

طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الأموال الوطنية الخاصة هي الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة وهذه الأموال تخضع الى قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام وهذا طبيعي لان لكل منها دور ومجال فطرق تسيير الأموال الوطنية الخاصة تقترب نوعا ما من طرق تسيير الافراد لأموالهم.

وعليه ندرس تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من ناحية التصرفات الناقلة للملكية والتصرفات غير الناقلة للملكية وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية

من اهم ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة هو خضوع الأملاك الخاصة الى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية وهذه التصرفات الناقلة للملكية هي تصرفات تخرج الملك من ذمة صاحبه وتلحقه بذمة شخص اخر ومنه نتناول اهم التصرفات الناقلة للملكية في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

حسب النصوص المواد 89 و100 من قانون الأملاك الوطنية فإنه يمكن بيع الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بشرط الغاء تخصصها إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال او في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها وعليه لا تستطيع الإدارة بيع املاكها الا في حالة عدم قابليتها للاستعمال.

وهذا شرط مقيد لإرادة الإدارة اذ ان الأصل في عقد البيع ان البائع حر في بيع املاكه سواء كانت في حالة جيدة او غير ذلك بشرط ان يتوفر في هذا العقد شرط الرضا.

فالأملاك الوطنية الخاصة تباع أساسا عن طريق المزاد العلني واستثناءا تباع عن طريق التراضي وعلّة اللجوء الى البيع بالمزاد العلني هو أهمية هذه الأملاك وطبعا لإضفاء نوع من الشرعية والمصدقية.

أولاً: البيع بالمزاد العلني

تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساسا بالمزاد العلني وهو الاجراء المنطقي والقانوني وهذا بالنظر للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة الى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصدقية وهذا لتجنب المحاباة وغيرها من التصرفات التي تمس بهيبة الدولة.

فالبيع بالمزاد العلني هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية او في ناحية الخدمة المطلوب اداؤها.

فالأصل ان كل أملاك الدولة الخاصة تخضع للبيع بالمزاد العلني واستثناء تخضع للبيع بالتراضي سواء كانت عقارات او منقولات تابعة لأملاك الدولة الخاصة.

ثانياً: البيع بالتراضي.

الأصل كما ذكرنا سابقا ان تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني لكن استثناء يجوز بيعها بالتراضي نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 454/91 على: " يمكن ان تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

1-الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.

2- الخواص في حالة:

- الشيوخ.

- الأراضي المحصورة

- الشفعة القانونية

- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

- او في حالة لم يأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد

3- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية

المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

من هذه المادة نستطيع القول ان العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا تباع

الى كل الأشخاص القانونية بل تباع الا للهيئات المذكورة في المادة.

الفرع الثاني: التبادل

التبادل اجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بمال اخر نصت على ذلك المادة 413 من

القانون المدني: " المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل

التبادل ملكية مال غير النقود"، وتم التنصيص على التبادل في المرسوم التنفيذي

454/91 السالف الذكر في المواد 30 الى 38 اما قانون الأملاك الوطنية فقد حصر

عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط نصت المادة

02/92 من قانون الأملاك الوطنية على: " كما يتم تبادل الأملاك الوطنية العقارية

التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها

الخواص" وتنص أيضا المادة 01/95 من القانون نفسه على: " يكون تبادل الأملاك

العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجمعيات الإقليمية موضوع

قرار تتخذه السلطة المختصة".

-إجراءات التبادل-

تتم الإجراءات اما بمبادرة أحد الخواص او المصلحة العامة المعنية.

-تتم العملية من طرف المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام يقدم المعني بالأمر طلبا الى الوزير المكلف بالمالية يتضمن طلب عقد الملكية المخطط وشهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المعنية.

-وعلى المالك ابطال كل سجلات الرهون على العقار خلال الأشهر 3 الموالية للإشعار الذي يبلغه إياه مصلحة أملاك الدولة بعدها يأمر الوزير المكلف بالمالية المصالح المختصة بالأملاك الوطنية بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية المالك الخاص وحقيقة تقديم العقارات ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء.

-اما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب تقديم الملف للهيئة الوصية التي تحيله الى وزير المالية في حالة الموافقة مصحوبا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.

-عقد التبادل-

عقد التبادل عقد رضائي ويكون في صورة عقد لكن لا يمكن ابرام العقد الا بعد صدور قرار المبادلة الذي يصدر عن وزير المالية وينص قرار المبادلة على البيانات التالية:

-وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.

-معدل فارق القيمة الذي ترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الاخر.

-الاجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.

-الاجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص.

ويأخذ عقد التبادل شكل عقد اداري او عقد توثيقي فاذا كان في شكل عقد اداري تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره باعتبارها موثق الدولة ويوقعه والي الولاية التي يوجد فيها الملك.

اما إذا كان في شكل عقد توثيقي فانه يتم عند الموثق وتتبع فيه كل الإجراءات الخاصة بالعقود ويمثل فيه مدير أملاك الدولة ويتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق ويخضع العقد في الحالتين لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية.

بعدما تضم الإدارة العقار الخاص الى ذمتها وتدمجه في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها وذلك بصورة مؤقتة حتى يتم تخصيصه وتطبيقه حينما تراه الإدارة المختصة اما إذا كان العقار يفوق في قيمته قيمة العقار الاخر فان الشخص الذي يستفيد من العقار الأكبر قيمة يدفع الفارق الى الشخص الذي تحصل على العقار الأقل قيمة.

اما اذا تعلق الامر بعملية تبادل مع الهيئات المحلية فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي حسب الأحوال بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المادة 95 و 01/85 من قانون الأملاك الوطنية والمواد 79 و85 من قانون البلدية وتستكمل العملية بإعداد عقد توثيقي من السلطة التي اتخذت قرار تبادل والمواد 55 و83 من قانون الولاية وأخيرا يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

المطلب الثاني: تصرفات غير ناقلة للملكية.

هي عبارة عن تصرفات تجريها الإدارة بإرادتها يتم بموجبها تحويل عقارات الى جهات أخرى دون انتقال ملكية هذه العقارات الى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة واهم هذه التصرفات نتناولها في الفروع الآتية:

الفرع الأول: التخصيص

التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار او منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها فبين هذا القرار المصلحة او المصالح والهيئات التي تحصل على المال ووجه استعماله.

نصت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية على: «يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية او مصلحة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة لها ويمكن أيضا ان تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز العقارات التابعة لأملاكها الخاصة وفقا للقواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

وتنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 454/91 على: تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة تخصيصا نهائيا او مؤقتا"

وهذا التخصيص المذكور في المادة هو تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة اما بوضعه للاستعمال الجماهيري العام او للاستعمال الخاص اما التخصيص المذكور في قانون الأملاك الوطنية هو وضع مال خاص للدولة او لاحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها.

