

جامعة الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# محاضرات في قانون الأملاك الوطنية

قُدِّمت لطلبة السنة الأولى ماستر (قانون عقاري + قانون إداري)

من طرف الدكتور: بدر شنوف

السنة الجامعية: 2025/2024

## مقدمة

يقوم النشاط الإداري على عنصرين أساسيين هما، العنصر البشري المتمثل في الموظفين العموميين وغيرهم من العمال، والعنصر المادي الذي يتمثل في الأموال العامة؛ إذ بتوافر الوسائل البشرية، وتخصيص الوسائل المادية اللازمة ستتمكن الإدارة من مباشرة نشاطها الذي تستهدف منه إشباع الحاجيات العامة للجمهور.

هذه الأموال العامة سواء تمثلت في عقارات أو منشآت أو تجهيزات أو مباني أو منقولات، وسواء كانت لازمة لسير المرافق العامة أو متاحة لاستعمال جمهور الأفراد مباشرة كلهم أو بعضهم، هناك عامل مشترك يجمع بينها وهو كونها مخصصة لتحقيق المنفعة العامة لجميع المواطنين. وهي لهذا السبب يجب أن تخضع لقواعد قانونية تختلف عن القواعد التي تحكم الأموال الخاصة، هذه القواعد القانونية تضي على هذه الأموال حماية قانونية استثنائية، ومن ثم تجعلها تتمتع بامتيازات خاصة.

هذه الحماية الاستثنائية التي تتمتع بها الأموال العامة، والتي يكفلها القانون الإداري كقانون عام، تكون تارة في شكل سلطات تمنح للإدارة القائمة على المصلحة العامة لتستخدمها في تأمين حماية هذه الأموال المخصصة للمنفعة العامة، ومثالها سلطات الضبط الإداري التي تستهدف تنظيم الاستفادة من تلك الأموال، وفي بعض صورها قد تشكل تلك الحماية الاستثنائية قيدا استثنائيا على الإدارة يغل يدها ويضعها في مركز أدنى من مستوى الأفراد، ومثالها قاعدة عدم جواز تصرف الإدارة في المال العام وخاصة تلك التصرفات المدنية الناقلة للملكية.

وبالرغم من أن الدولة والأشخاص الإدارية الأخرى بجانب أموالها العامة ذات الحماية الاستثنائية المكرسة في القانون الإداري، قد تمتلك أموالاً أخرى تسمى أموالاً خاصة، وهي في الأصل تخضع لأحكام القانون الخاص أي القانون المدني، لأنها تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية مثلها مثل أموال الخواص سواء كانوا أشخاصاً طبيعياً أو أشخاصاً معنوية خاصة، إلا أن المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية أخضعها استثناءً لنظام قانوني مزدوج، بمقتضاه تكون هذه الطائفة من الأموال في مركز وسط بين الأملاك الخاصة المملوكة من قبل الأفراد والأموال العامة.

ويظهر ذلك في استفادة هذه الأموال من بعض قواعد الحماية الاستثنائية المقررة للأموال العامة، كقاعدة عدم القابلية للتقادم والحجز، وخضوع بعض أوجه التصرف فيها لقواعد القانون الخاص والبعض الآخر لقواعد القانون العام، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يختص القضاء الإداري بالفصل في جزء من منازعاتها، والجزء الآخر يختص به القضاء العادي.

والأموال التي تملكها الدولة والجماعات المحلية سواء كانت عامة أو خاصة أطلق عليها المشرع الجزائري مصطلح "الأملاك الوطنية" ونظمها بالقانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن

قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20، والمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الذين سيكونان مرجعنا الأساس في هذه المحاضرات.

ونسعى من خلال هذه المحاضرات إلى الإجابة عن إشكالية رئيسية مؤداها: إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري أن يرسى منظومة قانونية فعالة للمحافظة على الأملاك الوطنية باعتبارها من أهم الوسائل التي تُمكن الإدارة من الوفاء بمتطلبات الخدمة العمومية؟.

وقد استخدمنا في هذه الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي والمقارن، فالمنهج الوصفي يقوم على وصف الظاهرة وتحليلها إلى عناصرها المكونة لها، ثم استخلاص النتائج، ويظهر استعمال هذا المنهج بوضوح عند التعرض للمفاهيم الأساسية المرتبطة بالأملاك الوطنية، من حيث تعريفها وتمييزها عن الأموال الخاصة المملوكة لأشخاص القانون الخاص والمفاهيم الأخرى المشابهة وتحديد خصائصها، ونستخدم المنهج التحليلي عند التعرض لنصوص قانون الأملاك الوطنية والمراسيم التنظيمية المرتبطة به، أما المنهج المقارن فنحتاج إليه عند استقصاء وضع الأموال العامة في بعض التشريعات المقارنة بمفهومها الواسع للوقوف على مدى نجاعة منظومتنا القانونية في هذا المجال.

وللوصول إلى ذلك في حدود الإشكالية المطروحة فقد قسمنا هذه المحاضرات إلى خمسة فصول يندرج تحت كل منها مجموعة من المباحث والمطالب، تجيب كل منها على جزء من التساؤل المطروح، وهي كما يلي:

**الفصل الأول: مفهوم الأملاك الوطنية**

**الفصل الثاني: محتوى الأملاك الوطنية**

**الفصل الثالث: طرق إدراج المال في الأملاك الوطنية**

**الفصل الرابع: قواعد استعمال وتسيير الأملاك الوطنية**

**الفصل الخامس: حماية الأملاك الوطنية**

## الفصل الأول

### مفهوم الأملاك الوطنية

تحتاج الأشخاص الإدارية الإقليمية في إدارتها للمرافق العامة إلى أموال متنوعة، منها الثابت ومنها المنقول، وقد تكون هذه الأموال خاصة أو عامة، وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية الخاصة هي أموال تملكها الدولة أو الجماعات المحلية بغرض استغلالها والحصول على ما تنتجه من موارد مالية، وهي تختلف نوعاً ما عن تلك التي يملكها الأفراد، لذا فهي تخضع من حيث اكتسابها واستغلالها والتصرف فيها كأصل عام لأحكام القانون الخاص، واستثناءً لقواعد القانون العام.

أما الأملاك الوطنية العامة فهي أموال تخصص للنفع العام أي لاستعمال الجمهور مباشرة أو لخدمة مرفق عام، فهي بذلك تستهدف غرضاً غير الذي تستهدفه أموال الأفراد الخاصة، الأمر الذي استتبع خضوعها لنظام قانوني يختلف عن ذلك الذي يُنظّم الأموال الخاصة في القانون المدني، هذا النظام يستهدف تسييجها بقواعد حماية خاصة واستثنائية تتلاءم والغرض المخصصة له، وذلك لضمان عدم الاعتداء عليها للانتفاع بها لأطول مدة ممكنة.

لذلك نستعرض المفاهيم والمبادئ العامة التي تحكم الأملاك الوطنية في الجزائر، من خلال تتبع تطور مفهومها وتنظيمها (المبحث الأول)، وتحديد مختلف أنواعها وخصائصها (المبحث الثاني)، والتمييز بين صنفها والمفاهيم الأخرى المشابهة (المبحث الثالث)، وتكييف حق الأشخاص الإدارية العامة والأفراد عليها (المبحث الرابع).

### المبحث الأول

#### تطور مفهوم وتنظيم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

اهتم التشريع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة بالأموال العامة والخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية تحديداً وتنظيماً، فكان أكثرها وضوحاً وتفصيلاً، حيث تطرق لها في صلب الدستور وخصها ببعض المواد في القانون المدني، وأفرد لها قانوناً خاصاً سُمي بقانون الأملاك الوطنية، تضمن نظاماً قانونياً متكاملًا تناول مفهومها وتكوينها وطرق اكتسابها وتسييرها وحمايتها والمنازعات المتعلقة بها.

ونتناول فيما يلي تعريف الأملاك الوطنية في تلك الوثائق ومختلف التطورات التي مرت بها.

#### المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية

وفيه نستعرض مفهوم الأملاك الوطنية في الدستور والقانون المدني وقانون الأملاك الوطنية

## أولاً: في الدستور

نصّت المادة (20) من الدستور الجزائري<sup>1</sup> على أن: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية. وتشتمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك البحرية الوطنية، المياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاكاً أخرى محددة في القانون". وحسب فقه القانون الدستوري فإن مصطلح "المجموعة الوطنية" الوارد في النص لا يُقصد به شخص قانوني معين تقول إليه ملكية الأملاك الوطنية، بل هو مصطلح فلسفي ينصرف إلى الجيل الحالي واللاحق الذي يجب أن يستفيد من هذه الأملاك.

كما نصت المادة (22) منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون. تتكون الأملاك من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية. تُسَيَّر الأملاك الوطنية طبقاً للقانون"، حيث قسّم هذا النص الدستوري الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة تقول ملكية كلاهما للأشخاص الإدارية الإقليمية المتمثلة في الدولة والولاية والبلدية.

ما يُلاحظ على هذين النصين الدستوريين أنهما لم يُعرِّفا الأملاك الوطنية، كما أن المادة الأولى منهما أسندت ملكية الأملاك الوطنية للمجموعة الوطنية دون توضيح المقصود بها، كما أن الدستور استعمل في النص الأول مصطلح "الملكية العامة" بينما في النص الثاني استعمل عبارة "الأملاك الوطنية" التي تتكون من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وهذا يدل على دقة المؤسس الدستوري في استعمال المصطلحات، لأن الأملاك الوطنية العمومية (الملكية العامة) سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية هي وحدها التي تقول ملكيتها للمجموعة الوطنية بغرض استعمالها من طرف الأجيال المتعاقبة من أفراد الشعب، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تعود للإدارة المالكة.

## ثانياً: في القانون المدني

نصت المادة (688) من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup> على: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية، أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"، كما نصت المادة (689) منه على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم، غير أن

<sup>1</sup> انظر: التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 442/20 المؤرخ في: 2020/12/30، ج ر عدد 82، بتاريخ: 2020/12/30.

<sup>2</sup> انظر: الأمر 58-75 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، بتاريخ: 1975/12/30، المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في: 2007/05/13، ج ر عدد 31، بتاريخ: 2007/05/13.

القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة (688)، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".

ما يلاحظ أنهما كذلك لما يُعرَّفَا الأملاك الوطنية، حيث اكتفى الأول بذكر المعيار الذي بموجبه يُصبح المال ملكاً للدولة والجهات المستفيدة منه، بينما الثاني تناول المبادئ المدنية الثلاث لحماية أموال الدولة. كما اشترك النصان في أن تلك الأموال هي تابعة للدولة دون الإشارة إلى أنها عامة أو خاصة، وهذا الإجمال في الذكر مخالف للدستور الذي بين صنفَي الأملاك الوطنية. بالإضافة إلى أنهما حصرا التخصيص للمنفعة العامة والحماية المدنية في أملاك الدولة فقط دون أملاك الولاية وأملاك البلدية كما في قانون الأملاك الوطنية وقانوني البلدية والولاية، وهنا يجب إعمال قاعدة الخاص يُقيّد العام.

ويُلاحظ كذلك أن المادة (688) ذكرت أن التخصيص للمنفعة العامة يتم بالفعل أو بمقتضى نص قانوني، وهو ما يتعارض مع قانون الأملاك الوطنية الذي نص، كما سنرى، على أن التخصيص في كل الأحوال يتم بقرار إداري ولا يُمكن أن يتم بالفعل أو بموجب قانون.

وأخيراً نشير إلى أن المادة (688) لم تحصر ملكية المال من قبل الدولة أو المصالح العمومية أو الهيئات العمومية الإدارية الهيئات ليكون مالاً عاماً، وإنما توسعت في ذلك حيث اعتبرت أن الأموال المخصصة للمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات المسيرة ذاتياً في إطار الثورة الزراعية هي الأخرى أموالاً عمومية.

### ثالثاً: في قانون الأملاك الوطنية

عرفت الجزائر قانونين للأملاك الوطنية ساد كل منهما في مرحلة تاريخية معينة، وفيما يلي نستعرض تعريف الأملاك الوطنية في هذين القانونين.

#### 1- تعريف الأملاك الوطنية في القانون 84-16<sup>1</sup>

صدر هذا القانون في ظل دستور 1976 الذي تبنى النهج الاشتراكي القائم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، وهو التوجه الذي ألقى بضلاله على نظرة المشرع للأملاك الوطنية، حيث كان ينظر إليها على أنها وحدة واحدة لا تتجزأ تُؤدِّي كلها ذات الغرض وهو تحقيق المنفعة العامة وتخضع لأحكام واحدة، وقد عرّفها المادة الأولى منه بـ: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية والتي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقاً للميثاق الوطني والدستور والتشريع الجاري به العمل الذي يحكم سير الدولة وتنظيم اقتصادها وتسيير ذمتها".

ما يلاحظ على هذا التعريف ما يلي:

<sup>1</sup> القانون 84-16 المؤرخ في: 1984/06/30، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر عدد 27، بتاريخ: 1984/07/03.

- أنه نسب ملكية الأملاك الوطنية للمجموعة الوطنية مما يطرح التساؤل عما إذا كانت المجموعة الوطنية شخص من أشخاص القانون العام يتمتع بالشخصية القانونية وبالتالي له ذمة مالية، أم أنها تعني الأمة التي تُعبّر عن مفهوم فلسفي أكثر منه قانوني كما هو معروف في فقه القانون الدستوري<sup>1</sup>.

- أن التعريف اعترافه الخلط والغموض حين قرّر أن الأملاك الوطنية ملك للمجموعة الوطنية إلا أنها في حياة الدولة ومجموعاتها المحلية، ليعود ويقول "في شكل ملكية للدولة" فهل الدولة حائزة أم مالكة أم أنها حائزة باعتبارها مُمثلة للمجموعة الوطنية والملكية تعود لهذه الأخيرة أم أن هناك تطابق بين المجموعة الوطنية والدولة.

- أن هذا التعريف الوارد بالمادة الأولى من قانون الأملاك الوطنية يتناقض مع نص المادة (06) منه، ذلك أن المادة الأولى نصّت على أن الأملاك الوطنية تحوزها الدولة والجماعات المحلية في شكل ملكية للدولة، بينما تنص المادة (06) على أن الأملاك الوطنية تتكون من أملاك الدولة وأملاك الولاية وأملاك البلدية، فالنص الأول حصر حق ملكية الأملاك الوطنية في الدولة، بينما النص الثاني قرّر بأن ملكية الأملاك الوطنية تكون مملوكة للدولة والولاية والبلدية.

## 2- تعريف الأملاك الوطنية في القانون 90-30 المعدل والمتمم<sup>2</sup>

بعد دستور 1976 صدر دستور 1989 الذي هجر الخيار الاشتراكي وتبنّى النهج الرأسمالي الذي يقوم على اقتصاد السوق المحكوم بقواعد العرض والطلب، وفي ظل هذا الدستور صدر القانون رقم 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي ألغى القانون السابق وتغيّرت من خلاله نظرة المشرع للأملاك الوطنية، فبعد أن كان يعاملها على أنها وحدة واحدة وظيفتها تقديم المنفعة العامة للجمهور، أصبح ينظر إليها من زاوية اقتصادية فتبنّى مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، جزء منها يبقى مخصص للمنفعة العامة والجزء الآخر يجب أن يؤدي وظيفة اقتصادية تُحقّق مداخيل معتبرة لخزينة الدولة، وبالتالي أصبحت الأملاك الوطنية تخضع لنظامين قانونيين مختلفين في الأحكام، وهو ما نصّت المادة (02) منه: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

<sup>1</sup> معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، حجم 03، عدد 01، جانفي 2011، ص 26.

<sup>2</sup> القانون 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20، ج ر عدد 44، بتاريخ: 2008/08/03.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية"<sup>1</sup>.

وقد أوردت المادة (03) من ذات القانون معياراً للترقية بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة عندما نصّت على: "تطبيقاً للمادة 12 من هذا القانون، تُمثّل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، والتي لا يُمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المُصنّفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثّل الأملاك الوطنية الخاصة"<sup>2</sup>.

في حين نصّت المادة (12) من قانون الأملاك الوطنية على: "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 تُكَيّف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق. تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون"<sup>3</sup>.

من خلال نص هذه المادة الأخيرة نلاحظ أن المشرّع اعتمد معياراً مزدوجاً لإلحاق الصفة العمومية بالأموال، حيث أدرج ضمنها كل الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور إما مباشرة أو عن طريق مرفق عام، غير أنه يُلاحظ أنّ الأموال المخصصة لمرفق الدفاع لا يستعملها الجمهور بواسطة هذا المرفق، بل يمنع عليه ارتياد الثكنات واستعمال أموالها، وبالتالي فإن صياغة المادة (12) تُخرج الأموال العسكرية من نطاق الأموال العامة.

كما يُلاحظ أنه بالنسبة للأموال العامة المخصصة لمرفق عام اشترطت المادة (12) أن تكون مطابقة بطبيعتها أو بتهيئتها الخاصة لهدف المرفق الذي حُصّصت له، غير أنّ هذه التهيئة الخاصة لا تتطلبها فقط الأموال المخصصة للمرافق العامة بل تُعدُّ ضرورية حتى بالنسبة للأموال الموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة، وكمثال على ذلك الحديقة العامة رغم أنها مخصصة لاستعمال المباشر للجمهور لكنها لا تُعد كذلك بدون تهيئة خاصة.

من كل ما سبق نخلص إلى القول أنّ المشرع الجزائري ربط بين الحق في تملك الأملاك الوطنية وبين مبدأ الإقليمية، لأنه حصر تملكها في الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية وهي الدولة والولاية والبلدية، وبذلك يُمكن تعريفها بأنها جميع الأموال العقارية والمنقولة المملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية تشمل نوعين متميزين من الأموال، أحدهما مُخصّص للمنفعة العامة يستعمله الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام وهي الأملاك

<sup>1</sup> انظر: المادة (02) من المرجع نفسه.

<sup>2</sup> انظر: المادة (03) من القانون 90-30 المعدلة بالمادة (03) من القانون 08-14، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (12) من القانون 90-30 المعدلة بالمادة (06) من القانون 08-14، المرجع نفسه.

الوطنية العامة، والآخر يجب أن يُؤدّي وظيفة امتلاكية ومالية للجهة المالكة وهي الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك فهما لا يخضعان لذات القواعد من حيث الاستعمال والتسيير والحماية.

### المطلب الثاني: تطور تنظيم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

عرف تنظيم الأملاك الوطنية في الجزائر تغييراً ملحوظاً عبر عدة مراحل تاريخية، وذلك تأثراً بالأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي مرّت بها البلاد في مراحلها المختلفة، فأثناء الاحتلال الفرنسي كانت القوانين الفرنسية مطبّقة على كل الأراضي الجزائرية بما فيها القانون الذي ينظم الدومين العام والدومين الخاص التابع للدولة، وبعد الاستقلال مباشرة وفي ظل غياب الهيئة التشريعية صدر الأمر المؤرخ في: 1962/12/31 الذي قرّر تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلاّ ما تعارض منها مع السيادة الوطنية.

وبعد هذه المرحلة الانتقالية صدر أول قانون نظم الأملاك الوطنية وهو القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 1984/06/30، ثم ألغي وحل محله القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01، الذي عدّل وتّمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 2008/07/20، وفيما يلي نستعرض مختلف التغيّرات والتطوّرات التي طرأت على الأملاك الوطنية.

### أولاً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 84-16

تميّزت الأملاك الوطنية في ظلّ هذا القانون بالملامح التالية<sup>1</sup>:

- وحدة النظام القانوني للأملاك الوطنية القائم على عدم قابليتها للتصرف فيها وعدم تملكها بالتقادم وعدم الحجز عليها، إلا بموجب أحكام قانونية خاصة (م 07، م 08).
- حق مطلق للدولة على كل الأملاك الوطنية المملوكة أو المحازة أو المستغلة بأي شكل باسمها من طرف الأشخاص المعنوية الأخرى مثل الولايات، البلديات، المؤسسات الاشتراكية، المستثمرات الفلاحية المسيرة ذاتياً، وكل هيئة أو مؤسسة منحها القانون الشخصية القانونية (م 01).
- التوسيع من نطاق الأملاك الوطنية العمومية لتشمل كل الأملاك المملوكة للدولة بغض النظر عن طبيعتها وغرضها، وما من شك أن المشرع كان يهدف من رواء ذلك إلى توسيع دائرة الحماية والمنع من التصرف والصرامة في الرقابة على ظروف استعمالها وتسييرها.
- إعادة النظر في النظرية التقليدية القائمة على التمييز بين الملك العمومي (الغير قابل للتصرف) والملك الخاص (القابل للتصرف والتقادم)، فهذا القانون أوجد في المادة (11) منه تقسيماً جديداً وهو التقسيم الخماسي للأملاك الوطنية، المتمثلة في الأملاك العمومية والأملاك الاقتصادية والأملاك المستخصة والأملاك العسكرية والأملاك الخارجية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المواد (01) و(07) و(08) و(11) من القانون 84-16، مرجع سابق.

<sup>2</sup> معمر قوادي، مرجع سابق، ص ص 27، 28.

ما يُلاحظ على هذا التقسيم للأملاك الوطنية أن المشرع أدرج ضمن طائفة الأملاك الوطنية أملاكاً غير متجانسة من حيث غرضها وطبيعتها وأخضعها لنظام قانوني واحد، ويتعلق الأمر بالأملاك العمومية والأملاك المستخصة والأملاك الاقتصادية، كما يُلاحظ أن المشرع أدخل كل من الأملاك العسكرية والأملاك الخارجية ضمن طائفة الأملاك الوطنية رغم أنها تخضع لقواعد خاصة من حيث تسييرها والمحافظة عليها تختلف عن النظام القانوني الذي تخضع له باقي الأملاك، مما يفيد أن المشرع أدرجها ضمن الأملاك الوطنية بالنظر إلى الجهة المالكة ولم يقصد من ذلك خضوعها لذات القواعد التي تحكم باقي الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، وهذا كله يؤدي إلى الخلط بين مشتملات هذه الأملاك الأمر الذي يترتب عنه صعوبة التعرف على النظام القانوني الذي يحكمها.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع إلى غاية هذه المرحلة لم يُنظّم الأملاك الوقفية بقانون خاص، الأمر الذي يطرح التساؤل هل المشرع في هذه المرحلة كان ينظر إلى الأملاك الوقفية على أنها جزء من الأملاك الوطنية، إذ لم يرد ما يفيد في قانون الأملاك الوطنية ولا في أي قانون آخر أنها ملكية من نوع خاص.

### ثانياً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 90-30 قبل التعديل

لقد صدر هذا القانون استجابة للتغيير الدستوري الذي ألغى فيه المؤسس الدستوري دستور 1976 واستبدله بدستور 1989، وقد تميّز القانون الجديد بالملاحم التالية:

- تغيير نظرة المشرع للأملاك الوطنية؛ فبعد أن كان يعاملها على أنها وحدة واحدة وظيفتها تقديم المنفعة العامة للجمهور، أصبح ينظر إليها من زاوية اقتصادية فتبني مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، وذلك تناغماً مع نص المادة (22) من الدستور الجديد، الذي قسّم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية مُخصّصة للمنفعة العامة لا يجوز التصرف فيها ولا تملكها بالتقادم ولا الحجز عليها، وأملاك وطنية خاصة تؤدي وظيفة اقتصادية ومالية من خلال مساهمتها في الإيرادات والمداخيل العامة لفائدة خزينة الدولة، وبالتالي أصبحت الأملاك الوطنية تخضع حسب طبيعتها وغرضها لنظامين قانونيين متميزين في الأحكام (القانون العام والقانون الخاص)، بدل وحدة النظام القانوني الذي كان سائداً في القانون السابق.

- توزيع ملكية الأملاك الوطنية بين الأشخاص الإقليمية الثلاث (الدولة، الولاية، البلدية) بشكل واضح ومستقل<sup>2</sup>، بعد أن كانت الدولة حسب المادة الأولى من القانون السابق تتمتع بحق مطلق على ملكية الأملاك الوطنية، أما الجماعات المحلية فكانت تتمتع بحق الحيازة والاستغلال دون حق التملك، بالرغم من أن المادة (06) من القانون السابق أشارت إلى أن الأملاك الوطنية بالإضافة إلى أملاك الدولة فهي تتكون من أملاك

<sup>1</sup> معمر قوداري، مرجع سابق، ص 28.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 29.

الولاية وأملاك البلدية، ويبدو أن المشرع في هذا النص ورّع الأملاك الوطنية بين الأشخاص الإقليمية الثلاث على أساس التخصيص، ولم يقصد بذلك أن حق ملكية الأملاك الوطنية موزّع بينهم.

- قبل صدور هذا القانون صدر القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup>، الذي صنّف الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف هي: الأملاك الوطنية وأملاك الخواص، والأملاك الوقفية، وبهذا التوجه يكون المشرع قد أخرج الأملاك الوقفية من عداد الأملاك الوطنية بشكل صريح<sup>2</sup>، وقد تجسد هذا التوجه فعلاً بصدور القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

- أن هذا القانون سمح في نصوص متفرقة منه وبعض القوانين الأخرى ذات العلاقة بإمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة سيّما إذا تعلق الأمر بالأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي، وكذا العقار الفلاحي في إطار الاستصلاح.

### ثالثاً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 90-30 المعدل والمتمم

بعد 18 سنة من العمل بالقانون رقم: 90-30 اتّضح خلالها أن بعض أحكامه تجاوزها الزمن ولا تُحَفِّز على إقامة استثمارات كبرى من طرف المتعاملين الخواص، وخاصة على مشتريات الأملاك الوطنية العمومية، الأمر الذي فرض على الحكومة الجزائرية التّقدّم بمشروع قانون للهيئة التشريعية يُعَدِّل ويُتِمِّم القانون رقم: 90-30، وقد جاء في عرض أسبابه أن الجزائر تتجه تدريجياً إلى تطوير اقتصاد سوق حقيقي تبدو أمامه بعض القواعد التي حدّدها تشريع الأملاك الوطنية الحالي، كما هي ناجمة عن القانون رقم: 30-90 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تجاوزها الزمن إلى حد كبير، وأن القانون المذكور تم إصداره في بداية مرحلة الانتقال من اقتصاد موجه يتسم بنظام احتكاري إيرادي إلى نظام اقتصاد سوق تنافسي، غير أن الوضع تطوّر منذ ذلك الوقت نحو تفتّح اقتصادي وقانوني أكثر توسعاً جعل من ضبط نصوص الأملاك الوطنية ضرورة أكيدة.

وقد تمحورت التعديلات المقترحة من طرف الحكومة حول النقاط الأساسية التالية:

- إلغاء احتكار تسيير الأملاك العمومية من طرف القطاع العام وفسح المجال لخبرة القطاع الخاص، من خلال تسيير المرافق العامة عن طريق الامتياز.

<sup>1</sup> القانون 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، بتاريخ: 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995، ج ر عدد 55، بتاريخ: 27/09/1995.

<sup>2</sup> معمر قوادي، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> القانون 91-10 المؤرخ في: 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، بتاريخ: 08/05/1991، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في: 22/05/2001، ح ر عدد 29، بتاريخ: 23/05/2001، والقانون 02-10 المؤرخ في: 14/12/2002، ج ر عدد 83، بتاريخ: 15/12/2002.

- السماح بإمكانية تأسيس حقوق عينية على المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنجزة فوق الأملاك العمومية الاصطناعية والأملاك العمومية للموارد والثروات الطبيعية.
- إدخال إمكانية منح إيجارات طويلة المدى على الأملاك الوطنية الخاصة وتثمين الأملاك الوطنية بتفضيل البيع والتأجير لأحسن عارض (عن طريق المزايدة)، أما البيع بالتراضي فيجب أن لا يُرخص به إلا في حالات استثنائية ومبررة قانوناً، ويجب أن يخص عمليات لها أثر أكيد على الاقتصاد الوطني.
- تعديل الأحكام التي أظهرت صعوبات في تطبيقها وذلك بالعمل على استكمالها، أما الأحكام التي تجاوزها الزمن ولم تعد تتماشى والواقع القانوني والاقتصادي الحالي فيجب العمل على إلغائها.
- وبعد مصادقة الهيئة التشريعية تجسّد التوجّه الجديد بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مراعيّاً كل المقترحات السابق ذكرها، وسوف نتناول الأحكام الجديدة التي جاء بها هذا القانون بشيء من التفصيل في موضعها.
- هذا، ويجب التنويه إلى أن الأحكام الجديدة لم تستهدف مفهوم الأملاك الوطنية ولا التقسيم الثنائي لها الذي استقر قبل التعديل، وإنما استهدفت بالأساس رفع الاحتكار على تسيير الأملاك الوطنية العامة من طرف القطاع العام، كما استهدفت إضفاء المزيد من الحماية المدنية على الأملاك الوطنية الخاصة بإدخالها ضمن قاعدة عدم القابلية للتملك بالتقادم وعدم الحجز عليها، بعدما كانت مقتصرة على الأملاك الوطنية العامة.

## المبحث الثاني

### خصائص وأنواع الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

انطلاقاً من المفاهيم والمبادئ العامة التي تناولناها سابقاً، يُمكن استنباط أهم الخصائص التي تُميّز الأملاك الوطنية عن غيرها من الأموال والأملاك (المطلب الأول)، كما يُمكن تعداد أنواعها (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: خصائص الأملاك الوطنية

تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وخصائص هذه الأخيرة لا تختلف كثيراً عن خصائص الأملاك المملوكة للأفراد، وبالتالي سوف ينصب التركيز هنا عن خصائص الأملاك الوطنية العامة وذلك بالنظر للوظيفة الأساسية التي تُؤدّيها هذه الأملاك المتمثلة في تحقيق المنفعة العامة، مع الإشارة إلى الأملاك الوطنية الخاصة عندما تشترك خصائصها مع خصائص الأملاك الوطنية العامة وتتعد عن خصائص أموال الأفراد.

**أولاً: أنها مخصصة للمنفعة العامة**

إن جميع الأموال العامة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية لا تُخصَّص للمنفعة الخاصة لهم، بل هي في خدمة الصالح العام، وبالتالي فجميع الأفراد من حقهم الاستفادة منها، وذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وهي بذلك تختلف عن الأموال الخاصة المرصودة للمنفعة الخاصة.

وهذه الخاصية تنطبق بشكل كامل على الأملاك الوطنية العمومية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فوظيفتها - كأصل عام - مالية واقتصادية يعود استغلالها بالربح المادي على الجهة العمومية المالكة، وإن كانت في بعض الأحيان تساهم في تحقيق المنفعة العامة، كحالة البنائيات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والمُخصَّصة للمرافق العامة الإدارية من خلال آلية الوضع تحت التصرف<sup>1</sup>.

**ثانياً: أنها مملوكة للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية**

هذه الخاصية تنطبق بشكل كامل على صنف الأملاك الوطنية، بحيث أن جميع الأملاك الوطنية العامة والخاصة سواء كانت ثابتة أو منقولة، أو مادية أو معنوية هي ملك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية (الولاية، البلدية).

والشيء الذي يُميِّز بينهما هو أن نطاق الملكية في الأملاك الوطنية الخاصة أوسع إذا ما قارناه بنطاقها في الأملاك الوطنية العمومية، حيث الإدارة المالكة تتمتع بصلاحيات المالك الثالث من تصرف واستعمال واستغلال حيال أملاكها الوطنية الخاصة، بينما تتمتع فقط بحق الاستغلال حيال أملاكها الوطنية العامة، ولا يُمكنها التصرف فيها أما استعمالها فيكون من طرف الجمهور. لذلك فملكية الإدارة لأملاكها الخاصة تقترب كثيراً من الملكية المدنية، أما ملكيتها لأموالها العامة فهي ملكية من نوع خاص، أطلق عليها البعض مصطلح "الملكية الإدارية" كما سنرى.

**ثالثاً: أنها تخضع للقانون العام**

إن الأموال العامة تحكمها في تنظيمها واستعمالها وتسييرها وحمايتها قواعد القانون الإداري الذي يُعدُّ أحد فروع القانون العام، وهو القانون الذي يُؤفّر لها حماية خاصة لا يوجد لها مثل في القانون الخاص، وبالتالي في حالة ظهور نزاع يتعلق بهذه الأموال يتم عرضه على جهة القضاء الإداري، ويُطبَّق عليه القانون الإداري الذي تكون فيه الدولة صاحبة سلطة.

وتتطبق هذه الخاصية بشكل كلي على الأملاك الوطنية العمومية، بينما تنطبق على الأملاك الوطنية الخاصة بشكل جزئي، لأنها تخضع لنظام قانوني مزوج، تحكمها في بعض جوانبها قواعد القانون الإداري

<sup>1</sup> أنظر: المادة (82) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

وفي البعض الآخر قواعد القانون المدني<sup>1</sup>، كما أن المنازعات التي تنشأ عنها تخضع تارة للقضاء الإداري وأخرى للقضاء العادي.

#### رابعاً: أنها غير قابلة للتصرف فيها ولا تملكها بالتقادم ولا الحجز عليها

نصت أغلب التشريعات المقارنة على أن الأموال العامة تخضع لقاعدة عدم التصرف فيها ولا تملكها بالتقادم المكسب ولا الحجز عليها، وقد تأسست هذه الخصائص الثلاث على مبدأ جوهري يتمثل في ضرورة الحفاظ على تخصيص عناصر هذه الأموال لأهداف النفع العام لأطول مدة ممكنة، وبالتالي سد كل الثغرات التي قد تؤدي إلى عرقلة أوجه التخصيص لهذا الغرض<sup>2</sup>.

وقد سلك المشرع الجزائري ذات المسلك عندما نص في المادة (689) من القانون المدني على أن أموال الدولة لا يجوز التصرف فيها أو حجزها أو تملكها بالتقادم، لكن دون تمييز بين أموال الدولة العامة والخاصة في الخضوع لتلك القيود الثلاث، لتأتي المادة (04) من قانون الأملاك الوطنية للتمييز بينها، حيث أخضعت الأملاك الوطنية العامة سواء التابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية لعدم القابلية للتصرف والحجز والتقادم، بينما أخضعت الأملاك الوطنية الخاصة لعدم القابلية للتقادم والحجز فقط وأبقت على إمكانية التصرف فيها<sup>3</sup>.

وعليه فهذه الخصائص الثلاث تنطبق بشكل كامل على الأملاك الوطنية العامة، أما الأملاك الوطنية الخاصة تنطبق عليها بشكل جزئي، وسنتكلم عن هذه الخصائص بالتفصيل في الفصل الخامس عند الحديث عن حماية الأملاك الوطنية.

#### المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية

لم يتفق الفقهاء على معيارٍ واحدٍ لتصنيف الأموال العامة، بل اعتمدوا عدة معايير متباينة في هذا المجال، لكن يبقى التقسيم الذي يعتمد معيار النوع هو من أكثر التقسيمات شمولاً لمختلف أنواع الأموال العامة، حيث تُقسّم بموجبه تلك الأموال إلى أملاك برية وبحرية ونهرية وجوية<sup>4</sup>، وهو المعيار الذي سنعتمده في الفصل الثاني عند الحديث محتوى الأملاك الوطنية.

لكن بالنظر إلى القانون 90-30 يُمكن تصنيف الأملاك الوطنية إلى عدة أنواع حسب المعايير التالية:

<sup>1</sup> فمثلاً تلجأ الإدارة إلى وسائل القانون الخاص عندما تريد اكتساب أملاكها الخاصة كالتبادل والشراء والحياسة والتقادم والهبات والوصايا، كما قد تلجأ إلى وسائل القانون العام كنزع الملكية للمنفعة العامة والشفعة الإدارية. انظر: المادتين (26) و(39) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر في هذا المعنى: عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص 183.

<sup>3</sup> انظر: المادة (1/04، 2) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> نوفل علي الصفو، التعريف بأموال الدولة العامة، الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، مجلد 01، عدد 20، 2004، ص ص 125-127.

**الفرع الأول: من حيث طبيعتها ووظيفتها**

وفق هذا المعيار تُصنّف الأملاك الوطنية إلى نوعين هما:

**أولاً: أملاك وطنية عمومية**

وتشمل حسب الفقرة الأولى من المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية جميع الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة له، وهي حسب المادة (14) من ذات القانون تنقسم إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية.

**1- أملاك عمومية طبيعية**

هي الأموال التي تكون نتاجاً للحوادث الطبيعية ولا دخل لإرادة الإنسان في إيجادها وتكوينها، اللهم إلا المحافظة عليها وصيانتها، وقد عدّدت المادة (15) من قانون الأملاك الوطنية بعضاً منها مثل: شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه، مجاري المياه، المجال الجوي الإقليمي، الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها<sup>1</sup>.

**2- أملاك عمومية اصطناعية**

على عكس الأملاك العمومية الطبيعية، فإن إرادة الإنسان تكون ضرورية لإيجاد وتكوين الأملاك العمومية الاصطناعية، ومثالها ما ذكرته المادة (16) من قانون الأملاك الوطنية وخصوصاً الأراضي المعزولة اصطناعياً عن الأمواج، السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها، الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية، الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية، الطرق العادية والسريعة وتوابعها، الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة<sup>2</sup>.

**ثانياً: أملاك وطنية خاصة**

وهي حسب الفقرة الثانية من المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية تشمل جميع الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وقد ذكرت المادة (17) من ذات القانون أنها تضم العقارات المبنية وغير المبنية والمنقولات المختلفة الأنواع التي تملكها الدولة والجماعات المحلية ولم تُدرج ضمن أملاكها العمومية، كما تضم الحقوق والقيم المنقولة المقتناة أو المحققة من قبل الدولة والجماعات المحلية والأملاك التي أُلغيت تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العامة<sup>3</sup>، وسنتناولها مفصلة في الفصل الثاني من هذه المحاضرات.

<sup>1</sup> انظر: المادة (15) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (16) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (17) من المرجع نفسه.

**الفرع الثاني: من حيث الثبات والحركة**

وردت الإشارة إلى تقسيم الأملاك الوطنية وفق هذا المعيار في المادة (02) من قانون الأملاك الوطنية التي نصت على: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية..."، إذ تُصنّف الأملاك الوطنية حسب هذا المعيار إلى:

**أولاً: أملاك وطنية عقارية**

وتضم كل الأملاك الملتصقة بالأرض التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر من دون إتلافها التابعة للدولة والجماعات المحلية، ويدخل في إطارها جميع الأراضي والبنائات سواء الطبيعية أو الاصطناعية، مثل شواطئ البحار، الأنهار، الثروات الغابية، المناجم والمحاجر، الطرق العامة، المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية، المنشآت العسكرية، العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري، وعموماً يدخل في عداد العقار كل ما يلتصق بسطح الأرض وكل ما يوجد في باطنها من ثروات.

**ثانياً: أملاك وطنية منقولة**

وهي أقل عدداً إذا ما قُورنت بالأملاك العمومية العقارية، في حين أن مجالها أوسع بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، ومثالها الأعمال الفنية والتحف المصنفة، المحفوظات الوطنية، الآليات ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني براً وبحراً وجواً، الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها، السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق التي تُقدّمها الدولة كمساهمة في الشركات ذات الاقتصاد المختلط<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث: من حيث وجودها المادي من عدمه**

تضم الأملاك الوطنية وفق هذا المعيار ما يلي:

**أولاً: أملاك وطنية مادية**

ومثالها الموانئ والمطارات المدنية والعسكرية، الطرق والسكك الحديدية، وكل الثروات التي تقع على سطح الأرض وباطنه كأموال وطنية عامة، وكذا كل والأراضي والبنائات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

**ثانياً: أملاك وطنية معنوية**

ومثالها حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية<sup>2</sup>.

**الفرع الرابع: من حيث صفة المالك**

تم تقسيم الأملاك الوطنية وفق هذا المعيار بموجب المادة (02) من قانون الأملاك الوطنية، ويُميّز هذا المعيار بين ثلاثة أنواع من الأملاك الوطنية، هي:

<sup>1</sup> انظر: المواد (15) و(16) و(17) و(18) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (13/16) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للبلدية.

### المبحث الثالث

#### التمييز بين صنفَي الأملاك الوطنية وبين المفاهيم الأخرى المشابهة

تبنى المشرع الجزائري في القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية وصنّفها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وهذه الأملاك تعود ملكيتها للدولة أو الولاية أو البلدية، الأمر الذي يتطلب منا التمييز بين هذين الصنفين من الأملاك التابعين لمالك واحد. هذا من جهة، ومن جهة ثانية نجد أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة تشترك في عدة خصائص مع بعض المفاهيم المشابهة، بشكل قد يُحدث خلطاً بينها وبين هذه الأخيرة، الأمر الذي يستدعي منا التمييز بين الأملاك الوطنية العامة وما يشابهها من جهة، والتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وما يشابهها من جهة أخرى.

لذلك سنحاول ضمن هذا المبحث التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول)، ثم بين الأملاك الوطنية العامة وما يشابهها (المطلب الثاني)، وأخيراً التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وما يشابهها (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول: تمييز الأملاك الوطنية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة

تبنى المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، أي التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، بعد أن هجر نظرية وحدة الأملاك الوطنية المُكرّسة في القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30/06/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المُلغى، فما هي معايير التمييز بين هذين النوعين من الأملاك التي تبناها المشرع الجزائري، وما هي النتائج المترتبة على ذلك؟.

#### الفرع الأول: معايير التمييز

تنص المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية الحالي على أنه: "عملاً بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يُمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري اعتمد معيارين للتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك

الوطنية العامة، وهما:

## أولاً: معيار طبيعة المال

هذا المعيار هو أقدم المعايير ظهوراً من الناحية التاريخية وأكثرها تأثيراً بالقانون الخاص، وهو يعتمد على طبيعة المال ذاته من حيث مدى قابليته للتملك الخاص، وأول من نادى به الفقيه الفرنسي "ديكروك" الذي استنتج من عبارة "التي لا يُمكن بطبيعتها أن تكون محلاً لملكية خاصة" الواردة في نص المادة (538) من القانون المدني الفرنسي<sup>1</sup>. وطبقاً لهذا المعيار فإن الأموال العامة بطبيعتها تشمل فقط تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة دون تلك المخصصة لخدمة مرفق عام<sup>2</sup>.

وقد اختار المشرع الجزائري هذا المعيار للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، ونستشف ذلك من عبارة "والتي لا يُمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها" الواردة بالماجدة (03) من قانون الأملاك الوطنية، معنى ذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة يُمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة بصفقتها تلك<sup>3</sup>، كالطرق العامة والأنهار والبحار، فهي لا تقبل التملك الخاص، وهو ما أشارت إليه كذلك المادة (25) من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها...".

لذلك نصّت (01/04) من قانون الأملاك الوطنية بأن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز..."، حتى لا يتمكّن الأفراد من تملكها، والمقصود بعدم القابلية للتصرف المذكور في المادة هو التصرف القانوني الناقل للملكية<sup>4</sup>، أما ما دونه من تصرفات فهو جائز كما سيأتي بيانه.

يُعبأ على هذا المعيار تضييقه من نطاق الأموال العامة لأنه يحصرها في الأملاك العامة الطبيعية المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة، وبعض من الأملاك العمومية الاصطناعية كالطرق والسكك الحديدية أما المرافق العامة رغم أن المشرع اعتبرها من الأملاك العمومية الاصطناعية إلا أن هذا المعيار لا يستوعبها لأنها تقبل التملك الخاص. لذلك حاول أصحابه التوسع فيه بقولهم أنه في الإمكان وجود أموال عامة بتحديد من المشرع ومثالها المباني والمرافق العامة<sup>5</sup>.

ومهما كان عليه الحال فإن هذا المعيار لا يكفي بمفرده للتمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة لأشخاص القانون العام، بل لا بد من وجود معيار آخر يُكمله.

<sup>1</sup> نوفل علي الصفو، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمتال العام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 103.

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 24.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>5</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، مرجع سابق، ص 106.

## ثانياً: المعيار الوظيفي (المعيار الغائي)

يؤسّس هذا المعيار على الوظيفة التي سيؤديها المال أو الغاية منه، وبالتالي يرى أنصار هذا المعيار أن فكرة التخصيص تُعد أساساً مقبولاً للتمييز بين الأموال العامة والأموال الخاصة وهي فكرة خارجة عن المال، بخلاف أنصار مدرسة التوجه الطبيعي الذين يستمدون أساس التمييز من المال ذاته<sup>1</sup>.

وقد ظهر هذا المعيار بظهور المرافق العامة، حيث كان أنصاره يرون بربط فكرة التخصيص بالمرافق العام، فقالوا لكي يُعتبر المال عاماً فيجب أن يكون مُخصصاً لخدمة مرفق عام سواء كان عقاراً أو منقولاً، وبموجب هذا المعيار دخلت المدارس والمستشفيات والتكنات العسكرية في عداد الأموال العامة كونها مخصصة لخدمة مرفق عام<sup>2</sup>.

لكن هذا المعيار لا يمكن الأخذ به على إطلاقه، إذ توجد بعض الأموال مخصصة لخدمة مرفق عام لكنها لا تتطلب هذه الحماية الاستثنائية المقررة للمال العام كالتجهيزات والأدوات المكتبية، كما أن هذا المعيار لا يستغرق كل الأموال العامة ومن بينها تلك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة<sup>3</sup>.

نتيجة للانتقادات السابقة توجهت طائفة أخرى من أنصار المعيار الغائي إلى ربط فكرة التخصيص بالمنفعة العامة سواء كان ذلك التخصيص لاستعمال الجمهور المباشر أم عن طريق مرفق عام<sup>4</sup>.

وهو المعيار الذي اختاره المشرع الجزائري كمعيار مُكَمِّل للمعيار الأول، ونستنتج ذلك من عبارة "أو **غرضها**" الواردة في المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية والمادة (25) من قانون التوجيه العقاري، كما وردت الإشارة إليه بشكل واضح في المادة (12) من قانون الأملاك الوطنية بقولها: "تتكون الأملاك الوطنيّة العموميّة من الحقوق والأملاك المنقولة والعقاريّة التي يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تُكَيَّف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

وعليه فإن وظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق النفع العام سواء استعملها الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام، أما الأملاك الوطنية الخاصة فوظيفتها مالية واقتصادية يعود استغلالها بالربح المادي على الجهة العمومية المالكة، فالتمييز هنا يكون على أساس الوظيفة التي يؤديها المال، غير أن المشرع الجزائري بالنسبة للأملاك العامة لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام أو عن طريق المرفق العام، لأن المادة (20) من الدستور الحالي أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية وبعض النشاطات الأخرى، ومنه أصبحت الأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري تشمل أملاك عمومية

<sup>1</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2011، ص 76.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>4</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، مرجع سابق، ص 110.

