

عدالة التعويض ضمانا لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري Equitable compensation is a guarantee for expropriation of private real estate for the public benefit in Algerian law

عبد الحليم بوشكيوه

علال قاشي*

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل

جامعة البليدة 2 - علي لونيبي

مخبر حماية وترقية الأسرة وحقوق المرأة والطفل

مخبر السياسات التنموية والدراسات الاستشرافية

a.bouchekioua@univ-jijel.dz

gachiallel2018@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/08/05

تاريخ المراجعة: 2021/08/04

تاريخ الإيداع: 2021/04/26

ملخص:

يعد التعويض من أهم الحقوق التي قررها المشرع للمتضرر من نزع ملكيته للمنفعة العامة، ولذا وجب أن يغطي هذا التعويض كل ضرر أصاب المنزوع ملكيته وما فاتته من كسب. وعليه فإن الحق الذي يحصل به جبر الضرر نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا؛ فمن غير المعقول أن يحصل المتضرر نتيجة نزع ملكيته للمنفعة العامة على أقل ما يستوجبه هذا النزع، كما أن الإدارة لا يمكنها الحصول على عقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العامة مقابل تعويض غير عادل وغير منصف.

إن المساس بالملكية العقارية الخاصة من طرف الإدارة للمنفعة العامة يجب معه توفير كل الضمانات وخاصة مقابل هذا النزع، المتمثل في التعويض النقدي أو العيني، الذي يجب تقديره في المراحل الأولى لعملية النزع، مع الأخذ بعين الاعتبار كل العناصر التي يقدر على أساسها مبلغ التعويض، وأن يستفيد منه مستحقه المتضررين والذين يثبتوا صفتهم كأصحاب حقوق فعلا.

الكلمات المفتاحية: ملكية عقارية خاصة؛ نزع الملكية؛ منفعة عامة؛ عدالة التعويض.

Abstract:

Compensation is one of the most important rights determined by law for persons injured by expropriation in the public interest; so this compensation should cover encompasses both the loss suffered and the loss of profits. Therefore, the right to obtain compensation for damages resulting from expropriation for public utility must be fair and equitable; It is unreasonable for the injured party to obtain as a result of the expropriation for public utility the least required by this expropriation, In addition, the administration cannot obtain real estate to implement its public utility projects in exchange for unfair and inequitable compensation.

The expropriation of private real estate by the administration for the benefit of the public must provide all the guarantees, especially in exchange for expropriation represented in Monetary or in-kind compensation which should be appreciated in the early stages of the expropriation process, taking into account all the elements on the basis of which the amount of compensation is estimated and Benefit those affected who prove that they are indeed rights holders.

Keywords : private real estate; expropriation; public benefit; Equitable compensation.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الإنسان، وقد كفل الدستور والقانون الجزائري حمايتها من أي اعتداء، وأعطى لصاحب هذا الحق كل الصلاحيات التي تمكنه من ذلك. ولأن الإنسان لا يستطيع العيش بمفرده وأتاني يريد أن يستأثر بكل شيء، كان لزاما تحقيق نوع من التوازن بين صاحب الحق وغيره من الأشخاص الآخرين، وذلك من خلال القيود القانونية المقررة إما لمصلحة أخرى أولى بالرعاية، وإما لمصلحة عامة وذلك من خلال حرمان المالك من حقه عن طريق نزع المنفعة العامة.

مما يعني أن حق الملكية ليس حقا مطلقا بل يجب فيه تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة من خلال قواعد قانونية تتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة، ترسي كل الضمانات المكفولة لأصحاب الملكيات المنزوعة، وإن كانت القواعد العامة في القانون المدني توجب عدم حرمان المالك من ملكه إلا للمنفعة العامة وفقا للقانون شريطة دفع تعويض منصف وعادل، وبذلك فإنه لا يمكن إطلاقا نزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة مع دفع تعويض متناسب مع الضرر الحاصل بصاحب الملكية.

وتكمن أهمية البحث في هذا الموضوع فيما يلي:

- كون أن نزع الملكية للمنفعة العامة يكون مقابل تعويض عادل ومنصف، ومع ذلك يظل هذا الإجراء يمس بحق مكفول دستوريا، ولذا يجب مراعاة تحقيق التوازن المنطقي والموضوعي بين مصلحة الأفراد وحقوقهم ومصلحة المجتمع.

إذ أن تغليب المصلحة العامة لا يهدر المصلحة الخاصة؛ حيث يحصل المتضرر على تعويض يجب أن يكون عادلا ومنصفا من أجل ضمانه حقيقية للملكية العقارية الخاصة.

- إن تقرير التعويض العادل والمنصف المترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة يتقرر لمستحقه الحقيقيين ويجب دفعه وعدم المماطلة فيه.

أما أهداف البحث الرئيسية فتتمثل في:

- توضيح المقصود بالتعويض المترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة وجملة خصائصه وتغطيته للأضرار المترتبة عن عملية النزاع باعتباره ضمانه لهذه العملية الاستثنائية الجبرية.

- بيان أساس التزام الإدارة بدفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

- تحديد عناصر تقدير التعويض الذي قد يكون نقديا أو عينيا وإيداعه لدى الهيئة المختصة.

- معرفة الملزم بدفع التعويض ومستحقه عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

- معرفة ميعاد سقوط الحق في التعويض ومدى خضوع ذلك إلى القواعد العامة.