أولا-أنواع التخصيص

التخصيص عدة أنواع يختلف كل نوع منها عن الآخر

1-التخصيص الرسمي والتخصيص الفعلي

التخصيص الرسمي او الشكلي

وهو قرار اداري تصدره الإدارة بتوجيه المال العام واستعماله وهو ينصب أساسا على شكل رسمي من حيث السلطة المختصة بالإصدار وضرورة احترام بعض الشكليات والقواعد الإجرائية

التخصيص الفعلي

حيث يلعب فيه المال دوره في انجاز مهامه بغض النظر عن صدوره القرار الإداري الرسمي بذلك

ب-التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي

التخصيص المؤقت

هو المحدد بفترة زمنية أي أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في الغاء تخصيصه وهذا التخصيص لا يمكن ان يتجاوز مدة 5سنوات.

التخصيص النهائي

هو التخصيص الذي لا يحدد في إجراءات إصداره مدة زمنية معينة بعد انقضاء مدة 5سنوات إذا تبين ان فائدته قائمة على أسس صحيحة ويبقى مفيدا ونافعا في انجاز مهامه.

ج-التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل التخصيص المجاني.

ويكون من المالك الى احدى المصالح التابعة له او الدولة الى أحد الهيئات الإقليمية ويسمى بالتخصيص الداخلي.

الفرع الثاني: التأجير

المشروع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعقد الايجار بل نص في المادة 467 من القانون المدني على "ينعقد الايجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر".

فإيجار الأملاك الوطنية الخاصة يخضع لأحكام قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 454/91 وتهدف الدولة من خلال هذا التأجير تحقيق أرباح لصالح الخزينة.

والملاحظ هنا ان كلا القانونين لم يعطيا تعريفا لعقد ايجار الأملاك الوطنية الخاصة والتي يمكن تعريفه على انه «هو عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة ان تمكن شخص اخر عام او خاص من الانتفاع بشيء معين وذلك لمدة محددة على ان يلتزم المستأجر بدفع اجر محدد مع ارجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها وعقد الايجار بالنسبة الى الأملاك الوطنية الخاصة كغيره من العقود له مجموعة اركان.

الفرع الثالث: الامتياز

هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حق استعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها الفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا او مقابل اتاوة يدفعها المستفيد.

وتلجا الدولة لمنح بعض التسهيلات والامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات التي تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا وهذا عن طريق استفادتهم بحق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة واهم هذه الامتيازات هي:

أولاً: امتياز السكن

هو السكن الممنوح للموظف قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة ويتخذ هذا الامتياز احدى الصورتين الضرورية الملحة لخدمة او منفعة الخدمة.

1-الضرورة الملحة للخدمة

ويمنح هذا السكن في حالتين هما:

الحالة الأولى:

والتي يجب ان يكون فيها الموظف حاضرا في مكان العمل ليلا ونهارا مما يقتضي ان يسكن في البناية حيث يمارس وظيفته او في بناية مرتبطة بها والا تعذر مزاوله نشاطه.

الحالة الثانية:

الموظف الذي يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة تتطلب منه حضورا دائما دون ان يكون ضروريا ان يسكن في مقر عمله.

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989 على انه سوف تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة حيث صدر بعده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 وحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في اطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ومنهم المدير العام للحماية المدنية المدير العام للجمارك أعضاء الحكومة الولاية.... الخ وأضاف المرسوم 28/95 المؤرخ سنة 1995 فئات أخرى تستفيد من امتياز السكن لضرورة الملحة ويزاولون وظائفهم في ولايات ادرار تمنراست تندوف اليزي وهم:

-الاعوان ذو مستوى أدنى من مستوى متصرف اداري يعادل او يفوق مستوى مساعد اداري

-الاعوان ذو مستوى يساوي او يفوق متصرف اداري

-الاعوان الطبيون المختصون في الصحة العمومية والاعوان المدرسون التابعون للتعليم والبحث العلمي الذين يصنفون على الأقل في رتبة أستاذ مساعد

-الاعوان ذو وظيفة عليا او منصب عالي في الدولة.

-إذا تعذر الاستفادة من سكن يمنح للموظف تعويض عادل.

ثانياً: امتياز السكن لمنفعة الخدمة.

يمنح امتياز السكن في إطار منفعة الخدمة عندما يمكن المسكن للأداء الحسن للخدمة او يشجع تزويد مناطق معينة بكفاءات إضافية.

حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المذكور سابقاً قائمة المستخدمين الذين يمكنهم الاستفادة من هذا الامتياز زمن ذلك ضباط الحماية المدنية العون في مصلحة رقابة الجودة والاسعار ضباط مؤسسة إعادة التربية..... الخ. ويثبت الامتياز في الخالتين بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعاً للدولة او الوالي إذا كان تابعاً للولاية او رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا كان تابعاً للبلدية اما اذا كان تابعاً لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة.

يكون الامتياز بمقابل مالي بدل الايجار في حالة منفعة الخدمة ويدفعه المستفيد من الامتياز لصاحب العمل اما إذا تعلق الامر بالضرورة الملحة للخدمة فلا يدفع المستفيد بدل الايجار بل تتحمله الهيئة المستخدمة ويلغى هذا الامتياز عند نهاية الوظيفة التي بررتة او بيع البناية او الغاء تخصيصها وفي كل الحالات يلزم المستفيد بإخلاء الأماكن في اجل 3 أشهر اعتباراً من تاريخ الغاء قرار الامتياز والا طبقت بشأنه غرامات مالية بصفة تلقائية.

في حالة بيع البناية للمستفيدين لا مجال لإخلاء المساكن لانهم حصلوا عليها بموجب عقد شراء بعد الغاء عقد الامتياز لا تجوز له المطالبة بالشراء في الأحوال الآتية:
-اذا كان قد استفاد من المسكن في اطار الضرورة الملحة.

ب-اذا كان المسكن قد منح في اطار منفعة الخدمة ويقع داخل المؤسسة او مرتبط بها.

ج- اذا كان المسكن انجز بعد 31 ديسمبر 1991 بتمويل من الخزينة العامة
وفي غير هذه الأحوال يجوز له الشراء لكن بشرط ان يكون المسكن خارج نطاق
المؤسسة لكن بصدور قانون المالية لسنة 2001 اصبح التنازل عن السكنات
الوظيفية غير ممكن ابدا.

ثالثا: الامتياز في إطار الاستثمار

في السابق كانت الدولة تبيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمستثمرين
وفقا للمادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن
قانون المالية لسنة 1992 لكن هذه الطريقة جعلت بعض المستفيدين يمارسون
المضاربة بشأن هذه العقارات دون ان يعملوا على تحقيق مشاريعهم الاستثمارية
لأجل وضع حد لهذه الممارسات قررت الإدارة اللجوء الى نظام الامتياز وبذلك
صدرت عدة نصوص:

المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية
الاستثمار.

المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز
الأراضي الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار والامر 27/95
المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

وعليه فالامتياز نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين
قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع اجرة و بصدور القانون 02/97 المؤرخ في
31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 نصت المادة 51 منه على ان
الاستثمار يكون بالمزاد العلني بعد ان كان يتم بالتراضي.

وعليه فان السلطة المانحة للامتياز في المناطق الخاصة هي الدولة ممثلة بوكالة ترقية الاستثمار ودعمه والمستفيد هو كل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص او مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.

وعلى كل شخص يريد ان يستفيد من امتياز منح الأراضي في المناطق الخاصة ان يقدم طلب الى وكالة ترقية الاستثمار ويجب على الوالي ان يبلغ رايه خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد الى الوكالة ويبلغ مقرر المنح الى مدير أملاك الدولة الذي يرخص الشروع في المنح ويمنح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 الى 40 سنة مقابل دينار رمزي او دفع اتاوة ايجاربه طوال المدة ويشهر هذا العقد الذي تحرره إدارة أملاك الدولة بعد موافقة وكالة ترقية الاستثمار في المحافظة العقارية.

وثمة نوع أخرى من الامتياز يتعلق بالأراضي الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية او الجبلية فهذا النوع من الاستثمار يحكمه المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 بعد تكوين الملف الإداري المطلوب من طرف المعني بالأمر تحرر إدارة أملاك الدولة مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف اللجنة المخولة قانونًا.

ويرسل هذا المقرر مرفوقًا بالملف الى مدير أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز وتدفع اتاوة الامتياز سنويًا لكن اذا كانت الأراضي موضوع الاستصلاح تقع في منطقة خاصة يدفع المستثمر الدينار الرمزي الى حين تحقيق مشروعه الاستصلاح على ان يدفع اجرة الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية.

يمكن ان يتحول الامتياز الى تنازل بعد انجاز مشروع الاستصلاح لكن لفائدة المواطنين فقط او الشركات التي كل المساهمين فيها جزائريين.

بالنسبة لطلب الموافقة على الاستصلاح يكون من قبل اللجنة الولائية المنشأة على مستوى كل ولاية معينة اما الاستصلاح بالنسبة للمناطق الصحراوية ترسل اللجنة

الملف لتوافق عليه وزارة الفلاحة ويعد عقد الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

امتياز منح الأراضي في إطار الاستثمار السياحي

يحتل الاستثمار في مجال السياحة أهمية كبرى في الاقتصاد الوطني لهذا السبب انشأت الدولة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي 70 / 98 وهذه الوكالة هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعمل تحت وصاية وزير السياحة ويمنح هذا الامتياز الوكالة الوطنية للسياحة ويحرر العقد من قبل موثق.

2- الامتياز في اطار الترقية العقارية

في اطار الترقية العقارية واستثناء على قاعدة البيع بالمزاد العلني كانت إدارة أملاك الدولة تبيع بالتراضي لمركبي العقار العقارات اللازمة لمشاريعهم وفقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 لكن يظهر نظام الامتياز تجنباً لبعض المشاكل المتعلقة ببطء العمل الإداري لذلك صدر القرار الوزاري المشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994 ونصت مادته الرابعة على: «عندما تكون مواعيد إجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال البرامج وان اصل الملكية واضح يمكن للوالي ان يتخذ قرار امتياز لصالح المهيء المرقى او البناء الذاتي لتمكنهم من الامتثال لشروط اعداد رخصة التجزئة او البناء.

غير انه مع تفشي ظاهرة المضاربة تم تعميم نظام الامتياز الذي يمكن ان يتحول الى تنازل بموجب المادة 111 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 وكذلك بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 على انه لم تحدد بصراحة كفيات منح الامتياز فيما تعلق بالترقية العقارية لكن الأقرب انها تكون بالتراضي.

المطلب الأول: القواعد المتعلقة باكتساب الأملاك الوطنية التابعة للدولة

تعتبر الأملاك الوطنية وسيلة المادية الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لممارسة نشاطها وإنجاز المشاريع المختلفة والمرتبطة بتحقيق النفع العام ولتوفير هذه الأملاك تلجأ الدولة الى عدة الطرق قصد اكتسابها والتي تختلف حسب نوع هذه الأملاك.

وبعد اكتساب الأملاك الوطنية بالطرق المقررة قانونا من الضروري ادراجها في قائمة الأملاك الوطنية اذ تختلف اليات الادراج حسب نوع الملك المراد ادراجه وحسبما إذا كان طبيعيا ام اصطناعيا لذا سنتطرق فيما يلي الى طرق اكتساب الأملاك الوطنية التابعة للدولة ثم الى قواعد اكتسابها.

الفرع الأول: طرق اكتساب الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

نعلم ان الأملاك الوطنية تنقسم الى عمومية وخاصة وان فصل التمييز بينهما هو التخصيص للمنفعة العامة والذي تختلف وفقه طرق اكتساب الأملاك الوطنية العمومية عن الخاصة.

لهذا سنتطرق الى طرق اكتساب الأملاك العمومية في بند اول ثم الى طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في بند ثان.

البند الأول: طرق اكتساب الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة.

تنص المادة 688 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: «تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة...»

وتنص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 على ما يرام: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية وبفعل الطبيعة"

من خلال هاتين المادتين نستشف ان المال سواء كان منقولاً او عقاراً يدخل ضمن قائمة الأملاك الوطنية العمومية بتخصيصه للمنفعة العامة فالتخصيص هو مناط اكتساب صفة العمومية وهو الاجراء الطبيعي او المادي او القانوني الذي بالاستناد

عليه يقع اخراج ملك معين من صنف الأملاك الخاصة ويتم ادراجه ضمن دائرة الأملاك العمومية.

وفقا لذلك يكون التخصيص للمنفعة العامة والادراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة حسب نوع الملك المراد ادراجه اما بالفعل او بالطريق الرسمي.

ولإضفاء حماية اكبر على الملك المدرج يجب تتويج عملية الادراج بعملية أخرى وهي عملية الجرد والتي تعتبر الية جد مهمة لوقاية الأملاك الوطنية بأنواعها من الاعتداء وفيما يلي سنوضح دور كل هذه الاليات.

اما عن موقف المشرع الجزائري فيظهر من خلال قراءة المادة 688 من القانون المدني الجزائري انه ترك للإدارة السلطة التقديرية في الاختيار بين طريقي التخصيص للمنفعة العامة فاما ان تهيء المال المملوك لها ملكية خاصة وتمكن الجمهور من الانتفاع به دون حاجة الى اصدار عمل قانوني بالتخصيص او ان يصدر عنها عمل قانوني يهدف الى التخصيص الرسمي.