بحكم الدستور، وأملاك عمومية بحسب التخصيص، أما الأملاك الأخرى غير المصنفة فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية بحتة.

ما يؤخذ على هذا المعيار أنه غير حاسم لأن الثروات المنصوص عليها في المادة (20) المذكورة رغم تصنيفها ضمن طائفة الأملاك الوطنية العمومية، إلا أنها غالباً ما تكون محل استغلال صناعي وتجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة مثل (قانون المياه، قانون المحروقات...)، وبالتالي تؤدي هي الأخرى وظيفة مالية بحتة<sup>1</sup>، هذا فضلاً على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائماً وظيفة مالية بحتة، مثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

### الفرع الثاني: نتائج التمييز

يترتب على التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري النتائج

التالية:

#### أولاً: القانون المطبق

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لأحكام القانون العام، أي أنها خاضعة لقواعد استثنائية غير مألوفة في قواعد القانون الخاص، وهذا نظراً لالتجاء الإدارة إلى امتيازات السلطة العامة عند تسييرها لهذه الأموال التي تستهدف منها تحقيق النفع العام<sup>2</sup>، أما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص، لأنها تؤدي وظيفة مالية وتملكية وهذا هو الأصل، أما في الجزائر فالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص والبعض الآخر مستمد من القانون العام<sup>3</sup>.

#### ثانياً: القضاء المختص

تأسيساً على ما سبق فإن المنازعات الناشئة عن الأملاك الوطنية العامة يختص بها القضاء الإداري، أما تلك الناشئة عن الأملاك الوطنية الخاصة فيفصل فيها كأصل عام القضاء العادي واستثناءً القضاء الإداري، لكن ونظراً لتبني المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup> للمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فإن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع للقضاء الإداري إلا ما استثني بنص خاص، وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة أو أحد أشخاص القانون العام طرفاً فيها تخضع للقضاء العادي ولو تعلق الأمر بتسيير أملاك وطنية عامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> عايلى رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 10.

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 27.

<sup>4</sup> انظر: المادة (800) من القانون 08-09 المؤرخ في: 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 بتاريخ: 2008/04/23.

<sup>5</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 28.

**المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية العامة عن المفاهيم المشابهة**

تُعرّف الأموال العامة في الفقه والقانون المقارن بأنها تلك الأموال المملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الإدارية الأخرى والمخصصة للمنفعة العامة وتمارس عليها الدولة أو أحد أشخاص القانون العام سلطتها بصفتها صاحبة السلطة العامة وتخضع لقواعد القانون العام<sup>1</sup>، وقريب من هذا التعريف عرّف التشريع الجزائري الأملاك الوطنية بأنها: "مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو الجماعات المحلية، سواء كانت في شكل ملكية عامة مخصصة للمنفعة العامة أو في شكل ملكية خاصة تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية"<sup>2</sup>. وعليه فإن الأموال العامة هي تلك الوسائل المادية والمعنوية المملوكة من قبل أشخاص القانون العام والمخصصة للمنفعة العامة، وتخضع للقانون الإداري.

لكن قد تشترك الأموال العامة من حيث خصائصها وتسميتها مع بعض الأموال والمفاهيم الأخرى، وهو ما يدعوننا للتمييز بين المال العام والوقف العام (أولاً)، ثم بين الأموال العامة والمالية العامة (ثانياً).

**الفرع الأول: تمييز المال العام عن الوقف العام**

على المستوى الفقهي يُعرّف الوقف على أنه: "حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر ابتداءً وانتهاءً"، أو هو: "حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال والمآل"<sup>3</sup>.

أما على المستوى التشريعي فقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة (213) من قانون الأسرة<sup>4</sup> على أنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"، وعرّفه في المادة (31) من قانون التوجيه العقاري على أنه: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>5</sup>، كما عرّفه في المادة (03) من قانون الأوقاف بأنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>6</sup>.

ويبدو أن كل التعاريف والنصوص السابقة تنطبق على الوقف العام دون الوقف الخاص، حيث أشارت إلى أن هذا النوع من الوقف يستهدف صرف منافع العين الموقوفة على أي وجه من وجوه الخير دون تحديد، أما الوقف الخاص فقد عرفته المادة (06) من قانون الأوقاف على أنه: "كل ما حبسه الواقف على عقبه من

<sup>1</sup> نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، مرجع سابق، ص ص 77-80.

<sup>2</sup> انظر: المادة (02) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 27.

<sup>4</sup> القانون 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، بتاريخ: 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 05-

02، المؤرخ في: 27/02/2005، ج ر عدد 15، بتاريخ: 27/02/2005.

<sup>5</sup> انظر: المادة (31) من القانون 90-25 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>6</sup> انظر: المادة (03) من القانون 91-10 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم<sup>1</sup>.

هذا، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملك الواقف لكنه لم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليه، بل اعتبر الوقف مؤسسة أو بالأحرى مال يتمتع بالشخصية المعنوية، وهو ما أكدته المادة (05) من قانون الأوقاف السابق ذكره، التي نصت على أن: "الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها"<sup>2</sup>. مما سبق يتضح لنا أن المال العام والوقف العام يلتقيان في جملة من الخصائص كما يختلفان من عدة وجوه، وهو ما سنوضحه الآن.

### أولاً: أوجه التشابه

- كل منهما يهدف إلى تحقيق النفع العام وتحقيق حاجات عامة لأفراد المجتمع.
- ينصب كلاهما على منقول أو على عقار.
- كلاهما لا يقبل التصرف فيه أو تملكه بالتقادم أو حجزه، حيث نصت المادة (01/04) من قانون الأملاك الوطنية على: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز..."<sup>3</sup>، كما نصت المادة (23) من قانون الأوقاف على أنه: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها، كما لا يجوز التصرف فيه ولا يجوز حجزه أو تملكه بالتقادم"<sup>4</sup>.

- كل من المال العام والوقف العام أحاطهما المشرع بحماية جزائية<sup>5</sup>، فضلاً عن الحماية المدنية.

### ثانياً: أوجه الاختلاف

- الصفة العمومية للمال العام ليست صفة أبدية، وإنما هي صفة طارئة مرتبطة بالنفع العام تزول بزواله، بينما صفة العمومية في الوقف أبدية لا تزول إلا بزوال العين الموقوفة أو استبدالها<sup>6</sup>.
- يتمتع الوقف العام، كما رأينا، بالشخصية المعنوية التي تختلف عن شخصية الدولة المسيرة له، بينما المال العام مملوك من طرف أشخاص معنوية عامة كالدولة والولاية والبلدية.

<sup>1</sup> انظر: المادة (06) من القانون 91-10 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر المادة (05) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (04) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> انظر: المادة (23) القانون 91-10 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>5</sup> أمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 30، 31.

<sup>6</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 22.

- إن العمل القانوني الذي يعطي الصفة العمومية للمال هو من قبيل القرارات الإدارية التي تتخذها السلطات الإدارية المختصة، بينما تأتي الصفة العمومية للوقف من تصرف قانوني يتخذه الشخص الواقف أمام موثق، بحيث تتجه فيه إرادته إلى تحقيق مصلحة عامة.

- يمكن التنازل عن بعض الأملاك التابعة للمال العام بعد إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بإحدى الوسائل القانونية المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، مثل إلغاء التصنيف، بينما لا يمكن ذلك بالنسبة للوقف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز الأموال العامة عن المالية العامة

يُطلق مصطلح "المالية العامة" على ذلك العلم الذي يبحث المشكلات والمبادئ والأنظمة الخاصة بالميزانية العامة في جانبها الإيجابي (الإيرادات العامة) والسلب (النفقات العامة)، لذلك فهو يُعرّف على أنه: "العلم الذي يدرس النفقات العامة والإيرادات العامة وتوجيهها من خلال برنامج معين يوضع لفترة محددة، بهدف تحقيق أغراض الدولة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية"<sup>2</sup>، أو هو: "ذلك العلم الذي يبحث في نشاط الدولة عندما تستخدم الوسائل المادية وتوظّفها من أجل إشباع الحاجيات الأساسية لأفراد المجتمع"<sup>3</sup>.

#### أولاً: أوجه التباين

من خلال التعريفات السابقة لعلم المالية العامة يتضح لنا أن هذا العلم لا ينصب على الوسائل العامة التي تمثل مصدراً للإيرادات العامة (التي تعتبر الأموال العامة من بينها) أو محلاً للنفقات العامة في حد ذاتها، وإنما ينصب على الكيفيات والطرق التي تُمكن الإدارة من الحصول على إيرادات مالية من تلك الوسائل، ومن هنا تظهر أوجه التباين بين مصطلحي الأموال العامة والمالية العامة، فإذا كان الأول ينصب على الوسائل العامة المملوكة للدولة أو الجماعات المحلية ذاتها من حيث قواعد اكتسابها واستعمالها وتسييرها وحمايتها، فإن الثاني ينصب على كيفية الحصول على موارد مالية من تلك الوسائل.

#### ثانياً: أوجه الارتباط

- تشكل الأملاك الوطنية العامة مصدراً معتبراً لإيرادات الميزانية العامة، وذلك من خلال تحصيل الأتاوى والرسوم مقابل استعمالها استعمالاً عاماً أو خاصاً، وفي نفس الوقت تكون الأموال العامة دائماً محلاً للنفقات العامة كنفقات إنشاء الطرق والسكك الحديدية والتجهيزات العمومية واقتناء المعدات اللازمة للإدارات العمومية.

<sup>1</sup> محمد كنانة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي بتبسة، الجزائر، 2006، ص ص 21، 22.

<sup>2</sup> رانيا محمود عمارة، المالية العامة (الإيرادات العامة)، ط1، مركز الدراسات العربية، مصر، 2015، ص 10.

<sup>3</sup> توأبتي إيمان ريمة سرور، محاضرات في المالية العامة، مقدمة لطلبة لثالثة ليسانس قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2020-2021، ص 04.

- تلتقي كل من الأموال العامة والمالية العامة في وحدة القانون الذي ينظمها في بعض الحالات، باعتبار أن الأموال العامة من أهم موضوعات القانون الإداري الذي يختص ببيان كيفية إدارة هذه الأموال وتنظيمها، أما المالية العامة وإن كان القانون المالي هو الذي ينظمها بالأساس، إلا أنه مع ذلك يحتوي القانون الإداري القواعد المنظمة لمؤسسات الدولة وهيئاتها المسؤولة عن جباية الإيرادات العامة (كإدارة الضرائب)، ومن ثم فهو ينظم بطريقة غير مباشرة المالية العامة، كما أن إجراءات تحصيل إيرادات الدولة كالضرائب والرسوم والأتاوى وغيرها تخضع لقواعد القانون الإداري وللقرارات الإدارية، فضلاً عن ذلك فإن فعاليات ونشاطات كثير من دوائر ومؤسسات الدولة وخاصة المتعلقة بصرف النفقات العامة تحكمها الموازنة العامة للدولة.

- تخضع كل من الأموال العامة والمالية العامة لقواعد القانون العام، فالأولى ينظمها القانون الإداري والثانية يحكمها القانون المالي، وكلاهما من فروع القانون العام.

### المطلب الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن أموال الأشخاص الخاصة

المقصود بأموال الأفراد الخاصة هي تلك الأموال المملوكة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة سواء كانت عقارات أو منقولات<sup>1</sup>، وهي موقوفة على تحقيق النفع الخاص لمالكها. وعموماً لا يثير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة وأموال الأشخاص الخاصة أي إشكال، سواء من حيث الطبيعة أو الوظيفة التي يؤديها كل منهما؛ إذ الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتملك الخاص بطبيعتها وهي مخصصة للمنفعة العامة سواء استعملها الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام، أما أموال الأشخاص الخاصة هي قابلة للتملك الخاص وانتقال ملكيتها من شخص لآخر وهي مخصصة لتحقيق منافع خاصة لمالكها.

هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن الأملاك الوطنية العامة تخضع لنظام قانوني خاص من حيث كيفية تسييرها ودخولها في ذمة الشخص العمومي وحمايتها، ويفصل في المنازعات الناشئة عنها القضاء الإداري، أما أموال الأشخاص الخاصة فهي تخضع لقواعد القانون المدني ويختص بالنظر في المنازعات الناشئة عنها القضاء العادي.

لكن الإشكال يثور عندما يتعلق الأمر بالتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأموال المملوكة للأشخاص الخاصة، ومرد هذا الإشكال هو أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لنظام قانوني مزدوج وتؤدي في بعض الحالات وظيفة مزدوجة، كما أن المنازعات الناشئة عن التصرف فيها تخضع تارة لجهة القضاء العادي وتارة أخرى لجهة القضاء الإداري.

ولكن بالرغم من ذلك يمكن التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وأموال الأشخاص الخاصة سواء كانت طبيعية أو معنوية من خلال النقاط التالية:

<sup>1</sup> أحمد طلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 82.

- أن الأملاك الوطنية الخاصة وأموال الأفراد تُكتسب بنفس أسباب كسب الملكية في القانون الخاص كالهبة والتقاعد والحيازة والتبادل، إلا أنه مع يمكن تملك الأملاك الوطنية الخاصة بأساليب القانون العام كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والشفعة الإدارية والتأميم.
- أن تصرفات الأفراد في أموالهم الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص وتكون المنازعات الناشئة عنها من اختصاص القضاء العادي، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لنظام قانوني مزدوج بعض قواعده من القانون الخاص والبعض الآخر من القانون العام، كما أن المنازعات التي تثور بشأنها تخضع أساساً للقضاء الإداري واستثناءً للقضاء العادي، أي مزدوجة الاختصاص القضائي.
- يحمي الأفراد ملكيتهم الخاصة بوسائل القانون الخاص؛ ونقصد بذلك الدعوى المدنية، في حين تتمتع الأملاك الوطنية الخاصة بنفس وسائل الحماية، فضلاً عن تمتعها بوسائل حماية يقرها القانون العام، كلاجوء الدولة لإزالة التعدي على أموالها الخاصة بالطريق الإداري من خلال قرارات الإخلاء دون اللجوء إلى القضاء<sup>1</sup>.
- أن أموال الخواص قابلة للتصرف فيها أو تملكها بالتقادم أو الحجز عليها، في حين أن المشرع قد يلجأ لضمان حماية الأملاك الوطنية الخاصة إلى النص على عدم جواز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها، وهو ما فعله المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة (04) من قانون الأملاك الوطنية.
- أن الأملاك الوطنية الخاصة تكون مملوكة دائماً من طرف شخص معنوي عام (الدولة، الولاية، البلدية)، في حين أن أموال الأشخاص الخاصة قد تكون مملوكة لشخص طبيعي كما قد تكون مملوكة لشخص معنوي خاص.

### المبحث الرابع

#### تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة والأفراد على الأملاك الوطنية

سنحاول في هذا المبحث تحديد طبيعة ومن ثم إعطاء التكييف القانوني الراجح لحق الدولة والجماعات المحلية وكذلك الأفراد على الأملاك الوطنية، وذلك في مطلبين كما يلي:

#### المطلب الأول: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة على الأملاك الوطنية

إذا كان الخلاف بين فقهاء القانون الإداري قد اشتد واحتدم حول تكييف حق الدولة والأشخاص المعنوية العامة على الأموال العامة (الأملاك الوطنية العامة)، بين قائل بأنه حق ولاية وإشراف وقائل بأنه حق ملكية، أي بين منكر لحق ملكية الدولة والجماعات الإقليمية للأملاك الوطنية العامة وبين مؤيد له، وذلك بالنظر للغموض والتذبذب الذي طبع موقف المشرع في هذا الموضوع، فإن ذات الفقه اتفقت آراؤه أو تكاد

<sup>1</sup> أحمد طلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص ص 83-85.

فيما يتعلق بتكليف حق الدولة وجماعاتها المحلية على الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك راجع ربما لوضوح وصراحة النصوص القانونية<sup>1</sup>، وبيان ذلك كما يلي:

### الفرع الأول: تكليف حق الأشخاص الإدارية العامة على الأملاك الوطنية العامة

اختلف فقه القانون الإداري حول تكليف حق الدولة والجماعات المحلية على الأملاك الوطنية العامة بشكل يمكن تلخيصه في اتجاهين، اتجاه منكر لحق ملكية الدولة والجماعات المحلية لهذه الأملاك واتجاه مؤيد له.

#### أولاً: الاتجاه المنكر لحق الملكية

يُنكر فريقان من الفقهاء أحدهما من فقهاء القانون الخاص والآخر من فقهاء القانون العام حق ملكية الدولة وجماعاتها الإقليمية لأموالها العامة، ويستند الفريق الأول إلى قواعد القانون المدني، والثاني إلى عدم الاعتراف بالشخصية المعنوية أصلاً، ونستعرض آراء هذين الفريقين على الوجه التالي:

#### 1- انكار حق الملكية استناداً لأحكام القانون المدني

يذهب هذا الفريق الذي يتزعمه الفقيه الفرنسي "Proudhon" إلى القول بأن الأموال العامة لا تعتبر مملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة كملكية الأفراد لأموالهم الخاصة تلك الملكية المعروفة في القانون المدني، لأن هذه الأموال تتميز بعدم القابلية للتملك الخاص<sup>2</sup>.

ويتلخص هذا الرأي في أن الملكية الخاصة في القانون المدني تتميز باختصاص مالك الشيء به، وقصر الانتفاع به على شخصه، بخلاف الحال في المال العام، فعناصر حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف لا تتوفر في مالك المال العام توافرها في الملكية الخاصة<sup>3</sup>.

فاستعمال المال العام يكون للجميع على قدم المساواة، وليس للإدارة فحسب، وحق الاستغلال غير متوافر إلا نادراً، كما أن الإدارة لا تتمتع بحق التصرفات الناقلة للملكية في المال العام، ونتيجة لذلك فإن الدومين العام على حد تعبير "Proudhon" دومين حماية وليس دومين ملك، أي أن حق السلطة العامة على الدومين العام ليس سوى حق ولاية وإشراف وحفظ وصيانة، ومن شأن هذا التكليف الحد من تدخل الدولة في شؤون هذا الدومين، وقصر نشاطها حياله على سلطة الضبط التي تستهدف حمايته، لتمكين الجمهور من الانتفاع به وفق الغرض المخصص له<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> انظر في هذا المعنى: نوفل علي عبد الله الدليمي، مرجع سابق، ص 124، 125.

<sup>2</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2017/2018، ص 197.

<sup>3</sup> عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014-2015، ص 13.

<sup>4</sup> نوفل عي الصفو، مرجع سابق، ص 136.

ويبدو أن كثيراً من أصحاب هذه النظرية هم من الفقهاء الذين يأخذون بنظرية طبيعة المال للتمييز بين المال العام والمال الخاص، ولهذا أضاف هؤلاء الفقهاء حجة مفادها أن المال العام لا يقبل بطبيعته التملك، ومن ثم لا يجوز للدولة ولا للأفراد تملكه. لكن ما يُعاب عليها أنها استندت إلى أحكام القانون المدني، الذي لم يكن في نية واضعيه التفرقة بين الدومين العام والدومين الخاص<sup>1</sup>.

## 2- انكار حق الملكية استناداً لإنكار الشخصية المعنوية

يرى هذا الفريق من الفقهاء أن حق الدولة على المال العام ليس حق ملكية لأن فكرة الشخصية المعنوية للدولة وجماعاتها المحلية التي تأسس عليها هذا الرأي إنما هي فكرة افتراضية لا وجود لها في الواقع، ومن ثم فإن الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى لا تملك هذه الأموال سواء كانت هذه الأموال عامة أو خاصة، ويتزعم هذا الفريق الفقيهين الفرنسيين "دوجي" و"جينز".

ويقوم هذا المذهب الواقعي على أساس رفض فكرة الشخصية المعنوية والاستعاضة عنها بفكرة التخصيص أو الذمة المالية المخصصة لغرض معين، فالذمة المالية حسب هذا المذهب ليست إلا مجموعة من الأموال المخصصة لمنفعة فردية أو مشتركة يحميها القانون بما يمنحه من وسائل مختلفة للمنتفع بها فرداً كان أو جماعة.

ويعترض أصحاب هذا الرأي على نقل فكرة الملكية التي انبثقت أساساً من القانون المدني إلى مجال القانون العام لأنها لا تتلاءم وهذا القانون<sup>2</sup>.

ما يُلاحظ على الاتجاه المنكر لملكية الدولة وجماعاتها المحلية للأموال العامة رغم أنهم اختلفوا في الأساس المرتكز عليه لإنكار حق الملكية إلا أنهم انتهوا إلى النتيجة نفسها، وهي أن حق الدولة والأشخاص العامة على الأموال العامة هو حق إشراف ورقابة<sup>3</sup>.

## ثانياً: الاتجاه المؤيد لحق الملكية

يذهب هذا الجانب من الفقه - وهو يمثل الرأي الراجح - إلى أن حق الدولة على الأموال العامة هو حق ملكية، ويتزعم هذا الاتجاه العميد "هوريو"، فما هو مضمون هذه النظرية؟، وما هي أهم النتائج المترتبة عنها؟

## 1- مضمون النظرية

يرى أنصار هذه النظرية أنه وإن كانت الدولة وجماعاتها المحلية تتمتع بحق الملكية على أموالها العامة، إلا أن هذه الملكية ليست تلك التي نص عليها ووضع مبادئها وقواعدها القانون المدني، وإنما هي ملكية من نوع خاص تسمى "الملكية الإدارية"، أي ملكية تتفق وأغراض القانون الإداري وأهدافه، وهذا الحق

<sup>1</sup> حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2007، ص 75.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص الصفحة نفسها.

<sup>3</sup> بعوني خالد، محاضرات في نظام الأملاك العمومية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2016/2017، ص 15.

ولو أنه مستعار من قواعد القانون المدني، إلا أنه يستجيب لأغراض ومميزات القانون العام، مثله في ذلك مثل سائر الموضوعات الأخرى التي نقلت من نطاق القانون المدني إلى نطاق القانون الإداري.

ويلخص العميد "هوريو" نظريته بالقول أن الخلاف بين فكرة الملكية في القانون المدني والقانون الإداري هو أن ملكية الدولة والأشخاص المعنوية العامة الأخرى لأموالها العامة ليس مقصوداً بها الملكية في حد ذاتها، وإنما هو تخصيص هذه الملكية، فهي ملكية مخصصة<sup>1</sup>.

وتتفق هذه النظرية مع الرأي الراجح الذي يأخذ به قضاء مجلس الدولة الفرنسي الذي يذهب إلى أن حق الدولة على أموالها العامة هو حق ملكية عادية، ويستندون في ذلك على الحجج التالية<sup>2</sup>:

- إذا كان التصرف في الأموال العامة ممنوعاً على الأشخاص العامة، فإن ذلك القيد تستدعيه المصلحة العامة التي من أجلها تم تخصيص هذه الأموال، وهو لا يتعارض مع فكرة الملكية المعروفة في القانون المدني، لأنه حتى الملكية الفردية ترد عليها قيود كثيرة تستهدف وضع حدود لتعسف المالك، أو تمنعه من التصرف كما في حال الشرط المانع من التصرف، أو تحد من انتفاعه بملكه بموجبه حقوق الارتفاق المقررة لصالح الغير.

- أن الجمهور حينما يستعمل المال العام فكأن الشخص العام هو الذي يستعمله، لأن الدولة والجماعات المحلية ما هي إلا ممثلة للجمهور.

- للشخص العام سلطة إنهاء تخصيص المال للنفع العام ليدخله في أملاكه الخاصة، وحينئذ يمكنه أن يتصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية.

- ليست الملكية الفردية المقررة في القانون المدني النمط الوحيد للملكية، فهناك الملكية الشائعة والملكية المشتركة، فلا مانع إذن من إضافة "الملكية الإدارية" المقررة للشخص العام على المال العام.

- أن منع التصرف في المال العام دليل على ملكية الشخص العام له وليس حجة نافية لملكه؛ لأن غير المالك لا يمكن له التصرف في المال أصلاً ولا حاجة لتدخل المشرع لفرض هذا القيد.

- إن القول بحق الرقابة والإشراف فقط يترتب عنه أن تكون الأموال العامة مجموعة واحدة تشرف عليها الدولة، غير أن الإقرار بالملكية يؤدي إلى تعدد الأموال، وتعدد مالكيها، فهناك أموال عامة للدولة وأموال عامة للجماعات المحلية وهو الأمر المقرر فقهاً وقضاً وقانوناً.

<sup>1</sup> عبدلي سهام، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup> دريش وردة، التكييف القانوني، لحق الدولة والأشخاص المعنوية الاقليمية على الأملاك العمومية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، المجلد 52، العدد 03، سبتمبر 2016، ص ص 238، 239.

## 2- النتائج المترتبة عن الأخذ بهذه النظرية

- يترتب عن الاعتراف للدولة وجماعاتها المحلية بحق الملكية على أموالها العامة النتائج التالية<sup>1</sup>:
- تملك الدولة للعائدات الناتجة عن أموالها العامة، كما يدخل في ذمتها ثمن بيع هذه الأموال إذا انتهى تخصيصها للمنفعة العامة.
  - تلتزم الدولة بصيانة المال العام، وكذلك تعويض الأضرار الواقعة على الغير والمترتبة عن عدم صيانته.
  - منح تراخيص وامتيازات لشغل الأملاك العامة كإقامة الأكشاك على أرصفة الطرقات أو المحلات على شواطئ البحار والأنهار.
  - يكون للدولة وجماعاتها الإقليمية حق التقاضي لحماية أموالها العامة، من خلال رفع دعاوى الملكية والحيازة عندما يتعدى الغير على المال العام.
  - تنظيم حق استعمال المال العام بطرقه المختلفة.
  - للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى الحق في نقل ملكية المال العام من شخص إداري إلى آخر، ويحدث ذلك مثلاً عند إعادة توزيع الاختصاصات بين السلطات المركزية واللامركزية، أو تعديل التقسيم الإقليمي للجماعات المحلية مما يترتب عليه إعادة توزيع الأموال العامة بين السلطتين أو بين الجماعات المحلية، كما يجوز تغيير تخصيص المال العام دون المساس بالملكية من شخص إداري إلى شخص إداري آخر.

هذا، ونشير إلى أن المشرع الجزائري تبني الرأي الراجح فقهاً وقضائياً بشأن هذه المسألة، المتمثل في تكييف حق الدولة والجماعات المحلية على الأموال العامة على أنه حق ملكية ليست بالضرورة ذات الملكية المعروفة في القانون المدني، ويتضح ذلك من نص المادة (02) المعدلة من قانون الأملاك الوطنية النافذ التي جاء فيها: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة....".

## الفرع الثاني: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة على الأملاك الوطنية الخاصة

إذا كانت طبيعة حق الدولة وجماعاتها المحلية على الأموال العامة موضع خلاف بين الفقه بالشكل الذي وضّحناه سابقاً، فإن هذا الخلاف موقف لم نجد له أثراً حول ما للدولة من حق على أموالها الخاصة، بل إن غالبية الاتجاهات الفقهية قد اتفقت حول طبيعة حق الدولة على أموالها الخاصة باعتباره حق ملكية

<sup>1</sup> انظر: إبراهيم أحمد الشراقوي، الأموال العامة وحمايتها مديناً وجنائياً، دار الجامعية الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010، ص ص 116-118. وأحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 201، 202. وخالد بعوني، مرجع سابق، ص ص 18، 19.

محضاً، وأن ثبوت مثل هذا الحق للدولة يقتضي اكتساب أموالها الخاصة بأسباب كسب الملكية الخاصة نفسها المنصوص عليها في التقنينات المدنية<sup>1</sup>.

وهو الموقف الذي اختاره المشرع الجزائري، حيث كان موقفه صريحاً فيما يتعلق بطبيعة الحق الممارس من قبل أشخاص القانون العام على الأملاك الوطنية الخاصة، ذلك أن الفقرة الثانية من المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية قد كيّفته على أنه حق ملكية حينما نصت على: "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة". ولعل هذا الوضوح في تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة على الأملاك الوطنية الخاصة على أنه حق ملكية له ما يبرره من الناحية النظرية، ذلك أن هذه الأملاك تهدف أصلاً إلى تحقيق أغراض امتلاكية ومالية بحتة، كما أنها تخضع في كثير من جوانبها لقواعد القانون المدني، خصوصاً وسائل اكتساب الملكية، حيث تلجأ الدولة في اكتساب أملاكها إلى وسائل القانون الخاص مثلها مثل الأفراد، كالتبادل والتبرع والشراء والحيازة.

غير أن الأشخاص الإدارية العامة على نوعين، أشخاص إقليمية وأخرى مرفقية، ومن ثمة يُطرح التساؤل حول أحقية كلاهما أو أحدهما في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة، هذا من جهة، ومن جهة ثانية نطاق هذا الحق.

#### أولاً: اقتصار ملكية الأملاك الوطنية الخاصة على الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية

لم يحصر المشرع الجزائري الحق في ملكية الأملاك الوطنية من طرف الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية المتمثلة في الدولة والولاية والبلدية على الأملاك العمومية منها فقط، وإنما توسع في ذلك ليشمل حتى الأملاك الخاصة منها، وعليه فإن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة تقتصر ملكيتها على الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية فقط دون الأشخاص المعنوية العامة المرفقية<sup>2</sup>.

الأمر الذي يُفهم منه أن المشرع الجزائري ربط الحق في ملكية الأملاك الوطنية بوجه عام بمبدأ الإقليمية، وهو التوجه الذي كرّسه المشرع منذ صدور أول قانون للأملاك الوطنية سنة 1984 الذي نصّت المادة الأولى منه على: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية والتي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية"<sup>3</sup>، ثم ما لبث أن عزّز المشرع هذا التوجه بتأكيد مبدأ إقليمية ملكية الأملاك الوطنية في صلب دستور سنة 1989 الذي نصت المادة (18) منه على: "...وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية..." وتقابلها المادة (22) من دون تغيير

<sup>1</sup> أحمد طلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص ص 93، 94.

<sup>2</sup> انظر: المادة (02) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (01) من القانون 84-16، مرجع سابق.

في التعديل الدستوري لسنة 2020، وتماشياً مع النص الدستوري أكدّ المشرع ذات التوجه في المادة (02) من قانون الأملاك الوطنية الجديد المعدل والمتمم الصادر سنة 2008.

وبهذا التوجه يكون المشرع الجزائري قد استثنى الأشخاص المعنوية العامة المرفقية كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، المؤسسات العمومية الاقتصادية، ومراكز البحث والتنمية من الحق في ملكية الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة، وفي مقابل ذلك اعترف لها بحق الانتفاع بالأملاك الوطنية الخاصة من خلال استعمال ما يخص لها منها<sup>1</sup>.

### ثانياً: نطاق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة من طرف الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية

إذا كانت الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية تتمتع بنفس الحق على الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة وهو الحق في الملكية، غير أن نطاق هذا الحق في الأملاك الوطنية العامة أضيق منه في الأملاك الوطنية الخاصة، ففيما يتعلق بالأولى تتمتع تلكم الأشخاص بحق ملكية من نوع خاص تُسمى "الملكية الإدارية" والتي تختلف عن الملكية المدنية، ذلك أن حق الملكية المدنية يمنح لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف حيال الشيء الذي يملكه، بينما هذه العناصر الثلاث للملكية لا نجدها في الملكية الإدارية مقتصرة على الشخص الإداري المالك، فاستعمال الأملاك الوطنية العامة يكون للجميع على قدم المساواة، وليس للإدارة فحسب، وحق الاستغلال غير متوافر إلا نادراً، في حين أن الإدارة المالكة ممنوعة أصلاً من التصرف الناقل للملكية في الأملاك الوطنية العامة<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بالثانية فإن الإدارية المالكة تتمتع بحق ملكية أوسع نطاقاً ويشبه كثيراً حق الملكية المدنية، لأن عناصر الملكية الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف متوافرة في الإدارة المالكة، فهي تستطيع استعمال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها لمصلحتها الخاصة، كما بإمكانها السماح باستغلالها من قبل الغير بمقابل، وأخيراً يمكنها إجراء التصرفات الناقلة للملكية في أملاكها الخاصة العقارية والمنقولة كالبيع والتبادل، ولكن بإجراءات وقيود تختلف عن تصرف الخواص في أموالهم.

### المطلب الثاني: تكييف حق الأفراد على الأملاك الوطنية

إن حق الأفراد على الأملاك الوطنية يكاد ينحصر في الأملاك الوطنية العامة، أما الأملاك الوطنية الخاصة فلا حق لهم عليها إلا بإرادة الإدارة المالكة، وتوضيح ذلك كما يلي:

#### الفرع الأول: تكييف حق الأفراد على الأملاك الوطنية العامة

إن تخصيص الأملاك الوطنية العامة للمنفعة العامة يعني أن للأفراد الحق في الانتفاع بهذه الأملاك، وذلك في حدود الغرض الذي تم تخصيصه من أجلها، وبالتالي فإن طبيعة حق الأفراد على الأملاك

<sup>1</sup> انظر: المادة (82) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 74.

الوطنية العامة هو حق انتفاع ولكنه مقيد، ذلك أن حق الانتفاع بشكل عام يمنح لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال، بينما حق الانتفاع المقرر للأفراد على الأملاك الوطنية العامة يمنح لهم سلطة الاستعمال دون سلطة الاستغلال، هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن سلطة الاستعمال في حد ذاتها مقيدة كأصل عام بشرط عدم تعارضها مع الغرض المخصص له هذا المال.

ويختلف استعمال الأفراد لهذا الحق على الأملاك الوطنية العامة بحسب كيفية تخصيصها للمنفعة العامة، فإذا كان التخصيص مباشرة فإن الجمهور يتمتع بالمال مباشرة، أي كل فرد حر في أن يستعمل هذا المال كيفما شاء، كالسير في الطرقات العامة، أو السباحة في البحر، أما إذا كان التخصيص عن طريق المرافق العامة كالسكك الحديدية، فلا يكون الاستعمال إلا وفق طرق وكيفيات تنظم المرفق حسبما تحددها قواعد نظامه القانوني<sup>1</sup>.

وقد يكون الانتفاع بالأملاك الوطنية العامة مجانياً وبغير توقف على إذن مسبق من الإدارة وهو الأصل في صور الأموال الطبيعية كالشواطئ، الحدائق، الطرق العامة، على اعتبار أن استغلال الإدارة لأموالها العامة لا تستهدف منه تحقيق أرباح للخزينة العامة، ومع ذلك لا يتأثر وجه النفع العام في بعض الأحوال بفرض رسوم معينة لإمكانية الانتفاع بها، وهو لا يتأثر أيضاً إذا ما اقتضت دواعي الصالح العام الحصول على إذن مسبق للانتفاع بتلك الأملاك بكيفية معينة كوجوب الحصول على ترخيص لقيادة السيارات في الطرق العامة قبل استعمالها بهذه الكيفية.

ولا يتأثر حق الانتفاع المخول للأفراد تجاه الأملاك الوطنية العامة الاصطناعية بما قد تفرضه الإدارة من قيود، كمنع السير بالسيارات في طريق معين، أو منع الباعة المتجولين من الوقوف في بعض الأماكن مثلاً، وذلك على أساس أن أي حق أياً كانت طبيعته لا يمكن استعماله بدون قيود، وإنما يتعين على صاحبه الانصياع للقوانين واللوائح التي تنظم استعماله.

كما لا يتعارض حق الانتفاع هذا مع تمييز بعض الفئات ولا اعتبارات معينة بمراكز قانونية خاصة تتيح لهم الاستئثار بجانب من جوانب الانتفاع بالأملاك الوطنية العامة دون غيرهم، كتخصيص بعض الأماكن في بعض الأوقات للأطفال والنساء، أو منح تراخيص وإبرام عقود تتيح لأصحابها استغلال الأملاك الوطنية العامة على نحو معين دون غيرهم، طالما أن هذا الاستغلال لا يمنع باقي الجمهور من استعمال ذات الأملاك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري (تنظيم الإدارة، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 392.

<sup>2</sup> محمد فؤاد عبد الباسط، مرجع سابق، ص ص 392، 393.

**الفرع الثاني: إمكانية استفادة الأفراد من الأملاك الوطنية الخاصة**

لا يملك الأفراد والأشخاص المعنوية الخاصة حيال الأملاك الوطنية الخاصة كأصل عام أي حق، لأن هذه الأملاك ليست مخصصة للمنفعة العامة، ولكن إذا ما ساهمت تلك الأملاك استثناءً في المنفعة العامة كالبنائيات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمخصصة لإيواء مرافق عمومية وهيئات إدارية، فإنه يتقرر للأفراد حق الانتفاع بها مثلها مثل الأملاك الوطنية العامة، كما يستطيع الأفراد الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة من خلال التأجير والامتياز.

## الفصل الثاني

### محتوى الأملاك الوطنية

تتكون الأملاك الوطنية حسب المادة (02) من قانون الأملاك الوطنية من مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وعليه فالمال لا يكون وطنياً إلا إذا كان في حوزة الدولة أو في حوزة أحد جماعاتها المحلية، ومنه فالأملاك الوطنية توزع كما يلي:

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

ما يمكن استنتاجه من هذا النص الذي عرّف فيه المشرع الأملاك الوطنية ما يلي:

- أن المشرع تبنى نظرية ازدواجية الأملاك الوطنية وهجر نظرية وحدة الأملاك الوطنية التي كانت مكرسة في ظل القانون 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الملغى بموجب القانون 30/90، حيث أصبحت الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة كلاهما مملوكاً للدولة أو أحد جماعاتها المحلية، وهذا تناغماً مع المادة (18) من دستور 1989<sup>1</sup> التي كرست نظرية الازدواجية.

- أن النص أكد على مبدأ إقليمية الملكية الوطنية، حيث لا يمكن أن تمتلكها إلا الأشخاص الإقليمية الممثلة في الدولة والولاية والبلدية، وبالتالي لا يمكن أن تكون هذه الأملاك محل تملك للأشخاص الإدارية المرفقية، مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، ولكن هذا المبدأ لا يمنع هذه المؤسسات من استعمال الأملاك الوطنية عن طريق التخصيص أو الامتياز أو التسيير.

- نتيجة للتمييز بين الملكية العمومية والملكية الخاصة تخضع الأملاك الوطنية إلى نوعين من القواعد القانونية، قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص.

وفيما يلي نتناول محتوى الأملاك الوطنية في مبحثين، نخصص الأول لمحتوى الأملاك الوطنية العامة، والثاني لمحتوى الأملاك الوطنية الخاصة.

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي 89-18 المؤرخ في: 28/02/1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23/02/1989، ج ر عدد 09، بتاريخ: 01/03/1989.

## المبحث الأول

### محتوى الأملاك الوطنية العمومية

حسب نص المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من مجموع الأملاك المنصوص عليها في المادة (02) من ذات القانون، وهي بالنظر إلى طبيعتها أو غرضها، لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، بخلاف الأملاك الوطنية الخاصة التي يجب أن تؤدي وظيفة امتلاكية أو مالية. وهي حسب المادة (12) من قانون الأملاك الوطنية تتكون الأملاك العمومية من جميع الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية الموضوعة تحت تصرف الجمهور للاستفادة منها واستعمالها إما مباشرة، وإما بواسطة مرفق عام، وذلك بشرط أن تكون مكيفة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة مع هذا المرفق. وهذه الأملاك العمومية تضم حسب المادة (14) من ذات القانون نوعين من الأملاك: الأولى يعود سبب وجودها لعوامل طبيعية بحتة، لا دخل لإرادة الإنسان في إيجادها، وتسمى ب: "الأملاك العمومية الطبيعية"، أما الثانية فلا تنشأ إلا بفعل الإنسان، سعياً لتلبية حاجياته المختلفة، وقد أُطلق عليها مُسمى: "الأملاك العمومية الاصطناعية".

والأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية يمكن أن تكون تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، لذلك يخضع توزيعها بين هذه الأشخاص المعنوية لمبادئ وقواعد وضعها وتخصيصها وتصنيفها طبقاً للقوانين المعمول بها، كما أشارت لذلك المادة (13) من القانون نفسه، فما هو محتوى كل صنف من الأملاك العمومية؟

### المطلب الأول: محتوى الأملاك العمومية الطبيعية

تم ذكر الأملاك العمومية الطبيعية في المادة (15) من قانون الأملاك الوطنية على سبيل المثال وليس الحصر بناء على كلمة "خصوصاً"، وهذا لا يُساعد على تبني معيار واضح ومحدد في تمييز الأملاك الوطنية العامة، لكن يُمكن للقضاء أن يتوسع في اعتبار بعض الأملاك التي لم يرد ذكرها وتحمل خصائص مشابهة للمنصوص عليها قانوناً وتُلحق بالأملاك العمومية<sup>1</sup>.

من خلال نص تلك المادة يُمكن حصر الأملاك العمومية الطبيعية في أربع زمر هي: الأملاك العمومية الطبيعية البحرية، الأملاك العمومية الطبيعية المائية، المجال الجوي الإقليمي، الأملاك العمومية الطبيعية المتمثلة في الثروات والموارد الطبيعية، نتاولها ضمن الفروع التالية:

<sup>1</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 116.

## الفرع الأول: الأملاك العمومية الطبيعية البحرية

تضم الأملاك العمومية الطبيعية البحرية شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر ومحاسره، الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة، وفيما يلي نتناولها بشيء من الشرح.

### أولاً: شواطئ البحر

شاطئ البحر يشمل اليابسة التي تحاذي البحر، وهي ذلك الجزء المحصور بين أعلى وأدنى مستوى تبلغه الأمواج خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، وقد عرّفه المشرع بأنه: "جزء الساحل الذي تُغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى"<sup>1</sup>.

### ثانياً: قعر البحر الإقليمي وباطنه

هي المنطقة الأرضية الممتدة أسفل المياه الإقليمية وتشمل قعر البحر (التربة) وباطنها<sup>2</sup>، يُعرّف البحر الإقليمي بأنه ذلك الجزء من البحر الذي يمتد من آخر نقطة تنحصر عنها المياه وقت الجزر إلى غاية 12 ميل بحري (1 ميل بحري يساوي حوالي 1852 م) باتجاه أعالي البحر.

وقد اهتمت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة بتحديد مناطقها البحرية، وأول منطقة جدّتها هي بحرها الإقليمي مدته إلى 12 ميل بحري<sup>3</sup>، كما حدّته المادة (03) من اتفاقية الأمم المتحدة لقانون البحار لسنة 1982، وسُمّي بالإقليمي لأنه جزء من إقليم الدولة وتابع لسيادتها المطلقة، فقعر هذا الجزء من البحر وباطنه يعد من الأملاك الوطنية العمومية.

### ثالثاً: المياه البحرية الداخلية

ينصرف اصطلاح المياه البحرية الداخلية إلى المساحات المائية الأكثر قرباً بل التصاقاً بالشاطئ، وبتعبير آخر هي تلك المياه التي تقع في الجانب المواجه لليابسة من خط الأساس الذي يُقاس منه عرض البحر الإقليمي<sup>4</sup>.

وتشمل المياه الداخلية في منظور القانون الدولي الموانئ البحرية والخلجان والمضايق والقنوات البحرية الصناعية، أما على المستوى الوطني فإنها تشمل الموانئ والخلجان والممرات البحرية، على اعتبار أنه لا

<sup>1</sup> انظر: المادة (1/11) من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، بتاريخ: 2012/12/19.

<sup>2</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 117.

<sup>3</sup> انظر: المرسوم 63-403، المتضمن تحديد نطاق المياه الإقليمية الجزائرية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76. نقلاً عن: سهيلة قمودي، مجال السيادة البحرية الجزائرية حسب المادة 12 من دستور 1996، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، مارس 2008، ص 244.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 245.

يوجد في الجزائر مضائق داخلية، وتعتبر كلها جزءاً لا يتجزأ من إقليم الدولة خاضع لسيادتها المطلقة، وتدرج كل هذه الأجزاء ضمن مكونات الأملاك العمومية.

والفارق الجوهرى بين البحر الإقليمي والمياه الداخلية، يتمثل في<sup>1</sup>:

- أن المياه الداخلية تشمل المياه المحصورة بين اليابسة وخطوط الأساس التي يُقاس منها عرض البحر الإقليمي، بينما هذا الأخير يشمل المياه التي تقع بعد هذه الخطوط إلى غاية 12 ميل بحري.
- أن المياه الداخلية حسب المادة (02) من اتفاقية قانون البحار 1982 تخضع للسيادة الكاملة للدولة الساحلية بما فيها قاعها وباطنها والأجواء التي تعلوها، أما البحر الإقليمي فسيادة الدولة الساحلية عليه مقيدة بضمان حق المرور البريء لكل السفن الأجنبية.

#### رابعاً: طرح البحر ومحاسره

طروح البحر هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي (رمال، وحل، حصى...) الذي يأتي به البحر إلى الساحل، وتظهر خارج أعلى مستوى تبلغه الأمواج، أما المحاسر هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة عند تراجع مستواه، ولم تعد الأمواج تغمرها في أعلى مستواها، فهذه الأجزاء من اليابسة أيضاً تعد من مشتملات الأملاك العمومية بحكم طبيعتها تلك<sup>2</sup>.

غير أن أراضي طروح البحر ومحاسره التي تستعاد من البحر وتعزل نهائياً عن حركة الأمواج يمكن أن تُجرّد من صفتها العامة بغية استعمالها في أغراض اقتصادية أو اجتماعية، وحينئذ تدرج في الأملاك الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup>.

بموجب الأمر الصادر بتاريخ: 1965/12/06 المتعلق بملك الدولة العمومي البحري جعل المشرع طروح البحر ومحاسره ضمن الملك العمومي البحري<sup>4</sup>، بخلاف ما كان سائداً قبل سنة 1965 أين كان يعتبرها من تابعة للأملاك الخاصة للدولة، والصحيح أن الأرض التي تتكون من طمي البحر والأرض التي تنكشف عنها المياه هي من أملاك الدولة الخاصة لا من أملاكها العامة يجوز التصرف فيها<sup>5</sup>.

#### خامساً: الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة

هي مصطلحات فنية لم يُحدّد مفهومها تشريع الأملاك الوطنية، لكنه اكتفى بالإشارة إليها ضمن ملحقات الملك العمومي البحري.