وعليه تطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى يعتبر التعويض عن نزع الملكية ضمانه حقيقية للمزوع ملكيته

بالنظر إلى خصوصية هذا التعويض؟

الإجابة عن هذه الإشكالية تكون باستخدام المنهج التحليلي، وفق خطة تضمنت محورين؛ حيث تناول الأول: عدالة التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة، وأما المحور الثاني فقد عالج: تقدير التعويض ومستحققيه عن نزع الملكية العقارية الخاصة.

أولاً- عدالة التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة:

لقد نص الدستور الجزائري لسنة 1989 في المادة 20 منه على أنه: «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف»⁽¹⁾. وجاء القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة 91-11⁽²⁾، وكذا المرسوم التنفيذي له 93-186⁽³⁾ متضمنا المبادئ الدستورية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة، فنصت المادة 21 من قانون 91-11 على أن التعويض هو جبر لضرر المنزوع ملكيتهم، ولا تستطيع الإدارة دفع تعويض يقل عن الأضرار المترتبة.

1- مفهوم التعويض المترتب عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

الملكية الخاصة لا تعتبر حقا مطلقا بل هي حق له وظيفته الاجتماعية من خلال القيود المقررة للمصلحة الخاصة أو للمصلحة العامة (التأميم، المصادرة، نزع الملكية) وغيرها من صور المساس بالملكية الخاصة. إذ أن أي نزع للملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون نظير دفع تعويض حتى لا يتحمل البعض دون الآخر تكاليف المنفعة العامة وهذا التعويض يعد أهم ضمانة لحماية حقوق المنزوع ملكيتهم.

1-1 - تعريف التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة:

التعويض في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة هو التزام يقع على الإدارة عندما تباشر إجراءات نزع الملكية⁽⁴⁾ فلا تضع يدها على الأملاك الخاصة إلا إذا دفعت تعويضا أودعته في الخزينة العامة، وإلا اعتبر عملها اعتداء ماديا⁽⁵⁾. فالتعويض يمثل القيمة الحقيقية للعقار المنزوع ملكيته دون اعتبار للخسائر الاحتمالية التي تترتب عن تخلي المالك عن عقاره⁽⁶⁾ مثل مصاريف البحث عن عقار آخر، لذا يعتبر بعض الفقه بأن عملية التعويض ما هي إلا مبادلة أساسها المساواة أو المكافأة لا الرضا بين الطرفين⁽⁷⁾، ولذلك يجبر المنزوع ملكيته على أخذ التعويض إذا كان مساويا للضرر الماس به.

(1) - مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 9، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

(2) - قانون رقم 91-11 ماضي في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 93-186 ماضي في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.

(4) - القرار رقم 65910 المؤرخ في 5/5/1190، قضية (ق،ع) ضد والي ولاية البويرة ومن معه، المجلة القضائية، العدد 3، 1993، ص 190.

(5) - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، 16/15 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 77.

(6) - حسن السيد البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية، القاهرة، ط 2، 1966، ص 54.

(7) - محمد إبراهيم الدسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 72.

إن التعويض الذي يتم دفعه لمستحقيه يتم تقديره من طرف الخبراء⁽¹⁾. وتلتزم الإدارة بدفعه، وقد نص دستور 1996 في المادة 20 منه على أن نزع الملكية لا يتم إلا وفقا للقانون ويتم بتعويض عادل ومنصف وقبلي، وهذه المادة هي نفسها المادة 22 من التعديل الدستوري رقم 01-16 مع حذف عبارة (وقبلي)، فالتعويض هو المقابل لنزع الملكية العقارية وقد يكون مبلغا نقديا أو تعويضا عينيا تراه الإدارة مناسبة لذلك وهو استثناء عن الأصل.

2-1- خصائص التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة:

إن التعويض الذي تقدمه الإدارة لمستحقيه نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة يتميز بالخصائص التالية:

- عدالة التعويض المقدم من الإدارة وإنصافه: عند نزع الملكية يجب مراعاة العدل والإنصاف في مبلغ التعويض المقدم وقد نصت على هذا المادة 677 من القانون المدني⁽²⁾: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.. أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"، وأوجبت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93-186 أن يكون مبلغ التعويض منصفا وعادلا ويغطي كل الضرر المترتب عن عملية النزع، وقد كرس هذا المبدأ القضاء الجزائري⁽³⁾.

وهنا نشير إلى أن قواعد الإنصاف والعدل يجب أن تقترن بالمصلحة العامة، وبذلك فإن هذا التعويض العادل والمنصف يرتبط بمسألتين: الأولى أن عملية نزع الملكية تشكل طريقة استثنائية تلجأ إليها الإدارة لتحقيق المصلحة العامة وبذلك فلا ينبغي اغتناء المتزوع ملكيته على حساب المنفعة العامة، وأما الثانية فالإدارة لا يمكنها الحصول على عقارات من أجل تنفيذ مشاريعها ذات النفع العام على حساب الأفراد.

- أن يكون التعويض قبليا: وهذا ما نص عليه الدستور وكذلك المادة 72 من قانون التوجيه العقاري⁽⁴⁾، وهذا من أجل إعطاء الأفراد المتزوع ملكيتهم أكبر الضمانات، وبذلك يجب إيداع مبلغ التعويض عند تبليغ القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل عن العقارات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها وهذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون 11-91.

3-1- شروط الضرر الموجب للتعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

إذا كان التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة يتقرر لجبر الضرر، وأن هذا الأخير هو الذي يحدد مقدار التعويض نتيجة نزع الملكية فهذا يعني أنه ليس كل ضرر يوجب التعويض بل لا بد من توافر شروط في هذا الضرر المترتب.

