستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل إعفاء الأوراق وغيرها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية.

هي تلك الحقوق العينية الأصلية المستقلة التي لا تتبع حق آخر كما أن أوسع الحقوق العينية الأصلية هو حق الملكية إذ يخول لصاحبه كل السلطات المتصورة على شيء مادي من استعمال واستغلال وتصرف فالمالك الشيء استعماله أي استخدامه فيما هو قابل أو صالح له من أوجه الاستخدام وما يتولد أو ينتج من ثمار وقد يكون قانونياً بالانتازل عن ملكيته إلى الغير أو بتقرير حق عيني أصلي آخر أو حق عيني تبعية للغير عليه بحيث نظم القانون المدني الحقوق العينية على سبيل الحصر وهي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستغلال، حق السكن، حق الارتفاق) وتتمثل الحقوق العقارية التبعية في (الرهن الحيازي، حقوق الامتياز) فهذه الحقوق تعتبر أموالاً عقارية طبقاً لنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري، فلما كانت هذه الحقوق العينية قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكية كالعقد والوصية وغيرهما فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والاستيلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق التي يمكن للدولة إنشاء حق الارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون اللجوء إلى طريق نزع الملكية أما بالنسبة لحق الارتفاق الذي قد

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 558.

يكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار، فحق الارتفاق يعرفه المشرع" حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر".

لما كان حق الارتفاق مقرر لمنفعة عقار معين فالمنفعة التي يحققها هنا هي منفعة عينية تتعلق بالعقار لا منفعة شخصية تعلق بالمالك، فكان من الأصل بقاء هذا الحق واستمراره رغم تغير ملاك العقار المرفق، ولكن ليس معني هذا انه يعتبر حقا أبديا أو دائما في جوهره بل تملك الإرادة تأقيته بأجل معين، وحينئذ يكون انتهاءه بانقضاء هذا الأجل وعلى خلاف حق الملكية الذي لا ينقضي مهما طالت مدة عدم استعماله وتخضع كل الحقوق العينية المتفرعة منه للتقادم المسقط فتتقضي بمضي المدة القانونية علي عدم استعماله<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: المنقولات.

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماما مثل الأفراد وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير<sup>2</sup>، لذلك فهي تخرج أصلا أو بطبيعتها عن نطاق موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو ما جعل المشرع الجزائري يخرجها من نطاق الأموال المحددة على سبيل الحصر في المادتين 2 و3 من قانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفي المادة 677 من القانون المدني، وطالما أن مثل هذه الحقوق غير منظمة بالقانون العام أو الخاص في نزع الملكية في القانون الوضعي الجزائري وعليه من الضروري وضع نصوص قانونية خاصة ليكون الأساس الشرعي للعملية تطبيقا لمبدأ المشروعية كلما طلب الأمر توسيع مجال نزع الملكية إلى نوع معين أو محدد من الحقوق المنقولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ينظر: حسن كيره: المدخل إلى القانون. ( ط: 5؛ الإسكندرية: لا. ن، د. ت)، ص 460.

<sup>2</sup> - ينظر: محمد زغداوي: المرجع السابق، ص 104.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 105.

## أولاً: المنقولات بالطبيعة.

يقصد بالمنقولات بالطبيعة (Meubles par nature) الأشياء المادية الغير ثابتة، القابلة لنقل من مكان إلي آخر دون تلف، ومن أمثلتها السفن والطائرات، وأثاث المنزل والبضائع والمأكولات والمشروبات.

لقد ثار الشك في بعض الأشياء كالغاز والكهرباء، ولكن الرأي أصبح مستقراً علي اعتبارها منقولات بالطبيعة، إذ هي أشياء مادية تدركها الحواس رغم أنه قد تحتويها أنابيب ثابتة لها صفة العقار وتطبيقاً لذلك يعتبر اختلاسها من قبيل السرقة التي لا تقع إلا علي المنقولات.

## ثانياً: المنقولات بالمال.

يقصد بالمنقولات بالمال (Meubles par anticipation) أشياء هي بحسب طبيعتها من العقارات، ولكنها تخذ حكماً وافتراساً وصف المنقولات باعتبار أنها ستصير كذلك في القريب ومثل هذا الافتراض القانوني إنما تبرره الغاية منه ذلك أن بعض العقارات بطبيعتها تكون معدة - أما بحسب طبيعتها وأما بإرادة الأفراد - لكي تصير منقولات بالطبيعة في القريب، فيكون من المنافع استباق هذا المآل القريب دون انتظار حلوله وإخضاعها لحكم العقار، تيسيراً في الإجراءات وتخفيفاً من القيود فيما يرد عليها من تصرفات أو حجوز.

من أمثلة هذه المنقولات بالمال: الأشجار المعدة للقطع، والمباني المعدة للهدم، المحصولات الزراعية المعدة للجني، والمعادن أو الأحجار المعدة للاستخراج أو الاقتطاع من المناجم أو المحاجر<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع: الغاية من نزع الملكية:

إن أهمية نزع الملكية تتجلى في تحقيق المنفعة العامة، التي سنوضحها في التعريف، وبعد ذلك نقوم ببيان سلطة الإدارة اتجاهها والمعايير أو الضوابط المعتمد عليها في تحديدها.