غير انه بالرجوع الى احكام قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 ولا سيما المادة 26 منه والتي تنص على ما يلي " تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية او بفعل الطبيعة"

فباستقراء هذه المادة يتضح ان المشرع الجزائري يفرق بين نوعين من الأملاك الوطنية العمومية والذان تختلف وفقهما طريقة اقامتهما

اذ ان تكوين الأملاك الوطنية الطبيعية يتم بفعل الطبيعة ولا دخل لليد البشرية في انشائها اما الأملاك الوطنية الاصطناعية فهي تنشأ بالوسائل القانونية التي يضم بمقتضاها أحد الأملاك ضمن الأملاك الوطنية.

كما ان المادة 33 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية نصت صراحة على ذلك بان يدرج الملك في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة وإصدار العقد القانوني للتصنيف.

ويظهر موقف المشرع الجزائري ايض من خلال الاليات التي أوردتها لادراج ملك معين ضمن قائمة الأملاك الوطنية العمومية والتي اعتبرها كلها عمليات إدارية صادرة عن السلطة المختصة والتي ينتج عنها خضوع هذا الملك لنظام قانوني استثنائي لحمايته.

ثانيا: اليات الادراج في قائمة الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة.

استعمل المشرع الجزائري مصطلح "الادراج" بدل «التخصيص للمنفعة العامة» لاكتساب صفة العمومية لملك معين.

ويقصد بعملية الادراج في الأملاك الوطنية بانها العمل القانوني او الواقعي الذي يترتب عليه مد صفة العمومية الى الشيء على أساس ضمه الأملاك العمومية.

وتختلف عملية الادراج حسب نوع الملك المراد ادراجه وحسب الصنف المراد ضم هذا الملك اليه فاما ان يدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية او الاصطناعية.

ويترتب على عملية الادراج حماية الأملاك المدرجة سواء عن طريق إجراءاتها التقنية او إجراءاتها القانونية من جهة ومن جهة أخرى ينتج عنها خضوع الملك الى النظام الاستثنائي وغير المؤلف في القانون العادي.

وفيما يلي سنين الاليات الإدارية المخصصة للإدراج في قائمة الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة وكيف تساهم في حماية هذه الفئة من الأملاك.

أ-تعيين الحدود

نعلم ان الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية هي تلك التي تخصص لإشباع حاجيات النفع العام بفضل الطبعة التي أعدتها وهيئتها لتحقيق المنفعة العامة ومعنى ذلك ان ادراجها ضمن الأملاك العمومية يتم بمجرد توافر الشروط المادية الطبيعية لوجود الملك فهو يتم بصورة الية دون حاجة الى عمل شكلي لذلك اذ يتم بفعل الطبيعة.

ولحماية الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية من التعدي عليها اوجب المشرع الجزائري تعيين حدود هذه الأملاك ويكون ذلك بصفة دقيقة وبشكل لا يترك مجالا للتعدي عليها بحجة عدم تعيين حدودها.

وتختلف عملية تعيين حدود الأملاك الطبيعية حسب نوع الملك المراد ادراجه وتعيين حدوده.

بالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية البحرية تعين حدودها بتقدير حدود البحر من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في اعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية.

ويثبت الوالي المختص إقليميا ذلك بقرار بعد اجراء معاينة علنية بناء على مبادرة من إدارة الشؤون البحرية او إدارة الأملاك الوطنية او بمبادرة مشتركة بينهما.

ضمانا لإنجاز عملية ضبط حدود هذه الأملاك ونظرا لأهميتها وضرورة حمايتها أجاز المشرع الجزائري تكوين لجنة استشارية تتكون من خبراء لإزالة الصعوبات التقنية التي تعترض هذه العملية وتولي ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب لإتمام عملية ضبط حدود هذه الأملاك وتعمل هذه اللجنة تحت اشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية.

وما دام ان تعيين حدود الأملاك الوطنية الطبيعية يهدف الى حمايتها من التعدي عليها فلا بد من مراعاة عدم الاعتداء على الملكيات المجاورة للملك الطبيعي

البحري موضوع التعيين لذا اشترط المشرع تبليغ أصحاب الملكيات المجاورة بإجراء المعاينة لتسجيل ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم كما تؤخذ آراء المصالح او الإدارات المطلوبة قانونا.

ب/الاصطفاف

الاصطفاف هو الآلية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق العمومية قصد حمايتها من الاعتداءات التي قد تعثر بها.

يتم الاصطفاف على مرحلتين:

-المخطط العام للاصطفاف: يحدد حدود احد او مجموعة من الطرق ويكون اجباريا في الطرق الواقعة داخل التجمعات السكانية وذلك درء لاعتداء الملاك المجاورين لها بضم جزء منها الى ملكيتهم .

وتضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للدولة في مجال الطرق في التجمعات العمرانية على أساس التصميم العام للتصنيف الذي تمت الموافقة عليه ونشره او على أساس أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها.

اما في المناطق الريفية او الجبلية فيتم ضبط الحدود حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم وفي هذه الحالة لا بد ان تتطابق حدود الأملاك العمومية مع الحدود المنصوص عليها في التصميم الذي اتبع في انجاز الطريق ومرافقه او تصميم الطريق المزمع إنجازه.

وإذا تبين من التصميم العام للتصنيف وأدوات التهيئة والتعمير ان التصنيف القانوني يتطابق مع التصنيف الفعلي للطريق فان ضبط حدوده يقتصر فقط على اثبات

هذه الوضعية الفعلية بغية ضبط حدود الملكية المجاورة وبالتالي تقيد سلطة الإدارة في هذه الحالة بالتوسيع او التضيق.

اما إذا توقع التصميم العام للتصنيف او أدوات التهيئة والتعمير توسيع الطريق او تعديله او شق طريق يتطلب الاستلاء على الملكيات المجاورة ففي هذه الحالة يتم اللجوء الى ابرام عقود البيع او نزع الملكية حتى يتم دمج القطع الأرضية وأجزاء الملكيات الداخلة في حدود الطريق المزمع إنجازه في التصميم.

ولحماية هذه الأملاك العمومية رتب المشرع على الملكيات الخاصة والعمومية المجاورة للطرق ارتفاع اداري يتطلب الابتعاد عن الطريق او عدم البيان.

اما عن ضبط حدود الأملاك الاصطناعية التابعة للسكة الحديدية فيتم بناء على التصميم العام للتصنيف الذي يتم اعداده بعد اجراء تحقيق علني يطابق الرسوم البيانية للهيئة العمرانية والتعمير وتتم الموافقة على هذا التصميم بموجب مرسوم إذا تعلق الامر بالأشغال الكبرى وفي غير هذه الحالة تكون الموافقة بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين كل فيما يخصه بالنقل الاشغال العمومية الداخلية والمالية وذلك إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية اما اذا كان يخص ولاية واحدة فتكون الموافقة بقرار صادر من الوالي المختص.