(1) - أكرم فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة (دراسة مقارنة)، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، دون سنة نشر، ص102.

(2) - أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

(3) - القرار رقم 157262 المؤرخ في 23/2/1998.

(4) - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 49، الصادرة الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

وبالرجوع إلى القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 لا نجد أي إشارة إلى الشروط الواجب توافرها في الضرر المترتب نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة، وهنا نرجع إلى ما تقرره القواعد العامة في هذا الخصوص مع مراعاة خصوصية الضرر في هذه الحالة وإجمالاً فإن شروط ذلك هي:⁽¹⁾

- أن يكون الضرر مادياً: في عملية نزع الملكية لا يتم التعويض إلا عن الضرر المادي الذي يمثل إخلالاً بحق المتضرر أو بمصلحة له ذات قيمة مالية، أو بتفويت مصلحة مشروعة له، وبذلك يستبعد الضرر المعنوي من التعويض وهذا خلافاً لما تقرره القواعد العامة (المادة 182 مكرر من القانون المدني التي تنص على الضرر المعنوي).

- أن يكون الضرر مباشراً: أي ذلك الضرر الحاصل نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة مباشرة، وتستبعد كل الأضرار الحاصلة بطريقة غير مباشرة فمثلاً لو كان العقار المنزوع ملكيته مؤجراً للغير ويحقق ربحاً شهرياً للمالك فالضرر في هذه الحالة يكون مباشراً⁽²⁾.

فبمجرد نزع الملكية ينقضي عقد الإيجار بقوة القانون ويفقد المالك هذا الربح، ولذلك يجب أن يؤخذ في الحسبان.
- أن يكون الضرر محققاً: أي ذلك الضرر الواقع فعلاً، ولذلك يتم استبعاد الأضرار الاحتمالية من التعويض لعدم إمكانية تحديدها بدقة⁽³⁾.

- أن يشمل الضرر مساساً بحق أو بمصلحة محمية قانوناً: وعليه فإن العقار المنزوع ملكيته والمتنازع في ملكيته لا يوجب التعويض وهذا ما أكده القضاء⁽⁴⁾، وقد أضاف القضاء⁽⁴⁾، شرطاً آخر للمطالبة بالتعويض وهو توفر سند الملكية بالنسبة للعقار المنزوع للمنفعة العامة⁽⁵⁾، وبذلك فإن المتضرر لا يحصل على التعويض إلا إذا كان في وضعية قانونية تمكنه من المطالبة بذلك (خلو العقار المنزوع ملكيته من التنازع حول ملكيته، توافر سند هذا العقار المنزوع).

4-1- أنواع التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة ومشمولاته:

التعويض عن نزع الملكية قد يكون نقدياً أو عينياً، أما موضوعه فيشمل التعويضات الأصلية والتعويضات التبعية.

4-1-1- التعويض النقدي عن نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة: وهو الذي يدفع في شكل مبلغ من النقود إلى مالك العقار أو صاحب الحق العيني المنزوع ويكون بالدينار الجزائري ويعطى دفعة واحدة⁽⁶⁾، وقد نصت المادة 34 ف1 من المرسوم 93-186 على أن مستأجري المحلات السكنية أو شاغليها المنزوع ملكيتها يمنح لهم تعويضاً نقدياً مكملًا للتعويض العيني نتيجة حرمانهم من الانتفاع وتعويضهم عن الرحيل، لأن التعويض النقدي يمكن صاحبه من شراء ملك جديد من خلال تحويل هذا المقابل.

(1) انظر: حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017/2018، ص214-222.

(2) عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضى بشأنه، دار الكتب القانونية، 2012، ص140.

(3) انظر: وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2006، ص82.

(4) القرار رقم 55229 المؤرخ في 1989/6/2، المجلة القضائية، العدد 2، 1992.

(5) القرار رقم 58540 المؤرخ في 1990/3/24، المجلة القضائية، العدد 3، 1992.

(6) محمد فتح الله النشار، حق التعويض المدني بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص291.

1-4-2- التعويض العيني عن نزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة: يكون هذا التعويض اختياريا من الإدارة، وهي التي تقدر بأنه يحقق المصلحة العامة بدلا من التعويض النقدي وقد نصت المادة 25 ف2 من القانون 91-11 على إمكانية هذا التعويض وللإدارة سلطة تقديرية في منح هذا التعويض بقدر إمكاناتها، ولكن ما الحكم لو رفض المالك المنزوع ملكيته هذا النوع من التعويض فهل يجبر على قبول ذلك أم هو مخير؟ وكان من المفروض النص على ذلك صراحة.

أما عن مشتملات التعويض فيجب أن تغطي التعويضات الأصلية والتعويضات التبعية. تتمثل التعويضات الأصلية في قيمة الملك المنزوع حسب ما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن طريق استعمالها الفعلي⁽¹⁾ عن القواعد الحسابية المعتمدة من طرف الجهات المختصة في هذا المجال، ولم يشر المشرع صراحة إلى التعويضات الأصلية في القانون 91-11 ولا في المرسوم التنفيذي 93-186 بعكس ما ورد في المادة 25 من الأمر 76-48 المتعلق بنزع الملكية الملغى⁽²⁾.

أما التعويضات التبعية التي لا تغطيها التعويضات الأصلية فقد نصت المادة 22 ف2 من القانون 91-11 على أن يغطي التعويض في كل الحالات نقصان القيمة الذي يلحق الأملك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، كما نصت المادة 34 ف2 من المرسوم التنفيذي 93-186 على التعويض عن الحرمان من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل⁽³⁾.