<sup>1</sup> - حسن كيره: المرجع السابق، ص 714.

## أولاً: تعريف المنفعة العامة.

إن المنفعة العامة تعتبر ضرورية ومهمة في مجال التصرفات الإدارية لانعكاسها السلبي على الملكيات العقارية للأفراد، فبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يعرف المنفعة العامة نظراً لكونها فكرة مرنة ومتطورة، ترتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة ومفهوم المنفعة العامة مرن وقابل للتطور حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي في ذلك: " هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التدخلية في الاقتصاد، إلى الحد الذي جعل كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة الشيء الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة، ويضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز بتدخلات الدولة في ضلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساساً بسبب الأزمات الاقتصادية، أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع الحاجات اقتصادياً، اجتماعياً وترفيهياً أصبحت مطلباً جماعياً ملحا..."<sup>1</sup>.

انطلاقاً من هذا التعريف نستنتج بأن المنفعة العامة تقوم على اعتبارين أساسيين ومهمين جداً أولهما ضرورة تحقيق المصلحة العامة، وثانيهما حماية الملكية الفردية ففكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، التي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرفق العام ومناطق النشاط الإداري.

## ثانياً: سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة.

إن صلاحيات الإدارة في تحديد المنفعة العامة مستمدة من تمتعها بسلطة الملائمة وبالنتيجة فسلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية، وتظهر سواء في حريتها في اختيار العقار المناسب أو حريتها في تقدير المساحة المناسبة.

## ثالثاً: سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب.

إن الإدارة حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية. وذلك دون تدخل القضاء في مدى ملائمة هذا التقدير، لأن الإدارة هي الأعم بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع ذي النفع العام الذي تهدف إلى إنجازه، وبالتالي فلا

<sup>1</sup> - محمد زغداوي: المرجع السابق، ص 115.

يجوز للأفراد مخاصمة الإدارة في موضوع اختيارها لأنها هي الوحيدة التي تملك أسباب ووسائل التقدير.

#### رابعاً: سلطة الإدارة في تقدير المساحة المناسبة

إن الإدارة حرة في اختيار المساحة المناسبة المطلوب نزع ملكيتها، فلا يتدخل الأفراد لمنازعة الإدارة حول المساحة الملائمة والمناسبة للمشروع بأنها نزعت من ملكيته ما يزيد على المطلوب للمنفعة العامة ويمنع على القضاء الإداري أيضاً أن يقم ويدخل نفسه في هذا الجدل تفادياً للمشاكل التي لا تبغي الإدارة حصولها، لا بين الشعب في ما بينهم ولا بين الشعب والإدارة أيضاً، ويجب على القضاء الإداري تقديرها لسلطة الإدارة كما أنه مطالب بأن ينصف الإدارة في حرية تقديرها، احتراماً لسلطة الملائمة التي تتمتع بها في القيام بنشاطها الإداري.

#### خامساً: معيار تحديد المنفعة العامة

إن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطين جعل الإدارة ملزمة باحترامه أثناء تقديرها للمصلحة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، فإن ضوابط تحديد المنفعة العامة مرتبطة:

- بالأعمال والمشاريع المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير.
- وبالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية.
- وبالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط: بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى، فنزع الملكية يتطلب تدخل إجراءات أخرى، وهذا ما يسمى في الفقه الإداري بنظرية الإجراءات الموازية التي تفيد ضرورة تدخل إجراء آخر على الأقل إلى جانب إجراء نزع الملكية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - ينظر: رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري. (مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 22.

## المطلب الثاني: إثبات نزع الملكية للمنفعة العامة

بناء على ما ورد في المادة 02 من القانون رقم 91 - 11 كما يلي : يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يلتزم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

### الفرع الأول: قرار فتح التحقيق المسبق.

#### أولاً- الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق:

يجب إتباع الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية وذلك حسب ما نصت عليه أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 على ما يجب أن يتضمنه القرار<sup>1</sup>، وتبعا لأحكام هذه المادة فإن قرار فتح التحقيق المسبق الصادر من طرف الجهة المختصة يصدر في كل الحالات بقرار من الوالي وذلك بغض النظر عن طبيعة وحالة الأعمال المزمع إنجازها وقيامها وكذلك موقعها الجغرافي.

كما نصت أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

أ- القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.

ب- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ينظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 / 18

<sup>2</sup> - ينظر: وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري. (رسالة ماجستير في القانون الإداري)، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 34.

بما أن قرار فتح التحقيق في النص القانوني السالف ذكره يعد عمل أولي أساسي من أعمال قرار الإعلان عن نزع الملكية للمنفعة العامة التي تضم أهم النشاطات من بينها: التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى وبما أن هذا القرار يشكل أيضا عنصرا أساسيا من هذا القرار فإن الجهة الإدارية المختصة تتمتع بحق ملكية إصدار التصرف القانوني لنزع الملكية لأجل النفع العام وهو مخول لها.

فالوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي 63 / 186 المتضمن الأحكام المختلفة التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية وتستند بصفة حصرية إلى الوالي حيث تنص المادة على أنه " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والمختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم"<sup>1</sup>.

بالنظر إلى صياغة هذه المادة نقول بأن الجهة الإدارية المركزية المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق هي التي أعطيت وأسندت للوالي بصفة حصرية، وفي تفسير المادة أيضا صرحت بأن الأعمال والأشغال بمختلف مجالاتها اللازم إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات أخرى مثل: إنشاء طرق بين ولايتين وأيضا إنشاء السكك الحديدية التي يتولاها القرار الوزاري.

إن إصدار القرار المتعلق بفتح التحقيق المسبق يفتح من طرف الجهات الإدارية المركزية التي تسنده بالصفة الحصرية إلى الوالي، وفي ما يتعلق بنص المادة التي تحت على الأعمال التي يجب إنجازها على مكان ولايتين أو أكثر فإن نزع الملكية يعود بالنفع على المستفيد الذي يحول الملف الخاص بها إلى كل والي مختص إقليميا الذي يهتم

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 35.

بتطبيق جميع إجراءات نزع الملكية وذلك وفقا لأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم السالف ذكره.

### ثانيا- الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق

فالتحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيسا للجنة التحقيق من القائمة المعدة سلفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق تعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء، ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استيفاء التحقيق كافة الإجراءات المحددة قانونا يدي إلى إلغاء هذا الإجراء وإعادة التحقيق من جديد وهو ما استقر عليه قضاء النقض المدني الفرنسي، وكذا نفس الأحكام المعمول بها في النظام الجزائري لأن عملية التحقيق لا تمس أي حق للمالك<sup>1</sup>.

بعد معرفة ما سبق لابد من بيان مضمون قرار فتح التحقيق المسبق وهو أن هذا القرار يكون صادر عن الوالي وهو قرار مسبب تحدد فيه النصوص والبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها، ويذكر فيه وجوبا جملة من النقاط مبينة ومضبوطة على سبيل الحصر لا على سبيل المثال وذلك طبقا لنص المادة 06 من المرسوم 186/93 وهي:

- يجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق
- تحديد تاريخ بدء التحقيق وانتهائه
- تحديد أسماء وألقاب وصفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق
- تحديد كفاءات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكن استقباله، ودفاتر تسجيل الشكاوى، وطرق استشارة ملف التحقيق وطرق الإطلاع على ملف التحقيق)
- تحديد الهدف المبين من العملية.

<sup>1</sup> - ينظر: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 36.

- يجب أن يرفق قرار فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية لتحديد موقع الأشغال المزمع إنجازها وطبيعتها<sup>1</sup>، ولقد نصت المادة "05" من القانون 11/91 على أن القيام بالتحقيق المسبق من اختصاص لجنة تتكون من 03 أشخاص من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية وضمن شروط يحددها القانون وتدعيما لدورهم الحيادي حرص المشرع الجزائري على عدم وجود أية علاقة بالجهة الإدارية نازعة الملكية أو مع المنزوع ملكيتهم<sup>2</sup>.

بالنظر إلى المادة "03" من المرسوم 186/93 فإن الوالي وبعد دراسته للملف المقدم من طرف المستفيدين من عملية نزع الملكية وبغرض إثبات المنفعة العمومية للمشروع يقوم بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها.

هؤلاء المحققين وبالنظر إلى المادة "04" من المرسوم 186/93 يختارهم الوالي من بين:

- القوائم التي تضعها سنويا كل ولاية في هذا المجال والتي تضم من 06 إلى 12 شخصا يختارون من بين قداماء القضاة، أو الموظفين، أو قداماء الموظفين المعنيين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي للتوظيف العمومي.

- من أشخاص خارج هذه القوائم بالنظر إلى خبرتهم وكفاءتهم في سير التحقيقات.

كما أولى المشرع الجزائري أيضا أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق، إذ تنص المادة على أن عدم تحديد تاريخ فتح تحقيق وتاريخ إنجازه يقع تحت طائلة البطلان، لقد نصت الفقرة الثانية للمادة "06" للمرسوم التنفيذي 186/93 - بصيغة الأمر - مدة 15 يوما لنشر قرار التحقيق الإداري المسبق و قبل الشروع في التحقيق، ومدة 15 يوما أخرى لتقديم تقريرها إلى الوالي ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق، ويتم نشره أي نشر القرار الإداري للتحقيق المسبق في آن واحد عن طريق:

- نشر في يوميتين وطنيتين.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي السابق، حيث استعملت المصطلح طرق استشارة ملف التحقيق وهو ترجمة للمصطلح بالفرنسية consultation والمقصود بها الإطلاع.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 05 الفقرة 02 من القانون 11/91.

- نشره بمركز البلدية أو البلديات المعنية.

- كما ينشر ويدون في مجموعة القرارات الإدارية بالولاية.

### الفرع الثاني: سير التحقيق المسبق.

التحقيق المسبق هو المرحلة التي يقوم بها الوالي المختص إقليميا بعد تلقيه ملف المستفيد، وقد نصت عليه المواد 4، 5 و6 من القانون رقم 11/19 والذي يصدر على أساسها قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة المكلفة به ويتعين تحديد غرض هذه العملية، والتي تبدأ بمكان سير وفتح تحقيق وتعيين لجنة تحقيق فقد نظم المشرع عملية سير التحقيق الأولى إتباعه وفق مجموعة من الشروط المتعلقة بالمكان والزمان وشروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق.

