وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي صالحي أحمد بالنعامة

معهد الحقوق

قسم القانون العام

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون إداري

تحت عنوان

تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبين:

- حمادة محمد الأمين

شريف

تحت

د بغني

لجنة المناقشة:

إسم و لقب الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفـة
د/لعلوي محمد	أستاذ محاضر –أ-	رئيسا
د /بغني شريف	أستاذ محاضر –ب-	مشرفا ومقررا
د/زيدون بختة	أستاذ محاضر –ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان الى الأسرة الجامعية كافة والى المركز الجامعي بالنعامة خاصة وبالأخص معهد الحقوق الذي إحتضننا طيلة هذه الخمس سنوات من طور ليسانس الى طور الماستر، والشكر موصول الى أساتذتنا الكرام والذين تتلمذنا على يدهم طيلة هذه الفترة. كما نخص بالذكر أستاذنا المشرف على مذكرتنا الأستاذ الدكتور بغني شريف وبدورنا نشكره على توجيهاته القيمة ونصائحه. والشكر موصول أيضا الى لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة موضوعنا هذا. والحمد لله في بدء وفي ختم

الاهداء

الحمد لله حمدًا يوافي نعمه ويكافئ مزيده، والصلاة والسلام على النبي الاكرم، محمد بن عبد الله خير من مشى على قدم،

إلى أمي العزيزة نبع الامل والحنان،

إلى أبي الغالي نبع الصبر والأمان،

إلى جميع الأصدقاء والأحبة وكل من كان له يد في هذا العمل، ولو بالكلمة الطيبة

وأخيراً وليس آخراً الى الأرواح البريئة، الاخوة المرابطين في غزة وفلسطين

نصر من الله وفتح قريب

حمادة محمد الامين

الإهداء

إلى من كان النور الذي أضاء بداياتي، والظل الذي احتميت به في صغري،

إلى والدي الغالي، الذي كان لي السند الداعم في هذا المشوار

إلى روح أمي الغالية، التي وإن غاب جسدها، لم تغب بركتها عن أيامي...رحمك الله وأسكنك فسيح جناته، وجعل هذا العمل صدقة جارية في ميزان حسناتك.

إلى إخوتي وأخواتي، أول من فرح لفرحي، وأشد من وقف إلى جانبي في تعبي.

أهديكم هذا العمل، عربون وفاء وإمتنان.

حمادة عبد الفتاح

قائمة المختصرات

الاختصار	المعنى
ج.ر.	الجريدة الرسمية
ق.أ.و	قانون الأملاك الوطنية
أ.و.ع	أملاك وطنية عمومية
أ.و.خ	أملاك وطنية خاصة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.أ.ج	قانون الاسرة الجزائري

مقدمة

تتشكّل الركائز الأساسية لبناء الدولة الحديثة وتنمية مقوماتها من خلال عدة عناصر حيوية، يأتي في صدارتها الأملاك الوطنية، فهذه الأملاك ليست مجرد عقارات أو موارد مادية فحسب، بل تمثل الإطار الهيكلي والمالي الذي تنبني عليه السياسات العمومية وتتحقق من خلاله مشاريع التنمية المستدامة عبر شتى القطاعات. تشكل الأملاك الوطنية العمود الفقري لتوفير البنى التحتية الأساسية، وحماية الثروات الطبيعية، وتحقيق التوازن المنشود بين المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. انطلاقًا من هذه الأهمية المحورية، أولى المشرع الجزائري اهتمامًا بالغًا بتنظيم الأملاك الوطنية تنظيماً قانونياً دقيقاً ومحكماً. وقد تجلى هذا الاهتمام في سن نصوص تشريعية متكاملة تُعنى بتحديد ماهية هذه الأملاك، وطرق تصنيفها، وآليات تكوينها، وأسس استغلالها وحيازتها، وذلك كله في سبيل صون المصلحة العامة وضمان استدامتها، وحمايتها من أي شكل من أشكال التعدي أو سوء الاستخدام أو التبديد .

وانطلاقاً من إدراكنا لهذه الأهمية الاستراتيجية، اخترنا أن نركز بحثنا هذا على موضوع بالغ الدقة والحساسية، ألا وهو تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري يكتسب هذا الموضوع مشروعيته من كونه يرتبط ارتباطاً وثيقاً ومباشراً بالسياسة العقارية الشاملة للدولة، ويشكل حجر الزاوية في فهم العلاقة بين الإدارة والمجال العقاري. كما يعدّ من المواضيع الجوهرية التي تستدعي مزيداً من البحث والتحليل العلمي، خاصة في ظل التحديات المعاصرة والمتطلبات المتزايدة لتنظيم الأملاك العمومية والخاصة للدولة ضمن إطار قانوني واضح ومتين يواكب تطورات العصر. ولا شك أن الإحاطة بطرق تكوين الأملاك الوطنية تُعد مدخلاً أساسياً لفهم نسق كامل من القواعد والأحكام القانونية التي تحكم نظام الملكية العقارية بفرعيها (العمومي والخاص)، كما يكشف بوضوح عن مدى وحجم تدخل الدولة ووسائلها في تنظيم المجال العقاري وإدارته .

وتتجلى أهمية هذا البحث في عدة مستويات :

أولاً: يُسلّط الضوء على الوسائل القانونية والإدارية المتنوعة التي تعتمدها الدولة الجزائرية لاكتساب العقارات وضمّها إلى نطاق الأملاك الوطنية، سواءً كانت عمومية أو خاصة.

ثانياً: يساهم في إيضاح الآليات القانونية الرامية إلى حماية هذه الأملاك وصيانتها من التجاوزات والانتهاكات التي قد تتعرض لها، وهو أمر بالغ الأهمية في سياق التحديات العملية التي تواجه الإدارة العقارية في الجزائر.

وثالثاً: يوفر البحث فهماً منهجياً للإطار التشريعي الحاكم، مما يعزز الشفافية والفعالية في التسيير العقاري العام. أما دوافع اختيارنا لهذا الموضوع، فتتمثل أساساً في رغبتنا الأكاديمية في تعميق الفهم وتحليل الإطار القانوني المنظم للأملاك الوطنية، والوقوف على الجوانب النظرية والتطبيقية لعمليات تكوينها. هذا الاختيار جاء أيضاً نتيجة لملاحظتنا قلة الدراسات الحديثة والمتخصصة التي تركز بشكل مفصل وعميق على آليات التكوين بحد ذاتها، مقارنة بمواضيع أخرى متعلقة بالأملاك الوطنية .

وقد واجهنا صعوبات جمة في الحصول على مراجع حديثة ومتخصصة بشكل كافٍ، مما حدا بنا إلى الاعتماد بشكل أساسي على تحليل دقيق للنصوص التشريعية ذات الصلة (وأبرزها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية، مع تعديله)، مدعوماً بمراجعة الدراسات السابقة والمذكرات الجامعية المتاحة في هذا المجال، محاولين بذلك سد جزء من الفجوة في الأدبيات المتعلقة بهذا الجانب المحدد .

وانطلاقاً من هذه الاعتبارات جميعها، يمكن صياغة الإشكالية المحورية للدراسة على النحو التالي ما هو الإطار القانوني المنظم لعمليات تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري؟ وما هي الآليات والوسائل القانونية المقررة لضم العقارات إلى حظيرة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة؟ وتنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي ستقود مسار البحث، وهي:

ما المقصود "الأملاك الوطنية" في التشريع الجزائري؟ وما هي الخصائص القانونية المميزة لكل من الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة؟

.ما هي الطرق والوسائل القانونية التي يتم بها تكوين الأملاك الوطنية العمومية؟ وكيف يتم تصنيفها وتحديد نطاقها؟

كيف يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة؟ وما هي الإجراءات والوسائل القانونية المحددة التي يعتمدها المشرع الجزائري لاكتساب العقارات لصالح هذا النوع من الأملاك؟ وللإجابة على هذه التساؤلات وتحليل الإشكالية المطروحة،

اعتمدنا في منهجية هذه الدراسة على تعدد المناهج البحثية، تماشياً مع طبيعة الموضوع ومتطلباته، المنهج التحليلي كأداة رئيسية لقراءة النصوص القانونية ذات الصلة (القانون 90-30،[1] المراسيم التنفيذية، نصوص قانونية أخرى) وفكّها وبيان أحكامها وآثارها فيما يخص تكوين الأملاك. المنهج الوصفي لاستعراض وتوضيح المفاهيم والمصطلحات القانونية الأساسية، وخصائص الأملاك الوطنية وأنواعها، ووصف الإجراءات والآليات وتجدر الإشارة إلى أن إنجاز هذا البحث واجه تحدياً يتمثل في محدودية المصادر الحديثة والمتخصصة جداً في موضوع التكوين. إلا أننا بذلنا جهداً لتعويض ذلك من خلال الاستعانة بمصادر متنوعة شملت، بالإضافة إلى النصوص القانونية، مجموعة من الدراسات السابقة والمذكرات الجامعية المنشورة،

والمراجع المتوفرة في إطار مسارنا الأكاديمي. ولغرض تقديم تحليل منظم وواضح، تم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين متكاملين

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية، وسنتناول فيه بالدراسة التعريف القانوني للأملاك الوطنية، والتمييز بينها (عمومية وخاصة)، مع التركيز على تصنيفها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وبيان الخصائص القانونية المميزة لكل صنف

الفصل الثاني: آليات تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري وسنركز فيه على تحليل وسائل اكتساب العقارات وضمها للأملاك الوطنية، مفصلاً القول في طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية (الطرق الطبيعية والاصطناعية) وكذلك طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، مع شرح الإجراءات والضوابط القانونية

[1] القانون رقم 30/90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالاملاك الوطنية، ج.ر. رقم 52، مؤرخة في 1990/12/2، معدل المتمم بالقانون، رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ع 44 مؤرخة في 2008/18/13

الحاكمة لكل طريقة. نسعى من خلال هذه الدراسة المتواضعة إلى الإسهام في تسليط الضوء على جانب هام ومحوري من جوانب القانون العقاري والإداري في الجزائر، ألا وهو كيفية تكوين الثروة العقارية للدولة. ونأمل أن تشكل هذه المذكرة إضافة مفيدة للباحثين والأكاديميين والممارسين العاملين في الحقل القانوني والإداري والعقاري، وأن تفتح آفاقاً لمزيد من البحث والدراسة في هذا المجال الحيوي.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية

المبحث الاول: مفهوم الأملاك الوطنية

إن تحديد مفهوم الأملاك الوطنية يعد خطوة أساسية وتمهيدية قبل الخوض في تكوينها، إذ لابد من الوقوف عند تعريفها القانوني والفقهي، وذلك في غياب تعريف موحد، مما دفع الفقه والقضاء الى تقديم اجتهادات مختلفة لملء هذا الفراغ التشريعي.

ولأن الأملاك الوطنية تنقسم الى أملاك وطنية عمومية مخصصة للنفع العام، وأملاك وطنية خاصة تدار وفق منطق الملكية العادية، فقد اقتضى الامر الى تعريف كل نوع منها على حدة، بالاستناد الى ما ورد في النصوص القانونية، وما أفرزه الاجتهاد الفقهي، وبالإضافة الى ذلك لا يمكن فهم هذا التصنيف دون التطرق الى المعايير المعتمدة للتفرقة بين الأملاك الوطنية.

المطلب الاول: تعريف الأملاك الوطنية:

تعد مسألة تعريف الأملاك الوطنية من أهم مسائل لفهم النظام القانوني الذي يحكم الملكية العامة والخاصة التابعة للدولة، وقد اختلف الفقهاء والمشرعون في تحديد تعريف جامع لها نظرا لتنوع اشكالها والغايات المخصصة لها، لهذا اعتمد المشرع الجزائري على التفرقة بين نوعين رئيسين: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، لكل منهما نظام قانوني خاص ومميزات تميه عن الاخر

وبناء على ذلك، سنتطرق من خلال هذا المطلب الي تعريف الأملاك الوطنية بشقيها، فقهيا وقانونيا

الفرع الاول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية

سنتطرق من خلال هذال الفرع الى تعريف الأملاك الوطنية العمومية بعرض التعريفين الفقهي والقانوني، وهذا الأخير وفق ما تضمنه القانون المدني لجزائري، وبناء على ما جاء به قانون الأملاك الوطنية

أولا: لتعريف الفقهي

من الضروري التطرق لتعريف الأملاك الوطنية العمومية من وجهة النظر الفقه القانوني، والذي عرفها من زوايا متعددة نوجزها فيما يلي: عرفها جانب من الفقهاء بأنها تلك الأموال التي تخصص لاستعمال

الجمهور بطريقة مباشرة، وبهذا المعنى تخرج الأملاك المخصصة للمرافق العامة من طائفة الأملاك الوطنية العمومية.[1]

وعرفها غيرهم من الفقهاء بأنها الأموال التي تخصص للمرافق العامة، وهذا بخلاف الرأي السابق مما يعني بأنه استبعد الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة من دائرة الأملاك الوطنية العمومية.

وعرفها الفقيه أندري هوريو بأنها الأموال التي تكتسب الطابع العمومي من خلال ارتباطها بفكرة التخصيص للمنفعة العامة.

ما يميز هذا التعريف هو أنه تفاد الانتقادات الموجهة للتعريفين السابقين، وهذا لأنه جمع بين التخصيص للاستعمال بطريقة مباشرة وكذا التخصيص للمرافق العمومية، مما يجعله الأنسب والأكثر شمولية مقارنة بالرأيين السابقين[2]

ثانيا: التعريف القانوني للأملاك القانونية العمومية

1/ القانون المدني

جاء في المادة 688 من القانون المدني[3] ما يلي: "*تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية*".

باستقراء ما جاء في هذه المادة فإنها تعتبر أملاك وطنية عمومية تلك الأموال التابعة للدولة من عقارات ومنقولات المخصصة بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية، وذلك طبقا لما جاء في القانون المدني الجزائري والذي يتبين من خلاله بأن الطابع العمومي لأملاك الوطنية يتحدد

[1] الهادي سليمي، الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، ع.03، ديسمبر 2018، ص762

[2] الهادي سليمي، المرجع سابق، ص762

[3] المادة 688 من الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، مؤرخ في 2007/05/13، ج.ر.ع 55، مؤرخة في 1995/09/27

بموجب نص قانوني يخصص بصفة فعلية هذه الأموال للمصلحة العامة، أو لفائدة الإدارات أو المؤسسات العمومية، يضاف لها المؤسسات ذات الصبغة الاشتراكية التي تندرج في إطار الثورة الزراعية[1].