2- الأساس القانوني لدفع التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

إذا كان نزع الملكية للمنفعة يتم نظير تعويض تدفعه الإدارة للمنزوع ملكيته فلا بد وأن يكون التزام الإدارة بدفع التعويض يستند إلى أساس قانوني رغم أن الإدارة تستعمل أداة نص عليها القانون صراحة، وفي هذا الصدد تعددت الآراء الفقهية حول الأساس القانوني الذي ينشأ عليه الحق في التعويض عن نزع الملكية والتزام الإدارة به⁽⁴⁾.

1-2- المسؤولية العقدية كأساس لالتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

المسؤولية العقدية هي جزاء عدم تنفيذ العقد⁽⁵⁾، وتنفيذ العقد تنفيذا عينيا واجب إذا كان ذلك ممكنا وطلبه وطلبه الدائن، وأن الإخلال في تنفيذ العقد أو التأخير في تنفيذه يوجب المسؤولية العقدية ويستحق الدائن التعويض. إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من صاحبها لا توجب أي عقد بين الطرفين، ولذلك يستبعد هذا الأساس في التزام الإدارة بدفع مبلغ التعويض.

(1) خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع: الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص 49.

(2) أمر رقم 48-76 المؤرخ في 25/05/1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976.

(3) انظر: حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص 243.

(4) الهيثم عمر سليم، عدالة التعويض عن نزع الملكية الخاصة والإستملك للمنفعة العامة في القانونين المصري والبحريني دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013، ص 51.

(5) أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص 248.

وبالنظر إلى المسؤولية العقدية التي تقوم على عقد بين الأطراف المتعاقدة وحصول خطأ عقدي من أحدهم يتمثل في الإخلال بتنفيذ العقد كعدم تنفيذه أصلاً أو التأخر في تنفيذه، وبذلك نجد أنه لا يمكن تأسيس التزام الإدارة بدفع التعويض على أساس المسؤولية العقدية لعدم وجود عقد بين الطرفين، ولأن الإدارة تمارس امتيازات السلطة العامة وتنزع الملكية جبراً من أصحابها ولا تتعاقد معهم. وبالنظر إلى هذه الانتقادات الموجهة إلى هذا الأساس فقد تم هجره.

2-2- المسؤولية التقصيرية كأساس لالتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

ذهب جانب من الفقه إلى القول بأن أساس التزام الإدارة بدفع التعويض هو المسؤولية التقصيرية التي تعني: إخلال الشخص بالتزام عام يتمثل في عدم الإضرار بالغير، وأن كل إخلال يستوجب تعويض المضرور على أساس المسؤولية التقصيرية (خطأ تقصيري، ضرر، علاقة سببية).

ولكن عاب الفقه على هذا الأساس أن التزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية لا يمكن تأسيسه على المسؤولية التقصيرية لانتفاء ركن الخطأ الذي يقصد به الانحراف في سلوك الشخص مع إدراكه لهذا الانحراف، لأن هدف الإدارة من نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة⁽¹⁾.

وأن نشاط الإدارة لا يتضمن أي خطأ ولذلك فإن المنزوع ملكيته يتحمل الضرر المترتب بالنظر إلى المنفعة التي تعود على أغلب أفراد المجتمع⁽²⁾.

إلا أن هذا الأساس لا يعول عليه في تأسيس دفع التعويض على نزع الملكية لأنه لا يوجد أي خطأ يستوجب التعويض، وإذا حصل خطأ فلا يكون مبرراً لدفع التعويض عن نزع الملكية، بل يدفع التعويض عندئذ لجبر الضرر الحاصل بالمنزوع ملكيته، كحالة تجاوز الإدارة للحدود المرسومة لنزع الملكية جبراً عن أصحابها.

2-3- المسؤولية على أساس المخاطر كأساس لالتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

ذهب جانب آخر من الفقه إلى القول بأن أساس التزام الإدارة بدفع التعويض عن نزع الملكية للمصلحة العامة هو فكرة المخاطر المبنية على الضرر لأن المسؤولية على أساس المخاطر لا تتطلب الخطأ، بل يكفي فيها الضرر والعلاقة السببية فكل نشاط تمارسه الإدارة ينتج عنه ضرر يؤدي إلى قيام مسؤوليتها.

ولكن في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن تتأسس مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر، لأن هذه الأخيرة تكميلية ولا تكون قاعدة عامة في الأعمال القانونية⁽³⁾.

هذا ما جعل بعض الفقه يستبعد هذا الأساس الذي يجعل الإدارة ملتزمة بدفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة والبحث عن أساس آخر يصلح لالتزام الإدارة بذلك.

2-4- القانون كأساس لالتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

(1) - أحمد أحمد المواني، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة) دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1993، ص 14.

(2) - أكرم فالح الصواف، مرجع سابق، ص 53.

(3) - طنبوس عزت صديق، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1988، ص 52.