<sup>1</sup> سهيلة قمودي، مرجع سابق، ص 245.

<sup>2</sup> انظر: المادة (12) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (13) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>4</sup> انظر المادة (01) من الأمر 65-301 المؤرخ في: 1965/12/02، يتعلق بملك الدولة العمومي البحري، ج ر عدد 102 بتاريخ: 1965/12/14.

<sup>5</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1967، ص 119.

ولكن بالرجوع إلى اتفاقية قانون البحار لسنة 1982م المتضمنة قانون البحار، نجد أنها تُعرّف الجرف القاري بأنه يشمل قاع وباطن أرض المساحات المغمورة الواقعة خارج منطقة البحر الإقليمي للدولة الساحلية، في جميع أنحاء الامتداد الطبيعي لإقليم تلك الدولة البري حتى الطرف الخارجي للحافة القارية، أو إلى مسافة 200 ميل بحري من خطوط الأساس التي يقاس منها عرض البحر الإقليمي، إذا لم يكن الطرف الخارجي للحافة القارية يمتد إلى تلك المسافة.

أما المنطقة الاقتصادية الخالصة هي تلك المنطقة البحرية الواقعة وراء البحر الإقليمي وملاصقة له، وتمتد إلى مسافة 200 ميل بحري ابتداء من خطوط الأساس التي يقاس منها عرض البحر الإقليمي (المادتين 55 و75 من اتفاقية قانون البحار 1982)، وهي تشمل ثروات المياه وقاع البحر وباطن تربته في هذه المنطقة، ومنه يمكن القول أن هناك تداخل بين الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة، حيث تعتبر المنطقة الأولى محتواه في الثانية، لأن هذه الأخيرة تشمل قاع وباطن البحر على امتداد 200 ميل بحري وما يعلوها من مياه، في حين يشمل الجرف القاري قاع وباطن البحر فقط في تلك المنطقة.

وهذه المناطق في الحقيقة لا تخضع للسيادة المطلقة للدولة الساحلية، وإنما تتمتع فيها بحقوق اقتصادية في مجال استكشاف واستغلال الموارد والثروات غير الحية السائلة منها والصلبة كالمعادن والبتروول وتوليد الطاقة الكهربائية، وكذا استكشاف واستغلال الموارد والثروات الحية النباتية منها والحيوانية، وحق إقامة الجزر والمنشآت الصناعية، وحق البحث العلمي وصيانة البيئة البحرية.

فهذه المناطق وبالنظر لأهميتها الاقتصادية والإستراتيجية أدرجها المشرع الجزائري ضمن الأملاك العمومية الطبيعية، بالرغم من أنها لا تخضع للسيادة الكاملة للدولة الجزائرية، لأن اتفاقية قانون البحار 1982 سمحت للدول غير الساحلية والمتضررة جغرافياً باستغلال جزء مناسب من فائض الموارد الحية للمناطق الاقتصادية الخالصة للدول الساحلية<sup>1</sup>.

ولكن ما يُمكن ملاحظته بالنسبة للجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة وكذا قعر البحر الإقليمي وباطنه، رغم أنها مصنفة ضمن طائفة الأملاك العمومية التي تتميز بوضعها تحت تصرف الجمهور لاستعمالها مباشرة أو بواسطة مرفق عام، فكيف يتمكن الجمهور يا ترى من استعمال هذا الصنف من الأملاك العمومية

### الفرع الثاني: الأملاك العمومية الطبيعية المائية

تضم الأملاك العمومية المائية: مجاري المياه، ورفاق المجاري الجافة (الأرض التي نضب عنها الماء وانحسر)، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى كالوديان، والمستنقعات، والسباخ (البحيرات المالحة)، والبرك، كما تلحق بها المجالات الأرضية الموجودة ضمن حدودها،

<sup>1</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 120.

كما يُعرّفها القانون المتضمن قانون المياه، كالطمي، والرواسب المرتبطة بها، والأراضي والنباتات الموجودة في حدودها، جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة المائية الطبيعية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الأملاك العمومية الطبيعية الجوية (المجال الجوي الإقليمي)

يُقصد بالمجال الجوي الإقليمي ذلك الفضاء الذي يعلو إقليم الدولة البري وبحرها الإقليمي، ويُعد هذا الفضاء من مكونات الأملاك الوطنية العامة تبسط الدولة سيادتها عليه، وتُمارس قواعد الضبط الإداري التي تستهدف تنظيم استعماله من قبل وسائل النقل الجوي عن طريق تحديد خطوط مسارها والحفاظ على الهدوء والسكينة العامة بمنع استخدام أنواع معينة من المحركات النفاثة<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الأملاك العمومية الطبيعية المتمثلة في الثروات والموارد الطبيعية

تبنّى قانون الأملاك الوطنية مفهوماً واسعاً للأملاك المتعلقة بالثروات والموارد الطبيعية، يمتد ليشمل كل الثروات الموجودة في كامل المجالات البرية والبحرية سواء في سطحها أو في جوفها، وقد جاء النص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (15) من قانون الأملاك الوطنية كما يلي: "الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية".

والملاحظ أن الأملاك الغابية على خلاف القانون الفرنسي الذي يعتبرها من الأملاك الخاصة، تُشكّل فرع من فروع الملك العمومي الطبيعي في القانون الجزائري، لكن نظام الملكية العمومية المطبق على الأملاك الغابية يختلف نوعاً ما عن النظام الذي تخضع له الأملاك العمومية الطبيعية الأخرى، فهي بالإضافة إلى سريان القواعد العامة عليها، يسري على كل نوع منها نظام قانوني خاص، لذلك يجب البحث عن النظام القانوني للمحروقات، المناجم والمحاجر والغابات والموارد المائية في القوانين الخاصة. وقد أدرج المشرع الجزائري هذه الأملاك ضمن الأملاك الوطنية العمومية واعتبرها ملك للجماعة الوطنية رغم طابعها الاقتصادي ووظيفتها المالية الامتلاكية<sup>3</sup>.

ويخضع استغلال واستخراج الثروات والمواد من الموارد الطبيعية إلى طرق وكيفيات سوف نتعرف عليها عند الحديث عن استعمال واستغلال الأملاك العامة.

1 انظر: المادة (04) من القانون 05-12 المؤرخ في: 2005/08/04، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60 بتاريخ: 2005/09/04، المعدل والمتمم بالقانون 08-03 المؤرخ في: 2008/01/23، ج ر عدد 04 بتاريخ: 2008/01/27، والأمر 09-02 المؤرخ في: 2009/07/22، ج ر عدد 44 بتاريخ: 2009/07/26. وكذا المادة (16) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 521.

<sup>3</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123، 124.

من كل ما سبق نخلص إلى القول أن الأملاك العمومية الطبيعية هي كل تلك الأملاك التي يعود سبب وجودها إلى عوامل طبيعية بحتة، ولا دخل لفعل الإنسان حيالها إلا من حيث ضبط حدودها وإضفاء الصفة العمومية عليها، ثم المحافظة عليها وصيانتها. وهي موزعة على سطح وباطن إقليم الدولة البري والبحري، بل وحتى في طبقات الجو التي تعلو هذين المجالين.

وإذا كان هذا هو حال الأملاك العمومية الطبيعية، فإن هناك صنف آخر من الأملاك العمومية لا يكون له وجود إلا بفعل الإنسان، ويتعلق الأمر بالأملاك العمومية الاصطناعية (الحكومية)، التي سنتناولها في المطلب الموالي.

### المطلب الثاني: محتوى الأملاك العمومية الاصطناعية

تضم الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية أملاكاً ذات طبيعة مختلفة ذكرتها المادة (16) من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، وقد حصرها المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 في خمس فئات هي: الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق، الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية، الأملاك العامة الاصطناعية البحرية المينائية، الأملاك العامة الاصطناعية المطارية، الأملاك العامة الاصطناعية في مجال المعالم والآثار التاريخية<sup>2</sup>، نتناولها بشيء من الشرح كما يلي:

#### الفرع الأول: الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق

أشارت الفقرة 05 من المادة (16) من قانون الأملاك الوطنية إلى أن الطرق العادية والسريعة وتوابعها من بين مكونات الأملاك العامة الاصطناعية، وذلك سواء كانت طرق وطنية أو ولائية أو بلدية، وتوابع الطرق حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 83-699 المؤرخ في: 26/11/1983 المتعلق برخصة الطرق والشبكات<sup>3</sup>، تتمثل في الأرصفة والحواف الملاصقة للطريق، وكل الأجزاء الملحقة بتكوين الطريق، (كالخنادق، الانحدارات، المحطات البرية، قنوات صرف المياه، وجدران الدعم...)، فالطريق وكل توابعه المذكورة تعد من بين مشتملات الأملاك العامة الاصطناعية.

كما يدخل في مشتملات الطريق المنشآت الفنية الكبرى المرتبطة به، كالجسور التي تعبر المجاري المائية والأنفاق (الطرق تحت الأرض)، والمحولات التي تمثل نقاط تقاطع بين الطرق والسكك الحديدية، وغيرها.

<sup>1</sup> يُشار إلى أن المشرع عدّل هذه المادة بالمادة (07) من القانون 08-14، حيث تدارك بعض الأخطاء الإملائية وضبط بعض المصطلحات وحدّدها، وأضاف لها من حيث الموضوع الفقرة الأخيرة والتي اعتبر فيها المعطيات المترتبة عن أعمال التقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.

<sup>2</sup> انظر: المواد من (25) إلى (54) من لمرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 83-699 المؤرخ في: 26/11/1983، المتعلق برخصة الطرق والشبكات، ج ر عدد 49، بتاريخ: 29/11/1989.

ويتم ضبط حدود الأملاك العامة في مجال الطرق من خلال إجراء إداري يسمى "التصنيف"، الذي بموجبه تضبط الإدارة المعنية الحد الفاصل بين الطريق والملكيات المجاورة سواء كانت عامة أو خاصة، وسوف نتحدث عنه بشيء من التفصيل عند بسط الحديث عن موضوع الإدراج في الأملاك العامة. ويترتب على ضبط الحدود بين الطرق العامة والأملاك المجاورة ارتفاع إداري يتمثل في الابتعاد عن الطريق بمسافة معينة أو عدم البناء حسب الحالة.

### الفرع الثاني: الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية

نصت الفقرة الثانية من المادة (16) المذكورة على أن السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها من بين مشتملات الأملاك العامة الاصطناعية، وقد بينت المادة (35) من المرسوم التنفيذي 427-12 المقصود بتوابع السكك الحديدية، وهي تشمل على وجه الخصوص الأراضي التي تكون أساس شبكة السكك الحديدية، والرص والجوانب والخنادق، والردوم وجدران الدعم، والمنشآت الفنية، المباني والتجهيزات التقنية لاستغلال الشبكة، وإشارتها وكهربتها، وكذلك محطات القطار بجميع تجهيزاتها ومرافقها من طرق مؤدية إليها ومساحات الوقوف أمامها ومستودعات الخزن، كما تلحق بتلك التوابع كل المباني والمحال المخصصة للاستغلال المباشر في مجال السكك الحديدية<sup>1</sup>.

ويدخل في مشتملات السكك الحديدية شبكتها التي تمر فوق سطح الأرض وباطنها (شبكات الميترو) وتلك التي تعبر فوق الأنهار والوديان، وذلك لعموم النص الذي لم يحدد مكان مرور السكة. ويتم ضبط الحدود بين السكك الحديدية (وتوابعها الضرورية) والأملاك المجاورين بنفس الإجراء الذي يتم به ضبط حدود الطرق، كما يترتب عليها نفس الارتفاق.

### الفرع الثالث: الأملاك العامة الاصطناعية البحرية المينائية (أملاك الملاحة البحرية)

الملكية الوطنية العمومية البحرية لا تشمل فقط الأجزاء الطبيعية من البحر (الشاطئ، البحر الإقليمي، الجرف القاري، مياه الموانئ وباطنها...)، بل تتوسع لتشمل مختلف الملحقات الاصطناعية الواقعة على اليابسة مثل الأرصفة، الحواجز، الطرق والسكك الحديدية والمسالك الواقعة في حدود الموانئ، المرافق المبنية وغير المبنية اللازمة للشحن والتفريغ وتوقف السفن ورسوها، وأماكن صيانتها وإصلاحها، كما تعد المنارات المخصصة لحركة المرور البحرية من توابع الموانئ<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الأملاك العامة الاصطناعية المطارية (أملاك الملاحة الجوية)

الملك العام المتعلق بحركة المرور الجوية هو الذي يضم كافة الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية الموجهة للاستعمال من طرف الجمهور بواسطة مصلحة عمومية مهياً خصيصاً لهذا الغرض،

<sup>1</sup> انظر: المادة (35) من المرسوم التنفيذي 427-12، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (52) من المرجع نفسه.

كما تُعتبر أيضاً من الأملاك العمومية الاصطناعية الجوية كل اللواحق الضرورية المبنية وغير المبنية والمتعلقة بالارتفاعات لفائدة الملاحة الجوية، مثل تجهيزات الملاحة الجوية (كالمنارات ومحطات الأرصاد الجوية)، والمباني والمرافق الإدارية الموجودة بالمطار، والأماكن المخصصة لتوقف الطائرة والطرق المؤدية إليها، والأماكن المخصصة لصعود وهبوط الطائرة<sup>1</sup>.

### الفرع الخامس: الأملاك العامة الاصطناعية في مجال المعالم والآثار التاريخية

يضم هذا الصنف من الأملاك كل البنائات والأماكن التي تتطوي على فائدة ذات طابع تاريخي أو فني أو أثري، والمصنفة كمعالم تاريخية مثل التماثيل، التحف، والقطع الأثرية، النصب التذكارية، البنائات والأماكن التابعة للحضارات القديمة مثل القصور ودور العبادة، المتاحف.

وكل تلك العقارات والأماكن مشمولة بقواعد الحماية المقررة للأملاك العامة، لذلك لا يجوز التنازل عنها ولا اكتسابها بالتقادم، كما لا يجوز تحطيمها أو ترميمها إلا برخصة مسبقة من وزارة الثقافة. وحتى تستفيد تلك الأملاك من الحماية المقررة للأملاك العامة يجب أن تُصنّف وتُجرد ضمن هذه الطائفة من الأموال، والعقارات المعنية حتى ولو كانت ملك تابع للخواص يمكن استخدام حق الشفعة فيها، وبالتالي تُصنّف ضمن الأملاك العامة، بعد نزع ملكيتها من أجل المنفعة العامة.

وحسب المادة (54) من المرسوم رقم: 12-427 المذكور فإن الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية قد تصنف ليس لغرض خضوعها لقواعد الملكية العامة، وإنما بقصد حمايتها والمحافظة عليها، وهي بذلك تبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها<sup>2</sup>، معنى ذلك أن هذا الصنف من الأملاك العامة لا يخضع بالضرورة وبصفة تلقائية إلى قواعد وأحكام الملكية الوطنية بمجرد تصنيفها، بل تبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها، غير أنه عندما يصنف عمل فني أو ملك ثقافي منقول له أهمية وطنية أكيدة ضمن المجموعات الوطنية، فإنه يدمج في الأملاك العامة مباشرة بمجرد اتخاذ قرار تصنيفه في إحدى هذه المجموعات، ويصبح حينئذ خاضعاً لنظام الملكية الوطنية العمومية.

والملاحظ من خلال الفئات الخمسة للأملاك الوطنية العامة السابقة أنها تتكون من عناصر مادية يغلب عليها الطابع العقاري (باستثناء التحف والقطع الأثرية)، وهي التي تستحوذ على النصيب الأوفر في حظيرة الأملاك الوطنية العامة.

لكن مع ذلك قد تدرج بعض الأملاك المادية المنقولة، بل وحتى الأملاك المعنوية في طائفة الأموال الوطنية العامة، وذلك بالنظر لأهميتها التاريخية والثقافية، ويتعلق الأمر بالمخطوطات والمحفوظات الوطنية وكل حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية، ويرجع سبب تصنيفها ضمن

<sup>1</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 130.

<sup>2</sup> انظر: المادة (54) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

طائفة الأملاك الوطنية العامة حتى تنطبق عليها قواعد الحماية المقررة لهذا الصنف من الأملاك، وبالتالي المحافظة عليها لخدمة المصلحة العمومية.

كما نلاحظ أن بعض العقارات والمباني رغم كونها مشيدة فوق ملكية وطنية خاصة، إلا أنها تُصنّف ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ويتعلق الأمر بالمنشآت الأساسية الثقافية والرياضية مثل الملاعب، مراكز ترفيهية، ودور الثقافة وغيرها، وكذا المباني التي تأوي المؤسسات الوطنية والمقرات الإدارية المصممة والمخصصة لإنجاز مرفق عام مثل المستشفيات، المؤسسات التعليمية، الجامعات، الإقامات الجامعية، مرافق العدالة.

وهذه العقارات والمباني تبقى ملك للشخص المعنوي العام الذي أنجزها، وتستعمل من طرف تلك الهيئات والمؤسسات عن طريق التخصيص، الذي يخول لها حق الانتفاع منها وتسييرها وواجب المحافظة عليها وصيانتها وإرجاعها لمالكها في حالة الاستغناء عليها.

### الفرع السادس: الأملاك الوطنية العامة العسكرية

هذا الصنف من الأملاك لم يدرجه المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المشار إليه كفئة مستقلة من فئات الأملاك العامة، إلا أنه أشار إلى أن الموانئ والمطارات العسكرية وكل المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني هي أملاك عمومية إلا أنها تخضع لقوانين وأنظمة خاصة فيما يتعلق بتسييرها واستعمالها، فهي مثلاً لا تخضع للاستعمال الجماعي المباشر للجمهور، بل يمنع هذا الأخير من استعمالها مباشرة نظراً لطابعها الخاص، وذلك بخلاف الأملاك العمومية الأخرى.

وهي تضم الموانئ والمطارات العسكرية وتوابعهما الضرورية، والقواعد والثكنات العسكرية، والطرق العسكرية المؤدية لتلك المرافق، ميادين التدريب على الرمي، وعموماً كل المنشآت الأخرى المخصصة للمرفق العام المتعلق بالدفاع الوطني والمهياً خصيصاً لهذا الغرض.

في حين استثنى المشرع الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تُشكّل وسائل الدعم (مراكز اجتماعية، العقارات ذات الطابع الإداري، مراكز التكوين، المنقولات، المؤسسات الاقتصادية...) من زمرة الأملاك الوطنية العمومية واعتبرها أملاك خاصة تابعة للدولة<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني

#### محتوى الأملاك الوطنية الخاصة

حسب نص الفقرة الثانية من المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون من مجموع الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي بخلاف هذه الأخيرة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

<sup>1</sup> انظر: المادة (5/17) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق..

ما يلاحظ على التعريف الذي أورده المشرع في النص السابق أنه حدّد الأملاك الوطنية الخاصة وفق معيار سلبي وعام وليس ايجابي مثل ما فعل مع الأملاك الوطنية العامة، مقتضاه أن كل ملك غير مُصنّف ضمن الأملاك الوطنية العامة هو ملك وطني خاص، وهو وضع يطرح إشكالية البحث عن معيار حاسم ودقيق للتمييز بين هذا النوع من الأملاك والأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنوية الخاصة.

لكن بالرجوع إلى المادة (773) من القانون المدني نجدها تنص على أن جميع الأموال (سواء كانت عقاراً أو منقولاً) التي ليس لها مالك تُعتبر ملكاً من أملاك الدولة<sup>1</sup>، الأمر الذي يفهم منه أن عبء إثبات الملكية يقع على الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنوية الخاصة وليس على الإدارة لأن ملكيتها ثابتة بقوة القانون، أي كل من يدّعي الملكية عليه أن يثبت ذلك بالحيازة أو بالوثائق الرسمية أو بكل وسيلة أخرى مقررّة قانوناً.

كما أن هذا المعيار السلبي الذي تبناه المشرع لتحديد الأملاك الوطنية الخاصة يتطلب من الإدارة القيام بإجراء ايجابي يتمثل في التصنيف حيال الأملاك التي ترغب في إضفاء الصفة العمومية عليها، وعدم قيامها بذلك يعني أن الملك يبقى في دائرة الأملاك الوطنية الخاصة، مما يفيد أن الأصل في الأملاك الوطنية - باستثناء التي تكون عامة بحكم الطبيعة - أنها خاصة، وعلى الإدارة إذا ما أرادت أن تُكسبها صفة العمومية القيام بالإجراء المناسب.

والمادة (17) من قانون الأملاك الوطنية بالإضافة إلى تأكيدها على أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية تتكون من مجموع العقارات والمنقولات غير المُصنّفة في الأملاك الوطنية العمومية ذكرت طائفة أخرى من الأملاك<sup>2</sup>، كما أوردت المواد (18) و(19) و(20) من ذات القانون تعداداً على أساس الأهمية والمثال لبعض مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة على التوالي للدولة والولاية والبلدية، والتي سنصنّفها وفقاً لمعيار الثبات والحركة إلى نوعين من الأملاك هما: الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة، والأملاك الوطنية الخاصة العقارية، وسنتعرض لكل منهما في المطلبين المواليين.

### المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة

هذه الطائفة من الأموال تضم منقولات مادية وأخرى معنوية، كما تضم الحقوق والقيم المنقولة، وهي حسب النصوص المذكورة تتمثل فيما يلي:

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون<sup>3</sup>،

<sup>1</sup> انظر: المادة (773) من الأمر 58-75 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (17) من القانون 30-90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (2/17) من المرجع نفسه..

- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها<sup>1</sup>،

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التوريدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة (49) من هذا القانون وهي: مبالغ الفوائد والأسهم والسندات والمبالغ النقدية المملوكة للأفراد والشركات الخاصة والمودعة في البنوك وقد تقادمت ولم يسحبها أصحابها<sup>2</sup>.

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقاً للقانون<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة العقارية

وتحوي هذه الطائفة من الأموال أنواع مختلفة من العقارات، كالأراضي المعدة للبناء والتعمير والأراضي الفلاحية والرعية، كما تضم البنايات التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية المستعملة في أغراض مختلفة، وهي تشمل ما يلي:

- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري،

- الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شُغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية<sup>4</sup>.

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك،

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكاً لها،

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكاً للدولة،

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكاً للدولة،

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم،

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج،

<sup>1</sup> انظر: المادة (6/18) من القانون 90-30 المعدل والمتمم،، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (49) من القانون 90-30 المعدل والمتمم،، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (12/18) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المادة (03/17، 04، 05) من المرجع نفسه.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز،
  - الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائياً،
  - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة<sup>1</sup>،
- من خلال ما سبق نخلص إلى القول أنه بخلاف الوجهة المتعلقة بالمنفعة العامة المقترنة بالأملاك الوطنية العامة، فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فهي موجهة لضمان مردودية أو خدمات للشخص العمومي المالك، مما يستتبع أن تسيير الملك الخاص لا يستهدف كأصل عام تحقيق المصلحة العامة، وإنما تحقيق المصلحة الخاصة للشخص العمومي المالك.
- لكن الواقع يؤكد أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائماً وظيفة مالية بحتة، مثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فهي تُقدّم خدمة عمومية ولا تستهدف تحقيق النفع الخاص لمالكها، وهو ما جعل هذا الوصف التقليدي للملك الخاص للدولة عرضة لعدة انتقادات، خاصة ما تعلق منها بالوظيفة التمليلية البعيدة عن اقتصارها على صاحبها.

<sup>1</sup> انظر: المادة (18) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

## الفصل الثالث

### طرق إدراج المال في الأملاك الوطنية

تختلف طرق تكوين الأموال وإدراجها في زمرة الأملاك الوطنية باختلاف مكونات هذه الأملاك، وهو ما أشارت إليه المادة (26) من قانون الأملاك الوطنية، التي نصت على: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة.

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تُضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد والتبرع والتبادل والتقدم والحيابة.
- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة"، وهذا بالإضافة إلى التأميم والاستيلاء المنصوص عليهما في الدستور والقانون المدني.

هذا النص اكتفى بحصر الوسائل التي تُقام بها الأملاك الوطنية بصفة عامة وهي إما أن تكون قانونية أو مادية، دون أن يميز بين الطرق والوسائل التي تقام بها الأملاك العامة وتلك التي تقام بها الأملاك الخاصة، لكن المواد من (27) إلى (58) من قانون الأملاك الوطنية كانت أكثر تفصيلاً فيما يتعلق بطرق إدراج المال في كلا النوعين من الأملاك الوطنية، وهو الأمر الذي يتطلب منا تقسيم هذا الفصل إلى مجتئين، نتناول في الأول طرق إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية، وفي الثاني طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

### المبحث الأول

#### طرق اكتساب الأملاك الوطنية لصفة العمومية وزوالها عنها

إن ارتباط المال بتحقيق المنفعة العامة هو السبب المباشر لإكسابه صفة العمومية؛ إذ بمجرد اكتسابه لها فإنه يُدرج مباشرة في زمرة الأملاك الوطنية العمومية (المطلب الأول)، لكن هذه الصفة وما يترتب عليها من قواعد حماية خاصة بالنسبة للمال الذي اكتسبها لا تظل ملازمة له، وإنما تزول عنه بمجرد وجود عائق يؤثر على تحقيق هذا المال للنفع العام (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: طرق الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية

حسب المادة (28) من قانون الأملاك الوطنية فإن عملية إدراج المال في زمرة الأملاك الوطنية

العمومية تختلف باختلاف طبيعة المال محل الإدراج، والتي تتم بطريقتين مختلفتين هما:

- تعيين الحدود بالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية.
- التصنيف بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية.

ويتوج هذين الإجراءين بإصدار قرار إداري من السلطة المختصة يضيف على المال الصفة العمومية، ومن ثم يدرج في مجموعة الأملاك الوطنية العامة.

### الفرع الأول: تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية

يُقصد بعملية تعيين الحدود ذلك الإجراء الإداري الذي بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية<sup>1</sup>، بمعنى أن تدخل الإدارة من أجل وضع حدود هذه الأملاك لا يعد إنشاءً لوضع جديد، وإنما هو مجرد إقرار لحالة سابقة مفروضة بحكم الظواهر الطبيعية، وهو ما أكدته المادة (29) من قانون الأملاك الوطنية عندما أشارت إلى أن عملية تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية تكتسي طابعاً تصريحياً<sup>2</sup>.

من خلال هذا التعريف يتضح أن عملية وضع حدود الملك العام تخضع لقواعد قانونية غير مألوفة في القانون الخاص؛ إذ أن الإدارة تُعيّن حدود ملكها العام بقرار انفرادي، دون الحاجة إلى اتفاق مع الملاك المجاورين أو إقامة دعوى تعيين الحدود<sup>3</sup>، حيث بموجبه تفرض إرادتها على الملاك المجاورين الذين لا يملكون حيال هذا الإجراء إلا الانصياع له طالما التزمت الإدارة بضوابطه التشريعية والإجرائية<sup>4</sup>، وبذلك فهي تختلف عن عملية تحديد حدود أملاك الخواص المنصوص عليها في القانون المدني<sup>5</sup> من عدة أوجه يُمكن إجمالها في النقاط التالية<sup>6</sup>:

- أن عملية تعيين الحدود بين أملاك الخواص هي إجراء عادي تتم إما بالتراضي بين الملاك المتجاورين أو بالإجبار بمقتضى حكم قضائي، بينما تعيين الحدود بين الملك العمومي الطبيعي والملاك المجاورون هي إجراء استثنائي تتم بقرار انفرادي من الإدارة.

- إن محضر التحديد أو الحكم الصادر في دعوى تعيين الحدود المدنية يكون له القيمة القانونية للسند المثبت للملكية بين ملاك العقارات المتلاصقة، عكس قرار ضبط الحدود الذي لا يتمتع بذات القيمة بالنسبة للجار الملاصق للملك العمومي، وإنما يقتصر دوره على تعيين حدود الأملاك العمومية فقط وتحديد نقطة البدء للأملاك المجاورة.

<sup>1</sup> انظر: المادة 1/29 من القانون 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة 3/29، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> بوعزاوي بوجمعة، القانون الإداري للأملاك، ط1، EMLIV، المغرب، 2013، ص 97.

<sup>4</sup> محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 91.

<sup>5</sup> تنص المادة (703) من القانون المدني الجزائري بأنه: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".

<sup>6</sup> أحمد النوعي، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد 02، جوان 2017، ص ص 352، 353.

- الأسلوب المدني لتعيين الحدود بين أملاك الخواص يتسم بالصفة الخاصة، حيث يتم تعيين حدود أملاك أشخاص معينين بذواتهم، خلاف الأسلوب الإداري لتعيين الحدود الذي يتسم بالعمومية، أين يتم تعيين الحدود بغض النظر عن الأشخاص المجاورين للأملاك العمومية.

- من ناحية الاختصاص القضائي فإن منازعات ضبط الحدود بالأسلوب المدني تخضع للقضاء العادي، بينما منازعات ضبط الحدود بالأسلوب الإدارية تخضع للقضاء الإداري.

وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية نجده قد اكتفى في المادة (28) منه بالنص على أن الإدراج في الملك العمومي الطبيعي يتم بعملية تعيين الحدود دون الخوض في إجراءاتها، تاركاً المجال للمرسوم التنفيذي 427-12 لتحديد ذلك، وهي تختلف بين الأملاك العامة البحرية (أولاً) والأملاك العامة المائية (ثانياً). كما نص ذات القانون في المواد (35) و(36) و(37) على كيفية إدراج الثروات والموارد الطبيعية في الملك العمومية الطبيعي (ثالثاً).

#### أولاً: تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية

تُضبط حدود الأملاك العمومية البحرية الطبيعية وفق شروط وأشكال وإجراءات حددتها المواد من (08) إلى (14) من المرسوم التنفيذي 427-12، بناء على برنامج يضعه الوزير المختص بالتشاور مع السلطات المحلية ويسهر على تنفيذه.

وتتطلق إجراءات تعيين الحدود بمعاينة ميدانية علنية تجريها الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية بالاشتراك مع إدارة الأشغال العمومية، بحضور الملاك المجاورين سواء كانوا عموميين أو خواص، مع استشارة المصالح الإدارية ذات العلاقة، قصد رسم الحدود بين شاطئ البحر<sup>1</sup> والأملاك المجاورة من جهة اليابسة، وذلك عندما تصل أمواج البحر إلى أعلى مستوى لها خلال السنة وفي الظروف العادية.

وبعد السماع لملاحظات الأطراف المعنية وتسجيلها، وفي حالة انعدام الاعتراضات المعتبرة، يتم ضبط الحدود بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على المحضر الذي أعدته المصالح التقنية المختصة، بموجبه يُدرج هذا الشريط من اليابسة ضمن الأملاك العمومية الطبيعية.

غير أنه إذا ظهرت صعوبات ذات طابع تقني بحت وعرقلت عملية وضع الحدود، فإنها تُضبط بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية<sup>2</sup>.

وقد منح المرسوم التنفيذي 427-12 للوالي أثناء عملية ضبط الحدود إمكانية حجز شريط لا يتجاوز عرضه عشرين متراً من الأملاك الخاصة المجاورة لحافة الشاطئ ابتداءً من الحد المسطر للأملاك العمومية،

<sup>1</sup> شاطئ البحر هو جزء الساحل الذي تُغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى، انظر: المادة (11) من المرسوم التنفيذي 427-12، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (08) من المرسوم التنفيذي 427-12، مرجع سابق.

تكون فيه عملية البناء أو أي تغيير في القطع الأرضية المحجوزة مرهونة بالخضوع للتنظيم المعمول به في هذا المجال والحصول على رخصة خاصة من الوالي، دون المساس بالأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>1</sup>.

### ثانياً: تعيين حدود الأملاك العمومية المائية

تمر عملية تحديد حدود الأملاك العمومية المائية تقريباً بنفس الخطوات التي تناولناها في تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية، لكنها تختلف عنها من حيث الجهات الإدارية التي تُجري المعاينة الميدانية، وقد تكفلت المواد من (16) إلى (24) من المرسوم التنفيذي 12-427 الإجراءات المتعلقة بتعيين وضبط الحدود بين مجاري المياه والأملاك المجاورة، حيث يتعين على الوزير أولاً على الوزير المكلف بتسيير الأملاك العمومية المائية الطبيعية بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة إعداد جرد لمرافق هذه الأملاك في كل ولاية، ومن ثم إعداد برنامجاً سنوياً لتعيين حدودها حسب الأولويات<sup>2</sup>.

وسواء تعلق الأمر بالمسطحات المائية الطولية كالأنهار والوديان أو المسطحات المائية الدائرية كالبحيرات والمستنقعات والسباخ فإنها تخضع لذات الإجراءات عند ضبط حدودها وهو المعاينة الميدانية، والاختلاف يكمن في المساحات التي يُمكن إدراجها بكل منهما، حيث تقتصر حدود السواقي والوديان على أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقاً قوياً دون أن تصل حد الفيضان خلال السنة في الظروف الجوية العادية، بينما قد تتجاوز حدود البحيرات والمستنقعات والسباخ أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة لتمتد إلى القطع المجاورة<sup>3</sup>.

وتُجرى المعاينة من خلال تحقيق إداري تعده المصالح المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة، بعد أخذ ملاحظات الغير وادعاءاتهم بعين الاعتبار، وفي حالة غياب اعتراضات معتبرة يتخذ الوالي المختص إقليمياً قرار ضبط الحدود، أما إذا حصل اعتراض معتبر وتعذر التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية وأي وزير آخر معني<sup>4</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع في قانون الأملاك الوطنية اهتم فقط بتعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية، التي تخضع لقواعد استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص (الأسلوب الإداري)، مما يفهم منه أن تعيين الحدود بين الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص الملاصقة لها يبقى خاضعاً للقواعد العامة (الأسلوب المدني) طبقاً للمادة (703) من القانون المدني التي أشرنا إليها سابقاً، حيث تنزل الإدارة منزلة الخواص وتطبق عليها قواعد القانون الخاص، فهي في هذه الحالة تكون ملزمة باتباع الطريق الاتفاقي بينها

<sup>1</sup> انظر: المادة (10) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (3/16) من المرجع نفسه..

<sup>3</sup> انظر: المادة (1/22) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المادة (2/17، 3) من المرجع نفسه.

وبين أصحاب الشأن، أو اتباع الطريق القضائي برفع دعوى تعيين الحدود إذا تعذر الوصول إلى اتفاق مع الملاك المجاورين.

كما نشير إلى أن تعيين حدود الأملاك الوطنية العامة هو أمر وجوبي وليس جوازي - على الأقل حينما يطلب المجاورون للملك العام ذلك -، وقد اعتبر القضاء الفرنسي رفض الإدارة القيام بهذه العملية عملاً غير مشروع، حيث قضى مجلس الدولة في قرار له بتاريخ: 1955/01/05 بإلغاء القرار الصادر عن المحافظ برفض طلب التحديد الذي تقدم به أصحاب الشأن من الملاك المجاورين لحافة النهر، مؤكداً أنه إذا كان لجهة الإدارة وحدها، تحت رقابة القضاء، سلطة تحديد الملك العام الطبيعي، فإن للمجاورين الحق في أن يطلبوا من الإدارة استعمال هذا الامتياز بإجراء التحديد<sup>1</sup>.

وأخيراً نشير إلى أن قرارات ضبط الحدود هي من قبيل القرارات الإدارية التي يجوز الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وكذلك كافة طرق الطعن الأخرى المقررة قانوناً<sup>2</sup>.

### ثالثاً: إدراج الثروات والموارد الطبيعية في الأملاك العمومية الطبيعية

إذا كان إدراج الأملاك البحرية والمائية في الأملاك العمومية عن طريق تعيين الحدود يمر بمجموعة من الإجراءات، فإن هناك أملاكاً رغم أن المشرع اعتبرها من قبيل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، إلا أنها مع ذلك لا تحتاج إلى إجراء تعيين الحدود لإكسابها صفة العمومية، وإنما يتم إدراجها - حسب نص المواد (35) و(36) و(37) من قانون الأملاك الوطنية - ضمن فئة الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بمجرد تكوينها ومعاينة وجودها، ويتعلق الأمر بالثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية التي ذكرتها الفقرة الأخيرة من المادة (15) من قانون الأملاك الوطنية، والتي من بينها المحروقات السائلة والغازية والمعادن والثروات الغابية.

### الفرع الثاني: التصنيف في الأملاك العمومية الاصطناعية

يُقصد بالتصنيف ذلك الإجراء القانوني الذي بمقتضاه تضيف السلطة الإدارية المختصة على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية<sup>3</sup>. لكن قبل أن تُضيف الإدارة على الملك الاصطناعي صفة العمومية، يجب أن يتوافر في العقار المراد تصنيفه شرطان هما<sup>4</sup>:

- حياة الشخص العام (الدولة أو الجماعات المحلية) للعقار المراد تصنيفه، وتكون هذه الحياة إما بطرق القانون الخاص (كالشراء، التبادل، الهبة)، وإما بأسلوب القانون العام (كنزح الملكية للمنفعة العامة، الشفعة الإدارية...)، وهي الطرق التي سنبسط فيها الشرح في موضع لاحق.

<sup>1</sup> بوعزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup> انظر: المادة (24) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (1/31) من القانون 09-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> انظر: المادة (2/31، 3) من المرجع نفسه

- يجب أن يكون العقار المراد تصنيفه مهياً للغرض الذي يُخصَّص له، بحيث لا تُدرج العقارات التي تم اقتناؤها في زمرة الأملاك العمومية الاصطناعية إلا بعد تهيئتها، حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية. وعليه لا يُمكن تصنيف المال مهما كان نوعه في زمرة الأملاك الوطنية الاصطناعية إلا بتوافر شرطي التملك المسبق والتهيئة المسبقة، غير أن عملية التصنيف في مجال طرق المواصلات تختلف عنها في بقية الأملاك<sup>1</sup>، لذلك سنتناول تصنيف طرق المواصلات (أولاً)، تصنيف الأملاك الأخرى (ثانياً).

### أولاً: تصنيف طرق المواصلات

إن ما قرَّره المشرع في المادة (28) من قانون الأملاك الوطنية من أن طرق المواصلات يتم إدراجها في زمرة الأملاك العمومية الاصطناعية على أساس التصنيف وليس على أساس التصنيف يتناقض مع ما قرَّره لاحقاً في المادة (30) من ذات القانون من أن هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة<sup>2</sup>، كما يتعارض مع ما أكدّه في المادة (31) من أن الإجراء الذي يُضفي على المال طابع الأملاك العمومية الاصطناعية مهما كان نوعها هو التصنيف.

وعليه فالتصنيف لا يُضفي على طرق المواصلات الصفة العمومية ومن ثم إدراجها في فئة الأملاك العمومية الاصطناعية، غاية ما في الأمر أنه وسيلة لإثبات الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة، يترتب عليها ارتفاق إداري يُفرض على الملاك المجاورين لحماية الطريق، وبالتالي يكون إدراجها ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية بموجب آلية التصنيف مثله مثل غيره من العقارات الأخرى<sup>3</sup>.

ولعل سبب هذا الخلط هو أن طرق المواصلات سواء تمثلت في الطرق المعبدة أو في السكك الحديدية لا يتم تصنيفها في الأملاك العمومية الاصطناعية إلا بعد ضبط حدودها مع الملكيات المجاورة عن طريق الاصطفاف<sup>4</sup>، الذي يمر عبر مرحلتين، هما:

**1- المخطط العام للاصطفاف:** هو إجراء يتضمن وضع الحدود لأحد الطرق أو مجموعة من الطرق، ولا يكون إجبارياً إلا بالنسبة للطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية، وهو يعتمد على الطرق الموجودة فعلياً بحيث لا يُمكن أن يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تقريعه<sup>5</sup>. ويترتب على هذا المخطط ارتفاقين إداريين في مواجهة الملاك المجاورين هما الابتعاد عن الطريق أو عدم البناء حسب الحالة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المادة (28) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/30) من المرجع نفسه

<sup>3</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 151.

<sup>4</sup> الاصطفاف هو إجراء قانوني تقوم به الإدارة بإرادتها المنفردة قصد تثبيت حدود الطرق العمومية لمنع تعدي الأفراد عليها. انظر: أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 168.

<sup>5</sup> انظر: المادة (3/30، 5، 6) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>6</sup> انظر: المادة (31) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

**2- الاصطفاة الفردي:** إذا كان مخطط الاصطفاة العام يُعيّن حدود الطريق العام دون الإشارة للملكيات المجاورة، فإن الاصطفاة الفردي له طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم<sup>1</sup>، أي أنه يُعيّن النقطة الفاصلة بين الأملاك العمومية وأملاك الأفراد المجاورة له، فهو مستخرج من المخطط العام للاصطفاة<sup>2</sup>. وعادة ما يكون بطلب من المالك المجاور لتبيان حدود ملكيته وفصلها عن الملك العمومي<sup>3</sup>. وبعد الانتهاء من عملية الاصطفاة بنوعها فإنه طبقاً للمرسوم رقم: 80-99 المؤرخ في: 1980/04/06<sup>4</sup> يتم تصنيف طرق المواصلات في الأملاك العمومية الاصطناعية حسب الحالة إما بمرسوم تنفيذي بالنسبة للطرق الوطنية، أو بقرار وزاري مشترك يصدره وزير الأشغال العمومية ووزير الداخلية بالنسبة للطرق الولائية، أو بقرار من الوالي المختص إقليمياً إذا تعلق الأمر بالطرق البلدية<sup>5</sup>.

### ثانياً: تصنيف الأملاك الأخرى

يُقصد بالأملاك الأخرى من غير طرق المواصلات العقارات المخصصة للمرافق العامة، وكما أشرنا سابقاً فالأملاك والعقارات المخصصة لإنجاز المرافق العامة يشترط فيها أن تكون مملوكة للدولة أو أحد جماعاتها المحلية وأن تكون مهياً وفق غرض المرفق العام. وإذا توافرت تلك الشروط فإن العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة تُدرج وتُصنّف في الأملاك العامة الاصطناعية التابعة لها بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليمياً حسب الحالة<sup>6</sup>، ويثبت إدراج العقار في زمرة الأملاك العامة الاصطناعية بمحضر تعده إدارة الأملاك الوطنية بالاشتراك مع ممثلي المصلحة أو المصالح المعنية<sup>7</sup>. مما سبق يتضح أن التصنيف في طرق المواصلات يتميز عن التصنيف في الأملاك الأخرى بأنه بالإضافة إلى شرط التملك المسبق والتهيئة المسبقة يتطلب شرط ثالث قبلي وهو التصنيف الذي يهدف إلى ضبط الحدود بين طرق المواصلات والملكيات المجاورة.

### المطلب الثاني: زوال الصفة العمومية عن الملك الوطني

يتم إخراج المال من نطاق الأملاك الوطنية العامة (الدومين العام) وتجريده من الصفة العمومية إذا أصبح لا يُحقّق المنفعة العامة التي بسببها اكتسب تلك الصفة، وقد يكون ذلك بفعل الظواهر الطبيعية أو بفعل الإنسان، وهي نفس الوسائل المادية والقانونية التي اكتسب بها المال صفة العمومية، وطريقة الإخراج تختلف بحسب ما إذا كان المال طبيعياً أو اصطناعياً.

<sup>1</sup> انظر: المادة (4/30) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 178، 179.

<sup>3</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 151.

<sup>4</sup> المرسوم 80-99 المؤرخ في: 1980/04/06، يتعلق بتصنيف الطرق، ج ر عدد 15، بتاريخ: 1980/04/08.

<sup>5</sup> انظر: المواد (01) و(04) و(05) من المرسوم 80-90.

<sup>6</sup> انظر: المادة (2/33) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>7</sup> انظر: المادة (3/4) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

### الفرع الأول: زوال الصفة العمومية عن الملك العمومي الطبيعي

بعد تعيين حدود الملك الطبيعي وإدراجه في زمرة الأملاك الوطنية العمومية قد تطرأ عليه تغييرات بحكم الظواهر الطبيعية، تجعل من الحدود السابقة لا تعكس الوضع الجديد فتظهر الحاجة من جديد إلى إعادة تعيين تلك الحدود لتجريد جزء من الملك الطبيعي أو كله من صفته العمومية. غير أن زوال الصفة العمومية عن الملك الطبيعي تفرضه الطبيعة (أولاً)، ثم تُكْرِسه الإدارة بعمل قانوني (ثانياً).

#### أولاً: الزوال الطبيعي

سبق أن ذكرنا أن حدود الأملاك الوطنية الطبيعية البحرية تمتد إلى الشاطئ، الذي يُمَثِّل ذلك الشريط من اليابسة الذي تصله أمواج البحر عندما تبلغ أعلى مستوى لها في السنة وفي الظروف الجوية العادية، لكن عندما يتراجع مستوى تلك الأمواج وتصبح المساحات التي كانت من قبل مُضمَّنة في الأملاك العامة البحرية لا تغمرها الأمواج في أعلى مستواها، فإن ذلك الجزء من الشاطئ يفقد صفاته الطبيعية التي هيأته لكسب الصفة العمومية<sup>1</sup>.

وكذلك الحال بالنسبة للأملاك الوطنية المائية، فعندما تُغير الأنهار والوديان والسواقي مجاريها وتحفر مجاري جديدة، فإن المجاري القديمة من الناحية الواقعية تفقد صفاتها الطبيعية وبالتالي تفقد مبرر اعتبارها من الأملاك العمومية، لأن الظواهر الطبيعية جعلت من استعمالها وتخصيصها للمنفعة العامة أمراً مستحيلاً<sup>2</sup>. أما بالنسبة للموارد والثروات الطبيعية فإن الزوال الطبيعي للصفة العمومية عنها يتحقق بمجرد نضوب مخزون الثروة ذاته، ويتحول مكان وجودها إلى أملاك خاصة للشخص العمومي المالك، ويُتصور ذلك بالنسبة لحقول البترول التي انتهى مخزونها ومناطق الغابات التي أودت بها الحرائق وينابيع المياه فقدت قوة دفعها الطبيعية... إلخ<sup>3</sup>.

#### ثانياً: الزوال القانوني

إن ما تُحدثه الظواهر الطبيعية من تغييرات على شاطئ البحر والأنهار والوديان والسواقي يجب أن تُكْرِسه الإدارة بعمل قانوني، وهي في هذه الحالة لا تملك أية سلطة تقديرية في إخراج مال قد تم تخصيصه بفعل الظواهر الطبيعية للمنفعة العامة ما لم تكن هذه الظواهر قد أخرجته من عداد الأموال العامة، كما أنها

<sup>1</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصرة لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 272 وما بعدها.

<sup>2</sup> محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصرة لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 279.

لا تملك أن تتمسك بالاحتفاظ بالصفة العامة لمال من الأموال إذا كانت الظواهر الطبيعية قد أفقدته هذه الصفة<sup>1</sup>.

وقد تعرّض المشرع الجزائري إلى أحكام تجريد الأملاك من صفتها العمومية في المادة (06) من المرسوم التنفيذي التي تنص على: "يأذن الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه، وفي إطار صلاحياته بعد استشارة الإدارة المعنية بتجريد عقارات الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة، إلا إذا كان هناك مفعول للقوانين والتنظيمات الخاصة التي تنص على غير ذلك، ويثبت بمحضر تسليم العقارات التي جُرِّدت من صفتها العامة لمصلحة أملاك الدولة"<sup>2</sup>.

ويتم تجريد الملك الطبيعي من الصفة العمومية من خلال إعادة تعيين الحدود وفقاً للمعالم الجديدة التي فرضتها الظواهر الطبيعية، والتي تكون وفق الإجراءات والكيفيات التي اتبعتها الإدارة في تعيين الحدود لأول مرة. ولم يُوضَّح المشرع فيما إذا كان قرار إعادة ضبط الحدود بالنسبة لشاطئ البحر هو في الوقت نفسه يُثبِّت الصفة العمومية للجزء من الشاطئ الذي بقيت أمواج تصله في أعلى مستواها ويُجرِّد ذلك الجزء الذي لم تعد تصله مياه البحر من صفته العمومية، أم أن الأمر يتطلب إصدار قرار مستقل يُجرِّد الجزء المكشوف من الشاطئ من صفته العمومية. ونفس الشيء بالنسبة للوديان والسواقي والأنهار إذا غيرت مجراها فهل قرار إعادة تعيين حدودها هو نفسه يُضفي على المجرى الجديد الصفة العمومية كما يُجرِّد المجرى القديم من صفته العمومية.

في ظل سكوت المشرع نعتقد أن قرار إعادة ضبط الحدود سواء بالنسبة لشاطئ البحر أو الوديان والسواقي والأنهار ستكون له وظيفة مزدوجة فهو من جهة يُضفي بشكل صريح على الوضع الجديد للشاطئ أو الأنهار والوديان والسواقي الصفة العمومية ويُجرِّد الجزء الذي لم يعد مشغولاً بالمياه من صفته العمومية بشكل ضمني.

وإذا ما جُرِّدت المساحات المكشوفة من شاطئ البحر التي لم تعد تغمرها الأمواج في أعلى مستواها، فإنها تُدمج قانوناً في الأملاك الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup>، أما للأملاك الوطنية المائية (الأنهار والوديان والسواقي) فإن مصير أراضي المجاري القديمة يختلف باختلاف الجهة المالكة لأراضي المجاري الجديدة كما يلي:

- إذا حفرت الوديان والسواقي الأنهار مجاري جديدة في أراضي تابعة للدولة فإن أراضي المجاري القديمة تُدمج في الأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما يُستنتج بمفهوم المخالفة من نص المادة (08) من القانون رقم: 12/05 المؤرخ في: 2005/08/04 المتضمن قانون المياه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> إبراهيم أحمد الشراوي، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (2/09) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>4</sup> القانون 05-12 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- أما إذا ما شغلت المجاري الجديدة أراضي تابعة للخواص، فإن أراضي المجرى القديم التي ابتعدت عنها المياه، يمكن تقسيمها على الأشخاص الذين شغل المجرى الجديد عقاراتهم كل حسب مساحة الجزء الذي نزع منه بفعل الطبيعة. لكن إذا كان انحراف المياه عن مجراها السابق بشكل جزئي، أو أن إمكانية التعويض العيني تُصبح غير قابلة للتطبيق، يستفيد ملاك الأراضي التي اخترقها المجرى الجديد من تعويض نقدي، يقدر بنفس الكيفية التي تقدر بها العقارات في حالة نزع الملكية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية عن الملك العمومي الاصطناعي

قد يستعمل الجمهور ملكاً عمومياً اصطناعياً لمدة معينة، ثم يقل هذا الاستعمال شيئاً فشيئاً إلى أن ينتهي تماماً، فيصبح من غير المفيد بقاء الصفة العمومية ملازمة له ما دام وجه المنفعة العامة قد انتهى، وهنا يُطرح التساؤل هل يكفي إعراض الجمهور عن استعمال الملك العمومي الاصطناعي لزوال الصفة العمومية عنه (الزوال بالفعل)، أم يجب أن يتم الزوال بقرار إداري؟

اختلف فقهاء القانون الإداري في الإجابة عن هذا التساؤل بين قائل بزوال الصفة العمومية بالفعل (أولاً)، وقائل بأنه لا يكفي ترك الجمهور للملك العمومي الاصطناعي لزوال الصفة العمومية وإنما يجب صدور قرار يُكرّس هذا الترك (ثانياً).

### أولاً: الزوال بالفعل

يرى فريق من فقهاء الإداري أنه بالإمكان زوال الصفة العمومية عن المال بالفعل بشكل عام بغض النظر إن كان من الأموال الطبيعية أو الاصطناعية، وذلك انطلاقاً من أن المادة (688) من القانون المدني أجازت اكتساب المال لصفة العمومية بالفعل كما أسلفنا، فإن المنطق يقتضي بأن يفقد المال الصفة العامة بالوسيلة التي اكتسبها بها، بينما يرى فريق آخر بوجوب التفريق في هذه المسألة بين الأموال العامة الطبيعية (كالبحار والأنهار) وهذه يجوز انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل، بينما الأموال العامة الحكومية (الاصطناعية) فلا يجوز زوال الصفة العمومية عنها بالفعل، وإنما يجب تجريدها من صفتها العامة بقرار<sup>2</sup>. وتطبيقاً لذلك فإن مجرد إعراض الجمهور لمدة طويلة مثلاً عن استعمال ملعب رياضي بسبب رداءته وعدم قيام السلطة المختصة بترميمه أو إعادة تهيئته، أو هجر الجمهور لحديقة عمومية بسبب موت أشجارها وتعطل أوجه التمتع بها، يكون سبباً كافياً لزوال الصفة العمومية عنهما، وذلك بالرغم من بقاء القرار الذي منح الملعب أو الحديقة الصفة العمومية ساري المفعول.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/08، 3) من القانون 05-12 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بعوني خالد، محاضرات في نظام الأملاك العمومية، مرجع سابق، ص 37.

## ثانياً: الزوال بقرار

يرى فريق ثالث من الفقهاء بأن تجريد المال من الصفة العمومية لا يمكن أن يتحقق بالفعل، وإنما يجب أن يصدر القانون أو القرار الذي يزيل على المال صفته العمومية سواء كان طبيعياً أو اصطناعياً، وهو ما قضت به كذلك محكمة النقض المصرية حيث جاء في قرار لها بأنه: "متى كانت هذه الطرق معتبرة في أملاك الحكومة العمومية فلا يمكن زوال هذه الصفة عنها إلا بمقتضى قانون أو أمر كما نص على ذلك صدر المادة (09) من القانون المدني المصري"<sup>1</sup>.

وهو الاتجاه الذي انحاز إليه المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية من أن تجريد الأملاك الاصطناعية من الصفة العمومية لا يكون إلا بقرار، وذلك تأسيساً على قاعدة التماثل أو توازي الأشكال المعروفة في القانون الإداري التي تقضي بأنه إذا كان إكساب المال للصفة العمومية يتم بقرار، فإن تجريده منها يجب أن يتم بنفس الوسيلة التي اكتسبها بها. وعليه إذا ما تم تجريد المال من الصفة العمومية بالمخالفة لهذه القاعدة، كأن يتم اتخاذ قرار التصنيف في الأملاك الوطنية العامة من طرف الوزير المختص، ويتم تجريده منها بقرار من الوالي، فإن هذا القرار يُعتبر معيباً، ويُعطي الحق لكل ذي مصلحة أن يطالب بإلغائه أمام الجهة القضائية المختصة.

وهو ما أكدت عليه المادة (72) من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بقولها: "إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تُبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه"<sup>2</sup>.

لذلك فإن الاستناد إلى المادة (688) من القانون المدني المذكورة للقول بأنه يمكن أن يكتسب المال الصفة العمومية ويفقدها بالفعل لا يُعتبر صحيحاً، لأن هذه القاعدة عامة وهي مقيدة بأحكام خاصة وهي المواد (27) و(28) و(72) من قانون الأملاك الوطنية، التي نصت على أن الإدراج في الأملاك العمومية الاصطناعية يكون باتخاذ قرار التصنيف والإخراج منها يكون بقرار إلغاء التخصيص وفضلاً عن ذلك فإن المادة (688) بدأت بلفظ "تعتبر" التي تختلف في مدلولها عن كلمة "تُكتسب أو تُدرج"، فهي تُعتبر كذلك إلى أن تكتسب الصفة العمومية.

ففي المثالين السابقين إذا كان الزوال للصفة العمومية قد تحقق بالفعل بانتهاء أوجه المنفعة العامة في الملعب والحديقة بانتهاء معالمهما بشكل تام، ولكن مع ذلك يبقى اتخاذ قرار إلغاء التصنيف حيالهما ضروري لتجريدهما نهائياً من الصفة العمومية.

<sup>1</sup> إبراهيم أحمد الشراوي، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/72) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

وتُلحق الأملاك التي أُغِي في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي كانت تحوزها أول الأمر. وفي كل الأحوال يثبت التجريد من الصفة العمومية بمحضر يتضمن جرد أو بيان وصفي للعقارات محل التجريد يسلم حسب الحالة إلى إدارة أملاك الدولة إذا تعلق الأمر بتجريد ملك عومي تابع للدولة، أو إلى الجماعة الإقليمية التي كانت مالكة له أول الأمر<sup>1</sup>.

وإذا ما تم تجريد الأملاك الوطنية سواء الطبيعية منها أو الاصطناعية من صفتها العمومية بالشروط والإجراءات التي رأيناها، فإنه يترتب عن ذلك النتائج التالية:

- فقدان أموال الإدارة لصفقتها العامة، وبالتالي انتهاء تبعيتها للأموال العامة، لا يؤدي إلى خروجها من ذمة الإدارة ولكنها تُدرج وتُلحق بأموالها الخاصة<sup>2</sup>.

- إذا تحولت الأملاك الوطنية المُجرّدة من صفتها العمومية إلى حظيرة الأملاك الوطنية الخاصة يُصبح من الممكن التصرف فيها بعدما كانت مشمولة بقاعدة عدم القابلية للتصرف<sup>3</sup>.

- لا تنتفي عن تلك الأملاك قاعدتي عدم القابلية للتقادم والحجز كما كان سائداً في ظل القانون 90-30، بل تبقى مشمولة بهما حسب القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30، لأن موقف المشرع الجزائري تغير واتجه نحو إضفاء المزيد من الحماية القانونية حتى على الأملاك الوطنية الخاصة<sup>4</sup>.

- لا تُصبح منازعات هذه الأملاك تابعة للقضاء العادي بل تبقى خاضعة للقضاء الإداري، لأن المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمدت معيار عضوي (شكلي) في توزيع الاختصاص بين القضاءين، بموجبه يختص القضاء الإداري بكل المنازعات التي تكون الدولة والولاية والبلدية طرفاً فيها بغض النظر عن موضوع المنازعة.

- تتوقف حقوق الاستعمال العام والخاص التي منحتها الإدارة للشاغلين للأملاك التي جُرّدت من صفتها العمومية، وتملك الإدارة سلطة سحب تراخيص الشغل الخاص للأملاك العمومية دون دفع تعويضات<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/72، 3) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمادة (2/06) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/31) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمادة (3/06) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (2/04) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المرجع نفسه.

<sup>5</sup> أحمد النوعي، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 359.

- يفقد الملاك المجاورون للمال الذي فقد صفته العمومية كل حقوق التمتع التي كانت متاحة لهم على المال العام مثل حق المرور والمطل<sup>1</sup>، بينما يقوم لهم حق جديد وهو حق الشفعة في شراء أجزاء الطرق التي تفقد تخصيصها للمنفعة العامة والمجاورة لألاكهم نتيجة لتعديلات وتقويم الطرق<sup>2</sup>.
- زوال الارتفاقات الإدارية المفروضة على الملاك المجاورين (ارتفاق الابتعاد عن الطريق أو عدم البناء).

### المبحث الثاني

#### طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

يتم اكتساب وتشكيل الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما أشارت المادة (26) من قانون الأملاك الوطنية، إما بطرق القانون الخاص كالعقد والتبرع والتبادل، أو بطرق القانون العام كنزع الملكية وحق الشفعة والتأميم المنصوص عليه في المادة (678) من القانون المدني، وفيما يلي نتولى بيان هذه الطرق في مطلبين كما يلي:

#### المطلب الأول: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون الخاص

بموجب هذه الكيفية تُكتسب الدولة أملاكها بنفس الطريقة التي يكتسب بها الأشخاص الطبيعيون أو الأشخاص المعنوية الخاصة أملاكهم، حيث تدخل الدولة معهم في معاملات امتلاكية طبقاً لقواعد القانون الخاص، مُجرّدة من امتيازات السلطة العامة.

واكتساب الأملاك الوطنية بطرق القانون الخاص يبرز بجلاء الفارق الجوهرى بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، وهو قابلية هذه الأخيرة للتصرف فيها بتلك التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والتبادل، في حين أن الأولى تبقى خاضعة لقاعدة عدم القابلية لتلك التصرفات الناقلة للملكية. وقد ذكرت المادة (26) من قانون الأملاك الوطنية المشار إليها أعلاه، وكذا المادة (39) من ذات القانون، وبعض المواد من المرسوم التنفيذي 427/12 بعضاً من هذه الطرق، ننتاولها كما يلي:

#### الفرع الأول: التبادل (المقايضة)

يُعتبر عقد المبادلة أو المقايضة من العقود المسماة الناقلة للملكية بعوض الواردة في القانون المدني الجزائري. كما نص عليه قانون الأملاك الوطنية، حيث يتم من خلاله تبادل الأملاك العقارية التابعة لأملك الدولة الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها أشخاص خاضعين للقانون العام أو للقانون الخاص، وفيما يلي نتعرف على مفهوم عقد المبادلة (أولاً)، صور المبادلة (ثانياً)، إجراءات المبادلة (ثالثاً).

<sup>1</sup> انظر: المادة (69) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (34) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

**أولاً: مفهوم عقد المبادلة**

تناول المشرع الجزائري عقد المقايضة أو المبادلة في المواد (413) و(414) و(414) من القانون المدني، حيث عرّفته المادة (413) من القانون المدني بـ: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، في عالجت حين المادة (414) الحالة التي تكون فيها الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيمة، حيث يجوز تسوية الفارق بمبلغ من النقود، أما المادة (415) فنصت على أنه تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويُعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء ومشترياً للشيء الذي قايض عليه.

أما قانون الأملاك الوطنية فقد تناول التبادل في المواد من (92) إلى (96) منه، كما تطرق له المرسوم التنفيذي في المواد من (115) إلى (123) منه، وبالرجوع إلى المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية نجدها قد حصرت التبادل في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون غيرها من الأشياء، مُستثنية بذلك كل من الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومن باب أولى الأملاك الوطنية العامة مهما كان نوعها من مجال التبادل<sup>1</sup>.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن الفارق الجوهرى بين عقد المبادلة في القانون المدني وعقد المبادلة في قانون الأملاك الوطنية يتمثل في محل العقد، حيث محله في القانون المدني قد يرد على منقول كما قد يرد على العقارات، لأن المادة (413) لم تُحدّد نوع المال محل المقايضة، أما المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية فقد حصرت في العقارات دون المنقولات.

**ثانياً: صور المبادلة العقارية في قانون الأملاك الوطنية**

حصرت المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية مبادلة العقارات في صورتين هما:

**1- تبادل العقارات فيما بين المصالح العمومية**

تناولت الفقرة الأولى من المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية هذه الحالة، حيث نصت على: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يُحددها التنظيم".

لم تُوضّح هذه الفقرة ما إذا كان التبادل المقصود هو التبادل الذي يتم بين مصالح عمومية تابعة لشخص قانوني واحد أو التبادل الذي بين مصالح عمومية تابعة لشخصين قانونيين مختلفين، رغم أهمية التفرقة بينهما من الناحية القانونية، وفيما يلي بيان ذلك:

**أ- التبادل فيما بين مصالح عمومية تابعة لشخص قانوني واحد:** قد يحصل أن تتبادل وزارة التربية الوطنية عقاراً مع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، أو تتبادل مديرية الضرائب عقاراً مع مديرية البيئة، فهذا التعامل

<sup>1</sup> أنظر: المادة (1/92، 2) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

لا يُعدُّ تبادلًا بالمعنى القانوني الدقيق، لأنه من أهم خصائص عقد المبادلة أنه ناقل للملكية من شخص إلى شخص آخر. وهو الشرط الذي لم يتحقق في هذه المعاملة، لأن التبادل في الحالتين تم بين مصلحتين عموميتين تابعيتين لنفس الشخص القانوني، لذلك كَيْفَتِ المادة (115) من المرسوم التنفيذي التبادل الذي يتم خصوصاً بين المصالح العمومية التابعة للدولة على أنه تغييراً مزدوجاً في التخصيص<sup>1</sup>، الأمر الذي يُفهم منه أن هذا التبادل في الحقيقة لا يُعتبر طريقة من طرق اكتساب وتكوين الأملاك الوطنية الخاصة، لأنه لا يترتب عليه نقل ملكية العقارات محل المبادلة من شخص إداري إلى شخص إداري آخر، كل ما في الأمر تغيير سلطة تسيير تلك العقارات من هيئة إدارية إلى أخرى مع بقائها في ذمة ذات الجهة المالكة.

وقد أشارت المادة (88) من المرسوم التنفيذي أن هذا التغيير في التخصيص يتم بموجب قرار تتخذه الجهة الإدارية التي اتخذت قرار التخصيص أول الأمر، وهي الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، وسنوضح هذه المسألة بالتفصيل عند الحديث عن قواعد استعمال وتسيير الأملاك الوطنية في الفصل الموالي. هذا، ونشير في الأخير إلى أن هذه الصورة من التبادل يجب أن تتم بين مصالح عمومية تابعة للدولة سواء على المستوى المركزي أو المستوى المحلي، أو أن يتم بين مصالح تابعة للولاية أو للبلدية.

**ب- التبادل فيما بين مصالح عمومية تابعة لشخصين قانونيين:** بخلاف الحالة السابقة يُمكن أن يتم تبادل العقارات بين مصلحتين عموميتين تابعيتين لشخصين قانونيين مختلفين، كأن تتبادل مصلحة عمومية تابعة للولاية عقاراً مع مصلحة عمومية تابعة للبلدية، أو تتبادل الولاية أو البلدية عقاراً مع الدولة، ففي كل هذه الحالات تُوصف المعاملة بأنها عقد مبادلة بالمعنى القانوني لأنها تمت بين مصالح وهيئات تابعة لأشخاص قانونية مختلفة وترتّب عليها نقل الملكية بينها.

## 2- تبادل العقارات بين الدولة أو الجماعات المحلية والخواص

هذا النوع من التبادل تناولته الفقرة الثانية من المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية بقولها: "كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني"<sup>2</sup>.

يُلاحظ أن هذا النص عالج فقط حالة المبادلة العقارية التي تتم بين الدولة والخواص، لكن هذا لا يعني أنها الحالة الوحيدة التي تتم فيها المبادلة بين شخص عام وشخص خاص، بل يُمكن أن تتم كذلك بين إحدى الجماعات المحلية (البلدية أو الولاية) والخواص، وهو ما يُستنتج من نص المادة (95) من قانون الأملاك الوطنية، التي أشارت إلى أن تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للجماعات المحلية يجب أن يكون

<sup>1</sup> تنص المادة (115) من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: "يُعدُّ تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة...تغييراً مزدوجاً في التخصيص...".

<sup>2</sup> انظر: المادة (2/92) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

موضوع قرار بناء على مداولة، حيث لم تُشر هذه المادة إلى الطرف الآخر المتبادل معه، والذي يُمكن أن يكون أحد الخواص.

### ثالثاً: إجراءات المبادلات العقارية

حسب المادة (117) من المرسوم التنفيذي فإن إجراءات المبادلة العقارية تختلف باختلاف الجهة المبادرة بالتبادل بحسب ما إذا كانت مصلحة عمومية أو الملاك الخواص.

#### 1- إجراءات المبادلة بمبادرة من مصلحة عمومية

إذا كانت المصلحة العمومية هي صاحبة المبادرة في التبادل فإنها تُوجّه طلبها مرفقاً بالوثائق الثبوتية اللازمة إلى السلطة المختصة (الوالي)، وبعد أن تُوافق هذه الأخيرة تُرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقاً بتقرير إيضاحي يبرر عملية التبادل.<sup>1</sup>

#### 2- إجراءات المبادلة بمبادرة من الخواص

أما إذا كانت المبادرة صادرة عن أحد الملاك الخواص (شخص طبيعي أو معنوي)، فإن الطلب يُرسل مباشرة إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوباً بوثائق الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، كما يتضمن الملف كل وثيقة تُثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية.<sup>2</sup>

يتضح مما سبق أنه أياً كانت الجهة المبادرة بالمبادلة فإن ملف المبادلة في النهاية يوضع بين يدي الوزير المكلف بالمالية الذي سيفصل فيه بقرار إداري.

ولكن قبل أن يتخذ الوزير قرار المبادلة يطلب من المصالح المختصة بالأملاك الوطنية دراسة الملف بهدف التحقق من المسائل التالية:<sup>3</sup>

- وضعية الملك الخاص محل مقترح المبادلة (وثائق الملكية المتعلقة به، التأكد من عدم رهنه،...).
- تحديد معدل فارق القيمة بين العقارين إن وجد.
- التأكد من حقيقة تقديم العقارات المزمع مبادلتها.
- وإذا ما قرر الوزير قبول المبادلة، فإن عليه أن يُضَمِّن قراره البيانات التالية:<sup>4</sup>
- أوصاف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين دفعه للطرف الآخر.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل المحدد لتصفية الرهون المحتملة التي قد تثقل العقار الخاص.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/117، 3) من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (4/117) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (5/117) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المادة (6/117) من المرجع نفسه.

ويثبت التبادل بعقد إداري أو عقد توثيقي بناء على القرار الذي اتخذته الوزير المكلف بالمالية، وإذا تمت المبادلة في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي التي تحرره بصفتها موثقاً للدولة، ويوقع في الولاية، أما إذا تمت في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر أمام موثق مختص، ويمثل مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً الوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد، والشخص المتبادل مع الدولة هو من يتحمل دائماً مصاريف التوثيق<sup>1</sup>.

وفي كلتا الحالتين يُسجّل ويُشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية<sup>2</sup>، بعد أن يُسَدّد الطرف المدين بفارق القيمة ما عليه للطرف الآخر إن وجد<sup>3</sup>، وبانتهاء عملية التبادل يدرج الملك العقاري الجديد قانوناً في الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل الملك الذي تم التنازل عنه للخواص بالمبادلة<sup>4</sup>.

هذا، ونشير أنه إذا تعلق الأمر بعملية مبادلة تباشرها الجماعات المحلية، فإن قرار المبادلة يتخذه الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد موافقة المجلس الشعبي المعني التي تصدر في شكل مداولة، على أن يُتوج هذا القرار بعقد المبادلة الذي يخضع لنفس الشروط والإجراءات المذكورة أعلاه<sup>5</sup>.

وقياساً على عملية المبادلة التي تباشرها الدولة فإن شرط شطب الرهون الواردة على العقار المملوك للمتبادل معه قبل إبرام عقد المبادلة، يجب أن يمتد للمبادلات التي تباشرها الجماعات المحلية استناداً لقاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>6</sup>، ذلك أن تخلف هذا الشرط قد يؤدي إلى إمكانية توقيع الحجز على هذه العقارات، وهو ما يُعد خرقاً لقاعدة عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز.

هذا، وقد نصت المادة (517) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المنازعات الناشئة عن عقد مبادلة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة بعقارات تابعة للخواص يفصل فيها القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية<sup>7</sup>، وهذا بخلاف الأصل العام المنصوص عليه في المادة (800) من ذات القانون المتضمن معيار توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء العادي وهيئات القضاء الإداري الذي يقضي بأن المحاكم الإدارية تختص بجميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً فيها.

<sup>1</sup> انظر: المادة (1/118، 2، 3) من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (120) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (121) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المادة (120) من المرجع نفسه.

<sup>5</sup> انظر: المادة (95) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>6</sup> نصت على قاعدة عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها المادة (2/04) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

وكذا المادة (2/158) من القانون 11-10 المؤرخ في: 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 بتاريخ: 2011/07/03.

<sup>7</sup> انظر: المادة (517) من القانون 08-09، مرجع سابق.

أما المنازعات الناشئة عن عقد مبادلة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة بعقارات تابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية فلا يختص بها القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية، وإنما تبقى خاضعة للأصل العام الذي يقضي باختصاص المحاكم الإدارية بها، وهو ما يستنتج بمفهوم المخالفة من نص المادة (517) سألقة الذكر.

ونُوه في الأخير إلى أن "عبارة الهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام" الواردة في المادة (96) من قانون الأملاك الوطنية لا يُقصد بها الهيئات القضائية المختصة بتطبيق قواعد القانون الإداري كفروع من فروع القانون العام كالمحاكم الإدارية طبقاً لحرفية النص، وإنما المقصود منها الهيئات القضائية التي تطبق القانون المشترك وهو القانون المدني كما ورد في النص الفرنسي، وهذه الهيئات هي جهات القضاء العادي وليست جهات القضاء الإداري.

#### الفرع الثاني: تقسيم العقارات المشاعة

في الحقيقة لا يُعتبر تقسيم العقارات المشاعة طريقة من طرق اكتساب الدولة والجماعات المحلية لأملكها العقارية الخاصة لأن كلاهما مالكاً على الشيوع مع غيره، وإنما اعتبرناها كذلك لكون حصة الدولة أو الجماعات المحلية في العقارات المشاعة لا تُدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بها إلا بعد إجراء عملية فرز الحصص، والتي بعد الانتهاء منها تُصبح حصة الدولة أو الجماعات المحلية المُفرزة تخضع لقانون الأملاك الوطنية بعد أن كانت خاضعة لنظام الملكية المشاعة المنصوص عليه في القانون المدني.

وقد تطرق قانون الأملاك الوطنية للملكية الشائعة بين الدولة والخواص أو بين إحدى الجماعات المحلية والخواص في المواد (97) و(98) و(99) منه، كما تناول المرسوم التنفيذي إجراءات تقسيم العقارات المشاعة في المواد من (124) إلى (129)، وهو ما يدعونا إلى التعرف على حالة الشيوع بين الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية والخواص (أولاً)، إجراءات تقسيم العقارات المشاعة (ثانياً).

#### أولاً: الشيوع بين الدولة أو الجماعات المحلية والخواص

عرّفت المادة (713) من القانون المدني نظام الملكية الشائعة بأنه تملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مُفرزة فهم شركاء على الشيوع، وتُعتبر الحصص متساوية إذا لم يَقم دليل على غير ذلك.

إن هذا النص لم يُحدّد طبيعة الأشخاص الشركاء في الشيوع، لهذا يُمكن أن يكونوا من أشخاص القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، أو يكونوا مزيجاً بين أشخاص القانون الخاص وأشخاص القانون العام، كأن تكون الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية مالكة لعقارات على الشيوع مع الخواص سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وهنا لا يُدرج نصيب الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية في الملك المشاع ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بها إلا بعد إجراء عملية القسمة، متى كان ذلك ممكناً، أما في حالة استحالة

ذلك فإنه يُمكن للدولة أو الجماعات المحلية التنازل عن حصتها في الملكية الشائعة أو تأجيرها لفائدة شركائها في الشيوغ<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات تقسيم العقارات المشاعة

تختلف إجراءات تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص بحسب ما إذا تمت بالتراضي، أو التقاضي.

#### 1- إجراءات القسمة الرضائية

تهدف عملية تقسيم العقارات المشاعة حسب المادة (124) من المرسوم التنفيذي إلى إخراج وفرز حصة الدولة من الملك المشاع بينها وبين غيرها متى كان ذلك ممكناً، وما يبقى منه يبقى مشاعاً بين الملاك الآخرين الشركاء<sup>2</sup>.

والأصل في قسمة العقارات المشاعة التي لها قابلية للتقسيم أنها تتم بالتراضي بين الشركاء في الشيوغ، وفي هذه الحالة فإن المبادرة بتقسيم الملك المشاع تعود إلى مدير أملاك الدولة في الولاية محل العقار المراد تقسيمه أو أحد الملاك الشركاء في الشيوغ<sup>3</sup>، وتتم القسمة وفق الإجراءات التالية<sup>4</sup>:

- تنطلق إجراءات القسمة بتقديم طلب في شكل عريضة كتابية إلى مدير أملاك الدولة مهما كانت الجهة المبادرة إلى التقسيم في الحالة التي يتم فيها الاتفاق على التقسيم بالتراضي.

- فور تلقي مدير أملاك الدولة لمبادرة التقسيم أياً كان مصدرها، يُكَلَّف المصالح المختصة في إدارته بإعداد تقرير يتضمن تقويم الحصص التابعة للدولة والخواص كل على حدة، مع تحديد معدل فارق القيمة بين الحصص إن وجد، كما يتضمن تحديد الحصص المشاعة لكل مالك، ويجب على مدير أملاك الدولة إعلام الملاك على الشيوغ الآخرين بسير هذه العمليات.

- عند الانتهاء من هذه العملية يُبلِّغ مدير أملاك الدولة نتيجة هذه العمليات بالطرق الإدارية إلى كل مالك شريك في الشيوغ.

- يُمكن كل مالك شريك في الشيوغ إبداء ملاحظاته واعتراضاته بشكل كتابي في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغه.

- في حالة عدم وجود أي اعتراض على القسمة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير محضر باقتراح توزيع الحصص ويصادق عليه بقرار من طرف مدير أملاك الدولة.

<sup>1</sup> انظر: المادة (98) من القانون 90-30 المعدلة بالقانون بالمادة (30) من القانون 08-14، مرجع سابق. وكذلك المادة (99) من ذات القانون.

<sup>2</sup> انظر: المادة (124) من المرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (1/126) من المرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

<sup>4</sup> انظر: المواد (126) و(127) و(128) و(129) من المرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

- يُبلّغ مدير أملاك الدولة نسخة من محضر توزيع الحصص لكل مالك على الشيوع بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

وتُسمى هذه القسمة بالقسمة الاتفاقية أو الرضائية، لكن في حالة عدم التراضي تتم القسمة بالتقاضي.

## 2- إجراءات القسمة القضائية

في الحالة التي يتعدّر فيها التراضي لوجود اعتراض وعدم توافق الأطراف على تعديل محضر توزيع الحصص المقترح من مدير أملاك الدولة، فعلى الشريك الذي يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى قضائية على باقي الشركاء أمام الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>، وتُسمى هذه القسمة بالقسمة القضائية.

لم يتطرق المرسوم التنفيذي إلى إجراءات القسمة القضائية لكنه أحالنا في المادة (2/129) منه إلى القواعد العامة وهي أحكام المواد من: (724) إلى: (728) من القانون المدني، حيث بناء عليها تتم القسمة القضائية باتباع الإجراءات التالية<sup>2</sup>:

- تنطلق الإجراءات بتقديم طلب في شكل عريضة كتابية إلى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>، يرفعها الشريك الذي يُريد الخروج من الشيوع على باقي الشركاء بما فيهم الدولة.

- تُعيّن المحكمة خبيراً أو أكثر، إذا رأت ضرورة لذلك، لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عيناً.

- يُكوّن الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية، وإذا تعدّر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عيناً عوّض عن الباقي نقداً.

- يأخذ الشركاء أنصبتهم عن طريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتُصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

- في حالة تعدّر القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني، بحيث تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا ذلك بالإجماع.

تلك هي إجراءات قسمة العقار المشاع بين الدولة والخواص سواء تعلق الأمر بالقسمة الرضائية أو القسمة القضائية وهذا في الأحوال التي يكون فيها الملك المشاع قابلاً للتقسيم، أما في الحالات التي يكون فيها هذا الملك غير قابل للتقسيم لاستحالة ذلك، فإن الدولة عندما تكون شريكاً في الشيوع يُمكنها أن تتنازل

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/126) من المرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المواد من (724) إلى (728) من القانون 75-58، مرجع سابق.

<sup>3</sup> اكتفت المادة (2/126) من المرسوم التنفيذي بالإشارة إلى أن العريضة تُرفع إلى الجهة القضائية المختصة دون تحديدها، لكن من المؤكد أنها جهة القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) طالما أن الدولة ستكون طرفاً في الدعوى بصفتها شريك في الشيوع، وهذا إعمالاً للمادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وليست القضاء العادي (المحكمة الابتدائية) كما أشارت إليه المادة (724) من القانون المدني، والقاضي الإداري سيطيق أحكام القانون المدني على هذا النزاع وليس القانون الإداري.

عن حقوقها في الملك المشاع أو توجّرها لفائدة شركائها في الشيوخ<sup>1</sup>، لكن إذا رفض شريك عدة أو شركاء في ملكية الشيوخ شراء أو استئجار حصة الدولة لأي سبب كان، تباشر هذه الأخيرة بيع حصتها في الشيوخ بأية طريقة تدعو للتنافس كالبيع بالمزاد العلني، وفي كلتا الحالتين تُحدّد إدارة أملاك الدولة قيمة الحقوق المراد بيعها أو استئجارها، ويقع البيع أو التأجير بإذن من وزير المالية<sup>2</sup>.

هذا، ونشير إلى أنه في الحالة التي تكون فيها إحدى الجماعات المحلية مالكة على الشيوخ مع غيرها فإن عملية التقسيم تخضع لنفس الشروط والإجراءات عندما تكون الدولة مالكة على الشيوخ التي تطرقنا إليها منذ قليل، وهو ما أشارت إليه المادة (99) من قانون الأملاك الوطنية.

### الفرع الثالث: الهبات والوصايا

زيادة على ما نصت عليه للمادة (26) من قانون الأملاك الوطنية التي اعتبرت التبرع كطريقة من طرق اكتساب الدولة لمليتها العقارية الخاصة، فإن المادة (39) المعدّلة من ذات القانون قد أكّدت ذلك لما ذكرت أن الهبات والوصايا تُشكّل إحدى طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

وقد تطرق قانون الأملاك الوطنية للهبات الوصايا التي تُقدّم للدولة والجماعات المحلية في المواد من: (42) إلى: (47)، أما المرسوم التنفيذي فقد تناولها في المواد من: (169) إلى: (172)، وذلك من حيث شروطها وإجراءاتها لكن دون الخوض في تعريفها، وهو ما يتطلب منا التعرف على مفهوم الهبة والوصية (أولاً)، ثم إجراءات التبرع لفائدة الدولة والجماعات المحلية (ثانياً).

### أولاً: مفهوم الهبة والوصية

لم يتطرق قانون الأملاك الوطنية إلى تحديد مفهوم الهبة والوصية وترك ذلك لقانون الأسرة، على اعتبار أن الهبات والوصايا المقدمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية وغيرهما من الهيئات العمومية لا تختلف من حيث مفهومها عما هو مستقر في قانون الأسرة.

وبالرجوع لذلك القانون نجد أنه عرّف الهبة بالقول أنها: "تمليك بلا عوض. ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على انجاز"، وأنها: "تتعد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات. وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة"<sup>3</sup>.

من خلال النصين السابقين يتضح أن الهبة هي عقد رضائي قائم على صدور الإيجاب من طرف الواهب والقبول من طرف الموهوب له، وهي لا تتم إلا عن طريق الحيازة. والهبة تنتج آثارها في الحال ولا

<sup>1</sup> انظر: المادة (98) من القانون 90-30 المعدلة بالقانون بالمادة (30) من القانون 08-14، مرجع سابق. وكذلك المادة (99) من ذات القانون.

<sup>2</sup> انظر: المادة (2/125) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر المادة (202) و(206) من القانون 84-11، مرجع سابق.

يتراخى تنفيذها إلى حين موت الواهب فهي عقد تملك في الحال دائماً، ما لم يقترن بشرط أو بأجل ككل العقود الأخرى<sup>1</sup>.

أما الوصية فقد عرّفها المشرع في قانون الأسرة بأنها: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"، وأنها: "تكون في حدود ثلث التركة، وما زاد عن الثلث تتوقف على إجازة الورثة"<sup>2</sup>، وهي ترد على العقارات والمنقولات على حد سواء.

وإذا ما قارنا الوصية بالهبة نجد أن الفارق الجوهرى بينهما هو أن الهبة تصرف نافذ في الحال، أما الوصية فهي تصرف يُبرم في حياة الموصي لكنه نفاذه يبقى مؤجل إلى ما بعد وفاة الموصي. وسواء تعلق الأمر بالهبات أو الوصايا فإنها لا تُقدّم إلا للدولة أو مؤسساتها العمومية أو الجماعات المحلية، وتكون الوصايا صادرة عن الأفراد أما الهبات فتكون من الأفراد أو الأشخاص المعنويين الوطنيين أو الأجانب، كالهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعددة الأطراف، وفي هذه الحالة تخضع لأحكام المعاهدات التي تكون الجزائر طرفاً فيها مع هذه المنظمات والهيئات<sup>3</sup>. وتقبل الدولة مثل هذه الهبات طالما لم تكن مشروطة بشروط تتعارض مع المصلحة العامة أو النظام العام<sup>4</sup>.

### ثانياً: إجراءات التبرع لفائدة الدولة والجماعات المحلية

التبرع لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية قد يتخذ شكل الهبة أو الوصية، وقد حدّد المرسوم التنفيذي إجراءات تقديم الهبات والوصايا لفائدة الدولة وقبولها، والتي تكون وفق الخطوات التالية<sup>5</sup>:

- يتعيّن على كل موثق أوّتمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يُعلم بها الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلاً للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها فور افتتاحها أمامه، وعلى الموثق أن يُرفق إعلامه بالنسخة الحرفية للتراتب التي اتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها وبقائمة الورثة الذين علم بوجودهم.

- قيام الوزير المكلف بالمالية بعد إعلامه قانوناً بالهبة أو الوصية بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً لإجراء تحقيق قبلي يستهدف تقدير مدى أهمية الوصية أو الهبة وملائمة وجهة الأملاك

<sup>1</sup> زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 32.

<sup>2</sup> انظر: المادتين (184) و(185) من القانون 84-11 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (42) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملالك الوطنية، مرجع سابق، ص 481.

<sup>5</sup> انظر: المواد من (169) إلى (172) من المرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

الموهوبة أو الموصى بها والشروط المحتملة لتخصيصها، وكذلك معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم لها.

- إذا انتهى تحقيق إدارة أملاك الدولة بتقرير ايجابي فإن الوزير المكلف بالمالية يقرر وحده أو بالاشتراك مع الوزير المعني - حسب الحالة - قبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، أما إذا أفضى التحقيق إلى تقرير سلبي فإن الوزير يرفض الهبة، ويكون ذلك في أجل ثلاثة أشهر (03) ابتداءً من تاريخ إعلامه بها. أما إذا كانت الوصايا لفائدة المؤسسات العمومية الأخرى من غير ذات الطابع الإداري فإنها تقبلها وفقاً لقوانينها الأساسية.

- يتم تثبيت هبات الأملاك المنقولة الموجهة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية الإدارية بموجب عقد إداري يُبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة الوطنية المستفيدة من الهبة إن اقتضى الأمر، أما هبات العقارات فتثبت بذات العقد بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

- بعد تسليم الأملاك الموصى بها أو الموهوبة لإدارة الأملاك الوطنية أو للمؤسسة العمومية الوطنية الإدارية المستفيدة، فإنه يتم إدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة، ومن ثم تصبح خاضعة للنظام القانوني الذي يحكم هذه الأملاك. أما الأملاك الموصى بها أو الموهوبة للهيئات والمؤسسات العمومية غير الإدارية فإنها تُدمج في أملاكها.

أما الهبات والوصايا المقدمة للولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية التابعة لهما فإنها حسب قانون الأملاك الوطنية تُقبل أو تُرفض من قبل المجلس الشعبي المعني بموجب مداولة<sup>1</sup>، غير أن الهبات والوصايا الممنوحة للولاية من جهات خارجية لا تُقبل إلا بعد الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالداخلية<sup>2</sup>، وكذلك الحال بالنسبة للهبات والوصايا الممنوحة للبلدية أو أحد مؤسساتها العمومية فهي الأخرى لا تكون مداولة قبولها نافذة إلا بعد المصادقة عليها من الوالي<sup>3</sup>.

#### الفرع الرابع: الاقتناء (الشراء)

يُعتبر الشراء سبباً هاماً من أسباب كسب الملكية سواء بالنسبة للأفراد أو للدولة، إلا أنه بالنسبة لهذه الأخيرة يقتصر على العقارات دون المنقولات (أولاً)، ويخضع لإجراءات خاصة (ثانياً).

<sup>1</sup> انظر: المادة (46) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (3/134) من القانون 12-07 المؤرخ في: 2012/02/21، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 بتاريخ: 2012/02/29.

<sup>3</sup> انظر: المادة (57) من القانون 11-10، مرجع سابق.

**أولاً: تعريف الشراء العقاري من طرف الدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية**

عرّف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنه: "عقد مُلزم للجانبين، إذ هو يُلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر، ويُلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمناً نقدياً"<sup>1</sup>، كما عرّفه الأستاذ محمد حسنين بأنه: "عقد يمثل الوجه الثاني من المعاملة أو التصرف القانوني لعقد البيع فكلاهما أي البيع والشراء وجهان لتصرف قانوني واحد، وكان الرومان يسمونه الشراء والبيع"<sup>2</sup>. أما المشرع الجزائري فقد عرّف البيع والذي يقابله الشراء في المادة (351) من القانون المدني بقولها: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخرًا في مقابل ثمن نقدي".

يتّضح من التعاريف السابقة أن عقد الشراء المدني ينصب على العقارات والمنقولات لعموم لفظة "شيء"، أما في قانون الأملاك الوطنية فهو ينصب على العقارات دون المنقولات كما هو منصوص عليه في المادة (91) من قانون الأملاك الوطنية المعدلة بالمادة (28) من القانون رقم: 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم: 30/90، لذلك عرّفه الفقه بأنه: "عقد تُلزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية لفائدة البائع، مقابل أن يُلزم هذا الأخير بنقل الملكية لها"<sup>3</sup>.

ونعتقد أن الدولة لا تلجأ إلى أسلوب شراء العقارات سواء تمثلت في قطع أرضية أو مباني أو محلات تجارية إلا إذا كانت العقارات التي بحوزتها لا تتلاءم مع الوظيفة التي سيؤديها المرفق العام المراد انجازه على العقار المزمع شراؤه، ولم تتمكن من الحصول عليها بالطرق الأخرى كالتبادل والهبات والوصايا. فمثلاً المنطق يقتضي ألا تلجأ الدولة لأسلوب شراء العقارات إذا كان بإمكانها الحصول عليها عن طريق المبادلات.

ولا تظهر الدولة في عقد الشراء بمظهر السيادة بل تتعامل كشخص عادي، لكن يتوجب عليها مراعاة المصلحة العامة ومصلحة الدولة، إذ أن المشرع فرض تدخل إدارة الأملاك الوطنية في عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>4</sup>.

ولكون عقد البيع العقاري أو الشراء العقاري سواء تم من طرف الأفراد أو من طرف الدولة ومؤسساتها العمومية من العقود التي تنصب على حق عيني عقاري، فإن الملكية فيه لا تنتقل بمجرد انعقاد العقد بل اشترط فيه المشرع الرسمية، أي وجوب تحريره في عقد رسمي تحت طائلة البطلان المطلق<sup>5</sup>. وفي حالة الشراء من طرف الدولة فإن مديرية أملاك الدولة المختصة هي من تتولى تحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 21.

<sup>2</sup> محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 09.

<sup>3</sup> محمود شوارق، تدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية في ضوء في ضوء الميثاق الجماعي الجديد، دون دار نشر، المغرب، 2007، ص 144.

<sup>4</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 160.

<sup>5</sup> انظر: المادة (324 مكرر 1) من الأمر 75-58 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

والدولة عند قيامها بإبرام عقود الشراء العقاري، مثلها مثل الأفراد، لا يُمكنها الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا بعد بتسجيله في مفتشية التسجيل والطابع وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>1</sup>، وهذا للإعلان عن كل التصرفات القانونية الواردة على العقار وإعلام الغير بها لخلق الثقة في التعامل بشأن هذه العقارات<sup>2</sup>. وهو ما أُكِّد عليه المادة (109) من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

### ثانياً: إجراءات الشراء العقاري من طرف الدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية

على الرغم من أن الشراء العقاري من عقود القانون الخاص، إلا أن كون الإدارة طرفاً فيه، فإن ذلك يُفرض نوعاً من الخصوصية عليه، فيتميز ببعض الإجراءات والشكليات التي تستهدف بصفة جوهرية تأكيد تحقيق المصلحة العامة وسد الثغرات التي قد تقود إلى بعض الانحرافات التي تُهدِّد مصالح الدولة المالية<sup>3</sup>. ولم ينص المشرع في قانون الأملاك الوطنية قبل التعديل على إجراءات وشكليات معينة لإتمام عمليات الشراء التي تقوم بها الدولة، سوى أنه أشار في المادة (91) منه إلى أن عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، يجب أن تخضع للأحكام التي ينص عليها القانون.

غير أن المشرع في القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 أجرى تعديلاً لفظياً طفيفاً على المادة (91) وعزَّزها بالمواد (91) و(91 مكرر) و(91 مكرر 1) و(91 مكرر 2)، التي تكفَّلت ببيان الأشكال والكيفيات التي تشتري بها الدولة العقارات، أين خض المشرع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بدور استشاري ورقابي لإتمام عقد الشراء<sup>4</sup>، كما خصها بدور تقدير القيمة التجارية لمحل الشراء بصفتها خبير عقاري للدولة، وتوثيق عملية الشراء بصفتها موثق للدولة.