### أولاً: الشروط المتعلقة بمكان وزمان إجراء التحقيق.

#### 1- مكان سير وفتح التحقيق:

يعني بموقع فتح التحقيق تعيين أو تحديد الجهة أو المكان الذي يلجأ إليه الأفراد للنظر والإطلاع على ملف التحقيق لمعرفة وتسجيل المعلومات والبيانات التي تخضع لقيود صارمة من أجل تحقيق النفع العام ويترتب على تدوين الملاحظات بصفة حصرية على مستوى الدفتر الخاص بتحقيق هذا الموضوع خصيصا الخاص لهذا الغرض<sup>1</sup> وبالنظر لنص المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم 186/93 فإنه يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعينة أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 06 منه، من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري قد كفل الوالي التمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق وفي حين أنه ولإعتبارات<sup>2</sup> تتعلق بالفعالية والديمقراطية كان من الأولى

<sup>1</sup> - ينظر: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> - ينظر: محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري- مفهوم الإجراءات-. (أطروحة دكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 276.

والملائم إلزامها للوالي بمهام فتح التحقيق في مكان الأكثر تلاعما للمداخيل والإيرادات المحققة للمشروع المراد إنجازه.

بما أن فتح التحقيق يهدف ويرمز إلى توفير إعطاء معلومات وبيانات كافية ووافية للمعنيين عن المشروع المراد إنجازه لأفراد الموطن، فإنه يجب تسهيل وتوفير وظيفة عملية الحصول على هذه المعلومات إلى أبعد الزوايا لتسهيل الإمكانيات المتاحة في سير التحقيق على الأشخاص المكلفين به، فهذا كله ينصب في دائرة إذا كانت الأعمال التي ستتجزر فوق إقليم بلدية محددة ومسيرة كان من اللازم ذكر لمحة عليها في موضوع النص على حتمية القيام بالتحقيق في مقر بلدية معينة، وكذلك نفس الأمر بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية التي كانت من شأن الجهة الإدارية نازعة الملكية بأن تلتزم مثلا بوضع نسخة مطابقة للأصل لملف التحقيق في مقرات، أو في قيادة هذه البلديات على حدا أيضا وضع ملفات التحقيق في نفس الوقت في هيئات أخرى كمقرات الدوائر مثلا والولايات وغيرها من المقرات الأخرى.

مما سبق ذكره لكي تكون هناك عملية وظيفية على بلدية واحدة، لذا يجب أن تكون خاضعة لقرارات ضرورية وإلزامية التي يترتب عليها التعامل بالتحقيق في مقر البلدية المكلفة بذلك.

أما التي تكون فيها عملية وظيفية على ولايتين للمشروع المراد إنجازه، وذلك لغاية تسهيل الحصول على المعلومات بأقل جهد في سير التحقيق على المكلفين بذلك

## 2- زمن إجراء التحقيق:

إن زمن إجراء التحقيق المعاد المحدد لإجراء هذا التحقيق من جهة وساعات وأيام إجرائه من جهة أخرى بالنسبة للميعاد المحدد لإجراء التحقيق فقد نصت المادة "06" من الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه يحدد "تاريخ بدء التحقيق وتاريخ انتهائه"، لذلك فإن الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق وهذا ما تؤكدته المادة "08" من نفس المرسوم السابق ذكره إن ترك ميعاد إجراء التحقيق مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي فيؤدي إلى المساس بمصدقية العملية، وفي ما يتعلق بساعات وأيام زمن إجراء التحقيق فإنه يخضع لأوقات عمل هذه الإدارات كما ينظمها القانون خلال أيام

الأسبوع على الأقل، إلا أنه كان يمكن النص في قرار إعلان التحقيق على ساعات إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.

إذن فملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة،....)، حتى يتسنى لأي شخص أن يطلب الإطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق.

### ثانيا: الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق.

نعني بها الطرق العملية لإجراء التحقيق وتتمثل في دفتر التحقيق وطريقة تقديم الملاحظات، وسندرجها بالشكل الآتي:

#### 1- دفتر التحقيق:

يتضمن ملف التحقيق دفترا مرقما وموقعا من طرف الوالي أو ممثله تسجل فيه الملاحظات، التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه، وهذا طبقا للمادة الثانية من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي (186/93) وبعد الإنتهاء من كل هذه الإجراءات يتعين علينا تحديد وتبيين الهدف والغرض من التحقيق المسبق.

#### إذ يتبين الهدف والغرض من التحقيق المسبق كما يلي:

##### 1- الهدف من التحقيق المسبق هو:

- تحديد تشكيلة لجنة التحقيق بأسماء أعضائها وألقابهم وصفاتهم وكيفيات عمل اللجنة من حيث أوقات الاستقبال ومكانه.

- وضع تحت تصرف الجمهور سجلا مرقما وموقعا من طرف الوالي تسجل فيه شكاوى وملاحظات الجمهور.