يذهب الفقه الراجح إلى القول بأن أساس التزام الإدارة بدفع التعويض عن نزع الملكية هو القانون مباشرة، لأنه هو الذي ينص على التعويض وينظم كفيات تقديره وطرق دفعه⁽¹⁾. وقد أكد القضاء المصري⁽²⁾ على أن القانون هو أساس التزام الإدارة بدفع التعويض دون سواه من المسؤوليات المدنية، وأن أفضل أساس هو النص القانوني الذي ينص على حق المضرور في التعويض بغض النظر عن المسؤولية المدنية التي تشترط توافر أركان لقيامها وتقرير الحق في التعويض من عدمه. وإجمالاً نقول بأن هذه الأسس الفقهية حاول من خلالها الفقهاء إيجاد أساس قانوني لالتزام الإدارة بدفع التعويض، حيث وجدت هذه الأسس التي تقوم على اعتبارات مختلفة وأفكار معينة، ووجهت للبعض منها انتقادات، ما جعل الفقه يجرها ويعتمد على أساس وحيد في هذه الحالة وهو القانون كمصدر مباشر لذلك، سواء كانت القواعد العامة أو القواعد الخاصة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

ثانيا- تقدير التعويض ومستحقه عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

تقدير التعويض يعتبر أهم مرحلة من مراحل نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو من أهم الضمانات للمنزوع ملكيته، ولذا يجب أخذ عدة عناصر في الحسبان عند تقدير التعويض.

1- مراحل وعناصر تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

يجب على الإدارة وهي بصدد نزع الملكية للمنفعة العامة أن تتبع الإجراءات القانونية المتطلبية في تقدير التعويض معتمدة على عدة عناصر لتقدير التعويض المستحق للمنزوع ملكيته.

1-1- مراحل تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

عملية تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية تمر بعدة مراحل من أجل الوصول إلى تعويض يتناسب مع الضرر الحاصل بالملك وأصحاب الحقوق، وهذه المراحل هي كما يلي:

1-1-1- المرحلة التحضيرية:

حسب المادة 16 من القانون 91-11 فإنه يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم من طرف المحافظ العقاري الذي يقوم بإنجاز تصميم جزئي للأراضي المطلوب نزع ملكيتها وتعيين طبيعتها ومشتملاتها.

فالمحافظ دوره تقني ولا يقدر التعويض لكنه يأخذ بكل العناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العامة.

إن الإجراءات التحضيرية المرتبطة بالتعويض تبرز في وضع ملف التحقيق المسبق تحت إشراف الجمهور، واستماع اللجنة إلى أي شخص وتدوين الملاحظات، وتبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق المسبق إلى المعنيين ببناء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويعلق في مقر البلديات الواقع العقار فيها المراد نزع ملكيته للمنفعة العامة.

(1) - محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عام، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1989، ص 120.

(2) - الهيثم عمر سليم، مرجع سابق، ص 52.

إن كل هذه الإجراءات لها علاقة بأصحاب الحق في التعويض وهي أعمال تحضيرية لتحديد التعويض وفقا للمواد 6، 7، 8، 9، 11 من القانون 91-11.

1-1-2- المرحلة التقييمية:

عندما يتم إخطار إدارة الأملاك الوطنية من طرف الإدارة وتحويل الملف إليها تقوم بتقييم الأملاك المراد نزعها، حيث أن الملف المحال إلى إدارة الأملاك الوطنية يشمل على: قرار التصريح بالمنفعة العامة، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.

ويجب الأخذ في الحسبان عند تقدير التعويض بالقيمة الحقيقية للعقار ومشمولاته والاستعمال الفعلي له مع الرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة المطلوب نزع ملكيتهم أو حقوقهم، والتقديرات النهائية لإدارة الضرائب حسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 93-186.

1-1-3 - المرحلة التقريرية:

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد محضر التقييم يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل، فيقدر التعويض على أساس المتر المربع العادي، أما التعويضات الأخرى فيتم تقديرها على أساس القيمة النفعية. ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال 15 يوما وعند رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين عند الاقتضاء بأمر. ونصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 93-186 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء آرائهم بخصوص التعويض المعروض من الإدارة خلال 15 يوما.

1-2- عناصر تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

تقدير التعويض عند نزع الملكية يرتبط بالضرر ويغطي ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب وفقا للمادة 21 من القانون 91-11.

مع أن مبلغ التعويض يتحدد بناء على الاستعمال الفعلي للأملاك وكذا تقييم طبيعتها ومشمولاتها، وكل تعويض مكافئ وعادل يجنب الإدارة لجوء الأشخاص المعنيين بالنزع إلى القضاء، ولذا تحرص المديرية العامة للأملاك الوطنية وتوصي بضرورة التقييمات الموضوعية⁽¹⁾.

وعليه فإن تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المراد نزع ملكيتها لا بد وأن يعتمد على العناصر التالية: تحديد طبيعة الأملاك، الاستعمال الفعلي للأملاك، التصريحات والتقويمات الضريبية.

حيث أن مشتملات العقار هي كل العناصر المكونة للعقار سواء كانت مادية (طبيعة الأرض، موقعها، ما تتضمن من منشآت أو حقوق ارتفاق) ويعتد بها بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية والفيزيائية⁽²⁾.

(1) - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة إدارية رقم 6408 صادرة في 2005/10/15، ص3.

(2) - انظر: إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد2، 2016، جامعة المسيلة، ص254.

أما عن الاستعمال الفعلي للأموال فيراعى إن كان العقار مستعملا فعليا من طرف صاحبه حتى يتم حساب ما فاته من كسب منعا للتحايل والتصريحات الكاذبة من المالكين أو أصحاب الحقوق محاولة من هؤلاء رفع قيمة التعويض عن هذا المال⁽¹⁾.

أما التصريحات الضريبية فهي أيضا من عناصر تقدير التعويض حسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 93-186 ويجب الأخذ بعين الاعتبار القيم المصرح بها من طرف المساهمين بمناسبة صفقات مبرمة في أجل لا يتعدى 3 سنوات من تاريخ الإعلان بالمنفعة العامة، والتي يجب تعيينها عند القيام بتحديد مبالغ التعويض على أساس 10% لكل سنة⁽²⁾.

