

المحور الثاني: نظام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المحاضرة الثانية: نطاق دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لا يكفي أن تقدر الإدارة نازعة الملكية التعويض، بل هي ملزمة بدفعه لمستحقيه الذين حددهم المحافظ في التحقيق الجزئي، و يحصل المتضرر من نزع الملكية على تعويضات مختلفة من حيث طبيعتها وقيمتها، كما حدد المشرع أجلا لدفع التعويض و رتب عليه آثار معينة وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال ما يلي:

المطلب الأول: المستفيدون من التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

قبل دفع التعويض تحضر الجهة نازعة الملكية قائمة تحدد فيها هوية المالك وأصحاب الحقوق العينية التبعية، وكل من لحقه ضرر من العملية، لتحديد المستفيدين من التعويض، وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية والمرسوم التنفيذي 93/186 نجد أن المستفيدين من التعويض هم:

- المالك

- أصحاب الحقوق العينية

- المستأجر.

أولاً: مالك العقار

مالك العقار هو كل من اكتسب الملكية بطريقة قانونية كالإرث، الوصية أو الالتصاق أو عقد الشفعة والحيازة، ويثبت المحافظ المحقق صفة المالك عن طريق الوثائق أو بواسطة المعاينة الميدانية في حالة عدم وجود المستندات التي تثبتها، ويجب على كل شخص له الحق في الملكية أن يتقدم من المحافظ المحقق لتأكيد حقه في التعويض.

يستفيد مالك العقار المشروع الذي يثبت ملكيته بالطرق القانونية من التعويض حيث نصت المادة 677 ق.م أنه لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً، ومنها نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف، وهذا ما أكدته المادة 24 من القانون 91/11 التي جاء فيها أن قرار نزع الملكية لا بد أن يحدد فيه تحت طائلة البطلان هوية المالكين وقيمة التعويضات التي يستفيدون منها.

ويجب على الجهة نازعة الملكية إبلاغ كل مالك أو ممثله القانوني بقرار النزع تحت طائلة البطلان، وإذا تم بيع العقار بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة فإن الحق في التعويض ينتقل إلى المالك الجديد الذي آلت إليه الملكية، و يستفيد من التعويض كذلك أصحاب الحقوق المتوقعة عن الملكية كالمنتفع بالعين لمدة زمنية معينة، و صاحب حق الاستعمال والسكن، و صاحب حق الارتفاق.

ثانياً: الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار

الحق العيني التبعية هو حق يترتب على عقار لفائدة شخص آخر بحسب دين بينه وبين المالك وينقسم أصحاب الحقوق العينية التبعية إلى:

1- الرهن

يقصد به الرهن رهنا رسميا، أي الدائن المرتهن وهو كل من له عقد رسمي يكتسب بمقتضاه حقا عينيا على عقار، لاستيفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة.

2- أصحاب حق التخصيص

يقصد بالتخصيص " استعمال حق عقاري يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، يوضع الملك الوطني الخاص المملوك للدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحداهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".

وبالتالي يستفيد من التعويض الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين المالك بشيء معين أن يحصل على تخصيص على عقار مدنية ضمانا لأصل الدين والمصاريف.

3- أصحاب حق الامتياز

يستفيد الدائن من حق الامتياز، من أولوية يقررها له القانون لدين معين مراعاة لصفته يرد على جميع أموال المدين المالك بما فيها العقار ويسري الامتياز على:

- امتياز بائع العقار

- المبالغ المستحقة

- الشركاء اقتسموا العقار

ثالثا: المستأجرون للعقار

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186: >>... وتقوم بإعادة إسكان

مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض التجار و الحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة>>.

وعليه ما دام المشرع قد أعطى الحق في التعويض لمستأجر المحل السكني لغرض مهني فإنه من باب أولى يستفيد المستأجر لغرض السكن من حق التعويض عن نزع الملكية لما لحقه من ضرر.