ويترتب على التصميم العام لاصطفاف والذي يمتاز بطابع تحديدي ارتفاعا إداريا يثقل الملكيات المجاورة للسكة الحديدية والمتمثل في الابتعاد عن الطريق وعدم البيان وذلك بهدف حماية مشتملات السكة الحديدية وتوفير مجالات الرؤية الضرورية لملاحظة الإشارة كما يهدف الى حماية الملاك المجاورين من الاضرار والاضرار التي تترتب عن استغلال السكة الحديدية.

الاصطفاف الفردي: إذا كان مخطط الاصطفاف العام له طابع تحديدي ويكون اعداده اجباريا بالنسبة للطرق المتواجدة داخل التجمعات السكانية فان الاصطفاف الفردي يتمتع بطابع تصريحي فلا يكون للإدارة الا تثبيت الحدود التي عينتها من قبل مخططات الاصطفاف العامة كما يكون بناء على طلب المالك المجاور لتبيان حدود ملكيته وفصلها عن الملك العمومي.

ج-التصنيف.

عرف المشرع الجزائري التصنيف بأنه " عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول او العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية"، وبهذا يكون التصنيف الالية التي بموجبها يتم ادراج الأملاك الاصطناعية ضمن الأملاك العمومية وبإلغاء التصنيف يتم اخرجه منها وادخاله ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

غير انه بالرجوع الى المادة 3/28 من قانون الأملاك نجدها تنص على ما يلي:
"يكون الادراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف بالنسبة للأملاك الأخرى".
وبمقارنة هذه المادة مع تعريف المشرع للتصنيف نجد انها تعتبر ان الاصطفاف هو وسيلة ادراج طرق المواصلات ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وهذا غير صحيح فالاصطفاف لا يكون من شأنه الا اثبات الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة ولا يترتب عليه ارتفاق اداري يفرض على الملاك المجاورين قصد حماية الملك محل الاصطفاف وبالتالي يكون ادراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التابعة للدولة بموجب الية التصنيف.
يشترط لإجراء التصنيف شرطان:

-ان يكون الملك المراد تصنيفه ملكا مسبقا للدولة.

-ان يكون هذا الملك مؤهلا ومهيا للوظيفة المخصص لها اذ لا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك العمومية الا بعد تهيئتها.

ويتوفر هذين الشرطين المتلازمين تنفرد السلطة المختصة بإدراج الملك ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التابعة للدولة دون ان تترك المجال لتدخل القضاء من اجل إعطائه صفة العمومية اذ يتم الادراج ضمن الأملاك الوطنية

العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة من طرف الجهة المختصة المحددة بموجب النصوص القانونية فعلى سبيل المثال يتم تصنيف العقارات التابعة لأملاك دولة الخاصة وادراجها ضمن املاكها العمومية بناء على قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية او الوالي المختص إقليميا وذلك بناء على اقتراح رئيس المصلحة المعنية بعد استشارة مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا.

ويتم اثبات الادراج في الأملاك العمومية بمحضر تعده إدارة الأملاك الوطنية بمشاركة ممثلي المصالح المعنية.

اما بالنسبة للطرق ولو انها تخضع لاصطفاف الى انه يتم ادراجها بالية التصنيف اذ يتم تصنيف الطرق الوطنية بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على تقرير من وزير الاشغال العمومية بعد اخذ رأي الجماعات المحلية المعنية والاستماع الى اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بتصنيف الطرق ضمن الطرق الوطنية.

كما انه بالرجوع الى قانون الأملاك الوطنية نجد ان المادة 32 المعدلة منه حددت بعض الأملاك على سبيل الحصر واخضعتها للنظام المتعلق بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العمومية ويتم ذلك بقرار تصنيف غير انها لا تدرج فعلا في نطاق الأملاك العمومية وانما ضرورة حمايتها وتحقيق المصلحة العامة هما اللذان يفرضان خضوعها للنظام القانوني لهذه الأملاك.

ونشير في الأخير ان الملك يكتسب صفة العمومية بتخصيصه للمنفعة العامة بالأليات التي اوردناها كما يفقد هذه الصفة بانهاء تخصيصه وتجريده منها وذلك وفقا لقاعدة توازي الاشكال أي ان انهاء التخصيص يصدر عن نفس الجهة التي اقرت التخصيص وبنفس الوسيلة القانونية او اعلى منها مراعاة لمبدأ تدرج القواعد القانونية ما لم يحدد المشرع الطبيعة القانونية للعمل الصادر بالتجريد

فبالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية التي يتم ادراجها بفعل الطبيعة فان فقدانها لصفة العمومية يكون أيضا بفعل الطبيعة التي قد تغير من طبيعتها وتجعلها لا تؤدي الغرض المخصصة له.

وإذا أصدرت الإدارة قرارا بإنهاء التخصيص فلا يعد ان يكون تصريحيا على غرار قرار تخصيصها لان غرض التخصيص انتهى بفعل الطبيعة ولا يترك ذلك مجالا للسلطة التقديرية للسلطة المختصة اذ ان الملك الذي فقد صفته العمومية بفعل الطبيعة يدخل ضمن الأملاك الخاصة للجهة المالكة الا في حالة واحدة يعود فيها هذا الملك الى الخواص اذا كانت الطبيعة قد انتزعت من مالكه.

كما ان الثروات الطبيعية تفقد صفتها العمومية بنضوب مخزونها كحقول البترول مثلا وبهذا تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

اما بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية فتفقد صفتها العمومية بنفس العمل القانوني الذي اكسبها هذه الصفة فما دام ان الأملاك الاصطناعية يتم ادراجها ضمن الأملاك العمومية بالية التصنيف فان إخراجها من قائمة الأملاك العمومية يكون بموجب قرار الغاء التصنيف.

ونظرا لخطورة هذا القرار والذي من شأنه اخراج الملك من الأملاك الوطنية العمومية وادراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة اين يفقد الحماية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها.

تصرفا ناقلا للملكية فقد نص المشرع الجزائري على الشرط الذي يجب ان يتوفر لإلغاء تصنيف ملك ما وهو ان يفقد هذا الملك العام طبيعته ووظيفته اللتان تبرران ادراجه في هذا الصنف.

وفي هذه الحالة يصدر قرار الغاء التصنيف من طرف نفس السلطة التي أصدرت قرار التصنيف وبنفس الوسيلة القانونية وبنفس الإجراءات وفقا لقاعدة توازي الاشكال وكنتيجة لإصدار قرار الغاء التصنيف يتم الحاق الملك الملغى تصنيفه في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصله بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والتي كانت تحوزها اول الامر.