2/قانون الأملاك الوطنية

أما بالنسبة لقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 [2]فقد جاء في المادة 12 منه ما يلي: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة،

بحكم طبيعتها أن تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكيه". تجدر الإشارة أن هذه المادة وردت ضمن الجزء الأول من القانون المذكور أعلاه بعنوان تكوين الأملاك الوطنية في الباب الأول الموسوم بقوام الأملاك الوطنية والذي يندرج ضمنه الفصل الأول تعريفها وتكوينها تحت القسم الأول المسمى بالأملاك الوطنية العمومية[3]

باستقراء ما جاء في هذه المادة فإنه يتبين لنا بأن الأملاك الوطنية العمومية هي تلك الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور الذي يستعملها سواء بصفة مباشرة أو عن طريق مرفق عام بشرط يتم تكييفها في هذا النوع من الاستعمال بحكم طبيعتها وأن تهيأ تهيئة خاصة تتناسب وتتماش ى مع أهداف المرفق الذي رصدت لأجله. من خلال تحليل النصين السابقين فإنه يتبين لنا عدم وجود تباين بينها ماعدا أن نص المادة 688 قانون مدني أشارا إلى الإطار العام ترك بذلك آليات الاستعمال وتخصيص المال للمنفعة العامة لقانون الأملاك الوطنية. وخلاصة القول تصنف الملكية بأنها عمومية متى وجه استعمالها للجمهور ووضعت تحت تصرفهم سواء بصفة مباشرة أو من خلال مرفق عام، مما يجعل المرافق التابعة لوزارة الدفاع الوطني تخرج من دائرة الأملاك الوطنية العمومية وفق ما تضمنه هذا القانون، وهو ما يفرض عل ا لإرادة التشريعية التدخل لتدارك هذا الفراغ القانوني في النصوص التشريعية[4]

[1] الهادي سليمي، مرجع سابق، ص761

[2] القانون رقم 30/90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالاملاك الوطنية، السالف الذكر

[3] الهادي سليمي، مرجع سابق، ص761ص762

[4] المرجع نفسه، ص762

3/قانون التوجيه العقاري

نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري 90-25 بقولها: " *تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية.*

تتكون الأملاك الوطنية من:

- ✓ *الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة*
- ✓ *الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية*
- ✓ *الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية* [1]

وهذا تأكيد لما ورد في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية

الفرع الثاني: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

تعد الأملاك الوطنية الخاصة من المكونات الأساسية للذمة المالية للدولة، لذلك أولى لها المشرع الجزائري اهتماماً خاصاً لما تحققه من عائدات مالية وشغلها وظائف اقتصادية، حيث سعى المشرع تنظيمها في إطار قانوني وفصلها عن الأملاك العامة التي تخضع لنظام قانوني أكثر صرامة، ومن هنا تبرز ضرورة التطرق الى تعريفها فقهياً وقانونياً، لفهم طبيعتها وتحديد معالمها، وذلك في ضوء القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية

أولا: التعريف الفقهي

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة. بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية. كما تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية ،ويقول كل من جون ماري أوبي وروبار ديكوس أدير(Jean-Marie AUBY-Robert DUCOS-ADER)

[1] المادة 24 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. رقم 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بأحكام الأمر 95-26 المؤرخ في 2509-1995، ج.ر.رقم 55 لسنة 1995

أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة، وظيفة امتلاكية ومالية ،وهي موجهة لتجلب لدولة إيرادات وخدمات[1].

ثانيا: التعريف القانوني:

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة في إطار قانون الأملاك الوطنية 30/90 حيث نصت المادة 3 الفقرة 2 على "*أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة*" [2]

فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص الدادة 12 من القانون 30/90 لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفية امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة[3].

المطلب الثاني: معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والاملاك الوطنية الخاصة

إن التقسيم الذي تبناه المشرع الجزائري للأملاك الوطنية له اثار قانونية بالغة الأهمية، ويطرح تساؤلات جوهرية حول كيفية التمييز بين الملك العمومي و الملك خاص، فالتصنيف لا يتم بشكل اعتباطي بل يخضع لمجموعة من الضوابط والمعايير التي استنبطها من خلال الاجتهاد القضائي والفقهي، ويهدف هذا المطلب الى تسليط الضوء على أبرز المعايير التي يعتمدها القانون والفقه للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، مثل معيار طبيعة المال ومعيار التخصيص للمنفعة العامة وغيرها من المعايير التي تسمح بفهم أعمق للبنية القانونية للأملاك الوطنية، وأخيرا بعرض المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري.

الفرع الأول: معيار طبيعة المال

يعتبر أول معيار ساد في الفقه الفرنسي وهو معيار اعتمد على طبيعة المال من أجل تميز الأموال العامة عن الأموال الخاصة، حيث يعد مالا عاما إذا كان بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة، أي ان صفة

[1] مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية، العدد الثاني، جامعة زيان عاشور بالجلفة، ص 46

[2] المادة 3، الفقرة 2 من القانون 90-30 المتعلق الأملاك الوطنية

[3] مغداد خالد، المرجع نفسه، ص46

العمومية موجودة في المال قبل أن تعترف بذلك الدولة، حيث يرى أنصار هذا المعيار أنه يكون مالا عاما إذا كان مخصصا للجمهور مباشرة أي يستعمله بطريقة مباشرة ويقوم هذا المذهب على عنصرين أساسيين هما:

عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص وتخصيص المال لاستعمال الجمهور مباشرة[1]

برز على رأس هذا المذهب كل من الفقيه "ديكورك" والفقيه "برتملي" اللذان يمثلان هذه المدرسة على رد الصفة العمومية للمال إلى طبيعته الذاتية ولكنهما يختلفان في تأصيل نظريتهما والمتمثلتين في:

أولا: بالنسبة للفقيه ديكروك:

فقد اعتمد ديكروك في نظريته على نصوص القانون المدني في التمييز بين الدومين العام والدومين الخاص والتي تتمثل في ثلاثة عناصر يجب توفرها حتى يصبح المال عاما وهي كلاتي:

1/أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالأنهار والميادين العامة والطرق لا أن يكون لخدمة مرفق عام.

2/أن يكون قد خصص لاستعمال الجمهور، حيث لا يدخل ضمن الأموال العامة كل من المباني الحكومية والمعسكرات لأنها لا تكون مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة، إلا إذا وجد نص قانوني خاصا.

3/أن يكون هذا المال عقارا لا منقولا.[2]

وعليه فأن تواجد هذه العناصر جميعا يكون المال عامًا وإذا فقد واحدا منها أصبح مالاً خاصا.

ثانيا: بالنسبة للفقيه برتملي:

فهو لا يختلف عن الفقيه ديكروك فيما يخص طبيعة المال ولكن يختلف معه بأنه لا يعتمد في التمييز على طبيعة النصوص القانونية الفرنسية، وإنما في العقل والمنطق لأنه يرى أن الاستدلال العقلي هو وحده الذي يستطيع التمييز بين الأنواع لأنه تناولها، وتختلف من جهة الواقع عن ملكية الأفراد اختلافا يبرز أفرادها بأحكام قانونية خاصة لذلك من الطبيعي خضوعها لقواعد خاصة فلا يجوز التصرف فيها.

[1] بولحبال إلهام، الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011\2012 ص19

[2] بولحبال إلهام، مذكرة سابقة، ص19

-النقد: رغم المحولات والمجهودات التي بذلها كلا الفقهين في إيجاد معيارا صحيح ودقيق إلا أنهما تعرضا لعدة انتقادات والتي نذكر منها على سبيل المثال:

1/أن معيار طبيعة المال معيار ضيق لأنه يقصر الأموال العامة بأنها أموال مخصصة لانتفاع الجمهور مباشرة في حين أن هناك أموال أخرى عامة لا تخصص لانتفاع الجمهور مثل المباني العامة والحصون العسكرية.

2/هذا المعيار ينافي طبيعة الأشياء فليس ثمة ما لا غير قابل للتملك بطبيعته، إذ هو بطبيعته كل ما يمكن تملكه ولا يوجد أموال تخرج بطبيعتها عن التملك الخاص، إلا تلك التي يعم نفعها الكافة[1]

الفرع الثاني: معيار التخصيص:

ذهب أنصار هذا المذهب الى الاتفاق على أن معيار التخصيص هو المعيار الأمثل للتفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة، لكنهم اختلفوا في تحديد معنى التخصيص في اتجاهين مختلفين هما: التخصيص للمرفق العام والتخصيص للمنفعة العامة:

أولا: التخصيص للمرفق العام: نادى بهذه النظرية كل من الفقيه "ديجي" والفقيه "وجيز" في نظرية المرفق العام كأساس للقانون والقضاء الإداري، حيث أقرا بأن أموال الدولة سواء كانت عقارا أو منقولا هي أموال خاصة طالما هي غير مخصصة لخدمة مرفق عام أي متى خصصت هذه الأموال ورصدت لخدمة مرفق عام أصبحت من الأموال العامة، فرصد المال أو تخصيصه لخدمة مرفق العام هو معيار التمييز بين المال الخاص والمال العام المملوكين للدولة، كما قام هذا المذهب بإدخال كل المدارس والمستشفيات والثكنات العسكرية، تحت تصنيف أو ما يسمى بأموال العامة كونها مخصصة لخدمة مرفق عام، وإن لم تكن مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة[2]

-النقد: لقد نقد هذا المعيار ولا يمكن الاخذ به بصفة مطلقة لأنه لا يعتبر الطرق والشوارع والأنهار أموالا عامة لأنها ليست مخصصة لخدمة المرفق العام، وإنما مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة، كما أنه يدخل جميع الأموال المخصصة لمرفق عام ضمن الأموال العامة رغم أنها تافهة وقليلة الشأن مثل: الأقلام والأوراق والمكاتب وغيرها.[3]

[1] المرجع نفسه، ص20

[2] بولحبال إلهام، مذكرة سابقة، ص20

[3] المرجع نفسه، ص21

ثانيا: التخصيص للمنفعة العامة:

معيار التخصيص للمنفعة العامة وهو المعيار الذي احتوته صراحة المادة 12 المعدلة من القانون 90-30 [1]حيث جاء فيها ما يلي: "*تتكوّن الأملاك الوطنية العموميّة من الحقوق والأملاك المنقولة والعقاريّة التي يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرّف الجمهور المستعمل، إمّا مباشر وإمّا بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيّف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو بيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق*". لإضافة إلى نص المادة 688 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "*تعتبر أموالا للدّولة العقارات والمنقولات التي تخصّص لفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عموميّة .....*" [2]

حسب ما هو مذكور في النص القانوني وحسب الاتجاه الفقهي الغالب، فإنّ للأملاك الوطنية الخاصّة وظيفة جوهريّة، ماليّة واقتصادية، تميّزها عن الأملاك الوطنيّة العامة، حيث تحقّق من خلال إدارة وتسييرها الربح المادي، في حين أن وظيفة الأملاك الوطنية العمومية تتمثل في تحقيق النفع العام من خلال تخصيصها للاستعمال الجماهيري سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة أي عن طريق المرافق العامة.

ويمثل المعيار الوظيفي المعيار السائد أو الغالب في الفقه والقضاء، كونه أكثر ليبيرالية' بحيث أمكنه أن يفرق بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق المنفعة العامة، وبين النشاط الإداري الاقتصادي الرامي إلى تحقيق الربح المادي. إلّا أنه لم يسلم بدوره من الانتقادات، حيث يعاب عليه كون الثروات الطبيعية جزء من مكوّت الأملاك الوطنية العموميّة ورغم ذلك فهي لا ترمي إلى تحقيق المنفعة العامة وليست مخصّصة للاستعمال الجماهيري ولا لتسيير مرفق عام، بل تؤدّي وظيفة ماليّة واقتصادية وتخضع في تسييرها لقواعد القانون الخاص[3]

. غير أنّ هناك من يرى أنّه لا محلّ للأخذ ذا النقد كون هذه الأملاك تظلّ تتصف بطابع الملكية العمومية، لكن تخضع لقواعد الحماية الخاصّة لأملاك الوطنية العمومية، والتي تتمثل في عدم قابليتها للتصرف ولا للحجز ولا للتقادم، و لتالي فهي غير قابلة للتملك الخاص' لإضافة إلى أنها مرصودة لخدمة المصلحة العامة

[1] المادة 12 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر

[2] هدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الاول، جوان 2017، ص 244

[3] هدوري عايدة، مرجع سابق، ص 244

للجماعة الوطنيّة ولفائدة، وعليه فإنّ خضوعها لقواعد القانون الخاص مّن حيث تسييرها يتماشى والطبيعة المادية لهذه الأملاك، دون أن يؤثر على طبيعتها القانونية [1]

ثالثا: تأسيس معيار خارج التخصيص:

أما بالنسبة لهذا المعيار فقد ذهب أصحابه الى الاعتماد على معايير أخرى من أجل التمييز بين الأموال العامة الاموال الخاصة لأن في نظرهم أن المعايير السالفة الذكر لم تعد تتفق مع القانون وأن أصحاب هذه الفكرة قد اعتمدوا على عاملين اساسين تقوم عليهما عملية التمييز بين الأموال اللذان يتمثلان في:

1-معيار ممارسة سلطات الضبط: يرى مؤسس هذا المعيار الفقيه "ألبرت" بأن معيار التميز للمال لا يمكن في تخصيصه للنفع العام وإنما في سلطات البوليس التي تمارسها الإدارة على هذه الأموال وعليه فإن على حسب رأي "ألبرت" أن معيار التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة لدولة يكمن في تدخل الإدارة ومباشرتها للإجراءات تجاه مال من الأموال يصبح مالا عاما، وإلا فهو من الأموال الخاصة المملوكة للدولة.

النقد: والنقد الموجه للفقيه ألبرت أنه لم يضع لنا معيارًا محددًا وحاسمًا يستطيع القاضي أن يعرف مقدما على أي أموال تستطيع الإدارة أن تمارس عليها سلطة البوليس، كما أنه معيار يجعلنا ندور في حلقة مفرغة والتي تتمثل في: متى يعتبر المال مالا عاما؟[2]

2-معيار إرادة المشرع:

يظهر تبنّي المشرع لهذا المعيار جليا في مطلع المادة22 من دستور 2020 [3]

وعليه، فالمشرع لم يكتفي بتحديد الأملاك الوطنية الخاصّة ولا العمومية الذي ورد في نصّي المادتين 12 و17 من القانون 90-30[4]، بل تجاوز ذلك بتركه مجال التّحديد مفتوحا، وهذا من خلال إخضاعه لإرادته، وأكّد ذلك في نص المادة 20 من نفس الدستور "..... *وأملاكا أخرى محدّدة في القانون*" وهكذا يكون المشرع

[1] المرجع نفسه ص244 ص245

[2] بولحبال الهام، مذكرة سابقة، ص23

[3] المادة 22 من الدستور الجزائري 2020 ج.ر.ع 82 لسنة 2020 الصادر بموجب مرسوم رئاسي 20-442 في 30-12-2020

[4] المادتين 12و17، من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، سالف ذكر

قد تبنّى صراحة معيار إرادة المشرع كمعيار جوهري مكرّس في نصوص الدستور، فضلا عمّا أورده من نصوص في قانون الأملاك الوطنية تفيد نفس السياق

ويعود أصل ظهور هذا المعيار إلى الأستاذ Jansse والذي رأى، من خلال رسالته للدكتوراه، أنه من العبث البحث عن معيار للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصّة، واقترح بدلا من ذلك الرجوع الإرادة المشرع في كلّ حالة على حدي من أجل التعرف على طبيعة المال، وما إذا كان يعدّ من الأموال العامّة أو الخاص، بحيث لا تلحق صفة العمومية أو الخصوصيّة بملك ما إلّا بمقتضى نص تشريعي، صريح أو ضمني. وقد أيّده في هذه النظرية العديد من فقهاء وأساتذة القانون، بحجة إصدار المشرع، إلى جانب قانون الأملاك الوطنية، العديد من النصوص التي تنسب الصّفة العامّة أو الخاصّة إلى مختلف الأملاك، وهو ما يسمّى سلوب التحديد التشريعي الإيجابي، وخلافه أسلوب التحديد التشريعي السلبي، والذي يخرج من خلاله المشرّع بعض الأملاك من دائرة الأملاك العموميّة أو الخاصّة، ولتّالي ينفي عنها الصّفة العامّة أو ينسبها لها،[1]

ويعاب على هذه النظرية أ ا ضيقت إلى حدّ كبير من نطاق الأملاك العامّة، حيث حصر ا في تلك التي ورد بشأنها نص تشريعي، وّهو أمر غير محقّق في كثير من الأحيان. لإضافة إلى حتمية تدخّل المشرع في كلّ مرة يراد فيها إضفاء أو انتفاء صفة العموميّة على ملك من الأملاك، وهو أمر شبه مستحيل التطبيق من الناحية العملية، إضافة إلى أنّه من الصّعب التعرف على إرادة المشرع في كلّ مرة، لأنّ الكشف عنها غالبا مالا يكون لأمر اليسير[2]

[1] هويدي عايدة، مرجع سابق، ص246

[2] المرجع نفسه، ص244 ص245

رابعا: المعيار السائد في القضاء:

في عام 1947 بدأ القضاء الإداري الفرنسي بالتوجه نحو الأخذ بالتعريف الذي وضعته اللجنة في القانون المدني الفرنسي والمتمثل في مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة أو المخصصة لمرفق عام، إذا كانت الأموال بطبيعتها أو بمقتضى إعداد خاصا قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق الخاصة ولكن الملاحظة في هذا التعريف أن هذه اللجنة قد أخذت أو بالأحرى تبنت معيار التخصيص للمنفعة العامة خاصة في قولها لاستعمال الجمهور مباشرة أم لخدمة مرفق عام، ومن ناحية أخرى اشترطت أن تكون هذه الأموال بحكم طبيعتها أو بمقتضى إعدادها قد اقتصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض خاصة بهذا المرفق[1]

ولكن هذا المعيار ضيق من نطاق الأموال حيث تكون الأموال عامة إذا كانت تهدف الى تسيير أو تخصيص للمرفق العام وذلك من خلال اشتراطه أن تكون هذه الأموال مهيأة لأغراض المرفق بطبيعتها.