3-1- إيداع التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

التعويض العادل والمنصف يدفع نظير نزع الملكية للمنفعة العامة قبل حيازة المال المنزوع ويودع لدى الهيئة المختصة حسب المادة 27 من القانون 91-11، وحسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93/186 فإن مبلغ التعويض للعقارات المنزوعة للمنفعة العامة والتي لم يتم التعرف على هوية أصحابها، تودع في خزانة الولاية وهذا ما كرسته المادة 38 من نفس المرسوم، وكذلك المادة 12 مكرر من القانون 04-21⁽³⁾ ويفهم بأن الهيئة المختصة الواردة في المادة 27 من القانون 91-11 هي الخزانة العمومية.

أما الملتزمة بدفع التعويض فهناك من يعتبرها الإدارة التي تنزع الملكية، وهناك من يعتبرها الإدارة المستفيدة من نزع الملكية، لأن القانون 91-11 لم ينص صراحة على الهيئة المكلفة بدفع التعويض، لكن المادة 34 من المرسوم التنفيذي تشير ضمنا إلى الهيئة المكلفة بدفع التعويض وهي السلطة المختصة بنزع الملكية وهذا ما كرسه قرار مجلس الدولة⁽⁴⁾، وفي قرارات أخرى قرر مجلس الدولة بأن الهيئة المستفيدة من نزع الملكية هي الملتزمة بدفع التعويض⁽⁵⁾.

وأمام سكوت المشرع عن تحديد الهيئة المكلفة بدفع التعويض وصدور قرارات متباينة من مجلس الدولة صدر قرار عن الغرف المجتمعة لمجلس الدولة سنة 2004 مفاده أن الملتزم بدفع التعويض هو المستفيد من نزع الملكية ولا يمكن أن يتحمل ذلك الوالي باسم الدولة إلا في حالة عدم تحديد الجهة المستفيدة من قرار نزع الملكية، أو عند حصول نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة.

ولذا يجب تحديد الجهة المستفيدة من نزع الملكية عند إصدار قرار النزاع والتأكيد على أنها هي المسؤولة عن دفع التعويض اتجاه الملاك وأصحاب الحقوق من أجل عدم التملص من ذلك وإرجاعها إلى هيئة أخرى⁽⁶⁾.

(1) - عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013، ص32.

(2) - وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة إدارية رقم 6408 صادرة في 15/10/2005، ص4.

(3) - قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/11/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

(4) - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج2، دارهومة، الجزائر، 2004، ص407.

(5) - انظر: - قرار مجلس الدولة رقم 12368 المؤرخ في 25/6/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.

- قرار مجلس الدولة رقم 199301 المؤرخ في 16/11/2001 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002.

(6) - عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، 2008، ص149.

2- أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة وميعاد سقوطه:

إن التعويض عن نزع الملكية يجب دفعه إلى مستحقيه المتضررين والذين تم تحديدهم من طرف المحافظ في تحقيقه الجزئي خلال الأجل المحدد قانونا، وبالرجوع إلى قانون 11-91 ومرسومه التنفيذي 186-93 نجدهما قد نصا على المستفيدين من التعويض، ولكن إذا لم تتمكن الإدارة من تحديد هوية مالك العقار المزروع ملكيته للمنفعة العامة فما هي المدة الموجبة لسقوط هذا الحق؟

2-1- مالك العقار:

أول مستحق للتعويض عن نزع الملكية هو مالك العقار الذي اكتسب هذا العقار بأي سبب من أسباب كسب الملكية (العقد، الميراث، الوصية، الالتصاق، الشفعة، الحيازة) المنصوص عليها في القانون المدني. ولذا نصت المادة 24 من القانون 11-91 على ضرورة تحديد هوية المالكين وقيمة التعويضات التي يستفيدون منها تحت طائلة البطلان..."

وتقوم الإدارة بإبلاغ كل مالك أو من يمثله قانونا بقرار النزاع تحت طائلة البطلان، وإذا تم التصرف في العقار بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة فإن الحق في التعويض يؤول إلى المالك الجديد الذي آلت إليه الملكية، ويستفيد من حق التعويض أصحاب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كالمستفيد بالعين لمدة معينة، وكذلك صاحب حق الاستعمال والسكن، وصاحب حق الارتفاق⁽¹⁾.

2-2- أصحاب الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار:

قد يكون العقار المزروع ملكيته للمنفعة العامة مرهونا لضمان الوفاء بحق شخصي رهنا رسميا أو حيازيا عقاريا، أو مرتبا عليه حق تخصيص، أو واردة عليه حقوق امتياز. وبالتالي عند نزع ملكيته للمنفعة العامة تنتقل هذه الحقوق العينية التبعية بمرتبها إلى الحق الذي يترتب على ذلك الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة⁽²⁾ وفقا لنظرية الحلول العيني حسب المادة 900 من القانون المدني والمادة 947، 954، 987 من نفس القانون.

وبذلك فإن الدائن المرتهن يستفيد من التعويض لأن العقار تنتقل ملكيته إلى الدولة خالية من أي نزاع ومن أي دين، فيستوفي الدائن حقه من قيمة التعويض، وكذلك الحال بالنسبة للدائن المرتهن في الرهن الحيازي العقاري. كما يستفيد الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين المالك بشيء معين أن يحصل على تخصيص على عقار مدينه ضمانا للدين والمصاريف.