يجب أن يصدر هذا القرار 15 يوما قبل تاريخ فتح التحقيق، وأن يكون مشهرا على مستوى البلدية التي يوجد بها المشروع ومنشورا في يوميتين وطنيتين، وتجدر الإشارة إلى أن

التبليغ للمعنيين شخصيا بقرار فتح التحقيق غير مطلوب لكن إذا استوفى قرار فتح التحقيق جميع الشروط السالفة الذكر، تبدأ لجنة التحقيق في مباشرة مهامها.

## 2- الغرض من التحقيق المسبق هو.

تهدف الإدارة من هذا الإجراء إلى إثبات مدى فاعلية المصلحة العامة، خاصة أنها تتمتع بالسلطة التقديرية فيما يتعلق بتحديد العقارات والحقوق العقارية والمساحات اللازمة والمناسبة لتحقيق الغاية المرجو حصولها، التي من أجلها لجأت إلى نزع الملكية فهذه القدرة في تقدير المنفعة العامة قد يجعل الأفراد دون حماية من التصرفات غير الشرعية والغير قانونية والمخالفة للنظام العام للإدارة، لذا أوجب القانون أن يكون هذا التقدير بناء على تحقيق تقوم به لجنة مختصة قبل تقرير المنفعة العمومية.

فالتحقيق المسبق على التصريح بالمنفعة العمومية هو إجراء في غاية الأهمية، لأنه يسمح لعدد كبير من الأشخاص بتقديم المعلومات الضرورية لحسن تقدير المنفعة العمومية، كما أنه يمكن المواطنين من الإطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع المراد إنجازه وقوامه، كما أنه يسمح للإدارة من الحصول على كافة المعلومات الضرورية التي تسمح لها بتقدير مدى توافر المنفعة العامة تقديرا دقيقا، وتحديد أين تكمن المنفعة العامة أو يظهر عدم وجودها، أو أن المساوي تغرق المحاسن وتعرقل السبيل إلى الوصول إليها وكذا إعطاء الفرصة للإدارة في اختيار مكان انجاز المشروع المراد إعداده في المكان المناسب له، والمساحات التي يجب نزعها والتي تتناسب مع وظيفة المشروع، وتقدير مدى ملائمة المكان المختار لإنجاز المشروع.

من جهة أخرى فإن التحقيق يهدف إلى بيان أن الغرض من نزع الملكية هو تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير أو التهيئة والتعمير بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى، ومنه التحقق أن المنفعة العمومية المتمسك بها موجودة وفعالة.

## 3- كيفية عمل لجنة التحقيق:

ويتعلق الأمر بطريقة كتابة ملاحظات الجمهور في كل المواضيع الحساسة التي لها علاقة مباشرة بمصادقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق، وبمدي إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة،

وبالأثر القانوني المترتب على الرأي المقدم من طرف اللجنة على مسار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ففي هذا المجال لم يتطرق لا القانون المحدد لقواعد نزع الملكية 11/91، ولا المرسوم التنفيذي 186/93، ولا حتى الأعمال الداخلية المنضمة للإدارة ( كالمشور الوزاري المشترك رقم 07 الصادر في 11/05/1994<sup>1</sup> المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة)، ولا المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 26/01/1993<sup>2</sup> إلى الكيفيات العملية التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور.

عليه يجب تدوين كل الاقتراحات و الملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية، أو ترسل عن طريق المراسلات إلى اللجنة والتي بدورها تتكلف بتدوينها على مستوى دفتر التحقيق، كما لو قدمت حتى شفوي للجنة أثناء استقبالها للمعنيين حيث تكلف هذه الأخيرة بتدوينها على مستوى الدفتر، من ثم وجب قبول كل الملاحظات التي أبدها الجمهور والمتعلقة بالمنفعة العامة للمشروع، كما أنه يمكن في إطار تحسين وتمثيل دور لجنة التحقيق النص على إمكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع، كما يمكن لها:

- زيارة الأمكنة بعد إعلام الملاك والشاغلين والأصوليين.
  - استدعائها أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية.
  - تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.
  - إمكانية طلبها من صاحب المشروع تقديم أية وثيقة ترى فيها اللجنة فائدة أكيدة لإعلام الجمهور وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج هذا اللفظ في الملف.
- بانتهاى لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد المحدد لذلك وهو 15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل ملف هذا الأخير كاملا

<sup>1</sup> - ينظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 07 بتاريخ 11/05/1994 الصادر من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية المديرية العامة للمحلات العامة والشؤون القانونية مديرية التقنين العام والمنازعات المديرية الفرعية لحالة الأشخاص والأموال وتنقلهم.

<sup>2</sup> - ينظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 57 بتاريخ 26/01/1993 الموجه إلى السادة الولاية.

مع تقرير اللجنة إلى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة كما عليها أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذه وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بها بناء على طلب خاص منهم<sup>1</sup>.

بالإشارة إلى أن اللجنة المكلفة بالتحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون ضمن قائمة تحدد سنويا وتعين من طرف وزير الداخلية، هذه اللجنة تكلف بالتحقيق في مدى أهمية المشروع وفعالية المنفعة العمومية في إطار إنجازها لمهامها يمكن للجنة الانتقال إلى الأماكن لإجراء معاينات ميدانية على مواقع المشروع المراد إنجازها ، كما لها أن تسمع أي شخص ترى في سماعه فائدة لتقدير فعالية المنفعة العمومية، كما لها أن تستدعي صاحب المشروع أو ممثليه أو أية إدارة معينة، كما يجوز لها أيضا أن تقدم الوثائق المرفقة بملف التحقيق إلى الجمهور للإطلاع عليها، وتنظيم اجتماعات معهم بغرض تبادل المعلومات بحضور صاحب المشروع، تتوج هذه الاجتماعات بتحرير محضر من طرف اللجنة تسجل فيه جميع الملاحظات التي استتبقت بعد انتهاء اللجنة من التحقيق تختم السجلات وتوقع من طرف الوالي المختص إقليميا وتسلم رفقة ملف التحقيق وكذا محاضر الاجتماعات إلى اللجنة المختصة.

هذه الأخيرة تقدم تقريرا ظرفيا في مدة 15 يوم من التاريخ المقرر لإنهاء عملية التحقيق يكون مسببا تسببا كافيا تستعرض فيه الاستنتاجات التي توصلت إليها، حول طابع المنفعة العمومية وفعاليتها فيما إذا كان للمشروع علاقة بالمنفعة العامة وفي أي شيء تكمن، أو على العكس من ذلك تستظهر عدم فعالية المنفعة العامة وأن مساوئ المشروع تفوق محاسنه تجدر الإشارة إلى أن اللجنة مجبرة على إبداء رأيها صراحة في مدى فعالية المنفعة العمومية، وأن تسبب الاستنتاجات التي توصلت إليها تسببا كافيا، كما أنه يمكن لها أن ترفقها بالاقترحات أو الأمنيات كأن تقول مثلا: " من الأفضل تفادي هدم العمارة... إلى غير ذلك" خصوصا وأن هذه الاقتراحات لا تؤثر في محتوى التقرير وهذا على العكس من التحفظات التي قد ترفق بالتقرير إذ تعتبر بمثابة تقرير سلبي إذا لم ترفع لاحقا.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 09 من القانون 11/91 وكذا المادة 09 من المرسوم 186/93.

عليه فإن اللجنة لا يجوز لها أن تترك القرار في هذا المجال للإدارة، رغم أن الإدارة غير ملزمة بالأخذ برأي اللجنة، على خلاف المشرع الفرنسي الذي يفرض في هذه الحالة الرجوع لمجلس الوزراء، وإلا ألغيت الإجراءات من مجلس الدولة ترسل اللجنة قرارها المتضمن نتائج التحقيق رفقة جميع الوثائق إلى الوالي المختص إقليمياً، وترسل نسخة إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم، لتبدأ مرحلة أخرى من مراحل نزع الملكية، وهي التصريح بالمنفعة العمومية.

### الفرع الثالث: قرار التصريح بالمنفعة العمامة.

يشكل قرار إعلان المنفعة العامة حلقة أساسية من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بمجرد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الإستنتاجية للجنة التحقيق المسبق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية فقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار في حالتين:

- إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة العامة يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي.

### أولاً: الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة.

تنص المادة 11 من القانون 11/91 على ما يلي: "يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي: أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، وأن يعلق في مقر البلدية التي فيها العقار (الملك) المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا

القانون"<sup>1</sup>، لقد حددت المادة 13 أجل شهر للطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة ووفق الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

بمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه ولا يكون للإدارة اتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزاع إلا بعد أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها، فإذا أخذت بعدم شرعية القرار وإبطاله فلا شيء يمنع الإدارة من أن تعيد التصريح بالمنفعة العامة على أساس قانوني وإجرائي آخر<sup>2</sup>.

### ثانيا: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة.

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر<sup>3</sup>، قد أثير جدل حول هذا القرار ما إذا كان قرار فردي أم تنظيمي فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية فإنه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا وليس أدل على ذلك من أن المدة التي ينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية يترك للإدارة تحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز 4 سنوات في القانون الجزائري و5 سنوات في القانون الفرنسي.

بالتالي يمكن القول أن خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي مفتقدة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، فهو يتعلق بحالة محددة وبالتالي فهو قرار فردي<sup>4</sup> ولتحديد طبيعة القرار أهمية في تحديد الآثار المترتبة عليه وبالأخص منها طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيميا فهو لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء وذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة، ولقد حدد قانون نزع الملكية القديم لسنة 1976 طرق

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 44.

<sup>3</sup> - ينظر: السيد حسن البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها و قضاء. (لا.ط؛ مصر: دار الثقافة العربية للطباعة، 1966)، ص 20.

<sup>4</sup> - ينظر: محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري. (لا.ط؛ الإسكندرية: لا. ن، 1975)، ص 750.

الطعن في المادتين 31، 32 منه<sup>1</sup>، وأقر أن الطعن بالإلغاء أمام المجلس الأعلى يكون ضد قرار نزع الملكية، في حين أن هذا القرار ذو طبيعة فردية وليس تنظيمية، أما القانون الجديد فقد نص في المادة 13 على أنه "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية"، وهذا الأخير يحدد طرق الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار، وبالتالي يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ طبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا.

