سنة النشر
1445/2023

نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في التشريع الجزائري

د. أسماء بليلي

EDITIONS
دار المنهل
للطباعة والنشر

Scanné avec CamScanner

فهرس المحتويات

مقدمة..... 5

الفصل الأول

مبادئ نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة..... 14

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وخصائصها 15

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 15

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 16

الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 17

أولا: الخاصية الاستثنائية لعملية نزع الملكية 17

ثانيا: نزع الملكية عملية جبرية 19

ثالثا: عملية إدارية لتحقيق المصلحة العامة 20

رابعا: التعويض المسبق العادل والمنصف 21

المطلب الثاني: شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة..... 22

الفرع الأول: يتعلق موضوع النزع بالعقار 23

الفرع الثاني: تخول سلطة نزع الملكية للشخص العام 24

Scanné avec CamScanner

المبحث الثاني: الهدف من عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتمييزها عن غيرها من النظم 26

المطلب الأول: الهدف من عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 26

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية الخاصة عما يشابهها من النظم 27

الفرع الأول: تمييز نزع الملكية الخاصة عن الاستيلاء المؤقت 28

الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن التأميم 29

أولا: مفهوم التأميم 30

ثانيا: الفرق بين التأميم ونزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 33

1-المصلحة العامة 34

2-التعويض 35

3-عدم الإخلال بمبدأ المساواة 36

الفصل الثاني

إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والآثار المترتبة عنها

المبحث الأول: الإجراءات العادية لعملية نزع الملكية الخاصة 43

المطلب الأول: التصريح بالمنفعة العامة 43

الفرع الأول: تكوين ملف طلب نزع الملكية 44

Scanné avec CamScanner

الفرع الثاني: إجراءات التحقيق المسبق 46

الفرع الثالث: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة 48

الفرع الرابع: الشروط الشكلية والموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية 53

أولا: الشروط الشكلية 53

ثانيا: الشروط الموضوعية 53

المطلب الثاني: التحقيق الجزئي 54

الفرع الأول: فتح التحقيق 56

الفرع الثاني: سلطات المحافظ المحقق في التحقيق 57

الفرع الثالث: إشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي 58

الفرع الرابع: قائمة العقارات المحقق فيها 60

المطلب الثالث: تقدير قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية 61

الفرع الأول: تقرير التعويض عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها 61

الفرع الثاني: القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها 62

المطلب الرابع: إصدار قرار نزع الملكية وتبليغه 64

Scanné avec CamScanner

الفرع الأول: إصدار قرار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 64

الفرع الثاني: تبليغ القرار المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة... 65

المبحث الثاني: الإجراءات غير العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 67

المطلب الأول: العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني 67

المطلب الثاني: حالة الاستعجال القصوى 68

المبحث الثالث: الآثار المترتبة عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم من هذه العملية 71

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 71

الفرع الأول: آثار قرار نقل الملكية على صاحب العقار الأصلي 72

أولا: الحقوق التي يفقدها صاحب العقار الأصلي بعد النزع..... 72

ثانيا: الحقوق التي يتمتع بها صاحب العقار الأصلي بعد النزع 73

الفرع الثاني: آثار نقل الملكية على الجهة المستفيدة من عملية النزع..... 74

الفرع الثالث: آثار نقل الملكية على العقارات المنزوعة..... 75

المطلب الثاني: الضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم في عملية نزع الملكية 75

الفرع الأول: ضمانات أثناء عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 75

Scanné avec CamScanner

الفرع الثاني: ضمانات ما بعد عملية نزع الملكية الخاصة 77

أولا: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة..... 77

ثانيا: الحق في أولوية الشراء والإيجار 78

الفصل الثالث

المنازعات المحتملة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المبحث الأول: دعوى الإلغاء كآلية موضوعية للقاضي الإداري للفصل في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 84

المطلب الأول: الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء 86

الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء 87

أولا: الشروط الخاصة بعريضة الدعوى..... 87

ثانيا: الشروط الخاصة بالمدعي..... 88

أ-فيما يتعلق بالمصلحة 88

ب-أما الصفة 89

ج-الأهلية في التقاضي 89

ثالثا: الشروط الخاصة بالجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الإلغاء..... 91

أ-مجلس الدولة 91

Scanné avec CamScanner

ب-المحاكم الإدارية 94

ج-المحاكم الإدارية الاستئنافية 95

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء 96

أولا: الشروط المتعلقة بالقرار محل الطعن 96

ثانيا: الشروط المتعلقة بالتظلم الإداري 98

ثالثا: شروط الميعاد 99

الفرع الثالث: أوجه الإلغاء 100

أولا: عيب الاختصاص والسبب 101

أ-عيب الاختصاص 101

ب-عيب السبب 102

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات 103

أ-عيب الشكل 104

ب-عيب الإجراءات 105

ثالثا: عيب الانحراف في السلطة ومخالفة القانون 106

أ-عيب الانحراف في استعمال السلطة 106

ب-عيب مخالف القانون 107

Scanné avec CamScanner

ج- سلطات القاضي الإداري في التكييف القانوني للوقائع 108

د-سلطات القاضي الإداري في مراقبة ملائمة التكييف القانوني للوقائع 109

المطلب الثاني: سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرارات عملية نزع الملكية 110

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 112

أولا: الرقابة القضائية على إجراءات إثبات المنفعة العمومية 113

1-رقابة القاضي الإداري على شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية... 113

2-يجب على القاضي الإداري التحقق من مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 116

ثانيا: سلطات القاضي الإداري في مراقبة مدى فعالية المنفعة العمومية 118

ثالثا: الآثار المترتبة على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية 124

1-وقف تنفيذ قرار التصريح 125

2-إعادة العمل بالقرارات التي ألغيت أو عدلت بواسطة القرار الملغى..... 126

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل..... 126

أولا: رقابة القاضي الإداري للإجراءات السابقة لإصدار قرار قابلية التنازل (السلطات في إطار الرقابة على إجراءات التحقيق الجزئي) 127

ثانيا: مراقبة القاضي الإداري لملف تحديد التعويضات..... 130

Scanné avec CamScanner

ثالثا: مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح في إطار الفصل في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل..... 131
الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية 133
أولا: رقابة القاضي لمشروعية قرار نقل الملكية من حيث الاختصاص والتبليغ 135
ثانيا: الرقابة على حالات تحرير قرار النزع 137
ثالثا: الرقابة على قرار نقل الملكية..... 137
رابعا: الرقابة على القرارات السابقة لقرار النزع 139
الفرع الرابع: دعوى استرجاع الأملاك الناشئة بعد قرار النزع 141
المطلب الثالث: حدود سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتضمنة نزع الملكية الخاصة..... 144
الفرع الأول: الأعمال المادية والإجراءات التنفيذية 145
الفرع الثاني: المراسم واللوائح..... 146
الفرع الثالث: العقود الإدارية 149
الفرع الرابع: أعمال السيادة 150
المبحث الثاني: دعوى تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة وسلطات القاضي الإداري فيها 153

Scanné avec CamScanner

المطلب الأول: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 157

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى 158

أولا: المتضرر 158

ثانيا: الوالي 158

ثالثا: الجهة المستفيدة 160

الفرع الثاني: ميعاد رفع دعوى الطعن في التعويض 160

الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى التعويض. 161

المطلب الثاني: الضوابط التي تحكم التعويض في نظام نزع الملكية وشروط تقديره 162

الفرع الأول: مبدأ التعويض القبلي والعادل والمنصف كأساس لتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 163

أولا: التعويض القبلي والمسبق 163

ثانيا: التعويض العادل 164

ثالثا: التعويض المنصف 164

الفرع الثاني: القواعد الموضوعية لتقدير التعويض 166

أولا: شروط الضرر القابل للتعويض 166

Scanné avec CamScanner

1-يجب أن يكون الضرر ماديا 166
2-يجب أن يكون الضرر مباشرا 167
3-يجب أن يكون الضرر مؤكدا 168
4-أن يكون المضرور في مركز يحميه القانون 171
ثانيا: محتوى التعويض ونوعه 172
1-التعويض الرئيسي 172
2-التعويضات التبعية 173
ثالثا: أنواع التعويض 174
1-التعويض النقدي 174
2-التعويض العيني 174
رابعا: عناصر تقدير التعويض 177
1-تحديد طبيعة الأملاك ومشتملاتها 178
2-الإستعمال الفعلي للأملاك 179
3-تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك 180
الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بدفع التعويض 182
أولا: الدفع المباشر 183

Scanné avec CamScanner

ثانيا: الإيداع المؤقت لدى الخزينة 184

ثالثا: الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض عن نزع الملكية..... 186

المطلب الثاني: السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية 189

الفرع الأول: تعيين القاضي الإداري للخبير 190

أولا: تحديد مهام الخبير 197

ثانيا: الإشراف على تنفيذ الخبرة 199

الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض بعد الخبرة 201

أولا: سلطة القاضي اتجاه تقرير الخبرة 201

ثانيا: السلطة المطلقة اتجاه تقرير الخبرة 201

ثالثا: السلطة التقديرية للقاضي الإداري اتجاه تقييم الإدارة..... 204

رابعا: دور القاضي الإداري في مراقبة الدليل أو الإجراء المطلوب منه اتخاذه 207

الفرع الثالث: سلطة القاضي الإداري للانتقال لمعاينة الأماكن 209

أولا: الانتقال والمعاينة في ظل الأمر 76_48 210

ثانيا: الانتقال والمعاينة في ظل قانون 91_11 213

Scanné avec CamScanner

المطلب الثالث: السلطة المقيدة للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية 215

الفرع الأول: تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض لاعتبارات موضوعية 217

أولا: القاضي ملزم بالفصل في الحدود النهائية 217

ثانيا: التزام القاضي بقاعدة التغيرات الجديدة للأملاك عند تقدير التعويض 218

الفرع الثاني: تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض بحضر تدخله في التسيير الإداري 219

أولا: عدم جواز حلول القاضي محل الإدارة في تقدير التعويض 219

ثانيا: سلطة القاضي الإداري مقيدة بعدم جواز توجيه أوامر للإدارة 221

ثالثا: امتناع القاضي الإداري عن تسليط غرامة تهديدية ضد الإدارة..... 222

رابعا: الاعتراف للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة 224

1-في الدعوى الإدارية عموما 224

2-دعوى التعويض..... 225

3-في مجال التعدي والاستيلاء المؤقت والغلق الإداري 226

الخاتمة 229

قائمة المراجع والمصادر 235

Scanné avec CamScanner

نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في التشريع الجزائري

تعتمد الإدارة العامة وهي في إطار الحصول على الأملاك والحقوق العينية العقارية على نزع ملكية الخواص العقارية، وتعتبر هذه الآلية من الاستثناءات الواردة في القانون والمخولة من طرف المشرع الجزائري للإدارة العامة للحصول على الملكية العقارية الخاصة متى كانت المصلحة العامة تقتضي ذلك. فمنحها المشرع حق نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة المحددة في القانون **91_11** والمراسيم التنفيذية التابعة له منها المرسوم التنفيذي **93_186** المعدل والمتمم، لكن مقابل هذه الامتيازات منح هذا الأخير للمنزوع ملكيتهم ضمانات قانونية وقضائية من جراء هذا النزع.

تتمثل الضمانات القانونية في الإجراءات والآليات المنصوص عليها قانونيا التي ألزم من خلالها المشرع على الإدارة إتباعها في حالة ما قامت بنزع الملكية العقاري الخاصة، وكل خروج عن هذه الإجراءات يجعل من تصرفاتها أو قراراتها الإدارية غير مشروعة، مما يخضعها للرقابة القضائية على هذه الأعمال من طرف القضاء الإداري الذي يعتبر صاحب الاختصاص الأصيل في الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، وخاصة منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، من خلال الدعاوى التي يرفعها أصحاب الأملاك العقارية والحقوق العينية أمام القضاء الإداري من أجل المطالبة بإلغاء القرارات غير المشروعة الصادرة عن الإدارة في إطار نزع الأملاك التابعة لهم، كما لهم أيضا الحق في رفع دعوى إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية أمام القاضي الإداري الذي يتمتع بسلطات وآليات واسعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

على الرغم من منح المشرع سلطة نزع الملكية العقارية الخاصة للأشخاص المعنوية العامة في الدولة، إلا أنه مقابل هذا النزع والامتياز منح أصحاب الأملاك العقارية الخاصة أهم ضمانة قانونية، وهي التعويض عن قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية التي تم نزع ملكيتها من طرف الإدارة العامة للصالح العام وهو أساس النزع.

ISBN: 978_9931_257_94_3

جميع الحقوق محفوظة ©
سنة النشر: 1445هـ/2023م

مقر دار النشر: حي تعاونية الشيخ المقراني
طريق اشبيليا مقابل جامعة محمد بوضياف - المسيلة
التواصل مع دار النشر: elmotanaby.dz@gmail.com
الهاتف: 0773.30.52.82 / 0668.14.49.75
فاكس: 035.35.31.03

Scanné avec CamScanner