ومن جهة أخرى فإن الدائن صاحب حق امتياز يستفيد من التعويض المقدم نتيجة نزع الملكية وسواء كان صاحب امتياز عام أو خاص.

مع الإشارة إلى أن الحقوق العينية التبعية يتمتع أصحابها بميزتي التقدم والتتبع عند تزامم الدائنين.

(1) - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص 1204.

(2) - شحاته غرب محمد شلقامي، الإستملاك وتداعياته القانونية "دراسة تحليلية في القانون المدني وقوانين نزع الملكية وأحكام القضاء في مصر والبحرين"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 147.

2-3- أصحاب الحقوق الشخصية:

لقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 على إعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المني المزروعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين محلات معادلة، فكل مستأجر محل سكني لممارسة مهنة معينة يستفيد من التعويض نتيجة نزع الملكية.

ومن باب أولى المستأجر محل سكني لغرض السكن فإنه يستفيد من التعويض عند نزع ملكية العقار المستأجر لما يصيبه من ضرر. أما المستأجر من الباطن فمن المفروض أن يستفيد من التعويض لأنه يتضرر وعقد إيجاره عقدا رسميا.

أما في بعض القوانين المقارنة⁽¹⁾ فإن المستأجر (صاحب الحق الشخصي) لا يستحق تعويضا عند نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، بل يتقرر له تعويضا وفقا للقواعد العامة في القانون المدني والتي تتطلب خطأ من الطرف وحصول ضرر بالطرف الآخر، ويكون التعويض نتيجة المسؤولية المدنية.

أما إذا انتفى الخطأ انتفت المسؤولية وكذا التعويض، وقد أكدت محكمة النقض المصرية في أحكامها المتتالية على أن نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه نظرا لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل بسبب أجنبي⁽²⁾.

2-4- مشتري العقار بعقد (ورقة) رسمي غير مشهر:

إن التصرفات التي يكون محلها العقار أو أي حق عيني آخر يجب أن تكون في شكل رسمي (الكتابة للانعقاد)، وعند تخلف الرسمية يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا، وانتقال الملكية بين المتعاقدين وبالنسبة للغير يكون بإجراء الشهر العقاري وفقا للمواد (165، 792، 793 مدني جزائري).

فإذا حصل بيع عقاري في الشكل الرسمي يكون العقد صحيحا ويستلزم شهره في المحافظة العقارية لتنتقل الملكية الى المشتري، أما لو تم إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة قبل إجراء شهر التصرف بين البائع والمشتري، فإن المستحق للتعويض هو البائع باعتباره مالكا للعقار، كل ما في الأمر أن هناك التزامات شخصية بين البائع والمشتري ولا يتقرر التعويض عن نزع الملكية للمشتري لأن هذا الأخير ليس مالكا وليس خلفا خاصا للمالك الأصلي، ويرد البائع الثمن للمشتري إن كان قبض جزء منه، وحسب القانون الجزائري (المالية) في تعديله 2019، يجب إيداع نصف المبلغ لدى الموثق عند إعداد عقد البيع.

وقد أكدت محكمة النقض المصرية⁽³⁾ في هذا الصدد أن مشتري العقار يعقد غير مسجل (في الجزائر غير مشهر) فإنه لا يمتلك العقار ولا يستحق تعويضا عن نزع الملكية لأنه ليس بخلف خاص للمالك وإنما هو دائن بحق شخصي للبائع بالحقوق والالتزامات المترتبة عن العقد ويظل الحق في التعويض عن نزع ملكية العقار للبائع⁽⁴⁾.

(1) - مثل قانون نزع الملكية المصري رقم 10 لسنة 1990، وقانون الاستملاك البحري رقم 8 لسنة 1970.

(2) - شحاته غريب محمد شلقامي، مرجع سابق، ص 148.

(3) - الطعن رقم 1689 لسنة 53ق، محكمة النقض المصرية، نقض في 02/12/1984.

(4) - شحاته غريب محمد شلقامي، مرجع سابق، ص 153.

2-5- ميعاد سقوط الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 في المادة 35 منه نجدها تشير إلى أن العقارات المنزوع ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي يودع مبلغ التعويض بشأنها في خزانة الولاية بعنوان هذه العقارات لمدة 15 سنة، وبذلك فإن هذه هي المدة التي يسقط فيها الحق في التعويض عن نزع الملكية بالتقادم في حالة عدم معرفة هوية المالك.

ولكن يرى بعض الفقه بأن الحق في التعويض يبقى قائما خلال مدة 33 سنة المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني بخصوص تقادم الحقوق الميراثية، ولذلك تبقى دعوى التعويض قائمة لأصحاب الحقوق المعنية أو التي لم تعرف هويتهم رغم انقضاء ميعاد الطعن بالإلغاء.