وحسب تلك النصوص فإن دور إدارة أملاك الدولة في الشراء العقاري الذي تقوم به الدولة لفائدتها أو لفائدة مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، يتجلى في النقاط التالية:

- لا يجوز القيام بعمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية أو المحلات التجارية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية (م 91 مكرر).

<sup>1</sup> أعتت المادتين (271) (5/353) الدولة من حقوق التسجيل ورسوم الإشهار فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال العقارية. أنظر: الأمر 76-105 المؤرخ في: 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 105، سنة 1976.

<sup>2</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 378.

<sup>4</sup> أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص ص 72، 74.

- تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتحديد القيمة التجارية للعقارات المتوقع شراؤها من طرف المصالح الإدارية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، ولها في سبيل القيام بذلك أن تطلب أية معلومات من الإدارات المالية التابعة للدولة، كإدارة الضرائب، التسجيل والطابع، تُمكنها من تحديد قيمة العقار المراد شراؤه حسب التعاملات العقارية للخواص (م 91 مكرر 1).

- تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتحرير العقود المثبتة لعملية الشراء التي تُعنى بها المصالح العمومية للدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية (م 91 مكرر 2)، على أن يتم توقيعه من قبل البائع ومُمثِّل المصلحة الإدارية أو المؤسسة أو الهيئة التابعة للدولة، وذلك بعد أن يُدوع ثمن العقار لدى الخزينة العمومية لصالح البائع، ويصادق على العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق للدولة، ثم يسجل ويشهر في المحافظة العقارية الواقع بها العقار محل المعاملة.

- ينتج عن هذا العقد أن يتم تخصيص تلك العقارات بقوة القانون للجهة الإدارية المستفيدة من هذه العملية، بعد إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة (م 91 مكرر 2).

أما فيما يخص إجراءات شراء العقارات والحقوق العقارية من المصالح والمؤسسات العمومية التابعة للجماعات المحلية فتكون طبقاً للقواعد المحددة في هذا المجال ولقانون الولاية وقانون البلدية وما يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون العام

بالإضافة إلى لجوء الإدارة لطرق القانون الخاص لاكتساب أملاكها الوطنية الخاصة، فقد أجاز لها المشرع اللجوء لطرق القانون العام، التي تُعد طرق اكتساب استثنائية لا تلجأ إليها الدولة والجماعات المحلية إلا عند عدم إمكان الاكتساب بطرق القانون الخاص، وقد حصرتها المادة (26) من قانون الأملاك الوطنية في نزع الملكية للمنفعة العمومية (الفرع الأول)، والشفعة الإدارية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة

نتناول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كإجراء استثنائي تلجأ إليه الدولة لاكتساب أملاكها الوطنية الخاصة من حيث مفهومه (أولاً)، وإجراءاته (ثانياً).

#### أولاً: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

نستعرض في هذا البند تعريف نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، ثم الخصائص العامة لنزع الملكية.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/91) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمادة (60) من القانون 11-10، مرجع سابق. والمادة (110) من القانون 07-12، مرجع سابق.

## 1- تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

يُقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة على المستوى الفقهي بأنه: "إجراء يتخذ شكل العملية الإدارية تُجبر الإدارة بمقتضاها أحد الأفراد على أن يتخلى لها عن ملكية عقار بهدف تحقيق المنفعة العامة ولقاء تعويض عادل مسبق"<sup>1</sup>، ويُعرّفه الدكتور محمد فاروق عبد الحميد بأنه: "طريقة استثنائية للحصول على ملكية الأموال الفردية الخاصة دون رضا مالكيها، وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة وتغليبها عن مصلحة المالك الخاصة... مقابل تعويض عادل"<sup>2</sup>، أما الدكتور محمد أنس قاسم جعفر فقد عرّفه بأنه: "إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>3</sup>.

لقد أجمعت التعاريف السابقة على أن نزع الملكية هو إجراء استثنائي يحمل في طياته اعتداء خطير على الملكية الخاصة، لا يُبرره سوى تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة دون التضحية بهذه الأخيرة. ولا تلجأ إليه الإدارة إلا عند حاجتها الماسة لأموال عقارية تلبية لمتطلبات المنفعة العامة.

أما على المستوى التشريعي فقد عرّف المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة (677) من القانون المدني التي نصّت على: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل". كما عرّفته المادة (02) من القانون 91-11 بقولها: "يُعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"<sup>4</sup>.

## 2- الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة

يُعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً خطيراً يستهدف الملكية الخاصة للحفاظ على المصلحة العامة، لذلك حرصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة على التخصيص عليه، فالمادة (20) من دستور سنة 1989 ودستور سنة 1996 نصت على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، أما المادة (22) من التعديل الدستوري لسنة 2016 فقد تراجعت عن مبدأ التعويض القبلي

<sup>1</sup> أحمد طلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 121.

<sup>2</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 396.

<sup>3</sup> محمد أنس قاسم، النظرية العامة للأملاك الإدارية والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

<sup>4</sup> انظر: المادة (02) من القانون 91-11 المؤرخ في: 1991/04/27، يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 بتاريخ: 1991/05/08.

وأبقت على مبدأي التعويض العادل والمنصف، أما إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بصفته أسلوباً استثنائياً لكسب الملكية العامة، فقد نظمها القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

ولنزع الملكية للمنفعة العامة الخصائص التالية<sup>1</sup>:

- أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على عقار مادي مملوك للأفراد، وتأسيساً على ذلك لا يقع نزع الملكية على المنقولات أو الحقوق العينية التبعية، وإذا كان العقار المنزوع ملكيته مثقلاً بها، فإنه سيتطهر منها كأثر من آثار نزع الملكية.
- إن نزع الملكية للمنفعة العامة من اختصاص السلطة الإدارية ولصالحها، وإن كان من الجائز أن يكون المستفيد من العقارات المنزوعة شخصاً خاصاً يدير مرفقاً عاماً، بناءً على عقد التزام أبرمه مع الإدارة، أو شخصاً خاصاً يمارس نشاطاً ذا نفع عام لا تتوافر فيه صفة المرفق العام.
- نزع الملكية للمنفعة العامة هو أسلوب استثنائي لاكتساب الإدارة لأموالاً أو حقوق عقارية، لذلك لا يتم اللجوء إليه إلا لمواجهة احتياجات آنية وحالية تتعلق بمشاريع التهيئة والتعمير والمنشآت الكبرى، وهذا يعني أن الإدارة يُمنع عليها اللجوء إلى هذا الأسلوب لمواجهة احتياجات مستقبلية أو بغرض تنمية احتياجاتها العقارية فقط.
- وأخيراً لا نزع للملكية بلا تعويض قبلي وعادل، وهو أمر تفرضه ضرورة التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للأفراد المنزوعة ملكيتهم، وهو في نفس الوقت تطبيق سليم لمبدأ المساواة بين الأفراد إزاء الأعباء العامة.

ثانياً: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

- طبقاً للقانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون نزع الملكية، فإن إجراءات نزع الملكية في الجزائر تمر بالمراحل التالية:
- 1- الإعلان عن المنفعة العامة: تبدأ هذه المرحلة بطلب توجهه الإدارة طالبة نزع الملكية إلى الوالي، مرفقاً بملف يتضمن على الخصوص<sup>2</sup>:
  - تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية مع الإشارة إلى النتائج السلبية التي أفضت إليها محاولات الاقتناء بالتراضي.

<sup>1</sup> للتفصيل أكثر أنظر: عليوات ياقوته، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 005، العدد 09، جوان 2016، ص ص 109، 113.

<sup>2</sup> انظر: المادة (02) من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في: 27/07/1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11، ج ر عدد 51 بتاريخ: 1993/08/01.

- الهدف من العملية الذي يجب أن يكون مرتبطاً بمشاريع التهيئة والتعمير والأشغال الكبرى.
- مخطط توضيحي يحدد طبيعة الأشغال وموقعها، وتقرير بياني للعملية وإطار التمويل.
- وفور تلقي الوالي لملف نزع الملكية للمنفعة العامة وتأكده من استيفائه للوثائق الضرورية، يقوم الوالي عبر خطوتين بما يلي:

أ- **افتتاح التحقيق المسبق:** بعد دارسته للملف يقوم الوالي بإصدار قرار يتضمن في الوقت نفسه فتح التحقيق وتشكيل لجنة لهذا الغرض تتكون من ثلاثة أشخاص، بهدف إثبات مدى فاعلية وجدوى المنفعة العمومية<sup>1</sup>، هذا القرار يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات التالية<sup>2</sup>:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بداية ونهاية التحقيق.
- تشكيلة اللجنة (أسماء وألقاب وصفات أعضائها).
- كفاءات وإجراءات عمل اللجنة (أوقات وأماكن الاستقبال، دفتر تسجيل الشكاوى...).
- الهدف من العملية.
- مخطط يحدد طبيعة وموقع الأشغال المراد إنجازها.

وقبل (15) يوماً من تاريخ فتح التحقيق يجب أن يُعلق قرار افتتاح التحقيق بمقر البلدية المعنية، كما يجب أن ينشر في يوميتين وطنيتين وفي مدونة قرارات الولاية<sup>3</sup>.

وعند انتهاء اللجنة من مهمتها تُرسل نتائج عملها في شكل تقرير مفصل للوالي مرفقاً بجميع الوثائق الثبوتية، والذي يجب أن تفصح فيه بشكل صريح عن رأيها في مدى فاعلية المنفعة العمومية، كما يزود الوالي من جهته الأشخاص المعنيين بنسخة من التقرير بناء على طلبهم، لتمكينهم من ابداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم<sup>4</sup>.

ب- **التصريح بالمنفعة العمومية:** بعد تأكيد لجنة التحقيق على المنفعة العامة للمشروع، يتم التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة بموجب<sup>5</sup>:

- قرار وزاري مشترك صادر عن (الوزير المعني، وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية)، في حالة كون الأملاك موضوع نزع الملكية تقع في إقليم أكثر من ولاية.
- قرار من الوالي عندما يكون الملك المراد نزعه واقعاً في إقليم ولاية واحدة.

<sup>1</sup> انظر: المادة (03) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/06) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (2/06) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المادة (09) من المرجع نفسه.

<sup>5</sup> انظر: المادة (1/10) من المرجع نفسه.

ومهما كانت الجهة التي اتخذت قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإنه يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات التالية<sup>1</sup>:

- الهدف من عملية نزع الملكية المزمع القيام بها.
  - مساحة وموقع العقارات المراد نزع ملكيتها.
  - حصيلة الأشغال التي سيشعر فيها.
  - تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
  - المدة القصوى لإنجاز نزع الملكية، والتي يجب ألا تتجاوز (04) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.
- ويكون هذا القرار محل نشر في الجريدة الرسمية (إذا كان قراراً وزارياً مشتركاً) أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية (إذا كان القرار صادراً عن الوالي)، كما يكون محل تعليق في مقر البلدية موقع العقار، ويجب تبليغه لكل شخص معني بنزع ملكيته<sup>2</sup>. غير أنه إذا كان نزع الملكية يتعلق بإقامة مشاريع لصالح الدفاع الوطني فإنه يتم الاستغناء عن إجراء التحقيق المسبق ولا يُنشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة بل يكفي تبليغه لكل من يُحتمل نزع ملكيته<sup>3</sup>.

وينتج عن قرار التصريح بالمنفعة العامة الآثار الآتية<sup>4</sup>:

- بمجرد التصريح بالمنفعة العامة، فإن نزع الملكية يُصبح مُمكنًا، بمعنى أن هذا الإعلان يخول للإدارة المضي في إجراءاتها، ولكن استكمال هذه الإجراءات ليس أمراً إلزامياً على الإدارة، فلها حق إلغاء الإعلان.
- هذا التصريح لا يمنع الملاك في استعمال أملاكهم، وبالتالي فإنهم يستطيعون استعمال ملكيتهم وإدارتها بالرغم من صدوره.

وإذا ما صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقاً للإجراءات والشكليات المقررة، كان لكل ذي مصلحة حق الطعن فيه أمام القضاء الإداري في أجل أقصاه شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع إلى غاية الفصل في الموضوع نهائياً<sup>5</sup>، على أن تفصل الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع في الطعن في أجل شهر اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى، والحكم الصادر عن الجهة القضائية يعتبر حضورياً تجاه كل شخص حتى ولو لم يكن طرفاً في الخصومة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/10) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (11) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (12) من القانون 91-11، مرجع سابق.

<sup>4</sup> أحمد رحال، مرجع سابق، ص 157.

<sup>5</sup> انظر: المادة (13) من القانون 91-11، مرجع سابق.

<sup>6</sup> انظر: المادتين (13) و (15) من المرجع نفسه.

**2- تحديد الأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها وتعيين أصحابها (التحقيق الجزئي):** خلال (15) يوماً التالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة، يُعين الوالي خبيراً عقارياً معتمداً قصد القيام بعملية التحقيق الجزئي حول الأملاك المراد نزعها وبيان ملاكها ضمن المهلة المحددة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويجب أن يتضمن قرار التعيين تحت طائلة البطلان البيانات التالية<sup>1</sup>:

- اسم ولقب وصفة المحقق.

- المقر أو الأماكن والأيام وساعات العمل لإيداع الاحتجاجات.

- تاريخ بداية ونهاية التحقيق.

والهدف من التحقيق الجزئي هو أولاً تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المأكورة تحديداً دقيقاً وحضورياً وبكل الوسائل، وثانياً تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، وفي حالة انعدامها يتم التحقق عن طريق معاينة حقوق الملكية في العقارات المعينة<sup>2</sup>، وتثبت حقوق الملكية في هذه الحالة بتسليم المستغلين أو الحائزين للمحقق وثائق الحالة المدنية وإشهاد مكتوب يُثبت مدة الحياة وأية وثيقة أخرى تُثبت حقوق الحياة<sup>3</sup>.

ويتوج هذا التحقيق الجزئي بإعداد مخطط جزئي ومحضر مؤقت يُدون فيه المحافظ المحقق جميع المعلومات والتصريحات التي تحصل عليها، ثم يقوم بنشر ولمدة (15) يوم كاملة نتيجة ما توصل إليه في مقر البلدية والولاية التي تقع فيها العقارات المراد نزع ملكيتها، ويتلقى خلال هذه المدة جميع المطالبات والاعتراضات المتعلقة بعملية نزع الملكية<sup>4</sup>.

وفي وجود حالة اعتراضات جدية ينتقل المحقق من جديد بعد انقضاء مدة الـ (15) يوماً إلى عين المكان، ثم يحرر محضراً ختامياً يُقيد فيه نتائج ما توصل إليه، مبرزاً قائمة العقارات المحقق فيها وهوية المالك أو الملاك بالنسبة لكل عقار، ويرسله للوالي في الأجل المحدد في قرار تعيينه<sup>5</sup>.

**3- تقرير تقييم العقارات:** بعد تلقي الوالي للمحضر الختامي للتحقيق الجزئي من طرف الخبير العقاري، فإنه يُحيل لإدارة أملاك الدولة قصد تقويم الأملاك موضوع نزع الملكية ملفاً يشتمل على:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- المخطط الجزئي المرفق بقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العينية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المادة (12) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (13) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أمر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 85.

<sup>4</sup> انظر: المواد من (23) إلى (26) من المرجع نفسه.

<sup>5</sup> انظر: المادة (27) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>6</sup> انظر: المادة (31) من المرجع نفسه.

وعلى مصالح أملاك الدولة أن تراعي في تقدير التعويضات تغطية جميع الأضرار الناشئة عن نزع الملكية وبقيمتها الحقيقية يوم إجراء التقييم، وفي سبيل تحديد ذلك يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تطلب من الإدارات المالية الأخرى جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقديرات الجبائية<sup>1</sup>.

**4- قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية:** بناءً على تقرير التقييم الذي تُعده إدارة أملاك الدولة، يُصدر الوالي المختص إقليمياً بالموازاة لذلك قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، الذي يجب أن يتضمن لزوماً البيانات التالية<sup>2</sup>:

- قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها.

- هوية الملاك أو أصحاب الحقوق.

- مقدار التعويض وطريقة حسابه.

ويبلغ هذا القرار لكل مخاطب بنزع الملكية مع مبلغ تعويضه المقترح، وبالموازاة مع ذلك تُودع مبالغ التعويض المقترحة لدى خزينة الولاية، وفي حالة عدم قبولهم لمبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة، فإنه يتوجب عليهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يرونه مناسباً في غضون الـ (15) يوماً الموالية لتبليغهم.

وعند تعذر الاتفاق بالتراضي يمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل<sup>3</sup>.

**5- قرار نزع الملكية:** يُمكن للوالي اتخاذ هذا القرار في إحدى الأحوال التالية<sup>4</sup>:

- إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار القابلية للتنازل.

- إذا لم يعترض المخاطب بنزع الملكية وسحب المبلغ المودع في الخزينة (حصول اتفاق بالتراضي).

- إذا صدر قرار نهائي من الجهة القضائية لصالح الهيئة القائمة بنزع الملكية.

ويترتب على قرار نزع الملكية الآثار الآتية:

- يُجيز هذا القرار للجهة التي أصدرت قرار نزع الملكية حيافة العقار، بشرط أن تكون هذه الجهة قد راعت الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري والتعويض.

- يُزيل قرار نزع الملكية من ذاته وفي تاريخ نشره جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نُزعت ملكيتها.

- تنتقل حقوق الدائنين المسجلة طبقاً للقانون، على العقارات المنزوع ملكيتها إلى التعويض.

<sup>1</sup> انظر: المادتين (32) و(33) من المرجع نفسه.

<sup>2</sup> انظر: المادة (37) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادتين (38) و(39) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>4</sup> انظر: المادة (29) من القانون 91-11، مرجع سابق.

- جميع دعاوى الفسخ والاستحقاق وجميع الدعاوى الخاصة بالحقوق العينية لا توقف نزع ملكية العقار أو تمنع أثره، وتُنقل حقوق المطالبين في هذه الدعاوى إلى قيمة التعويض ويصبح العقار محرراً. وبعد إصدار قرار نزع الملكية، يتعين على الإدارة أن تُبلّغ للمخاطب بنزع الملكية والمستفيد منه، علاوة على نشره في مجموعة العقود الإدارية للولاية، بالموازاة مع ذلك يُسجّل قرار نزع الملكية مجاناً ويشهر في المحافظة العقارية، وحينئذ يجب على المنزوع ملكيتهم إخلاء الأماكن، وإلا طُبقت ضدهم إجراءات التنفيذ الجبري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشفعة الإدارية

اكتفت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على النص بأن الشفعة تُعتبر وسيلة استثنائية تخضع للقانون العام لكسب الملكية العقارية للدولة، دون التطرق إلى مفهومها وإلى الكيفيات والإجراءات التي تتم بها هذه الشفعة، سواء ضمن النصوص القانونية أو التنظيمية، وعليه سنقف على تعريف حق الشفعة في القانون المدني ومن ثم ايجاد تعريف للشفعة الإدارية (أولاً)، ثم على حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة على مختلف أنواع العقارات (ثانياً).

### أولاً: تعريف الشفعة الإدارية

في ظل غياب نصوص قانونية أو تنظيمية تُحدّد لنا مفهوم الشفعة الإدارية لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة، حيث تُعرّف الشفعة حسب نص المادتين (794) و(795) من القانون المدني على أنها: "رخصة قانونية تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، بموجبها يتقرر لأشخاص معينين حق الشراء بالأولوية دون غيرهم، كمالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع".

وقياساً على التعريف الذي جاء به القانون المدني للشفعة يُمكن تعريف الشفعة الإدارية بأنها: "هي رخصة تُجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط وحالات خاصة"، أو هي: "الآلية التي تسمح للسلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك من أجل وبغرض استعماله في وضع سياستها"<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق يُمكن التمييز بين الشفعة المدنية والشفعة الإدارية من خلال النقاط التالية:

- أن المستفيد من الشفعة الإدارية هم أشخاص القانون العام (الدولة والجماعات المحلية)، بينما المستفيد من الشفعة المدنية هم أشخاص القانون الخاص.

<sup>1</sup> انظر: المادتين (41) و(43) من المرسوم التنفيذي 91-186، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أحمد رحال، مرجع سابق، ص 199، 200.

- الشفعة الإدارية دائماً تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة كالتأثير المسبق عن المعاملات العقارية لتفادي ارتفاع الأسعار، بينما الشفعة المدنية إلى تحقيق مصلحة خاصة للأفراد كدفع الضرر عن الشريك أو الجار بسبب دخول أجنبي في الملكية العقارية أو ضمان بقاء الملكية داخل الأسرة<sup>1</sup>.

- أن الدولة والجماعات المحلية تتمتع بالأولوية والأسبقية في ممارسة حق الشفعة حتى لو لم تكن لها علاقة بالعقار، بينما الشفعة المدنية يجب أن تكون له علاقة بالعقار ويخضع لترتيب الشفعة الذي ذكرته المادة (795) من القانون المدني.

### ثانياً: حالات ممارسة الدولة والجماعات المحلية لحق الشفعة

أوردت (99) من المرسوم التنفيذي 12-427 ثلاث حالات يُمكن فيها للدولة والجماعات المحلية ممارسة حق الشفعة، بالإضافة إلى حالات أخرى قُدرت بقوانين خاصة، وهي:

**1- ممارسة الدولة لحق الشفعة في الأراضي الفلاحي:** هذه الحالة نصّت عليها المادة (62) من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي منحت الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الشفعة بالأولوية لاكتساب الحصة المعنية بالبيع أو اكتساب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه<sup>2</sup>. واضح من خلال هذا الإجراء أن المشرع أراد أن يُمكن الدولة من محاربة المضاربة غير المشروعة في الأراضي الفلاحية، وكذلك المحافظة على المناطق الحساسة وما يوجد بها وعلى ضفافها من غابات وحظائر طبيعية<sup>3</sup>.

**2- ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة في الأراضي العمرانية:** من جهة أخرى نصّت المادة (71) من قانون التوجيه العقاري المذكور على إمكانية الحصول على العقارات باستعمال الشفعة في الأراضي العمرانية سواء من طرف الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، وذلك بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لإجراء نزع الملكية، وأكّدت أن تلك الهيئات تمارس حق الشفعة بالأولوية بغض النظر عن ترتيب الشفعة المذكور في المادة (795) من القانون المدني<sup>4</sup>، وهو نص خاص يضع الدولة والجماعات المحلية في مرتبة أعلى من بقية الشفعة للحصول على العقار محل الشفعة، ويجد هذا التفضيل أساسه في المنفعة العامة التي تريد الدولة تحقيقها باستعمال حق الشفعة بالأولوية.

**3- ممارسة الدولة لحق الشفعة على كل العقارات:** بموجب تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة، الذي ترى

<sup>1</sup> أحمد رحال، مرجع سابق، ص 201.

<sup>2</sup> انظر: المادة (62) من القانون 25-90، مرجع سابق.

<sup>3</sup> أحمد رحال، مرجع سابق، ص 202.

<sup>4</sup> انظر: المادة (71) من القانون 25-90، مرجع سابق.

فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف<sup>1</sup>، وقد قُدرت هذه الحالة لمواجهة التصريحات الكاذبة وفقاً لمعايير محددة وإجراءات واجبة الاحترام<sup>2</sup>.

4- ممارسة الدولة للشفعة بموجب قوانين خاصة: كحق الشفعة المقرّر للدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية طبقاً لأحكام المرسوم 83-344 المتضمن حرية المعاملات، حيث ألزم الدولة بالتدخل للحلول محل المشتري لشراء العقار من الأجنبي والتنازل عليه لفائدة المواطن الذي يحتل العقار محل المعاملة. حق الشفعة المقرر في المادة (2/216) من الأمر 06-07 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها والتي تقضي بحق الدولة في الشفعة إذا بيعن المحال التي تُمارس فيها العيادات الاستشفائية الخاصة.

<sup>1</sup> انظر: المادة (118) من الأمر 76-105، مرجع سابق.

<sup>2</sup> دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانون والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 101-102.

## الفصل الرابع

### قواعد استعمال وتسيير الأملاك الوطنية

تختلف وظيفة الأملاك الوطنية بحسب ما إذا كان المال التابع لإحدى الأشخاص الإدارية يُعدُّ من أموالها العامة أو الخاصة، فأموال الإدارة العامة كما أشرنا إلى ذلك في موضع سابق مخصصة لتحقيق المنفعة العامة للجمهور، أما أموالها الخاصة فهي في الأصل تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية لفائدة الشخص العمومي المالك لها.

وإذا كان الحال كذلك فإن طريقة تصرّف واستغلال الإدارة لتلك الأموال تختلف بحسب الوظيفة التي سيؤديها كل صنف من أموالها، وهي في كل الأحوال تختلف عن طرق تصرّف الخواص في أموالهم. وهو ما سنتناوله ضمن هذا الفصل في مبحثين، بحيث نخصص الأول لدراسة طرق استعمال الأملاك الوطنية العامة، والثاني للتعرف على طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

### المبحث الأول

#### طرق استعمال الأملاك الوطنية العامة

سبق القول بأن الأملاك الوطنية العامة مشمولة بقاعدة عدم جواز التصرّف فيها، وقلنا بأن المقصود بالمنع من التصرف هي تلك التصرفات الناقلة للملكية التي تتعارض مع هدف تخصيص المال العام للمنفعة العامة، مما يُفهم منه أن التصرفات التي لا تتعارض تماماً مع ذلك الهدف أو تُقلِّل منه يجوز إجراؤها على المال العام، ومن ذلك استعمال المال العام في إطار تحقيق النفع العام، سواء تم ذلك في شكل استعمال جماعي مشترك أو في شكل فردي خاص.

وأياً كانت الطريقة التي يُستعمل بها المال العام، فإن ذلك يجب أن يتم في إطار احترام جملة المبادئ والشروط التي تحكم هذا المال، والتي تهدف في النهاية إلى ضمان مطابقة طرق الاستعمال للأهداف التي سيؤديها.

ويتم استعمال الأملاك الوطنية العامة حسب قانون الأملاك الوطنية بإحدى طريقتين، إما الاستعمال الجماعي العام أو الاستعمال الفردي الخاص، وونتاول كل طريقة في مطلب مستقل كما يلي:

#### المطلب الأول: الاستعمال الجماعي العام

حسب ما أشارت الفقرة الأولى من المادة (61) من قانون الأملاك الوطنية والمادة (59) من المرسوم التنفيذي<sup>1</sup>، فإن هذا النوع من الاستعمال يمكن أن يتم بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة عن طريق مرفق عام أو الاستغلال بالامتياز، وفيما يلي نتعرّف على كل منهما:

<sup>1</sup> انظر: المادة (61) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمادة (59) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

## الفرع الأول: الاستعمال الجماعي المباشر

الاستعمال العام المباشر للأملاك الوطنية العامة هو الاستعمال الذي يكون متاحاً لجميع المواطنين على قدم المساواة ودون أية هيئة وسيطة، وهو استعمال يتفق تماماً والغرض الذي من أجله خُصص المال العام، وهو ما أكدت عليه المادة (63) من المرسوم التنفيذي التي نصت على: "الاستعمال المشترك أو الجماعي للأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالاً مباشراً هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها".

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (62) من قانون الأملاك الوطنية على المبادئ العامة التي تحكم الاستعمال الجماعي للمال العام بقولها: "يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية"، وفيما يلي نتناول هذه المبادئ بشيء من التفصيل:

## أولاً: مبدأ حرية الاستعمال

إن مبدأ الحرية الذي ما انفكت المواثيق والاتفاقيات الدولية وكذا كل الدساتير والقوانين الداخلية تُكرّسه، يجد في الأموال العامة مجالاً رحباً لتطبيقه، إذ كثيراً ما يعكس الاستعمال الجماعي للمال العام مظهراً من مظاهر ممارسة الحريات الشخصية<sup>1</sup>، فالسير في الطريق العام يتوافق مع ممارسة حرية التنقل، وحضور تجمع في إحدى القاعات العامة يتوافق مع حرية الاجتماع التي تترتب عن حرية الانتماء إلى الجمعيات الثقافية والأحزاب السياسية، واستعمال التجار المتنقلين للأسواق يتطابق مع حرية التجارة، وهكذا. وبمقتضى ذلك فإن الاستعمال العام يتم بحرية كاملة من جمهور المستعملين دون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة<sup>2</sup>، كالسير في الشوارع والطرق العامة والتجول في الساحات والحدائق العامة، وكذا ارتياد الشواطئ والمتاحف ودور العبادة لممارسة الشعائر التعبدية.

وإذا كانت حرية الاستعمال العام تقتضي استعمال الجمهور لهذا المال العام في أي وقت دون انتظار إذن من أي كان، فإن ذلك لا يعني أن هذه الحرية مطلقة، بل ترد عليها بعض القيود والتي تستهدف في الحقيقة تنظيم استعمال المال العام بما يضمن في النهاية حرية استعماله من قبل الكافة على قدم المساواة.

وتتمثل هذه القيود فيما يلي<sup>3</sup>:

- يجب أن يتوافق الاستعمال العام مع الغرض الذي أُعد له المال العام أو الذي يتفق مع طبيعته، وإلا أصبح الاستعمال غير مشروع أو يتطلب الحصول على ترخيص مسبق، فمن يستعمل الشوارع للعب الكرة

<sup>1</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 176.

<sup>2</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 76.

<sup>3</sup> محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص 574، 575.

أو وضع بعض الأغراض الخاصة، بشكل يعيق المارة والسيارات يعتبر قد استعمل هذا المال في غير الغرض الذي خصص من أجله، وبشكل لا يتلاءم مع طبيعته (المادة 63 من المرسوم التنفيذي).

- احترام قواعد الضبط الإداري ومراعاة مقتضيات النظام العام بعناصره الثلاثة (الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة) عند استعمال المال العام، ومثال ذلك بالنسبة لقواعد الضبط الإداري لوائح المرور التي تنظم سير الأفراد والسيارات بما يمنع تصادمها، أو اللوائح التي تمنع مرور الشاحنات ذات الوزن الثقيل في شوارع وسط المدينة، وبالنسبة لمقتضيات النظام العام منع الضوضاء للحفاظ على السكنية العامة، ومنع رمي الفضلات في الشوارع والحدائق العامة للحفاظ على الصحة العامة.

وهو ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة (65) من المرسوم التنفيذي عندما نصت على: "ويمكن للسلطات الإدارية المختصة مع ذلك أن تُقنن هذا الاستعمال قصد الحماية الإدارية، وضمان النظام العام، والمحافظة على الملك العمومي... أو على حسن استعماله".

لكن إذا تجاوزت لوائح الإدارة حدود حماية المال العام وضمان النظام العام، وبالتالي منعت الأفراد بشكل كامل دون مبرر من الانتفاع بالأموال العامة تُعتبر قد تعسفت في استعمال سلطتها، مما يعطي الحق لكل من تضرر من ذلك رفع دعوى تجاوز السلطة أو دعوى التعويض أمام القضاء المختص، إذا ما ترتب على تنفيذ قرارات الإدارة المعيبة أي ضرر للمنتفعين<sup>1</sup>.

ويترتب على مبدأ حرية استعمال المال العام النتائج التالية<sup>2</sup>:

- عدم جواز منع الاستعمال العام أو إخضاعه لترخيص قبلي.  
- عدم شرعية الموانع العامة أو القطعية التي تُقام ضد المستعملين الراجلين أو الركاب، باستثناء الموانع النسبية التي تتخذ بسبب خصائص بعض الطرق لضمان أمن المرور وسهولته، ومثالها منع أنواع من السيارات من المرور في بعض الطرق، أو حجز بعض الممرات للحافلات أو سيارات الأجرة، أو سيارات الإسعاف، أو تخصيص بعض الطرق للراجلين فقط.

### ثانياً: مبدأ المساواة بين المنتفعين

هذا المبدأ له ارتباط وثيق بسابقه، فما دام الجمهور يتمتع بحرية استعمال المال العام فهذه الحرية يجب أن يتساوى فيها جميع الأفراد طالما كانوا متساوين في مراكزهم القانونية والتنظيمية<sup>3</sup>. يتفرع مبدأ المساواة بين المنتفعين في استعمال الأموال العامة عن مبدأ تساوي الجميع أمام القانون، الذي حرصت كل المواثيق الدولية وداستير دول العالم على التنصيص عليه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عايلى رضوان، مرجع سابق، ص 77.

<sup>2</sup> انظر: المادتين (1/65) و(66) من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 221.

<sup>4</sup> من بينها الدستور الجزائري الذي نص عليه في (37) من دستور 2020.

ويُقصد بالمساواة في هذا المجال أن يكون الاستعمال العام أو المشترك للمال العام متاحاً بنفس الشروط لجميع المنتفعين، الأمر الذي يترتب عليه أنه في حالة وضع شروط أو ضوابط معينة من قبل الإدارة لتنظيم استعمال المال العام فيجب أن تطبق على جميع المنتفعين المتواجدين في نفس الظروف أو في ذات المراكز القانونية وبنفس الأسلوب<sup>1</sup>.

ويسمح لكل الأفراد بموجب هذا المبدأ الدخول إلى كل الأماكن العمومية دون تمييز، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (68) من المرسوم التنفيذي على أنه: "عملاً بالمبدأ الأساسي القاضي بتساوي الجميع أمام القانون، وفي إطار التشريع المعمول به، يتمتع جميع الرعايا بالتساوي في حق الاستعمال والمعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها الموضوعة تحت تصرفهم، كما يتمتعون بالتساوي في الدخول ولا سيما إلى المعالم والمباني والحدائق العمومية...، مع اشتراط الامتثال للتنظيمات السارية عليها الخاصة بحفظ النظام والمحافظة عليها".

والمساواة بشكل عام لا يمكن أن تكون مطلقة بل هي نسبية، أي تتحقق بين أفراد الفئة الواحدة متى تماثلت في ظروفها ومراكزها، لذلك لا يتعارض مع مبدأ المساواة صور التمييز النسبية التالية<sup>2</sup>:

- تخصيص بعض الحدائق العامة لاستعمال الأطفال فقط مع أسرهم، أو لاستعمال الشيوخ للراحة والاستجمام.

- حجز جزء من الشاطئ وتخصيصه لاستعمال النساء فقط.

- حجز ممرات لذوي الأسبقية في المرور.

- تخصيص أماكن من الطريق العام لوقوف بعض المركبات فقط.

فهذه الصور تبدو مخالفة لمبدأ المساواة بمفهومه المطلق، ولكن نظراً لأنها تستهدف مصلحة عامة فتكون مشروعة ومبررة باعتبار أن المساواة ليست مطلقة وإنما هي نسبية.

وقد نصت على بعض هذه الاستثناءات المادة (3/68) المذكورة بقولها: "غير أنه يمكن للولاية أن ينشئوا داخل التجمعات السكنية وعلى الطرق الكثيفة الحركة حواشي لذوي الأسبقية في المرور لتسهيل حركة وسائل النقل العمومي وتوقفها، وضمان حسن سير المصالح العمومية المدعوة إلى التدخلات المستعجلة".

### ثالثاً: مبدأ مجانية الاستعمال

إذا كان الجمهور المستعمل للمال العام يمارس حرية عامة، فإن ذلك يقتضي مبدئياً أن يكون هذا الاستعمال مجاناً، فلا يدفع المواطن أي إتاوة أو رسم مقابل استعمال الطريق العام أو التنزه في حديقة الحيوانات أو الشاطئ، إلا أن هذا المبدأ بدأ يتراجع مع بداية تغير النظرة لوظيفة الأموال العامة، فبعد أن

<sup>1</sup> انظر في هذا المعنى: محمد رفعت عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 575.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 575، 576.

كانت مقتصرة على أداء وظيفة اجتماعية، اتجه الفقه الحديث إلى القول بإمكانية الحصول على مردود مالي من استعمال الأموال العامة وهو ما أطلق عليه بالاتجاه الاقتصادي، ولكن هذا المردود يجب أن يكون في شكل إتاوات ورسوم معقولة وليس في شكل مداخيل تجارية بحتة<sup>1</sup>.

ومن أمثلة ذلك أن تفرض إدارة الشواطئ والبلدية بعض الرسوم على دخول بعض الشواطئ، أو فرض رسوم عند دخول حدائق الحيوانات أو المتاحف أو المناطق الأثرية<sup>2</sup>، أو فرض رسم معين مقابل ترك السيارة في أماكن مخصصة ومعدة كحضائر لوقوف السيارات على بعض أجزاء الأملاك الوطنية العامة. وقد نصت المادة (67) من المرسوم التنفيذي على هذا المبدأ والاستثناءات الواردة عليه بقولها: "تتطلب مجانية استعمال الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع استعمالاً مشتركاً، ألا يخضع هذا الاستعمال لدفع أتاوى ما عدا الحالات المنصوص عليها في القانون.

غير أن بعض مرافق الأملاك العامة داخل التجمعات السكنية يمكن أن تهيئها السلطات الإدارية المختصة تهيئة خاصة فتجعل منها حضائر لوقوف السيارات بمقابل...".

ولكن مع ذلك يبقى الأصل أن الاستعمال الجماعي للمال العام هو استعمال مجاني يمارسه الأفراد بكل حرية دون ترخيص مسبق من الإدارة وعلى قدم المساواة، وهو ما يميزه عن الاستعمال الخاص للمال العام.

### الفرع الثاني: الاستعمال الجماعي غير المباشر

إلى جانب الاستعمال الجماعي العام المباشر للأموال العامة، هناك الاستعمال غير المباشر الذي يتم بواسطة مرافق عامة، وتعتمد هذه الطريقة حينما لا يكون الاستعمال المباشر ممكناً بالنظر للغرض المخصص له هذا المال.

وقد نصت المادة (61) من قانون الأملاك الوطنية والمادة (78) من المرسوم التنفيذي على أن الاستعمال غير المباشر للأموال العامة يتم بواسطة الامتياز أو الاستغلال (أولاً)، أو التخصيص للإدارات العمومية (ثانياً).

### أولاً: الاستعمال بواسطة صاحب الامتياز أو الاستغلال

قد تعهد الهيئة العمومية المالكة للمال العام بتسيير بعض مصالحها العمومية التي ستوضع تحت تصرف الجمهور إلى شخص طبيعي أو معنوي بموجب عقد امتياز، يستفيد بموجبه هذا الأخير من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه، ولفائدة المصلحة العمومية.

<sup>1</sup> عايلى رضوان، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> محمد رفعت عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 576.

وحسب نص الفقرة الثانية من المادة (78) فإن صاحب الامتياز يلتزم بالقيام مقام الهيئة العمومية المالكة في الاضطلاع بمهمة المصلحة العمومية، فاستغلال صاحب الامتياز لمحطة نقل المسافرين يجعله يلتزم بتمكين الجمهور من استعمال هذا المرفق وتوفير خدمة النقل لهم.

وقد تكلف الهيئة العمومية المالكة إحدى المؤسسات أو المقاولات العمومية من غير الإدارات العمومية بتسيير واستغلال بعض مصالحها العمومية باسمها ولحسابها، وهو ما يُعرف بالتسيير بالوكالة كما أشارت إلى ذلك الفقرة الأولى من المادة (61) من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة تضطلع هذه الهيئة أو المؤسسة المسيرة بمهمة المصلحة العمومية أو مهمة المنفعة العامة، وكمثال على ذلك تسيير المطارات في الجزائر من قبل مؤسسة عمومية تسمى مؤسسة تسيير مطارات الجزائر، وتسيير السكك الحديدية من قبل مؤسسة عمومية تسمى مؤسسة النقل بالسكك الحديدية، وتتخذ هذه المؤسسات شكل المؤسسات العمومية الاقتصادية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

والوسيلة التي تسند بها الهيئة العمومية المالكة تسيير أملاكها تختلف بحسب ما إذا كانت الهيئة المسند لها شخصية عمومية أو شخصية خاصة، فهذه الأخيرة يسند لها التسيير بموجب عقد امتياز طبقاً للمادة (2/55) من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup>، وهو عقد إداري مرفق بدفتر شروط، لذا فالمنازعات المترتبة عنه تكون من طبيعة إدارية ينظر فيها القضاء الإداري<sup>3</sup>.

أما إذا كانت الهيئة المسند إليها تسيير أو استغلال أملاك وطنية عمومية هي شخصية عمومية، فإن وسيلة الإسناد حينئذ تكون بمقتضى قانون، وهو ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة (78) من المرسوم التنفيذي، كإسناد إنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها، والتوزيع العمومي للغاز للشركة الوطنية للكهرباء والغاز بموجب القانون رقم: 07/85 المؤرخ في: 1985/08/29<sup>4</sup>.

وفي كلتا الحالتين فإن الشخصية الإدارية المالكة للمال العام لا تملك حيال هذه الهيئات إلا وظيفة الرقابة قصد ضمان تقديم الخدمة العمومية وحماية هذه الأموال والمحافظة عليها، دون التدخل في تسيير شؤونها.

وتخول سلطة التسيير الممنوحة للهيئات العمومية أو الخاصة من قبل الهيئة العمومية المالكة - حسب ما ورد بنص المادة (65) من قانون الأملاك الوطنية - حق الانتفاع بهذا المال العام الذي يخولها

<sup>1</sup> انظر: المادة (61) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> القانون 88-01 المؤرخ في: 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02 بتاريخ: 1988/01/13.

<sup>3</sup> عبد الله بن سالم باحماوي، مرجع سابق، ص 85.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

- امتيازات خاصة بالاستفادة من ناتجه وتحصيل الأتاوى من المستعملين، وقد أوردت المادة (79) من المرسوم التنفيذي مجمل الحقوق والامتيازات التي تتمتع بها الهيئة المسيرة لجزء من الأملاك العامة وهي:
- القيام بجميع الأشغال الضرورية لاستغلال المصلحة أو النشاط.
  - منح غيرها رخص شغل أجزاء من الأملاك العامة التي تسييرها مقابل أجره تتقاضاها، شريطة ألا يتعارض هذا الترخيص بالشغل مع المهمة التي يؤديها المرفق العام.
  - الحق في تحصيل المداخل الناتجة عن الأملاك العامة المسندة إليها أو الممنوحة إليها بموجب عقد الامتياز، وتحصيل الأتاوى من المنتفعين.
  - الحق في تلقي تعويضات من الشخص العمومي المالك، إذا مس هذا الأخير حقها في الانتفاع بهذه الأملاك من خلال تغيير تخصيص مرفق الأملاك العامة أو نزع الصفة العمومية عنه.
- ومقابل هذه الامتيازات يلتزم صاحب الامتياز أو المؤسسة العمومية المستفيدة من تسيير جزء من الأملاك الوطنية العمومية بتقديم الخدمة العمومية حسب طبيعة المرفق المعهود به إليه والمحافظة عليه وصيانته، وهو ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة (64 مكرر) من قانون الأملاك الوطنية، كما يلتزم بدفع إتاوة سنوية تحصل لفائدة ميزانية الجماعة العمومية المالكة (المادة 64 مكرر 1).

#### ثانياً: الاستعمال بواسطة التخصيص للإدارات العمومية

مقتضى هذه الصيغة من الاستعمال أن تقوم الجهة صاحبة الملك العمومي بموجب عقد تخصيص بوضع الملك العمومي تحت تصرف إحدى مصالحها أو مصالح خارجة عنها من أجل تقديم الخدمة العمومية<sup>1</sup>.

وحسب نص المادة (80) من المرسوم التنفيذي فإن استعمال المرافق الإدارية العامة للأملاك الوطنية العامة يتم بناء على عقد تخصيص<sup>2</sup> بموجبه يتكفل المرفق العام بتسيير الملك العمومي المخصص، وأشارت ذات المادة أن التخصيص يمكن أن يكتسي طابعاً داخلياً عندما تضع شخصية عمومية أحد أملاكها تحت تصرف إحدى مصالحها، أو يكتسي طابعاً خارجياً عندما تضع شخصية عمومية أحد أملاكها تحت تصرف شخصية عمومية أخرى أو تحت تصرف إحدى مصالح هذه الشخصية العمومية.

وبمقتضى هذا التخصيص تلتزم المصلحة أو الإدارة المخصص لها بنفقات صيانة الملك أو مرافق الأملاك الوطنية الموضوعة تحت تصرفها التي تتناسب مع أوجه الاستعمال التي يمارسها هذا المرفق على المال العام، أما الإصلاحات الكبرى فتبقى مبدئياً على عاتق الشخصية العمومية المالكة، وإذا تسببت

<sup>1</sup> خديجة غازي، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 16، العدد 01، جوان 2021، ص 46.

<sup>2</sup> يلاحظ أن المشرع سماه "عقد تخصيص"، إلا أنه في الحقيقة يتم بموجب قرار انفرادي صادر عن الجهة المالكة للملك العمومي يتضمن تحديد عناصر الأملاك موضوع التخصيص، وهو في العادة لا يكون مرفقاً بدفتر شروط.

المصلحة أو الإدارة المخصص لها في فقدان الملك أو إتلافه تحملت مسؤولية ذلك تجاه الشخصية المعنوية المالكة.

وفي كل الأحوال فإن الشخصية المعنوية المالكة تبقى محتفظة بحق مراقبة استعمال الملك العمومي المخصص، وهو ما نصت عليه الفقرات (05) و(06) و(07) من المادة (80) من المرسوم التنفيذي. ومهما يكن عليه الحال فيما يتعلق بالاستعمال الجماعي للمال العام سواء تم بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر عن طريق الإدارات العمومية أو عن طريق مؤسسات عمومية غير إدارية أو بواسطة الامتياز، فإن هذا الاستعمال كما نصت المادة (63) من المرسوم التنفيذي قد يكون عادياً إذا كان في متناول الجميع، متطابقاً مع الغرض الذي يؤديه الملك العمومي المقصود، وقد يكون غير عادي إذا لم يكن متطابقاً كلية مع الغرض الذي خصص له المال العام لكنه لا يتعارض معه. لكن هناك حالات يستعمل فيها المال العام بشكل فردي، وهو ذلك الاستعمال الذي يستأثر فيه فرد أو مجموعة من الأفراد باستعمال المال العام مانعاً غيره من استعماله، وهو ما يعرف بالاستعمال الخاص للمال العام.

#### المطلب الثاني: الاستعمال الفردي أو الخاص

يكون استعمال الأملاك الوطنية العامة فردياً أو خاصاً في حالة استئثار فرد أو مجموعة من الأفراد بجزء من هذه الأملاك مانعين غيرهم من استعمالها<sup>1</sup>، وهو استعمال يخضع لترخيص مسبق من الهيئة العمومية المالكة مقابل أتاوى يدفعها المستفيد أو المستفيدين، وهو ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة (62) من قانون الأملاك الوطنية والمادة (2/64) من المرسوم التنفيذي.

والاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة كما نصت على ذلك الفقرة الأخيرة من المادة (64) من المرسوم التنفيذي قد يكون عادياً وقد يكون غير عادي شأنه في ذلك شأن الاستعمال العام، ويكون الاستعمال الخاص عادياً عندما يستعمل شخص معين جزء من مال عام هو مخصص أصلاً للاستعمال الخاص، لذلك فهو لا يتعارض مع الغرض الذي خصص له المال العام، ومن ثم فهو لا يتطلب ترخيص مسبق من السلطة الوصية، ومثاله شغل شخص لمكان في السوق العامة لبيع سلعه، وهو بهذا يقترب من الاستعمال العام المباشر للأملاك العمومية، لكنه يختلف عنه في أن الاستعمال الخاص العادي للمال العام يمنح المستفيد منه حقاً مكتسباً بالأولوية في شغل الجزء المخصص له.

ويكون غير عادي عندما ينفرد شخص ما باستعمال جزء من مال عام مخصص لاستعمال الجمهور، لذلك فهو لا يتطابق كلية مع الغرض الذي خصص له المال العام ولكنه لا يتعارض معه، ومن

<sup>1</sup> انظر في هذا المعنى: سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1979، ص 57.

ثم يجب أن يخضع لترخيص مسبق من الجهة المختصة، ومثاله السماح لصاحب مقهى بوضع كراسي في الرصيف، أو الترخيص لشخص بإقامة كشك لبيع الجرائد والأزهار في مرفقات الطرق العامة.

وإذا كان الاستعمال العام للأملاك الوطنية العامة - كأصل عام - يتم بشكل مجاني وبدون رخصة مسبقة من الجهة العمومية المالكة، فإن الاستعمال الخاص للمال العام يكون بمقابل وغالباً ما يتم بترخيص من الجهة الإدارية المختصة، انطلاقاً من سلطتها التقديرية التي تستند إلى عاملين هما<sup>1</sup>:

- عدم تعارض هذا الاستعمال مع مبدأ تخصيص المال العام للمنفعة العامة.
  - عدم عرقلة الاستعمال الخاص لاستعمال عموم الأفراد للمال العام بحسب الغرض المخصص له.
- وتتخذ موافقة الإدارة المسبقة بالاستعمال الخاص غير العادي للأملاك الوطنية العامة حسب نص الفقرة الثانية من المادة (63) من قانون الأملاك الوطنية إما شكل رخصة (قرار إداري) وإما في صورة عقد بينها وبين المنتفع أو المنتفعين انتفاعاً خاصاً، لذلك سوف نتناول كل منهما على حدا كما يلي:

### الفرع الأول: الاستعمال الخاص بموجب ترخيص (رخصة الشغل المؤقت)

يتم الترخيص باستعمال الأملاك الوطنية العامة استعمالاً فردياً غير عادي بقرار تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة بناء على التماس من طالبي الانتفاع، وتتمتع في إصداره بسلطة تقديرية واسعة حتى تتمكن من مراعاة المصلحة العامة المتصلة بالمال المراد الترخيص باستعماله<sup>2</sup>، وللإدارة إلغاء ترخيص الاستعمال غير العادي في أي وقت إذا خالف المرخص له شروط الترخيص، أو اقتضت المصلحة العامة في أي جانب من جوانبها ذلك، ويعتبر المرخص له باستعمال المال العام استعمالاً فردياً غير عادي في مركز تنظيمي، لذلك فإنه يخضع في استعماله لهذا المال لقواعد تنظيمية تكون معدة سلفاً، ويجوز تعديلها بصرف النظر عن إرادته، كما أن مقابل الاستعمال الذي يدفعه للإدارة لا يعد أجراً، لأنه ليس في مركز تعاقدية وإنما مجرد رسم تستطيع الإدارة تغيير قيمته بإرادتها المنفردة.

ويتمثل الاستعمال الخاص لجزء من الأملاك الوطنية العمومية بموجب ترخيص حسب نص المادة (64) من قانون الأملاك الوطنية في رخصة الطريق ورخصة الوقوف.

### أولاً: رخصة الطريق

تخول رخصة الطريق أحادية الجانب حق الشغل المؤقت لجزء من الطريق العام، ومن أمثلة ذلك إقامة شخص ما محطة لتوزيع الوقود على حافة الطريق العام، أو إقامة أكشاك بيع الصحف والمجلات<sup>3</sup>، وما يميز رخصة الطريق أنها تتطلب إحداث تعديلات وتغييرات على المال العام المستعمل مثل أشغال

<sup>1</sup> خديجة غازي، الصادق ضريفي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 182.

<sup>3</sup> جلول حيدور، رخصة الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر

2020، ص 1466.

البناء أو الحفر أو الهدم، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (72) من المرسوم التنفيذي بقولها: "تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً مع إقامة مشتملات في أرضيتها...".  
ويسلم هذه الرخصة حسب الحالة<sup>1</sup>:

- المدير العام للوكالة الوطنية للطرق السريعة إذا كان الشغل على حافة طريق سريع.
  - المدير الولائي للأشغال العمومية المختص إذا كان الشغل على حافة الطريق الوطني أو الولائي.
  - الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إذا تعلق الأمر بالطرق البلدية.
- وحسب نص المادة (73) من المرسوم التنفيذي فإن القرار الإداري المتضمن الترخيص المؤقت بشغل الطريق يجب أن يتضمن ما يلي<sup>2</sup>:
- مدة الاستعمال الخاص المسموح به.
  - تحديد نطاق الجزء من المال العام المرخص باستعماله.
  - تحديد شروط الاستعمال الخاص من جانب المنتفع التي يجب أن تراعي دائماً مقتضيات المنفعة العامة المخصص لها المال العام المرخص باستعماله.
  - تحديد المقابل المالي الذي يجب أن يدفعه المنتفع أو المنتفعين لفائدة الشخصية المعنوية التي سلمت الرخصة، والذي يجب أن يُكَيَّف على أنه أتاوى أو رسم وليس أجره، وبالتالي يجوز للإدارة زيادته في كل وقت بإرادتها المنفردة.
  - العقوبات المطبقة في حالة الإخلال بشروط الاستعمال.
- وإذا كانت هذه البيانات مقررة لمصلحة الإدارة، فإنه في المقابل يتمتع صاحب الرخصة بجملة من الحقوق ذكرتها المادة (64) من قانون الأملاك الوطنية والمادة (74) من المرسوم التنفيذي، وهي<sup>3</sup>:
- الحق في الطعن بالإلغاء لقرارات الإدارة القاضية برفض منح الرخصة بشكل تعسفي.
  - للإدارة أن تطلب من المستفيد برخصة أن يقوم على نفقته بتغيير مواقع قنوات الماء والكهرباء والغاز والهاتف بسبب أشغال ذات منفعة عامة، لكن إذا كانت هذه الأشغال من أجل تغيير محور الطريق أو إنجاز عمليات تهيئة حضرية، فإن قيام صاحب الرخصة بتغيير مواقع هذه القنوات يخوله الحق في الحصول على التعويض المناسب.
  - يمكن لشاغل مرفقات الأملاك الوطنية العامة أن يطالب بالتعويض إذا أُلغيت الرخصة قبل الأجل في الحالات التالية:

<sup>1</sup> انظر: المادة (07) من المرسوم 83-699، مرجع سابق. والمادة (82) من القانون 11-10، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (73) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (64) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمادة (74) من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

- إذا كان الإلغاء بسبب أشغال لا تمت بصلة لمصلحة المال العام الذي تم شغله.
- إذا كان غرض الإلغاء هو تجميل الطريق أو تغيير محوره.
- إذا كانت نفقات أنابيب الماء والكهرباء والغاز والخطوط الهاتفية تستهلك خلال فترة طويلة بالنظر لمدة الرخصة الأصلية.
- إذا انقضى أجل الرخصة حق للشاغل المؤقت طلب تجديدها.
- وتنتهي صلاحية الرخصة في أغلب الأحيان بانتهاء المدة القانونية المحددة للاستعمال، أو بعدم استعمال المال العام المرخص به خلال مدة معينة يحددها دفتر الشروط، ويترتب على ذلك الآثار التالية<sup>1</sup>:
- مغادرة المستغل أو صاحب الرخصة لأجزاء الأملاك العمومية التي كان يستعملها.
- الإدارة المانحة للرخصة غير ملزمة بالتعويض في حالة عدم تجديد الرخصة.
- على صاحب الرخصة تحطيم منشآته، وفي حالة رفضه تصبح تابعة للأملاك العامة بعد مغادرته الأماكن.
- في حالة عدم خروج صاحب الرخصة من الأماكن بعد انتهاء مدة الرخصة، يصبح في حكم

#### ثانياً: رخصة الوقوف

تعتبر رخصة الوقوف النموذج الثاني من الرخص الإدارية أحادية الطرف، وما يميز هذه الرخصة عن سابقتها أنها تمنح للاستعمال الذي لا ينطوي على أي مساس أو تغيير للمال العام المراد شغله، أي لا يتطلب اتصالاً دائماً بالمال، بمعنى أن يكون لصاحب الرخصة مجرد اتصال خارجي لا يتضمن تثبيت أية منشآت على المال العام<sup>2</sup>.

وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (71) من المرسوم التنفيذي بقولها: "تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً دون إقامة مشتملات على أرضيتها..."، ومن أمثلتها الترخيص لصاحب مقهى أو مطعم بوضع الطاولات والكراسي على أرصفة الطريق العام، أو السماح لأصحاب المحلات التجارية باستغلال أجزاء من الأرصفة المجاورة لمحلاتهم لعرض سلعهم.

<sup>1</sup> أمال بن بريح، صافية إقلولي ولد رابح، تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة العلوم القانونية والسياسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، المجلد 12، العدد 01، أبريل 2021، ص 536.

<sup>2</sup> بن شعبان علي، أساليب الاستعمال الخاص للمال العام المخصص للاستعمال الجماعي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 29، العدد 01، جوان 2018، ص 36.

وتسلم هذه الرخصة بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إذا تعلق الأمر بالطرق الوطنية والولائية والبلدية الواقعة داخل التجمعات السكنية، وبقرار من الوالي المختص إذا تعلق الأمر بذات الطرق الواقعة خارج التجمعات السكنية<sup>1</sup>.

أما عن حقوق الإدارة وحقوق صاحب الرخصة فهي ذات الحقوق المتعلقة برخصة الطريق التي تناولناها منذ قليل، وذلك في الحدود التي لا تتعارض بين الرخصتين، لأن حق الإدارة مثلاً في مطالبة صاحب الرخصة بتغيير مواقع قنوات المياه والكهرباء والهاتف والغاز لا ينطبق في حالة رخصة الوقوف، لأن هذه الأخيرة لا تفرض على صاحبها إحداث تغييرات على المال العام المراد شغله.

هذا، ونشير في الأخير إلى أن الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة بموجب رخصة لا يمنح للمستفيد منه إمكانية إنشاء حقوق عينية على الأملاك الوطنية العامة التي يشغلها، وهذا بخلاف الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة المبني على عقد امتياز إداري الذي يخول صاحبه إمكانية إنشاء حقوق عينية على الأملاك المشغولة، وهو الأمر الذي أقره قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في المادة (69) مكرر) منه.

#### الفرع الثاني: الاستعمال الخاص بموجب عقد

هذه هي الصورة الثانية للاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة وهي تختلف كثيراً عن الصورة الأولى، فإذا كانت هذه الأخيرة تتم بموجب رخصة مبنية على السلطة التقديرية للإدارة، التي بإمكانها منح أو رفض الرخصة بما يجعل أصحابها في مركز تنظيمي لائحي، سواء تعلق الأمر برخصة الوقوف أو رخصة الطريق (الشغل السطحي أو الشغل المستقر). فإن الأمر يختلف بالنسبة للوضع التعاقدية، حيث تنقل السلطة التقديرية للإدارة ويكون المتعاقد معها في مركز تعاقدية على الأقل في بعض بنود العقد<sup>2</sup>.

وهذا العقد الذي يتم بموجبه الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة، المخصصة أصلاً للاستعمال الجماعي، ليس من عقود القانون الخاص التي يحكمها مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، وإنما هو من عقود القانون العام التي تتضمن نوعين من الشروط، شروط لائحية يتضمنها دفتر الشروط، وهي التي تملك الإدارة حق تعديلها في كل وقت وفقاً لحاجة المرفق العام موضع الاستغلال، وهي التي تبين كيفية أداء الخدمة للمنتفعين. إلى الشروط الاتفاقية وهي التي لا تمتد إلى كيفية أداء الخدمة للمنتفعين<sup>3</sup>.

ويتضمن هذا العقد عادة تحديد مدة الاستعمال وشروطه المسموح بها، والمقابل المالي الذي تتقاضاه الإدارة من المتعاقد معها، ومن أمثلة هذه العقود لاستعمال الأملاك الوطنية العامة استعمالاً خاصاً عقد إنشاء واستغلال مقهى أو مطعم في إحدى الحدائق العامة أو على شاطئ البحر.

<sup>1</sup> انظر: المادة (2/71) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بن شعبان علي، مرجع سابق، ص 38، 39.

<sup>3</sup> عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 89.

وعموماً يكون مركز المنتفع الخاص بالأملاك الوطنية العامة بناء على عقد أقوى من مركز المنتفع بناء على مجرد الترخيص بقرار إداري، ذلك أن الأصل أن تحترم الإدارة شروط العقد الذي التزمت به، وإذا كان يُسمح للإدارة دائماً بتعديله أو إلغائه، إلا أن ذلك مقيد بقيدين لحماية حقوق المنتفع المتعاقد معها، إذ يجب من ناحية أولى أن تتطلب المصلحة العامة هذا التعديل أو الإلغاء، ومن ناحية ثانية يجب في حالة إلغاء العقد بالذات أن تتكفل الإدارة بتعويض المنتفع تعويضاً كاملاً في مقابل حرمانه من الانتفاع بالأملاك الوطنية العامة خلال كل المدة المحددة في العقد.

وبالنظر إلى تغيير نظرة المشرع للأملاك الوطنية العامة من كونها مجرد أملاك مخصصة للمنفعة العامة إلى اعتبارها مصدراً مهماً للإيرادات العامة، من خلال المداخل المعتبرة الناتجة عن الأتاوى السنوية لعقود الامتياز التي تساهم في تمويل خزينة الدولة، فقد اتجه المشرع من خلال التعديلات الجديدة التي أجراها على قانون الأملاك الوطنية إلى اعتماد آليات تجشع على إقامة استثمارات كبرى على مشتقات الأملاك الوطنية العامة، ويتجلى ذلك من خلال منح هؤلاء المستثمرين إمكانية إنشاء حقوق عينية على الأملاك الوطنية العامة التي يشغلونها لتقديمها كضمان لتمويل مشاريعهم من طرف المؤسسات البنكية، وهو التوجه الذي جسده المواد من (69 مكرر) إلى (69 مكرر 5) من قانون الأملاك الوطنية الجديد، الذي عبرت عنه بالشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية، وحسب تلك المواد فإن هذا الشغل يخضع للأحكام والشروط التالية<sup>1</sup>:

- أن الشغل الخاص المنشئ لحقوق عينية لا يرد إلا على مفردات الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما الأملاك العمومية الطبيعية سواء كانت بحرية أو مائية أو غابية فلا يمكن استعمالها إلا عن طريق الترخيص أو الامتياز غير المنشئ لحقوق عينية (م 69 مكرر 5).
- أن الشغل الخاص المنشئ لحقوق عينية لا يستفيد منه إلا شاغل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية عن طريق عقد الامتياز دون صاحب الرخصة (م 69 مكرر).
- أن عقد الامتياز لشغل جزء من الأملاك العمومية الاصطناعية شغلا خاصا لا ينشئ في حد ذاته حقوقا عينية لصاحب الامتياز على هذه الأملاك وإنما يجب أن ينص سند الشغل على ذلك، وهو أمر يخضع للسلطة التقديرية للإدارة المانحة (م 69 مكرر).
- أن الحقوق العينية المقررة لصاحب الامتياز لا ترد إلا على المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أقامها على الملك العمومي الوطني المشغول، دون الرقبة التي تبقى خاضعة لقاعدة عدم جواز التصرف السارية على الأملاك الوطنية العامة (م 69 مكرر).

<sup>1</sup> انظر: المواد من (69 مكرر) إلى (69 مكرر 5) من القانون 08-14، مرجع سابق.

- أن صاحب الامتياز يتمتع حيال المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أنجزها بصلاحيات وواجبات المالك خلال مدة عقد الامتياز التي يجب ألا تتجاوز (65) سنة (م 69 مكرر).
- تصبح سلطة صاحب الامتياز في التصرف في المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أنجزها مرهونة بقرار يصدره حسب الجماعة العمومية المالكة الوزير المكلف بالمالية والوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كانت تلك المنشآت والبنائيات المنجزة من طرف المستغل ضرورية لاستمرار الخدمة العمومية التي خصص لأجلها الملك العمومي المعني (م 69 مكرر 1).
- أن المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أنجزها صاحب الامتياز لا يمكن رهنها إلا لضمان القروض التي يتحصل عليها هذا الأخير في إطار تمويل إنجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول، وبالتالي لا يمكن للدائنين العاديين الآخرين توقيع تدابير تحفظية أو إجراءات التنفيذ الجبري على تلك المنشآت والبنائيات، وفي كل الأحوال تنقضي رهون بانقضاء سند الشغل (م 69 مكرر 3).
- المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أنجزها صاحب الامتياز قابلة للتنازل عليها أو تحويلها في إطار نقل الملكية بين الأحياء أو اندماج أو انفصال شركات، وذلك بالنسبة للمدة المتبقية من صلاحية سند الشغل، بما في ذلك حالة تحقيق الضمان الواقع على تلك الحقوق والأملاك وفق الشروط المنصوص عليها في المادة (69 مكرر 3)، على أن يتم التنازل أو التحويل لشخص مرخص له من الإدارة المانحة بشرط استعمال تلك المنشآت بما يوافق تخصيص الملك العمومي المشغول (م 69 مكرر 2).
- عند وفاة صاحب الامتياز (شخص طبيعي) ينتقل سند الشغل وتنتقل معه ملكية المنشآت والبنائيات إلى الورثة بشرط أن يتقدم ممثلهم بطلب بذلك للسلطة المختصة في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ الوفاة (م 69 مكرر 2).
- يلتزم صاحب الامتياز بالإبقاء على المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي أقامها على الملك العمومي على حالها عند انتهاء أجل سند الشغل، ما لم ينص السند ذاته على هدمها إما من طرفه أو على عاتقه (م 69 مكرر 4).
- في الحالة التي تُقدم فيها السلطة المختصة على سحب الرخصة قبل الأجل المتفق عليه بسبب آخر غير الإخلال بشروط الرخصة، فإنها تقوم بتعويض صاحب الرخصة عن الضرر المباشر المادي والأكيد الناشئ عن النزاع المسبق، على أن تنتقل حقوق الدائنين المسجلين بصفة قانونية عند تاريخ السحب المسبق إلى حساب هذا التعويض (م 69 مكرر 4).
- أما في الحالة التي يتم فيها السحب المسبق للرخصة نتيجة عدم الالتزام بشروطها، فإن على الجهة الإدارية المختصة إعلام الدائنين المقيدون بصفة قانونية قبل شهرين على الأقل بنيتها في سحب الرخصة،

حتى تمنحهم فرصة لتدبر أمرهم لا سيما اقتراح شخص آخر لاستبدال صاحب الحق المقصر (م 69 مكرر4).

ويتخذ هذا النوع من الاستعمال أو الشغل الخاص للأملاك الوطنية العامة عدة أشكال، منها امتياز استغلال الشواطئ، وعقد شغل أماكن في الأسواق، ومنتاولهما بشيء من الشرح فيما يلي:

#### أولاً: امتياز استغلال الشواطئ

يتم استغلال الشواطئ بموجب عقد امتياز بموجبه يلتزم صاحب الامتياز، فرداً كان أو شركة أو مؤسسة، وعلى مسؤوليته بإدارة واستغلال جزء من الملك الوطني العمومي مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين<sup>1</sup>. وهو ينصب على الملك العمومي الطبيعي المتمثل في الشاطئ.

وقد نظم المشرع الجزائري استغلال الشواطئ بموجب القانون 03-02<sup>2</sup>، والمرسوم التنفيذي 04-274<sup>3</sup>، وحسب أحكام القانون المذكور فإن استغلال الشواطئ لا يتم إلا بموجب عقد امتياز<sup>4</sup>، يستفيد منه كل شخص طبيعي أو معنوي سواء كان خاضعاً للقانون العام أو للقانون الخاص، ويتم منح هذا الامتياز كأصل عام عن طريق المزايدة المفتوحة، وكاستثناء بالتراضي لفائدة المجالس الشعبية البلدية المعنية إقليمياً عندما تكون المزايدة المفتوحة غير مجدية. إلا أن المؤسسات الفندقية المصنفة تتمتع بحق منح الامتياز لها بالأولوية عندما يتعلق الأمر بالشواطئ المتاخمة لها<sup>5</sup>.

والجهة المخولة بمنح امتياز الشواطئ هو الوالي المختص إقليمياً لحساب الدولة بموجب اتفاقية مرفقة بدفتر شروط، وذلك للمستفيد الذي ترسو على المزايدة أو مسير المؤسسة الفندقية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، بحيث يتم الموافقة عليها بموجب مرسوم تنفيذي، على أن يُمنح الامتياز بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة 05 سنوات<sup>6</sup>.

وتتمتع السلطة المانحة لامتياز الشواطئ في مواجهة صاحب الامتياز بالسلطات التالية<sup>7</sup>:

- إلغاء سند الامتياز في ثلاث حالات هي:

<sup>1</sup> انظر في هذا المعنى: عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 108.

<sup>2</sup> القانون 03-02 المؤرخ في: 2003/02/17، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11 بتاريخ: 2003/02/19.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 04-274 المؤرخ في: 2004/09/05، يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، ج ر عدد 56 بتاريخ: 2004/09/05.

<sup>4</sup> انظر: المادة (04) من القانون 03-02، مرجع سابق.

<sup>5</sup> انظر: المادة (04) من المرسوم التنفيذي 04-274، مرجع سابق.

<sup>6</sup> انظر: المادتين (06) و(23) من المرجع نفسه.

<sup>7</sup> انظر: المواد من (26) إلى (31) من المرجع نفسه.

- عدم الانطلاق في استغلال الشاطئ خلال 06 أشهر ابتداء من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة على اتفاقية الامتياز، حيث تقوم الإدارة المانحة بإعداره خلال أقصاه 15 يوماً، فإن لم يمثل فإنها تلغي الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور.
- التوقف عن الاستغلال جزئياً أو كلياً لأي سبب كان، حيث تقوم السلطة المانحة بإعداره لاستئناف الاستغلال خلال 15 يوماً، فإن لم يمثل فإنها تلغي الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور.
- التخلي عن الامتياز بشكل نهائي.
- التوقيف المؤقت للامتياز دون تعويضات في حالة الإخلال الخطير أو المتكرر بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز، وذلك بعد إعدار واحد.
- كما يُمكن للسلطة المانحة القيام بإلغاء الامتياز دون تعويضات، إذا انعدمت الشروط التي أملت الحصول عليه، أو إذا لم يمثل صاحب الامتياز لإعدار السلطة المانحة التي عاينت مخالفة خطيرة، أو إذا استغل صاحب الامتياز الشاطئ في ظروف تختلف عن تلك المتفق عليها.
- وفي المقابل يقع على عاتق صاحب امتياز استغلال الشاطئ الالتزامات التالية<sup>1</sup>:
- لا يمكن صاحب الامتياز في كل الأحوال أن يتجاوز حدود المساحة الممنوحة له، ما لم يحصل على ترخيص صريح من السلطة المانحة.
- لا يمكن صاحب الامتياز أن يشيد على الشاطئ أية بنايات أو منشآت قارة ودائمة.
- على صاحب الامتياز الالتزام بممارسة نشاطه على أساس برنامج الاستغلال.
- يجب على صاحب الامتياز احترام الآداب العامة، وإعلام الجمهور بالمواعيت والتعريفات المتعلقة بكل خدماته.
- الالتزام بتزويد السلطة المانحة بالإحصائيات المتعلقة بتدفق المصطافين وبالعاملين وبالحوادث المسجلة، وكذا تكلفة الاستغلال والوضعية المالية للاستغلال وإيراداتها ومصادرها.
- وبموجب اتفاقية الامتياز يتمتع صاحب الامتياز في حدود أجزاء الشاطئ المحددة في المخططات الملحقة بالاتفاقية بجملة من الحقوق، كوضع الخيام والمقاعد وكل المعدات التي يراها ضرورية، كما يخوله هذا الامتياز تحصيل أتاوى من المستعملين وتأجير مقاعده ومعداته لهم<sup>2</sup>.
- ونشير أخيراً أن هذا الامتياز يجب ألا يمس بأي حال من الأحوال بحقوق الخواص في الصيد والتجول الوقوف وإصلاح الزوارق والسفن، فهم في هذه الحالات يمارسون حرية عامة غير مقيدة سوى بالقيود التي يقرها القانون والتي تستهدف ضمان تحقيق المصلحة العامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> انظر: المواد من (34) إلى (38) من المرسوم التنفيذي 04-274، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 109.

<sup>3</sup> أعرم يحيوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، 88.

**ثانياً: عقد شغل أماكن في الأسواق**

نصت على هذا العقد المادة (77) من المرسوم التنفيذي، وهو عقد يخول حق استعمال خاص عادي للمال العام، لأن الأسواق بطبيعتها مخصصة لغرض بيع السلع، وككل شغل خاص للأموال العامة يترتب عن هذا العقد دفع مقابل مالي للهيئة المسيرة في شكل أتاوى.

ولا يمكن للإدارة أن ترفض منح الرخصة التعاقدية المطلوبة إلا بسبب حفظ النظام العام أو الحرص على حسن استعمال مرفق الأملاك العامة المعني، أو احترام ترتيب الأسبقية إذا كانت الأماكن المتوفرة محدودة<sup>1</sup>.

وبما أن طابع هذا الشغل الخاص للمال العام وقتي وقابل للإلغاء، فإنه يجب على الإدارة أن تسحب جميع العقود عند إلغاء تخصيص المال العام لهذا الغرض، ويخول هذا السحب المسبق للرخصة التعاقدية لهؤلاء الشاغلين حق المطالبة بالتعويض والأسبقية في منحهم أماكن جديدة وإمكانية اقتراح خلف لهم<sup>2</sup>.

**المبحث الثاني****طرق التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة**

أشرنا فيما سبق أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأموال التي تكون مخصصة لأداء وظيفة مالية وامتلاكية، وبالتالي يجب أن تخضع لقواعد وطرق تسيير تختلف بالضرورة عن قواعد تسيير الأموال العامة، وذلك لاختلاف دور وطبيعة كل منهما، وهي طرق تتشابه مع طرق تسيير الأفراد لأموالهم لكنها لا تتطابق معها تماماً، وذلك لتمتع الإدارة ببعض امتيازات السلطة العامة حتى أثناء تسيير هذا الصنف من الأملاك.

وهو ما أشارت إليه المادة (80) من قانون الأملاك الوطنية عندما قرّرت أن تسيير واستعمال الأملاك الوطنية الخاصة يخضع من جهة لقواعد القانون الخاص (القانون المدني بالأساس)، ومن جهة ثانية لقواعد القانون الإداري المتمثلة في القوانين التي تحكم الهيئات العمومية المالكة وقانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup>.

وبالنظر للهدف المقرر للأملاك الوطنية الخاصة تأديته، فإن المشرع أطلق يد الإدارة للتصرف في هذه الأموال بكل شكل يحقق ذلك الهدف، وهذا بخلاف الأملاك الوطنية العامة التي بشأنها غل المشرع يد الإدارة من التصرف فيها، وعموماً تتدرج تصرفات الإدارة حيال الأملاك الوطنية الخاصة من التصرفات غير الناقلة للملكية إلى التصرفات الناقلة لها، وهو ما سنوضحه في مطلبين كما يلي:

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> أمر يحيوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، 92.

<sup>3</sup> انظر: المادة (80) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

**المطلب الأول: التصرفات غير الناقلة للملكية**

التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محدداً ومتفقاً عليه مسبقاً<sup>1</sup>. وإذا كان الأصل في التصرفات التي تُجرىها الإدارة على الأملاك الوطنية الخاصة تستهدف منها تحقيق الربح وتزويد الخزينة العمومية بموارد مالية هامة، فإن هذا الأصل ترد عليه بعض الاستثناءات تجعل هدف الإدارة من التصرف في هذه الأموال هو تحقيق المنفعة العامة.

لذلك فتصرف الإدارة في الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت منقولة أو عقارية قد يكون أساساً بهدف تحقيق المصلحة العامة ويتجلى هذا من خلال تخصيص بعض أملاكها الخاصة للإدارات العمومية، أو قد يكون - وهي الحالة الغالبة - بغرض تحقيق الربح، وفي هذه الحالة يستأثر المنتفع باستعمال هذا الملك مانعاً غيره من الاستفادة منه، ويظهر ذلك من خلال التأجير والامتياز، ونتعرف على ذلك بشيء من التفصيل في الفروع الثلاثة التالية:

**الفرع الأول: التخصيص**

يُعتبر التخصيص وسيلة من وسائل إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، وهو يختلف عن التخصيص للمنفعة العامة، فالأول مقتضاه وضع المال تحت تصرف مرفق عمومي، بينما الثاني يُعتبر كمعيار للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة. وقد تطرّق المشرع الجزائري لأحكامه في المواد من: (81) إلى: (88) من قانون الأملاك الوطنية، وكذلك بعض المواد من المرسوم التنفيذي، وهي المواد التي ستكون أساس دراستنا للتخصيص، من حيث تحديد مفهومه وأنواعه، والجهة المختصة به، وآثاره، وانتهائه.

**أولاً: تعريف التخصيص**

يمثل التخصيص أحد أوجه تسيير الأملاك الوطنية الخاصة الذي يقترب من أوجه استعمال الأملاك الوطنية العمومية، باعتباره يستهدف تحقيق المنفعة العامة، ويُعرّف على المستوى الفقهي بأنه: "ذلك التصرف الذي تجريه الإدارة على أملاكها الخاصة العقارية أو المنقولة بهدف تحقيق المنفعة العامة، وذلك من خلال وضعه تحت تصرف مرفق عمومي"<sup>2</sup>.

أما قانون الأملاك الوطنية فقد عرّفه في المادة (82) منه بأنه: "استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة

<sup>1</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، جامعة غليزان، الجزائر، مجلد 08، عدد 02، مارس 2019، ص 97.

<sup>2</sup> انظر في هذا المعنى: أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 121. وعابلي رضوان، مرجع سابق، ص ص 105، 106.

التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويُمكن أيضاً أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان التجهيز، العقارات التابعة للأملاك الخاصة وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

ما يستنتج من هذا التعريف القانوني للتخصيص ما يلي:

- أن الهدف من التخصيص دائماً هو تحقيق مهام مرتبطة بالنفع العام، وهو ما يميزه عن استعمال الأفراد للأملاك والذي يستهدف دائماً مصلحتهم الخاصة.

- أن التخصيص يقع على الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة والعقارية سواء تمثلت في الأراضي أو في البنايات التي تكون مملوكة للشخص العمومي، أما الأملاك التي يسيرها هذا الأخير لحساب الغير في إطار الحراسة القضائية أو التصفية فلا يمكن أبداً أن تكون محلاً للتخصيص.

- أن الهيئات المستفيدة من التخصيص كأصل عام هي الهيئات العمومية المرفقية، واستثناءً قد تستفيد منه المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، والهيئات الإدارية التي تتمتع بالاستقلال المالي، ويشمل في هذه الحالة العقارات دون المنقولات.

### ثانياً: أنواع التخصيص

يمكن أن نقسم التخصيص وفق معايير المدة أو معايير المقابل المالي أو معايير كيفية التخصيص

أو معايير الجهة المخصص لها، كما يلي:

**1- من حيث المدة:** تناولت المادة (85) من قانون الأملاك الوطنية تقسيم التخصيص وفق هذا المعيار وقالت بأنه يمكن أن يكون مؤقتاً أو نهائياً، فالمؤقت يكون محدد بفترة زمنية لا تتجاوز (05) سنوات، والتي بانتهائها إما أن يتحول إلى تخصيص نهائي إذا بقي العقار مفيداً للمصلحة المخصص لها أو ينتهي دون الحاجة إلى إلغائه.

أما التخصيص النهائي يكون غير محدد المدة أصلاً، أو يصبح كذلك إذا تجاوز التخصيص المؤقت (05) سنوات وتبين أن فائدته لا زالت قائمة وبقي نافعاً للهيئة المخصص لها<sup>1</sup>.

**2- من حيث المقابل المالي:** نصّت على تقسيم التخصيص وفق هذا المعيار المادة (86) من قانون الأملاك الوطنية، وهو إما أن يكون بمقابل أو مجاني، فالتخصيص بمقابل هو ذلك الإجراء الذي بموجبه تضع جماعة عمومية عقاراً أو منقولاً مملوكاً لها تحت تصرف جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية

<sup>1</sup> انظر: المادة (1/85، 2) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري (تتمتع بالاستقلال المالي).

أما التخصيص المجاني يكون عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة الوطنية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة، أو عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللاتمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة للجماعات الإقليمية.

نستنتج من خلال ما تقدم أن أساس التخصيص بمقابل مالي هو الاستقلال المالي للهيئة المستفيدة من التخصيص<sup>1</sup>، لذلك فإن الهيئات التي تُموّل من ميزانية الجهة العمومية المالكة تستفيد من التخصيص بدون دفع مقابل مالي.

**3- من حيث كيفية التخصيص:** وهو إما أن يكون **إجرائياً** أو **تلقائياً**، فالتخصيص الإجرائي هو الذي يتم باتخاذ إجراءات معينة ابتداءً من تقديم الطلب إلى غاية إصدار قرار التخصيص، أما التخصيص التلقائي هو الذي يتم بقوة القانون دون اتخاذ إجراءات معينة، ويكون ذلك في الحالة التي نصّت عليها المادة (85) من المرسوم التنفيذي، وهي الحالة التي تُتجز فيها أية مصلحة عمومية تابعة للدولة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري عمارات لفائدتها، فيتم تخصيصها لها بمجرد تسلم هذه العمارات دون الحاجة لصدور قرار تخصيص، على أن يُبلّغ محضر التسليم النهائي للعمارات المنجزة لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً إذا كانت البناية ممولة من ميزانية الدولة حتى تتمكن من تسجيله في سجلاتها الوصفية<sup>2</sup>.

**4- من حيث الجهة المخصص لها:** نصّت على أنواع التخصيص وفق هذا المعيار المادة (2/80) من المرسوم التنفيذي، وهو إما أن يكون **داخلياً** عندما يضع شخص عمومي أحد أملاكه الخاصة تحت تصرف إحدى المصالح التابعة له، ومثاله تخصيص مديرية أملاك الدولة كمثل للدولة عقاراً لفائدة مديرية التربية أو الصحة أو الأشغال العمومية، لذلك فهو دائماً يكون بدون مقابل مالي.

أو يكون **خارجياً** عندما يضع شخص عمومي أحد أملاكه الخاصة تحت تصرف شخص عمومي آخر أو إحدى المصالح التابعة لهذا الأخير أو هيئات عمومية تتمتع بالاستقلال المالي، ومثاله تخصيص مديرية أملاك الدولة عقاراً لفائدة البلدية أو مؤسسة عمومية تابعة لها أو مؤسسة اتصالات الجزائر أو بريد الجزائر، وهو في هذه الحالة يجب أن يكون بمقابل، غير أن هذا التخصيص يصبح بدون مقابل إذا تم لصالح البلدية أو الولاية لإيواء مصالحهما في إطار اللاتمرکز الإداري، وهو ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة (86) من قانون الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> انظر: المادة (85) من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

**ثالثاً: الجهة المختصة بالتخصيص وإجراءاته**

يُعتبر التخصيص عمل من أعمال الإدارة الانفرادية الذي يتخذ شكل القرار الإداري<sup>1</sup>، وهذا بالرغم من أن الفقرة الأولى من المادة (80) من المرسوم التنفيذي أشارت إلى أنه عقد، وعليه على الجهة الإدارية المخولة بإصدار قرار التخصيص أن تحترم كل القواعد العامة اللازمة لصدور القرار الإداري، من حيث الشكل والسبب والمحل والغاية والاختصاص، وإلا كان قرارها محلاً للطعن بالإلغاء. وقد نصّت المادة (1/83) من المرسوم التنفيذي على الجهة المختصة باتخاذ قرار التخصيص، وهي حسب الحالة كما يلي:

- الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بالتخصيص لفائدة المؤسسات الوطنية أو الوزارات أو المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني أو جماعات إقليمية.
- الوالي إذا تعلق الأمر بالتخصيص لفائدة مصالح الدولة غير المتمركزة (كمديرية الأشغال العمومية، مديرية التجارة...)، والمؤسسات والهيئات العمومية للدولة ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.
- الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي - حسب الحالة - بناء على مداولة من المجلس الشعبي المعني، إذا تعلق الأمر بتخصيص العقارات التابعة للهيئات المحلية.

أما إجراءات التخصيص فقد الفقرة الثانية من ذات المادة، وهي كما يلي:

- تبدأ بطلب معلل ترسله الهيئة أو المصلحة طالبة التخصيص حسب الحالة إلى وزير المالية أو الوالي.
- إحالة الطلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة بصفتها الجهة المخولة بتسيير الأملاك الوطنية لإبداء رأيها في الطلب، والذي سيكون حتماً الرفض إذا كان العقار محل الطلب مخصص لجهة أخرى أو غير ملائم للغرض الذي سيخصص له.
- إرسال مصالح أملاك الدولة المختصة اقتراحها إلى الجهة التي طلبته، والذي يتضمن مدى صلاحية الملك للغرض الذي سيخصص له، ليتخذ على ضوءه قرار التخصيص.
- يجب كما أن يتضمن قرار التخصيص الشروط المالية في حالة التخصيص بمقابل، وأكدت على أنه إذا اتخذت السلطة المختصة قرار التخصيص فإن تسليم الملك المخصص لا يثبت إلا بحضور حضوري يوقعه كل من ممثل الهيئة المالكة والمصلحة المخصص لها وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختص<sup>2</sup>.

**رابعاً: آثار التخصيص**

يترتب على قرار التخصيص آثار متنوعة سواء بالنسبة للمال المخصص، أو بالنسبة للشخص العام المالك للمال المخصص، أو بالنسبة للجهة المستفيدة من التخصيص، وفيما يلي نتناول هذه الآثار.

<sup>1</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 108.

<sup>2</sup> انظر: المادة (84) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

**1- بالنسبة للمال المخصص**

بمجرد تخصيص أحد الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو أحد جماعاتها المحلية لأحد المرافق العامة، فإنه يترتب عن ذلك بالنسبة للمال الآثار التالية:

- أن هذا الملك يصبح استعماله مقتصراً على الغرض الذي خصص من أجله.
- انتقال سلطة تسييره ومسؤولية المحافظة عليه وصيانته للجهة المخصص لها.
- أن ملكية المال لا تنتقل إلى الجهة المستفيدة من التخصيص، وإنما يبقى تابعاً للمالك الأصلي.

**2- بالنسبة للشخص العام المالك للمال المخصص**

يُرتب قرار التخصيص بالنسبة للجهة المالكة الآثار التالية:

- الالتزام بتسليم المال للجهة المخصص لها في التاريخ المحدد في القرار.
- إخلاء مسؤوليته من حفظ هذا المال وصيانته.
- الالتزام بعدم تخصيصه مرة ثانية لمصلحة عامة أخرى إلا عند انتهاء تخصيصه للجهة الأولى المستفيدة من التخصيص.

- يمنح قرار التخصيص للجهة المالكة حق تلقي المقابل المالي إذا كان التخصيص بمقابل.

**3- بالنسبة للجهة المستفيدة من التخصيص**

بمجرد صدور قرار التخصيص فإن ذلك يترتب عنه النتائج التالية بالنسبة للجهة المستفيدة من

التخصيص:

- تسلّم المال المخصص من الجهة المالكة.
- الالتزام باستعماله في الأغراض التي من أجلها صدر قرار التخصيص.
- الالتزام بدفع مقابل التخصيص للجهة المالكة في الأجل المحددة إذا كان التخصيص بمقابل.
- الالتزام بحفظ وصيانة المال المخصص لها<sup>1</sup>.

**خامساً: إلغاء التخصيص**

حسب المادة (83) من قانون الأملاك الوطنية، فإن إلغاء التخصيص يتم في حالتين هما:

- 1- حالة عجز المال عن تقديم الخدمة المخصص لها:** وهي الحالة التي نصت عليها المادة (1/83) بقولها: "إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكاً تابعاً للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائياً عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها"، وهو سبب منطقي للإلغاء لأن التخصيص يكون بغرض تحقيق منفعة عامة محددة، فإذا أصبح العقار المخصص عاجزاً على تحقيق هذه المنفعة كلية فلا فائدة من بقائه مخصصاً لهذا الغرض.

<sup>1</sup> عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 109.

لكن ما يلاحظ على هذا النص أنه استعمل مصطلح "عقد"، بينما الأصوب أن يستخدم كلمة "قرار"، لأن التخصيص تم بقرار، وبالتالي لا يلغى إلا بنفس الوسيلة التي خصص بها طبقاً لقاعدة توازي الأشكال<sup>1</sup>.

2- حالة عدم استعمال الملك المخصص لمدة معينة: وقد وردت الإشارة إليها في المادة (2/83) بقولها: "وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضاً عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة"، وقد حددت المادة (87) من المرسوم التنفيذي تلك المدة إذا كان العقار المخصص تابعاً للدولة بثلاث سنوات على الأقل.

وفي كل الأحوال وبغض النظر عن سبب الإلغاء، فإن ذلك يترتب عليه تسلم إدارة أملاك الدولة المختصة أو الجماعة المحلية المالكة العقار الملغى تخصيصه، ويثبت ذلك من خلال محضر يحرر بين الجهات التي حررت محضر التخصيص.

وإذا ما أرادت الجهة المالكة إعادة تخصيص الأملاك الملغى تخصيصها عليها أن تتبع نفس إجراءات التخصيص السابق بيانها.

### الفرع الثاني: التأجير

أشرنا فيما سبق إلى أن تصرف الإدارة في الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت منقولة أو عقارية يكون في الحالة الغالبة بغرض تحقيق الربح، والصورة المثلى لتصرف الإدارة في أموالها الخاصة لتحقيق هذا الغرض هي التأجير.

وإذا كان الأصل في تأجير الأملاك الوطنية الخاصة هو تحقيق وظيفة اقتصادية بالنسبة للدولة بما يحققه من فوائد وأرباح لصالح الخزينة العمومية ويتجلى ذلك في تأجير المحلات التجارية، فإنه في المقابل يستهدف تحقيق وظيفة اجتماعية تتمثل خصوصاً في حل أزمة السكن، وذلك من خلال تمكين الطبقات الوسطى في المجتمع من استئجار محلات وسكنات بأجرة أقل من الأسعار المتداولة في السوق دون اللجوء إلى عملية الشراء بالنظر إلى غلاء السكنات<sup>2</sup>.

وقد تعرّض قانون الأملاك الوطنية لموضوع تأجير الأملاك الوطنية الخاصة في المادة (90) والمواد من: (91) إلى: (91 مكرر2)، كما تناول المرسوم التنفيذي نفس الموضوع في المواد من: (100) إلى: (114) بالنسبة لتأجير العقارات والمواد من: (131) إلى: (136) بالنسبة لتأجير المنقولات، ومن خلال تلك الأحكام يمكن أن نعرّف عقد تأجير الأملاك الوطنية الخاصة بأنه: "عقد تلتزم بموجبه الإدارة

<sup>1</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص ص 109، 110.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 110.

بتمكين شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بجزء من أملاكها الخاصة، وذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد، وإرجاع الملك المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها<sup>1</sup>.

وبالنظر إلى أن عقد الإيجار هو في الأصل من عقود القانون الخاص الرضائية وبالتالي تسري عليه القواعد العامة المتعارف عليها في النظرية العامة للعقود، لذلك سوف نركز فقط على محل هذا العقد باعتبار القواعد التي تحكمه تختلف نوعاً ما عن قواعد القانون الخاص، وهو بالنسبة للمؤجر (الإدارة) العقار أو المنقول محل التأجير، أما بالنسبة للمستأجر فهو الأجرة، ونشرح كل منهما كما يلي:

### أولاً: محل الإيجار بالنسبة للإدارة

حسب النصوص السابقة فإن محل عقد الإيجار بالنسبة للإدارة هي العقارات أو المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أما الأملاك الوطنية العامة فهي مستبعدة من عملية التأجير، وهذا أمر منطقي نظراً لأهمية واستراتيجية هذه الأملاك<sup>2</sup>.

ويمثل الدولة - حسب نص المادة (90) من قانون الأملاك الوطنية - في هذا العقد إدارة أملاك الدولة إذا تعلق الأمر بأحد أملاكها الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني، أو هيئة عمومية أو خاصة متخصصة في مجال الترقية والتسيير العقاريين إذا ما فوضتها الدولة للقيام بذلك بموجب عقد تسيير، ويُبرم عقد الإيجار بين طرفيه بالتراضي إذا تعلق الأمر بالمحلات ذات الاستعمال السكني، أما إذا تعلق الأمر بالمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي فإن التأجير يكون عن طريق المزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة العقارية التابعة للدولة، أما الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة التابعة لها فإنه لا يجوز تأجيرها إلا من طرف إدارة أملاك الدولة، سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أو غير مخصصة لها، وهو ما نصت عليه المادة (131) من المرسوم التنفيذي.

هذا، وقد نصت المادة (104) من المرسوم التنفيذي على أن الإدارة ممثلة في وزير المالية هي وحدها التي تقوم بإعداد دفتر للشروط فيما يتعلق بتأجير هذا النوع من العقارات، وأنه في كل الأحوال لا يمكن أن تتجاوز مدة الإيجار (65) سنة قابلة للتجديد عند الاقتضاء بناء على طلب المستأجر، وهو ما نصت عليه المادة (103) من المرسوم التنفيذي، وهذا ما يميز عقد إيجار العقارات الخاصة التابعة للدولة عن عقد إيجار الأفراد لعقاراتهم.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 199.