المطلب الثاني: أنواع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ينقسم التعويض المدفوع للمتضررين من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى قسمين من حيث طبيعته، و من حيث قيمته :

أولا: أنواع التعويض من حيث طبيعته

بالرجوع إلى قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نجده يقسم التعويض من حيث

طبيعته إلى قسمين: نقدي وعيري

1- التعويض النقدي

يمكن القول أن التعويض النقدي يشكل المبدأ والقاعدة العامة في القانون الجزائري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة، فقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186 على أن تحدد التعويضات نقداً ، و بالعملة الوطنية، فلا يجوز للأطراف الاتفاق على أن يكون التعويض بعملة غير العملة الوطنية الدينار الجزائري لأن ذلك متعلق بالسيادة الوطنية.

إن القول بالتعويض النقدي هو المبدأ لا يعد من النظام العام، إذا يمكن في إطار الإتفاق بين الإدارة و المنزوع ملكيتهم، التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض مما يؤدي إلى أن التعويض النقدي لا يعني استبعاد طرق أخرى للتعويض.

- كما أن يجب أن يدفع مبلغ التعويض النقدي دفعة واحدة للشخص الذي نزع ملكيته بالعملة الوطنية.

2-التعويض العيني

تنص المادة 25 من القانون 91/11 " ... يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه ... " وكذلك المادة 34 من المرسوم 93/186 التي جاء فيها: " ... يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع المهني المنزوعة ملكيتها و تعرض على التجار والصناعيين المطرودين محلات معادلة... "

وقد أقي القضاء هذا التوجه، فأقر تعويض المالكين لقطع أرضية منزوعة ملكيتها بقطع أخرى ، وكذا بمحلات مماثلة لتحقيق حاجاتهم العائلية، بشرط أن تكون مماثلة للملكية المنزوعة.

فإذا وقع نزع ملكية منزل شخص ، فإن الإدارة ملزمة في حالة التعويض العيني بإسكانه في منزل مماثل بنفس البلدية والمحيط العمراني وكذا نفس التجهيزات -الكهرباء والغاز- ويجب أن يكون التماثل من حيث القوام والموقع والمساحة.

ثانياً: أنواع التعويض من حيث قيمته

ينقسم التعويض من حيث قيمته إلى تعويض رئيسي وتعويض التبعي.

1- التعويض الرئيسي:

هو التعويض الذي تدفعه الإدارة نازعة الملكية للمنزوع ملكيته وذلك تعويضاً لما لحقه من ضرر، و يكون إما عينياً أو نقدياً ، حيث يدفع التعويض الرئيسي إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية، ويحدد بالنظر إلى قوام الأملاك، طبيعتها و مشتملاتها، لتغطية الضرر الذي لحقهم ويمثل القيمة الحقيقية للعقار.

2-التعويض التبعي

إضافة إلى التعويض الرئيسي أجاز المشرع منح المنزوع ملكيته تعويضات تبعية لتغطية الأضرار الناتجة عن نزع الملكية ، ومنها نجد المصاريف التي ينفقها المالك لنقل لوازمه إلى محل جديد تعويض عن الرحيل ، و الخسائر التي يتكبدها بسبب عدم الإقبال على استئجار عقاراته التي كانت مخصصة للإيجار بسبب نزع الملكية (تعويض الحرمان عن الإنتفاع) ، وقد نص على التعويض التبعي في القانون 02/01 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز الذي نصت عليه المادة 15 منه : " ... يحدد هذا القرار

تعويضاً (احتياطياً) يتعين على المؤسسة صاحبة الاحتكار إيداعه قبل استلامها لحيازة الأراضي... "

وقد قرر المشرع هذا التعويض لما يمكن أن يترتب بعد ذلك من أضرار للمالك نتيجة نزع الملكية.