ويتم تسليم الملك محل قرار الغاء التصنيف بمحضر ويترتب على ذلك اعداد جرد او بيان وصفي للملك او الأملاك المجرودة من صفتها العمومية.

فاذا كان المشرع الجزائري يشترط اعداد جرد الأملاك العمومية بعد صدور قرار الغاء تصنيفها فهو يشترطه أيضا بعد اكتسابه وادراجه ضمن فئة الأملاك العمومية اذ يعتبر الجرد كعملية تكميلية لعملية الادراج وذلك بهدف حماية هذا الملك وفيما يلي سنتطرق الى دور الجرد في حماية الأملاك الوطنية.

البند الثاني: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

لا مرأى في ان مناط اكتساب الأملاك الوطنية العمومية هو التخصيص للمنفعة العامة والذي بإلغائه تزول عنها صفة العمومية وتعود حسب أصلها الى فئة الأملاك الوطنية الخاصة.

اذ ان الأصل في الأملاك التابعة للدولة ان تكون مملوكة لها ملكية خاصة وبتخصيصها تدرج ضمن الأملاك العمومية وبالغاء تخصيصها تعود للأملاك الخاصة من جديد وهذا ما نلاحظه من خلال مشتملات وطرق اكتساب الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي ذكرها المشرع في قانون الأملاك الوطنية.

وبالرجوع الى المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية نجدها تحدد طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة واتي تتم عن طريق الاقتناء والذي قسمته الى فئتين: طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام وطريقان استثنائيات يخضعان للقانون العام.

كما ان المادة اقتصرت على ذكر طريقة الاقتناء الا ان هناك طرق أخرى منها تلك المتعلقة مباشرة باعمال السيادة والتي تخضع للقانون العام والمنصوص عليها في المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية.

ووفقا للتقسيم الذي أورده المشرع الجزائري لطرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة سنقسم هذا الفرع الى بندين نتطرق في الأول الى طرق القانون الخاص لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والثاني نتطرق فيه لطرق القانون

العام لكتسابها متبعين نفس الترتيب الذي ورد في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية.

أولاً: طرق القانون الخاص لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة قد تلجا الدولة في سبيل اكتساب املاكها الخاصة الى طرق مستفاد من القانون الخاص والتي قد تكون بعوض كالشراء التبادل حق الشفعة وعلى الرغم من ان المشرع ذكر حق الشفعة في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية من بين الطرق الاستثنائية الا انها تعتبر احدى طرق اكتساب الملكية المذكورة في القانون المدني واستنبطها واستعارها المشرع وادرجها ضمن طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

كما قد تكون طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالمجان كالهبات الوصايا والتبرعات.

ا- طرق اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بعوض

تمتاز طرق الاقتناء بعوض التي قد تلجا اليها الدولة لاكتساب املاكها الخاصة بالتراضي وبتنازلها عن امتيازات السلطة العامة واعتمادها على اجراء التفاوض مع الخواص وتخضع في ذلك للإيجاب والقبول وفق قواعد القانون الخاص الذي يعتمد أساساً على الرضائية وذلك بمقابل تدفعه الإدارة والذي قد يكون مالياً مادياً او عينياً.

1-الشراء

الشراء هو عملية رضائية تعاقدية تلزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية لفائدة البائع مقابل ان يلزم هذا الأخير بنقل الملكية لها

ولا تظهر الإدارة في هذه العملية بمظهر السيادة بل تتعامل كشخص عادي لكن يتوجب عليها مراعاة المصلحة العامة ومصلحة الدولة اذ ان المشرع فرض تدخل إدارة الأملاك الوطنية بهدف ضمان سلامة الشيء المشتري وحمايته وذلك ابتداء

من الزامية التحقيق في عمليات اقتناء العقارات او الحقوق العقارية لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري.

ونظرا لأهمية وخطورة عملية الشراء على الأملاك الوطنية مواد من شأنها ضمان سلامة وجدوى الملك المقتنى وصحة عملية الشراء اذ انه فرض لاتمام عمليات شراء العقارات او الحقوق العقارية او المحلات التجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة او المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها اخذ راي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع وذلك نظرا لخبرتها وحرصها على حماية هذه الأملاك.

كما تسهر على مراقبة الظروف التي اقتنيت فيها الأملاك والحقوق والتأكد من استعمالها المطابق أيضا.

فبالنسبة للسعر الذي يتم تحديده يجب ان تراعي فيه المصلحة الراجعة في اقتناء الأملاك العقارية السقف الأعلى للسعر المحدد بموجب النصوص القانونية وف حالة ما إذا تجاوز هذا السعر كان لزاما على هذه المصلحة العودة الى إدارة أملاك الدولة باعتبارها أكثر خبرة في مجال المعاملات العقارية ولا سيما تحديد الثمن كما تكلف هذه الأخيرة بإعداد العقود المثبتة لعملية الاقتناء وتحريرها وفقا لدقتر الشروط العامة ولها ان تستبعد أي بند غير قانوني او يضر بمصلحة الخزينة العمومية.

2-التبادل

التبادل او المقايضة كما اصطلح عليه المشرع في القانون المدني الجزائري والذي عرفها كما يلي " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود وحسب هذا التعريف يستوى في عقد المقايضة ان يكون محله عقارا او منقولا غير ان التبادل المنصوص عليه في القانون الأملاك الوطنية يقتصر فقط على العقارات بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ويأخذ تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شكلين فيما ان يتم بين الأشخاص العامة ويعتبر تغييرا مزدوجا في التخصيص والذي يتم بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية او الوالي حسب الحالة بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية واما ان يتم بتبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص.

التبادل قد يكون بمبادرة من المصلحة العامة وفي هذه الحالة يقوم الجهاز المختص بتقديم طلب تبادل مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به الى السلطة الوصية والتي بدورها ترسل الملف الى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة.

كما قد يكون التبادل مبادرة من احد الخواص والذي يتعين عليه تقديم طلب الى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بملف يتكون من الأوراق التي تثبت ملكيته للعقار محل التبادل والمقترحات الخاصة بهذا العقار كما يشترط تقديم وثيقة تثبت ملكيته للعقار محل التبادل والمقترحات الخاصة بهذا العقار كما يشترط تقديم وثيقة تثبت موافقة المصلحة العمومية المعنية.

ويقوم وزير المالية بتكليف إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص وتقديم عند الاقتضاء فرق القيمة بين العقارين محل التبادل الذي يتعين على صاحب العقار الأقل قيمة ان يدفعه للطرف الاخر. وعلى أساس ذلك يأخذ وزير المالية قراره بالتبادل والذي على أساسه يأخذ عقد التبادل اما شكل عقد اداري او عقد توثيقي طبقا للشروط التي يحددها الأطراف. وتتكفل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحرير العقد الإداري الذي يوقعه أيضا والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص.