<sup>2</sup> عايلى رضوان، مرجع سابق، ص 114.

## ثانياً: محل الإيجار بالنسبة للمستأجر

كل مستأجر لملك من الأملاك الوطنية الخاصة مُلزم بدفع بدل الإيجار، وهي الأجرة التي تُعدُّ محل الإيجار بالنسبة للمستأجر، ويعرفها الفقه على أنها: "المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر"<sup>1</sup>.

وقد حدد المرسوم رقم: 98/89 المؤرخ في: 1989/06/20<sup>2</sup> طريقة حساب بدل الإيجار ومشمولاته، حيث يتكون من مبلغ الإيجار الرئيسي الذي يحدد على أساس عدة عوامل فنية. والتكاليف الإيجارية التي تضم مجموع النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي مبلغ الأشغال والخدمات اللازمة لبقاء وصيانة الأجزاء المشتركة بين كل الأشخاص المستفيدين من الإيجار. كما يشمل بدل الإيجار الأتاوى المتعلقة بالإمدادات الفردية من ماء وكهرباء وغاز وهاتف<sup>3</sup>، وحسب المادة (91 مكرر 1) من قانون الأملاك الوطنية تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتحديد القيمة الإيجارية.

كما نص ذات المرسوم على إمكانية مراجعة بدل الإيجار من قبل الإدارة في كل وقت، وإذا حصل ذلك يجب تبليغ المستأجر بإرسال مسجل، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع بدل الإيجار خلال (15) يوماً بعد حلول أجله، فإنه يخضع لعقوبة التأخير وذلك بزيادة مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة (05%) عن كل شهر تأخير<sup>4</sup>.

## الفرع الثالث: الامتياز

في إطار قيام الإدارة بوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، تلجأ إلى منح بعض التسهيلات والامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات الذين تتوافر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً، وهذا من خلال استفادتهم من حق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة، استعمالاً مجانياً أو شبه مجاني يعود بالفائدة على الشخص المستفيد من الامتياز بشكل خاص وعلى المجتمع بصفة عامة<sup>5</sup>.

ويمكن أن نُعرِّف الامتياز بأنه: "ذلك الإجراء الذي بموجبه تُمكن الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة بعض الأشخاص أو الهيئات من استعمال أملاكها المنقولة أو العقارية استعمالاً خاصاً لمدة محددة مجاناً أو مقابل أتاوى يدفعها المستفيد"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 116.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 89-89 المؤرخ في: 1989/06/20، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر عدد 26 بتاريخ: 1989/06/28.

<sup>3</sup> انظر: المواد (04) و(05) و(09) من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر: المواد (28) و(30) و(31) من المرجع نفسه.

<sup>5</sup> عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 121.

<sup>6</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 204.

ونتناول فيما يلي نموذجين لاستعمال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من طرف الخواص عن طريق الامتياز، وهما امتياز المساكن (أولاً)، والامتياز في إطار الاستثمار (ثانياً).

### أولاً: الامتياز في إطار الوظيفة العام (امتياز المساكن)

أشارت إلى هذا النوع من الامتياز المادة (112) من المرسوم التنفيذي بقولها: "لا يجوز لعمال الإدارات العمومية أن يشغلوا بحكم وظيفتهم مسكناً في عمارة من الأملاك الوطنية مخصصة لمصلحة عمومية أو غير مخصصة أو في عمارة تحوزها الدولة بأي صفة كانت، إلا إذا كان لهم حق الاستفادة من امتياز المسكن، وفقاً للشروط والأشكال المحددة في التنظيم المعمول به"، وقد وردت هذه المادة ضمن الفقرة الثانية من القسم الرابع من هذا المرسوم والمعنونة بـ: "التأجير الذي يخضع لقواعد خاصة"، مما يفيد أن هذا الامتياز في حقيقته هو تأجير ولكنه من نوع خاص.

وحسب أحكام المرسوم رقم: 89-10<sup>1</sup> الذي أحالت إليه صراحة المادة (112) المذكورة، فإن امتياز السكن هو: "شغل مسكن تابع للأملاك الوطنية الخاصة من طرف موظف قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة"<sup>2</sup>، وعادة ما تكون هذه السكنات بنفس العمارة التي تأوي المرفق الإداري، ويتخذ هذا الامتياز حسب نص المادة (11) من هذا المرسوم إحدى صورتين امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة، وامتياز السكن لصالح الخدمة، ونتناول الصورتين بشيء من التفصيل كما يلي:

**1- امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة:** تمنح الإدارة السكن الوظيفي كامتياز لبعض الموظفين بعنوان ضرورة الخدمة الملحة حسب المادة (12) من المرسوم رقم: 89-10 المذكور في حالتين هما:

- الحالة التي تفرض فيها طبيعة عمل الموظف تواجد الدائم في مكان عمله ليلاً ونهاراً، بحيث لا يستطيع أداء خدمته على الوجه الأكمل دون أن يكون ساكناً في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، أو في عمارة ملحقة بها.

- الحالة التي يكون فيها الموظف يشغل منصب مسؤولية تترتب عليها تبعات خاصة، الأمر الذي يتطلب منه أن يكون على استعداد دائم لأداء الخدمة، دون أن يكون ضرورياً أن يسكن في مقر عمله.

وقد نصت ذات المادة على أن قائمة الموظفين الذين يستفيدون بهذه الصيغة من الامتياز ستحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية ووزير السكن ووزير الداخلية، وتجسيدا لذلك صدر هذا القرار فعلاً بتاريخ: 1989/05/17<sup>3</sup>، والذي حدد قائمة المستفيدين من الامتياز بالسكن لضرورة الخدمة الملحة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في: 1989/02/07، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 06 بتاريخ: 1989/02/08.

<sup>2</sup> انظر: المادة (11) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 1989/05/17، الذي يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 21 بتاريخ: 1989/05/25.

على سبيل الحصر حسب القطاعات، ومنهم أعضاء الحكومة والولاية ورؤساء الدوائر والمدراء التنفيذيون على مستوى الولايات، وفي قطاع التربية مثلاً يستفيد على مستوى كل مؤسسة تربوية مدير المؤسسة، مسؤول الأمن، المقتصد، المستشار التربوي، والناظر<sup>1</sup>.

وهذا النوع من امتياز السكن يمنح للموظفين المحددين في القرار الوزاري المشترك المشار إليه بدون دفع مقابل مالي، وهذا بالنظر إلى حاجة الإدارة الملحة لوجود هؤلاء الموظفين على استعداد دائم لأداء عملهم، بل الأكثر من ذلك إذا لم تكن الهيئة المستخدمة تملك العدد الكافي من هذا النوع من السكنات عليها أن تلجأ إلى التأجير على عاتقها، وهو ما أشارت المادة (1/16) من المرسوم رقم: 89-10. وقد أكدت المادة (14) من المرسوم المتقدم ذكره بأن السكنات الوظيفية المرتبطة بضرورة الخدمة الملحة لا يمكن التنازل عليها بأي حال من الأحوال للموظف الذي يشغلها أو لغيره.

**2- امتياز السكن لصالح الخدمة:** يُمنح امتياز السكن للموظف لصالح الخدمة حسب نص المادة (13) من المرسوم المذكور، عندما يكون من شأن هذا السكن أن يوفر للإدارة أداء أحسن للخدمة العمومية أو يُحَفِّز على بروز كفاءات أو يُشجِّع على تزويد مناطق معينة بكوادر إضافية، ولو كان منح هذا السكن لا يشكل ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة.

وقد حدد القرار الوزاري المشترك المذكور آنفاً على سبيل الحصر كذلك قائمة الموظفين الذين يتمتعون بحق الاستفادة من هذا النوع من الامتياز بالسكن الوظيفي في الملحق "ب"، وهم على خلاف الطائفة الأولى من الموظفين يجب أن يشغلوا هذه السكنات مقابل دفع بدل الإيجار للشخص العمومي المالك<sup>2</sup>.

ومثل سابقتها فإن السكنات التي تُمنح بالامتياز لصالح الخدمة في الأصل أنها غير قابلة للتنازل عليها لشاغلها أو لغيرهم، لكن مع ذلك تكون السكنات التي تقع خارج المبنى الإداري للهيئة التي تملكها أو تحوزها قابلة للتنازل إذا توفرت في ساكنها بعض الشروط<sup>3</sup>.

وسواء أخذ الامتياز شكل ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، فإن ذلك يتجسد حسب نصوص المواد (03) و(04) و(05) من المرسوم رقم: 89-10 بقرار يتخذه مدير أملاك الدولة في الولاية بعد استشارة مسؤول الهيئة المستخدمة للموظف المستفيد، وهذا بالنسبة للسكنات الوظيفية التابعة للدولة، أما بالنسبة للسكنات التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري فتتمتع بقرار يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه من قبل مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، ويتخذ الوالي أو رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> انظر: الملحق "أ" من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (2/16) من المرسوم 89-10، مرجع سابق.

<sup>3</sup> انظر: المادة (2/15) من المرجع نفسه.

البلدي حسب الحالة قرار الامتياز بالنسبة للسكنات التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية المحلية.

ومهما كان شكل الامتياز كذلك، فإنه يكون ذا طابع مؤقت وقابل للفسخ في أي وقت وفق الأشكال التي مُنح بها، وفي كل الأحوال مدته محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تُبَرِّرها، وقد ينتهي الامتياز بغض النظر عن ذلك عند بيع السكن أو إعادة تخصيصه لغرض آخر<sup>1</sup>.

مما سبق نخلص إلى القول بأن الفرق بين منح السكن في إطار الامتياز لضرورة الخدمة الملحة والامتياز لصالح الخدمة، يكمن في أن الامتياز لضرورة الخدمة الملحة يرتبط بأداء الخدمة في حد ذاتها، بينما الامتياز لصالح الخدمة غرضه تحسين أداء الخدمة، لذلك فإن السكن الوظيفي يمنح بالأولوية للموظفين الذين تتطلب طبيعة عملهم الاستعداد الدائم لأداء الخدمة، وما زاد عن ذلك يمنح للصنف الثاني من الموظفين.

### ثانياً: الامتياز في إطار الاستثمار

بغرض تشجيع الاستثمار وفتح مناصب شغل جديدة، لجأ المشرع إلى منح بعض التسهيلات، في مقدمتها التنازل بالتراضي عن أراضي أملاك الدولة الخاصة للمستثمرين بثمان رمزي، وهذا ما جسده المادة (161) من القانون رقم: 25/91 المؤرخ في: 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>2</sup>، لكن هذه الطريقة شجعت بعض المستفيدين على ممارسة المضاربة في هذه العقارات دون أن يقيموا مشاريع الاستثمارية، مما أدّى بالمشرع إلى التراجع عن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، وانتهاج طريقة الامتياز<sup>3</sup> التي تحقق من جهة مداخل معتبرة للخزينة العمومية، ومن جهة ثانية تضمن بقاء العقارات في حضيصة الأملاك الوطنية الخاصة.

وهو ما تجسّد بصدور الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتم<sup>4</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 02/05/2009 المنظم له<sup>5</sup>.

وحسب النصوص الجديدة فإن الامتياز ينصب على أجزاء من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون الأخرى، كما أنه يخضع لشروط وإجراءات معينة.

<sup>1</sup> انظر: المادة (08) من المرسوم 89-10، مرجع سابق.

<sup>2</sup> القانون 91-25 المؤرخ في: 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 بتاريخ: 18/12/1991.

<sup>3</sup> عايلى رضوان، مرجع سابق، ص ص 125، 126.

<sup>4</sup> الأمر 08-04 المؤرخ في: 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتم، ج ر عدد 49 بتاريخ: 03/09/2008.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 02/05/2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 بتاريخ: 06/05/2009.

**1- العقارات المعنية بالامتياز في إطار الاستثمار:** طبقاً للمادة (02) من الأمر المذكور فقد استثنى المشرع من مجال تطبيقه أصناف محددة من الأراضي، والتي يتم استغلالها عن طريق الامتياز طبقاً لقواعد وتنظيمات أخرى تتلاءم مع طبيعتها، وهي:

- الأراضي الفلاحية التي يتم استغلالها عن طريق الامتياز طبقاً للقانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية التي يتم استغلالها عن طريق الامتياز طبقاً للقانون رقم: 10/01 المؤرخ في: 2001/07/03.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية التي يتم استغلالها طبقاً للقانون رقم: 07/05 المؤرخ في: 2005/04/28 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 01/13 المؤرخ في: 2013/02/20.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع.

وفيما ما عدا تلك الحالات فإن الامتياز طبقاً للمادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09

المذكور ينصب على كل الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة غير المخصصة أو في طريقها للتخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، شريطة أن تكون تلك الأراضي واقعة في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير، ولا يستثنى من ذلك إلا المشاريع الاستثمارية التي تتطلب طبيعتها التواجد خارج المحيط العمراني، كما يشمل الامتياز حسب المادة (07) من المرسوم التنفيذي الأراضي غير المستغلة الموجودة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وإذا كان الامتياز ينصب في الغالب على قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة، فإنه في بعض

الحالات ينصب على أملاك عقارية مبنية، ويتعلق الأمر بالأملاك العقارية المبنية التي تُشكل أصولاً منتقبة للمؤسسات العمومية المحلة أو أصولاً فائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (03) من ذات الأمر.

**2- شروط وإجراءات منح الامتياز في إطار الاستثمار:** طبقاً لأحكام الأمر رقم: 04/08 المعدل والمتمم

والمرسوم التنفيذي رقم: 152/09، فإن الامتياز في إطار الاستثمار يمنح وفق الشروط والإجراءات التالية:

- يُمنح الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط، ويتم التعاقد بين الطرفين بالتراضي، وذلك بعدما كان المشرع يُفضّل منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، وذلك

طبقاً للمادة (10) من الأمر رقم: 04/08 المذكور والمادة (03) المعدلة بالمادة (15) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

- يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الايجار من الباطن للامتياز قبل اتمام المشروع (م 17 من المرسوم التنفيذي).

- يُمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية الخاضعة للقانون العام والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص (م 01/03).

- يسري عقد الامتياز لمدة أداها (33) سنة قابلة للتجديد مرتين (م 04)، وإذا لم يتمكن صاحب الامتياز من اتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز يستفيد من أجل إضافي يتراوح من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات (م 21 من المرسوم التنفيذي).

- السلطة المختصة بالترخيص بالامتياز حسب المادة (05) المعدلة بالمادة (48) من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 هي الوالي المختص إقليمياً بقرار إداري بعد اقتراح أو موافقة مسبقة من جهة معينة حسب الحالة كما يلي:

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة إذا تعلق الأمر بأراضي واقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار إذا تعلق الأمر بباقي الأراضي أو الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة أو الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة إذا تعلق الأمر بأراضي تابعة لمناطق التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

- يلتزم صاحب الامتياز بدفع أتاوى إيجارية سنوية لفائدة الشخص العمومي المالك، تحدد إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وهي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز قابلة للتخفيض بنسب مختلفة حسب طبيعة المشروع والمنطقة التي يُنجز فيها، على أن يتم مراجعتها كل 11 سنة (المادة 09 المعدلة بالمادة 62 من قانون المالية لسنة 2015).

- يستفيد صاحب الامتياز من الحق في رخصة البناء ويُسمح له بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض سواء على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز أو على البنائات المزمع إقامتها كضمان للقروض الممولة للمشروع الاستثماري (م 11).

- عند اتمام المشروع الاستثماري تُنقل ملكية البنائات المقامة على الأرض الممنوح امتيازها للمستثمر بموجب عقد موثق (م 13).

- يمكن للمستثمر أن يتنازل على ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز فور الانجاز الفعلي للمشروع والانطلاق في النشاط، وذلك بالنسبة للمدة المتبقية من الامتياز (م 14 + م 19 من المرسوم التنفيذي).

- يترتب على إخلال صاحب الامتياز للقوانين والالتزامات المضمنة في دفتر الشروط اسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء بناء على طلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً (م 01/12).

- إذا كان اسقاط حق الامتياز ناجماً عن عدم اتمام المشروع في الأجل الإضافي، فإن الدولة تدفع تعويضاً لصاحب الامتياز مقابل فائض القيمة الذي أضفاه هذا الأخير على القطة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة والمطابقة لرخصة البناء، وتقدر إدارة أملاك الدولة التعويض على أساس قيمة مواد البناء المستعملة وسعر اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض (م 02/12).

- يُحرم المستفيد من الامتياز من التعويض الناجم عن اسقاط حق الامتياز في حالتين هما:  
- عند انجاز البناءات في الآجال المحددة ولكنها غير مطابقة للبرنامج الاستثماري المحدد أو رخصة البناء أو كلاهما معاً (م 22 من المرسوم التنفيذي).

- عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقته للبرنامج الاستثماري أو رخصة البناء أو كلاهما معاً (م 22 من المرسوم التنفيذي).

- في الحالة التي يُصدر فيها القضاء المختص حكماً بهدم البناءات لعدم مطابقتها، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية (م 04/12).

- تُنقل الامتيازات والرهن المحتملة التي أنشأها صاحب الامتياز المقصر على القطة الأرضية إلى حساب التعويض (م 05/12).

### المطلب الثاني: التصرفات الناقلة للملكية

من أهم ما يُميّز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة، هو عدم خضوع الأولى لقاعدة عدم القابلية للتصرف، وبالتالي يُمكن للإدارة المالكة أن تُجري تصرفات ناقلة للملكية على هذه الطائفة من الأملاك<sup>1</sup>، وفيما يلي نتناول التصرفات الناقلة للملكية التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة.

### الفرع الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

حسب نصوص متفرقة من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 والمرسوم التنفيذي رقم: 427/12، فإنه يُمكن بيع الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بشرط إلغاء تخصيصها إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال، أو في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، وعليه لا تستطيع الإدارة بيع

<sup>1</sup> التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً. انظر: مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

أملكها إلا في حالة عدم قابليتها للاستعمال، وهو شرط مقيد لإرادة الإدارة، إذ الأصل في عقد البيع أن البائع حر في بيع أملاكه سواء كانت في حالة جيدة أو غير ذلك، بشرط أن يتوفر في هذا العقد شرط الرضا<sup>1</sup>.

ووفقاً لتلك النصوص فإن الأملاك الوطنية الخاصة تُباع أساساً عن طريق المزاد العلني، واستثناءً بالتراضي، ولعل سبب لجوء المشرع إلى البيع بالمزاد العلني، هو أهمية هذه الأملاك من جهة، ومن جهة ثانية لإضفاء نوع من الشفافية والمصادقية على عملية البيع، وهذا لتجنب المحاباة وغيرها من التصرفات التي تمس بالمصلحة العامة<sup>2</sup>.

### أولاً: البيع بالمزاد العلني

البيع بالمزاد العلني هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها<sup>3</sup>. وتختلف إجراءات البيع بالمزاد العلني، باختلاف الأملاك الوطنية الخاصة محل البيع، فيما إذا كانت عقارات أو منقولات.

**1- بيع الأملاك العقارية الخاصة بالمزاد العلني:** لقد حصرت المادة (90) من المرسوم التنفيذي ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمزاد العلني في تلك الممتلكات غير المخصصة لمرفق عام أو ألغي تخصيصها لكونها لم تعد صالحة لاستعمال المرفق العمومي. وتتولى إدارة أملاك الدولة الإشراف على عملية البيع بما لها من اختصاص في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بداية بالعمليات التحضيرية للبيع وصولاً إلى إجراء المزاد وتحصيل ثمن البيع<sup>4</sup>.

قبل مباشرة عملية البيع بالمزاد العلني يجب القيام بجملة من الإجراءات التحضيرية، التي تُعدُّ ضرورية لإتمام العملية بالشكل الذي يكفل الشفافية والمنافسة الحرة، وتتمثل هذه الإجراءات في<sup>5</sup>:

- تشكيل لجنة مختصة تحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوالي المختص، لتتولى عملية البيع بالمزاد العلني.
- تقييم العقار المراد بيعه من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً لأجل تحديد قيمته، والتي تمثل السعر الأدنى المعروض والذي يُشار إليه في الملصقات المعلنة.

<sup>1</sup> عايلى رضوان، مرجع سابق، ص 130.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 131.

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 177.

<sup>4</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

<sup>5</sup> انظر: المادة (90) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق. والمواد من (151) إلى (155) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

- الاعلان عن بيع العقار قبل 20 يوماً على الأقل من تاريخ إجراء المزاد، وذلك عن طريق الملصقات وعند الاقتضاء عن طريق الاعلانات الصحفية أو أية وسيلة أخرى تثير المنافسة، واشترط المرسوم التنفيذي تضمين الاعلان التعيين المفصل والدقيق للعقار والتمن الأدنى المعروض ومكان وتاريخ إجراء المزاد.

- إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة التي يُشار فيها إلى الشروط العامة للمزايدة فضلاً عن كل مواصفات العقار المعروض للبيع.

وحسب المادة (152) من المرسوم التنفيذي فإن المزايدات تتخذ الشكل الشفوي أو التعهد المختوم.

أ- **المزايدات الشفوية:** يتم المزاد الشفوي في المكان والتاريخ المحدد في إعلان البيع، ثم يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن التمن الأدنى المعلن عنه في الملصقات، وتبدأ المزايدات بمبلغ يحدد تبعاً للتمن الأدنى لبيع العقار، ويجري المزاد بتقديم الراغبين في الشراء لعروضهم إلى غاية الحصول على أحسن عرض<sup>1</sup>.

ب- **التعهدات المختومة:** يُمكن أن تقدم هذه العروض أيضاً عن طريق التعهدات، وهي عبارة عن استمارة معلومات يُحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة، والكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق يوم المزايدة، وتكون المزايدة مفتوحة للجميع، ويقصى الأشخاص الذين ثبت أنهم مساو بحرية المزايدة، أو لم يدفعوا الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ التمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها<sup>2</sup>.

وتتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان، ويفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفاً تماماً بالعقار الذي اكتسبه، ويتحمل الفائز بالمزاد بالإضافة إلى دفع المبلغ الذي رسي عليه المزاد بمصاريف الملصقات والإعلانات، وأية مصاريف أخرى مستحقة، كرسوم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط المسحي، حقوق التسجيل والشهر العقاري ومصاريف إدارة أملاك الدولة في مسألة التقييم<sup>3</sup>.

بعد رسو المزاد يتم التوقيع حالاً على أصل محضر البيع من طرف أعضاء اللجنة المشرفة على عملية البيع والفائز بالمزاد أو ممثله، ويصبح العقار ملكاً لهذا الأخير، لكنه لا يستطيع تسلّم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المحددة قانوناً ودفع ثمن العقار كلياً<sup>4</sup>، ليقوم بعد ذلك مدير أملاك باعتباره

<sup>1</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> عمرو خليل، حرز الله كريم، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 52، العدد 01، مارس 2015، ص 233.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص ص 233، 234.

<sup>4</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 85.

موثق الدولة بتحرير عقد البيع لفائدة الفائز عند حصوله على الإذن من طرف الوالي، بعدها يخضع العقد المحرر من طرف أملاك الدولة للتسجيل والشهر في المحافظة العقارية.

**2- بيع الأملاك المنقولة الخاصة بالمزاد العلني:** تُباع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أساساً بالمزاد العلني وكاستثناء تباع بالتراضي، وفي هذا الإطار نصت الفقرة الأولى من المادة (143) من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السالف الذكر على: "تبيع مصلحة أملاك الدولة لفائدة الخزينة العامة، جميع أنواع الأثاث والأمتعة والبضائع والمعدات والمواد، وجميع الأشياء المنقولة بطبيعتها التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو التي اقتنتها الدولة، طبقاً للتشريع المعمول به، بمقتضى ممارستها حقها في السيادة بسبب انعدام الورثة، أو بسبب الحجز أو الشفعة أو أي طريقة أخرى للاقتناء.

وتنص المادة (144) من ذات المرسوم على ألا يقوم بالبيع المذكورة في المادة السابقة، إلا أعوان مصلحة أملاك الدولة المحلفون، الذين يُحرّرون محاضر بذلك، وعلى أن تتم هذه البيوع بعد الإشهار وإعلان المزايدة.

وباعتبار الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة لا تقل أهمية عن الأملاك العقارية، فقد أخضعها المشرع هي الأخرى إلى إجراءات إدارية دقيقة من أجل بيعها عن طريق المزاد العلني، تتلخص في<sup>1</sup>:

- تقوم المصلحة العامة المخصص لها الملك (الحائزة) بتسليم الأشياء والمنقولات لمصلحة الأملاك الوطنية المختصة بعد إصدار قرار إلغاء استعمالها أولاً قبل عملية البيع، ويثبت ذلك في محضر يحرره ممثلو المصلحتين، وتشطب من سجل الجرد الممسوك على مستوى الهيئة أو المصلحة التي سلمت هذه المنقولات، وأحياناً يمكن التسليم دون حاجة إلى قرار إلغاء الاستعمال ويتعلق الأمر بالمنقولات التالية:

- بيع السيارات المحجوزة التي تركها ملاكها.
- الطرود البريدية المهملة لدى البريد، أو التي تتضمن مواد سريعة التلف.
- حطام السفن والطائرات المهجورة في الموانئ والمطارات، وكذلك الأشياء المهملة لدى مقاولات النقل البري والبحري والجوي.

- الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام، والمسلمة للبلديات أو محافظة الشرطة والتي لم يتمكن من ردها إلى أصحابها.

- المواد المحجوزة في إطار الأمر 06/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة والتي يخشى تلفها.

- الأشياء المحجوزة التي تسلمتها كتابة الضبط.

- أشياء المتوفين في المستشفيات والتي لم تسلم لذوي الحقوق.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 182، 184.

- يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.
- خضوع البيع لدفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة، الذي يوافق عليه وزير المالية.
- يتم البيع بالمزاد العلني بإحدى الطرق المنصوص عليها قانوناً، فيكون إما عن طريق العروض المختومة أو المزايدات الشفوية.
- الإعلان عن إجراء البيع بالمزاد العلني يكون قبل (15) يوماً من تاريخ البيع، وهذا عن طريق الملصقات أو الإعلانات الصحفية أو أي طريقة تثير المنافسة.
- تاريخ المزايدة ومكانها تحدده مصلحة الأملاك الوطنية التي تأخذ بعين الاعتبار طبيعة المعدات، والبضائع المختلفة المطلوب بيعها.
- المزايدة تكون مفتوحة لكل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ما عدا الأشخاص الذين يمنعهم القانون من المشاركة.
- تتم المزايدة في المكان المحدد لها.
- تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد السعر الأدنى حسب القيمة الفعلية لهذه الأملاك.
- هذا ونشير إلى أن المشرع استثنى بعض الأشياء (المنقولات) من قابليتها للبيع سواء بالتراضي أو بالمزاد العلني، ويتعلق الأمر بالأشياء ذات الطابع التاريخي أو الفني أو الأثري أو العلمي، المؤهلة لوضعها في المتاحف من أجل تصنيفها ضمن الأملاك العمومية، وهو ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة (143) سالفه الذكر.

### ثانياً: البيع بالتراضي

الأصل في بيع الأملاك الوطنية الخاصة سواء العقارية منها أو المنقولة أن تُباع بالمزاد العلني كما ذكرنا سابقاً، لكن استثناءً يجوز بيعها بالتراضي، وفيما يلي نتناول كفاءات بيع الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت عقارية أو منقولة بالتراضي.

**1- بيع الأملاك العقارية بالتراضي:** إن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بهذه الطريقة هو استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بضرورة بيع أملاك الدولة بالمزاد العلني، وتلجأ الدولة إلى هذا النوع من البيوع لعدة أسباب تكمن في إعطاء حق الأولوية في الشراء لفئات محددة يرتكز نشاطها على الخدمة العمومية أو نتيجة الطابع الجبري للبيع<sup>1</sup>.

وحسب المادة (91) من المرسوم التنفيذي فإن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة لمرفق عام أو التي ألغى تخصيصها لكونها لم تعد صالحة لخدمة المرفق العمومي، يُمكن أن

<sup>1</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 86.

تُبَاع استثناءً بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، لثلاث فئات محددة بالأولوية حسب ترتيبها كما يلي:

### الفئة الأولى: البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية الاقتصادية والجمعيات

يُمكن للدولة أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية المشتري، فكل هؤلاء المذكورين أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدونهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح القانون بهذا النوع من البيوع<sup>1</sup>.

وقد جاء على رأس تلك الجهات المستفيدة من الحصول على العقارات بالتراضي البلديات والولايات وهذا اعتراف من المشرع بأنها تتمتع بحق الأولوية والأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر<sup>2</sup>، لتليها في المرتبة الثانية البيع بالتراضي لفائدة الهيئات العمومية وهنا نتساءل عن الهدف من البيع لفائدتها وهي بإمكانها الاستفادة من التخصيص لوضع العقارات التي تحتاجها تحت تصرفها<sup>3</sup>.

أما من البيع بالتراضي لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية فالهدف منه تزويدها بالعقارات التي تحتاجها حتى تدخل في اقتصاد السوق دون أية عراقيل وهذا بالنظر لأهمية دورها في الاقتصاد الوطني، وكذلك الحال بالنسبة للجمعيات التي دون شك تحتاج إلى عقارات تمارس فيها أنشطتها حتى تتمكن من تحقيق أهدافها النبيلة في المجتمع. وإن كان البعض يرى أنه من الأفضل أن تستفيد هذه الجمعيات من التخصيص بمقابل أو التأجير لضمان مراقبتها بدلاً من إقرار البيع لها<sup>4</sup>.

### الفئة الثانية: البيع في حالات خاصة لفائدة الخواص

وقد حصرتها المادة (91) من المرسوم التنفيذي في:

- **حالة الشيوخ:** الأصل أنه عندما تكون الدولة شريكة في الشيوخ مع الخواص أن تلجأ إلى تقسيم الملك المشاع سواء بالتراضي أو بالنقاضي، كما رأينا سابقاً، لكن عندما يكون العقار المشاع غير قابل للقسمة لاستحالة ذلك، فإن ألا تتنازل عن حصتها يستفيد الشركاء مع في الشيوخ تتحقق هذه الحالة عندما تكون الدولة يُمكنها أن تتنازل عن حقوقها في الملك المشاع بالتراضي لفائدة شركائها في الشيوخ<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 185.

<sup>2</sup> بوشري مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الحجم 06، العدد 01، جانفي 2017، ص 245.

<sup>3</sup> انظر المادة (2/82) من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> بوشري مريم، مرجع سابق، ص 246.

<sup>5</sup> انظر: المادة (98) من القانون 90-30 المعدلة بالقانون بالمادة (30) من القانون 08-14، مرجع سابق. وكذلك المادة (99) من ذات القانون.

- **حالة الأراضي المحصورة:** وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة فإنها تباع للخواسب الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة<sup>1</sup>.
- **حالة الشفعة القانونية:** حدد القانون المدني من خلال مواده المتعلقة بالشفعة الأشخاص الذين يسمح لهم بممارسة حق الشفعة، وهناك حالة خاصة للشفعة نص عليها المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، وهي حالة المستأجر الذي يشغل سكن مملوك لشخص معنوي، وقرر هذا الأخير بيع البناية التي يملكها بعد تجزئتها، بقولها: "إذ قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء المعروض للبيع من حق الشفعة لشرائه"<sup>2</sup>.
- **حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم:** هذه الحالة لا تُعتبر بيع بآتم معنى الكلمة، بل هي تعويض عن عملية نزع الملكية، الذي كما رأينا سابقاً يجب أن يكون مسبقاً ومنصفاً وعادلاً.
- **حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني:** إذا لم تتجح عملية بيع العقار بالمزاد العلني مرتين فإنه يُباع بالتراضي لفائدة الخواسب، وهو مسلك منطقي للمشرع على اعتبار أن هذا العقار لا يتوفر على معايير المنافسة بسبب مساحته أو موقعه الجغرافي.

#### الفئة الثالثة: البيع المقررة لفائدة الهيئات الدولية والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية؛ فمن غير المعقول دخول هيئة أو منظمة دولية مزايمة لاقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية<sup>3</sup>، وتلجأ هذه الهيئات لاقتناء العقارات، لتتمكن من الحصول على مقرات لإيواء بعثاتها الدبلوماسية. وحتى تستفيد تلك الهيئات الدولية من البيع بالتراضي اشترط النص أن تكون الجزائر عضو فيها، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

**2- بيع المنقولات بالتراضي:** أوردت المادة (3/114) من قانون الأملاك الوطنية استثناءً عن الأصل العام الذي يقضي ببيع الأملاك الوطنية الخاصة سواء العقارية منها أو المنقولة بالمزاد العلني، كما سبق الإشارة إلى ذلك، بقولها: "غير أنه يُمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة". ويتم البيع في هذه الحالة للخواسب أو للمصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة التي تُمسك محاسبتها بالشكل التجاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 186.

<sup>2</sup> انظر: المادة (1/23) من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في: 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، بتاريخ: 1993/09/03.

<sup>3</sup> بوشري مريم، مرجع سابق، ص 248.

<sup>4</sup> انظر: المادتين (157) و(158) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

والإدارة هي من تملك السلطة التقديرية لإعمال هذا الاستثناء في حدود الأسباب الثلاثة التي حدّدها النص، وهي الأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة.

### الفرع الثاني: التبادل

أشرنا فيما سبق أن التبادل وسيلة من وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون الخاص، وفي الوقت نفسه يُمثّل أحد طرق التنازل عنها، وفيما يلي نتناول تعريف التبادل في القانون المدني، ونوع الأملاك الوطنية الخاصة القابلة للتبادل، أما فيما يتعلق بإجراءات التبادل والعقد المكرس له فقد سبق التفصيل فيها في الفصل الثالث من هذه المحاضرات.

يُعرّف التبادل على أنه إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بآخر، أو هو مقايضة مال بمال آخر، وقد عرّفت المادة (413) من القانون المدني المقايضة بقولها: "المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، وتم التنصيص على التبادل في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 في المواد من: (92) إلى: (96) والمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السالف الذكر في المواد من: (115) إلى: (123)، وقد حصر قانون الأملاك الوطنية عملية التبادل في العقارات دون المنقولات، وهو يتم بين المصالح العمومية ذاتها، أو بينها وبين الخواص، حيث نصت المادة (92) منه على: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم".

كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص..."، وتنص أيضاً الفقرة الأولى من المادة (95) من ذات القانون على: "يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية".

## الفصل الخامس

### حماية الأملاك الوطنية

يترتب على اكتساب المال صفة العمومية أن يكفل له المشرع الحماية الواجبة، والسبب في ذلك أن هذا المال مخصص للمنفعة العامة، فهو يهدف إلى تحقيق النفع العام ولا يهدف إلى تحقيق النفع الخاص لفرد أو عدد من الأفراد بذواتهم، كما أنه بدون هذه الحماية التشريعية للأملاك العمومية، ستتعرض المرافق العامة للتعطيل وتضعف قدرتها على أداء الخدمات العامة، ولذلك ارتأينا أن نبين الحماية التي قرّرها المشرع الجزائري للأملاك الوطنية، وذلك في مبحثين، نخصص الأول للحماية المدنية، والثاني للحماية الإدارية.

مع العلم أن المشرع الجزائري لم يكتف بتقرير الحماية المدنية والحماية الإدارية للأملاك الوطنية في القوانين العادية كالقانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، وإنما حرص على وضع نصوص دستورية تفرض على المواطنين واجب احترام الملكية العامة وحمايتها، حيث جاء في نص المادة (63) من دستور 1989، التي تقابلها المادة (83) من التعديل الدستوري لسنة 2020 على أنه: "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة، ومصالح المجموعة الوطنية..."، ونص في المادة (02/74) من دستور 1976 أنه: "على كل مواطن أن يحمي بعمله وسلوكه الملكية العمومية ومصالح المجموعة الوطنية"، غير أن هذه النصوص الدستورية وإن كانت قد أكدّت على حماية الملكية العامة، إلا أنها لم توضح وسائل أو صور هذه الحماية، وربما يعود السبب في ذلك إلى كون الدستور مهمته وضع المبادئ والأسس التي تقوم عليها الدولة وتوزيع السلطات بين مختلف أجهزتها، على أن تتكفل القوانين العادية بمهمة تفصيل هذه المبادئ.

### المبحث الأول

#### الحماية المدنية للأملاك الوطنية

اعترف القانون المدني بحق الملكية سواء لأشخاص القانون الخاص أو أشخاص القانون العام، وأحاطه بقواعد تكفل حمايته من خلال منح صاحبه حق اللجوء للقضاء في حالة الاعتداء على حقه في الملكية لوضع قواعد الحماية موضع التنفيذ، وبالإضافة إلى ذلك عزز الأملاك الوطنية سواء العامة منها أو الخاصة المملوكة لأشخاص القانون العام بقواعد حماية خاصة لا مثيل لها في الملكية الخاصة.

وتؤسس هذه الحماية الخاصة للأملاك الوطنية على مبدأ جوهرى يتمثل في الحفاظ على تخصيص عناصر هذه الأموال لأهداف النفع العام لأطول مدة ممكنة، وسد كل الثغرات التي قد تؤدي إلى عرقلة أوجه هذا التخصيص<sup>1</sup>، وتتمثل أوجه الحماية المدنية للأملاك الوطنية في قاعدة عدم جواز التصرف فيها، وعدم جواز تملكها بالتقادم، وعدم جواز الحجز عليها.

<sup>1</sup> انظر في هذا المعنى: أمجد نبيه عبد الفتاح لباد، حماية المال العام ودين الضريبة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2006، ص 72.

وقد نصت غالبية التشريعات على هذه القواعد لإضفاء الحماية المدنية على الأموال العامة، ومنها المشرع الجزائري الذي نص عليها في المادة (689) من القانون المدني، والمادة (04) من قانون الأملاك الوطنية، إلا أن هذه القواعد تسري على صنفى الأملاك الوطنية بشكل متفاوت، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

**المطلب الأول: عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتصرف**

تُعَدُّ قاعدة عدم جواز التصرف في الأموال العامة من أولى القواعد الخاصة بالحماية المدنية للمال العام، والتي لاقت اعترافاً واسعاً في كل من الفقه والقضاء الفرنسيين، وذلك قبل أن تُقرَّها النصوص التشريعية لعدد من الدول رغم أنه قد سبقتهما في ذلك أحكام الشريعة الإسلامية بمدة زمنية طويلة<sup>1</sup>.

ويُقصد بهذه القاعدة إخراج أموال الإدارة من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون<sup>2</sup>، أي لا يُمكن للأشخاص العامة التي تُسَيَّر هذه الأموال أن تُجري بشأنها تصرفات ناقلة للملكية ما دامت صفة العمومية ملازمة لها، وإن فعلت ذلك، فإن تصرفها يُعَدُّ باطلاً بطلاناً مطلقاً، حتى ولو استوفى العقد جميع الإجراءات القانونية، والتي من أهمها إجراءات الشهر العقاري إذا تعلق الأمر ببيع مال عقاري عام، وللقاضي أن يتمسك بهذا البطلان من تلقاء نفسه، لأن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة تتعلق بالنظام العام<sup>3</sup>.

ونتناول فيما يلي أساس قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة، ونطاقها ومضمونها، والنتائج المترتبة عنها.

### الفرع الأول: أساس قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة

تعددت وجهات النظر الفقهية حول أساس قيام أو وجود قاعدة عدم جواز التصرف في الأموال العامة، وارتبط ذلك باختلاف النظريات الفقهية في أسباب ومعايير التمييز بين الأموال العامة والخاصة، إلا أن الفقه المعاصر اتجه إلى ربط أساس القاعدة بفكرة تخصيص الأموال العامة للمنفعة العامة واعتبرها أحد نتائج التخصيص وأهم ضمانات استمراره، وبالتالي حتى يستمر تخصيص المال العام لتحقيق أهداف النفع العام، لا بد من أن يبقى في حيازة الشخص الإداري وتحت سيطرته، وهو الأمر الذي يستوجب منعه من إجراء أي تصرف يؤدي إلى خروجه من حيازته، وتعريض تخصيصه للخطر<sup>4</sup>.

وإذا كان أساس القاعدة مرتبط بتخصيص المال للمنفعة العامة، فإن هذا التخصيص قد يتم في بعض الأحيان بإرادة المشرع الذي يملك وقف تطبيق القاعدة على بعض الأموال، الأمر الذي لا يعطي لهذه القاعدة إلا قيمة تشريعية فقط، ونجد ذلك في نص المادة (688) من القانون المدني، حيث اعتبر المشرع الجزائري

<sup>1</sup> كحل الراس ريمة، الحماية المدنية للمال العام بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 36، العدد 01، مارس 2022، ص 157.

<sup>2</sup> محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 347.

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 13.

<sup>4</sup> أمجد نبيه عبد الفتاح لباد، حماية المال العام ودين الضريبة، مرجع سابق، ص 72. وكحل الراس ريمة، مرجع سابق، ص 158.

أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، معنى ذلك أن إرادة المشرع هي المخولة بجعل الأموال العامة مخصصة لمصلحة عامة، إذا لم تكن مخصصة بالفعل.

### الفرع الثاني: نطاق ومضمون تطبيق قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة

يؤدي ارتباط قاعدة عدم جواز التصرف بفكرة تخصيص المال إلى أنها تتراوح وجوداً وعدمياً مع بقاء أو انقضاء تخصيص المال، وهو الأمر الذي يعطي لمضمون هذه القاعدة ومجال تطبيقها مدى نسبي، فطالما بقي تخصيص المال للمنفعة العامة، فقد الشخص الإداري قدرته على التصرف فيه، ولا يستعيد هذه السلطة إلا بعد إنهاء تخصيص المال وتجريده من صفته العامة وتحويله إلى مال خاص<sup>1</sup>، وبمقتضى ارتباط هذه القاعدة بالتخصيص، فتطبيقها منصب أساساً على عناصر الأملاك الوطنية العامة، بينما يخرج عن نطاقها عناصر الأملاك الوطنية الخاصة وهو ما أكدته الفقرة الأولى من المادة (04) من قانون الأملاك الوطنية. هذا، ويجب التنويه بأن قاعدة منع الأملاك الوطنية العامة من التصرف فيها ليست مطلقة، بل هي تستغرق فقط التصرفات الناقلة للملكية المعروفة في القانون المدني، أما التصرفات الإدارية التي تقوم بها الإدارة ولا تتعارض مع تخصيص تلك الأموال للمصلحة العامة، فهي غير مشمولة بهذا المنع، مثل تحويل التسيير الذي يعد من أعمال الإدارة، أو منح تراخيص الشغل المؤقت التي تتم في شكل قرار إداري أو عقد إداري، لأنها من جهة لا تمس بحرية الجمهور في الانتفاع بالأملاك العامة، ومن جهة ثانية تبقى الإدارة محتفظة بحق إلغائه في أي وقت إذا ما تسببت تلك التراخيص في المساس بحق الجمهور في استعمال الأملاك العامة بكل حرية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: النتائج المترتبة على قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة

يترتب على تطبيق هذه القاعدة النتائج الآتية:

- تقع باطلّة كافة التصرفات المدنية التي ترد على الأملاك الوطنية العامة ويكون من شأنها نقل ملكيتها أو ترتيب أي حق عيني عليها، يتعارض وتخصيصها للنفع العام، وللقاضي أن يتمسك بهذا البطلان من تلقاء نفسه، لأن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة تتعلق بالنظام العام<sup>3</sup>.
- لسلطة الإدارة إجراء التصرفات الإدارية المناسبة على الأملاك الوطنية العامة، فلها القيام بالتخصيص الذي تنتقل به سلطة التسيير من هيئة إدارية إلى هيئة إدارية أخرى، وكذلك التصرفات الأخرى التي تتفق مع طبيعة الأملاك العامة، إذ ليس من شأنها أن تعرقل الانتفاع به كعقود الامتياز الخاصة بمرفق عام<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 290.

<sup>2</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 14.

<sup>3</sup> محمد إبراهيم الدسوقي علي، الحماية القانونية للأموال العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2010، ص 13.

<sup>4</sup> محمد إبراهيم الدسوقي علي، مرجع سابق، ص 07.

**المطلب الثاني: عدم قابلية الأملاك الوطنية للتقادم**

تُعَدُّ هذه القاعدة نتيجة منطقية لقاعدة عدم جواز التصرف، وهي تعني عدم جواز امتلاك الأملاك الوطنية بوضع اليد عليه لمدة طويلة أو قصيرة، ذلك أنه لما كان المال العام لا يجوز التصرف فيه من قبل الإدارة من خلال نقل ملكيته للأفراد، فمن باب أولى منع هؤلاء الأفراد من تملكه بالتقادم المكسب، وعليه إذا ما وضع أي فرد يديه على جزء من المال العام لفترة معينة طالت أو قصرت، فإن الإدارة تستطيع المطالبة باسترداد هذا المال في أي وقت<sup>1</sup>، ولا يحق لحائز المال العام الدفع بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة (827) من القانون المدني.

ونتناول فيما يلي مضمون القاعدة، نطاق تطبيقها، والآثار المترتبة عنها.

**الفرع الأول: مضمون قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم**

يتبلور المضمون الأساسي لهذه القاعدة في منع اعتداء الأفراد على الأملاك الوطنية، والذي من شأنه أن يؤدي إلى منع الجماهير من استعمالها في الأغراض المخصصة لها، مما يشكل إيقافاً فعلياً لتخصيص الأموال العامة، وهي تستهدف بصورة جوهرية منع الأفراد من الاستفادة من قاعدة التقادم المكسب المعروفة في القانون المدني، وهذه القاعدة ترتبط وجوداً وعدمياً بواقعة تخصيص المال العام للمنفعة العامة<sup>2</sup>.

لذا لا يمكن لواضع اليد على عقار يندرج ضمن الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، أن يحصل على عقد شهرة، ولا على شهادة حياة، مهما تكن مدة وضع اليد، وإن حُرِّت إحدى هاتين الشهادتين فهي باطلة بطلاناً مطلقاً<sup>3</sup>، ويجب على القاضي يحكم بذلك متى تمسكت الإدارة ببطلانها، أو حتى من تلقاء نفسه.