إن المادة 11 من القانون 11/91 قد اشترطت نشر القرار حسب الحالة وذلك تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>، والمعنى أن هذا القرار غير صالح قانونيا لغيره من القرارات اللاحقة إذا لم يتم نشره وفق ما استقر عليه الفقه<sup>3</sup>.

#### الفرع الرابع: قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزعها وقرار نزع الملكية

من القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية نتطرق لقرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها.

#### أولا : إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزعها

بعدما تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقرير التعويض يرسل هذا الأخير إلى الوالي فإنه من صلاحيات الوالي أن يقوم بإصدار قرار يتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها وطبقا للمادتين 36 و37 من المرسوم التنفيذي 93-186 فإنه بناء على تقرير التقويم الذي تعده إدارة أملاك الدولة، حيث يصدر الوالي المختص إقليميا قرار التنازل الذي يتضمن لزوما البيانات التالية:

<sup>1</sup> - ينظر: أمر رقم 48/76 في مادتيه 32/31 في الباب الرابع طرق الطعن.

<sup>2</sup> - ينظر نص المادة 11 من القانون 11/91 في الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة ص 44 من هذا البحث.

<sup>3</sup> - عبد العزيز السيد الجوهري، القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار و الشهر، دراسة مقارنة. ( لا.ط؛ الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1991)، ص 261.

- قائمة العقارات المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

- قائمة وأصحاب الحقوق العينية.

- مقدار التعويض وطريق حسابه.

يبلغ هذا القرار لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية حيث تقوم السلطة الإدارية المختصة باقتراح التفويض العيني بدلا من التعويض النقدي وطبقا للمادة 25 من القانون 91 - 11 والذي جاء فيها " يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين".

إضافة إلى ذلك تنص المادة 24 من القانون 91 - 11 والتي تحدد هذا التعويض بصورة خاصة للأموال التابعة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العمومية على " يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازع القائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على التقييم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه".

### ثانيا: نقل الملكية:

نقل ملكية العقار المراد إنجازه في إجراء تحسينات لأعمال تكون قد انتهت فعلا فيجب عليها إصدار إعلان جديد بالمنفعة العامة، كما تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة إما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات آجال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية، بالإضافة إلى ذلك فإن القانون يسمح بالطعن في القرار وعليه فإنه تتوقف مواصلة إجراءات نزع الملكية وهذا ما تعرضت له المادة 33 من قانون 11/91 وبالتالي فإن المراد من صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية وإن كان يعني كل القرارات فإنه لا يوقف إجراءات تنفيذها، ما عد قرار التصريح بالمنفعة العامة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - ينظر: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 55.

### ثالثا: قرار نزع الملكية:

يعتبر قرار نزع الملكية هو آخر إجراء في سلسلة إجراءات نزع الملكية وهو في الجمهورية الجزائرية يصدر بقرار وزاري مشترك أو من الوالي.

يشتهر هذا الأخير لدى مكتب الرهون الذي يكون العقار منزوع الملكية تابعا له وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغه<sup>1</sup>، ويترتب على قرار نزع الملكية الآثار التالية:

- يجيز هذا القرار للجهة نازعة الملكية حيازة العقار بشرط أن تكون هذه الجهة قد راعت الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري وأحكام التعويض.

- يزيل قرار نزع الملكية من ذاته وفي تاريخ نشره جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها.

- تنتقل حقوق الدائنين المسجلة طبقا للقانون على العقارات المنزوع ملكيتها في التعويض.

- جميع دعاوى الفسخ والاستحقاق وجميع الدعاوى الخاصة بالحقوق العينية لا توقف نزع ملكية العقار أو تمنع أثر وتنقل حقوق المطالبين في هذه الدعاوى إلى قيمة التعويض ويصبح العقار محررا ويطعن في قرار نزع الملكية بالإلغاء أمام المجلس الأعلى.

أخيرا لا يتصور نزع الملكية بلا تعويض عادل يضمنه القضاء في حين أن مسألة التعويض في خصوص التأمين ليست أكيدة في كل الأحوال خصوصا إذا وقع التأمين كجزء لصاحب المشروع المؤمن، كما حدث في تأمين مصانع رينو للسيارات الفرنسية مثلا حيث حرم صاحب هذا المشروع من التعويض و في كل الأحوال إن التعويض في مجال التأمين مسألة تقديرية لا تخضع لرقابة القضاء ولذلك لا ضمان لعدالته ويكفي أن نشير إلى أن كل القوانين والقرارات التي ساهمت في حركة التأمينات في مصر في أوائل الستينات كانت محصنة ضد رقابة القضاء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد العزيز السيد الجوهري، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup> - حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، ص 370.

## خاتمة

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري التي لم تحظى بالاهتمام الواسع مقارنة بالمواضيع الإدارية الأخرى، والمشرع الجزائري سعيًا منه لتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة وحماية المصلحة الخاصة من الظلم التعسف الإداري، حاول تأطير موضوع نزع الملكية بإصداره لقانون ومرسوم تنفيذي يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية تطبيقها، لكن هذا الحرص يعتريه نوع من النقص وعدم الدقة، وهذا الحكم يستنتج من الدراسة التحليلية لتلك النصوص القانونية.