كما يتضح من المادة 34 من المرسوم 93/186 أن للتعويض التبعية ثلاث صور

-تعويض عن الحرمان من الانتفاع

يستفيد من المستأجر للمحل السكني ذو الاستعمال المهني، من إعادة الإسكان الذي يقصد به من الإيجار في مكان آخر، والحرمان من الانتفاع فقدان المستأجر للمواصفات التي يتمتع بها في المحل السابق كالزبائن، قرب المسافة من المرافق الضرورية

-التعويض عن الرحيل

يتحمل الشخص الذي استفاد من تعويض عيني أو نقدي خاصة بالنسبة للمستأجر الذي كان يستغل محله لممارسة نشاط صناعي، فإنه يحصل على تعويض تبعية عن التكاليف التي يتحملها لفك وإعادة تركيب العتاد الذي يستخدمه في نشاطه.

- تعويض عن إعادة الاستعمال

هو تعويض يخصص لتغطية المصاريف التبعية التي أنفقها منزع الملكية، لاقتناء عقار جديد يقدر هذا التعويض انطلاقاً من التكاليف التي أنفقها لاقتناء عقار جديد مثل نفقات التسجيل و الطابع وأتعاب الموثق، و عمالات الوسطاء التي دفعها. وكذلك التعويض عن التسيج و انخفاض قيمة الملكية بسبب نزع جزء منه، وتعويض الابتعاد.

المطلب الثالث: كيفية (إجراءات) دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن دفع التعويض كحق ثابت للمنزوعة ملكيتهم وفقاً للقانون يجب أن يكون قفلياً، أي قبل القيام بتحويل ونقل الملكية. بل حتى قبل صدور القرار المتضمن نزع الملكية، وبمجرد صدور قرار القابلية للتنازل، حيث يتم في الوقت نفسه إيداع مبلغ التعويض، مع مراعاة الحالة الخاصة و المتعلقة بالمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي التي تتم فيها الحيازة ووضع اليد بمجرد صدور قرار المنفعة العامة ، ولقد نص القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على بعض الإجراءات المتعلقة بدفع التعويض وهي:

أولاً: الجهة المكلفة بالتعويض

خول القانون صراحة وبكل وضوح الدولة ممثلة في شخص الوالي، للقيام بكل إجراءات نزع الملكية، و يمكن أن يكون المستفيد من العملية شخصاً معنوياً أو خاصاً ، إلا أنه فيما يتعلق بدفع التعويض، لم يشر إلى الجهة المستفيدة كمسؤولة عن دفعه ، فقد نصت المادة 27 من القانون 91/11 على الهيئة المختصة التي يودع لديها مبلغ التعويض ، ولكنها لم تبين من هي هذه الجهة بكل وضوح لإزالة أي شك فيها.

إلا أن مجلس الدولة استقر في قضائه على أن دفع التعويض يقع على عاتق الجهة المستفيدة من النزاع ، لهذا يلقى على عاتق الوالي بإسم الدولة وبصفته ممثلاً لها. التزام بدفع التعويض المستحق والمخصص لأي مشروع قطاعي، وهو ما ذهب إليه اجتهاد مجلس الدولة بغرفته المجتمعة في القرار رقم 8247 المؤرخ 22/07/2003 في القضية المرفوعة بين وزير السكن وورثة حليمي الذي جاء فيه:

إن القانون 90-09 و المرسوم 94-215 نص عن تعيين الوالي كمثل للدولة على مستوى الجماعات المحلية، وبالنتيجة يكون هو الأمر بالصرف للغلاف المالي لأي مشروع قطاعي. وعليه فالجهة المكلفة بدفع التعويض قانوناً هي المستفيد من النزاع إذا تضمن القرار الإداري تحديدها ، ما لم يكن هناك منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة، وإلا يكون الوالي هو المختص بدفع التعويض لدى الخزينة العامة بالولاية.