بينما يرى الجانب الآخر بأن المرسوم التنفيذي 93-186 قد حدد مدة تقادم الحق في التعويض بالنسبة للمالك غير المعروف هويتهم بـ 15 سنة ولذلك تستبعد مدة التقادم المقررة في المادة 829 مدني، وبقي على مدة 15 سنة التي تتطابق مع تفرره القواعد العامة حسب المادة 308 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

الخاتمة:

إن نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة، يعتبر أخطر عملية تمارسها الإدارة ضد المالك بموجب الدستور والقانون، إذ المساس بهذا الحق يكون مشروعا ولكن مشروطا بتحقيق المنفعة العامة مع ضرورة توفير العديد من الضمانات للملاك، ومنها الحق في تعويض عادل ومنصف عن حرمانهم من التمتع بملكياتهم. إن الالتزام بدفع تعويض عادل للملاك عند نزع ملكياتهم يخلق نوعا من الترضية ويجنب الكثير من النزاعات القضائية بهذا الخصوص، ولذا يجب أن تستند مبالغ التعويض إلى أسس موضوعية. وبالنظر إلى خصوصية هذا التعويض يمكن اعتباره ضمانة حقيقية للمنزوع ملكيته. وأما نتائج البحث فهي:

- يجب أن يكون التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة عادلا ومنصفا، ويتقرر دفعه قبل أن تضع الإدارة يدها على العقار المراد نزعه.
- التعويض عن نزع الملكية إما أن يكون نقديا أو عينيا والأصل أن يكون نقديا ويشمل التعويضات الأصلية والتعويضات التبعية.
- الضرر الذي يعتد به عند تقدير التعويض عن نزع الملكية هو الضرر المادي المحقق الذي يتعلق بحق أو مصلحة محمية قانونا، وهذا ما يبرز خصوصيته عما هو معروف في القواعد العامة.
- الأساس الذي بموجبه تلزم الإدارة بدفع مبلغ التعويض هو القانون مباشرة ولا عبرة بالخطأ التقصيري أو العقدي.
- إن تقدير التعويض عن نزع الملكية يبدأ من المراحل والإجراءات الأولى للنزع، ويأخذ في الحسبان عدة عناصر لتقديره ثم يودع في خزانة الدولة.

(1) - انظر: حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص 270.

- التعويض المترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة يتقرر للملاك، وأصحاب الحقوق العينية الأصلية، وأصحاب الحقوق الشخصية المذكورين في المرسوم التنفيذي 186/93 ولا يستفيد من ذلك مشتري العقار بعقد رسمي غير مشهرتم نزعه للمنفعة العامة.
- يستفيد أصحاب الحقوق العينية التبعية من التعويض عند نزع العقار الذي يضمن الوفاء بالدين للمنفعة العامة وفقا لنظرية الحلول حيث يحل مبلغ التعويض محل العقار الذي يشكل تأميننا خاصا (المادة 900 مدني جزائري).
- ميعاد سقوط الحق في التعويض يكون خلال 15 سنة وليس 33 سنة.
- وأما الاقتراحات المقدمة في هذا الصدد فهي:
- ضرورة دفع تعويض عادل عند نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة، وتجنب المنازعات القضائية، وطمأننة أصحاب الملكية لكي لا يشعروا بنوع من القهر والضغط الممارس عليهم.
- ضرورة امتداد التعويض المترتب عن نزع الملكية ليشمل الضرر المعنوي زيادة على الضرر المادي.

قائمة المراجع:

أولا- القوانين:

- 1- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 2- قانون رقم 91-11 ممضي في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
- 3- قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/11/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
- 4- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 5- أمر رقم 76-48 المؤرخ في 25/05/1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976.
- 6- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 9، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 ممضي في 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.
- 8- مذكرة إدارية رقم 6408 صادرة في 15/10/2005، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 9- القانون رقم 10 لسنة 1990 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة (المصري).
- 10- القانون رقم 8 لسنة 1970 يتضمن قانون الاستملاك البحري.

ثانيا- القرارات القضائية:

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 55229 المؤرخ في 1989/6/2، المجلة القضائية، العدد 2، 1992.
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 58540 المؤرخ في 1990/3/24، المجلة القضائية، العدد3، 1992.
- 3- قرار المحكمة العليا رقم 65910 المؤرخ في 1190/5/5، المجلة القضائية، العدد3، 1993.
- 4- قرار مجلس الدولة رقم 199301. المؤرخ في 2001/11/16مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002.
- 5- قرار مجلس الدولة رقم 12368 المؤرخ في 2002/6/25، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
- 6- الطعن رقم 1689 لسنة 53ق، محكمة النقض المصرية، نقض في1984/12/02.

ثالثا- الكتب:

- 1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، 16/15 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.
- 2- أكرم فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة (دراسة مقارنة) ، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، دون سنة نشر.
- 3- أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998.
- 4- الهيثم عمر سليم، عدالة التعويض عن نزع الملكية الخاصة والإستملاك للمنفعة العامة في القانونين المصري والبحريني دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013.
- 5- حسن السيد البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية، القاهرة، ط2، 1966.
- 6- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج2، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 7- محمد خلف، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عام، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1989.
- 8- محمد إبراهيم الدسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر، الإسكندرية، دون سنة نشر.
- 9- محمد فتح الله النشار، حق التعويض المدني بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
- 10- عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضى بشأنه، دار الكتب القانونية، 2012.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء9، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.
- 12- شحاته غريب محمد شلقامي، الإستملاك وتداعياته القانونية "دراسة تحليلية في القانون المدني وقوانين نزع الملكية وأحكام القضاء في مصر والبحرين)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.

رابعاً- المجالات العلمية:

- 1- إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزاع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد2، 2016، جامعة المسيلة، (ص.ص 249-266).
 - 2- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، 2008.
- #### خامساً- الرسائل والمذكرات الجامعية:
- 1- أحمد أحمد المواني، فكرة المنفعة العامة في نزاع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة) دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1993.
 - 2- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزاع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2006.
 - 3- حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزاع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017/2018.
 - 4- طنبوس عزت صديق، نزاع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1988.
 - 5- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزاع الملكية الخاصة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2014.
 - 6- خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزاع الملكية للمنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع: الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003.