اما إذا اخذ التبادل شكل العقد التوثيقي فينوب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا عن وزير المالية في ابرام العقد على ان يتحمل مصاريف التوثيق الشخص المتعاقد صاحب الملك الخاص.

وسواء كان عقد التبادل إداريا او توثيقيا يجب تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية حتى يكتسب العقار محل التبادل صفة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ب- طرق اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بالمجان.

يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة بأساليب مجانية لا تحتاج الى دفع مقابل نقدي او عيني وهي اما ان تكون بمبادرة من الخواص عن طريق التبرعات او يتدخل الإدارة عن طريق الحيازة.

1-التبرعات

حتى يتم التبرع بالشكل الصحيح اشترط المشرع الجزائري ان يصب التصرف في شكل رسمي وذلك تحت طائلة البطلان اذ يتوجب على من أراد التبرع للدولة او مؤسسة عمومية ان يصرح بذلك امام الموثق والذي يقوم بإرساله الى الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها قصد دراسة الملف وإصدار قرار بقبول التبرع والذي يتوجب عليه قبل إصداره تكليف مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية موضوع التبرع والتعرف على موقف الورثة.

إذا كان التبرع لصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فلا يقبل الا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة.

ويتعين على الوزير المكلف بالمالية والوزراء المعنيون حسب الحالة اصدار قرار قبول او رفض التبرع خلال 3 أشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ اعلامه بذلك.

وبصدور قرار قبول التبرع يتم تسليم الملك محل التبرع اما لادارة أملاك الدولة او للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري المستفيدة والذي يترتب عليه ادماج هذا الملك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وتثبت التبرعات المقدمة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بعقد اداري ولا يمكن استرجاع الملك المتبرع به او الرجوع عنه إذا كان القصد منه تحقيق المنفعة العامة.

2-الحيازة

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف الحيازة ولا حتى في القانون المدني الذي اكتفى بذكر احكامها واثارها

وعلى الرغم من اعتبار قانون الأملاك الوطنية الحيازة كطريقة من طرق اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة الواردة في المادة 26 منه الا اننا نجد ان هذا القانون يخلو من احكام الحيازة والذي اعتبر في المادة المذكورة الحيازة من الطرق التي تخضع لقواعد العامة لذا يتوجب علينا معرفة الاحكام الخاصة بالحيازة الرجوع الى القواعد العامة المتعلقة بذلك

فالحيازة هي وضع اليد على الشيء او على الحق والسيطرة عليه سيطرة فعلية والانتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية على ان يكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك او صاحب الحق.

ومنه للحيازة ركنان بزوالهما معا او احدهما تزول الحيازة وهما:

الركن المادي: وهو سلطة مباشرة الاعمال المادية على الشيء محل الحيازة

الركن المعنوي: يتمثل في استعمال الحائز لمحل الحيازة بنية ان يظهر بمظهر

صاحب الحق

وعليه اذا حازت الدولة ملك ما حيازة مادية هادئة ومستمرة لمدة 15 سنة يكون لها ان تتظاهر بمظهر المالك على المال المحوز كان تستعمله وتستغله وتتصرف فيه

كمالك كما بإمكانها ممارسة كافة الاعمال والإجراءات قصد صيانتة وحمايته من الاعتداءات.

ثانيا: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

قد لا يكون من السهل على الإدارة ان تحصل على ما تحتاجه من أملاك بالطرق الرضائية المسقاة من القانون الخاص لذا يتوجب عليها اللجوء الى طرق استثنائية وغير مالوفة في القانون الخاص ذلك نظرا لامتيازات التي تتمتع بها بانتهاجها هذه الطرق والتي قد تكون بعوض او بالمجان.

ا-الطرق الاستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بعوض

حددت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 طرق اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة وذكرت طريقان استثنائيان تلجا اليهما الإدارة لاقتناء املاكها وهما نزع الملكية وحق الشفعة وفيما يلي سنتطرق لهاتين الطريقتين تباعا.

1-نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

نظرا لخطورة أسلوب نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على الملكية الخاصة المضمونة دستوريا وضع المؤسس الدستوري الجزائري شروطا لانتهاج هذه الطريقة لدرء أي تعسف قد يمس الملكية الخاصة.

كما عني المشرع العادي بهذه الطريقة بحيث خصها بقانون يحدد قواعدها وعمل على تعديله تقاديا لاي عيب او نقيصة فيه.

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بانها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك او حقوق عقارية ولا يتم الا اذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية

ويعرفه الفقه بأنه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العمومية نظير تعويض مما يناله من ضرر.

ومن هذين التعريفين نستنتج ما يلي:

-نزع الملكية اجراء اداري: بمعنى انه اجراء تقوم به السلطة الإدارية المختصة وان كان من الجائز ان يكون المستفيد من قرار نزع الملكية احد اشخاص القانون الخاص وذلك لما يحققه نشاطه من مصلحة عامة فعلى سبيل المثال يستفيد صاحب رخصة البحث او استغلال المناجم قصد متابعة نشاطاته من حقوق ومزايا من بينها اكتساب العقارات عن طريق التنازل او نزع الملكية.

-نزع الملكية اجراء استثنائي: معناه ان الإدارة ملزمة قبل اللجوء الى اجراء نزع الملكية باللجوء الى الطرق الرضائية كالشراء بالتفاوض مع أصحاب العقارات محل نزع الملكية او تبادلها وفي حالة ما اذا لم تسفر هذه الطرق عن نتيجة إيجابية يسوغ للإدارة اللجوء الى نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

-ان لا يرد نزع الملكية الا على عقار: اشترط المشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي ان يرد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على العقارات فقط دون المنقولات كما يمكن ان يكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية حقوق عينية عقارية.

2-حق الشفعة

تعتبر الشفعة طريقة من طرق اكتساب الملكية التي نص عليها القانون المدني الجزائري وعرفها في المادة 794 منه كما يلي: «الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار

غير ان قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 اعتبرها طريقة من الطرق الاستثنائية التي تخرج عن القواعد العامة لاحتوائها احكام غير مألوفة في القانون العادي لكن نجد ان الطرق الأخرى التي اعتبرها من الطرق التي تخضع للقانون الخاص هي أيضا تحتوي على قواعد واحكام غير مألوفة في القانون الخاص وعلى الرغم من ذلك نص على خضوعها للقواعد العامة.

ويثبت حق الشفعة لثلاث فئات هم:

-مالك الرقبة اذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة

-الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع الى أجنبي

-صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها او بعضها.