كما ذهب الأستاذ"Jeam" الى أنه لابد من جهد المعطيات السابقة وتوحيدها بصيغة واحدة والمتمثلة في إعطاء تعريف بسيط للمال العام والذي عرفه بأنه مجموعة ممتلكات مخصصة للمصلحة العامة ويتم تهيئتها لغرض هذا التخصيص، إذ تغطي هذه الصيغة جميع الافتراضات

وهكذا يمكن القول بأن هذا المعيار بشقيه هو السائد فقها وقضاء في فرنسا في الوقت الحاضر[2].

الفرع الثالث: المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري

لقد تبنى المشرع الجزائري معيار التخصيص للمنفعة العامة وهو ذات المعيار السائد في القانون والقضاء الفرنسيين والذي نادى به كل من الأستاذين هوريو وفالين وغيرهما.

حيث نجد المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة والمتممة بالمادة 06 من القانون رقم14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 تنص على ما يلي:" *تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا وأساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق*

[1] بولحبال الهام، مذكرة سابقة، ص24

[2] المرجع نفسه، ص 24

تدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15من هذا القانون." [1]

ونلاحظ على هذه المادة المعدلة في التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية أنه:

1/حذف عبارة المادة 17 من الدستور التي تتكلم عن الثروات الطبيعية التي كانت موجودة في القانون السابق، وحسن الفعل لأنه تم تعديل هذه المادة في الدستور وتم تعديل ترتيبها وبالتالي فلا نضطر إلى تعديل قانو ن الأملاك الوطنية للحفاظ على التجانس بين القانون والدستور.

2/كما انه حذف الفقرة الأخيرة من المادة والتي كانت تنص على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص او موضوع حقوق تمليكيه، وذلك بعد المنحى الجديد للمشرع والمتعلق بترتيب حقوق عينية على الأملاك العمومية بموجب المواد 69 مكرر والتي تعطي لصاحب الامتياز صلاحية المالك.

3/لم تعرف المادة رغم تعديلها الأملاك الوطنية العمومية وتركت أمرها للفقه والقضاء واكتفت بذكر مكوناتها وخصائصها.

4/إن إصباغ الصفة العامة مرتبط بالتخصيص للمنفعة العامة وليس بطبيعة الملك.

5/لم تقصر المادة الصفة العامة على العقا ارت فقط بل أصبغتها أيضا على الحقوق والمنقولات المخصصة للمنفعة العامة كحقوق التأليف، التحف الأثرية، المحفوظات الوطنية وبهذا يكون المشرع قد تفادى الخلاف الذي ثار بين الفقهاء الفرنسيين حول اعتبار المنقولات من الأملاك العمومية.

إن معيار التخصيص للمنفعة العامة قد تبناه المشرع الجزائري من قبل في القانون المدني حيث تنص المادة 688 [2]منه: " تعتبر أموالا للدولة العقا ارت والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع اداري." وبإيراد هذا المعيار المميز للأملاك العامة يكون المشرع قد ترك للقاضي في كل حالة متنازع فيها أن يحدد ما يعتبر من الأملاك العامة ومالا يعتبر. [3]

[1] ال مادة02 من القانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية، المعدلة بالمادة 06 من القانون 14-08

[2] المادة 688 من الامر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم سالف الذكر

[3] شكال أسماء، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021/2020، صص2725

وحسب هذه المادة فان التخصيص للمنفعة العامة يكون إما بالاستعمال المباشر من طرف الجمهور وإما بالتخصيص لمرفق عام [1].

[1] المرجع نفسه، ص25 ص27

المبحث الثاني: خصائص الأملاك الوطنية

بعد التطرق الى مفهوم الأملاك الوطنية وتعريفها ومعايير التفرقة بينها، يبرز من الضروري التعمق في دراسة الخصائص القانونية التي تميز كل صنف من أصناف هذه الأملاك، سواء تعلق الامر بالأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة.

فالأملاك العمومية تتمتع بخصائص تضمن لها حماية مضاعفة، بالنظر الى كونها مخصصة للنفع العام أو لاستعمال المرافق العامة، ما يجعلها غير قابلة للتصرف أو التملك أو الحجز. أما الأملاك الوطنية الخاصة، فرغم أنها مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية، إلا أنها تخضع في الكثير من الأحكام الى قواعد القانون الخاص، وتعامل معاملة أموال الأشخاص العاديين في بعض الجوانب.

وبناء على ذلك سنتناول في هذا المبحث أبرز الخصائص التي تميز الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، من خلال تقسيمه الى مطلبين يعالجان هذه الخصائص بصورة منفصلة ومنهجية.

المطلب الاول: خصائص الأملاك الوطنية العمومية

لقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية بجملة من الخصائص تهدف الى حمايتها من كل أشكال التعدي او الاستغلال غير المشروع، نظرا لأهميتها والدور الذي تمارسه الدولة من خلالها في ضمان المرافق العامة وخدمة الصالح العام، فمن خلال أحكام القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، يتضح أن المشرع أرسى نظامًا قانونيا خاصًا بالأملاك الوطنية العمومية يميزها عن باقي الأملاك

لذلك، سيتم في هذا المطلب استعراض وتحليل هذه الخصائص واساسها القانوني وأهميتها في الحفاظ على الطابع العام لهذه الأملاك.

الفرع الاول: خاصية عدم القابلية للتصرف:

يقصد بهذا المبدأ إخراج الأملاك العامة من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون أي للأشخاص العامة ما دامت صفة العمومية قائمة تجري بشأنه تصرفا ناقلا للملكية وإن فعلت ذلك فإن تصرفها باطلا بطلانا

مطلقا حتى لو استوفى العقد إجراءات الشهر العقاري، فهو معروض في أي وقت للبطلان وللقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام[1].

وفي هذا الشأن يقول الدكتور فاروق عبد الحميد "إن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية تدور وجودا وعمدا مع بقاء أو انقضاء تخصيص المال، وهو الذي يعطي لمضمون هذه القاعدة ومجال تطبيقها مدى نسبي"، وإن كان الظاهر من التعبير المستعمل يوحي بأنه لا يجوز التصرف بشكل مطلق في المال العام، إلا أن المقصود من عدم جواز إجراء تصرفات مدنية خاضعة للقانون الخاص كالرهن والهبة والبيع، أما التصرفات الأخرى التي تتنافى مع الصفة العامة والخاضعة للقانون الإداري فلا يشملها هذا المبدأ. وعليه فإن للإدارة الحق في المال العام، حيث تنص المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية "[2]على أنه "لا يمكن التصرف في الأملاك العقارية إلا طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وحسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الأملاك[3].

1/أساس قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية: يستمد التزام الإدارة بعدم التصرف في الأملاك الوطنية العمومية المخصصة للمنفعة العامة أساسه القانوني من قواعد القانون المدني، حيث تنص المادة 689 من الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم....." ليعيد القانون رقم 30/90 المتضمن ق أ و التأكيد على هذا الالتزام في المادتين 04 و 66 منه.[4]

2/مبررات عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية:

لقد قُدمت عدة تبريرات لالتزام الإدارة بعدم التصرف في الأملاك الوطنية العمومية المالكة لها أو المخصصة لها نذكر منها:

أ/طبيعة الأملاك العمومية بحد ذاتها تجعلها غير قابلة للتصرف، حيث أنها تتميز بعدم قابليتها للتملك الخاص، كما أنها تخرج بطبيعتها عن نطاق التعامل التجاري.

[1] خالد باعيسى، حماية الأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014/2013، ص12

[2] المادة 109 من القانون 90\30، المتعلق بالأملاك الوطنية السالف، الذكر

[3] خالد باعيسى، مرجع سابق، ص13ص14

[4] شكال أسماء، مذكرة سابقة، ص67

ب/اختلاف الأملاك العمومية عن الأملاك الخاصة المملوكة للأفراد والتي يجوز التصرف فيها، حيث أنها تكون مخصصة للمنفعة العامة، ففكرة المنفعة العامة هي المعيار المميز بين النوعين لأجل ذلك يكون منع التصرف في الأملاك الوطنية العمومية عائد الى ما قد يسببه هذا التصرف من مساس بتخصيصه للمنفعة العامة.

فإجازة التصرف في هذه الأملاك يؤدي الى انتقال ملكيتها من الإدارة الى ذمة الغير ما يؤدي انقطاع تخصيصها للمنفعة العامة، وحتى إن لم يؤدي التصرف الى نقل الملكية فإن ذلك يؤدي الى حبس المال عن أغراضه في تحقيق النفع العام.[1]

3/الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

هناك تصرفات تقوم بها الإدارة ولا تتعارض وتخصيص المال للنفع العام لأنها لا تعرقل صلاحية المال العام للاستجابة للحقوق المقررة للأفراد بشأنه منها:

أ/ حقوق الارتفاق

الارتفاق في القانون الجزائري في المادة 867 من القانون المدني التي تنص على

"الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"[2]

كما نصت المادة 66 الفقرة 03 من قانون الأملاك الوطنية، على أنه يمكن التنازل عن حق الارتفاقات التي تتماشى مع تخصيص أحد الأملاك الوطنية العمومية، وأجازت المادة 67 من نفس القانون، أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية العمومية والتي يقصد بها علاوة على أعباء القانون العام، الارتفاقات الإدارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية

ب/ الترخيص بالشغل

[1] شكال أسماء، مرجع سابق، ص67

[2] المادة 867 من الامر 58/75 المتعلق القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر

أي الترخيص بالاستعمال الخاص لأملاك العامة سواء كان مؤقت بقرار كرخصة الوقف ورخصة الطريق أو بموجب عقد إداري كالترخيص بشغل جزء من الشاطئ، أو جزء من الأرض في سوق عامة لبيع السلع وللإدارة الحق أن تلغيها في أي وقت بحجة الصالح العام. .[1]

[1] خالد باعيسى، مرجع سابق ص17

4/ نتائج الإخلال بالالتزام بعدم التصرف في الأملاك الوطنية العمومية:

أ/البطلان كجزاء لمخالفة الالتزام بعدم التصرف في الملك

ب/ عدم التمسك بالحيازة كسبب بتملك المتصرف اليه للملك العام المنقول[1]

الفرع الثاني: خاصية عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم:

طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري فإن كل شخص حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا على منقول أو عقار وكان لا يخصه ولا تؤول له ملكيته واستمرت حيازته له مدة 15 سنة من غير انقطاع أصبح مالكا له، وعليه يصنف التقادم ضمن طرق اكتساب الملكية مهما كانت طبيعتها القانونية، ويعد من بين الآليات التي اعتمدها المشرع لتطهير الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة، فيلجأ له الأفراد من أجل الحصول على سند رسمي يثبت ملكيتهم للعقار.

غير أن ما يسري على الأملاك الخاصة لا يعتبر نافذا بالنسبة للأملاك العامة، ويقصد بذلك أن المال العام لا يكتسب بتطبيق قاعدة التقادم التي تعتبر من بين طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري وغيره من التشريعات المقارنة.

علما أن هذا المبدأ تمتد جذوره التاريخية إلى ما قبل الثورة الفرنسية، وهو من صنع الفقه والقضاء أما المشرع الفرنسي فإننا نجده أقره في مرحلة لاحقة، ولعل أهم مقتضيات قاعدة عدم قابلية اكتساب الأملاك الوطنية بالتقادم هو تجنب إفقار الدولة، كما أن وضع اليد على العقا ر بحجة اكتسابه بالتقادم يتنافى مع تحقيق المنفعة العامة التي رصدت لأجلها الأملاك الوطنية العمومية، من خلال ما سبق يتضح لنا بأن هذا المبدأ مطلق ولا تسري عليه قاعدة النسبية، غير أن هناك أراء فقهية ترى بخلاف ذلك معتمدين على ما استق ر عليه القضاء الجزائر ي في مجال الحيازة، حيث يجوز للحائز التمسك بها في مواجهة الغير مع مراعاة أنها لا يمكن أن تكون بأي حال من الأحوال وسيلة لاكتساب أملاك وطنية عامة أو خاصة[2].

الفرع الثالث: خاصية عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العامة

[1] شكال أسماء، مذكرة سابقة، ص70

[2] المرجع نفسه، ص67

وهي قاعدة مكملة للقاعدتين السابقتين لحماية الأملاك الوطنية، ومقررة لمصلحة المرافق العامة فما دام لا يجوز نقل الأملاك العمومية من ذمة الشخص العام المالك الى ذمة الغير بالطرق الاختيارية فإنه من باب أولى أنه لا يجوز نقلها بوسائل التنفيذ الجبري، لأن من شأن ذلك أن يعرض عناصر الأملاك الوطنية العمومية للخطر، وتعطيل الغرض الذي خصص المال لأجله، وتستمد هذه القاعدة أساسها القانوني أيضا من المادة 688 من القانون المدني الجزائري والمادة 04 و66 من ق أ و السا بقي الذكر ، ويقصد بهذه القاعدة أنه في حالة ما إذا كانت الدولة مدينة لأحد الأشخاص القانونية المعنوية أو الطبيعية، بدين مدني، فلا يجوز لهذا الدائن أن يقوم بحجز ملكا من أملاكها العامة، أو نزع ملكيتها جبرا كما هو الحال بالنسبة للأملاك الخاصة، كما لا يكن ترتيب أي حق من الحقوق العينية على المال العام ضمانا للدين الواقع فسي ذمة الدولة، مثل الرهن الرسمي، أو الرهن الحيازي، أو حق امتياز...الخ.[1]

ويتقرر أساس هذه القاعدة على فكرتين أساسيتين:

1/افتراض ملائمة الدولة، فهي قادرة على الوفاء بديونها ولا يمكن تصور إعسارها، فضلا عن أمانتها وحرصها على التزاماتها دون ضغط أو إكراه.

2/إن إمكانية التنفيذ الجبري على الأموال العمومية ويلحق بالضرورة أضرارا بالمصلحة العامة في سبيل تحقيق مصلحة خاصة للدائن لا توازيها في الأهمية والخطورة

وتعتبر هذه القاعدة على غرار سابقتها من النظام العام مما يترتب للقاضي ولكل ذي مصلحة إبطال أي إجراء من شأنه الحجز على الأموال العامة في أي مرحلة كانت، وهو البطلان الذي لا تصححه أي إجازة.[2]

كما أكدت أحكام القضاء الإداري الجزائري، وخصوصا مجلس الدولة هذه القاعدة في عدة قرارات، حيث قضى بأن" *كل حجز تنفيذي على مال عمومي هو باطل بطلاناً مطلقاً، حتى ولو صدر بحكم قضائي، لكونه مخالفاً لنظام العام*"[3]

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

[1] أ. باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية لأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة، جامعة أدرار، ص357

[2] المرجع نفسه، ص357ص358

[3] قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الخامسة، بتاريخ 11 ماي 2005، ملف رقم 294651، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005

إن الأملاك الوطنية الخاصة تتميز بطبيعة قانونية مختلفة، تجعلها أقرب الى الأملاك العادية من حيث إمكانية التصرف فيها واستغلالها، ومع ذلك فإن انتماء هذه الأملاك الى الدولة أو الجماعات المحلية يضفي عليها طابعًا خاصًا، فالأملاك الوطنية الخاصة لا تخضع للقيود الصارمة التي تفرض على الأملاك العمومية، إذ يمكن للدولة التصرف فيها بالبيع أو الإيجار أو التبادل، كما يمكن إدماج المال في هذا الصنف من الملكية وفق شروط قانونية معينة، وانطلاقًا من ذلك، سنعالج في هذا المطلب الخصائص المميزة للأملاك الوطنية الخاصة، من خلال التطرق الى وظائفها ثم الى آليات إدخال المال ضمن هذا الصنف من الأملاك.

