

المحاضرة الثالثة: الإجراءات القانونية الخاصة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن الإدارة كغيرها من الأشخاص القانونية تلجأ لاقتناء ما يلزمها لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، و قد يتم الاكتساب عن طريق الاتفاق الودي، قد تقتصر الإجراءات في الحالات الاستعجالية بنزع الملكية في حالات الاستعجالية كما يمكن أن يكون عن طريق نزع الملكية التام وحق الاسترجاع.

أولاً: الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر الاتفاق الودي الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد طبقاً لقانون نزع الملكية، غير أن صيغة حق الملكية والضمانات القانونية المقررة له جعلت من يسلك هذا الطريق نادراً وهي العلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريقة الجبرية.

1- كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي: وفيه ثلاث حالات

الحالة الأولى: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار المتملك.

الحالة الثانية: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

تكون في هذه الحالة أن إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، و من ثمة فإن الاتفاق الودي يتبع بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية.

الحالة الثالثة: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر، و المحجوز عليهم، الغائبين، و عديمي الأهلية

لم يتناول قانون نزع الملكية 91/11 أحكام التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر و المحجوز عليهم و الغائبين و عديمي الأهلية، غير أن القانون السابق 48/76 قد نص على أن الأوصياء و الذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة و جميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة و بعد الاستماع لمطالعة النيابة العامة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر و المحجوزين و الغائبين و غيرهم من عديمي الأهلية الداخليين في العقارات و الحقوق العينية العقارية و التي يتناولها قرار نزع الملكية، و يُهر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الاستبدال التي يراها ضرورية.

2- آثار الاتفاق الودي

إن الآثار المترتبة على الاتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية و الشخصية على العقار المنزوع ملكيته، و زوال هذه الحقوق ليس مقصوراً على الاتفاق الودي فقط، وإنما يتبع ثلاث مسائل قانونية:

- قرار نقل الملكية
- الاتفاق الودي على التملك
- أمر الإسهاد بالاتفاق الودي.

ثانيا : نزع الملكية في حالات الاستعجال

زيادة على الأوضاع العادية التي تم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعجال وهي

1. حالات الاستعجال في نزع الملكية

نص الأمر 48/76 على أن: (إذا اقتضت الضرورة التنفيذ الفوري للأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العامة، جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع.

فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني ويجوز عندئذ لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من إجراءات تنفيذ الأشغال العامة ...).

أما قانون نزع الملكية 91/11 فجاء بأنه : << يمكن إعلان المنفعة العامة بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذا الحال للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع الملكية>> أما بالنسبة للمرسوم فلم ترد أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة.

و بتمعن النصين السابقين لم يجدد معيار الحالة الاستعجالية أو السرية، ولكنهما حددا ما يشمل الدفاع الوطني، وفي كلتا الحالتين فقد كان على المشرع أن يميز بين كل من الحالتين و سنتعرض إلى كل حالة على حدى.

أ- حالة العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني

لقد جاء القانون 91/11 مقتضبا ولا يستخلص فيه غير استثناءين من القاعدة العامة.

- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق

- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة

ب - حالة الاستعجال القصوى

لم ينص القانون 91/11 على هذه الحالة، وكان القانون السابق الأمر 76/48 قد تناول الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري في مجموعة مواده.

- وفي هذا المجال جاء هذا الأمر بالنص على حالات الاستعجال القصوى باستلام حيازة الملكيات الخاصة، يكون بموجب قرار من وزير الدفاع إذا اقتضت الضرورة القصوى لتنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم.
- فكما سبق القول أن المشرع الجزائري لم ينص على حالة الاستعجال في القانون 91/11 وإنما نص فقط على حالة الأشغال التي تهم الدفاع الوطني، والتي تستدعي