غير ان المادة 71 من قانون التوجيه العقاري اضافت فئة رابعة واعطتها الاسبقية في استعمال حق الشفعة على باقي الشفعاء المذكورين في الفئات الثلاث ووفقا لذلك اعتبرت الدولة والجماعات المحلية شفعيا ممتازا ينشأ له حق الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة.

وبالرجوع الى قانون الأملاك الوطنية والنصوص التنظيمية المتعلقة به نجدها تخلو من الإجراءات المتبعة من طرف الدولة لاستعمال حق الشفعة غير انه بالرجوع الى القواعد العامة نجد ان القانون المدني حدد هذه الإجراءات والتي تبدأ بإعلان الشفيع عن رغبته وجوبا في الحلول محل مشتري العقار وذلك في اجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه اليه البائع او المشتري.

ويشترط المشرع الجزائري ان يكون الإعلان عن رغبة الشفيع في استعمال حق الشفعة ان يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان إضافة الى تسجيله حتى تكون له حجة على الكافة.

ويتعين عليه إيداع ثمن البيع او المصاريف بين يدي الموثق خلال 30يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة وهذا الاجراء جوهرى يترتب على الاخلال به سقوط حق الشفعة والذي يتعين عليه ان يقوم به قبل لجوئه الى القضاء ورفع دعوى شفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار وذلك خلال 30يوما من تاريخ الإعلان عن رغبته في استعمال حق الشفعة.

وإذا تبين للقاضي ان إجراءات الشفعة كاملة يصدر حكما في الدعوى يقضي بثبوت الشفعة لفائدة الشفيع ليحل محل المشتري ويعتبر هذا الحكم سندا لملكية الشفيع.

وحتى تتم الشفعة وتنتج اثارها القانونية يلزم الشفيع بإخضاع الحكم بالشفعة لإجراءات الشهر العقاري حتى يكون حجة على الجميع.

ب- الطرق الاستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بالمجان.

نص المشرع في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على الطرق الاستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة غير انه لم يتطرق فيها الى طرق أخرى تعتبر استثنائية أيضا وباعتبارها كذلك خصص لكل منها قسما كاملا تحت عنوان "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة" وتتمثل فيما يلي:

1-الشغور

تعتبر التركة شاغرة في حالة ما اذا لم يكن للعقار مالك معروف او توفي مالكة دون ان يترك وارثا او تخلى احد الورثة عن حصته وقد حدد المشرع الجزائري هذه الحالات كالتالي:

-انعدام المالك او الوارث: تعتبر الأملاك التي لا صاحب لها او التي توفي مالكة دون ان يترك وارثا املاكا للدولة غير انه لا يتم ادراجها بقوة القانون وانما تتطلب إجراءات خاصة لذلك

-تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة:

فاذا حدث ان تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة يحق للدولة الممثلة في الوالي ان تلجا للقضاء لإثبات هذا التخلي بعد اجراء تحقيق بشأنه ثم تعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على النصيب المتخلي عنه ويتم تسليم هذه الأملاك بعد صدور حكم قضائي يقضي بالشغور

-أمالك المفقودين او الغائبين: لمخ ينص قانون الأملاك الوطنية عن هذه الحالة
وانما اصفها المرسوم التنفيذي رقم 91-454 وذلك من خلال المادة 92 منه وكذا
المرسوم التنفيذي رقم 12-427 من خلال المادة 177 منه
ونشير الى ان المشرع الجزائري في تعديله لقانون الأملاك الوطنية أضاف فئة من
الأملاك التي تؤول للدولة وهي الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند الملكية
والتي لم تكن محل حيازة هادئة مستمرة ودون التباس منذ 5 سنة على الأقل من
تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية والهدف من ذلك هو حماية هذه الأملاك من
التعدي عليها خاصة انها دون مالك.

2- الحطام والكنوز

يعرف المشرع الجزائري الحطام بانه تلك الأشياء او القيم المنقولة التي تركها
مالكها في أي مكان وكذا التي يكون مالكا مجهولا والحطام قد يكون عبارة عن
سيارات موضوعة في حظائر الحجز التي تركها ملاكها وتسلم الى مصالح إدارة
أمالك الدولة لبيعها على ان يعود عائدا الى الخزينة العمومية.
وقد تكون عبارة عن المواد التي لها قيمة تجارية والتي تتضمنها الأشياء المرسلة
المهمة والطرود البريدية المهملة او التي تعطل تسليمها او تلك التي تعرضت
محتوياتها للعطب او الفساد وتسلم هذه المواد لإدارة الأملاك الوطنية كل 6 اشهر
لبيعها وتصب العائدات في الميزانية الملحقة للبريد والمواصلات بعد اقتطاع مبلغ
للخزينة العمومية من اجل تغطية مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل.
وبالنسبة لحطام السفن يوضع الحطام المكتشف تحت حماية ورعاية السلطة الإدارية
البحرية التي تتخذ الإجراءات اللازمة لا سيما إذا كان مالكا مجهولا فتتكفل بعملية
الاشهار وذلك بالصاق تبليغ في جميع مناطق البحرية ونشره في الصحافة وعندما
يتم التعرف على المالك يتم تبليغه وتمنح له مدة 3 اشهر ابتداء من تاريخ التبليغ
لاسترداد الحطام.

ويحق للوزير المكلف بالبحرية التجارية إصدار امر بإسقاط حقوق المالك في الحطام بعد انذاره قانونا من طرف السلطة الإدارية البحرية في الحالات التالية:
-إذا امتنع عن الحضور لتسلم حطامه مقابل تسديد مصاريف رفع وحفظ الحطام
-إذا امتنع عن المطالبة به واسترداده

إذا امتنع عن رفع حطامه او اهماله لذلك

اما بالنسبة للأشياء التي يعثر عليها في الطريق العمومي والتي لم ترد الى مالكيها بعد مرور المدة محددة قانونا ابتداء من ايداعها لدى محافظة الشرطة او كتابة المجلس الشعبي البلدي تسلم بانقضاء هذه المدة الى إدارة الأملاك الوطنية قصد بيعها على ان يعود عائد البيع الى الخزينة العمومية.

كما انه بالنسبة للسندات والحقوق والمبالغ والفوائد والارباح يقوم الوزير المكلف بالمالية بالمطالبة بها قصد ايلوتها للدولة كما تلزم جميع مؤسسات القرض بتسليم الودائع او الأرصدة النقدية او السندية التي لم يتم ذوي الحقوق بأية عملية مطالبة تتعلق بها طوال اكثر من 15 سنة وتؤول هذه الأموال الى الدولة بناء على مطالبة الوزير المكلف بالمالية بها.

إضافة الى الحطام تعتبر الدولة مالكة الكنوز التي تكتشف في احد توابع الأملاك الوطنية وتمتد ملكيتها الى جميع الأشياء المنقولة او العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي او الفني او الاثري.