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم**

يمتد نطاق تطبيق هذه القاعدة ليشمل جميع عناصر الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة ومهما كان الشخص العمومي التابعة له سواء الدولة أو الولاية أو البلدية<sup>4</sup>، وهو ما أكّدت عليه الفقرة الثانية من المادة (04) من قانون الأملاك الوطنية بعد تعديلها بموجب القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 2008/07/20 بقولها: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم..."، بعدما كانت مقتصرة على الأملاك الوطنية العامة فقط.

وقد شُرِّعت هذه القاعدة لمصلحة الإدارة، فلها وحدها حق الدفع بها حماية للأموال العامة، وتنطبق هذه القاعدة على الحائزين لهذه الأموال، سواء بحسن نية أو بسوء نية.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 16.

<sup>2</sup> أمجد نبيه عبد الفتاح لباد، مرجع سابق، ص 77.

<sup>3</sup> عبد العظيم سلطاني، ص ص 16، 17.

<sup>4</sup> محمد فؤاد عبد الباسط، مرجع سابق، ص 382.

**الفرع الثالث: الآثار المترتبة على تطبيق قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم**

يترتب على تطبيق هذه القاعدة الآثار الآتية:

- حقوق ملكية الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة لا تنتقل إلى الأفراد مهما طال مدة وضع أيديهم على هذه الأموال، ولإدارة في أي وقت الحق في استردادها من حائزيها.
- يؤدي تطبيق هذه القاعدة إلى استبعاد بعض المبادئ القانونية المعترف بها بالنسبة للأموال الخاصة المملوكة من قبل الأفراد أو الأشخاص المعنوية الخاصة من مجال التطبيق على الأملاك الوطنية بنوعيتها، منها مبدأ الحيازة في المنقول سند الملكية بحسن نية، كذلك عدم سرعان قاعدة الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية على الأموال العامة<sup>1</sup>.

**المطلب الثالث: عدم قابلية الأملاك الوطنية للحجز**

وهي قاعدة مكمّلة للقاعدتين السابقتين لحماية الأملاك الوطنية، ومقررة لمصلحة المرافق العامة، فما دام لا يجوز نفل الأملاك العمومية من ذمة الشخص العام المالك إلى ذمة الغير بالطرق الاختيارية، فإنه من باب أولى لا يجوز نقلها بوسائل التنفيذ الجبري<sup>2</sup>، لأن التنفيذ الجبري لاقتضاء الوفاء بالدين المحجوز على المال ضماناً له سيؤدي في النهاية إلى بيعه<sup>3</sup>. ويُقصد بالحجز ذلك الإجراء الذي يتم بمقتضاه وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيداً لاستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع من خلال بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني<sup>4</sup>.

وفيما يلي نتناول أساس القاعدة، مضمونها ومجالها، ونتائجها.

**الفرع الأول: أساس قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية**

تؤسس قاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العامة على مبدأ منطقي مقتضاه أن إتباع سبيل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة لا يجدي نفعاً بالنسبة للدائن ومتعارض مع المصلحة العامة، فهو غير مفيد للدائن نظراً لأن الدولة والجماعات المحلية لا يتصور إفسارها؛ إذ يفترض القانون أن ذمتها دائماً مليئة، وتستطيع في كل وقت الوفاء بما عليها من التزامات دون ما حاجة إلى إجبارها بطرق التنفيذ الجبرية. كما أنه يعد مساساً بالمصلحة العامة، لأننا لو تصورنا إمكانية التنفيذ الجبري على الأموال العامة التي تلعب دوراً هاماً في تشغيل المرافق العامة الأساسية وإخراجها من نطاق تخصيصها لأوجه النفع العام،

<sup>1</sup> حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 253 وما بعدها.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup> محمد فؤاد عبد الباسط، مرجع سابق، ص 381.

<sup>4</sup> حنان مزهود، الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، نوفمبر 2017، ص 136.

لأدى ذلك بالضرورة إلى إلحاق ضرر مؤكد بالمصلحة العامة في سبيل تحقيق مصلحة خاصة للدائن، لا توازيها في الأهمية والخطورة<sup>1</sup>.

غير أن هناك سؤال جوهري يفرض نفسه وهو: ما العمل لو امتنعت الإدارة عن تنفيذ حكم أو قرار قضائي يأمرها بدفع تعويض لأحد الأفراد؟

إن هذه المسألة فصل فيها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 02/91 المؤرخ في: 08/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء<sup>2</sup>، وبناء على أحكام هذا القانون يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة إلى أمين خزينة ولاية سكناهم بشرط أن ترفق بها:

- نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية.
- كل الوثائق التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائية بقيت شهرين دون جدوى اعتباراً من تاريخ إيداع الملف لدى المحضر القضائي.

ويلتزم أمين الخزينة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي محل التنفيذ في أجل ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: مضمون ومجال تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية

يتمثل مضمون القاعدة في حظر اتخاذ أي إجراء من إجراءات الحجز التنفيذي من قبل الأفراد على الأموال العامة، كوسيلة لإجبار الإدارة على الوفاء بديونها الثابتة لمصلحة الأفراد، ويمتد مفهوم الحجز ليشمل كافة صور التنفيذ الجبري المعروفة في القانون المدني.

والأصل أن تطبيق القاعدة مرتبط ببقاء تخصيص الأموال للمنفعة العامة واحتفاظها بصفاتها العامة، ويوقف سريانها على الأموال التي تُجرّد من تخصيصها وتخرج من نطاق الأموال العامة، لكن المشرع الجزائري بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية وسّع من نطاق تطبيق هذه القاعدة، ليشمل فئة الأملاك الوطنية الخاصة من خلال تعديل نص المادة (04) منه التي أصبحت تنص: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية...".

وبالتالي أصبح نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العامة يشمل جميع عناصر الأملاك الوطنية سواء العامة منها أو الخاصة، وبمختلف صورها ومهما تباينت أوجه تخصيصها للمنافع العامة.

<sup>1</sup> عبد الله بن سالم باحماوي، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> القانون 91-02 المؤرخ في: 08/01/1991، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج ر عدد 02 بتاريخ: 09/01/1991.

<sup>3</sup> انظر: المادتين (07) و(08) من القانون 91-02، مرجع سابق.

### الفرع الثالث: نتائج تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية

- يترتب على تطبيق القاعدة عدم قبول طلبات الحجز التي يقدمها الأفراد، ويكون موضوعها أحد عناصر الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، باستثناء الحصص والمساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فهي قابلة للحجز.

- لا يجوز ترتيب حقوق عينية تبعية على الأملاك الوطنية لضمان الوفاء بالديون التي في ذمة الإدارة لصالح أحد الأفراد، كحق الرهن الحيازي أو الرهن الرسمي<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني

#### الحماية الإدارية للأملاك الوطنية

نصت المادة (67) من قانون الأملاك الوطنية أن الحماية الإدارية للأملاك الوطنية، تقتضي استعادة هذه الأخيرة من ارتفاقات الجوار والتزام الإدارة من جهة بصيانتها، ومن جهة ثانية إجراء جرد عام لها، وهذا حتى تستمر هذه الأموال في أداء الغرض المرجو منها، وهو تحقيق المنفعة العامة لأطول مدة ممكنة.

وقواعد الحماية الإدارية المقررة للأموال العامة قد تتخذ شكل لوائح الضبط الإداري وهو ما ينطبق على الارتفاقات الإدارية، وقد تتخذ صورة الإلزام بالنسبة للإدارة وهو ما ينطبق على واجب الصيانة والجرد، لذلك سوف نتناول هذه المسائل في ثلاثة مطالب.

#### المطلب الأول: الارتفاقات الإدارية<sup>2</sup>

تستفيد الأموال العامة من مجموعة من الارتفاقات التي تفرض على الملكيات الخاصة المجاورة لها، ومنها ارتفاق الابتعاد أو عدم البنيان المقرر لصالح الطرق العامة والسكك الحديدية وارتفاق الحافة الحرة للوديان المؤسس لصالح مجاري المياه، وسندرس هذه الارتفاقات في ثلاث فروع على التوالي:

#### الفرع الأول: ارتفاق الابتعاد عن الطريق أو عدم البنيان

لقد سبق الذكر أن عملية الاصطفاف التي تهدف إلى رسم الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة، تفرض على الملاك المجاورين للطرق العامة ارتفاقاً إدارياً يقضي بالابتعاد عن الطرق أو عدم البنيان، وهو ما نصت عليه المادة (31) من المرسوم التنفيذي بقولها: "يترتب على الطابع التحديدي

<sup>1</sup> حنان مزهود، الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 143.

<sup>2</sup> الارتفاق حسب المادة (867) من القانون المدني هو الحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر وهو يختلف عن الارتفاق الإداري، لأن الارتفاق المدني مقرر لمصلحة خاصة ويجب أن يكون هناك عقار خادماً وآخر مخدم، بينما الارتفاق الإداري فهو مقرر للمصلحة العامة ولا يشترط وجود عقار مخدم كما أنه لا ينشأ عن اتفاق أو بصفة ضمنية وإنما تحدده قوانين خاصة. انظر: أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 343، 344.

الذي يتسم به التصميم العام للتصنيف، فيما يتعلق بالملكيات الخاصة المجاورة للطرق الموجودة، ارتفاقاً إدارياً يتطلب الابتعاد عن الطريق أو عدم البناء...<sup>1</sup>.

لكن عند وجود البناء يفرض التصنيف على الملاك المجاورين ارتفاق إداري من نوع آخر، وهو الامتناع عن رفع البناء وتعليته، ويسمى هذا الارتفاق بارتفاق عدم التعليه، وقد نصت عليه المادة (3/32) من المرسوم التنفيذي بقولها: "يمنع البناء ورفعها على المساحات العارية أو المبنية المندرجة في محيط تصنيف الطريق...".

وإذا كان البناء أو التعليه ممنوعين، فإن ذلك لا يمنع بأي حال من الأحوال حسب ذات المادة من انجاز أشغال تسييج الأراضي والمباني الموجودة وصيانتها ودعمها، بعد ترخيص صريح من السلطة الإدارية المختصة.<sup>2</sup>

ويجب التأكيد أن هذه الارتفاقات لا تحرم هؤلاء الملاك من ملكياتهم، إلا إذا تنازلوا عنها بالتراضي أو نزعت منهم بإتباع إجراءات نزع الملكية لتدرج عندئذ ضمن مشتملات الطريق العمومي، أي ضمن الأملاك الوطنية العامة الاصطناعية، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (32) سالفه الذكر.

ويستفيد الملاك المجاورون للطرق العامة في مقابل تلك الارتفاقات من مزايا ومنافع نذكر منها<sup>3</sup>:

- حق الدخول إلى العقارات المجاورة والخروج منها.
- حق التوقيف المؤقت لسياراتهم أمام أبواب مساكنهم.
- حق النظر والتمتع بضوء النهار من خلال النوافذ المشرفة على الطريق العمومي.
- حق صرف مياه الأمطار أو المياه المستعملة أو الاتصال بشبكة المجاري بشرط الحصول على ترخيص قبلي يسمح بذلك.

وتمثل هذه المنافع حسب رأي الأستاذ "أندري دي لوبادير" أنماط استعمال للمال العام من صنف خاص من المستعملين، وهو ما أشارت إليه المادة (69) سالفه الذكر، إذ جاء فيها: "تمثل منافع الطرق حقوقاً خاصة يحميها القانون...".

### الفرع الثاني: ارتفاق الابتعاد عن السكك الحديدية أو عدم البنيان

وتفرض كذلك على الملكيات المجاورة للسكك الحديدية ارتفاقات الابتعاد وعدم البناء تحقيقاً لغاية مزدوجة، فمن جهة تستهدف حماية المتأخرين من الأخطار والأضرار الناتجة عن استغلال السكة الحديدية، وتوفير مجالات الرؤية الضرورية لملاحظة الإشارة، ومن جهة أخرى ترمي إلى حماية السكة الحديدية نفسها

<sup>1</sup> انظر: المادة (31) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر: المادة (32) من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> انظر: المادة (69) من المرجع نفسه.

والمحافظة على إمكانيات توسيعها وتعديلها، وتمتد هذه الارتفاقات أيضاً إلى الملكيات المجاورة لمنشآت السكة الحديدية الموجودة فعلاً أو المقرر إنجازها، وهو ما نصت عليه المادة (39) من المرسوم التنفيذي.

ويترتب عن هذه الارتفاقات حسب نص المادة (41) من المرسوم التنفيذي عدم جواز وضع الملاك المجاورين للسكة الحديدية أية مادة من شأنها أن تولد حريقاً، وذلك على مسافة دنيا تحدها السلطة التنظيمية، والتي تحسب من حدود مشتملات السكة الحديدية، كما يمنع وضع أكوام الأحجار أو أية مادة غير ملتهبة، أو القيام بالحفر قرب السكة الحديدية التي أُقيمت على ردم، إلا بعد رخصة يصدرها الوالي المختص إقليمياً بناء على رأي المصالح التقنية المعنية. كما لا يجوز حسب نص المادة (44) من المرسوم التنفيذي تغطية المباني المفروض عليها هذه الارتفاقات، لكن يمكن الحصول على ترخيص تسلمه السلطة الإدارية المختصة من أجل القيام بأشغال الصيانة والدعم والتقوية<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند القيام بأشغال تعديل السكك الحديدية أو توسيعها تدمج المساحات والعقارات المبنية التي تتحمل هذه الارتفاقات في الأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية، وذلك بعد اقتنائها القبلي في شكل شراء أو نزع الملكية.

### الفرع الثالث: ارتفاع الحافة الحرة للوديان

يتمثل هذا الارتفاق حسب نص المادة (11) من القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 2005/08/04 المتعلق بالمياه في التزام الملاك المحاذين لمجري المياه البحيرات البرك والشطوط بالامتناع عن إقامة بناء جديد أو سياج ثابت، وذلك في حدود عرض يتراوح بين ثلاثة إلى خمسة أمتار اعتباراً من حدود هذه المجاري، وهذا لتمكين العبور الحر لعتاد الإدارة.

كما نصت المادة (12) من ذات القانون على أنه يحق للإدارة أن تطلب قطع الأشجار وكذلك هدم كل بناية موجودة داخل المناطق الخاضعة للارتفاقات، وهذا مقابل حصول المتضررين على تعويض، غير أنه يمكن صيانة وترميم البنايات الموجودة عند تاريخ نشر قرار وضع الحدود بشرطين:

- ألا يلجأ أصحابها إلى أشغال تؤدي إلى التوسيع.

- أن تكون المواد المستعملة كالتالي استخدمت في أول الأمر.

وإذا رأت الإدارة أن هذا الارتفاق غير كافٍ وأرادت أن تقيم ممر في المناطق المحاذية للملكية العامة للمياه، يمكن لها أن تقتني المساحات المجاورة بالتراضي أو بأسلوب نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو ما أشارت إليه المادة (13) من ذات القانون.

<sup>1</sup> انظر: المادتين (41) و(44) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

**المطلب الثاني: الصيانة**

من أوجه الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الالتزام بصيانتها، وفي سبيل ذلك يلتزم الشخص العام سواء كان مالكاً أو حائزاً باتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بالحفاظ عليها، وبالتالي فمن واجبه صيانة الأملاك التي تتولى الإشراف عليها أو التي تسيرها، فإذا تهاون أو امتنع عن ذلك، فقد يؤدي ذلك إلى عرقلة تخصيص هذه الأملاك للنفع العام<sup>1</sup>.

لذلك ألزمت المادة (67) من قانون الأملاك الوطنية الإدارة المالكة أو المسيرة للأملاك الوطنية بواجب صيانتها. ويُقصد بصيانة الأملاك الوطنية حفظها لإمكان الانتفاع بها لأطول مدة ممكنة<sup>2</sup>، وفي سبيل ذلك يلتزم الشخص العام باتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الغرض، وتُعتبر من أعمال الصيانة التسييج، الإصلاحات والترميمات والتعديلات، طلاء الجدران والواجهات وأعمال الكنس والنظافة، ويطلق على هذه الأعمال الأشغال العامة.

ولا نكون بصدد أشغال عامة مهما تكن معتبرة أو بسيطة إلا إذا انصبت على عقار سواء كان عقاراً بطبيعته أو بالتخصيص، مبنياً أو غير مبني. وبالمقابل لا تكون الأعمال الخاصة بالمنقولات أشغالاً عامة حتى ولو بلغت درجة كبيرة من الأهمية.

أما عن كيفية القيام بالأشغال العامة فتتبع الإدارة إحدى الطريقتين التاليتين:

**أولاً: التنفيذ بطريقة مباشرة**

وهنا تنفذ الإدارة أشغال الصيانة بواسطة عمالها، لكن لا تلجأ الإدارة إلى هذه الطريقة إلا نادراً، وتفعل ذلك إذا كان هناك استعجال أو لأسباب تتعلق بالسرية أو عند عدم وجود مقول يقوم بالأشغال.

**ثانياً: التنفيذ بطريقة التعاقد**

وتتمثل في الأسلوب التعاقدى الأكثر شيوعاً، وعليه تبرم الإدارة صفقات عمومية لإنجاز الأشغال مع متعاملين وطنيين أو أجانب، وينبغي التوضيح أن اللجوء إلى المتعاملين الأجانب لا يكون إلا بخصوص الإصلاحات الكبرى أو الأشغال التي تتطلب تقنيات متطورة غير متاحة في الجزائر.

لكن عندما يتعلق الأمر بصيانة الطرق السريعة، فإن الأشغال تمنح بامتياز لشخص عام أو خاص، وتتوج العملية باتفاقية بين وزير الطرق السريعة وصاحب الامتياز.

ويترتب على إهمال الإدارة لواجب الصيانة قيام مسؤوليتها تجاه الأفراد إذا ما أصابتهم أضرار من جراء ذلك، ولعل أحسن مثال في هذا الجانب مرور إحدى السيارات على جسر ثم ينهار بسبب امتناع الإدارة

<sup>1</sup> مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، الحجم 29، العدد 04، جوان 2018، ص 428.

<sup>2</sup> محمد إبراهيم الدسوقي علي، مرجع سابق، ص 18.

عن صيانتها، وتسمى هذه المسؤولية في القانون الإداري بـ: "المسؤولية الإدارية القائمة على الخطأ"، ويفصل القضاء الإداري في المنازعات الرامية إلى طلب التعويضات المتولدة عن الأضرار الناتجة عن إهمال الإدارة.

**المطلب الثالث: جرد الأملاك الوطنية**

تطرّق المشرع الجزائري لموضوع جرد الأملاك الوطنية في المادة (08) من قانون الأملاك الوطنية التي حدّدت المقصود بالجرد والهدف منه، حيث عرّفته بما يُفيد أنه عملية إدارية تتمثل في تسجيل وصفي، وتقويمي لمختلف عناصر الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة، والولاية، والبلدية، أو التي تحوزها مختلف المؤسسات، والهيئات التابعة لها، والمخصصة للقيام بمهام معينة، أما هدفه فهو ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقاً للأغراض المسطرة لها. لكن دون أن تخوض في شروطه وإجراءاته، ليأتي دور المرسوم التنفيذي 455-91 المؤرخ في: 1991/11/23<sup>1</sup> المتعلق بجرد الأملاك الوطنية للتكفل ببيان المسائل التفصيلية المتعلقة بالجرد.

انطلاقاً من التعريف السابق يتّضح أن الجرد يتضمن عنصرين لا غنى عنهما:

**تسجيل وصفي:** ويتمثل في بيان كافة مكونات الملك المعني وخصائصه.

**تسجيل تقويمي:** وهو إثبات القيمة النقدية للملك المعني.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي المذكور نجده أنه ميّز بين جرد العقارات وجرد المنقولات من حيث الأحكام والكيفيات، وهو ما سنوضّحه في المطلبين المواليين.

### المطلب الأول: جرد العقارات

تلتزم الإدارات والهيئات العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية وكل المؤسسات العامة المسيرة على الشكل التجاري بإعداد جرد وصفي وتقويمي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية التي تحوزها بناءً على تخصيص أو امتياز<sup>2</sup>.

لأنه حيازة الأملاك الوطنية العقارية الخاصة من طرف الهيئات غير المالكة لها، كما رأينا سابقاً، إما أن تكون بناء على قرار التخصيص كأن يخص شخص عام ملكاً خاصاً تابعاً له لإحدى مصالحه أو شخص عام آخر أو إحدى مصالحه، قصد تحقيق أغراض النفع العام، ومثال ذلك تخصيص الدولة جزء من ملك عام تابع لها لإحدى الهيئات الخاضعة للبلدية أو الولاية. أو تكون عن طريق عقد الامتياز الذي يخول هيئة أو مؤسسة عامة ولو كانت اقتصادية حق الاستعمال الخاص للأموال العامة، ومثال ذلك الامتياز الذي تمنحه الدولة أو الجماعات المحلية لوضع مواد في مستودعاتها العمومية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 455-91 المؤرخ في: 1991/11/23، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 بتاريخ: 1991/11/24.

<sup>2</sup> انظر: المادة (08) من المرجع نفسه.

ويتعين على المستفيد من التخصيص أو الامتياز حسب مفهوم المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 أن يعد بطاقة تعريف لكل عقار يحوزه، وتتضمن هذه البطاقة البيانات التالية<sup>1</sup>:

**1- الهيئة المستفيدة من التخصيص أو الامتياز:** ويجب ذكر تسميتها، مرجع النص الذي أنشأها والجماعة العمومية التي تنتمي إليها (الدولة، الولاية، البلدية).

**2- وصف العقار:** وينبغي تحديد نوعيته، محتواه، مكان وجوده، الجماعة التي يتبع لها أصلاً وقيمته. وأحالت ذات المادة على الوزير المكلف بالمالية لإعداد نموذج بطاقة تعريف العقار وتحديد كيفية استعمالها بموجب قرار، وتنفيذاً لذلك صدر ذلك القرار بتاريخ: 1992/02/04، حيث أشارت المادة (04) منه أن الهيئة المستفيدة (المستفيدة للعقار) تقوم بملء بطاقة عقارية لكل عقار تحوزه في ثلاث نسخ بألوان مختلفة هي اللون الأبيض والأخضر والبنفسجي، بحيث تحتفظ الهيئة المخصص لها العقار أو الحائزة له بالبطاقة البنفسجية، وترسل البطاقتين البيضاء والخضراء حسب الأحوال:

- إلى أملاك الدولة إذا كانت هذه الهيئة تابعة للدولة.

- إلى الوالي عندما تكون تابعة للولاية.

- إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة خضوعها للبلدية.

وإذا كان العقار تابعاً لإحدى الجماعات المحلية، ترسل لها إدارة أملاك الدولة البطاقة البيضاء، أما عندما يكون العقار تابعاً للدولة ترسل الجماعات المحلية المعنية بالبطاقة البيضاء لإدارة أملاك الدولة<sup>2</sup>. إن هذه الإجراءات ليست عفوية بل هي تستهدف أساساً فرض الرقابة على الهيئة المستفيدة من التخصيص أو الامتياز والتي تخضع لرقابة مزدوجة: رقابة الجهة التي تحتفظ بالبطاقة البيضاء (الهيئة المالكة) ورقابة الجهة التي تحتفظ بالبطاقة الخضراء (الهيئة الوصية)، وهكذا فكل تعدي على العقار من الهيئة الحائزة، يمكن أن يكون موضوع إجراءات تأديبية ومتابعات قضائية.

كما يجوز لإدارة أملاك الدولة أن تباشر المتابعات القضائية ضد البلدية أو الهيئة التي تخضع للبلدية أو كلاهما معاً إذا رأت وجهاً من أوجه الاستعمال السيئ للأملاك التابعة لها والمخصص لتلك الهيئة وذلك استناداً إلى المادة (134) من قانون الأملاك الوطنية، التي تخولها سلطة المراقبة الدائمة على استعمال الأملاك الوطنية العامة والخاصة.

ويمكن لإدارة أملاك الدولة أن تكتفي فقط بوضع تقرير على إثر إجراء رقابة ميدانية تخص العقار المخصص، وترسل بهذا التقرير إلى الإدارة المركزية بشرط أن ترفق به ملاحظات ومبررات الهيئة المستفيدة من التخصيص، وهو ما أشارت إليه المادة (189) من المرسوم التنفيذي.

<sup>1</sup> انظر: المادة (11) من المرسوم التنفيذي 455-91، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 360، 361.

**المطلب الثاني: جرد المنقولات**

فيما عدا الأشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول كالورق والمواد الغذائية والوقود أو زهيدة القيمة المستثنية من عملية الجرد بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في: 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، فإن جميع الأملاك المنقولة الأخرى يجب أن تدون في سجلات جرد الأشياء والمعدات التي تحوزها الهيئات والإدارات العامة، بحيث يتم وصف الشيء محل الجرد وإعطائه رقم خاص، وهو ما نوهت به المواد من: (20) إلى: (23) من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91.

وإذا تعلق الأمر بالسيارات دونت كل واحدة مع تجهيزها العادي (الدوايب المطاطية، رافعة الأثقال، المذياع... تحت رقم واحد، لكن قد تتعرض ملحقات السيارة أو مكوناتها (المحرك، البطارية الدوايب المطاطية...) للعطب، ففي هذه الحالة يبين إلغاء استعمالها في هامش سجل الجرد الذي دونت فيه السيارة، أما عن قطع الغيار والملحقات الأخرى المستبدلة، فتسجل تحت رقم مميز.

وفيما يخص الكتب في المكتبات، فيتعين على مسؤول المكتبة أن يفتح لكل كتاب رقماً خاصاً مع بيان عنوانه ومؤلفه ودار النشر وكل ما يُمكن من التعرف عليه بدقة.

إلا أنه قد يحدث أن تتعرض الأشياء موضوع الجرد للتحطيم أو فقدان أو السرقة، ففي هذه الحالة يجب تحرير محضر أو تقرير توضح فيه ظروف ذلك، ويشار إلى هذه الوثيقة في سجل الجرد، وفي هذه الحالة يتم شطبه من سجل الجرد.

أما إذا كان الشيء غير قابل للاستعمال فقط، فعندئذ يقترح إلغاء استعماله، وتسلم المنقولات المقترح إلغاء استعمالها لإدارة أملاك الدولة قصد بيعها بالمزاد العلني، وتحرر المصلحة أو الإدارة المعنية أي المتنازلة محضراً بذلك، ويشار إلى هذا التسليم في سجل الجرد.

ولا تتوقف عملية الجرد عند التسجيل الوصفي والتقويمي للأشياء والمعدات فحسب، بل تليها عملية أهم وهي التأكد من مدى الوجود الفعلي لما تم تدوينه في سجل الجرد، ويطلق على هذه العملية فحص المجرودات.

وتقوم مسؤولية مسؤول إدارة الوسائل عند عدم وجود المجرودات، إلا إذا ثبت في سجل الجرد أن الأشياء الناقصة كانت موضوع محضر تحطيم أو فقدان أو سرقة، أو سُلمت لإدارة أملاك الدولة لبيعها بالمزاد العلني وفقاً للقانون.

ويبادر رؤساء المصالح بفحص المجرودات لزوماً حسب المادة (28) من ذات المرسوم في الحالات

الآتية:

- عند القيام بجرد المنقولات أو إصلاحها.

- في نهاية كل سنة.

- عند تحويل أو مغادرة المسؤول أو العون المكلف بالعتاد أو الجرد، ولا تيراً ذمته إلا بعد تأشيرة المسؤول السلمي على محضر فحص المجرودات.

انتهى بعون من الله وتوفيقه.

## قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونيةأ- الدساتير

- 1- المرسوم الرئاسي 89-18 المؤرخ في: 1989/02/28، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، ج ر عدد 09، بتاريخ: 1989/03/01.
- 2- التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 20/442 المؤرخ في: 2020/12/30، ج ر عدد 82، بتاريخ: 2020/12/30.

ب- القوانين

- 1- القانون 84-11 المؤرخ في: 1984/06/09، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، بتاريخ: 1984/06/12، المعدل والمتمم بالأمر 05-02، المؤرخ في: 2005/02/27، ج ر عدد 15، بتاريخ: 2005/02/27.
- 2- القانون 84-16 المؤرخ في: 1984/06/30، يتعلق بالأمولاك الوطنية، ج ر عدد 27، بتاريخ: 1984/07/03.
- 3- القانون 88-01 المؤرخ في: 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02 بتاريخ: 1988/01/13.
- 4- القانون 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، بتاريخ: 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في: 1995/09/25، ج ر عدد 55، بتاريخ: 1995/09/27.
- 5- القانون 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01، يتعلق بالأمولاك الوطنية، ج ر عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في: 2008/07/20، ج ر عدد 44، بتاريخ: 2008/08/03.
- 6- القانون 91-02 المؤرخ في: 1991/01/08، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج ر عدد 02 بتاريخ: 1991/01/09.
- 7- القانون 91-10 المؤرخ في: 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، بتاريخ: 05/08/1991، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في: 2001/05/22، ح ر عدد 29، بتاريخ: 2001/05/23، والقانون 02-10 المؤرخ في: 2002/12/14، ج ر عدد 83، بتاريخ: 2002/12/15.
- 8- القانون 91-11 المؤرخ في: 1991/04/27، يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 بتاريخ: 1991/05/08.

9- القانون 91-25 المؤرخ في: 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 بتاريخ: 18/12/1991.

10- القانون 03-02 المؤرخ في: 17/02/2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11 بتاريخ: 19/02/2003.

11- القانون 05-12 المؤرخ في: 04/08/2005، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60 بتاريخ: 04/09/2005، المعدل والمتمم بالقانون 08-03 المؤرخ في: 23/01/2008، ج ر عدد 04 بتاريخ: 27/01/2008، والأمر 09-02 المؤرخ في: 22/07/2009، ج ر عدد 44 بتاريخ: 26/07/2009.

12- القانون 08-09 المؤرخ في: 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 بتاريخ: 23/04/2008.

13- القانون 11-10 المؤرخ في: 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 بتاريخ: 03/07/2011.

14- القانون 12-07 المؤرخ في: 21/02/2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 بتاريخ: 29/02/2012.

#### ج- الأوامر

1- الأمر 65-301 المؤرخ في: 02/12/1965، يتعلق بملك الدولة العمومي البحري، ج ر عدد 102 بتاريخ: 14/12/1965.

2- الأمر 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، بتاريخ: 30/12/1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في: 13/05/2007، ج ر عدد 31، بتاريخ: 13/05/2007.

3- الأمر 76-105 المؤرخ في: 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 105، سنة 1976.

4- الأمر 08-04 المؤرخ في: 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 بتاريخ: 03/09/2008.

#### د- المراسيم

1- المرسوم 63-403، المتضمن تحديد نطاق المياه الإقليمية الجزائرية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76.

2- المرسوم 80-99 المؤرخ في: 06/04/1980، يتعلق بتصنيف الطرق، ج ر عدد 15، بتاريخ: 08/04/1980.

- 3- المرسوم التنفيذي 83-699 المؤرخ في: 26/11/1983، المتعلق برخصة الطرق والشبكات، ج ر عدد 49، بتاريخ: 29/11/1989.
- 4- المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في: 07/02/1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 06 بتاريخ: 08/02/1989.
- 5- المرسوم التنفيذي 89-98 المؤرخ في: 20/06/1989، يحدد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر عدد 26 بتاريخ: 28/06/1989.
- 6- المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في: 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، بتاريخ: 03/09/1993.
- 7- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في: 27/07/1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون 91-11، ج ر عدد 51 بتاريخ: 01/08/1993.
- 8- المرسوم التنفيذي 04-274 المؤرخ في: 05/09/2004، يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكفاءات ذلك، ج ر عدد 56 بتاريخ: 05/09/2004.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 09/152 المؤرخ في: 02/05/2009، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 بتاريخ: 06/05/2009.
- 10- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، بتاريخ: 19/12/2012.

#### هـ- قرارات وزارية

- 1- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 17/05/1989، الذي يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ، ج ر عدد 21 بتاريخ: 25/05/1989.

#### ثانياً: الكتب

- 1- إبراهيم أحمد الشرقاوي، إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحماتها مدنياً وجنائياً، دار الجامعية الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010.
- 2- أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2011.

- 3- أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 4- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 5- بوعزاوي بوجمعة، القانون الإداري للأملاك، ط1، EMLIV، المغرب، 2013.
- 5- حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2007.
- 7- دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانون والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 8- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 9- رانيا محمود عمارة، المالية العامة (الإيرادات العامة)، ط1، مركز الدراسات العربية، مصر، 2015.
- 10- زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- 11- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1979.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1967.
- 14- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 15- محمد إبراهيم الدسوقي علي، الحماية القانونية للأموال العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2010.
- 16- محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 17- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 18- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.

- 19- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصرة لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 20- محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
- 21- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري (تنظيم الإدارة، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005.
- 22- محمود شوارق، تدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية في ضوء الميثاق الجماعي الجديد، دون دار نشر، المغرب، 2007.
- 23- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمتال العام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006.

### ثالثاً: الرسائل الجامعية

- 1- أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2018/2017.
- 2- أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010.
- 3- أمجد نبيه عبد الفتاح لبادة، حماية المال العام ودين الضريبة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2006.
- 4- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- 5- عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004.
- 6- محمد كنانة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي بتبسة، الجزائر، 2006.

### رابعاً: المقالات

- 1- أحمد النوعي، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد 02، جوان 2017.

- 2- أمال بن بريح، صافية إقولوي ولد رابح، تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة العلوم القانونية والسياسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، المجلد 12، العدد 01، أفريل 2021.
- 3- بن شعبان علي، أساليب الاستعمال الخاص للمال العام المخصص للاستعمال الجماعي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 29، العدد 01، جوان 2018.
- 4- بوشربي مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الحجم 06، العدد 01، جانفي 2017.
- 5- جلول حيدور، رخصة الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2020.
- 6- حنان مزهود، الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، نوفمبر 2017.
- 7- خديجة غازي، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 16، العدد 01، جوان 2021.
- 8- دريش وردة، التكييف القانوني، لحق الدولة والأشخاص المعنوية الإقليمية على الأملاك العمومية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، المجلد 52، العدد 03، سبتمبر 2016.
- 9- سهيلة قمودي، مجال السيادة البحرية الجزائرية حسب المادة 12 من دستور 1996، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، مارس 2008.
- 10- عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 005، العدد 09، جوان 2016.
- 11- عمرو خليل، حرز الله كريم، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 52، العدد 01، مارس 2015.
- 12- كحل الراس ريمة، الحماية المدنية للمال العام بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 36، العدد 01، مارس 2022.
- 13- مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، جامعة غليزان، الجزائر، مجلد 08، عدد 02، مارس 2019.

- 14- معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، حجم 03، عدد 01، جانفي 2011.
- 15- مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، الحجم 29، العدد 04، جوان 2018.
- 16- نوفل علي الصفو، التعريف بأموال الدولة العامة، الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، مجلد 01، عدد 20، 2004.

### خامساً: المحاضرات

- 1- توابتي إيمان ريمة سرور، محاضرات في المالية العامة، مقدمة لطلبة الثالثة ليسانس قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، 2020-2021.
- 2- خالد بعوني، محاضرات في نظام الأملاك العمومية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2016/2017.
- 3- عبدلي سهام، ملخص دروس الأملاك الوطنية، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014-2015.

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة.....
03	الفصل الأول: مفهوم الأملاك الوطنية
03	المبحث الأول: تطور مفهوم وتنظيم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري.....
03	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية.....
04	أولاً: في الدستور.....
04	ثانياً: في القانون المدني.....
05	ثالثاً: في قانون الأملاك الوطنية.....
08	المطلب الثاني: تطور تنظيم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري.....
08	أولاً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 84-16.....
09	ثانياً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 90-30 قبل التعديل.....
10	ثالثاً: وضع الأملاك الوطنية في ظل القانون 90-30 المعدل والمُتمم.....
11	المبحث الثاني: خصائص وأنواع الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري.....
11	المطلب الأول: خصائص الأملاك الوطنية.....
12	أولاً: أنها مخصصة للمنفعة العامة.....
12	ثانياً: أنها مملوكة للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية.....
12	ثالثاً: أنها تخضع للقانون العام.....
13	رابعاً: أنها غير قابلة للتصرف فيها ولا تملكها بالتقادم ولا الحجز عليها.....
13	المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية.....
14	الفرع الأول: من حيث طبيعتها ووظيفتها.....
14	أولاً: أملاك وطنية عمومية.....
14	ثانياً: أملاك وطنية خاصة.....
15	الفرع الثاني: من حيث الثبات والحركة.....
15	أولاً: أملاك وطنية عقارية.....

15	..... ثانياً: أملاك وطنية منقولة.....
15	..... الفرع الثالث: من حيث وجودها المادي من عدمه.....
15	..... أولاً: أملاك وطنية مادية.....
15	..... ثانياً: أملاك وطنية معنوية.....
15	..... الفرع الرابع: من حيث صفة المالك.....
16	..... أولاً: الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة.....
16	..... ثانياً: الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للولاية.....
16	..... ثالثاً: الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للبلدية.....
16	..... المبحث الثالث: التمييز بين صنفى الأملاك الوطنية والمفاهيم الأخرى المشابهة.....
16	..... المطلب الأول: تمييز الأملاك الوطنية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة.....
16	..... الفرع الأول: معايير التمييز.....
17	..... أولاً: معيار طبيعة المال.....
18	..... ثانياً: المعيار الوظيفي (المعيار الغائي).....
19	..... الفرع الثاني: نتائج التمييز.....
19	..... أولاً: القانون المطبق.....
19	..... ثانياً: القضاء المختص.....
20	..... المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية العامة عن المفاهيم المشابهة.....
20	..... الفرع الأول: تمييز المال العام عن الوقف العام.....
22	..... الفرع الثاني: تمييز الأموال العامة عن المالية العامة.....
23	..... المطلب الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن أموال الأشخاص الخاصة.....
24	..... المبحث الرابع: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة والأفراد على الأملاك الوطنية.....
24	..... المطلب الأول: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة عن الأملاك الوطنية.....
25	..... الفرع الأول: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة عن الأملاك الوطنية العامة.....
25	..... أولاً: الاتجاه المنكر لحق الملكية.....
26	..... ثانياً: الاتجاه المؤيد لحق الملكية.....

28	الفرع الأول: تكييف حق الأشخاص الإدارية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة.....
29	أولاً: اقتصار ملكية الأملاك الوطنية على الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية.....
30	ثانياً: نطاق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة من طرف الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية..
30	المطلب الثاني: تكييف حق الأفراد على الأملاك الوطنية.....
30	الفرع الأول: تكييف حق الأفراد على الأملاك الوطنية العامة.....
32	الفرع الثاني: إمكانية استعادة الأفراد من الأملاك الوطنية الخاصة.....
33	<b>الفصل الثاني: محتوى الأملاك الوطنية</b>
34	المبحث الأول: محتوى الأملاك الوطنية العمومية.....
34	المطلب الأول: محتوى الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.....
35	الفرع الأول: الأملاك العمومية الطبيعية البحرية.....
35	أولاً: شواطئ البحر.....
35	ثانياً: قعر البحر الإقليمي وباطنه.....
36	ثالثاً: المياه البحرية الداخلية.....
36	رابعاً: طروح البحر ومحاسره.....
36	خامساً: الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة.....
37	الفرع الثاني: الأملاك العمومية الطبيعية المائية.....
38	الفرع الثالث: الأملاك العمومية الطبيعية الجوية (المجال الجوي الإقليمي).....
38	الفرع الرابع: الأملاك العمومية الطبيعية المتمثلة في الثروات والموارد.....
39	المطلب الثاني: محتوى الأملاك العمومية الاصطناعية.....
39	الفرع الأول: الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق.....
40	الفرع الثاني: الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية.....
40	الفرع الثالث: الأملاك العامة الاصطناعية المينائية (أملاك الملاحة البحرية).....
40	الفرع الرابع: الأملاك العامة الاصطناعية المطارية (أملاك الملاحة الجوية).....
41	الفرع الخامس: الأملاك العامة الاصطناعية في مجال المعالم والآثار التاريخية.....

42	الفرع السادس: الأملاك الوطنية العامة العسكرية.....
42	المبحث الثاني: محتوى الأملاك الوطنية الخاصة.....
43	المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة.....
44	المطلب الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة العقارية.....
46	<b>الفصل الثالث: طرق إدراج المال في الأملاك الوطنية</b>
46	المبحث الأول: طرق اكتساب الأملاك الوطنية لصفة العمومية وزوالها عنها.....
46	المطلب الأول: طرق الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية.....
47	الفرع الأول: تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية.....
48	أولاً: تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية.....
49	ثانياً: تعيين حدود الأملاك العمومية المائية.....
50	ثالثاً: إدراج الثروات والموارد الطبيعية في الأملاك العمومية الطبيعية.....
50	الفرع الثاني: التصنيف في الأملاك العمومية الاصطناعية.....
51	أولاً: تصنيف طرق المواصلات.....
52	ثانياً: تصنيف الأملاك الأخرى.....
52	المطلب الثاني: زوال الصفة العمومية عن الملك الوطني.....
53	الفرع الأول: زوال الصفة العمومية عن الملك الطبيعي.....
53	أولاً: الزوال الطبيعي.....
53	ثانياً: الزوال القانوني.....
55	الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية عن الملك الاصطناعي.....
55	أولاً: الزوال بالفعل.....
56	ثانياً: الزوال بقرار.....
58	المبحث الثاني: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.....
58	المطلب الأول: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون الخاص.....
58	الفرع الأول: التبادل.....

59	أولاً: مفهوم عقد المبادلة.....
59	ثانياً: صور المبادلة العقارية في قانون الأملاك الوطنية.....
61	ثالثاً: إجراءات المبادلات العقارية.....
63	الفرع الثاني: تقسيم العقارات المشاعة.....
63	أولاً: الشيوخ بين الدولة أو الجماعات المحلية والخواص.....
64	ثانياً: إجراءات تقسيم العقارات المشاعة.....
66	الفرع الثالث: الهبات والوصايا.....
66	أولاً: مفهوم الهبة والوصية.....
67	ثانياً: إجراءات التبرع لفائدة الدولة والجماعات المحلية.....
68	الفرع الرابع: الاقتناء (الشراء).....
69	أولاً: تعريف الشراء العقاري من طرف الدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية.....
70	ثانياً: إجراءات الشراء العقاري من طرف الدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية.....
71	المطلب الثاني: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون العام.....
71	الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة.....
71	أولاً: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
73	ثانياً: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.....
78	الفرع الثاني: الشفعة الإدارية.....
78	أولاً: تعريف الشفعة الإدارية.....
79	ثانياً: حالات ممارسة الدولة والجماعات المحلية لحق الشفعة.....
81	<b>الفصل الرابع: قواعد استعمال وتسيير الأملاك الوطنية</b>
81	المبحث الأول: طرق استعمال الأملاك الوطنية العامة.....
81	المطلب الأول: الاستعمال الجماعي العام.....
82	الفرع الأول: الاستعمال الجماعي المباشر.....
82	أولاً: مبدأ حرية الاستعمال.....

83	..... ثانياً: مبدأ المساواة بين المنتفعين
84	..... ثالثاً: مبدأ مجانية الاستعمال
85	..... الفرع الثاني: الاستعمال الجماعي غير المباشر
85	..... أولاً: الاستعمال بواسطة صاحب الامتياز أو الاستغلال
87	..... ثانياً: الاستعمال بواسطة التخصيص للإدارات العمومية
88	..... المطلب الثاني: الاستعمال الفردي أو الخاص
89	..... الفرع الأول: الاستعمال الخاص بموجب ترخيص (رخصة الشغل المؤقت)
89	..... أولاً: رخصة الطريق
91	..... ثانياً: رخصة الوقوف
92	..... الفرع الثاني: الاستعمال الخاص بموجب عقد
95	..... أولاً: امتياز استغلال الشواطئ
97	..... ثانياً: عقد شغل أماكن في الأسواق
97	..... المبحث الثاني: طرق التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة
98	..... المطلب الأول: التصرفات غير الناقلة للملكية
98	..... الفرع الأول: التخصيص
98	..... أولاً: تعريف التخصيص
99	..... ثانياً: أنواع التخصيص
101	..... ثالثاً: الجهة المختصة بالتخصيص وإجراءاته
101	..... رابعاً: آثار التخصيص
102	..... خامساً: إلغاء التخصيص
103	..... الفرع الثاني: التأجير
104	..... أولاً: محل الإيجار بالنسبة للإدارة
105	..... ثانياً: محل الإيجار بالنسبة للمستأجر
105	..... الفرع الثالث: الامتياز

106	..... أولاً: الامتياز في إطار الوظيفة العامة (امتياز المساكن)
108	..... ثانياً: الامتياز في إطار الاستثمار
111	..... المطلب الثاني: التصرفات الناقله للملكية
111	..... الفرع الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة
112	..... أولاً: البيع بالمزاد العلني
115	..... ثانياً: البيع بالتراضي
118	..... الفرع الثاني: التبادل
119	<b>الفصل الخامس: حماية الأملاك الوطنية</b>
119	..... المبحث الأول: الحماية المدنية للأملاك الوطنية
119	..... المطلب الأول: عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتصرف
120	..... الفرع الأول: أساس قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة
121	..... الفرع الثاني: نطاق ومضمون قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة
121	..... الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة
122	..... المطلب الثاني: عدم قابلية الأملاك الوطنية للتقادم
122	..... الفرع الأول: مضمون قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم
122	..... الفرع الثاني: نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم
123	..... الفرع الثالث: الآثار المترتبة على قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم
123	..... المطلب الثالث: عدم قابلية الأملاك الوطنية للحجز
123	..... الفرع الأول: أساس قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية
124	..... الفرع الثاني: مضمون ومجال تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية
125	..... الفرع الثالث: نتائج تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية
125	..... المبحث الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية
125	..... المطلب الأول: الارتفاقات الإدارية
125	..... الفرع الأول: ارتفاق الابتعاد عن الطريق أو عدم البنيان

126	.....الفرع الثاني: ارتفاق الابتعاد عن السكك الحديدية أو عدم البنيان
127	.....الفرع الثالث: ارتفاق الحافة الحرة للوديان
128	.....المطلب الثاني: الصيانة
128	.....أولاً: التنفيذ بطريقة مباشرة
128	.....ثانياً: التنفيذ بطريقة التعاقد
129	.....المطلب الثالث: جرد الأملاك الوطنية
129	.....أولاً: جرد العقارات
131	.....ثانياً: جرد العقارات
133	.....قائمة المراجع
140	.....فهرس المحتويات