كما يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة عن ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن التطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

- أعطى المشرع الجزائري صلاحية واسعة للإدارة في الحصول على الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع التي تعود بالمنفعة العامة على المجتمع.
- يصدر تصرف نزع الملكية بقرار عن الوالي أو قرار مشترك (بين الوزارات)، وللأشخاص العامة الإقليمية، حق طلب نزع الملكية.
- للمنزوعة ملكيته حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة حق الطعن في قرار قابلية التنازل وحق الطعن في قرار نزع الملكية.
- تجسيد الحقوق الأساسية للمنزوعة ملكيتهم علي مستوى أحكام التشريع المنظم لنزع الملكية ويكون ذلك بالسهر علي تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف وذلك ليكفل حماية المالك المنزوع منه ملكيته لأجل المنفعة العامة.
- إن نزع ملكية العقارات ملكية الحقوق العينية العقارية فلا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة ولا يمكن إجراؤه إلا طبقا إلي الكيفيات المقررة في النصوص القانونية مع مراعاة الاستثناءات المدخلة كلا أو بعضا بموجب تشريعات خاصة.

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### الكتب:

- أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجامعات المحلية. (لا.ط؛ الجزائر: دار هومة، 2001).
- السيد حسن البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء. (لا.ط؛ مصر: دار الثقافة العربية للطباعة، 1966).
- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة. (لا.ط. لام: لان، لات).  
- حسن كيره، المدخل إلى القانون. (ط: 5؛ الإسكندرية: لان، د.ت).  
- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري. (لا.ط؛ الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2004).
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة. (لا.ط. لا. م: دار الفكر العربي، 1996).
- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، الجزء الثالث. (لا.ط؛ القاهرة: دار الفكر العربي، 1979).
- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري. (لا.ط؛ الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1979).
- عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة. (لا.ط؛ مصر: دار الكتب القانونية، 1992).
- عبد العزيز السيد الجوهري، القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار والشهر، دراسة مقارنة. (لا.ط؛ الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1991).
- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية. (ط: 3 بن عكنون الجزائر: الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1992).
- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري. (لا.ط؛ الإسكندرية: لان، ن، 1975).
- مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي المعاصر، الجزء الأول. (الطبعة: الثانية؛ جدة: دار البشير، 1425 هـ - 2004م).

## 2- المذكرات:

- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري.(مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/ 2014.
- محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري- مفهوم الإجراءات- (أطروحة دكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري.(رسالة ماجستير في القانون الإداري)، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

## 3- المجالات:

- أحمد رحمانى، " نزع الملكية من أجل المنفعة العامة " مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر 1994: لان، العدد: 02، لات.
- مقداد كرجولي، " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " المجلة القضائية، لام: لان، العدد: 02، 1996.

## 3-القوانين:

- قانون رقم 06/84 المؤرخ في 07/01/1984 المتعلق بالنشاطات المنجمة.
- القانون 11/91 في الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة .
- أمر رقم 48/76 في مادتيه 31/32 في الباب الرابع طرق الطعن
- أمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 27/07/1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون -رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 07 بتاريخ 11/05/1994 الصادر من وزارة الداخلية والجماعات المحلية المديرية العامة للمحلات العامة والشؤون القانونية مديرية التقنين العام والمنازعات المديرية الفرعية لحالة الأشخاص والأموال وتنقلهم.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 57 بتاريخ 26/01/1993 الموجه إلى السادة الولاية.

- المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، الجزائر، جوان 2000.

## فهرس المواضيع:

البسمة.....	ص 1
الإهداء.....	ص 2
الشكر العرفان.....	ص 3
قائمة المختصرات.....	ص 4
المقدمة.....	ص 5
<b>المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة.....</b>	ص 9
<b>المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.....</b>	ص 9
الفرع الأول: تعريف وصور نزع الملكية للمنفعة العامة.....	ص 9
الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة وشروطها.....	ص 13
<b>المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية.....</b>	ص 19
الفرع الأول: أساس نزع الملكية للمنفعة العمومية.....	ص 19
الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة.....	ص 21
<b>المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وموضوعها.....</b>	ص 23
<b>المطلب الأول: طبيعة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.....</b>	ص 23
الفرع الأول: العقارات.....	ص 23
الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية.....	ص 34
الفرع الثالث: المنقولات.....	ص 35
الفرع الرابع: الغاية من نزع الملكية.....	ص 36

المطلب الثاني: إثبات نزع الملكية للمنفعة العامة.....	ص39
الفرع الأول: قرار فتح التحقيق المسبق.....	ص39
الفرع الثاني: سير التحقيق المسبق.....	ص43
الفرع الثالث: قرار التصريح بالمنفعة العامة.....	ص49
الفرع الرابع: قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزعها وقرار نزع الملكية.....	ص51
الخاتمة.....	ص54
قائمة المراجع.....	ص55
الفهرس.....	ص58