الفرع الاول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة والجماعات المحلية، ومن هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا. إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها، إذا لم يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير المرافق العامة وتلك الموجهة للاستعمال المباشر للجمهور كالطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة. وحسب التعريف الوارد في المادة 03 من القانون 30/90 فإنها تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص[1].

أولا: الوظيفة المالية

تعتبر الوظيفة المالية المحور الأساسي والجوهري للنشاط الاقتصادي لمؤسسات الدولة وهياكلها، وذلك مهما اختلفت هاته المؤسسات ومهما تعددت وظائفها، حيث أنها جميعا تحتاج إلى الأموال حتى تتمكن من مزاولة المهام الموكلة إليها[2]

.وتشكل أموال الدولة الخاصة بنوعيها (المنقولة والعقارية) أهم مصدر إغناء للذمة المالية الخاصة بالدولة، وهذا راجع لطبيعة ومميزات عناصر هذا النوع من الأموال، والتي من أهمها اعتباره ذمة مالية خاصة، وبالتالي خضوعه لقاعدة قابليته للتصرف .هذه القاعدة تضفي على عناصر ملك الدولة الخاص دلالة إقتصادية، من خلال كونها منتجة لأموال جديدة وسلع وثمار وخدمات... فمنافع هذه الأموال تختلف

[1] مغداد خالد، مرجع سابق، ص47

[2] هدوري عايدة، مرجع سابق، ص250

بإختلاف طبيعة الملك والغرض المخصص له، فمنها ما يشكل سلعة إستهلاكية، ومنها ما هو قابل للاستعمال المستديم مما يستدعي صيانته والحفاظ عليه، في حين يشكل البعض الآخر مصدر ثمار وغلل .وفي جميع الحالات تشكل هذه الأموال منافع تستدعي الاهتمام، باعتبارها أحد مصادر تمويل الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد[1].

تماشياً مع اعتبار هذه الأموال ذمة مالية خاصة إيجابية للدولة، تمارس الدولة عليها حق ملكية مدنية، فإنها تستطيع أن تباشر عليها كل السلطات المادية والقانونية، شأنها في ذلك شأن أي فرد عادي إزاء ماله الخاص .ويقصد بالسلطات المادية استعمال المال المملوك فيما أعد له، أو تغيير هذا الإعداد لوجهة أخرى. منها إذ أضحت أموالاً للدولة الخاصة أن تقوم بأنشطة ومشاريع اقتصادية واجتماعية، فغالباً ما تستغل لإنجاز حضرية أو مصانع أو غيرها، أو طرق عمومية أو مناطق صناعية جديدة .في حين أن الأعمال القانونية تنقسم إلى نوعين:

- أعمال الإدارة : والمتمثلة في استغلال حق الملكية عن طريق الإيجار، أو الترخيص بالاستغلال المؤقت، أو التخصيص للإدارات العمومية... أي كل ما يدخل ضمن حق استغلال المال، لكن عن طريق وسائل التصرف فيه .

-أعمال التصرف : أي كل ما ينقل الملكية، كالبيع، التنازل، التبادل... سواء لفائدة مؤسسات عمومية أو جماعات محلية أو أفراد، وسواء تم نقل هذه الملكية بمقابل أو دون مقابل .مع الإشارة إلى أن الأصل في استعمال أموال الدولة الخاصة هو توفر شرط المقابل الخاضع بدوره لمبدأ المنافسة ضمانا لتحقيق أكبر دخل ممكن. فللدولة دائما الحق في فرض مقابل مالي في حال ترخيصها باستعمال ملكها الخاص أو استغلاله أو التصرف فيه وهذا درءا لتداول أو استغلال او استعمال أملاكها الخاصة مجانا بين الناس أو تملكها بالتقادم، وكذا ضمانا لحسن أداء هاته الأملاك لوظيفة المصلحة العامة.[2]

ثانيا: وظيفة المصلحة العامة

يرتبط مفهوم المصلحة العامة بمفهوم الدولة، ويذهب أغلب الباحثين في القانون الإداري إلى الإجماع بأن "المصلحة العامة لا تُعَرَّف بل تُلاحَظ فقط" وهذا ما يظهر عند النظر في مختلف النصوص التي جاءت

[1] المرجع نفسه، ص250

[2] هدوري عايدة، مرجع سابق، ص251

كمصدر لهذه الفكرة، والتي اكتفت بالنص عليها دون أن تعطيها تعريفاً أو تحديداً. وهذا راجع لكون مضمون هذه الفكرة متغير ويخضع للاحتمالية من قضية لأخرى ومن وقت لآخر[1].

ولتحقيق وظيفة المصلحة العامة، أقر المشرع مجموعة من القيود تحد من السلطة المطلقة للدولة على أموالها الخاصة فأصبح للأموال الخاصة -إلى جانب وظيفتها التقليدية المالية- وظيفة اجتماعية ذات قيمة دستورية، تمثل بوابة تحقيق أهداف المصلحة العامة[2]

وعليه، إذا كانت الوظيفة المالية -كما ذكرنا سابقاً- هي الوظيفة الجوهرية لملك الدولة الخاص، فإن وظيفة المصلحة العامة تمثل كذلك وظيفة جوهرية غير مباشرة لذات الملك. وهذا ما يظهر جلياً من خلال عمليات تخصيص أموال الدولة الخاصة لفائدة الإدارات العمومية بغرض إيواء المرافق العامة،

مما يخرجها من دائرة التعامل المدني والتجاري، ويدخلها ضمن نظام جديد هو نظام "الأموال المخصصة" التي لا يجوز التصرف فيها أو إستعمالها أو إستغلالها إلا بموافقة الجهة المخصص لها الملك أو إلغاء التخصيص عنها، وعليه فأملاك الدولة الخاصة في هذه الحالة تتخلّى عن وظيفتها المالية والتي تعتبر وظيفة جوهزية لتحقيق وظيفة المصلحة العامة [3]

فضلاً على أن تسيير أملاك الدولة الخاصة الغير مخصصة يغلب عليه وجوب مراعاة إعتبارات المنفعة العامة، بحيث لا يتم الترخيص بالبيع أو الإيجار أو التبادل أو الاستغلال إلا وفق شروط وقواعد منصوص عليها قانوناً والآتي غالبا ما تكون لها علاقة بضوابط المصلحة العامة. لذلك واستثناء من قاعدة عدم جواز التصرف في أملاك الدولة بالمجان، يجوز للدولة في إطار تقديم مساعدات مالية عينية لفائدة الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو في إطار تحقيق خدمة اجتماعية، بيع بالمجان أو مقابل ثمن رمزي أملاكها الخاصة الضرورية لسير المرافق التابعة للأشخاص العامة المستفيدة أو لتكوين المشكلات الأصلية لهذه الأشخاص أو للحد من أزمة اجتماعية كأزمة السكن. كل هذا عن طريق عقود بيع أو تنازل تحرر وفق النصوص الخاصة بكل حالة على حدى.[4]

الفرع الثاني: إدخال المال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

[1] المرجع نفسه، ص251
[2] هدوري عايدة، مرجع سابق، ص252
[3] المرجع نفسه، ص 252
[4] المرجع نفسه، ص252ص253

تُدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، كما يمكن ذلك بطرق القانون العام أو القانون الخاص، مجانيا أو بمقابل. وتتمثل طرق القانون العام المجانية في الاستلاء على التركات الي لا وارث لها والأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها وكذا الأموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية والإدارية كمصلحة الضرائب، الجمارك الشرطة والدرك بعد النظر في موضوعها من السلطة القضائية، بالإضافة الى حطام ذات القيمة الاثرية أو الفنية. اما طرق القانون الخاص المجانية فهي تتمثل في التبرعات، الهبات والوصايا، أما الطرق الرضائية فهي تتمثل في الاقتناء والتبادل[1].

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف الى غير ذلك من طرق الاكتساب. يمكن خروج المال من الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات طابع سكني والمهني من أجل تحقيق سياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية. ومن بين خصائص الأملاك الوطنية، هو عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز. وقد استثني من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأن لها طابع تجاري وتخضع للقانون الخاص. وحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطرق القانونية المعمول بها وهو ما جاء في نص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.[2]

[1] خالد مغداد، مرجع سابق، ص48

[2] اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي،2015/2014، ص 09

خلاصة الفصل:

يُمثل الإحاطةُ بمفهوم الأملاك الوطنية وسماتها الإطارَ التأسيسيَّ لفهم آليات تكوينها وإدارتها، حيث يتّضح من خلال هذا الفصل أن المشرّع الجزائري - استنادًا إلى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 - قسَّمَها إلى صنفين جوهري الأملاك العمومية المخصَّصة للمنفعة العامة والخاضعة لنظام قانوني استثنائي، والأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية والقابلة للتصرف وفق أحكام القانون المدني مع مراعاة خصوصياتها. وقد اعتمد التمييز بينهما على معايير ثلاث: معيار طبيعة المال، معيار إرادة المشرع، ومعيار التخصيص للمنفعة العامة والذي اخذ به المشرع الجزائري، أما الخصائص المميِّزة، فقد تجلّت في حظْر التصرف والحجز والتقادم على الأملاك العمومية كضمان لحمايتها، بينما احتفظت الأملاك الخاصة بمرونة التداول مع خضوعها للقانون المدني. وهكذا يُشكّل هذا التحليل المفاهيمي قاعدةً منهجيةً رصينةً لاستقراء آليات تكوين الأملاك الوطنية في الفصل التالي.

الفصل الثاني:

آليات تكوين الأملاك الوطنية.

المبحث الاول: آليات تكوين الأملاك الوطنية العمومية

الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي تخصصها الدولة أو الجماعات المحلية لخدمة الجميع، مثل الطرق، الشواطئ، والأنهار، وهي محمية قانونًا ولا يمكن بيعها أو التصرف فيها .من أجل أن تدخل هذه الأملاك ضمن الملكية العمومية، يجب أن تمر بوسائل قانونية خاصة. ويمكن أن يتم ذلك بشكل طبيعي عندما تكون الأملاك موجودة بحكم الطبيعة (مثل البحر أو النهر)، أو بطريقة قانونية عندما تقوم الدولة بإدخال ملك معين ضمن الأملاك العمومية عن طريق قرار إداري (مثل التصنيف أو الاصطفاف) . في هذا المبحث، سنتعرف على هذه الطرق بالتفصيل، ونوضح كيف يتم تكوين الأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري

المطلب الاول: طرق التكوين الطبيعي للأملاك الوطنية العمومية:

تُعتبر بعض الأملاك الوطنية العمومية من النوع الذي يتكوّن بطريقة طبيعية، أي دون تدخل إداري مباشر، وإنما بحكم وجودها في الطبيعة، وتعلقها بالسيادة الوطنية أو المنفعة العامة. هذه الأملاك لا تحتاج إلى إجراءات إدارية لإدخالها ضمن الملك العام، لأن القانون يعتبرها كذلك بشكل تلقائي.

ومن أهم الأمثلة على هذه الأملاك: المجال البحري والمجال المائي، حيث تدخل مباشرة ضمن الأملاك العمومية بموجب القانون، مع ضرورة تحديد حدودها بدقة لحمايتها ومنع الاعتداء عليها

الفرع الاول: تعيين الحدود

ذكرته المادة 27 من القانون 90-30 وكذلك المرسوم التنفيذي 12-427 [1]

أولا: تعريف إجراء تعيين الحدود

هو إجراء إداري بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعية. بمعنى فصل الملكية الوطنية العمومية التابعة للدولة عن بقية الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة عن بقية الأملاك التي تجاورها. ويمكن القول أيضا عن هذا الإجراء بأنه إفراز المال العام عن بقي أملاك الشخص العام والأفراد وذلك بهدف تعيين مجال تطبيق الأحكام الاستثنائية الخاصة بالملكية

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.

العامة/والإدارة بهذا الإجراء تكون كاشفة للملك، وكذلك باعتباره إجراء ذو طابع تصريحي، أو إجراء إداري من قبل السلطة المختصة، وذكرت المادة 29 من ق.أ.و 90-30 تعيين الحدود بنصها "*هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية*"[1]، وتختلف طريقة تحديد المال العام باختلاف نوعه، ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به بمعنى أن الإدماج يتم بصورة آلية ويقتر عمل الإدارة على كشف الحدود الطبيعية لتلك الثروات الطبيعية الواقعة عبر التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أي أ نها تكتسي طابع تصريحي وبذلك يتم تعيين الحدود الأملاك الوطنية الطبيعية الداخلية في الإقليم البري والبحري الجزائري، طبقا لما جاء في نص المادة35 ق.أ.و، ومن خلال ما سبق تعالج عملية تعيين الحدود في مجال البحار وفي مجال الأنهار، والثروات والموارد الطبيعية والغابات[2]

ثانيا: تعيين الحدود في المجال البحري

تضبط حدود الأملاك العامة البحرية الطبيعية عن طريق تقدير خدود البحر ومعانيها من جهة الأرض، ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة، وفي الظروف الجوية العادية، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية الطبيعية. [3]

حيث يثبت الوالي المختص إقليميا بقرار هذا الحد بعد إجراء معينة علنية، ويكون ذلك من خلال إجراءات علنية، إما بمبادرة إدارة الشؤون البحرية، أو إدارة الأملاك الوطنية، أو بمبادرة مشتركة بينهما، وتقوم بهذا الإجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الأعلى، ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة. وبعد الانتهاء من إجراءات المعاينة، ومع انعدام الاعتراضات المعتبرة يضبط الوالي بقرار الحد ود البرية للأملاك العامة البحرية، وفي الحالة العكسية أو انعدام التراضي، تضبط الحدود عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني، والوزير المكلف بالمالية.

[1] المادة 29 من القانون 90-30 السالف الذكر

[2] عزوز مريم، تكوين الأملاك الوطنية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة،2020/2019، ص38

[3] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص38

غير أنه إذا برزت صعوبات ذات طابع تقني بحت أدت إلى عرقلة عملية وضع الحدود، يشكل الوزير المكلف بالبحرية لجنة من الخبراء تتولى مهمة وضع المقاييس والمعايير التي تساعد الوالي على اتخاذ قراره ، حيث بعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحيا، وهو يثبت أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العامة بسبب الظواهر الطبيعية ، وعندما يبين إجراء المعاينة أن المساحات التي كانت من قبل مشمولة في الأملاك العامة البحرية ،أصبحت لا تغطيها الأمواج في أعلى مستواها، تدمج هذه الأراضي المكشوفة قانونا في الأملاك الخاصة للدولة. [1]

يمكن للوالي فيما يخص بع أجزاء الساحل، أن يقوم خلال إجراء ضبط الحدود، على حافة الشاطئ والقطع الأرضية المجاورة له بحجز شريط لا يتجاوز عرضه عشرين مترا، ابتداء اً من الحد المسطر للأملاك العامة، حيث يخضع أي بناء أو تغيير في هذه القطع الأرضية المحجوزة لرخصة خاصة يمنحها الوالي، دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في مجال رخصة البناء

ثالثا: تعيين حدود مجال الأملاك المائية

نص عليها القانون رقم 05-12[2] المتعلق بالمياه، على أن هذه الأملاك لا يمكن تملكها من طرف الخواص، وأن الدولة مسؤولة عن إدارتها وحمايتها، مع ضرورة تحديد مجاريها وحدودها من خلال دراسات وقرارات إدارية

تدخل ضمن الاملاك العمومية المائية مجاري السواقي والوديان، والبحيرات والمستنقعات، والسباخ والغوط والطمي، والرواسب المرتبطة بها والأراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها، وتثبت حدود هذه الاملاك بعد ان يقوم الوزير المكلف بتسيير الاملاك العمومية المائية بإعداد جرد لمرافق هذه الاملاك، ويعد برنامجا سنويا لتعيين حدودها حسب الاولويات، اما اجراءات ضبط حدودها فتكون بناءا على تحقيق اداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة، عن طريق معاينة تسجل اثناء هذه العملية ملاحظات الغير وادعاءاته وتجمع اراء المصالح العمومية المعنية هي الاخرى الموجودة في الولاية.، على إثر ذلك يضبط الوالي المختص اقليميا، بقرار ضبط الحدود لمجاري

[1] عزوز مريم، مرجع سابق، ص39

[2] القانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج.ر.ع، 60 المؤرخة في 4 سبتمبر 2005

الاملاك المائية المذكورة سابقا، يتخذه بناءا على ملف معد لهذا الغرض في حالة انعدام اعتراضات معتبرة، ثم يبلغ هذا القرار لكل مجاور معني. [1]

اما في حالة وجود اعتراض تعذر على أثره التراضي، تضبط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالري والوزير او الوزراء المعنيين، بحيث تضبط حدود رقاق مجاري المياه المتدفقة والجافة تبعا لخاصيات كل جهة، حتى وان تركت مجاري المياه رقاقها وحفرت رقاقا جديدا، إذا كان منسوب سيلان الجاري غير منتظم، وكان اعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود تدفق الأقوى، على أنه بعد طمي المجاري ورواسبها التي تدخل في حدود هذه المجاري جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية، وما يخرج عن ذلك فهو ملك للمجاورين، [2]

المياه الوطنية العمومية الطبيعية تنقسم الى سطحية وجوفية

1/ضبط حدود المياه السطحية:

المياه السطحية المشكلة من الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط، وكذا الأراضي والنباتات الموجودة في حدودها. الطمي والرواسب التي تتشكل طبيعتها من مجاري المياه، ذكرت المادة 7 من قانون 05-12 المؤرخ في28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق ل4 أوت 2005، المتعلق بالمياه نصت على "يتم تعيين حدود الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط بأعلى مستوى بلغته المياه ولاسيما بالنسبة للوديان بالمستوى الفيضانات السارية بلا عراقيل إلى غاية تدفقها"، وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 12-427 وكيفية تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية للمياه عن طريق التنظيم[3].

2 /ضبط حدود المياه الجوفية:

ذكرت المادة 04 من قانون المياه 05-12 "*المياه الجوفية بما في ذلك المياه المعترف بها كمياه المنبع والمياه المعدنية الطبيعية ومياه الحمامات بمجرد التأكد من وجودها أو اكتشافها، خاصة بعد انتهاء من أشغال الحفر والتنقيب الاستكشافية مهما كانت طبيعتها المنجزة من طرف كل شخص طبيعي أو*

[1] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014/2013، ص36

[2] صحراوي العربي، مذكرة سابقة، ص36

[3] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص40

معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص" [1]بمعنى أمّ المياه الجوفية اشترط لمعاينة وجودها بعد عملية التنقيب والحفر، ويتعين على كل شخص (طبيعي أو معنوي) قام باكتشاف المياه الجوفية تبليغ إدارة الموارد المائية مياه الحمامات موضوع تحديدها يتمثل في تحديد المياه الحموية في تقييم مواردها وتشخيص خصائصها وتحديد خصيتها العلاجية الاستشفائية، وتتولى هذه المهمة مخبار معتمدة. ويمكن أن يطلب تحديد المياه الحموية كل حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه والهيئات التابعة قصد جرد المياه الحموية، والملاحظ أ ن المشرع قد أدرج قانونا كل الموارد والثروات الطبيعية بمختلف أشكالها سواء تم اكتشافها من قبل نشاطات لإنسان أو تم ظهورها بالعوامل الطبيعية والجغرافية في الأملاك الوطنية.

كما جاء في نص المادة 36[2] ق.أ.و أن هناك أملاك تكتسب بمجرد تكوينها كالمعادن والمناجم والموارد المائية وتكون وضعية طبيعية تجعلها تابعة للأملاك العمومية الطبيعية، وتدرج بقوة القانون في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وذلك بمجرد معاينتها كما أدمج الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية طبقا للمادة 15 منه والتي نصت على أنه " تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي... *وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية*"[3]، ونفس الشيء ذكرته المادة 37 من القانون 90-30بأنه تلحق بالأملاك الوطنية العمومية الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة حسب مفهوم التشريع المتضمن قانون الغابات[4].

المطلب الثاني: طرق التكوين ذات الطابع الإداري(الاصطناعي)

إلى جانب التكوين الطبيعي الذي يتم تلقائيًا بفعل وجود الأملاك في الطبيعة، هناك نوع آخر من تكوين الأملاك الوطنية العمومية يتم بطريقة إدارية أو قانونية، ويُعرف بالتكوين الاصطناعي .ويُقصد به إدخال ممتلكات أو عقارات معينة إلى الملك العمومي عن طريق قرارات إدارية صادرة عن الجهات المختصة، وهذا إما بسبب أهميتها العامة أو وظيفتها العمومية .ومن أبرز هذه الطرق: الاصطفاف

[1] انظر المادة 04 من القانون 05-12، المتعلق بالمياه، السالف الذكر
[2] المادة 36 من القانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية، السالف الذكر
[3] المادة 15 من نفس القانون
[4] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص43

والتصنيف، وهما وسيلتان قانونيتان تُستعملان لتوسيع أو إنشاء الملك العمومي للدولة أو الجماعات المحلية.

الفرع الاول: الاصطفاف

وحسب ما نصت عليه المادة 30 من ق.أ.و "*هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة* "[1]

أولا: تعريف الاصطفاف: ""الاصطفاف هو إجراء إداري يتم بموجبه إدخال عقار معين ضمن الأملاك العمومية بهدف تخصيصه لاستعمال عمومي، مثل إنجاز طريق، مدرسة، مستشفى، أو مساحة خضراء .ويتم ذلك عن طريق قرار صادر عن الإدارة (مثل الوالي أو رئيس البلدية حسب الحالة)، وغالبًا ما يسبق هذا القرار دراسة تقنية تبين أهمية العقار المعني وموقعه. ويصبح العقار المصطفّ ملكًا عموميًا بمجرد صدور القرار، ولا يمكن بعدها التصرف فيه أو تفويته "

ثانيا: مراحل الاصطفاف

"*-يتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين*"[2]

1/المخطط العام للاصطفاف: وله طابع تخصيصي ويحدد عموما أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق وله طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم ولا يكون إعداد المخطط إجباريا إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية، ويتخذ على أساس أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها القانون، ويعتبر القرار الإداري الصادر باعتماد المخطط العام للاصطفاف قرار منشئ للحدود الطرق التي تتضمنها الملكيات المجاورة، ولا يقيدها إلا قيد ابتغاء تحقيق المصلحة العامة، ويسبق وضع المخطط العام للاصطفاف إجراء تحقيق إداري من طرف السلطة الإدارية المختصة، يستهدف تحديد موقع الخطة الجغرافية، والرسومات الهندسية والتقنية وتطبيق ميداني لتطبيق الخطة على أرض الواقع.[3]

[1] المادة 30من القانون 30-90 المتعلق بالاملاك الوطنية السالف الذكر

[2] المادة 30 الفقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية،

[3] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص45

2/ الاصطفاف الفردي: التصنيف الفردي أو الفعلي للطريق الموجود وله طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم، وكذلك يكون إجباريا داخل التجمعات السكانية وهو قرار تصدره السلطة المختصة أي اللجنة التقنية على مستوى البلديات والولايات، بناء على طلب أحد الملاك المجاورين لإعطائه خط الحدود الفاصلة بين ملك الخاص والطريق العام. ومنه فإن عملية دمج عناصر الملك العمومي الاصطناعي يتم بعمل قانوني، وله أثر منشأ للصفة العمومية[1].

الفرع الثاني: التصنيف

يعتبر التصنيف عملا قانونيا أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة الاصطناعية. عرفته المادة 31من قانون الأملاك الوطنية 90-30بنصها " *التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية* "[2]. ويمكن القول أ ن التصنيف هو: تصرف تقوم به السلطة المختصة بعمل على إضفاء الصفة العمومية على ملك تابع لدولة أو لإحدى جماعاتها المحلية، وهناك شروط يجب أن تتوفر في الملك المطلوب تصنيفه:

-أن يكون مملوك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية الإقليمية إما امتلكته بوسائل القانون العام (كنزع الملكية أو حق الشفعة) أو ما وسائل القانون الخاص (كالبيع والتبادل...)

-مخصص لمهمة ذات منفعة عامة.

-أن يكون ملكا مهيأ للوظيفة المخصص لها.

-وألا تكون العقارات المقتناة جزءا من أملاك الوطنية العمومية بعد تهيئتها [3]

وعليه سنتطرق إلى الأملاك العامة الاصطناعية من غير طرق المواصلات بواسطة قرار التصنيف وهو قرار إداري كاشف وليس بناشئ.

أولا/ تعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية من غير الطرق: يمكن تعريفها بأنها أملاك الم ارفق العامة التي تضم أملاك كثيرة ومتنوعة وآخذت في التزايد نتيجة التوسع العمراني وازدياد السكان

[1] المرجع نفسه، ص45

[2] ال مادة31 من القانون 30-90 المتعلق بالاملاك الوطنية، السالف الذكر

[3] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص48

وارتفاع مستواهم الحضاري وحاجاتهم إلى إشباع حاجات أساسية متزايدة، بحيث يتم تعيين حدود هذه الأملاك العامة الاصطناعية من غير الطرق بواسطة قرار التصنيف باعتباره قرار إداري كاشف لهذه الأملاك، وتصنيف الملك العمومي لدولة يكون بقرار من وزير المالية أو الوالي بصفته متصرفا باسم الدولة، أ ما عندما يتعلق بأملاك الولاية فيكون القرار من طرف الوالي بعد مداولة المجلس الشعبي الولائي، وإذا تعلق الأمر بأملاك البلدية فيكون بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، وإذا تعلق الأمر بتصنيف ملك تابع لجماعة عمومية ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة فيكون بموجب بمحضر من إدارة أملاك الدولة بعد مداولة الجماعة المحلية المعنية وذلك بالمقابل أو بالمجان، ويكون التصنيف الملك العمومي لجماعة إقليمية لملك من الأملاك الخاصة لدولة مجانا أو بمقابل محدد من طرف إدارة أملاك الدولة [1]

1/ تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية المينائية :

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 12-427عن إجراءات تعيين هذه الحدود بحيث يضبط الوالي الحدود بقرار إداري ولكن بعد إجراء تحقيق، ويتم القيام به بناءاً على مبادرة من إدارة الشؤون البحرية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالميناء وادارتي الأشغال لعمومية والأملاك الوطنية، وبناء على هذا التحقيق الإداري يقوم الوالي بموجب قرار يضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المينائية. وفي حال ما اعترضت صعوبات تقنية معقدة في عملية ضبط الحدود، وحسب نص المادة يستعان بلجنة استشارية من الخبراء، توضع تحت إشراف الوزير المكلف بالنقل وذلك لمساعدة الوالي لاتخاذ القرارات المناسبة[2].

2/ تعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المطارية :

تدخل المطارات والمحطات الجوية ضمن الأملاك العمومية للدولة إذا أنشأتها الدولة وتمتد الصفة العامة لتشمل ملحقاتهما من حظائر إيواء وتصليح الطائرات ومنشآت الرصد الجوي والتوجيه

[1] المرجع نفسه، ص49

[2] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص49

وخطوط الاتصالات السلكية واللاسلكية ومراكز التجارب وكافة الأملاك الضرورية لتشغيل واستمراره في تحقيق المنفعة العمومية، كما تعتبر المطا ارت كذلك المطارات العسكرية وملحقاتها جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة ويخضع إنشائها وتصنيفها لنصوص خاصة، بحيث يخضع إنشاء المطارات المدنية التابعة للدولة وضبط حدودها وتوسيعها وتصنيفها وكذا الاتفاقات المنصوص عليها في فائدة الأمن الجوي للتشريع والتنظيم المتعلقين بسلامة الملاحة الجوية.

وتجدر الإشارة أيضا تخضع الأماكن المعالم التاريخية والطبيعية والمحطات المصنعة خصوصا تلقائيا للقواعد الملكية العمومية، وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها القانون رقم 98-04 المؤرخ 1998/06/15 رغم تصنيفها قصد المحافظة عليها وحمايتها غير أن عندما يصنف عمل فني أو شيء منقول له أهمية وطنية أكيدة ضمن المجموعات الوطنية فإنه يدرج في الأملاك العمومية بمجرد اتخاذ قرار تصنيفه في إحدى المجموعات. والتصنيف في هذه الحالة يتم بعد فتح دعوى التصنيف من طرف وزير الثقافة عن طريق قرار ينشر في الجريدة الرسمية ويعلق ويشهر عن طريق تعليقه في مقر البلدية لمدة شهرين ويبلغ إلى المالكين العموميين أو الخواص[1].

الفرع الثالث: التخصيص

أولا: تعريف التخصيص

التخصيص كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة عرفه المشرع الجزائري في المادة 1/82 من ق. رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم كما يلي: " *يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام. ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها* "، مبدئياً لا يشمل التخصيص إلّا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية، غير أن الأملاك المجاورة على سبيل الانتفاع يمكن

[1] المرجع نفسه، ص49

أن تكون محل تخصيص. وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية) القضائية (لا يمكن أن تكون محل تخصيص[1]

ثانيا: أشكال التخصيص

1/ التخصيص المؤقت والتخصيص لنهائي:

يكون التخصيص مؤقت اً عندما يتعلق الامر بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، ولا يمكن أن يتجاوز مدة أقصاها 5 سنوات ابتدأ من تاريخ معاينته، وإذا تجاوز هذه المدة أصبح نهائياً. كحالة تخصيص قطعة أرض تابعة للدولة لفائدة ديرية التربية لإنشاء ثانوية. وبالتالي باتت مؤسسة، في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص. في الواقع من حق إدارة املاك الدولة أن تخصص ملك بصفة مؤقتة لفائدة مصلحة أو هيئة لمدة اقصاها 5 سنوات. بعد نفاذ هذا الاجل وإذا كان استعمال الملك مطابقاً لتخصيصه ي صبح نهائياً. وهذا ما نص عليه المشرع من خلال المادة 85 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم " يمكن أن يكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً ويكون مؤقتاً عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لهادون التذكير في إلغاء تخصيصه. ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة أقصاها خمس) 5(سنوات ابتداء من تاريخ معاينته. ويصبح نهائي بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس. وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملاك الاصلية التي كان تا بعاً لها قبل تخصيصه طبقاً للمواد 39 إلى 41 و88 من هذا القانون"[2]

2/ التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل.

جاء في المادة 86 من ق. رقم 90-30 المعدل والمتمم: " *يكون التخصيص مجاناً عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة. باستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة، يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به*

[1] عبد الجليل جلول، النظام القانوني للعمليات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، 2019/2018، ص08

[2] المرجع نفسه، ص08 ص09

جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري. "[1]

أي أن التخصيص يكون مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة بمعنى أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص الداخلي يمكن ان يكون مجانياً أيضاً إذا كان في إطار عدم التركيز، ومن أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الإقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية. في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ومراكز البحث والتنمية، والكيانات الإدارية المستقلة من الأملاك الوطنية إما على سبيل التخصيص أو حق الاستعمال. وتصبح الاملاك المستلمة على سبيل التخصيص ملك هذه المؤسسات والهيئات في حين ان تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للجماعة العمومية الملكة بعد انتهاء التخصيص. ويكون التخصيص بمقابل إذا ما تعلق الأمر بالتخصيص الخارجي بمعنى أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية محاسبتها ممسوكة بالشكل التالي:

-يشير عقد التخصيص إلى التعويض؛

-يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة؛

- يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص؛

-يكون التعويض مساوياً للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة الايجارية في حالة التخصيص المؤقت.

ويتم تحديد هذا المقابل من طرف إدارة الأملاك الوطنية، حسب القيمة التجارية للعقار أو قيمته الايجارية لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً.[2]

3/التخصيص ضمني:

[1] انظر المادة 86 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية، سالف الذكر

[2] عبد الجليل جلول، مذكرة سابقة، ص10

-إذ لا يجسد هذا التخصيص بقرار ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

-العقود الإدارية لاكتساب لصالح الدولة.

-قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبنايات المشيدة على الأراضي مخصصة لمصالح عمومية.

هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.

وبهذا تدخل عملية شراء أي عقار بأموال الدولة مباشرة إلى تخصيص آلي للمصلحة المشترية في هاته الحالة تتمثل مهمة إدارة أمالك الدولة في إخضاع عقد الشراء لإجراءات الشهر والتسجيل في نفس الوقت في سجل المحتويات تخصيص الملك المبني من طرف المصلحة العمومية للدولة أو من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لفائدتها بمجرد استلام العقار المصلحة أو الهيئة صاحبة المشروع، عليها أن ترسل محضر الاستلام النهائي لصالح إدارة أمالك الدولة من أجل ضبط سجل المحتويات[1]

المبحث الثاني: آليات تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

[1] المرجع نفسه، ص10 ص11

إلى جانب الأملاك العمومية، تمتلك الدولة والجماعات المحلية نوعًا آخر من الأملاك يُعرف بالأملاك الوطنية الخاصة. وهي أملاك تملكها الدولة لكنها لا تكون مخصصة للاستعمال العام، مثل الأراضي الفلاحية، العمارات، المساكن، أو المحلات الإدارية غير المفتوحة للجمهور. تكوين هذه الأملاك لا يتم طبيعيًا كما هو الحال مع الأملاك العمومية، بل يتم عبر طرق قانونية مختلفة، منها ما يستعمله القانون العام كوسائل تدخل الدولة، ومنها ما هو مشترك مع الخواص مثل الشراء أو الحيازة.

سنتناول في هذا المبحث أهم الطرق التي تعتمدها الدولة لتكوين أملاكها الخاصة، ونقسمها إلى نوعين:

طرق القانون العام (كالنزع والشفعة والإلغاء والاقتناء المجاني)،

وطرق القانون الخاص (كالشراء، التبادل، التبرع، الحيازة).

المطلب الاول: الطرق المعتمدة في القانون العام

تستعمل الدولة عدة وسائل قانونية ذات طابع سلطوي أو تنظيمي لاكتساب الأملاك، وهي غالبًا ما تُمارس في إطار المصلحة العامة، وتستند إلى قوانين خاصة تنظمها بدقة.

الفرع الاول: نزع الملكية من أجل النفع العام

أولا: تعريف نزع الملكية

ان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الافراد، لذلك ألزم المشرع الجزائري الإدارة باتباع إجراءات معقدة منصوص عليها في قانون نزع الملكية، وتشكل هذه الأخيرة مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا لمن نزعت منهم ملكيتهم

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنّها طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام. لا تتّم إلاّ إذا أدّى انتهاج الوسائل والطرق الوديّة إلى نتائج سلبية، مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف

من خلال هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تتمثل) الخصائص (في:

- أنها طريقة استثنائية.

- أنها طريقة جبرية.
- الهدف منها تحقيق النفع العام.
- تتم مقابل تعويض مسبق عادل.[1]

تقوم الإدارة من خلال إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بإجبار الافراد على التنازل عن ممتلكاتهم العقارية لغرض المنفعة العامة مقابل حصولهم على تعويض تدفعه الإدارة المعنية، وهو إجراء نظمه المشرع بموجب القانون رقم 91-11[2]،

ثانيا: شروط نزع الملكية

وقيد المشرع الإدارة عند اللجوء لمثل هذا الإجراء باحترام مجموعة من الشروط تتمثل في:

- يجب أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا
- يجب على الإدارة أن تمنح تعويضا عادل لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل نزع الملكية
- وجوب اتباع الإجراءات المقررة قانونا، حيث أن مخالفة هذه الإجراءات تجعل عملية نزع الملكية للمنفعة العامة عملا غير مشروع.

تجدر الإشارة الى أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا تهدف بالأساس الى تكوين أملاك وطنية خاصة، وإنما تنشأ هذه الأملاك الوطنية الخاصة في مرحلة انتقالية في الفترة بين نزع الملكية وتحقيق انجاز مشروع، فإذا تم نزع ملكية قطعة أرضية من أجل إنجاز طريق سريع، فإنه تصبح هذه القطعة الأرضية ملكية وطنية خاصة الى غاية انجاز الطريق والقيام بالاصطفاف فتتحول بعد ذلك الى أملاك وطنية عمومية.[3]

[1] طفياني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت ع. 4، ديسمبر 2017، ص275

[2] القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر عدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم

[3] بلجودي أحلام، دروس على الخط في مادة قانون الأملاك الوطنية لسنة أولى ماستر مهني، تخصص قانون طاقة والمناجم، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2022/2021، ص10

ثالثا: إجراءات نزع الملكية

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرّفات غير المشروعة للإدارة، حيث أنّ هذه الإجراءات تعتبر من المسائل المتعلقة بالنظام العام ومخالفتها يؤدّي إلى إبطال قرارات الإدارة، وقيام مسؤوليتها.

1/التحقيق المسبق:

يسمّى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق وهو مزدوج، فمن جهة فتح تحقيق ومن جهة أخرى تعيين لجنة تحقيق تتكوّن من ثلاثة أشخاص يُعيَنون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة، حيث هذه القائمة يقررها وزير الداخلية والجماعات المحلّية بناء على قوائم تعدّها كل ولاية تضمّ من 1 إلى 61 عضو

2/قرار التصريح بالمنفعة العمومية

قرار التصريح بالمنفعة العمومية العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع المكية للمنفعة العامة، ويأتي هذا القرار مباشرة بعد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق التي سبقت الإشارة إليها في الفرع السابق، حيث يُرسل ملف التحقيق وما يحتويها من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية أو بتعبير آخر هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة للعملية التي يراد انجازها

ويجب أن يتضمن هذا القرار:

-أهداف نزع الملكية المراد تنفيذها.

-مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.

-مجمل الأشغال المزمع القيام بها.

-تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية. [1]

[1] طفياني مخطارية، مرجع سابق، ص277 ص278

رابعا: قرار نزع الملكية

قرار نزع الملكية هو تصرف قانوني تُختم به الإجراءات الطويلة لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، حيث الإدارة هي المكلَّفة لذاتها، فيقرّر الوالي نزع الملكية أو نقلها مع مراعاة الشروط القانونية والسند الشرعي لها كما سبق الإشارة إليه سابقا. لا سيما فيما يتعلق بثبوت المنفعة العامة

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة

أولا: تعريف الشفعة

جاء تعريف الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري وهو النص المطابق للمادة 935 م ن القانون المدني المصري وكذا المادة 939 من التقنين المدني الليبي، وقد نصت المادة 794 من القانون المدني السالفة الذكر على أن: "*الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ض من الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.*" [1]ويستخلص من هذا التعريف أن الشفعة تعد سببا من أسباب كسب الملكية، إذا ما أستعملها الشفيع التملك عقار باعه صاحبه لغير الشفيع، الذي يحل محل هذا المشتري بشروط سيتم بيانها لاحقا.[2]

ولهذا فالشفعة لا تكون بحسب المادة إلا في بيع العقار، ويسمى، العقار المشفوع فيه ومن شفيع وهو طالب الشفعة، وقد عين القانون أحواله ومن مشتر هو المشفوع منه والذي يحل محله الشفيع، والبائع، وعقار مشفوعا به وهو العقار الذي يملكه الشفيع والذي يستند إليه في طلب الشفعة لضمه إلى العقار المشفوع فيه، والملاحظ مما سبق أن المصدر التاريخي الذي أستند وأستمد منه المُ شرع الشفعة وأحكامها هو الشريعة الإسلامية ومن أري الجمهور تحديدا، لأن المشرع الفرنسي لم يعرف الشفعة ولم يبين أحكامها.[3]

ثانيا: خصائص الشفعة:

[1] انظر المادة 794 من القانون 05/07 المتعلق بالقانون المدني، السالف الذكر

[2] بن خليفة نور الدين، حق الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020/2019، ص4

[3] المرجع نفسه، ص4

من أهم خصائص الشفعة أنها غير قابلة للتجزئة وأنها متصلة بشخص الشفيع وأنها لا ترد إلا على العقارات، وهي كالآتي:

1/ عدم قابلية الشفعة للتجزئة:

يرتهن مبدأ عدم التجزئة بوجود صفقة واحدة متكاملة وغير متفرقة يخشى من أن يؤدي الأخذ بالشفعة فيها إلى تفريقها على المشتري، وبذلك يستبعد من نطاق هذا المبدأ وجود صفقات متفرقة ولو جمعها عقد واحد، إذ مع تفرقها الأصلي لا حرج من الشفعة في بعضها دون البعض. ينبغي ألا يؤدي إعمال مبدأ عدم التجزئة إلى إجبار الشفيع على أخذ مالا شفعة له فيه، فهذا المبدأ يفترض الالتزام في الشفعة بالحدود التي قررها المُ شرع لها ولكن مع مراعاة عدم تفريق الصفقة على المشتري، ليس من شأن إعمال مبدأ عدم التجزئة حرمان الشفيع في الأصل من الشفعة طالما التزم في شفعته بحدودها المقررة، ومع ذلك ينبغي ألا ينجم عن استعمال الشفعة إلحاق ضرر فاحش أو جسيم بالمشتري. أن مبدأ عدم تجزئة الشفعة مقرر لمصلحة المشتري، والأمر متروك له في تقرير مصلحته، بحيث يكون له التمسك به إذا شاء، وإذا لم يتمسك به فيؤدي الأخذ بالشفعة بالتالي إلى التجزئة وتفريق الصفقة على المشتري. [1]

2/ورود الشفعة على العقارات:

لا شفعة إلا في العقار، وذلك بصريح نص المُ شرع في تعريف الشفعة في نص ال مادة794 ق.م وفي مختلف نصوصها الأخرى بحيث تختلف الشفعة من هذا الوجه عن الاسترداد الذي يكون في المنقول وفي المجموع من المال. ويتحدد العقار وفقا لمعناه في القانون المدني بأنه: "*كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف*"[2] وهذا هو العقار بالطبيعة تجوز الشفعة في بيعه إذا توافر سببها، سواء أكان هذا العقار أرضا أم أرضا عليها بناء بيع بمفرده دون الأرض. [3]

ولما كانت المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله تعتبر عقارات بالتخصيص وتعتبر من ملحقات العقا ارت الذي تخدمه فإن التصرف في هذا العقار يشملها في الأصل ولذلك إذا بيع عقار وتوافر سبب الأخذ بالشفعة فيه، فتشمل الشفعة هذا العقار والعقا ارت

[1] بن خليفة نورالدين، مذكرة سابقة، ص5

[2] انظر المادة 794 من القانون 05/07 المتعلق بالقانون المدني، سالف الذكر

[3] بن خليفة نورالدين، المرجع نفسه، ص8

بالتخصيص المرصودة على خدمته أو استغلاله، ما لم تكن قد استبعدت من البيع، ولكن إذا فصلت عن العقار الذي تخدمه وبيعت على استقلال، فلا تجوز الشفعة فيها، إذ أنها بذلك تكون قد عادت لها صفتها المنقولة ولا شفعة في منقول. ولا تجوز كذلك في بيع المنقولات بالمال، وهي العقا ارت بالطبيعة المعدة للفصل عن أصل ثباتها واستقرارها، إذ تعامل لذلك معاملة المنقول، ولا شفعة في منقول، ولذلك لا تجوز الشفعة في بيع بناء معد للهدم، إذ يرد البيع في الحقيقة على أنقاضه المتخلفة عن الهدم وهي منقولات. [1]

3/ اتصال الشفعة بشخص الشفيع

إن الحكمة من الشفعة هي تضرر الشفيع من شريك جديد وهذا التضرر يترك تقديره للشفيع، فإن أرى تحققه طالب بالشفعة وان أرى تخلفه أحجم عن هذا الطلب ولذلك اعتبرت الشفعة قائمة على اعتبا ارت شخصية تتعلق بالشفيع. أن من شروط الشفعة هو أن يكون الشفيع مالكا للعقار المشفوع به وقت البيع المشفوع فيه، وأن تستمر ملكيته إلى حين الحكم له بالشفعة، ووارث الشفيع - إذا لم يكن الأخير قد طالب بالشفعة قبل وفاته - لم يكن مالكا للعقار وقت البيع، كما أنه لا يعد خلفا للمورث في حق لم يثبت لهذا الأخير بعد، أما إذا مات الشفيع بعد المطالبة بالشفعة، فإن وارثه وان لم يكن مالكا للعقار المشفوع به وقت البيع، إلا أنه يعد خلفا للشفيع في حقه في الشفعة الذي تأكد بالمطالبة القانونية.[2]

الفرع الثالث: الغاء التخصيص

يلغى التخصيص بواسطة عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها. وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة

جاء في نص المادة 84 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم[3] أن السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء

[1] بن خليفة نورالدين، مذكرة سابقة، ص8
[2] المرجع نفسه، ص9 ص11
[3] انظر المادة 84 من القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية، السالف الذكر

تخصيصها، وفق الشروط والاشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية. أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداولات الشعبي البلدي، ووفقا لمداولات المجلس الشعبي الولائي. إذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل، يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه[1]

الفرع الرابع: الاقتناء المجاني

هناك حالات معينة تسمح للدولة باكتساب عقارات بشكل مجاني، دون دفع مقابل، بموجب ما نص عليه القانون

أولا: الأملاك الشاغرة والتركات المهملة

هي الأملاك التي لا يعرف لها مالك، ولا يوجد من يطالب بها وتسجل تلقائياً ضمن ملك الدولة، نصت عليها المادة 773 من القانون المدني في نصها" *تعتبر ملكا للدولة الأملاك الشاغرة والاملاك التي لا صاحب لها وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث تهمل تركتهم*" ،[2]. ومفهوم الشغور في هذه الحالة نص عليه المرسوم التنفيذي 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تشريع الأملاك الشاغرة والتي تشمل عدة أملاك (مزارع، أملاك عقارية، حدائق...الخ) بهدف حماية الاقتصاد الوطني [3]

فالمشرع لم يعطى مفهوم آخر للأملاك الشاغرة التي لا مالك لها بل اكتفى بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها وتلك المملوكة للأشخاص الهالكين بدون ترك وارث، أو التركات المهملة ملك للدولة والتي لها الحق في المطالبة بثلاث أنواع من الأملاك:

الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها.

أملاك الأشخاص المتوفين بدون ترك ورثة.

[1] بودراي أسامة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف المسيلة،2020/2019، ص34ص35

2أنظر المادة 773من القانون 07/05 المتعلق بالقانون المدني الجزائري المعدل والمتمم،

[3] بودراي أسامة، مذكرة سابقة، ص 29

أملاك الأشخاص الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة. [1]

1/ شروط إدارية: لتمكين الدولة والجماعات المحلية من تحويل هذه الأملاك إليها بصفة نهائية ينبغي على الإدارة القيام بإجراء تحقيق وتحري وتقصي معمق للبحث عن الورثة المحتملين عن طريق النشر والإعلان في صفحات الجرائد اليومية والملصقات والذي من خلاله تطلب الإدارة من الورثة المحتملين الظهور والتعريف بأنفسهم يتم هذا الإجراء عن طريق إدارة أملاك الدولة أو المصالح الولائية الأخرى.

2/ شروط قضائية: بعد نشر الإعلان الخاص بالبحث عن الورثة المحتملين تقوم الدولة بالمطالبة بالحصول على حكم تصريحي أمام الجهات القضائية المختص بالوفاة "عمليا، يطلب الوالي من الجهات القضائية المختصة الحصول على قرارين متتاليين، الأول يسمح لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة مؤقتا، والثاني يسمح لها بالتسليم النهائي للتركة[2]

ثانيا: الحطام والكنوز

ما يعثر عليه في الأراضي العمومية من مواد ذات قيمة (مثل الكنوز) يعتبر من أملاك الدولة، حسب القواعد المعروفة في القانون المدني

1/الحطام: من خلال المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم "تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكها مجهولا

ومن هنا يمكن أن نعتبر حطاما، أشياء منقولة أهملت من طرف صاحبها أي التي تخلى عنها دون أن تكون له النية في ذلك وتذكر على سبيل المثال: السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي يتركها ملاكها ولم يطالب بها ....)

يعتبر الحطام ملكا للدولة، يباع من طرف مصالح الدولة ويفرغ الناتج في الخزينة العمومية، ويبقى الأجل المحدد للاسترجاع لفائدة المالك مدة 366 يوما كاملة

[1] المرجع نفسه، ص29

[2] بودراي أسامة، مذكرة سابقة، ص 29 ص30

إن القيم المنقولة الأخرى التابعة للحطام كما هو بالنسبة للأموال المودعة أو الحسابات الجارية المودعة لدى الحسابات البنكية وكذلك الفوائد المت رتبة عن الت ازمات المتعاقدين للدولة اتجاه الخواص والغير مطالب بها والتي بلغت التقادم المسقط طبقا لما جاء في ال مواد162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 21 - 427 والتي حددت كيفية امتلاكها من طرف الدولة

2/الكنوز: كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد ان يثبت ملكيته لها، فالدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية وجميع الأشياء المنقولة أو العقارية التي بحكم غرضها تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الاثري[1]

المطلب الثاني: الطرق المعتمدة في القانون الخاص

إلى جانب الطرق التي تستعملها الدولة بصفتها سلطة عامة، هناك طرق أخرى تُشبه ما يقوم به الأفراد في معاملاتهم اليومية. تُعرف هذه الوسائل بالطرق المعتمدة في القانون الخاص، حيث تتصرّف الدولة كمالك عادي، وتكتسب الأملاك الوطنية الخاصة مثل أي شخص طبيعي، عن طريق الشراء أو التبادل أو التبرع أو حتى الحيازة.

هذه الطرق تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، مع بعض الخصوصيات عند التطبيق على الدولة أو الجماعات المحلية.

الفرع الأول: الشراء

الشراء هو من أبسط الطرق القانونية التي تعتمدها الدولة لاكتساب الأملاك. ويتم ذلك من خلال اتفاق رضائي بينها وبين المالك، بمقابل مبلغ مالي يتم تحديده حسب القيمة الحقيقية للعقار

أولا: تعريف الشراء

[1] بودراي أسامة، مذكرة سابقة، ص30

عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه "عقد ملزم لجانبين اذ هو ملزم للبائع بأن ينق للمشتري ملكية شيء أو حقا مالي آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمناً نقدياً" [1]

وعرفه المشرع الجزائري في نص المادة 351 من القانون المدني " *البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي وهو عقد يلزم بمقتضاه المشتري بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلزم بنقل ملكية عقاره له*"[2]

والدولة عند قيامها ببعض التصرفات الإدارية كإبرام العقود شراء عن طريق مديرية الأملاك الوطنية هي كغيرها من الافراد لا يمكن أن يحتج بالتصرفات التي يقوم بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، غير أن المواد 271 و 353 من قانون التسجيل وكذا المادة 161 من القانون رقم 14/82 الذي يمثل قانون المالية أعفت العقود المتعلقة بعملية الشراء المذكورة في عملية التسجيل و الاشهار فبعد الانتهاء من تحرير العقد من طرف مصالح الأملاك الوطنية شرع في عملية تسجيل الأملاك المشترات على السجلات الخاصة بالاملاك الوطنية الخاصة[3]

الفرع الثاني: التبادل

يمكن للدولة أن تتبادل ملكًا تملكه مع شخص آخر، عندما يكون هذا التبادل في مصلحتها. هذا يتم بموجب عقد تبادل، ويُشترط فيه أن يكون العقاران محل التبادل متساويين في القيمة أو أن يُعوض الفرق نقدًا.

أولا: تعريف التبادل

يعرف عقد التبادل بأنه عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينتقل أحدهما إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية عقارية وهو إجراء قانوني يتيح للسلطات الإدارية والخواص تبادل أملاكها العقارية، كما يعرف أيضا بالمقايضة، فهو من عقود التمليك هو مبادلة شيء بشيء غير النقود.

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج4، ط 3، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 21

[2] أنظر المادة 351من القانون 07/05 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، سالف الذكر

[3] عفصية علي حيدر، تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022/2021، ص08

يعرف التبادل في القانون المدني نصت عليه المادة 831 من القانون م.ج على أ ن المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى آخر على سبيل التبادل ملكيته مال غير النقود، وتكون مجالات التبادل منقول أو عقار ويكون بمبادرة من المصلحة العامة في معني القانون المدني.

والتبادل في القانون 90-30 نجده حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقا ارت فقط، وهذا ما نصت عليه المادة 2/92على "...*كما تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية خاصة*...". والنص جاء صريح في عملية التبادل في العقارات، كما نصت المادة 3/65 "يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة...". ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصا خاصاً والقانون المدني عاماً أو شريعة عامة، فإن التبادل بين الأشخاص العامة والخواص يخص فقط العقا ارت وفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام[1]

ثانيا: إجراءات التبادل

إن الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص الأملاك العقارية التابعة لأملاك الخاصة فيمكن أن يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ،مع الأخذ بعين الاعتبار فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل، وحيث جاءت المادة49 من قانون الأملاك الوطنية ،"*إذا تبين من التبادل ان قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل تخول هذه العملية للدولة في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل واذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فان هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية*" [2]

ويرسل طلب التبادل إلى وزير المالية سواء كان طلب التبادل بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بعملية التبادل أو بمبادرة مالك العقار المتبادل معه، مصحوبا بالسندات والأوراق الثبوتية الدالة على ملكية صاحب التبادل.

[1] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص8

[2] انظر المادة 49 من القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية

وخلال الأجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي وطبق للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 454/19 إذا كان في شكل عقد إداري فان إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والي الولاية الموجودة فيها الملك العقاري الخاص، أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فانه يحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق [1]

حيث نصت المادة 413 من القانون المدني على " *المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينق للأخر على سبيل ملكية مال غير النقود وعملية التبادل هذه تكون بصوره واضحة خاصة على العقارات أكثر منها المنقولات*" [2]

استنادا الى أحكام المادة 413 من القانون المدني الجزائري، يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقارياً أو منقولاً باستثناء النقود، فتنص على أن: " *المقايضة عقد يلزم به كل المتعاقدين أن ينقل الى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود*"، بينما نجد في قانون الأملاك الوطنية أن عملية التبادل تكون بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، يتم تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، يحرر عقد التبادل بناء على القرار المتخذ من طرف وزير المالية، إما في شكل عقد توثيقي أو في شكل عقد إداري طبقا لشروط التي يحددها أطراف العقد، يشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية وتخضع منازعاته للقانون العام.[3]

الفرع الثالث: التبرع

قد تحصل الدولة على أملاك خاصة عن طريق التبرع، سواء من أشخاص طبيعيين أو معنويين ويتم ذلك بموجب عقد تبرع رسمي،

[1] اسمهان حمدي مذكرة سابقة، ص30
[2] أنظر المادة 413 من القانون 07/05 المتعلق بالقانون المدني الجزائري
[3] عفصية علي حيدر، مذكرة سابقة، ص10

مثال: كأن يتبرع مواطن بقطعة ارض لبناء مسجد أو قاعة علاج

ويجب على الإدارة قبول هذا التبرع بقار رسمي، وتسجيل العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية.

أولا: تعريف التبرع

أقر القرآن الكريم التبرع في الآية الكريمة من قوله تعالى" لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون"[1]

يمكن إدراج أموالاً معينة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الهبات والتبرعات، غير أن هذه العملية تُحاط بقيود إدارية معينة نصت عليها المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ومن أهم هذه القيود وجوب الحصول على ترخيص إداري يمنح بموجب قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة، وتتولى إدارة أملاك الدولة تحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها[2]

[1] القرآن الكريم، رواية ورش، سورة آل عمران، الآية 92

[2] بلجودي أحلام، مرجع سابق، ص12

ثانيا: عقود التبرع

وهي نوعين من العقود الهبة والوصية،

1/ عقد الهبة:

عرفت الهبة في قانون الاسرة الجزائري في المادة 202 منه " الهبة تمليك بلا عوض" بمعنى ان الهبة عقد في الحيات فهي تمليك أو حق على الاخر حال حياة المالك دون عوض بحيث يجوز للمواهب مع بقاء فكرة التبرع، لكن يشترط على الموهوب بالقيام بالالتزام عوضا إذا اشترط المشرع في الهبة التي تتعلق بالعقار تسجيلها، بخلاف الهبة في المنقول ومن ثم لا يمكن الاعتداء عليها، ولا بد في عقد الهبة وجود ارادتين الايجاب والقبول طبقا لنص المادة 206 ق.إ.ج والطرفين هما الاول الواهب وهو الذي يتبرع بماله، ويشترط فيه أن يكون سليم العقل بالغ سن 19 عاماً، وغير محجور عليه، ويسمى الثاني الموهوب له وهو الذي يُتبرع له بالمال، وهو في هذه الحالة الدولة او المؤسسة العمومية ذات طابع الاداري التابع لها، ويكون ذلك دون مقابل ، والهبة ترد على عقار ومنقول سواء هبة كلية أو جزئية

واساسها القانوني من المواد 42 الى 47 من قانون الأملاك الوطنية، والمواد من 169 الى 172 من المرسوم التنفيذي 427/12 وحددت هذه المواد شروط قبول الهبات والموافقة عليها من قبل الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها [1]

2/ عقد الوصية

يقصد بها تمليك مضاف الى ما بعد الموت على سبيل التبرع عيناً كان أو منفعة، وهو نفس ما جاءت به المادة 184 ق.أ.ج [2] بأن الوصية تمليك مضاف الى ما بعد الموت، وباعتبار الوصية من التصرفات القانونية، فإنها ككل التصرفات تمر بمرحلتين: الأولى هي مرحلة الانعقاد والتي تستوجب توفرها على أركان اتفق جميع الفقهاء واعتبروا الصيغة ركنا أساسيا في الوصية، وتعرف بأنه التصرف الذي يعبر عن الإرادة المتصرف والتي قد تكون باللفظ والكتابة او بالإشارة وبما أن الوصية تصرف قانوني ينشا بالإرادة المنفردة للوصي، فإن الايجاب والقبول يقضي بجعل الوصية، والقبول قد يكون صراحة أو ضمنيا بعد وفاة

[1] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص12

[2] انظر المادة 184 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم

الموصي تطبيقا للمادة 197 ق.أ.ج بالضافة على صيغة هناك الموصي يكون فيه الرضا وسلامة العقل، والبلوغ 10 سنة على الأقل حسب المادة 186 ق.أ.ج.

ثالثا: إجراءات عقد التبرع

نص عليها قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم وكذلك المرسوم التنفيذي 427/12 سالف الذكر وكذلك قانون الولاية والبلدية.

1/التبرعات لفائدة الدولة

على من يريد التبرع للدولة ممثلة في الوالي أو المؤسسة الوطنية العامة وجب عليه أن يصرح ذلك أمام موثق والذي يلزم عليه أن يرسل الملف الى الوالي المختص إقليميا، والمؤسسة العامة المعنية بحيث يقوم الوالي بإرسال الملف الى الوزير المكلف بالمالية والذي يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف، ودراسة الملف تتم بتقديم أهمية التبرعات ومدى توافقها مع المصلحة العامة والشروط المحتملة لتخصيصها ومعرفة موقف الورثة، إذا كانوا موافقون على التبرع ام لا.

2/ حالات رفض التبرع

-إذا كان فيه ضرر للورثة.

-إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة معينة ثم أوصى للدولة بما زاد عن ذلك وأفصح الورثة عن رفضهم، فتصح الوصية الأولى وتبطل الثانية.

-إذا كان المتبرع فاقد للأهلية.

-إذا رجع الموصي في الوصية صراحة أمام الموثق أو بحكم أو ضمنيا، ولا يعد الرهن موضوع الوصي[1]

3/ التبرعات لفائدة الجماعات المحلية

يتم قبول أو رفض التبرعات المقدمة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها بمداولة من المجلس الشعبي المعني ساء كان المجلس البلدي أو الولائي طبقا لما جاء في نص المادتين 45و46 من ق.أ.و

[1] عزوز مريم، مذكرة سابقة، ص15

وجاء في المادة 166من قانون البلدية[1] بأن تخضع التبرعات لقبول أو رفض الهبات والوصايا الممنوحة للبلدية أو مؤسساتها العمومية لمداولة المجلس الشعبي البلدي

وكذا بالنسبة للولاية يتطلب المداولة نفسها سواء كانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة، ويتطلب الامر المداولة نفسها لمؤسساته

الفرع الرابع: الحيازة

الحيازة من أهم وسائل اكتساب الملكية وأخذت بها معظم التشريعات الوضعية عكس القانون السوفياتي الذي لم يكن شراحه مع فكرة اعتبار الحيازة والتقادم سببا لاكتساب الملكية لإن فكرة التقادم المكسب نفسها تتعارض مع مفهوم الملكية الاشتراكية في النظام الاشتراكي

أولا: تعريف الحيازة:

عرفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أن الحيازة وضع مادي ينجم عن أن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن،

ورغم تناول المشرع الجزائري لأحكام العامة للحيازة من المادة 808 الى المادة 836 من ق.م وكذا في ق.إ.م.إ من المادة 524 الى المادة 530 إلا انه لم يتقدم تعريف لها بل ترك ذلك للفقه، وقد عرفها الفقه بأنها وضع مادي ينجم عنه أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على عقار سواء كان الشخص هو صاحبه أو لم يكن وذلك بأعمال مادية بأن يستعمل العقار ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك

هذا وتختلف الحيازة عن التقادم من حيث الاحكام والاثار القانونية، وإن كانا يظهران كأنهما نظام واحد، فالحيازة واقعة تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه وتترتب عليها آثار قانونية وقد تكون مصدر الحق على عكس التقادم الذي هو عبارة عن نظام قانوني دعت اليه مصلحة المجتمع واستقراره يؤدي الى اكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية وهو أن يكون مكسبا أو مسقطا للحق [2]

[1] انظر المادة 166 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بالبلدية، ج.ر.ع 37 سنة 2011

[2] إسماعيل أسامة كافي، مذكرة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016/2015، ص4

ثانيا: أركان الحيازة

1/ الركن المادي: اختلف الفقه حول تعريف الركن المادي للحيازة، فقال بعض الفقهاء أن الركن المادي هو واقعة وضع اليد او هو القدرة المادية الحالة والحاضرة على التصرف ماديا على الشيء

كما عرفه البعض بأنه مجموعة من الاعمال المادية التي يباشرها عادة صاحبها الحق على الحق موضوع الحيازة، ولكي تتحقق الحيازة يجب أن يصبح الشيء محل الحيازة تحت سيطرة الحائز الفعلية، بالاستحواذ الفعلي عليه، ويقوم الحائز بنفسه بالسيطرة المادية على الشيء محل الحيازة أو بالواسطة بالاستخفاف وقد تكون السيطرة المادية على الشيوع أيضا، ويستوي أن يكون الشيء محل الحيازة مملوكا للغير أو غير مملوك له

كمثال عن ذلك: السيطرة المادية التي يباشرها الحائز بواسطة خدمه، أو اتباعه، هؤلاء يحصلون على أشياء باسم مخدومهم، كذلك يباشر الوكيل من أعمال مادية لحساب موكله فهو يعمل باسمه مؤتمرا بأوامره فيما بحيازة الشيء لصالح الموكل، كذا بالنسبة لفاقد الاهلية فانه يباشر اعمال السيطرة المادية عن طريق من ينوب عنه، فهؤلاء الاخرين لهم ممارسة دعوى الحيازة بالنيابة وفقا لما تنص عليه المادة 817 فقرة 02 من ق.م.[1]

2/ الركن المعنوي

لا تكفي أفعال السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة لوحدها، بل لابد أن تكون الحيازة بنية تملكه والظهور بمظهر صاحب الحق ومالكه، والركن المعنوي في الحيازة هو القصد،

ويعرف بعض الفقهاء العنصر المعنوي للحيازة على أنه: انصراف نية الحائز في أن يظهر على الشيء المحاز بمظهر المالك أو صاحب حق عيني عليه أيا كان هذا الحق، حق ملكية أو انتفاع او ارتفاق

وقد عرفه الفقه الإسلامي بأنه وجوب ادعاء الحائز ملكية الشيء المحاز واضافته الى ملكه.[2]

من خلال التعريفات نستنتج:

[1] إسماعيل أسامة كافي، مذكرة سابقة، ص8

[2] المرجع نفسه، ص7ص8

تعتبر نية الحائز هي جوهرة العنصر المعنوي للحيازة، فالحيازة لا تتوفر بمجرد السيطرة المادية فالشخص الذي يقوم بأعمال مادية دون عنصر القصد لا يعتبر حائزا في نظر القانون، وتتحد نية الحائز من خلال الحق الذي يريد ان يكسبه.، ومن أهم مظاهر قيام العنصر المعنوي أن يباشر الحائز الاعمال المادية في الحيازة لحساب نفسه لا لحساب غيره

وقد ظهرت نظريتان حول العنصر المعنوي للحيازة هما:

أ/النظرية الشخصية: لا يكفي لقيام الحيازة القانونية توافر الركن المادي بل يجب أن يقترن بالركن المعنوي المتمثل في نية التملك باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي للشيء وعليه فإن هذا العنصر لا يتوافر في حيازة المستأجر والمستعير والمودع عنده والموقوف عليه.

ب/ النظرية المادية: تعترف بالحيازة حيثما وجد سلطان مادي لشخص على شيء معين، بمباشرته أعمالا إرادية وقصدية عليه، فالإرادة هنا تندمج في السيطرة المادية ولا يمكن أن تنفصل عنها فهما عنصران متلازمان.[1]

ثالثا: نطاق الحيازة

أشارت المادة 827 ق.م.ج بنصها "*من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا...*"[2]

أي تحديد نطاق الحيازة يكون بتحديد الأشياء التي يمكن حيازتها والتي تمت الإشارة اليها في نص المادة، وكذلك كقاعة عادة عامة تقضي بأنه كل ما يجوز تملكه يجوز الحجز عليه. والعقارات التي ترد عليها الحيازة هي عقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص، وهذه العقارات التي قابلة للحيازة يجب أن تكون قابلة للتعامل فيها كما أن هناك عقارات خارجة من دائرة التعامل ولا يمكن ان تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلا لتصرفات القانونية، ولكونها أخرجت من دائرة التقادم المكسب بنصوص خاصة فإنه لا يجوز أن ترد الحيازة عليها. كما أن هناك أصناف عقارية أخرجت من دائرة الاكتساب بالتقادم المكسب بنصوص قانونية خاصة، كما هو بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة والعامة

[1] أسامة بداري، مذكرة سابقة، ص8

[2] انظر المادة 827 من ال قانون 75/58المتعلق بالقانون المدني الجزائري، سالف الذكر

ان كسب الملكية تتم بمرور مدة زمنية معينة:

1/الحالة الأولى: التقادم المكسب طويل الأمد مع توافر شروط الحيازة كذلك ينبغي عدم انقطاع المدة 15 سنة كاملة كما جاء في نص المادة 827 ق.م.ج

2/الحالة الثانية: التقادم المكسب القصير المدى يشترط توافر عناصر الحيازة كما يجب أن تقترن بحسن النية ويجب أن تستند الى سند صحيح، ومدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات طبقا للمادة 828 ق.م.ج[1]، كما أن هناك تقادم آخر هو تقادم طويل المدى والذي يرد على الحقوق الموارثية وتكون مدة التقادم 33 سنة كما جاء في نص المادة 829 ق.م.ج.[2]

[1] انظر المادة 828 من القانون 75/58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، سالف الذكر

[2] عزوز مريم، مرجع سابق، ص17ص18

خلاصة الفصل

يهدف هذا الفصل إلى بيان الكيفيات القانونية والواقعية التي يتم من خلالها تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، سواء كانت تلك الأملاك عمومية أو خاصة. وقد تم تقسيم الفصل إلى مبحثين أساسيين:

الأول يتناول طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية، والثاني يخص آليات تكوين الأملاك الوطنية الخاصة .في المبحث الأول، تم التطرق إلى تكوين الأملاك الوطنية العمومية، الذي يتم إما بطرق طبيعية أو اصطناعية .ففي الطرق الطبيعية، يبرز دور الدولة في تحديد الحدود الجغرافية للمجالات الطبيعية ذات الطابع العمومي، كالمجالين البحري والمائي، وذلك وفقًا لنصوص قانونية تنظيمية تهدف إلى حماية هذه الموارد واعتبارها جزءًا من الأملاك العمومية .أما الطرق الاصطناعية، فتتمثل أساسًا في آليتي التصنيف، الذي يُلحق العقار بالمجال العمومي بموجب نص قانوني أو تنظيمي، والاصطفاف، الذي يتيح ضم بعض العقارات الخاصة للمجال العمومي عند الضرورة، مع مراعاة ضمانات قانونية لصاحب الحق الأصلي .

أما في المبحث الثاني، فقد تناولنا طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، والتي تتنوع بين آليات مأخوذة من القانون العام وأخرى من القانون الخاص .فمن جهة، يتيح القانون العام للإدارة الاستحواذ على الأملاك الخاصة عبر وسائل مثل: نزع الملكية للمنفعة العامة، الشفعة في بعض الحالات، الإلغاء الإداري للقرارات العقارية، والاقتناء المجاني لأملاك متروكة أو غير مستغلة .ومن جهة أخرى، يمكن للإدارة أن تكتسب أملاكًا خاصة عبر وسائل القانون الخاص، مثل: الشراء التعاقدي، التبادل العقاري، التبرع، أو الحيازة إذا استوفت شروطها القانونية .

وتبين من خلال هذا الفصل أن المشرّع الجزائري وضع إطارًا متنوعًا ومرنًا لتكوين الأملاك الوطنية، يوازن بين متطلبات المصلحة العامة واحترام حقوق الأفراد، ويُسهم في تدعيم وظيفة الدولة كمالك ومدبّر للأملاك العمومية والخاصة.

الخاتمة

ختامًا، تؤكد هذه الدراسة أن تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري يمثل ركيزةً محوريةً تعكس توجُّه المشرع نحو ضبط إطارٍ قانونيٍ متكاملٍ لتنظيم الملكَين العام والخاص للدولة، بما يضمن حماية مواردهما واستغلالها الأمثل لخدمة الصالح العام وتحقيق التنمية المستدامة. وقد تمّ في الفصل الأول رصد الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية عبر تحليل التعاريف الفقهية والتشريعية وخصائصها التصنيفية (كعدم قابليتها للتداول والتقادم بالنسبة للملك العام)، مما مكّن من تمييزها جوهريًا عن غيرها من أشكال الملكية، مع الإشارة إلى أسس هذا التمييز في الدستور الجزائري والقوانين العضوية المنظمة. أما الفصل الثاني فتناول آليات تكوين هذه الأملاك (العامة والخاصة) عبر الوسائل الطبيعية والاصطناعية، والأدوات المستمدة من القانونين العام (كالقرارات الإدارية الناظمة للضم والتخصيص) والخاص (كالعقود والهبات والميراث)، وكشف عن تنوُّع الآليات القانونية المعتمدة في توسيع الحوزة العقارية للدولة، معززًا ذلك بأمثلة تطبيقية من القضاء الإداري الجزائري. ورغم تميّز الإطار القانوني بشموليته النظرية ومراعاته للمعايير الدولية، إلا أنه يُواجه إشكاليات تطبيقية تتجلّى في ضعف التنسيق بين الجهات المعنية (كالبلديات والمصالح العقارية والوزارات) والقصور في الآليات التنفيذية (مثل بطء إجراءات التسجيل وعدم كفاية المراقبة الميدانية)، مما يستوجب تحديث أنظمة الحوكمة العقارية وترشيد الأطر الإدارية عبر تبني مقاربات تكنوقراطية. وفي هذا السياق، تُقدّم الدراسة جملة توصياتٍ استراتيجيةٍ تشمل :

1/مراجعة التشريعات العقارية، كقانون الأملاك الوطنية 90-30 لسد الثغرات القانونية

– خاصةً في مجال نزع الملكية والاسترجاع – ومواكبة متطلبات التنمية الحديثة والاستثمار

2/تعزيز التكامل المؤسسي، عبر إنشاء منصات رقمية موحدة لقواعد البيانات العقارية تتيح التشارك الفوري للمعلومات وتقضي على الازدواجية .

3/تطوير برامج تكوينية متخصصة للعاملين في القطاع تركز على المهارات التقنية (كالتحليل العقاري) والإدارة الحديثة للموارد .

4/دعم الدراسات التطبيقية بالشراكة مع الجامعات ومراكز البحث لمعالجة معوّقات التكوين الميدانية كالاحتلال غير القانوني وتعقيدات التسجيل .

5/ ترسيخ آليات الشفافية والرقابة، كالمراجعة الدورية لحصر الأملاك وإعلان عمليات التكوين والاستغلال، لضمان النزاهة ومكافحة الفساد.

وتطمح هذه المقترحات إلى إثراء النقاش القانوني ودفع عجلة البحث العلمي نحو تطوير منظومةٍ عقاريةٍ فاعلةٍ تحقق الانسجام بين الحماية القانونية للملك الوطني والتوجهات الاستراتيجية للدولة،

خصوصًا في ظل الرؤى الاقتصادية الجديدة الرامية إلى تعزيز دور الملك الخاص للدولة كرافد للاستثمار، والحفاظ على الملك العام كضامن لاستمرارية المرافق العمومية وحقوق الأجيال القادمة، مع التأكيد على أن التطوير التشريعي والإداري المستمر هو ضمانة أساسية لتحقيق التوازن بين التنمية وحماية المصلحة الوطنية العليا.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

1/القرآن الكريم

رواية ورش، سورة آل عمران، الآية 92

2/المصادر:

أ/ الدساتير:

-الدستور الجزائري 2020 الصادر بموجب مرسوم رئاسي 20-442 في 30-12-2020 الجريدة الرسمية العدد 82 لسنة 2020

ب/ المراسيم:

-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.

ج/ القوانين:

-القانون رقم 75/58 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم، مؤرخ في 2007/05/13، ج.ر.ع 55، مؤرخة في 1995/09/27

-القانون رقم 30/90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالاملاك الوطنية، ج.ر. رقم 52، مؤرخة في 1990/12/2، معدل المتمم بالقانون، رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ع 44 مؤرخة في 2008/18/13

-القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. رقم 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بأحكام الأمر 95-26 المؤرخ في 2509-1995، ج.ررقم 55 لسنة 1995

-القانون رقم 84-11 المتعلق بقانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم

-القانون 10/11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بالبلدية، ج.ر.ع 37 سنة 2011

-القانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج.ر.ع، 60 المؤرخة في 4 سبتمبر 2005

-القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. رعدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم

د/ القرارات:

-قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الخامسة، بتاريخ 11 ماي 2005، ملف رقم 294651، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005

3/ المراجع:

أ/الكتب:

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج4، ط 3، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011

ب/ المقالات:

-مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية، العدد الثاني، جامعة زيان عاشور بالجلفة

-الهادي سليمي، الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، ع.03، ديسمبر 2018

-هدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الاول، جوان 2017

-خالد باعيسى، حماية الأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014/2013

-أ. باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية لأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة، جامعة أدرار

-طفياني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت ع. 4، ديسمبر 2017

ج/ الرسائل والاطروحات العلمية:

-بولحبال إلهام، الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011\2012

-شكال أسماء، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021/2020

-اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي،2015/2014

- عزوز مريم، تكوين الأملاك الوطنية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة،2020/2019
- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014/2013
- عبد الجليل جلول، النظام القانوني للعمليات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، 2019/2018
- بن خليفة نور الدين، حق الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020/2019
- بودراي أسامة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف المسيلة،2020/2019
- عفصية علي حيدر، تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022/2021
- إسماعيل أسامة كافي، مذكرة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016/2015

د/ مطبوعات ومحاضرات

بلجودي أحلام، دروس على الخط في مادة قانون الأملاك الوطنية لسنة أولى ماستر مهني، تخصص قانون طاقة والمناجم، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2022/2021

الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	03-01
الفصل الاول: الاطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية	
تمهيد	6
المبحث الاول: مفهوم الأملاك الوطنية	6
المطلب الاول:تعريف الأملاك الوطنية	6
الفرع الاول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية	9
الفرع الثاني: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة	10
المطلب الثاني: معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة	10
الفرع الاول: معيار طبيعة المال	10
الفرع الثاني: معيار التخصيص	11
الفرع الثالث: المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري	15
المبحث الثاني: خصائص الأملاك الوطنية	17
المطلب الاول: خصائص الأملاك الوطنية العمومية	17
الفرع الاول: عدم القابلية للتصرف	17
الفرع الثاني: عدم القابلية للتملك بالتقادم	20
الفرع الثالث: عدم القابلية للحجز	20
المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة	21
الفرع الاول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة	22
الفرع الثاني: إدخال المال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة	24

خلاصة الفصل	26
الفصل الثاني :آليات تكوين الأملاك الوطنية	
تمهيد	28
المبحث الاول: آليات تكوين الأملاك الوطنية العمومية	29
المطلب الاول: طرق التكوين الطبيعي للأملاك الوطنية العمومية	29
الفرع الاول: تعيين الحدود	29
المطلب الثاني: طرق التكوين ذات الطابع الإداري (الصناعي)	33
الفرع الاول: الاصطفاف	33
الفرع الثاني: التصنيف	34
الفرع الثالث: التخصيص	37
المبحث الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة	40
المطلب الاول: الطرق المعتمدة في القانون العام	40
الفرع الاول: نزع الملكية من أجل النفع العام	40
الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة	45
الفرع الثالث: إلغاء التصنيف	48
الفرع الرابع: الاقتناء المجاني	46
المطلب الثاني: الطرق المعتمدة في القانون الخاص	48
الفرع الاول: الشراء	49
الفرع الثاني: التبادل	51
الفرع الثالث: التبرع	51

الفرع الرابع: الحيازة	**54**
خلاصة الفصل	**58**
الخاتمة	**60**
المصادر والمراجع	**63**
الفهرس	**67**
ملخص	

ملخص الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإطار القانوني لتكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، من خلال تحليل النصوص المنظمة لها وبيان الطرق المعتمدة في تكوينها. وقد تناولت الدراسة تصنيف الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، وبيّنت طرق تكوين كل منها، سواء الطبيعية أو الاصطناعية بالنسبة للأملاك العمومية، أو عن طريق وسائل القانون العام والخاص بالنسبة للأملاك الخاصة. وخلصت إلى وجود تداخل في النصوص وتعدد في الآليات، مما يستدعي مراجعة قانونية لتوحيد الإجراءات وتعزيز الحماية القانونية لهذه الأملاك.