ثانياً: اقتضاء التعويض

نظراً للأهمية البالغة للتعويض عن نزع الملكية فقد شدد المشرع على دفعه في كل الحالات، التي لم يتم فيها تحديد هوية المالكين، أو لم يتمكن من ذلك وبقيت هويتهم مجهولة رغم الإجراءات المتخذة، وهنا نفرق بين حالتين

1- دفع التعويض المستحق

إذا كان نتيجة التحقيق الجزئي، هي تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية فإنه لا تكون هناك مشكلة في تعويضهم، وذلك بالتزامن مع تبليغ قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.

إذا نص القانون في هذا الصدد على أن التعويض يسلم مباشرة لأصحابه، بدليل نص المادة 28 من قانون نزع الملكية التي منحت السلطة المختصة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد على استلام الأموال بموجب إجراءات الدعوى الاستعجالية.

وعليه يتم دفع التعويض في الحالة العادية بطريقة مباشرة، عن طريق استلامه من صاحب الحق فيه يمكن أن يتم بحضور يعد من الإدارة يوقع من الطرفين، دون الحاجة لإيداعه لدى خزينة الولاية.

2- إيداع التعويض في خزينة الولاية.

هذه الحالة من المفروض أنها استثنائية ، يكون عند عدم تحديد التحقيق الجزئي لهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية وبقائها مجهولة فيتم إيداع التعويض بصفة إجبارية في خزينة الولاية ، ويبقى محتفظاً به لمدة خمسة عشر سنة كاملة إلى حين ظهور المالك أو صاحب الحق العيني العقاري ، والذي يمكنه سحب مبلغ التعويض بطلب منه وبناء على طلب الإدارة، بشرط عدم فوات المدة المذكورة و إثباته هويته وأحقيقته للعقار، ومنه حقه في التعويض عن نزع الملكية التي شملتها إجراءات النزاع.

- لكن في الواقع يتم دفع التعويض دوماً عن طريق خزينة الولاية، بموجب قرار ولائي بإيداعه في خزينة الولاية، ثم يتم استخراجها من طرف المعنيين بموجب قرار آخر باستخراج مبالغ مالية لفائدة المنزوع ملكيتهم.

3- عدم دفع التعويض

من المؤكد دستوريا وفي القانون المدني والنصوص الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة أن التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة يكون قبلية، ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها على العقار أو الحق العيني العقاري ما لم يتم تعويض المالكين أو أصحاب الحقوق المنزوعة تعويضا مسبقا، عادلا ومنصفا تتم بالتوازي مع تبليغهم بقرار القابلية للتنازل عن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية وقبل القيام بإجراءات نقل ملكيتها، ووضع اليد عليها، إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا وإلا أصبح فعلها يشكل استيلاء على الملكية، وينشأ بناء عليه المعنيين الحق في مقاضاة الإدارة.

وقد اعتبر قضاء مجلس الدولة الجزائري أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني للعقار، قبل قيامها بدفع التعويض يعد استيلاء منها على الملكية الخاصة وذلك بقرار الصادر في القضية المرفوعة أمامه بين المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس، وفريق بلعربي، وقد جاء القرار.

حيث أنه من جهة أخرى، فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع فيها كانت محل استيلاء منذ 02/02/1987، و بما أن أول تعويض تم اقتراحه على فريق بلعربي مؤرخ 07/12/1994 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره .

و من جهة أخرى، فإذا لم تدفع الإدارة التعويض المحكوم به عليها من طرف القضاء الذي نظر في منازعة تقدير التعويض، فإنه يمكن للمعني أن ينفذ عليها بالطرق العادية وفي حالة عدم التنفيذ، فإنه ينفذ عليها وقف لأحكام القانون 91-02 المؤرخ 08 جانفي 1991 المتضمن القواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء، وذلك مباشرة على أموالها المودعة لدى الخزينة العامة، و المخصصة لتنفيذ الأحكام القضائية المقتضى بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة، أو عن طريق الغرامات المالية التهديدية.