إن اقتضت الضرورة القسوى التنفيذ الفوري، وهذا بموجب قرار من وزير الدفاع طبقاً لنص المادة 49 الفقرة 01 من الأمر 48/76، كما أن قضاء المحكمة العليا لم يعرف تطبيقات قضائية لنزع الملكية في حالات الاستعجال و لكنه عرف تطبيقات لحالة الضرورة القسوى والتنفيذ الفوري، فالقرار الصادر بتاريخ 02 جوان 1989 والذي يتعلق بالتنفيذ الفوري دون تبليغ القرار جاء فيه :

>> من المقرر قانوناً أنه إذا اقتضت الضرورة القسوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العامة ، جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكية الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب تجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أنا مقرر الوالي الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لإنجاز حاجز مائي غير قانوني يعد مشوباً بعيب تجاوز السلطة، باعتبار أنه لا يعمل بطريقة التنفيذ الفوري إلا بالنسبة لمشاريع وزارة الدفاع أو متى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه.

2- الآثار المترتبة عن نزع الملكية في حالة الاستعجال

- يترتب عن حالة الاستعجال الحيازة المسبقة (المؤقتة) بعد قيام وزير الدفاع بإصدار هذا التصريح الذي يستدعي الاستلام السريع للأمالك المراد نزعها، والذي يبلغه إلى الوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسب خلال 24 ساعة من التبليغ

- تحدد الإدارة سلفة تتمثل في التعويض الاحتمالي لنزع الملكية إذا طلب ذلك المالكين وتودعها خلال 15 يوماً.

- تتابع الإدارة إجراءات نزع الملكية خلال شهر واحد من تاريخ الحيازة المؤقتة وإلا قامت عدم شرعية الإجراءات المستعجلة، وإذا أرادت الإدارة تتخلى خلال شهر واحد من تاريخ الحيازة.

ثالثاً : طلب النزع التام و حق الاسترجاع للأمالك

يعد طلب النزع التام و حق استرجاع الأمالك بمثابة إجراء خاص أو استثنائي .

1- طلب النزع التام للأمالك

فقد منح القانون للإدارة السلطة الكاملة في نزع كامل العقار أو جزء منه فقط وفق احتياجاتها حسب القانون 11 /91 ، وهنا خول المشرع المالك حق طلب النزع التام لملكيته إذا ما أصبح الجزء المتبقي دون فائدة، وعليه يعد طلب نزع ملكية الباقي قيذا على سلطة الإدارة التقديرية والتي تمارسها في تحديد المساحات اللازمة لتحقيق المنفعة العامة، لأنه في هذه الحالة عليها أن تقبل شراء هذا الجزء الغير قابل للانتفاع نظراً للضرر الذي يسببه للمالك المنزوع منه ملكيته ، وإلا اعتبرت متعسفة في سلطتها.

*شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبنى وكان الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من القانون

91/11، وغير القابل للانتفاع به حسب الأمر 48/76 المعدل والمتمم عن طريق بيعها للإدارة نازعة الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك حسب الشروط التالية:

- أن تكون البناية واحدة غير مقسمة

- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، و المساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتد بما هو ذاتي بالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.

- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي.

2- شروط نزع الملكية الباقي من العقارات العارية

يقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها ومغروسة ولقيام حق المنزوع ملكيته لا بد من توافر الشروط الآتية

- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت بالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.

- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة 4/3 في القانون الجزائري السابق الأمر 48 / 76 بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفقا للأوضاع العادية.

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته الآن القيمة النفعية و الاستعمالية تبقى قائمة.

2/ الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقا للأمر 76/48 حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته، إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة، وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07/04/1990 الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر في 07/06/1987 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها، ومن الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها، والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال مدة 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون، و من ثم فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون 91/11 بأنه، (إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المراد إنجازها في الأجل المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق).

ووفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبطة بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدد القرار إعلان المنفعة العامة خلال 04 سنوات.

والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها ، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.

نميز أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 91/11 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزع ملكيته منه، خلافا للقانون 76/48 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد يعد 15 سنة.

كما نصت المادة 48 من القانون 76/48 على أنه: (إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات، أو نزع عنها التخصيص، جاز للمالكين التقدم أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة).