جامعة محمد خيضر-بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة

نظـــام جرد الأملاك الوطنية في الجزائر

مشروع مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون اداري

الطالب (ة)	الاستاذة (ة) المشرف (ة)
اسم ولقب الطالب (ة) مع التاريخ و التوقيع	اسم ولقب الاستاذ (ة) مع التاريخ و التوقيع
عبد القادر بوزوايد	**عبد المنعم دعدوعة**

تأشيرة الادارة

الموسم الجامعة: 2020/2019

جامعة محمد خيضر-بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة

نظـــام جرد الأملاك الوطنية في الجزائر

مشروع مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون اداري

الطالب (ة)	الاستاذة (ة) المشرف (ة)
اسم ولقب الطالب (ة) مع التاريخ و التوقيع	اسم ولقب الاستاذ (ة) مع التاريخ و التوقيع
عبد القادر بوزوايد	**عبد المنعم دعدوعة**

تأشيرة الادارة

الموسم الجامعة: 2020/2019

إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع الى ابي وامي اللذان رافقاني بدعائهما وإلى زوجتي واولادي اللذين ساندوني وآزروني حتى النهاية.

شكر وعرفان

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك.

أولا الشكر و الحمد لله الذي هدانا و وفقنا لهذا فما كنا لنهتدي لولاه سبحانه و تعالى ، أتوجه بالشكر و العرفان الى كل من ساعدني على اتمام هذا البحث وخاصة الى الأستاذ المشرف دعدوعة عبد المنعم الذي كان فعلا نعم الأستاذ وعلى ما قدمه لي من نصائح.

مقدمة

تملك الدولة الأموال سواء كانت للهيئات العامة أو للأفراد الخاصة وقد وضع المشرع الجزائري جملة من التشريعات القانونية، بغرض الحفاظ على طابعها الخاص، وأهم اجراء يتمثل في قانون الأملاك العمومية وعملية الجرد التي تناولها المشرع في تلك القوانين الخاصة بكل أملاك الدولة والمحددة للأشكال وكيفيات والشروط التي تحص جرود الأملاك الوطنية. وينقسم الجرد الى قسمين عام وجرد خاص لهما آليتاهما اللتين تعبران وسيلتان في متناول الادارة.

وحتى تؤدي الدولة مهامها المنوطة بها والتي تدور أساسا حول تحقيق منفعة عامة تخدم الجمهور اما مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي، وتحتاج الدولة لبلوغ هذا الهدف وسيلة مادية هي الاموال التي يعتبر العصب الرئيسي لتحريك النشاط الاداري من عقارات وهياكل صناعية واراضي يتطلبها المرفق العام.

فالإدارة في حاجة إذن الى شيئين هما: أموال عقارية ومنقولات لتشبع حاجة الجمهور، وادارة هده الاموال وتسييرها محتاج بصفة اكيدة الى طواقم بشرية ووسائل مادية وأثاث وأموال سائلة حتى تلبي وتسد ثغرة الرواتب لهذه العناصر البشرية وحتى تكفل التكوين الجيد لها لتقوم بالإشراف على تسيير الادارة والتحكم فيها. ولا يجب ان نغفل حاجة الادارة الى نظام قانوني خاص واستثنائي يحترم طبيعة الاموال و العقارات والمنقولات ويتصدى لكل محاولة تعدي او استيلاء او غصب من طرف فرد أو جماعة أو اي شخصية طبيعية كانت أم شخصية معنوية عامة أو خاصة. لهذه الأسباب قد نميت التشريعات الجزائرية بوضع قوانين محددة حيث صدر أول قانون جزائري متعلق بالأملاك العامة وهو القانون 16/84 المؤرخ في 03 جوان 1984 والذي جاء بعده قانون 30/90 الذي ينظم هذا المجال وبعده القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم لقانون الاملاك العمومية وتليه العديد من الاوامر التنفيذية من مختلف الجهات وعلى متباين المستويات.

بسم الله الرحمان الرحيم

والصلاة والسلام على رسول الله سيد الثقلين ان موضوع البحث الذي سنتقدم به للنقاش هو في مجال القانون الاداري ويدور بالتحديد حول موضوع.

نظام جرد الاملاك الوطنية في الجزائر:

ونتمنى أن يكون البحث مثمرا وان يشارك في إلقاء الضوء على جوانب عديدة في الموضوع، لم يتطرق لها من سبقنا بالشرح و التمحيص، ويعلم الله أننا لم ندخر جهدا في التنقيب والبحث الجاد بكل ما أوتينا من وسائل بغية الوصول الى هدف اسمى هو المشاركة ولو بلبنة متواضعة تدعم بناء صرح البحث العلمي.

ان الانسان مدني بطبعه، فهو في حاجة الى غيره حتى يمده بما يحتاجه من متطلبات ضرورية للعيش خلال حقبة معينة من الزمن، وحتى لا تقع نزاعات بين الافراد فيما يخص املاكهم، وبعيدا عن الذاتية غير العادلة وغير المنظمة فقد سنت قوانين موضوعية تحترم الملكية الشخصية وفقا قانون عام يحكم نشاط سلطة الدولة، كما يحكم العلاقات القانونية بين الدولة والفرد مثلما تنظمها فيما بين الافراد انفسهم، فوضعت القواميس وحددت الاجراءات، وضبطت الآليات والوسائل بغرض تفادي كل حيف أو تعسف من جانب الدولة (أو الادارة) بمختلف مؤسساتها، فكما هو مضمون حق التقاضي، وكما هي مكفولة الحريات الاساسية لكل فرد يعيش في النطاق الاقليمي للدولة، كذلك هي الملكية الفردية محفوفة ومحاطة بأر مادة من القوانين التي تحميها من كل يد تمتد إليها لتنتهكها أو تتسلط عليها.

كذلك هو الشأن بالنسبة لقداسة المساس بأملاك الدولة أو الاملاك العمومية ونظرا لما توليه الادارة (الدولة) من أهمية الى هذا المجال، مجال الممتلكات العامة فقد صدرت عدة قوانين واوامر ومراسيم وقرارات وتعليمات ومناشر، تنظم حركة اهذه الاملاك منذ دخولها الى المؤسسات وحتى خروجها منها واسقاطها بسند.

ولقد تناولنا في هذا البحث المتواضع عدة نقاط وكانت كما يلي:

في الفصل الأول: إيضاح مفاهيم عامة حول عملية الجرد واعطاء تعريفات تخص المصطلح.

ثم تناولنا في مباحث السيرورة التاريخية لعملية جرد الاملاك الوطنية وتقسيمها الى: أهم المراحل التي مر بها الملكية العقارية من مرحلة الاستعمار الى المراحل التي تليها والتغيرات التي طرأت على التوجه الايديولوجي للدولة ومنه الى الهدف من عملية الجرد وكيفية القيام بها ثم تقسيم الجرد الى جرد منقولات وجرد عقار وختمنا المبحث الأول بالمضمون القانوني للجرد.

أما في المبحث الثاني فقد رأينا المقصود بالأملاك الوطنية وتطرقنا الى تعريفها قانونيا وقضائيا وفقهيا ثم تناولنا في مطالب عدة تصنيف الاملاك الوطنية من حيث طبيعتها ومن حيث طبيعة ملكيتها ثم الى مكونات هذه الاملاك ووصلنا الى المصالح المشرفة عليها والتي تديرها مركزيا ولا مركزيا (جهويا) وخضنا في المهام المنوطة بهذه المصالح.

وفي الفصل الثاني تناولنا في المبحث الاول الحماية التي توليها الادارة الى الاملاك الوطنية ورأينا انواعها والتي تتراوح بين حماية ادارية وحماية دستورية وحماية جزائية بما تقره من عقوبات ردعية للمعتدين على هذه الاملاك، وحماية مدنية تتأسس وفق قوانين أملاك الدولة على غرار قانون 30/90 و القانون 14/08 ثم رأينا موقف المشرع من الملكية ونظرته الى المال العام وعرجنا الى بعض التطبيقات حسب المعايير المعتمدة كما رأينا كيفية الحماية بالوسائل المادية والقانونية للأملاك الوطنية.

وفي المبحث الثاني والاخير تطرقنا الى المنازعات والخصومات التي من الممكن أن تتولد على نشاط الادارة في مجال الاملاك الوطنية والى انواع المنازعات العقارية والاختصاص القضائي الذي يتكلف بهذا مواضيع ومنه الاختصاص النوعي للقضايا العقارية ومختلف الخصومات فقي بيوع الاملاك العقارية وفي هذا الصدد رأينا شروط رفع الدعوى وقبولها حيث قسمت الى شروط عامة نص عليها قانون الاجراءات المدنية والادارية من شرط الصفة والمصلحة والاهلية وشروط خاصة لرفع الدعوى وعلى رأسها شرط التظلم المسبق مع

احترام مواعيد وآجال الدعوى وبطلانها، ثم ألقينا نظرة على كيفية سير الدعوى وكل الاجراءات التي تتبعها وتنجر عنها من ايداع عريضة رفع الدعوى وشروطها الى تبادل المذكرات واعداد التقرير من طرف المستشار المقرر الى مرحلة المرافعة والمبادأة بالأدلة والبراهين وانتهاءا بمرحلة النطق بالحكم من طرف هيئة قضائية وقبل كل هذه الاجراءات التي تخوض فيها اطراف الخصومة هناك اجراء عملي يفرض ألا وهو محاولة القيام بالصلح بين المتنازعين حول قضية عقارية، فقبل الخوض في الدعاوي ودخول أروقة المحاكم والخوض في مقارعة الحجة بالحجة يؤخذ بهذا الاجراء.

وحري بنا أن نشير أنه واثناء إنجاز هذا البحث المتواضع قد اعترضنا معوقات، كادت أن تؤثر سلبا على ادائنا، إلا اننا تجاوزناها ومضينا قدما صوب هدفنا، ومن هذه الصعاب والمتطلبات:

-نقص المصادر وشحها التي تتكلم عن الموضوع.

-عدو وجود مراجع حديثة تأخذ الموضوع بالتمحيص.

-بعد الاماكن التي توجد بها هذه المصادر.

ولقد وقع اختيارنا لهذا الموضوع مع ما يمثله من صعوبات، لدوافع نفسية واخرى موضوعية تتعلق بالموضوع في حد ذاته.

فمن الدوافع الذاتية نخص بالذكر أنه موضوع أيقظ نهمنا وتعطشنا للبحث والاستقصاء لما يمثله من قيمة علمية على الصعيد الاداري والعملي لذ فقد دغدغ فضولنا وحفزنا على سبر اغواره وتسليط الضوء على الجوانب المظلمة فيه وجعله في متناول جميع الدارسين.

ولقد اصطفينا لدراسة موضوع جرد الاملاك الوطنية في الجزائر المنهج الوصفي لما له من خصائص تتناسب وموضوعات البحث العلمي التي تدور حول الظواهر والمشكلات الاجتماعية والانسانية من خلال وصفها بالطريقة العلمية ومن ثمة الوصول الى تفسيرات منطقية لها حجج تساعد الباحث على وضع محددات لبلوغ نتائج حل المعضلة.

وفي الاخير نرجو اننا بهذا المجهود البسيط وبالمعلومات الطفيفة حول الموضوع في انتظار تقييمكم الهادف لنا ونصحكم الواعي وملاحظاتكم القيمة.

ومما تقدم يمكن أن تضع الاشكالية التالية:

"نظام الجرد كآلية لحماية الأملاك الوطنية في الجزائر".

الفصل الأول: تجربة الأمة الوطنية

الفصل الاول: جرد الأملاك الوطنية.

المبحث الاول: مفاهيم عامه.

المطلب الاول تعريف الجرد والمراحل التي مر بها.

الفرع الاول: المراحل التي مرت بها الملكية العقارية.

اولا: اراضي البايلك.

ثانيا: اراضي الملك.

ثالثا: اراضي الحبوس.

رابعا: اراضي ام العروش.

مرحله الاستعمار الفرنسي.

الفترة ما بين 1962 و 1970 فتره الاستقلال.

الفترة ما بين 1993 و 2001.

الفرع الثاني: عمليه الجرد العام للأشياء.

الفرع الثالث: تأسيس الجرد.

الفرع الرابع: اسقاط الاشياء المجرودة.

المطلب الثاني: صفه الاموال العامة وخصائصها.

الفرع الاول: انواع الاموال العامة.

الفرع الثاني: الاستعمال الخاص للمال العام.

المطلب الثالث: جرد المنقولات.

الفرع الاول: الجرد العام.

الفرع الثاني: حدود قيمه الجرد.

الفرع الثالث: سجل الجرد.

المطلب الرابع: جرد العقارات.

الفرع الاول: تقويم العقار.

الفرع الثاني: طريقه جرد العقارات محليا.

الفرع الثالث: علاقه حق الملكية بتقسيم الاموال.

المطلب الخامس: النظام القانوني للأموال.

الفرع الاول: اهم مراحل تطور العقار.

الفرع الثاني: المضامين القانونية لأملاك الدولة.

المبحث الثاني: مبحث مفاهيمي حول املاك الدولة:

المطلب الاول: تعريف املاك الدولة.

الفرع الاول: تشريعيا (قانونيا).

الفرع الثاني: قضائيا.

الفرع الثالث: فقهيا.

الفرع الرابع: تصنيف املاك الدولة.

اولا: من حيث طبيعة الاموال (عقاريه ومنقولة).

ثانيا: من حيث طبيعة الملكية.

المطلب الثاني: مكونات املاك الدولة.

الفرع الاول: مكونات الاملاك العامة.

الفرع الثاني: الاملاك الوطنية الخاصة.

اولا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ثانيا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

ثالثا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

المطلب الثالث: مصالح اداره املاك الدولة.

الفرع الاول المصالح التابعة لإدارة املاك الدولة.

اولا: وزير المالية .

ثانيا: المديرية العامة للأملاك الوطنية.

*على المستوى الجهوي.

اولا: على مستوى الولاية.

ثانيا: على مستوى البلدية.

الفرع الثاني: تنظيم اداره املاك الدولة.

اولا: هيكله المديرية العامة لأملاك الدولة.

ثانيا: هيكله مفتشيه املاك الدولة.

الفرع الثالث: مهام اداره املاك الدولة.

اولا: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة.

ثانيا: مصلحه العمليات العقارية.

ثالثا: مكتب أو مصلحه الخبرة والتقويم العقاري.

رابعا: تقسيمات أملاك الدولة.

المطلب الرابع: مشتملات العقار.

الفرع الاول: مختلف اقسام ومهام مفتشيه املاك الدولة.

الفرع الثاني: قسم الخبرات العقارية.

المبحث الأول: مفاهيم عامة.

المطلب الأول: تعريف الجرد:

- تعريفه:

إن قانون 90-30 [1]المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بقانون الأملاك الوطنية أي كل ما يتعلق بالجرد العام للأملاك الوطنية، كما ينص المرسوم التنفيذي رقم 455/91 الصادر في 1991/11/23 والدي يخص جرد الاملاك الوطنية في المادة 02 يعرفون الجرد أو الجرد العام للأملاك الوطنية كما يلي: "هو التسجيل الوصفي والتقويمي للأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخص المؤسسات والهيئات العمومية وتشمل الممتلكات كل الاشياء المنقولة وكذلك العقارات[2]".

- الهدف من عملية الجرد:

ان الهدف الاساسي من عملية جرد الاملاك الوطنية هو معرفة نوع ومحتوى استعمال الممتلكات المنقولة التي بحوزة كل مؤسسة وضمان سيرها والمحافظة عليها وصيانتها في أي ظرف.

كما تهدف عملية جرد الاملاك الوطنية إلى المتابعة الدائمة والمستمرة لمختلف تحركات كل الممتلكات المنقولة التابعة للمؤسسة وتسهيل عملية المراقبة.

ان عملية الجرد التي تقوم بها المصالح المختصة هي عملية من شأنها إزالة التسيب والاهمال كما يقضي على كل محاولة لتبديد وهدر ممتلكات المؤسسة والتي هي بالأساس المال العام مال الشعب.

[1] سلطاني عبد العظيم تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري دار الخلدونية للنشر والتوزيع دون طبعة، الجزائر.
[2] القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة.

وتقام أو تنشأ الاملاك الوطنية بطريقتين أو وسيلتين الوسائل القانونية وبمساعدة الطبيعة، وذلك وفق المادة 26 من قانون الاملاك الطبيعة والذي جاء ليدلل على منشأ الاملاك الوطنية.

"تقام الاملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الملاك إلى الاملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب ويتم اقتناء الاملاك التي يجب ان تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

-طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، التبرع و التبادل والتقادم، والحيازة.

-طريقان استثنائيان يخضعان للقانون للقانون: نزع الملكية وحق الشفعة[1].

أما الجرد والذي يعد وصف احصائي لكل الاملاك التابعة للدولة أو لاحد هيئاتها وله شروط تكفل وتنظيم خاصة وتنظم في سجلات جرد وضعت لهذا العرض وتسيير وفق اهداف وبرامج مسطرة سلفا من الادارة المعنية. وذلك حسب ما جاء في القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية في الفصل الثاني القسم الأول في المادة 21 و22و23 منه.

المادة 21:"عملا بالمادة 8 أعلاه يعد جرد عام للأملاك الوطنية اعتمادا على جرد الاملاك التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية.

"ويحدد التنظيم شكل ادراج هذه الجرود في الجرد العام والتكفل بها وشروطها وكيفياتها".

المادة 22" يحدد التنظيم شكل جميع سجلات جرد الاملاك المنقولة دوريا وقوامها وكيفيات مسكها."

[1] سلطاني عبد العظيم تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 35.

الفرع الأول: المرحل التي مرت بها الملكية العقارية:

أولا: اراضي البايلك:

وهي من اخصب الاراضي ومحادية لطرق المواصلات وتكون على مقربة من الاماكن الاهلة بالسكان لما تتضمنه من امتيازات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي تتضمن المدينة الكبرى مدينة الجزائر ومحيطها والمتكون من اراضي بأيلك الشرق (عاصمة قسنطينة) وبأيلك الغرب الذي عاصمته معسكر ثم انتقل إلى وهران ثم الشق الثالث متكون من اراضي بأيلك التيطري(عاصمة المدية) وكل هذه الاراضي تابعة للدأي[1].

ثانيا: اراضي الملك:

وتكون هذه الاراضي عادة في الناطق الجبلية كمنطقة القبائل وداخل المدن الكبرى وفي جوانبها وتستغل عن طريق الشيوع أو ما يعرف بأراضي التابعة للعائلات، وعي ملك لكل أفراد العائلة المنتمين إليها وينضمون تحت سلطة الأكبر سنا.

ثالثا: اراضي الحبوس:

والحبوس أو الوقف هي أراضي تجمد طبيعتها القانونية ويمنع التصرف فيها، بحيث لا تتغير طبيعتها مهما اختلفت الظروف وتنقسم إلى قسمين: الأول قسم عام(خيري) ويكون فيه العقار حبوس أو يحبس لفائدة خيرية تعود على فئة معينة كالمساجد وزاوية والثاني حبوس لفرد من افراد العائلة.

رابعا: اراضي العروش:

وهي اراضي تستفيد منها عائلات العروش، وتستغل جماعيا وتتواجد بمحاذاة الاراضي الشبه الصحراوية وهي اراضي تستغل بصفة مشتركة بين افراد العائلة الواحدة في العرش الواحد وإلا هذه الاراضي لها ميزة على باقي الاراضي فهي اراضي غير قابلة للقسمة وتباع ولا تورث بين الافراد.

[1] Jean révero libérté publique cmprimerie unvessitqire de France aout 1997.

***مرحلة الاستعمار الفرنسي:**

استولى المستعمر الفرنسي على الاراضي الجزائرية بطرق قانونية وطرق ووسائل مادية منها النصوص الصادرة في هذا المجال مثل الأمر 10/1844/01 والذي يتعلق برفع الحبس عن الاموال المحبوسة واخضاع منازعاتها إلى المحاكم الفرنسية وأما الامر 02/07/1846 والذي يعتبر الاراضي الغير مملوكة لشخص فهي بدون مالك شرعي وعليه فتؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

وقد وضعت الادارة الفرنسية هاذين القانونين بغرض الاستيلاء على اراضي المواطنين الجزائريين وخاصة الاراضي الحبوس والاراضي التي بدون عقد ملكية أو الاراضي التي كانت تشغل من طرف المواطنين القاطنين في قرية واحدة، كما جاء قانون 16/06/1856 الذي ميز بين اراضي المعمرين الأوروبيين واراضي المسلمين الجزائريين[1].

وتوالت قوانين جائرة تستعمل دريئة الاستيلاء على اراضي الجزائريين ومنها:

-قانون كونصول 21/04/1863 والخاص بتقسيم اراضي العروش بين افراد العرش الواحد حتى تصبح الاراضي ملك فردي.

ثم يتنازل عنها لصالح المعمرين وحتى يمكن إلزام الجزائري المالك للعقار بالبيع باستعمال التهديد أو التحايل أو الضغط.

-قنون 29/07/1873 أو المدعو بقانون فارني وهو يقضي بفرنسة كل اراضي المسلمين الجزائريين وبهذا ألغى القوانين الاسلامية التي كانت تحكم العقار.

***الفترة ما بين 1962-1970: فترة الاستقلال:**

في هذه الفترة بقيت القوانين الفرنسية سارية المفعول وقد صدر قانون 20-1962 الذي يخص الاملاك الشاغرة والتي تؤول ملكيتها للدولة. ومرسوم 1963 المتعلق بالمنشآت الزراعية.

[1] حمدي باشا القضاء العقاري، دار هومة ط 8 الجزائر 2009.

ثم جاء أو استحدث قانون الثورة الزراعية بصدور الامر 71-173 المؤرخ في 1973 والذي ألغيت بمقتضاه كل الانظمة الزراعية السابقة.

وكما خصصت الاراضي لصندوق الثورة الزراعية وفق المادة 21 من ذات الامر واستمر هذا التخصيص إلى غايه 1979 اذاعه كل هذه الاراضي على المستفيدين وفق الامر رقم 74 -26 المؤرخ في 1979 المراسيم التطبيقية رقم 76 -27 و 76- 28 و 76 -29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية والتي كانت سببا في احداث تغيرات عقاريه و منع المواطنين من التصرف في هذه الاراضي باعتبارها ملك للبلديات[1].

توجه الدولة نحو ما يدعى بالتوجه العقاري :صدر قانون 90 - 25 مؤرخ في 1990 والذي ينص على التوجه العقاري بتحديد النظام القانوني للأملاك العقارية بأنواعها وكيفيات تدخل الدولة وجماعاتها الإقليمية وهيئاتها العمومية ان الاملاك العقارية في هذا القانون هي كل الاراضي المشكلة للثروة غير المبنية من اراضي فلاحيه والاراضي الرعوية والاراضي الصحراوية والمواقع المحمية.

والهدف من هذا القانون هو تبين الملكية العامة والاملاك الوطنية العقارية والملكية العقارية الخاصة ويبين كيفية استغلال هذه الملكية العقارية العامة[2].

الاملاك الوطنية العامة والخاصة:وينظمها قانون 84 16 الذي جاء بعده قانون 90 30 والغاه والذي فصل في الاملاك العامة وبين مكوناتها وكيفيه تسيير ومراقبتها، كما جاء في هذا القانون 90 30 بيان الطبيعة القانونية للأملاك الوطنية وانها لا تكتسب بالتقادم وغير قابله للتصرف وغير القابلة للتنازل.

[1] حمدي باشا القضاء العقاري ، نفس المرجع ص 50.

[2] بعلي محمد الصغير، قانون الادارة المحلية دار العلوم الجزائر 2004.

الفترة ما بين 1993 و2001:

1- النشاط العقاري:

صدر في سنه 1993 مرسوم تشريعي بخصوص النشاط العقاري وهو كل الأنشطة والخدمات التي تساعد على اصلاح وتجديد الاملاك العقارية التي ستباع أو المعدة للإيجار لسد حاجه الساكنين من حيث الإيواء وتكون على شكل محلات سكنيه أو استعمالات ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري ويمكن ان يكون مشتركا بين مجموعه من الافراد أو ان يكون فرد واحد لا غير وذلك على شكل تعاونيات تقوم على تلبيه حاجيات ومتطلبات هؤلاء الاشخاص الا انهم يبقى عملهم منحصرا في كونه مدني ولا يمكن ان يطلق عليهم صفه التجار كما ان هذا القانون يضم بصفة دقيقه العلاقة التي تربط بين المؤجر للمحل والمستأجر منه وما يمكن ان يكون من معاملات قانونيه وتصرفات تتعلق بهذا العمل القانوني[1].

2- قانون متعلق بالتنظيم الوقفي:

صدر قانون يخص الوقف الذي هو حبس الشيء الموقوف ومنعه عن التملك لغرض اعمال خيريه عامه وخاصه فجاء هذا القانون الوقفي سنه 1991 وحمل رقم 91 -10 وقد سبق التعرض له في 1981 وسنه 1991 بيد ان المشرع قام بإحداث تغيرات وعدل منه بموجب القانون رقم 01 - 07 الصادر في ماي 2001 وقد احدثت عليه تعديلات منها:

-تعديل شروط كيفيه استغلال الاملاك الوطنية.

-اخضاع الاملاك الوقفية للجرد.

-احداث سجل تجاري خاص بهذه الاملاك.

-تنميه كل انواع الاملاك الوطنية.

[1] اعمر يحياوي نظرية المال العام دار هومة الجزائر 2002.

الفرع الثاني: عمليه الجرد العام للأشياء:

جاء في القرار المؤرخ فيه 87- 07- 21 [1]المحدد لنموذج سجل الجرد في الجريدة الرسمية رقم 53 لسنه 1987 الاتي:

-ملاحظات خروج تخصيصه.

-قيمته ومصدر تعيين الشيء المجرود.

-تاريخ التكفل بالتسجيل.

-رقم التسجيل.

كما تراعا عند استعمال الجرد الاجراءات التالية:

-ان تحضر كل الوثائق الثبوتية لملكيه الاشياء المراد جردها.

-فواتير اثباتات اخرى كالهبة والتحويل...الخ.

-الاطلاع على مختلف النصوص الرسمية المتعلقة بالجرد.

-ضبط عدد وخصائص الاشياء ومصدرها وتواريخ دخولها وتعيينها وارقام صنعها.

-ترقيم كل ورقه.

-كما يراعي تثبيت الملاحظة التالية وتؤرخ وتوقع :"ان سجل الجرد هذا يشمل على.... ورقه وقد وقعه ورقمه(اسم رئيس المؤسسة ولقبه ورتبته).

-ان يوضع ختم مسؤول المؤسسة قرب رقم الورقة(وتوقيعه على الورقة الأولى وأيضا الورقة النهائية).

-تدون في الورقة الأخيرة العبارة(الورقة.....(الرقم)والاخيرة).

[1]انظر سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ص 20.

-تضبط اعمدة كل ورقه حسب البيانات :هنا يجب ان تكون الارقام متسلسله غير منقطعة في كامل أوراق السجل.

في العمود الثاني: يكون فيه: تاريخ التكفل بالتسجيل:(وهو التاريخ الذي يسجل فيه الشيء المجرود(أو تاريخ دخوله إلى المؤسسة)).

في العمود الثالث: تعيين الشيء المجرود:(أي ان يوصف الشيء المجرود باختصار وبدقه وبوضوح(مثل الطراز ارقام الصنع، نوع ماده الصنع...الخ)).

في العمود الرابع: يذكر المصدر بدقه ووضوح.

في العمود الخامس: قيمته =أي ثمن شرائه.

في العمود السادس: تخصيصه =أي تعيين المحل المخصص للشيء المجرود.

في العمود السابع: خروج الشيء المجرود= ذكر سبب خروجه.

في العمود الثامن: وفيه تدون كل الملاحظات المفيدة[1].

الفرع الثالث: تأسيس الجرد:

عند القيام بعمليه جر تأسيسي فان هذه العملية تستمر لمده 10 سنوات تجرى خلالها عمليه تسجيل المدخولات والمخرجات من الاثاث وتدوم إلى غايه 12/31 من العام العاشر وفي العام العاشر يشرع في اعاده تنظيم وتسجيل البطاقات وتعويضها بأخرى جديده لفتره عشره سنوات اخرى مما ينجر عليه مراجعه وفحص الاثاث الذي سبق جرده لان المؤسسة تكون قد استقبلت اثاثا جديدا واستغنت عن آخر قديم ويكون من الضروري القيام بعمليه المراقبة والمراجعة والفحص في آخر كل سنة.

كما يتوجب اثناء نقل المهام بين الامرين بالصرف والمسيرين الماليين، القيام بعملية الفحص عن طريق اعداد محضر.

[1] المنشور رقم 143.

الفرع الرابع: اسقاط الاشياء المجرودة :

ونعني بالإسقاط =هو اخراج الشيء المجرود وشطبه حسب المادتين 25 و 26 من المرسوم 455/1 المؤرخ في 1991/11/23 فقد نصت هذه المواد من المرسوم السالف الذكر ان الاسقاط "يجب من يشطب من الجرد احد الاشياء أو المعدات في الحالات التالية=

*اذا حطم أو فقد أو سرق.

*اذا اتضح انه غير صالح للاستعمال.

وفي هذه الحالة يجب ان يقترح الغاء استعماله طبقا للتنظيم المعمول به أو يعاد تخصيصه."

كما تنص المادة أيضا على انه يجب ان تكون الاشياء والمعدات المفقودة أو المحطمة أو المسروقة موضوع تقرير أو محضر يوضح بدقه ملابسات ما حصل ويدون في السجل مرجع هذه الوثيقة[1].

وتكون اجراءات الاسقاط كما يلي:

1-فحص الشيء المجرود في نهاية كل سنه وكذلك التعرف على الاشياء القابلة للإسقاط والقيام بجمعها في مكان معين حسب نوعها وصنفها.

2- تشكيل قائمة للأشياء المقترحة للإسقاط وضبط عددها وتعريفها وعرضها على هيئة المؤسسة.

3- قيام لجنه خاصه ومتخصصه بزياره المكان وتفقد الاشياء المقترحة للإسقاط واعداد محضر يبين بدقة الاشياء القابلة للإسقاط وعددها وذكر مواصفاتها كما تقوم اللجنة بتوقيع المحضر بكل اعضائها ومنه يرسل إلى مصلحه املاك الدولة.

4-تقوم مصلحه املاك الدولة بحضور ممثلين عن المؤسسة بعمليه البيع بالمزاد العلني في التاريخ المحدد سلفا، وفقا للمرسوم التنفيذي 454 في مواده 71 و 65 المحدد لشروط اداره الاملاك الخاصة و العامة و تسييرها و ضبطها.

[1] حفصي يوسف بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير جامعة البليدة 2005.

المطلب الثاني: صفه الاموال العامة وخصائصها:

تقوم الدولة بحمأيه الاموال المشتركة والتي تعود بالمنفعة العامة وملحقاتها ولا احد يستطيع التصرف فيها حتى ولو كانت الدولة نفسها، الا اذا كان هذا الفعل وفق قانون أو امر كما يحصل في تأجير الشواطئ من اجل المصلحة العامة[1].

ومن اهم صفات الاموال العامة:

- عدم قابلتها للتصرف.

-عدم قابليتها للتملك.

-لا يمكن للأفراد رفع دعوى اليد على الحكومة.

-عدم امكان تقرير حقوق عينيه عليها كالارتفاق.

-عدم قدره رفع دعوى احد الافراد متعلقة بتملكها امام المحاكم المدنية.

الفرع الأول: انواع الاموال العامة:

تكون الاموال اما ان تكون ذات منشأ طبيعي أو ان تحتاج في انشائها إلى عمل وتدخل الانسان والاموال الطبيعية هي املاك بحريه وشاطئ البحر واملاك نهريه وادرع أو امتدادات الانهار واما الاملاك غير الطبيعية والتي يتدخل في تكوينها الانسان كالطرق العامة وملحقاتها كالبوابات والميادين والارصفة والنباتات التي تنمو على جنابات الطرق والتماثيل والاملاك الحربية كالحصون والمباني الحكومية والمنقولات المخصصة للمنفعة العامة.

الفرع الثاني: الاستعمال الخاصة للمال العام:

ويكون بصورتين:

*ان يستأثر شخص معين باستعمال المال العام المخصص للجمهور.

*ان يقوم شخص باستعمال جزء من المال العام المخصص لاستعمال الجمهور.

[1] حفصى يوسف، مرجع سابق، ص 103.

الاستعمال غير العادي: ويخص الاملاك المتعلقة بالاستعمال الجماعي فهو يخالف الغرض الذي خصص له المال كبيع الجرائد على الارصفة[1].

-الاستعمال عن طريق الرخصة.

-بناءا على عقد شغل.

الاستعمال العادي المطابق للغرض: ويكون غير متعارض مع الغرض الذي خصص له المال العام ويكون:

-الاستعمال بقرار اداري.

-الاستعمال الخاصة بعقد اداري.

المطلب الثالث: جرد المنقولات:

وهي عمليه تنقسم إلى قسمين: الجرد العام والجرد الدائم.

الفرع الأول: الجرد العام:

المقصود به جرد الاشياء المنقولة في سجل خاص ورسمي وتدوين ارقام الجرد وتسجيلها في بطاقات الجرد خاصه، وتقام عمليه الجرد لمعرفه الوقت ومحتوى وغرض استعمال الممتلكات المنقولة التي تملكها كل مؤسسة أو هيئة، والجرد هو عمليه حضارية تهدف اساسا إلى القضاء النهائي على التسيب والانحلال والاهمال في اهدار المال العام وتبديد وتضييع الاملاك التي هي بالأساس املاك الشعب وقد اعطى المشرع قوه ثبوتيه قانونيه وحجيه معترف بها في القضاء حيث جاء في الفقرة الاخيرة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/ 455 انه " :يتمتع الجرد بقوه الاثبات في ميدان الرقابة، لا سيما فيما يتعلق بحيازة الاملاك المنقولة واستعمالها وتسييرها ".

[1] حفصى يوسف، مرجع سابق، ص 109.

الفرع الثاني: حدود قيمه الجرد:

تجرد كل الكتب والمؤلفات مهما كان ثمنها، كما تجرب الاشياء التي يفوق ثمنها 500.00دج ولا تستهلك بمجرد الاستعمال الأول فكما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 91/ 455[1]، ان الاشياء القابلة للاستهلاك بمجرد الاستعمال الأول هي تلك التي لا يمكن استعمالها الا مره واحده. كذلك لا يخضع لعمليه الجرد العام كل شيء لا يتجاوز ثمن شرائه 500.00دج حتى ولو كان اجل استعماله طويلا.

الفرع الثالث: سجل الجرد :

كل المؤسسات دون استثناء مجبره حسب القرار المؤرخ في 87 جويلية المحدد لنموذج سجل الجرد الجريدة الرسمية رقم 53 لسنه 1987:

-ملاحظات خروجه وتخصصه.

- قيمته ومصدره.

-تعيين الشيء المجرود.

- تاريخ التكفل بالتسجيل.

- رقم التسجيل.

وقد جاء في المادة 21 /90 المؤرخ في أوت 1990 والمتعلق بالمحاسبة العمومية في المادة 32 انه:" الآمرون بالصرف مسؤولون مدنيا وجزائيا على صيانه واستعمال الممتلكات المكتسبة من الاموال العمومية وبهذه الصفة فهم مسؤولون شخصيا على مسك جرد الممتلكات المنقولة والعقارية المكتسبة أو المخصصة لهم ".

وينقسم جرد المنقولات إلى ثلاثة انواع: الجرد العام – الجرد الدائم – الجرد المكتبة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991.

المطلب الرابع: جرد العقارات:

لقد جاء في المادة 08 من المرسوم الدراسي 91/ 455 المؤرخ في 1991 و الذي يخص جرد الاملاك الوطنية انه" يتعين على المنشآت والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابع للدولة والجماعات المحلية الإقليمية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو تتمتع بهما، ان تقوم بالجرد الوصفي التقويمي للعقارات والاملاك الخاصة أو العمومية التي خصصت لها ".

كما طلب وجوبا من الهيئات اعداد بطاقه تعريفيه خصص لها أو سند لها تسيره أو تحوزه بأي صفه كانت وقد طلبت ان تتوفر المعلومات التالية في هذه البطاقية:

-تسميه المؤسسة.

-مرجع المؤسسة.

-الجهة التي تنتمي لها (الدولة، الولاية، البلدية).

- نوعيه العقار ومحتواه ومكان وجوده.

- اصل الملكية ونوعيه الحقوق.

-قيمته.

كما اكد المنشور الوزاري 95/ 569 على اهميه اعداد الجرد العام للأملاك العقارية وذلك وفق ما جاء في النصوص الرسمية:

-القانون 30 /30 المؤرخ في 90- 12- 01 ثم تلته المراسيم التنفيذية والتي حثت على ضرورة اعداد الجرد العام للأملاك العقارية:

-المرسوم التنفيذي 91/ 454 المؤرخ في نوفمبر 1991.

- المرسوم التنفيذي 485/ 90 المؤرخ في 1990.

وقد طلب من المؤسسات اتخاذ اجراءات ميدانيه:

1/تعريف الاملاك العقارية: وذلك بالاعتماد على المصالح التقنية المحلية والمكاتب الهندسية المعمارية لإعداد تصميم للأملاك العقارية[1].

2/تشكيل بطاقه تعريف اعتمادا على مصالح املاك الدولة بالولاية والحفظ العقاري.

الفرع الأول: تقويم العقار:

يجرى تقويم العقار حسب الحالات التالية:

-بعقد التخصيص.

-بإنجاز العقار.

-في حاله الشراء أو التبادل.

ويكون جرد الاملاك العقارية الموجودة في الخارج والتي تملكها الدولة والمستعمرة من طرف ممثليتاتها الدبلوماسية والقنصلية في بطاقات تعريفيه، تجرى تحت اشراف وزاره الشؤون الخارجية، يعد هذه البطاقات في ثلاث نسخ ترسل إلى الوزير المكلف بالمالية مع تسجيل قيمه العقارات وفقا للاتفاقيات الدبلوماسية التي تكون الجزائر طرفا فيها وفق التشريع الساري.

حيث يبين قرار وزاري مشترك بين وزارتي الشؤون الخارجية ووزير المالية، وسائل تطبيق الاجراءات التابعة للاتفاقيات الحكومية المشتركة وقانون المكان الموجودة فيه.

ويرى بعض الفقهاء ومنهم السنهوري ان الاملاك الوطنية الخاصة هي اشياء غير مخصصه للمنفعة العمومية، حتى ان الاموال العامة يمكن ان تصبح اموال خاصه بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ذلك ان الاملاك الوطنية الخاصة هي تلك الاموال المملوكة ملكيه خاصه للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة[2].

[1] مرسوم تنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007، المتعلق بهياكل الإدارة في الأملاك الوطنية.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار احياء التراث العربي، لبنان 1998.

كما يرى الفقيهان جون ماري أوبي وروبار ديكوس ان التمييز بين الاموال العامة والخاصة، ان الاموال الخاصة لها وظيفه امتلاكيه، مالية تجلب ايرادات ماليه للدولة ومنه فان اداره هذا النوع لا يعتبر مرفق عام[1].

ولقد جاء في المواد من 17 إلى 20 من قانون الاملاك الوطنية المعدل المتمم قد عدد هذه الاملاك استثناءا على معيار عدم التخصيص للمنفعة أو ادراج المال ضمن الاملاك الوطنية ومن ثمة فإراداتها لا تشكل مرفق عام بل نشاط خاص.

وذلك حسب المادة 3 من القانون 90 /30 فهي لها غرض تحقيق اهداف امتلاكيه وماليه وتخضع لأحكام القانون الخاصة فهي تسيرها الادارة وفق متطلبات مع بعض الاستثناءات اذ تخضع للقانون العام ولحمايته حينما يتعلق الامر بحمايتها من اعتداءات الافراد وتخضع منازعاتها لاختصاص القضاء العادي[2].

الفرع الثاني: طريقه جرد العقارات محليا:

يتوجب على كل المؤسسات العامة وكل مصالحها والتي هي ذات طابع اداري بحت حتى الهيئات التابعة للجماعات المحلية الإقليمية، سواء كانت مستقله ماليا أو تتمتع بالشخصية المعنوية ولا تتمتع بهما، ان تقوم جميعها بجرد وصفي وتقويمي لعقارات الاملاك الخاصة والعامة .حيث يتعين عليها ان تحضى في اطار القانون 90/ 30 وحسب المادة 08 ببطاقة تعريفيه لكل عقار على حدى يتبع لأملاك الدولة تستأثر بتسييره أو تجوزه بأي صيغه وتكون المعلومات تدون عليها:

-بيانات ومعلومات المؤسسة المخصصة لها العقار.

-معلومات عن العقاري نفسه (نوعه، موقعه، محتواه، قيمته).

[1] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 11.

[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة ط8، الجزائر 2009.

وتجمع هذه هي المعلومات عن العقارات والمصالح المخصصة لها حسب كل ولأية وكل بلديه ثم يرسلونها إلى المصلحة المكلفة بالأملاك ثم يعد مسؤولي المصالح مذكرات تعرف بالعقار الموجود في الولايات ثم ترسل إلى رئيس المجلس البلدي والولي[1].

الفرع الثالث :علاقه حق الملكية بتقسيم الاموال:

فصل المشرع الجزائري بين موضوعات الاشياء والاموال فالأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي كما قال الفقهاء التي لا يستطيع احد ان يستأثر بها أو بحيازتها.

الا ان القانون المدني الجزائري قد قسم الاشياء إلى منقولات وعقارات بالطبيعة واخرى بالتخصص، فالأشياء ومنها ما هو قابل للتصرف ومنها ما هو غير قابل للتصرف وقد استعمل المشرع مصطلح الاملاك الوطنية بدل من الاموال العامة فيما جاء في قانون 90 /30 إلى اخر تعديل جاء فيه 2008 بقانون 08/ 14 المعدل والمتمم لذات القانون 90/ 30.

المطلب الخامس: النظام القانوني للأموال:

لقد كان التشريع في الجزائر في مجال الاموال العامة وبفرعيه القضائي والتشريعي يهدف إلى جرد عناصر المنظومة القانونية المتعلقة بالأموال العامة بالجزائر منذ سنه 1980 وقد كان أول قانون يعني بالأموال العامة هو قانون سن سنه الثمانيات تحت رقم 84/ 16 المتعلق بالأملاك الوطنية ويحوي 142مادة وهدف هذه التشريعات القضاء اختلافات التشريعات وسد الثغرات التي خلفها النموذج الاشتراكي.

فنجد اشاره في القانون إلى منشأ ومرجع الاملاك الوطنية والذي هو الميثاق ودستور 1976 كما نص في الاخير في المادة 141 والتي على الغاء جميع الاحكام المخالفة لهذا القانون.

ولقد كان صدور قانون الاملاك الوطنية رقم 90/ 30 الصادر بتاريخ 1990 يمثل استجابة لمتطلبات المرحلة التي فتحت المجال واسعا للملكية الفردية وقد فصل فيه .تعريف الاموال العامة وتوزيعها بين عامه وخاصه .وشرح تكوينها وتسييرها وجردها ورقابتها مشيرا في

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 58.

ذات الوقت إلى العقارات والمنقولات ولم يؤمن ادوات حمايتها وتحصينها بنصوص قانونيه تتضمن جزاءات ردعية لكل من تسول له نفس المساس بالمال العام أو تبديده أو استغلاله بطرق ملتويه مخالفه للقانون وبالنظر المتفحص إلى القانون 90/ 30 نجد ان المشرع قد وزع الاملاك الوطنية بين املاك عموميه تابعه للدولة واخرى خاصه تابعه هي الاخرى للدولة واضع عليها طابع يتراوح ما بين الطابع الخدماتي وما بين حاله الدولة إلى الاقتصاد والخدمة الاجتماعية[1].

الفرع الأول: اهم مراحل تطور العقار:

لقد مرت الثروة العقارية في الجزائر بمراحل العديدة اهم هذه المراحل نجد:

مرحله 1962 حيث تميزت هذه المرحلة بالتفات الدولة إلى جرد الاملاك الشاغرة التي لا يحوز المستولين عليها على سند ملكيه أي التي ليس لها صاحب، كما انشات لجان على مستوى المزارع التي تحوزها الإدارة. ثم تليها مرحله 1963 حيث اخذت الدولة على عاتقها تأميم تلك الاملاك الشاغرة التي تم جردها واقامت املاك مسيره ذاتيا[2].

وفي سنوات السبعينيات بالضبط في 1971 شرع في تطبيق الثورة الزراعية وتوزيع الاراضي على من يخدمها وتشجيع اليات الانتاج المحلية وفي سنه 1983ادمجت تلك المزارع الفلاحية على شكل تعاونيات فلاحيه في ظل النظام الاشتراكي الذي يعتمد على التشاركية في التسيير.

وفي عام 1984 تم استصدار أول قانون ينظم املاك الدولة ويضع ضوابط تنظم استغلالها ويمنع التصرف فيها ويحضر اكتسابها ولا يبيح حيازتها بالتقادم . ثم انشأت المزارع الفلاحية والمستثمرات الجماعية وفرديه سنة 87 19حيث صدر قانون 87 /19 والمراسيم التنفيذية على غرار المرسوم التنفيذي 89 /52 المتضمن القانون الاساسي للمزرعة النموذجية

[1] حمدي باشا عمر القضاء العقاري، دار هومة، ط8، الجزائر، 2009.

[1] محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في الجزائر، القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية.

وفي 1990صدر قانون متعلق بالتوجيه العقاري رقم 90/ 25 وصدر قانون يحث على ارجاع الاراضي لمالكيها الأولين[1].

ومرسوم 90/ 50 المحدد لشروط العقد الاداري المتعلق بإنشاء المستثمرة الفلاحية والمرسوم 90/ 50 الذي يخص اجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم ثم تلاه قانون 90/ 30 قانون املاك الدولة وفي سنه 1995 صدر قانون ارجاع الاراضي الفلاحية التي وضعت تحت رقابه الدولة والاراضي التي كانت موضوع هبه.

الفرع الثاني: المضامين القانونية لأملاك الدولة:

ان قانون 84/ 16 والمتعلق بالأملاك الوطنية نص على 3 مبادئ لا يمكن ان تخرج عنها القانون المسير لها وهي 3 مبادئ اساسيه =عدم التصرف، عدم التصرف، لا تسقط بالتقادم.

واما في سنه 1989 فقد كرس مبدا ازدواجيه الاملاك وتقسيمها إلى املاك عامه واملاك خاصه، كلها تابعه للدولة الا انه اخذ عنه انه لم يدرج الاراضي الفلاحية ضمن الاملاك العامة التي لا يمكن التصرف فيها أو استغلالها.

ثم جاء قانون 90 /30 المتعلق بالأملاك العامة ووضع حد فاصل بين الاملاك العامة للدولة والتي حضر عنها التصرف فيها أو حجزها أو ان تسقط بالتقادم وبين الاملاك الخاصة والتي من الممكن التصرف فيها (91/ 454).

[1] محمد فاروق عبد الحميد، نفس المرجع، ص 108.

المبحث الثاني: مبحث مفاهيمي حول مفهوم املاك الدولة.

في هذا المبحث نحاول ان نعالج مفهوم مصطلح املاك الدولة ثم التطرف الى التقسيمات التي اعتمدها المشرع في تصنيف هذه الاملاك ومن خلال هذا نصل الى معرفه المرفق الذي يشرف على سير العملية الادارية في تسيير املاك الدولة.

المطلب الاول: تعريف املاك الدولة:

نتناول في هذا المطلب التعريف بأملاك الدولة من جهة نظر القانون او المشرع الجزائري ثم نسلط الضوء على راي القضاء حول الموضوع ثم نعرج على راي الفقه في نفس الموضوع.

الفرع الاول: تشريعيا=(قانونيا):

جاء في المادة 17 من الدستور 1996 ان=" الملكية العامة هي ملكيه المجموعة الوطنية. وتشمل باطن الارض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحيه في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية واملاك اخرى محدد في القانون"[1].

وقد جاء في نفس الدستور في مادته 18 ان: "الاملاك الوطنية يحددها القانون"." وتتكون من الاملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، يتم تسيير الاملاك الوطنية طبقا للقانون".

يستشق من خلال هاتين المادتين في دستور 1996 ان الدولة تملك مجموع الاموال والنشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية تملكها الدولة ملكيه جماعيه في شكل ملكيه عامه او خاصه.

[1] م 17 و م18 من دستور 1996 المعدل والمتمم.

وقد عرف القانون الاملاك العمومية في المادة 2 [1]في القانون الخاص بالأملاك الوطنية انه:" تشتمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكيه عامه او خاصه وتتكون هذه الاملاك من:

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

ومع تعديل القانون رقم 08/ 14 فان القانون لم يطرأ عليه اي تغيير فجاء بعده قانون نفس القانون في مادته 24 الخاص بالتوجيه العقاري حيث نص على انه :"تدخل الاملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية وتتكون من:

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

-الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وقد اشار المشرع في قانوني الولاية والبلدية[2]، الى انه :"للبلدية املاك عامه واملاك خاصه" كما عرفت املاك الدولة في مدونه القانون المدني في المادة 688 بان الاملاك العمومية عبر عنها بلفظ اموال ولم يقل املاك (اموال الدولة العقارات والمنقولات...)

الفرع الثاني: التعريف القضائي:

لقد عرف القضاء الفرنسي الاداري منذ 1947 المال العام وادرج تحته مجموعه اموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستغلها الجمهور مباشره او عن طريق تخصيص المرفق العام[3]، وقد اعتمدت محكمه النقض الفرنسية معيار ان يكون المال العام مخصص

[1]سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2003.

[2]المادة 02 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والجريدة الرسمية الجزائري العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم لقانون 04/08 المؤرخ في 2008/05/20.

[3]الاخضري نصر الدين قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضروان التطوير وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون ع 02 كلية الحقوق جامعة ورقلة 2009، ص 130.

للمرفق العام وذلك في حكمها الصادر عام 1950 اذا اعتبرت اموال المرفق العام من الاموال العامة.

وهو نفس المعيار الذي تبناه مجلس الدولة الفرنسي في اصدار عده احكام وذلك عام 1956 في قضيه (soc libeton)وذلك اعتبار ارض الميناء والتابعة له من صميم الاموال العامة بحجه تخصيصها لخدمه الميناء.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي:

تولد عن الفقه الفرنسي عده تعريفات بغيه الحصول على تعريف كاف وشاف فقسمت التعريف كل حسب معيار معين لتحديد مفهوم ملكيه الدولة[1]:

اولا: الراي الاول:

اعتمد فقهاء هذا التوجه والمسمى التوجه الطبيعي بغية تحديد ملكيه المال على طبيعة المال(عاما او خاصا)، فاعتبروا المال العام يحكم صفه عدم قابليته للتملك الخاص ويستعمله الجمهور بصفه مباشره وتعتمد على شيئين:

-عدم قابليه المال بطبيعته للتملك الخاص.

-استعمال الجمهور للمال مباشره.

وقد كان الفقيهان ديكروك وبرتملي هما رائدا هذا التوجه حيث اسس برتملي فكرته على اساس العقل والمنطق، فهو يرى ان العقل هو وحده الذي يستطيع ان يستدل بالحجة وقد ابعد المباني والمنقولات من الاموال العامة الا بوجود نص .ومن بين الانتقادات التي وجهت لهذا الراي[2]:

-ان هذه الاسس ضيقت من مجال الاموال العامة.

-انه يتنافى وطبيعة الاشياء، فلا توجد اموال تخرج عن التملك الخاص.

[1] نوفل علي عبد الله صفى الدليهي الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2005.

[2] الأخضري نصر الدين، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورة التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون ع 02 كلية الحقوق جامعة ورقلة 2009، ص 130.

ثانيا: التوجه الثاني:

يأخذ فقهاء هذا التوجه بالتخصيص في المال العام كمعيار لتحديد وتمييزه عن باقي الاموال=وحسب هذه المدرسة هناك رايان:

أ- تخصيص المرفق العام:

ومن رواد مدرسه المرفق العام الفقيهان ديجي والفقيه جيز والتي ترى ان المال العام هو:" الاموال المخصصة لخدمه مرفق عام."

وقد تعرض هذا الراي كغيره للانتقاد مثل:

-هذا المفهوم يؤدي الى توسيع نطاق المال العام وهذا مالا يتفق مع النظام الاستثنائي لهذه الاموال.

-الا ان الفقيه جير وضع معيار اكثر مرونة بحيث ان الاموال العامة هي التي تخصص لخدمه مرفق عام ولكن بشرطين هما:

* ان يكون المال مخصصا لمرفق عام رئيسي.

*ان يقوم المال العام بالوظيفة في سير المرفق وادارته.

وقد وجهت لجير انتقادات منها:

-وفق هذا الراي تعد المدارس والمحاكم والمستشفيات من الاموال العامة.

-ان الفقيه جير لم يبين متى يكون المرفق العام اساسي او غير ذلك[1].

ب- التخصيص للمنفعة العامة:

رائده الفقيه هو ريو (hourion)وقد اعتبر ان تميز الاموال العامة يوجد اساسا في تخصيص المال سواء كان للجمهور مباشره او للمرفق العام تحت اشراف الدولة عليه.

[1]نوفل علي عبد الله، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 90.

اي ان الفقيه هو ريو وسع من نطاق الاموال العامة فيدخل تحته كل ما تملكه الدولة وبالتالي هناك ازدواجيه في التخصيص.

الفرع الرابع: تصنيف املاك الدولة:

لقد تم تصنيف الاموال العامة وفق عده طرق، فمنهم من صنفه حسب الشخص العام المالك للمال (الدولة، الولاية، البلدية) وهناك من صنفه على اساس نوع المال العام (بري، جوي، بحري، نهري) وهناك من الفقهاء من صنفه على اساس الغرض المعد له(استعمال جمهور مباشر او عن طريق تخصيص المرفق العام وهناك فقهاء اخرون صنف المال العام على حسب طبيعته (طبيعية، اصطناعية)[1].

اولا: من حيث طبيعة الاموال (عقارية ومنقولة):

حسب هذه الطريقة تقسم الاموال الى قسمين= اموالا عقاريه واموال عامه منقولة[2].

1-الاملاك العامة العقارية:

ان المشرع الجزائري قد عرف المال العقاري على انه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية كما عرفه كذلك بانه ="كل شيء مستقر بحيث ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلقي فهو عقار[3]".

وعليه فقد حصل المشرع العقار على انه كل شيء ثابت ومستقر لا يقبل النقل.

واما الاملاك العقارية فقد اعطيت تعريفا اخر في المادة 2 من القانون التوجيه العقاري="الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي او الثروات العقارية غير المبنية".

[1] نوفل علي ، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 95.
[2] عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نوميديا، الجزائر، 2011.
[3] المادة 683 و م 684 من الأمر رقم 58/75(ق ك) المعدل والمتمم.

2-الاملاك العامة المنقولة:

ان المقصود بالعقار المنقول هو الاشياء التي يمكن نقلها وتحويلها من مكان لأخر دون ان تتلف او ان يتغير شكلها كالأجهزة وتجهيزات المكاتب تدخل في الاملاك الوطنية.

اذا توفر فيها صفه التخصيص للمرفق العام .وقد تقسم الاموال المنقولة الى قسمين:

أ-المنقولات المادية:

وهي حسب المشرع كل الاموال المرئية والملموسة التي تلاحظ بالعين المجردة متى ذكرها في الاملاك الوطنية وكيفيه التصرف فيها في الباب الثالث من الفصل الثاني منه .على انها اموال يمكن لإدارة الاملاك الوطنية بالجماعات الاقليمية التابعة لها هي اموال يتصرف فيها وفقا للشروط المحددة.

ب-المنقولات الغير ماديه:

ويقصد بها المنقولات المعنوية وتشمل الحقوق والقيم المنقولة والاسهم والسندات المادة 116 من قانون الاملاك الوطنية، ويتنازل عنها وفق دفتر شروط وبعد استشاره من المصالح التقنية.

ثانيا: من حيث طبيعة الملكية:

1/-املاك وطنيه عامه :

وهي الاموال المقصودة في نص المادة 17 من دستور 1996 والتي تشمل اساسا كل الاموال المملوكة للدولة او لاحد الاشخاص التابعين لها و المنطوين تحت القانون العام و فيها كل العقارات الطبيعية و الاصطناعية والمنقولات المخصصة للمنفعة العامة، او لاستعمال الجمهور مباشره او بموجب قانون.

وفي المادة 12 من القانون رقم 08/ 04 عرفها المشرع بانها "تتكون الاملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل اما مباشره او بواسطه مرفق عام... تدخل ايضا ضمن الاملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15من هذا القانون[1]".

وتتمتع الاملاك الوطنية العامة بمجموعه من الخصائص تميزها عن باقي الاملاك نوردها فيما يلي:

* تستعمل من طرف الجمهور جماعيا وبصفه مجانيه سواء مباشره او عن طريق مرفق عام.

*هذه الاملاك لها صفه الحماية بعدم القابلية للتصرف وكذلك تحمل صفه عدم القابلية لإجراء الحجز كما انها لها خاصيه عدم القابلية لإجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

2/-املاك الوطنية الخاصة:

جاء في المادة 03 من قانون الاملاك الوطنية، ان الاملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية والتي تؤدي وظيفه امتلاكيه مالية، تمثل الاملاك الوطنية الخاصة، وهذه الاملاك هي[2]:

-العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئه الاملاك العمومية.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبها الدولة والجماعات المحلية قانونيا.

- الاملاك والحقوق الناتجة عن تجزئه حق ملكيه تؤول الى الدولة .الاملاك التي الغي تخصيصها او تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية.

- الاملاك المحولة بصفه غير شرعيه عن الاملاك الوطنية التابعة للدولة.

[1] المادة 12 من القانون 30/90 المتضمن (ق ا و) المعدل والمتمم.

[2] م 17 من القانون 30/90 المتضمن (ق أ و) المعدل و المتمم.

ولقد عرف الفقهاء الاملاك الوطنية الخاصة بانها[1]:

1- الاملاك التي تشمل الاموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة او جماعاتها الاقليمي.

2- وهي ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت انتاجيه وزراعيه وتجاريه.

3- وهو الدومين الخاص المتكون من مجموعه الاملاك غير المخصصة للمنفعة العامة.

ونذكر بعض خصائص الاملاك الوطنية الخاصة:

*تؤدي وظيفه ماليه امتلاكيه.

* يمكن التصرف فيها من طرف الدولة او الجماعات المحلية.

المطلب الثاني: مكونات املاك الدولة:

يمكن ان تدرج تحت الاملاك الوطنية كل من الاملاك الوطنية العمومية (طبيعية او اصطناعيه) والاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة او جماعاتها الاقليمية.

الفرع الاول: مكونات الاملاك العامة:

تتكون من قسمين=* املاك وطنيه طبيعية.

*املاك وطنيه عموميه اصطناعيه.

اولا: الاملاك الوطنية الطبيعية:

وهي املاك لم تتدخل في تكوينها او انشائها يد الانسان بل وجدت بفعل الطبيعة كالأملاك النهرية والفضاء الجوي الذي يعلو الاقليم الوطني ولا يحتاج الى صدور قرار اداري حسب نص المادة 15 من القانون 90/ 30 تتمثل في:

-شاطئ البحر.

[1] محمد الصغير بعلي، القانون الاداري(تنظيم اداري، نشاط اداري) دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

-قعر البحر وباطنه.

-مجاري المياه ورقاق البحر الجافه[1].

-المجال الجوي الاقليمي الذي يعلو اقليم الدولة.

-الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية.

ثانيا: الاملاك الوطنية الاصطناعية:

وهي الاملاك التي شارك الانسان في تكوينها وتشمل:

-الاراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الامواج.

-السكك الحديدية وتوابعها.

-الموانئ المدنية والعسكرية.

-الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية.

-الطرق العادية والسريعة.

- المنشآت والاثار والمتاحف وتوابعها[2].

الفرع الثاني الاملاك الوطنية الخاصة:

تكون الاملاك الوطنية معينه وفق الجهة التابعة لها .اما ان تكون تابعه للدولة او الولاية او البلدية[3].

اولا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

وتتضمن=-جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها او آلت اليها.

[1] المادة 14 -15 من قانون 30/90 الخاص بـ(ق أ و) المعدل والمتمم.

[2] المادة 16 و المادة 17 من قانون 30/90 الخاص ب(ق أ و) م و م.

[3] فؤاد حجري (تقديم احمد بن بلة) العقار الاملاك العمومية واملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعيةّ، الجزائر، 2006.

– العقارات ذات الاستعمالات السكنية او المهنية او التجارية.

– الاراضي الجرداء والتي هي ملك للدولة.

–الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع.

– المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات والادارات.

– الاملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والقنصليات.

– الاملاك الايله للدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات.

– الاملاك المحجوزة او الايله للخزينة.

– الاراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي.

– الحقوق والقيم التي اكتسبتها الدولة.

– السندات والقيم المنقولة.

–الاملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي.

ثانيا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:

وتتضمن=– الاراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة.

–المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها.

–العقارات غير المخصصة التي انجزتها او اقتنتها الولاية.

–الاراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.

–المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية.

–الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية.

–الاموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة او البلدية للولاية.

-الحقوق والقيم المنقولة في المؤسسات العامة.

ثالثا: الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

وتتضمن=-المباني والاراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الادارية.

-المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها.

-الاراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية[1].

-العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية[2].

-العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني.

-الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية.

-الاملاك التي تنازلت عنها الدولة او الولاية لصالح البلدية.

-الحقوق والقيم المنقولة.

المطلب الثالث: مصالح اداره املاك الدولة:

نتطرق في هذا المبحث الى اداره املاك الدولة كجهاز اداري وكل المصالح التابعة له وهيكلته ومهامه في مجال تنظيم وتسيير الاملاك الوطنية على المستويين المركزي والاقليمي.

الفرع الاول: المصالح التابعة لإدارة املاك الدولة:

في هذا المطلب سوف نتعرف على مصالح اداره املاك الدولة على المستوى المركزي والاقليمي.

[1] المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012 المحدد لشروط ادارة الاملاك الحاصة والعامة ج ر ع 69 لسنة 2012.
[2] المادة 20 من القانون 30/90 المتضمن (ق أ و) المعدل والمتمم.

*** على المستوى المركزي:**

اولا: وزير المالية:

ان المسؤول الاول عن اداره املاك الدولة هو وزير المالية لان الإدارة العامة للأملاك الوطنية هي من المديريات العامة للوزارة[1]، حسب المرسوم التنفيذي رقم 364/07.

وللوزير الصلاحيات التالية:

-يطبق الاحكام التشريعية والتنظيمية.

-يضبط الجدول العام للممتلكات العامة.

-اعداد سجل المساحة العامة.

-يشرف على اي نص يتعلق بالأملاك العامة والشهر العقاري.

-اعداد سجل المساحة العامة.

-مسك السجل العقاري وضبطه.

-مراقبه استعمال الممتلكات العمومية.

-يقوم بتطبيق التدابير والاجراءات الخاصة بنظام الملكية العقارية والغير عقاريه، ويساعد الوزير في اداء مهامه رئيس ديوان[2].

ثانيا: المديرية العامة للأملاك الوطنية:

حددت مهام ودور المدير العام للأملاك الوطنية في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 07 /364 كما يلي:

-مسح الاراضي العام وانشاء السجل العقاري وحفظه.

[1] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007.

[2] م 12 مرسوم تنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 1990 المحدد لهياكل الادارة المركزية.

-تنفيذ واقتراح المشاريع والنصوص التشريعية والتنظيمية.

-توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة.

-تقوم او تكلف من يقوم بتطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

-تنسيق وتنشيط اعمال المؤسسات والهيئات العمومية.

-تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية.

-تسهر على تحسين نوعيه الخدمات.

-ترقى كل دراسة عامه او خاصه تتعلق بالأملاك الوطنية[1].

-حمايه هذه الممتلكات من اي ضرر مادي او معنوي.

-الحراسة على املاك الدولة قيد سجلات الجرد والاحصاء لممتلكات الدولة.

-تحصيل موارد الاملاك الوطنية عن طريق مصالحها ببيع المنقولات والعقارات.

-تقوم بتمثيل الدولة امام المحاكم في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.

وتنقسم المديرية العامة للأملاك الدولة الى 4 مديريات[2]:

1- **مديريه املاك الدولة=** وتضم 4 مديريات فرعيه:

أ-المديرية الفرعية لتنظيم املاك الدولة.

ب-المديرية الفرعية للأملاك العمومية.

ج- المديرية الفرعية لتسيير الاملاك العمومية .

د- المديرية الفرعية لمنازعات املاك الدولة.

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 188/90.

[2] عايلي رضوان ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة ماجيستير، جامعة الجزائر، 2005-2006.

2- مديريه تشمين الاملاك التابعة للدولة:

-المديرية الفرعية للعمليات العقارية.

-المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.

-المديرية الفرعية لمتابعه التحصيل والاحصاءات.

3- مديريه المحافظة العقارية ومسح الاراضي:

-المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

-المديرية الفرعية لمسح الاراضي والتوثيق العقاري.

المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الاراضي.

4- مديريه اداره الوسائل والمالية:

- المديرية الفرعية للمستخدمين.

- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية[1].

- المديرية الفرعية للتكوين.

- المديرية الفرعية للتنظيم والاعلام الالي.

***على المستوى الجهوي:**

يقوم على المستوى الجهوي مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري بحيث يتولى تنشيط اعمال مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها مراقبتها وتقسيمها . ومن مهامه:

- يحترم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة.

- يقدم الاقتراحات وينظم الشهر العقاري.

[1] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07.

- يقوم بإجراءات التحقيق.

- ينفذ برامج مراقبه و تفتيش المصالح التابعة له.

ويساعده مفتشان او ثلاثة وفريق تقني، وتوجد 9 مفتشيات جهويه على مستوى التراب الوطني .

اولا: على مستوى الولاية:

1-المديرية الولائية لأملاك الدولة:

ان المشرع الجزائري قد عرف مديريه املاك الدولة على انها مؤسسه عموميه ذات طابع اداري تختص بتسيير ورقابه املاك الدولة مباشره او غير مباشره .فعلى مستوى كل ولاية توجد مديريه للأملاك الدولة يراسها مفتش جهوي متسيف ومديرها مدير ولائحة لأملاك الدولة يعين بمرسوم تنفيذي ومقترح من وزير المالية[1].

المهام المنوطة بهذه المديرية:

-تنفيذ المهام المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها.

- يحرر عقود العمليات العقارية.

- تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة.

- تقييم العقارات والمنقولات المتضمنة للأملاك الدولة.

- دراسة عمليات بيع العقارات محليا.

- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات املاك الدولة.

- تسهر على سير المفتشيات.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 65/91.

- تسيير الاعتمادات المفوضة اليها[1].

2- المديرية الولائية للحفظ العقاري:

هي مؤسسه عموميه اداريه مهمتها القيام بعمليات الشهر العقاري (عمومي او خاص) توجد على مستوى كل ولاية مديريه على راسها مدير ولائي الحفظ العقاري يتم تعيينه بمرسوم تنفيذي باقتراح وزير المالية، ومن مهامه نجد:

- تنفيذ عمليات السجل العقاري وضبطه.
- تسهر على تنظيم الشهر العقاري.
- تحفظ العقود والتصاميم[2].

ثانيا: على مستوى البلدية:

1-مفتشيه املاك الدولة:

هي من المصالح اللامركزية في البلديات لها نفس وظائف المديريات مهمتها توجيه المسيرين و ارشادهم، ومن مهامها نجد:

- تحصيل عائدات وناتج الاملاك الوطنية.
- تحضير عمليات بيع المنقولات وتنفيذها.
- تحضير عقود تسيير الاملاك العقارية.
- مسك السجلات الام لمشتملات املاك الدولة.

2- اداره الحفظ العقاري:

هي محافظه لا مركزيه توجد على مستوى البلديات تقوم بمهام و وظائف مديريه ولائيه للحفظ العقاري :ومن مهامها:

[1] المادة 10 من نفس المرسوم.
[2] المادة 15 من المرسوم السابق.

- اجراء الشهر العقاري.
- تأسيس السجل العقاري ومسكه.
- طفل العقود والمخططات.

الفرع الثاني: تنظيم اداره املاك الدولة[1]:

اولا: هيكله المديرية الولائية لأملاك الدولة:

تضم مديريه املاك الدولة مصلحتين الى 04 مصالح وفي كل مصلحه مكتبان الى 04 مكاتب، وتتكون مديريه املاك الدولة من المصالح التالية:

- مصلحه الشؤون العامة والوسائل.
- مصلحه العمليات العقارية.
- مصلحه الخبرة والتقويمات العقارية.

ثانيا: هيكله مفتشيه املاك الدولة:

وتكون تحت سلطه رئيس المفتشية وتتكون من 04 اقسام:

- قسم تسيير الاملاك الوطنية.
- التعريف والجرد العام لعقارات الاملاك الوطنية.
- قسم الخبرات والتقسيمات العقارية.
- قسم المحاسبة.

[1] محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الادارة والاشغال العمومية، ط3، دار المنشورات، الجزائر، 1992.

الفرع الثالث: مهام اداره املاك الدولة:

اولا: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة:

*** مصلحه الشؤون العامة والوسائل:**

ومهمتها ضمان سير الاعتمادات المنوطة بها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية وتضمن السير الحسن لمفتشياتها.

ثانيا: مصلحه العمليات العقارية:

وتتضمن 03 مكاتب لكل مكتب مهام محدده:

- مكتب تسيير املاك الدولة.
- مكتب الجدول العام للعقارات.
- مكتب العقود الادارية والمنازعات.

ثالثا: مكتب او مصلحه الخبرة والتقويم العقاري:

ويشتمل على مكتبين هما:

- مكتب التعويضات العقارية.
- مكتب الدراسات والتحليل[1].

رابعا: تقسيمات املاك الدولة:

وتنقسم الى 4 اقسام:

1/ قسم تسيير الاملاك الوطنية[2].

2/ قسم التعريف والجرد العام للعقارات.

[1] عايلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة ماجيستير، مرجع سابق.

[2] اعمر يحياوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

3/ قسم الخبرات والتقويمات العقارية.

4/ قسم المحاسبة.

المطلب الرابع: مشتملات العقار:

ان صفه العقار تعطى للعقار الواقع في المجال الحضري العمراني الذي يكون ويشكل المحيط العام للبلدية والذي تستعمله الإدارة مباشره او بواسطه مرفق او مصلحه عموميه لتلبيه حاجيات المواطنين والساكنة وكذلك المؤسسات ويتكون عموما من:

– المباني وهي مجموعه المباني الحضرية والعقارات الحضرية التي تتواجد بها الادارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.

– التجهيزات العمومية= وهي المؤسسات التي تقدم خدمات للمواطنين من خلال مراكز معينه.

– السكن الاجتماعي= وهي عباره عن منازل تقيمها الدولة بمساعده الخزينة.

الفرع الاول: مختلف اقسام ومهام مفتشيه املاك الدولة:

ان مفتشيه املاك الدولة هي مصلحه اداريه مكلفه بمهام في اطار القانون الداخلي للمديرية العامة، وتنقسم الى 4 اقسام كل قسم مكلف بمهمه تتمثل في التالي[1]:

اولا: قسم تسيير الاملاك الوطنية:

–تتمثل في تنظيم وتحضير لائحة او قائمه لكل المنتجات العقارية وكل عائداتها.

– تهيئه والتحقيق في البيوع العقارية المنتجة.

–اعداد العقود الخاصة بالتسيير العقاري التابع لأملاك الدولة.

ثانيا: قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

وهو قسم مهمته تتمثل في:

[1] عايلي رضوان ادراة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجيستير، مرجع سابق، ص 34.

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في اطار تأسيس الجرد العام.

- اعداد وتنظيم سجلات الجرد (المحاسبة) واحصاء الاموال العقارية التابعة للدولة.

- جمع وتهيئه الاملاك المنقولة التابعة للدولة.

الفرع الثاني: جهة او قسم الخبرات والتقويمات العقارية:

تقوم بمهمه اساسيه تتمثل في:

- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة ومتابعة كل عمليات البيوع[1].

- تقسيم السوق العقاري على المستوى المحلي وتحضير القرارات.

- وتحاليل تقنيه العمل وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتنظيمات.

***قسم المحاسبة لأملاك الدولة:**

- احصاء كل الاملاك العقارية وجردها.

- القيام بعمليات المحاسبة اليومية الشهرية والسنوية.

ولقد تناول المشرع الجزائري في تحديد مفهوم الاملاك الوطنية عنصرين اساسيين يعدان معيارين من معايير تحديد نوع او مفهوم المال العام او الاملاك الوطنية[2]، فاعتمد اولا على التفرقة بين الاملاك من حيث طبيعتها اما ان تكون عامه او خاصه .خصص لها المشرع حمايه في مختلف المجالات دستوريه قانونيه او مدنيه، مع عدم اهمال تصنيفها حسب الجهة التي تتبعها هذه الاملاك، كما وجد جهاز اداري مهمته الأساسية اداره وتسيير هذه الاملاك في قمه هذا الجهاز وزير المالية وتكون مديريه الاملاك الوطنية تابعه مباشره للوزارة الوصية والتي لها امتياز اقتراح مشاريع ونصوص تنظيميه في المجال المعين، كما تقوم هذه المرافق بالعمليات التقنية في تكوين وتسيير وصيانة الاملاك الوطنية باتباع عده طرق واجراءات وعمليات في مجال الاملاك الوطنية.

[1] ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة والحفظ العقاري (الولايات).
[2] أعمر يحياوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، نفس المرجع، ص 40.

خلاصه الفصل الاول:

تقوم الدولة بمختلف المؤسسات والهياكل التابعة لها بسن قوانين واليات بغرض التسيير والاشراف والتحكم في الاملاك الوطنية بجردها وتسجيلها في سجلات خاصه بهذا العمل.

واذا كانت عمليه الجرد لهذه الاملاك تعني التسجيل الوصفي والتقويمي للأملاك التابعة للدولة او لاحد المؤسسات التابعة لها فان الغرض منها هو معرفه الدولة لأنواع الممتلكات والمنقولات والعقارات ومحتوى استعمالها وضمان سيرها وصيانتها والمحافظة عليها.

واذا اردنا تعريف هذه الاملاك الوطنية فإنها تمثل ملكيه المجموعة الوطنية التي تشمل باطن الارض وكل الثروات الطبيعية فهذه الاملاك يحددها القانون[1] وتشرف عليها اجهزه الإدارية العامة وتتكون من املاك عموميه واملاك خاصه تعود ملكيتها الى المجموعة الإقليمية (الولاية والبلدية).

[1] م 17 و18 من دستور 1996 المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: حماية الأملاك والمنازعات التي تنجر عنها

الفصل الثاني: حماية الأملاك والمنازعات التي تنجر عنها.

المبحث الاول: حمايه الأملاك الوطنية العامة.

المطلب الاول: انواع الحماية.

الفرع الاول: الحماية الإدارية.

اولا: جرد الأملاك العامة.

ثانيا: صيانه الملك العام.

ثالثا: سلطه اصدار التعليمات والتوجيهات.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية.

الفرع الثالث: الحماية المدنية.

اولا: عدم القابلية للتصرف.

ثانيا: عدم القابلية للتنازل.

ثالثا: عدم القابلية للحجز.

*** موقف المشرع من الملكية.**

المطلب الثاني: تصنيفات الاموال العمومية.

الفرع الاول: معايير التصنيف.

الفرع الثاني: مميزات المال العام.

الفرع الثالث: حمايه الأملاك العامة.

اولا: الحماية الدستورية للأملاك العامة.

ثانيا: الحماية الجنائية للأملاك العامة.

ثالثا: حمايه الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية.

رابعا: حماية الأملاك الوطنية بالوسائل المادية.

المطلب الثالث: انواع حمايه الأملاك الوطنية.

الفرع الاول: الجرد.

الفرع الثاني: الرقابة.

الفرع الثالث: الصيانة.

المطلب الرابع: الاجراءات الإدارية لحمايه حق الملكية.

الفرع الاول: اجراءات الحماية.

الفرع الثاني: اجراءات الحماية القانونية للأملاك.

الفرع الثالث: الاجراءات الوقائية الإدارية لحماية الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.

المطلب الاول: الطبيعة القانونية لمنازعات الاملاك الوطنية.

الفرع الاول: المنازعات العقارية.

اولا: منازعات شرعيه التنازل.

ثانيا: القاضي المختص بالبت.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالبيوع في الاملاك العامة.

*لتحديد طبيعة منازعات بيع الاملاك العقارية.

الفرع الثالث: الاختصاص في منازعات بيوع الاملاك الوطنية.

*الاختصاص النوعي.

*اطراف النزاع في بيوع الأملاك الوطنية الخاصة.

*تحضير ملف سير الدعوى.

المطلب الثاني: اجراءات منازعات بيع الاملاك العقارية.

الفرع الاول: شروط قبول الدعوى.

أولا: الشروط العامة لرفع الدعوى.

ثانيا: الشروط الخاصة لرفع الدعوى.

الفرع الثاني: مراحل المرافعة.

الفرع الثالث: مرحلة النطق بالحكم.

الفرع الرابع: طرق الطعن في الاحكام.

المبحث الاول: حمايه الأملاك الوطنية العامة.

لقد وضع نظام خاص لضمان حمايه الأملاك الوطنية قصد الحفاظ على المنفعة العامة وحتى تحترم الملكية الجماعية ولا تتأتى عن مقاصدها، ولهذا السبب فقد وضعت جمله من الوسائل القانونية الكفيلة بحمايه المرافق العمومية من كل عمليات الاعتداء وكما دعمت هذه الوسائل بثلة من الاحكام الجزائية.

المطلب الاول: أنواع الحماية:

لقد فرض المشرع على جمله المؤسسات والإدارة العامة التي تستغل الأملاك الوطنية وتشرف على تسييرها وفق اهداف مسطره، اوجب عليها ان تسهر على المحافظة عليها وحمايتها لهذا الغرض توجب على هذه الهيئات القيام ببعض الاجراءات تصب كلها في الوقاية والحماية للأملاك الوطنية.

الفرع الأول: الحماية الإدارية:

وتتضمن ما يلي:

اولا: جرد الأملاك العامة:

لكي تكون للإدارة القدرة على المحافظة على الأملاك التي بحوزتها، توجب عليها ان تكون لها دراية كامله بها، ولا تتوفر هذه الدراية الا عن طريق جرد كل العناصر والمحتويات بدقة، لان الجرد عمليه تسجيل وصفي وتقييمي لكل الأملاك الوطنية بحيث تعرف حركتها ومكوناتها حسب المرسوم التنفيذي 91 /455 المؤرخ في 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية[1].

لان الجرد اجراء يشمل كل الاموال العامة منها والخاصة العقارية والمنقولة ولا تستثني منها الا الاشياء التي لها نظام محاسبي خاص.

[1] المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية، ج ر رقم 06 لسنة 1991.

كما يجب ان يتوفر جميع المؤسسات مهما كان نوعها ادارية او تجارية، اقليميه او مصلحيه ان تحتكم على دفتر للجرد لكل الاموال العقارية الموجودة بحوزتها ملكا او تخصيصا.

كما يكون الجرد عن طريق اعداد بطاقه يعرف فيها العقار بذكر خصائصه ونوعه ومحتواه ومكان تواجده وقيمته[1]، كما يكون المنقولات بتوضيح تسجيلها وحركتها ويقوم بهذا الجرد الاعوان المخولون قانونا، ان الجرد العام للأملاك الوطنية يكون بتجميع الجرد الجزئي الذي يتم على مستوى المؤسسات عن طريق مديريات املاك الدولة تحت اشراف الوزير المكلف.

والمقصود بعمليه الجرد هو مراقبه استعمال الاموال العامة مع ما وضعت له، فتسجيل الأملاك العامة وجردها لا يعتبر حمايه وانما وسيله تكتمل بفحص المجرودات والتأكد من وجودها ومراجعه سجل الجرد.

ثانيا: صيانه الملك العام:

يقع لزاما على المستفيد من الأملاك الوطنية او على كاهل الادارة القيام وجوبا بصيانه الأملاك الوطنية بغرض استعمال مستمر ودائم وبدون مخاطر قد تصيب المستفيدين، فمسؤوليه تلف او فقدان الملك، تتحمله الإدارة كما يكون عليها اصلاحها في حاله اي عطب[2]. كما تتكفل باي اصلاحات تخصص للملك العمومي، لأنه خلفا لذلك تقع اثار قانونية.

ثالثا: سلطه اصدار التعليمات والتوجيهات:

تتمتع المديرية العامة لأملاك الدولة بسلطه توجيه تعليمات بغرض حماية الأملاك العامة وحفظها، لان نشاطها يرمي الى تنظيم السير الحسن للممتلكات العمومية.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية:

ان الإدارة تتمتع بسلطه اتخاذ عقوبات جزائية لحمايه بعض توابع الأملاك العمومية، اضافه الى الحماية الخاصة لمميزات الملكية العامة، حيث ان الأملاك العمومية محميه جزائيا

[1] المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
[2] المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

ضد اي مساس بوحدتها المادية كالإتلاف او الاعتداءات هذا النظام يدعى اساس نظام المحافظة ويحوي مجموعه من المحظورات التي يعاقب عليها القانون، كوضع رسومات او اي نوع من الكتابات دون ترخيص من السلطات الإدارية فتكون العقوبة بغرامه ماليه او بعقوبة سالبه للحرية[1]، وقد ذكرها المشرع الجزائري على ان كل التصرفات والافعال المجرمة التي يقوم بها الموظف العمومي، والتي جاء ذكرها في قانون مكافحه الفساد، تكون مسلطه عليها احكام جزائية (غرامات وحبس[2]).

الفرع الثالث: الحماية المدنية:

نص الدستور في مادته 17 واكدته قوانين مثل القانون 90/ 30 على ان الملكية العمومية، تشتمل على ممتلكات وانشطه غير قابله للتملك الخاص، لهذا حصن المشرع الاجراءات التي تتخذها الإدارة بهدف حمايه الأملاك العامة، بمجموعه من القواعد والمبادئ التي تدخل في نطاق التفرقة بين الاموال الخاصة التي تنتمي الى الهيئات وبين اموال ممتلكات الافراد، مثل مبدا عدم القابلية للتصرف ومبدا عدم الحجز ومبدا عدم الاكتساب بالتقادم.

1- عدم القابلية للتصرف:

يقوم هذا المبدأ على عدم التصرف او التنازل عن الملكية العمومية، حمايه لها من التلف، والاعتداء، لهذا فقد خولت الإدارة بصلاحيه المتابعة ضد هؤلاء الاشخاص حيث يترتب عنها عده محظورات (غير قابله للتنازل وغير قابله للحجر وغير قابله للتقادم وغياب نزع الملكية)، فالمال العام يحمي من ملاكه ومستغليه من اي مساس به او تبديده او استباحه بقوه القانون[3].

فعموميه الملك الوطني اي عدم القابلية للتصرف والتي تمنع المسير من اكتساب حقوق عينية مدنيه وحتى لا تقسم الملكية الجماعية.

[1] المادة 67 من القانون 30/90 المتضمن (ق أ و) المعدل والمتمم.
[2] المادة 02 من القانون 01/06 المؤرخ في 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر رقم 14 لسنة 2006.
[3] الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966 المتعلق بقانون العقوبات المعدل والمتمم.

2- عدم القابلية للتنازل:

ان بيع او اقتناء المرافق العمومية ممنوعا، كما يعتبر غير قائم وباطلا قانونا كل بيع لقطعه ارض تابعه للأملاك الوطنية العمومية، كما يتولد عن مبدا عدم القابلية للتنازل استحاله نزع مرافق الأملاك العمومية ولا يمكن تقرير نزع الملكية الا بالانتقال الاجباري لحق الملكية ولكن بعد الغاء التصنيف.

ويمكن ان تنزع ملكيه الأملاك الوطنية الخاصة ولا يمكن ان تنزع ملكيه الأملاك الوطنية العامة مثل ان تستطيع الدولة التنازل عن جزء من طريق وطني محل الغاء للتصنيف بعد تغيير مساره.

كل هذه المبادئ ترتبط ببعضها، فكلها تتعلق بحمايه الأملاك العمومية من اي استحواذ، وحيازة غير قانونيه ويحق للإدارة في اي وقت المطالبة بالملكية والحيازة على الغير دون ان يحتج ضدها[1].

4- عدم القابلية للحجز:

يجوز للقاضي الحجز على املاك الافراد في حاله الدين ولكن لا يمكن له ان يحجز عموما او ان يفرض التنفيذ الاجباري ضد الإدارة حتى لو تعلق الامر بالأملاك الخاصة للأشخاص العمومية وخاصه للأملاك الوطنية العمومية وهنا يبطل عدم القابلية للتصرف اي امكانية اجراء الحجز اي انه تفرقة واضحة بين المال العام والمال الخاص[2].

***موقف المشرع من الملكية:**

لقد تعرض المشرع لحق الملكية ووسائل حمايتها وربطها بحقوق اخرى في المادة 674 حيث جعلها موازيه لها في عدة مواقع وجعل لها اليات حمايه قانونيه .منها القانون 90 /30 المؤرخ في ديسمبر 1990 وكذلك التعديل الاخير الصادر تحت القانون 08/ 14 المعدل والمتمم للقانون 30/90 .

[1] المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن (ق م ج) المعدل والمتمم.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1962.

وحتى نقف على راي المشرع في هذا الموضوع فإننا نطرح رأييه المتمثلين في:

اولا: نظره المشرع الجزائري على موضوع المال العام:

لقد كانت الامور محكومة بتطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية بحيث كانت الاموال تدور في نطاق الاموال الزراعية وابتداء من القرن التاسع عشر ومنذ اقرا قانون 16/02/1851 المتعلق بالملكية العقارية وانتهاء القانون 13/03/1943و الذي قسم الاموال الى عامه واموال خاصه.

ثم في5/7/1973 اوقف العمل بالقوانين الفرنسية لسنه 31/ 12 /1962 الذي يقضي باستمرار تطبيق القانون الفرنسي ما لم يكن متعارضا مع مفهوم السيادة الوطنية[1].

ثانيا: التنظيم القانوني للأملاك العامة:

لقد صدر قانون متعلق بالأملاك العمومية تحت تسميه قانون 84 /16 الخاص بالأملاك العامة والذي صدر في جوان 1984 ويتكون من 142 مادة وفصل تمهيدي و 3 اجزاء ويهدف اساسا الى سد الفراغات التي تركها تنظيم الحقبة الاشتراكية ففي المادة الاولى منه نلقي انه يرجع تكوين الأملاك الوطنية الى كل من الدستور 1976والى الميثاق الوطني ولكن دستور 23 فبراير 1989 تغير توجه الدولة الى الانفتاح الاقتصادي والسياسي مما نتج عنه تغيير في الوجهة المتبعة من لدن الدولة فتبلور ذلك في نهاية 1990م، ومنه صدر في سنة 1990 قانون الأملاك الوطنية 90/30 والذي استجاب للمطالب الأتية للتحول الدستوري في الجزائر فاسحا المجال واسعا امام الملكية الفردية فهو يشبه قانون 84 /16 في الشكل ويحتوي على 140، وتوزعت بين اموال عامة واموال خاصة للدولة كما انه يحتوي على كيفية تسييرها ومكوناتها وجردها ورقابتها، دون اهمال وسائل الحماية لهذه الاموال وتحصينها بأرمادة من القوانين والاحكام الجزائية[2] فبخصوص تعريف الأملاك الوطنية جاءت المادة الاولى بـ" يحدد هذا القانون مكونات الأملاك وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسيير ومراقبه استعمالها".

[1] نفس المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك.

[2] محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

وتتكون الأملاك الوطنية من" الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة –الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية –الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية"[1].

حيث لا يمكن ان تكون الأملاك الوطنية موضوع تمليك خاص او موضوع حقوق تمليكيه. كما جعلت مجموعه من الضوابط تراوحت ما بين الخدماتية والجانب الاقتصادي والثقافي والاجتماعي على المعبر عنه في مختلف نصوص المنظومة التشريعية.

المطلب الثاني: تصنيفات الاموال العمومية:

انقسم الفقهاء بين مناديين بالازدواجية في المعايير وبين المؤازرين لوجود 3 معايير تقييمية.

الفرع الاول: معيار التصنيف:

ان معيار عدم قابليه المال العام للتجزئة او عدم التملك او معيار استعمال الجمهور لهذا المال العام هما اهم معيارين ادتين تبرزان بصفه جليه ما يجب ان يتوفر في اي مال العام، يهيئه وتجعله متاحا لاستعمال الجمهور المباشر، مثل استغلال سوق من طرف مصالح البلدية التي تقوم بإعداد وتحضير للاستغلال من طرف الجمهور العريض فيرى مجموعه من الباحثين ان عدم قابليه المال العام للتملك تؤخذ من جهة نظر نوعيه الوظائف الموكلة للمرفق العام للقيام بمهام اقتصاديه واجتماعيه ولهذا يرى هؤلاء الفقهاء ان مبدا عدم القابلية هو مبدا ليس مطلق ما لم يرفع عنه التخصيص في الاستعمال[2].

وهناك تصنيفات جاء بها فقهاء لتحديد الاموال العامة وتصنيفها مثل معيار الاموال العمومية الطبيعية ومعيار الاموال العمومية الصناعية وهناك استعمال الجمهور للمرفق العمومي استعمال واسع.

[1] التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية 1994.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، حق الملكية، نفس المرجع، ص 50.

الفرع الثاني: مميزات المال العام:

جاء في نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري انه" لا يجوز التصرف في اموال الدولة، او حجزها او تملكها بالتقادم غير ان القوانين التي تخصص هذه الاموال لإحدى المؤسسات يحدد شروطها ادارتها"[1].

ولقد جاء تعديل القانون 08/ 14 مبعدا او متجنبا الحديث عن خاصيه عدم جواز التقادم كما حدث في قانون 90/ 30 حيث استغنى المشرع الجزائري في اخر تعديل يخص الأملاك الوطنية واتبع القانون الفرنسي الاداري الذي يرى فقهاءه ان الخصائص الثلاث (عدم القابلية للتملك الخاص وعدم الحجز وعدم التملك بالتقادم للأملاك الوطنية[2]) تنزع على الأملاك العامة وصفها بانها غير قابله للتصرف فيها وغير قابله للحجز عليها دون الخوض في مساله عدم جواز التملك بالتقادم.

وعليه نستشق ان نص المادة 688 من القانون المدني لم يعد دستوريا كونه منبثق عن دستور 1989 لان هذا الاخير يمتد جذوره من فتره كانت البلاد تنحني منحنى اشتراكي في التوجه الايديولوجي .

الفرع الثالث: حمايه الأملاك العامة:

لقد كان ديوان الفقهاء والكتاب حين التحدث عن حمايه المال العام، انهم يشيرون الى اهميه التفرقة بين الحماية ضد تصرفات الافراد والحماية ضد تصرفات الإدارة العامة فالمقصود بالحماية ضد تصرفات الإدارة وعلما ان الإدارة ملتزمة بحماية وصيانة المال العام كتجديد الطرقات وترميم مقرات المرافق العامة دوريا بمحاسبه المسيرين المسؤولين عن هكذا اعمال، كما يمنع الإدارة من اجراء البيوع او عقد الايجارات تحت طائله البطلان[3] لان مثل هذه التصرفات تمس بقواعد النظام العام.

[1] القانون المدني.

[2] المادة 689 من القانون المدني.

[3] سلطاني عبد العظيم، تسيير وادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر، الجزائر.

بل ذهب المشرع ان من حمايه المال العام ان يمنع الحجز عليه اذا كان مسير المرفق العام مدنيا مع انه يتمتع باحتياط مالي معتبر يستطيع تسديد ديونه دون ان يتأثر بذلك.

اما المقصود بالحماية الخاصة بالأفراد، فهي تهدف اساسا الى منع هؤلاء الافراد من حيازة او الاستيلاء على هذه الاموال العامة من دون وجه حق، بل تصل حمايه ضد الافراد الى ان القانون يخول للإدارة ان تهدم ما قد يكون الافراد قد بنوه، من دون اللجوء حتى الى القضاء كما تستطيع الإدارة حمايه المال العام ضد الافراد فلا يحق لهم ان يتملكوا بالتقادم ما قد اخذوه بدون وجه حق، وذلك اخذ بمنطق السيادة وصلاحيات المرفق العام الذي بوسعه حتى رفع دعاوى امام القضاء ومقاضاه هؤلاء الافراد امام القضاء الاداري بل حتى امام القضاء الاستعجالي حسب المادة 802 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية[1].

اولا: الحماية الدستورية للأملاك العامة:

ينظر الفقيه الدستوري الى الاموال العامة المتواجدة بباطن الارض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية الطاقوية والثروات المعدنية الطبيعية والحيه والبحار والانهار والغابات والنقل بالسكك الحديدية والبحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية بنظره اهميه ويولي لها عناية واستحقاق (المادة 17) وذلك لسمو النصوص الدستورية على القواعد القانونية ولما تمثله هذه الأملاك والاموال[2] من اهميه للأملاك العامة للمجموعة الوطنية، بل ان المشرع قد اعطى صبغه او صفة المال العام للقطاعات الموكلة اليها تسير الاموال العامة الموجودة تحت باطن الارض او ان تتمكن جهات وطنيه خاصه او اجنبيه من تسيير اي قطاع وطني مع وجود اليات عقود الامتياز الموجود الموجودة في قانون املاك الدولة.

ثانيا: الحماية الجنائية للأملاك العامة:

لقد اولى المشرع الجزائري عنايه خاصه في قانون 90/ 30 المتعلق بالأملاك الوطنية من المادة 136 الى 139 من ذات القانون وفصل في الاحكام القانونية الجزائية التي تعني بالمخالفين للتشريعات القانونية. كمبدأ معاقبه تحطيم ملك الغير او التعدي على الملكية العقارية

[1] محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص 132.

[2] القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالاملاك الوطنية.

فالحماية الجنائية تشمل الاشياء المادية وغير المادية المشكلة للتراث الوطني ولقد اخذ المشرع الجزائري على عاتقه وضع اليات قانونيه في اطار تصور قانوني يخص مجال الأملاك العمومية منذ سنه 1984 وفق التحول الذي شهدته البلاد، مع موجه التأميمات التي مست عده قطاعات ولا سيما قطاع المناجم.

والملاحظ ان الحماية الجزائية للأملاك الوطنية لم تختلف كثيرا بين قانونين الخاصين بحمايه الأملاك الوطنية فنفس الأولوية التي اعطيت لها في قانون 84 /16 هي نفسها التي اعطيت في قانون 90/ 30 استنادا الى مواد قانون العقوبات[1].

تمتلك الإدارة لحمايه مشتملاتها من املاك واموال وسيلتين الاولى قانونيه والثانية ماديه.

ثالثا: حمايه الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية:

تنص المادة 68 من القانون 90 30 على وجود لوائح ضبط اداري (لوائح تنظيميه) بغرض المحافظة على الملك الوطني وحمايه لها من الاخطار التي يمكن ان تهددها هذه اللوائح تختلف عن قرارات الضبط الاداري والتي الغرض منها هو حفظ النظام العام[2]، اذ يتوجب على كل ادارة وضع وسن قواعد تنظيمية لتفرض عقاب لكل معتد على الملكية الجماعية في اطار قوانين خاصه او طبقا لقواعد المسؤولية وذلك وفق القانون المدني في مواده 134 و 135.

رابعا: حمايه الأملاك الوطنية بالوسائل المادية:

من مسؤوليه الدولة ومن واجباتها الحتمية والمقصود هنا الإدارة المستفيدة من ملك من الأملاك الوطنية الخاصة ان تحرس على المحافظة عليه وصيانته بصفه اليه ودورية، بتسخير جزء من ميزانيتها لهذا الهدف ومن الممكن ان تقوم الإدارة المعنية بهذه العملية لحماية ممتلكاتها من التعدي عليها او بإمكانها ان توكل هذه العملية لاحد المتعاملين معها للقيام بها تحت غطاء ابرام العقود مع اشخاص طبيعية او معنويه في مجال التشريع المتعارف عليه من

[1] حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 28.

[2] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، نظرية الاختصاص، ج 2 ديوان المطبوعات الجامعية، 2009/2008.

المادة 67 من قانون 90/ 30 الخاص بالأملاك الوطنية .وقد نصت المادة 689 من القانون المدني على اللاءات الثلاث(لا يجوز التصرف او الحجز او التملك بالتقادم لأملاك الدولة)،

وهي نفسها القواعد الثلاث التي نص عليها قانون 1990 وقد عدل المشرع في قانون 90/ 30 بموجب القانون رقم 08/ 14 المؤرخ فيه 2008 وفق الجريدة الرسمية في عددها 44 المؤرخة في اوت2008[1].

وقد وضع المشرع قيد فيما يخص التصرف في الأملاك العامة، احكاما قانونيه مقرره لتحقيق الغرض الذي وجد من اجله الملك او المال العام، بحيث لا يجوز لها اجراء اي تصرف ناقل للملكية، الا احتراما للنصوص التشريعية وقانون الأملاك الوطنية.

ويعتمد على هذه التشريعات لحمايه الملكية الوطنية من استغلال الافراد لها او الاستفادة منها بطرق غير شرعيه من قاعده التقادم المكسب حسب القانون المدني او عن طريق وضع اليد عليها من طرف هؤلاء الافراد.

ورغم ازدواجيه الأملاك الوطنية وتباين مبادئها التي تسير وفقها فان المشرع الجزائري قد فصل في الموضوع في قانون الأملاك العمومية 2008، وجعل حاجزا وفاصلا بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة .وقد تمثلت وسائل الحماية المدنية في الصلاحيات الممنوحة للإدارة مجابهة كل انواع التعدي عليها وذلك اعطاء الحق للإدارة في رفع دعاوي الحيازة والملكية امام القضاء بواسطة الاليات والأجهزة القانونية المخولة بهذا العمل.

اما فيما يخص الجزاءات المقررة للمعتدين على المال او الملك العمومي بمختلف انواعه (عاما وخاصا) فقط اولى المشرع حمايه خاصه من الافراد المعنويين وكذا الطبيعيين الا ان النصوص التشريعية مبعثره موجودة هنا وهناك في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة، اضافه لما يشمله قانون العقوبات في مادته 119 مكرره والتي جاء فيها ="يعاقب بالحبس من سته (06)اشهر الى ثلاث (03 (سنوات وبغرامه من000 50دج الى 000 200دج كل قابض او موظف او ضابط عمومي، وكل شخص مما اشارت اليه المادة 119 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقه او اختلاس او تلف او ضياع اموال عموميه او خاصه او اشياء

[1] المادة 4 الفقرة 2 من القانون 14/08.

تقوم مقامها او وثائق او سندات او عقود او اموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى وظيفه او بسببه ."كما نصت المادة 87 مكرر على اجراءات جزائية لكل مخرب لوسائل المواصلات او النقل او للملكيات العمومية.

كما اورد المشرع عقوبات رادعه في حق كل من يمس بسلامه المال العام وقد تجسد هذا في القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته رقم 06/ 01 المؤرخ فيه فيفري 2006 الذي تضمن جزاءات لمحاربه الاختلاس وتبديد المال العام اتلافا وتبذيرا الى جانب هذه النصوص توجد كذلك نصوص تحمي الأملاك الغابية والمياه والطرق العمومية والموانئ[1] والمطارات ومختلف القطاعات الاقتصادية، مثلما نصت عليه المادة 137 من القانون 90/ 30 المعدل والمتمم والقانون 8/ 14 الذي ينص=" يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون"[2].

المطلب الثالث: انواع حمايه الأملاك الوطنية:

ان الحماية هي الوسائل والادوات والاليات وكل التدابير التي ترمي الى حفظ وصون هذه الأملاك من مختلف الاعتداءات، بوضع ضمانات اساسيه للحماية، لردع جميع محاولات التعدي من طرف افراد او اداره على الأملاك العامة لأنها تحضى بأهمية كبرى.

وتتمثل الحماية الإدارية في ثله من الاحتياطات والتدابير التي تأخذها الإدارة على كاهلها لتقوم بتامين الحماية سواء ضد الافراد او اعوان الإدارة.

الفرع الاول: الجرد:

تخضع الأملاك الوطنية لعمليه الجرد مهما كان المتحصل عليها، فهو تسجيل وصفي وتقييمي لكل الأملاك والاموال العمومية المتواجدة في جميع هيئات الدولة وهياكلها بما فيها الجماعات الإقليمية.

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر.

[2] مسعود شيهوب، المبادئ العامة الدارية نظرية الاختصاص، مرجع سابق، ص 30.

فالجرد يكون عموما للأملاك الوطنية بأنواعها ووفق الاحكام التنظيمية، الغرض منه تامين الحماية والحرص على الاستعمال الحسن في نطاق الاهداف المسطرة[1].

الفرع الثاني: الرقابة :

حيث تقوم اجهزه مختصه بالرقابة الداخلية والتي تعمل وفق امتيازات يخولها لها التشريع للاستعمال الحسن للأملاك الوطنية حسب غرض تخصيصها[2].

فقد جاء في المادة 24 من القانون 90/ 30 المعدل والمتمم ما يلي:"تتولى اجهزه الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها اياها القانون والسلطة الوطنية معا رقابه الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها".

الفرع الثالث: الصيانة:

تقوم المصالح الإدارية التي تستعمل الأملاك الوطنية بواجب صيانه الأملاك وتسييرها وحمايتها من كل ما من شانه ان يؤذي سيرها الحسن حتى تؤدي المهام الموكلة اليها والمخصصة لها، وتقوم بهذه العملية عمليه الصيانة من خلال التحسينات والاصلاحات والاضافات اللازمة بغيه الحفاظ على الأملاك العمومية من التبديد والاندثار، حسب المادة 27 من ذات القانون اي قانون الأملاك الوطنية 90/ 30 .

<u>المطلب الرابع: الاجراءات الإدارية لحماية حق الملكية:</u>

<u>الفرع الاول: اجراءات الحماية:</u>

بغرض حمايه الأملاك الوطنية العقارية، يجب تحديد هذه الأملاك بدقه وبوضوح، ليس فيها شبهه او خلط وبعد تعيين او تحديد العقار، يتم تحديد حق الملكية المتولد عنه، فحق الملكية ينشأ بنشؤ الأملاك العقارية والتي تتولد بحكم الظواهر الطبيعية، لا تدخل للإنسان فيها، فهي تنتمي الى مجال الدومين العام دون ان تحتاج الى صدور قرار اداري، فهي تكتسبه بفعل

[1] المادة 23 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

[2] بعلي محمد الصغير، قانون الادارة المحلية، مرجع سابق.

الواقع وليس بتصرف قانوني ومع هذه الاجراءات تلجا الإدارة الى تعيين الحدود وتحديد مساحه العقار[1] محل التملك.

واذا كانت الإدارة ليس لها اي سلطه تقديريه وان الظواهر الطبيعية هي سيده الموقف وهي التي تضع القوانين وهي التي تعين الحدود وترسم ملامح البدايات والنهايات للأملاك العمومية، فالأمر ليس كذلك للأملاك العمومية الاصطناعية التي تتطلب حضورا فعليا وتدخلا من طرف الإدارة لتعيين الحدود ورسم المعالم، لأنه بهذا العمل الاداري والاجرائي يظهر سلطات الدولة على املاكها، دون الاعتداء على ملكيه الغير، فبهذا العمل الاداري يعين لها الحيز والنطاق المكاني اللذين تمارس فيهما سلطتها التي يخولها لها القانون، كما ان الجار المالك للعقار مجاور لا يستطيع السطو على الملكية التي قامت الإدارة بتصفيفها باستعمالها او التصرف فيها بتبين الحدود الفاصلة بين الملكيتين.

الفرع الثاني: اجراءات الحماية القانونية للأملاك:

تتخذ الدولة بهدف حمايه املاكها الوطنية ثلة من الاجراءات لحسن سيدها واستغلالها، ومن هذه الاجراءات التصنيف تقوم به سلطه مختصه تعطى للأملاك المنقولة او العقارية صفه او طابع الأملاك العمومي الاصطناعية ويتمثل التصنيف في تجسيد عمليه ادراج العقار ومنحه الصفة العمومية فهو اجراء اداري قانوني محض .اما عمليه الجرد فهي عمليه تقوم بها الإدارة المشرفة على تسيير الأملاك الوطنية وهو اجراء اداري لحفظ حق الملكية العقارية، اذ يستوجب جرد عام وشامل حسب الاحكام والتنظيمات السائرة المفعول واضاف المشرع هذا الاجراء القانوني[2] حتى تتم معرفة الأملاك الوطنية معرفة صحيحه ودقيقه لان هذا الاجراء يسهل معرفه حركتها وانتقالها حتى تتيسر وتكون في المتناول عمليه الرقابة للأملاك الوطنية.

الفرع الثالث: الاجراءات الوقائية الإدارية لحمايه الأملاك الوطنية:

تم الاستيلاء والاعتداء على الملكية الوطنية في مختلف الظروف بالرغم من وجود آليات حماية ضخمة تحول دون ذلك، مما ارغم المشرع الجزائري على خلف قواعد نذكر منها:

[1] القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، ج ر عدد 34 الصادرة في أوت 1983.

[2] André laubadair domanialité publique proprieté admnistratue et affĕctation.

1-الاعتراض: اعطى المشرع للإدارة المشرفة على حماية الملكية العامة الحق في اتخاذ تدابير تعترض على اثبات حق الملكية العقارية لأشخاص استولوا على عقار بدون سند ويكون الاعتراض:

الاعتراض على سند الملكية في اطار القانون 02/07 وعلى اثره يقع التحقيق في الوضعية القانونية للعقار والى من تعود ملكية العقار وفي هذه الحالة يمتنع المحافظ العقاري على اعطاء السند فتذهب القضية الى العدالة.

2- الطرد: اذا صدر اجراء الطرد وهو اجراء قانوني في حق اي معتد على الملكية العامة بموجب قرارات ادارية الا ان المديرية العامة لأملاك الدولة تقرراته لا يمكن توقيع اجراء طرد ضد اي شخص الا عن طريق اجراء يصدر عن القضاء .وهذا يبيح القول ان المديرية العامة لأملاك الدولة، تفضل اجراءات القضاء على الاجراءات الاخرى التي تصدر في حق المعتدين على ملكيات الغير دون سند.

وان المديرية العامة لأملاك الدولة لا تحبذ المبادرة بتفعيل قوانين وانظمة العقار خشية الوقوع في محاذير واخطاء او مسؤوليات جزائية تجاه الاشخاص.

3- توقيف الأشغال والهدم: ان الحصول على رخصة بناء أمر لا مفر منه لأي شخص يريد اجراء بناء، لان القانون الصادر من المجلس البلدي يمنع اي شخص من البناء دون رخصه تخول له ذلك حسب قانون التعمير 90/ 29 المعدل والمتمم .وللحصول على الرخصة يتوجب على هذا الشخص ان يثبت بالدليل ان هذا العقار ملكيته بالوثائق الرسمية ويشترط فيها ان تكون مشهره بالمحافظة العقارية، فاذا لم يقدم الشخص المعني سند ملكيه للإدارة المتخصصة، يتولد عنه عدم قبول طلبه (طلب البناء) ولا تمنح له الرخصة واذا خالف الشخص القانون وقام بالبناء فالإدارة تكون مجبره على اتخاذ قرارات ردعيه بشأنه.

وحسب المادة 12 من القانون 05/ 04 الخاص بالتعمير والمتمم له 90 /29 ان يقوم المعني بهدم ما بناه دون رخصه وترفع الإدارة دعوى قضائية ضد هذا الشخص[1].

[1] Ahmed Rahmani droit des biens publics ITCIS édition alger 1996.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.

المطلب الاول: الطبيعة القانونية لمنازعات الاملاك الوطنية:

ان الاختصاص القضائي يوزع حسب طبيعة الاملاك الوطنية، فالقاضي الاداري يختص بالمنازعات الخاصة بالأملاك الوطنية العمومية، كما يقوم القاضي العادي بالبث في المنازعات التي تعني بالأملاك الوطنية الخاصة، ولم يختلف الفقهاء في تحديد اختصاص القضائي، بحيث ان الاملاك الوطنية العامة والخاصة تدخل في مجال اختصاص القاضي الاداري وينطوون تحت المادتين 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، تسير اليا من طرف القاضي الاداري[1]، الا ما حييد بنص خاص وعلى النقيض فان كل المنازعات التي لا تكون الإدارة حاضره فيها كطرف او كخصم فان هذا النزاع يؤول الى القاضي العادي باستثناء بعض القضايا، وكل قضايا الاملاك الوطنية مهما كانت جهة الاختصاص (اداري او عادي) فان القاضي الذي سيبث في المنازعة يتحتم عليه تطبيق القوانين العامة الا ان المنازعات الخاصة بالأملاك الوطنية فنصفها يطبق تحت القضاء الاداري والنصف الاخر يؤول الى القضاء العادي.

الفرع الاول: المنازعات العقارية:

1-منازعات شرعيه التنازل:

الاصل في الاملاك العمومية التابعة للدولة غير قابله للتنازل والمذكورة في المادة 3 من القانون 81 /01 على خلاف المادة 02 من ذات القانون التي تحدد الاملاك القابلة للتنازل، فان جوبه طلب معين بالرفض من الإدارة للتنازل عن عقار، فمن واجب الادارة تقديم رفض مسبب بعدم توفر الشروط او ان العقار غير قابل للتنازل اصلا[2].

وعندما نتفحص القانون المذكور المحدد للشروط نجد انه استثنى مجموعه معينه من الافراد، الا اذ توفر الثلة من الشروط الأساسية، فقد تتعدد الطلبات والمطلوب شيء واحد.

[1] القانون 30/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08.

[2] محمد سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الادارية، دراسة مقارنة، القاهرة، 1991.

2-القاضي المختص بالبت في الطعن في عمليه التنازل:

على غرار منازعات الدومين العام فان منازعات املاك الوطنية يشرف عليها القاضي الاداري ولا يمكن ان يخوض فيها القضاء العادي الا اذ وجد نصف محدد. وقد جاء اجتهاد المحكمة العليا يكرس ويؤسس لاختصاص القاضي الاداري في مجال عقود التنازل كما هو الشأن في مجال القرارات التي تنبثق عن اجتماعات اللجان الولائية تطبيقا ورجوعا الى المادة 35 من القانون 81 /01 كما اوزعت المحكمة العليا كذلك ان منازعات الدومين الخاصة بالدولة هي من اختصاص الجهات القضائية الإدارية.

الفرع الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بالبيوع في الاملاك الوطنية:

يترتب عن بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة منازعات بين طرفيها، مما يجبرهما على اللجوء الى القضاء لفك الاشكال المتعلقة بها عن طريق رفع دعوى مع تحديد الجهة المختصة بذلك او المختصة بالنظر في الدعوى ولا يكون هذا متاحا الا بتعيين طبيعة المنازعة الناتجة عن بيع الاملاك الخاصة التابعة للدولة، فمن تحديد طبيعة المنازعة، نستطيع تحديد بدقه الجهة المختصة التي من صلاحياتها البت في القضية[1].

***لتحديد طبيعة منازعات بيع الاملاك العقارية:**

ان تحديد طبيعة النزاع، يعني النظر فيما اذا كانت منازعه اداريه ام ذات طبيعة منازعه عاديه، فاذا كانت المنازعة اداريه فتكون حتما من اختصاص القضاء الإدارية اما اذا كانت المنازعة عاديه فهي من اختصاص القضاء العادي وكل ما ينجر عنه من اجراءات .

الفرع الثالث: الاختصاص في منازعات بيوع الاملاك الوطنية:

ان الاختصاص عند فقهاء القانون هو القدرة والأهلية القانونية لجهة قضائية معينه في المنازعات او كما يسميها خبراء وفقهاء القانون مولاية القضاء للحكم وفق القانون في خصومه او نزاع محدد.

[1] ليلى زروقي حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 20.

ويعتمد الاختصاص في تعيين مصدره على التشريع والذي يستمد ركائزه على القاعدة الدستورية، فالاختصاص يأخذ بطرفي الخصومة وكذلك الى الاملاك العقارية وهذان الطرفان يبني عليهما الاختصاص اساس البث في الحكم.

وينقسم الاختصاص الى اختصاص نوعي والى اختصاص محلي .

1-الاختصاص النوعي:

يأخذ في الحسبان تحديد نوع وطبيعة المنازعة التي يعود الفصل فيها الى جهات القضاء العادي والمنازعات الاخرى التي يعود فيها الفصل الى جهات قضائية اداريه وينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم في القضايا المدنية والتجارية لأنها الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام .

وتوجد اقسام على مستوى المحاكم لها اختصاص نوعي ولها اجراءات تنظيميه لتسيير البت في المنازعات العقارية:

-الدعاوي العينية العقارية.

-المنازعات المتعلقة بالأراضي والحقوق عليها مثل التصرف، الاستعمال، التنازل، الهبه.

-منازعات الوقف .

وقد جاء في القانون 08/ 09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية انه:" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية".

كما ينظر حزب المادة 512 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية في[1]:

- حرق الملكية والحقوق العينية.

- في الحيازة والتقادم.

- في نشاط الترقية العقارية.

[1]أحمد عبد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق.

- في اثبات الملكية العقارية.

- في الشفعة.

- في الهبات والتنازل.

- في ايجار السكنات والمحلات المهنية.

- في ايجارات الفلاحية[1].

في المنازعات العقارية الخاصة ببيع الاملاك العقارية تكون الخصومة بين طرفين بين الإدارة كجهة ملكه او مسيله للملك العقاري وبين طرف اخر مغاير و حتى يكون النزاع من اختصاص المحكمة الإدارية يتوجب ان يكون احد اطرافه (النزاع) الإدارة او مؤسسه عموميه فبناءا على المعيار العضوي الذي وضعه المشرع، يكون حتما اختصاص القاضي الاداري الفصل في المنازعات الإدارية وقد جاء في المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية تؤكد ان المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في الفصل في المنازعات الإدارية.

2- اطراف النزاع في بيوع الاملاك الوطنية الخاصة:

ان السلطة المؤهلة لتمثيل الإدارة في الدعاوى التي ترفعها او ترفع عليها هم الوزير المكلف بالمالية، مدراء املاك الدولة، مدراء الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الولاة ورؤساء المجالس الشعبية، هؤلاء هم وحدهم المخولون قانونا والمؤهلون لتلقي اي تبليغ قضائي الاحكام، الاوامر، التكليف بالحضور وهم المؤهلون للتوقيع على العرائض ومذكرات الرد (مدعين او مدعى عليهم) امام السلطة القضائية المختصة وذلك حسب المواد 09 و 125 و 126 من قانون الاملاك الوطنية90/30 او حسب المواد 183 و 188 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 454 المؤرخ في 1991، وتتمثل عائدات املاك الدولة التي يمكن ان تكون محل نزاع قضائي في الأتاوى وايجار الاملاك الوطنية وأتاوى حق الامتياز السكني ومحاصيل بيع الاملاك الوطنية الاملاك الشاغرة[2].

[1] مسعود شيهوب المبادئ العامة المنازعات الادارية، نظرية الاختصاص، الجزء 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 2005

[2] المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلقة بالنشاط العقاري وحق الشفعة ج.ر العدد 14 المؤرخة في مارس 1993.

يمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام جهات قضائية كل من مديري املاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات وذلك امام:

-المحاكم.

-المجالس القضائية.

-المحاكم الإدارية.

ويمثل المدير العام للأملاك الوطنية، الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية امام:

-المحكمة العليا.

-مجلس الدولة.

-محكمه التنازع[1].

ويرتبط تدخل مديري الحفظ العقاري في المنازعات بقضيه مسك السجل العقاري والاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ويخص:

-نزاعات مسح الاراضي (تغيير حدود الملكية، الدفتر العقاري...).

-منازعات البطاقات العقارية مثل فحص العقود.

-قرارات المحافظ العقاري.

يمثل الدولة او الإدارة المحافظ العقاري في الدعاوى امام القضاء، وتكون الدولة هي المسؤولة عن الاخطار التي يرتكبها المحافظ العقاري وتلحق الضرر بالغير.

لان المحافظ العقاري هو حارس الاملاك الوطنية، يحميها باستعمال القانون واما الولاة فلهم تمثيل مزدوج تارة يمثلون الدولة ويدافعون عن مصالحها وفق قانون الولاية 07/90 وتارة

[1] الأمر 76/92 المؤرخ في أكتوبر 1976 المتضمن القانون التأسيسي وتنظم التعاونيات العقارية ج.ر رقم 12 لسنة 1977.

اخرى يدافعون على مصالح الولاية التي هي الاخرى تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة 09/ 90[1].

فالوالي يمثل كل وزير في ولايته وفق المادة 10 و 125 من القانون 90 الوزير/ 30 (قانون الاملاك الوطنية).

حيث يمكن للوالي الذي تقع الاملاك الوطنية محل النزاع في حيز اختصاصه الاقليمي ان يرفع دعوى امام الجهات القضائية لحمايه مصالح الدولة، وقد يمتد الاختصاص الى الاملاك الوطنية العمومية الى تمثيل الدولة في النزاع حول ملكيه الدولة وحمايه الحقوق والالتزامات.

المطلب الثاني: اجراءات منازعات بيع الاملاك العقارية:

الفرع الاول: شروط قبول الدعوى:

اولا: الشروط العامة:

نصت عليها المادة 459 من قانون الاجراءات المدنية، واكدتها المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد:" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفه وله مصلحه قائمه او محتمله يقرها القانون ."وللقاضي ان يثير تلقائيا انعدام الصيغة في المدعي، والصفة هي رفع الدعوى من صاحب الحق على الذي اعتدى على المركز القانوني او الحق.

اما المصلحة هي المصلحة التي يسعى المدعي لتحقيقها او الحصول عليها من المدعى عليه، فلا دعوى بدون مصلحه وهي ليست شرط لقبول الدعوى فقط بل هي يجب ان تتوفر في كل طلب او طعن او خصومه.

وكل شخص طبيعي او معنوي يقع عليه تعد على حقه او على مركزه القانوني، تكون له الصفة او الممثلة القانوني في استعمال حقه للدفاع عنه في رفع دعوى قضائية وتكون له سلطه مباشره الدعوى القضائية[2].

[1] الجريدة الرسمية رقم 49 سنة 2008.

[2] أحمد محيو، المنازعات الادارية، طبعة سنة 1993 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

واما الأهلية فهي نوعان اهليه الاداء واهليه الوجوب فأهلية الاداء تثبت لكل شخص بمجرد ولادته المادة 25 من القانون المدني.

والأهلية ليست شرط من شروط قبول الدعوى وانما هي شرط لصحه قبولها. فلكل شخص له الحق في الدعوى لتمتعه باهليه التقاضي.

ثانيا: الشروط الخاصة لرفع الدعوى:

يشترط لرفع دعوى التظلم الاداري المسبق ويعد هذا الاجراء وسيله من وسائل الرقابة الإدارية الذاتية كما يعتبر وسيله من وسائل حل المنازعات الإدارية بين الافراد والسلطات الإدارية، كما يعد شرط من الشروط الشكلية لقبول دعوى الالغاء ولكن بعد تعديل قانون الاجراءات المدنية لم يعد شرط التظلم المسبق شرطا في الدعاوي المرفوعة امام الغرفة الإدارية، اما فيما يخص التنازل عن املاك الدولة فانه يشترط القيام بطعن مسبق امام اللجنة الولائية في مده شهرين[1].

ويعتبر التظلم وسيله اداريه غير قانونيه وشرط في صالح الإدارة ولفائدتها.

انما يحفظ حمايه مبدا استقرار القرارات الإدارية وثباتها للمصلحة العامة وحمايتها المراكز القانونية والحقوق الفردية الناجمة عن القرارات الإدارية غير الشرعية هو وجود اجل زمنيه محدده لرفع الدعوى الإدارية امام الجهة القضائية المختصة.

وقد جاء في قانون الاجراءات المدنية والإدارية 08/ 09 ان اجال رفع الدعوى امام القضاء هو اربعة 04 اشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه او نشره، ويعد ميعاد رفع الدعوى من النظام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي اي مرحله من مراحل الحكم.

[1] قرار المحكمة العليا، الغرفة الادارية، رقم 56291 المؤرخ في 1988-2006.

ويمدد الميعاد لرفع الدعوى لأسباب نذكر منها:

- بسبب العطلة: مصادفة اخر يوم من الميعاد عطله يمدد الى اليوم الذي يليه.

- بسبب القوه القاهرة: لا يسقط الحق الا في حاله القوه القاهرة كالإعصار او الزلزال.

- بسبب الإقامة في الخارج: حسب المادة 104 من قانون الاجراءات المدنية.

- طلب المساعدة القضائية: حيث يقف سريان الميعاد بسبب تقديم طلب المساعدة القضائية.

- بسبب رفع الدعوى امام جهة قضائية غير مختصه حسب راي الاجتهاد القضائي كان ترفع الدعوى خطأ.

ان ترفع الدعوى على قرار اداري: نص المادة 169 على ان تكون العريضة مصحوبه بالقرار المطعون فيه[1].

1- ايداع العريضة:

ان ايداع عريضة الدعوى هو بمثابه قيام الدعوى مع توافر النية امام الجهات القضائية المختصة وتعتبر التعبير الرسمي عن ارادة المدعي هي اللجوء الى القضاء لحمايه حقه[2].

وتشمل عريضة رفع الدعوى على مجموعه من البيانات اهمها:

- ان تكون مكتوبه وموقع عليها من طرف محام.

- ذكر الجهة القضائية المختصة.

- تاريخ ومكان الجلسة.

- ان تتضمن ملخص الموضوع.

- تسديد الرسوم القضائية.

[1] عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي، الجزائر، د م ج ، الجزء 2.

[2] مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 145.

- العريضة لدى كتابه الضبط الغرفة الإدارية.

2- تحضير ملف سير الدعوى:

يعين مستشار مقرر بمحضر وثيقه تسمى وثيقه التعيين او امر بتعيين مقرر والذي يقوم بدراسة ملف القضية وتحضير ملف المداولة والمحاكمة، المادة 169 من قانون الاجراءات المدنية.

وأول خطوه يخطوها المستشار المقرر هي محاوله الصلح بين الاطراف المنصوص عليها في القانون، حيث يحدد كاتب الضبط جلسه بتاريخها للصلح وتتم امام قاضي مختص[1].

أ-الصلح:

ان مفهوم الصلح يطبق في كل مواضيع المادة الإدارية على غرار النظام السياسي وموضوع الانتخابات والتهيئة العمرانية وكالمجال الضريبي و المالية وغيرها وميزت الصلح انه:

-اجراء وسط.

-يقوم به مستشار مقرر.

-بواسطته يعتبر النزاع منته بمجرد الاتفاق.

-اذا لم يتم الصلح فان المقرر يحرر محضر.

-مهلته ثلاثة 03 اشهر للمستشار .

واما خصائصه فهي:

- يقوم مقام التظلم الرئاسي.

- هو اكبر مرونة من التظلم.

- هو اكثر فعالية من التظلم[1].

[1]قرار مجلس الدولة رقم 209380 المؤرخ في 2000/03/27.

ب-تبادل المذكرات :

يتم تبادل المذكرات بين الاطراف ويكون وضعها على مستوى كتابه الضبط، كما يشترط في المذكرة المقدمة من طرف السلطات الإدارية ان توقعها السلطات الإدارية المخولة بذلك والتي تتمتع بصفه رفع الدعوى او من ينوب عنها او المفوض قانونا، وبهذا يعد تبليغ العريضة واشعار الطرف الاخر في الآجال القانونية المادة 169.

وذلك لان في الدعوى الادارية يكون تبادل المذكرات يكون على مستوى كتابه الضبط واذا تأكدت الحجج وتوضحت البراهين وتهيأت واضحة جاهزة، جاز اجراء تحقيق او ان رئيس الغرفة امر بتجاوز التحقيق وفي حالة عدم تجلي الحقائق التي تبيح لقاضي الجلسة وتضعه في الصورة والتي يستطيع من خلالها ان يكون حكمه وفق القانون لا اجحافا فيه ويعطي لكل ذي حق حقه، وهنا يأمر القاضي بإجراء تحقيق وفق اجراءات ومواد القانون 43- 46 ويجري القاضي صاحب الاختصاص الاقليمي والنوعي التحقيق المناسب لتكوين قناعته الخاصة ويتخذ قرارات يراها رافدا عاما لا حقاق الحق والفصل بما يراه مناسبا بين الطرفين المتخاصمين.

ومن هذه القرارات= كالأمر بإجراء خبره، او الانتقال الى المعاينة، طلب وثيقة تقلب مجرى القضية وتؤثر على مسارها او ان يطلب شهاده شهود والتي يؤخذ بها استثناءا في المنازعات الإدارية التي تكون الإدارة احد اطرافها وتكون في دعاوى المشروعية والعقود الإدارية[2].

وتستطيع النيابة العامة حضور جميع مراحل التحقيق جوازا، كما يقوم بتحريرها في محضر من طرف كاتب الضبط.

جـ-اعداد التقارير من طرف المستشار:

توكل مهمه اعداد ملف القضية كاملا وذلك بعد استكمال كل الآجال الخاصة بتقديم مذكرات الرد، الى المستشار المقرر والذي يحيل الملف الى رئيس الغرفة الادارية والذي يحيله

[1]قرار مجلس الدولة رقم 169417 المؤرخ في 1998/07/27 مجلة مجلس الدولة 2002 العدد 01.

[2]محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

بدوره الى النيابة العامة حتى تقدم طلباتها وتحدد على اثر ذلك الجلسة الأخيرة للنطق بالحكم، واذا اجري التحقيق تقدم طلبات الاطراف ويتلو المستشار تقريره في الجلسة امام اطراف الدعوى.

وتقوم النيابة العامة بمراقبه جميع مراحل اجراءات التحقيق الذي اجري، ثم تعد تقرير وبعد ذلك تقدم طلباتها وفق القانون[1].

الفرع الثاني: مرحله المرافعة:

تتكون هيئه النظر في الخصومة الإدارية من رئيس الجلسة ومستشار مقرر ومستشارين اعضاء وممثل عن الحق العام (النيابة) وكاتب الضبط.

ثم بعد ان يضبط ملف الدعوى وتطلع النيابة العامة على هذا وتتشكل هيئه المرافعة والمحاكمة.

وتبدا جلسات المرافعة (المحاكمة)وتكون علنيه بحضور جميع الخصوم واطراف الدعوى او من ينوب عنهم قانونا، وتبدا الجلسة بتلاوة تقرير المقرر حسب المادة 140 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ثم يعلن القاضي غلق باب المرافعة اي انه الاعلان عن جاهزية البت في القضية وبعدها تدخل القضية الى المداولة اي مرحله التشاور بين القضاة المحققين[2] بغيه الوصول الى الحكم وتكون المداولة من دون حضور الاطراف ومحاميهم والنيابة العامة وكاتب الضبط لان المداولات يجب ان تتسم بطابع السرية.

الفرع الثالث: مرحله النطق بالحكم:

بعد ان يتشاور القضاة الذين شاركوا في التحقيق وبعد ان توصلوا الى حكم نهائي بشان القضية يتم النطق بالحكم في جلسه علنيه وتتم عمليه النطق في الدعوى الإدارية في نفس الشروط المطلوبة حسب المادة 171.

[1] عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 630.

[2] محمد سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 25.

وتشمل القرارات البيانات التالية:

- اسماء والقاب الاطراف وصفاتهم ومهنهم ومواطنهم.

-عنوان الشخصية المعنوية (شركات).

- فحوى التقرير المقدم.

- النصوص القانونية التي تحكم النزاع.

- اسم ممثل النيابة.

- ذكر اسماء الاطراف ومحاميهم.

- ويجب ان تكون القرارات مسببه.

ويجب ان يوقع اصل الحكم من طرف الرئيس والمستشار وكاتب الضبط ويحفظ الحكم وباقي الوثائق المتعلقة بالتحقيق لدى كتابه الضبط التابعة للمجلس القضائي وتسلم الاحكام بناءا على طلب المعني وعلى نفقته .

وفي الاحكام المتعلقة بالمنازعات الإدارية تبلغ الاحكام تلقائيا للأطراف .

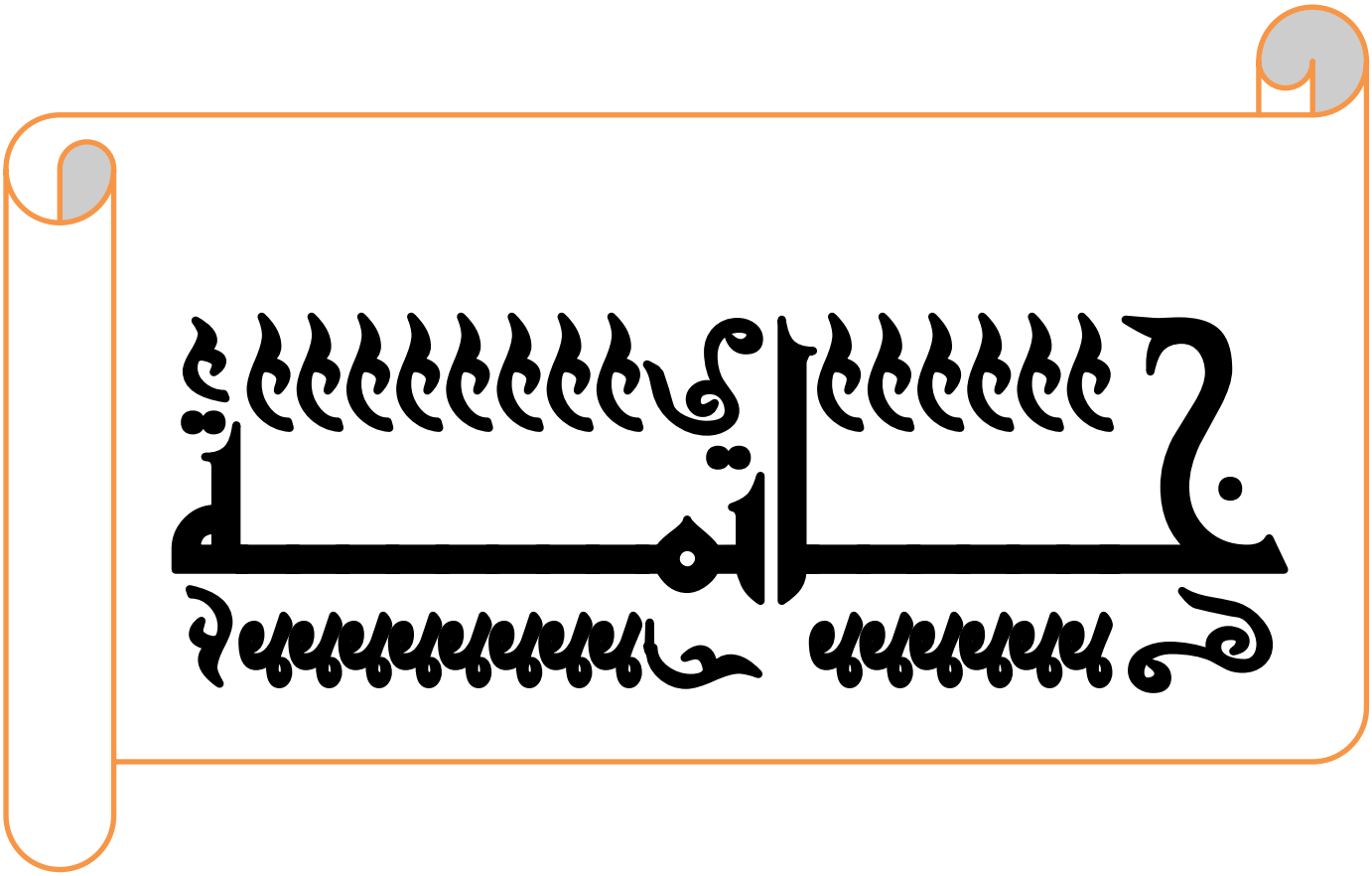
الفرع الرابع: طرق الطعن في الاحكام:

من المحتمل ان المتقاضي لا يعجبه حكم القاضي فلا يجد امامه من سبيل الا ان يطلب اعادة المحاكمة امام هيئه جديده ويسمى بالطعن التي ينص عليها المشرع الجزائري حينما لا تجدي الطرق السابقة فائدة بين المتخاصمين، على غرار محاوله الصلح واستعمال الوسائل المادية والاستئناف للأوامر الاستعجالية وكل هذه الطرق نص عليها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد رقم 08/ 09 وقانون مجلس الدولة.

خلاصة الفصل الثاني:

لقد وضعت الإدارة نظاما تشريعيا خاصا عن طريق المشرع بغرض حمايه المال العام او الاملاك الوطنية من التبديد والاستيلاء او اي اعتداء من اي طرف من الاطراف الاخرى، فهذه الثلة من الوسائل القانونية كفيلة بحمايه المرفق العمومي كما هي جديرة بردع كل محاوله للسطو على المال العمومي عن طريق اساليب احتياليه مختلفة وتتمثل حمايه الاملاك الوطنية في الحماية الإدارية والحماية الجزائية والحماية المدنية .ويؤول اختصاص البت في مثل هذه القضايا الى القضاء الاداري وفق قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تنطوي تحت المادتين800 و 801 من ذات القانون. وقد قسم المشرع الجزائري المنازعات الى منازعات عقاريه والى منازعات قضائية ناجمه عن بيوع الاملاك الوطنية كما وضع المشرع لهذه المخصومات القضائية اجراءات يجب اقتفاؤها وشروط يتوجب على اطراف النزاع ان تتوفر فيهم حتى تقبل الدعوى وتأخذ مجراها الطبيعي.


خاتمة

وفي ختام هذا البحث المتواضع، وبعد ان حاولنا ان نعرض اهم نتائجه، نكون قد اتينا الى اخر نقطه من نقاط البحث فنأمل ان تكون نبراس لكل باحث يروم كشف الحقيقة او يروم الاستزادة من العلم والكشف العميق لحيثيات هذا الموضوع.

وبعد تحليل المشكلة مشكله البحث وعرض نتائجه بالتفصيل نتوقف بتاني وتؤدة عند هذه النقطة الأخيرة والمتمثلة في الخاتمة والتي تدل على ان ما وصلنا اليه من نتائج ستكون بمثابه المرشد الذي يريد جني المزيد من المعلومات حتى يروي ظمأه العلمي.

وللملكية العقارية اهميه كبرى ودور اساسي في اي دوله من الدول لأنها قاعده رياديه من قواعد التنمية الشاملة والنمو الاقتصادي والازدهار الحضاري عبر العصور ولقد كان المعيار الذي تقاس به هيمنه وسيطرة الدولة بمدى شساعة رقعتها الجغرافية وامتدادها الاقليمي وبتباعد المسافة بين اتجاهاتها الرسمية وللدولة املاك عقاريه وحقوق عينيه تستغلها هي نفسها باليات قانونيه او تخصصها او تضعها تحت تصرف الجمهوري مباشره او عن طريق مرفق عمومي .فخلال ما سبق راينا ان عمليه جرد الاملاك الوطنية هي عمليه تقوم بها السلطات الإدارية وفق محددات وقوانين خاصه، فالجرد هو عمليه "تسجيل وصفي وتقويمي للأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية"[1] وان الهدف من هذه العملية النوعية والتي تقوم بها سلطات خاصه هو معرفه بشكل دقيق وتفصيلي نوع ومحتوي الممتلكات المنقولة والعقارات والتي بحوزه كل مؤسسه مع ضمان سيرها وحمايتها في اي ظروف .وراينا كيفيه تكوين الاملاك الوطنية والقوانين التي تحكمها مثل قانون 84/ 16 وقانون 90/ 30 وقانون 08 /04 المؤرخ في20- 5- 2008 كما تطرقنا الى المراحل التي مرت بها الملكية العقارية وذكرنا انواعا منها كأراضي البايلك واراضي الحبوس واراضي العروش.

وتقسيمها الى اراضي املاك وطنيه عامه واراضي املاك وطنيه خاصه كما عرجنا في عجاله الى كيفيه الجرد للأشياء المنقولة والعقارات والضوابط والاحكام التي تنظمها. وبعد ذلك تناولنا الشق الثاني او المتغير الثاني من موضوع الجرد وهو جانب الاملاك الوطنية حيث تطرقنا فيه الى مفاهيم عامه للأملاك الوطنية كما جاء في دستور 1996 انها "ملكيه المجموعة

[1] قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالأملاك العامة.

الوطنية وتشمل باطن الارض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية والثروات المعدنية والطبيعية..." كما جاء في نفس الدستور ان "الاملاك الوطنية يحددها القانون" [1]وتناولنا مختلف التعريفات لها القانونية والقضائية والفقهية ومختلف المكونات لها ومختلف المصالح التي تسيرها والهياكل التي تنظمها.

وفي الفصل الثاني تناولنا بشيء من التفصيل نظام حمايه الاملاك الوطنية ومفهومها الذي يدور في مجمله حول الوسائل القانونية التي وضعتها الإدارة لحمايه المرفق العام من كل التجاوزات او الاعتداءات سواء من طرف الافراد او من طرف اشخاص اعتباريه ممثله في مؤسسات عموميه عامه او خاصه ووجدنا ان وسائل الحماية تتمثل في الحماية الإدارية والتي تعتمد اساسا على جرد الاملاك العامة اي ان تكون الإدارة على دراية كامله بكل الاملاك التي بحوزتها سواء عامه او خاصه، منقولة او عقاريه، طبيعية او اصطناعيه واما الاليه الثانية لحمايه الاملاك الوطنية هي صيانه الملك العام بهدف استمراريته من دون مخاطر ثم راينا النوع الثاني من الحماية وهي الجزائية فللإدارة سلطه اتخاذ عقوبات ردعيه ضد اي مساس بوحدتها المادية كالإتلاف والاعتداءات من الاشخاص وما تذخره لهم من جزاءات وعقوبات ماليه وسالبه للحرية.

وبعدها وصلنا الى النوع الثالث من الحماية وهو الحماية المدنية وفق دستور 1996 واكدته القوانين مثل قانون الاملاك الوطنية 90 /30 ووجدنا انها تنص على ثلاث مبادئ اساسيه للأملاك العمومية وهي مبدا عدم القابلية للتصرف اي ان الإدارة لها صلاحيه حمايه الاملاك الوطنية من الاعتداء بحق المتابعة القضائية ضد هؤلاء، ثم المبدأ الثاني من الحماية والمتمثل في مبدا عدم القابلية للتنازل اي ان بيع او اقتناء المرافق العمومية ممنوعا كما يعتبر غير قانوني وباطل اساسا كل بيع لقطعه ارض تابعه لأملاك الوطنية العمومية ثم وصلنا الى مبدا عدم القابلية للحجز والذي مفاده ان القاضي ليس بمقدوره ان يفرض التنفيذ الاجباري ضد الإدارة حتى وان تعلق الامر بأملاك خاصه للأشخاص العمومية فقد وضع المشرع حدود الملكية ووسائل حمايتها وربطها بحقوق اخرى في المادة 674 وجعل لها اليات ووسائل قانونيه

[1]المادة 17 من دستور 1996 المعدل و المتمم.

تحمي وتحفظ هذا الحق من الاعتداء ثم راينا التنظيم القانوني للأملاك الوطنية في مختلف القوانين والى ماذا يرجع تكوين الاملاح الوطنية من الميثاق الوطني 1976 الى دستور 23 فبراير 1989 الذي جاء مع الانفتاح الاقتصادي والسياسي و من ثمة صدور في التسعينات 1990 قانون الاملاك الوطنية 90 /30 والذي فتح الباب واسعا امام الملكية الفردية، ثم تطرقنا الى انواع حمايه الاملاك وادواتها وكل التدابير التي تهدف الى صون هذه الاملاك من مختلف الاعتداءات من طرف اشخاص طبيعيين او اشخاص معنويين وتمثلت هذه الاجراءات في اولا الجرد والثانية الى الرقابة وثالث اجراء هو الصيانة، ثم الى الاجراءات الإدارية والمتمثلة في اجراءات حمايه قانونيه واجراءات وقائية لهذه الاملاك.

وفي المبحث الثاني من الفصل الثاني عالجنا مسألة الخصومة او المنازعات التي من الممكن ان تحدث بسبب النشاط الاداري بين الاشخاص والإدارة وراينا طبيعة الاختصاص القضائي وان القاضي الاداري يختص بالمنازعات الخاصة بالأملاك الوطنية، وان القضاء الاداري هو الذي يبت في كل الخصومات المتعلقة بالأملاك الوطنية وفق قانون الاجراءات المدنية والإدارية والمادتين منه رقم 800 و801 ومختلف المنازعات العقارية كمنازعات شرعيه التنازل حيث المواد التي تحدد الاملاك القابلة للتنازل على غرار المادة 03 من القانون 81 / 01 والمادة 02 من ذات القانون، ثم راينا المنازعات القضائية الناجمة عن بيوع هذه الاملاك وما يترتب عنها كما تطرقنا الى الاختصاص القضائي واطراف النزاع ثم تفحصنا شروط الدعوى في المنازعات العقارية وانقسمت الى شروط عامه واخرى خاصه، من الصفة والمصلحة والأهلية الى التظلم المسبق والطعن ثم سير الدعوى ومحتويات ملف الدعوى والى الصلح كاليه مبدئية لحل الخصومات ولتحقيق الضغط على المحاكم الإدارية وتبادل المذكرات واعداد التقرير من طرف المستشار واخيرا مرحله المرافعة وبعدها النطق بالحكم وحسب ما وصلنا اليه من خلال هذه الدراسة المتواضعة ان باب الجرد يجب ان يدعم بقوانين تبين وتوضح بدقه مفاهيم الجرود العامة والخاصة وان يفصل فيها اكثر حتى لا يتيه في مجالها الفسيح كل المعنيين وكل الدارسين المتخصصين في هذا الشق، كما لاحظنا ان مجال التشريع في العقار والاملاك الوطنية محصن برنامج بأر مادة من التشريعات والقوانين والتنظيمات التي تحول دون اي اعتداء او تبديد للمال العام.

ولقد واجهتنا عده عراقيين اثناء قيامنا بإعداد هذا البحث ونذكر منها عدم توفر المناهل التي تحوي على مواد قانونيه في مجال جرد الاملاك الوطنية ومختلف الجرود في الاشياء المنقولة والعقارية الغنية بمختلف القوانين والتشريعات التي تغني عن كثره البحث والتي تكلف وقتا طويلا وجهدا جبارا للإلمام بموضوع الجرود واليات الحماية والاختصاص القضائي واجال البث في المسائل المتعلقة بالخصومات التي تربط بالقضاء الاداري.

قائمة المصادر

1-الدساتير:

*دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنه 1989.

*دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996 المعدل والمتمم.

*القانون المدني الجزائري طبعه 2005 2006 منشورات بيرتي.

2-النصوص القانونية والتنظيمية:

1-القانون 84/ 16 المؤرخ في 1984 والمتعلق بالأملاك العمومية.

2-القانون 90/ 30 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالأملاك الوطنية.

3-القانون 08 /14 المؤرخ في 2008/7/20 المعدل المتمم لقانون الاملاك الوطنية.

4-القانون 91 /11 المؤرخ في 11 أفريل 1991 الذي ينظم اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

5-القانون رقم 01/ 06 المؤرخ في فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

6-القانون رقم 83/ 18 المؤرخ في 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادر في اوت 1983.

7-الامر 66 /156 المؤرخ في 1966 المتعلق بقانون العقوبات المعدل والمتمم 08/ 04 .
8-الامر 75/ 58 المؤرخ في 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

9-المرسوم التنفيذي رقم 12 /427 المؤرخ في 2012 يحدد شروط وكيفيات اداره وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 الصادرة في 2012.

10-المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007 المتعلق بهياكل الإدارة في الاملاك الوطنية.

11-ملحق قرار وزاره الاقتصاد المؤرخ في جوان 1991 المحدد لمصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة والحفظ العقاري.

12-مرسوم تنفيذي رقم 99/ 186 المؤرخ في 27 /6 /1999 يحدث كيفيه تطبيق .....

13-قانون عضوي رقم 98 /02 المؤرخ في 28 / 5 / 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 سنه 1998.

3-قائمه المراجع باللغة العربية:

1*اعمر يحياوي منازعات املاك الدولة ط1 دار هومة الجزائر 2004.

2*اعمر يحياوي نظريه المال العام دار هومة الجزائر 2002.

3*بعلي محمد الصغير قانون الإدارة المحلية دار العلوم الجزائر 2004.

4*بوسه ايمان النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليليه دار الهدى الجزائر 2002.

5*حفصى يوسف بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري مذكره ماجستير جامعه البليدة الجزائر 2005.

6*حمدي باشا عمر القضاء العقاري دار هومة ط8 الجزائر 2009.

7*الاخضر نصر الدين قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطوير وحتميه التعثر جامعه ورقلة الجزائر 2009.

8*فؤاد حجري (تقديم احمد بن بله) العقار الاملاك العمومية واملاك الدولة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2006.

9*سلطاني عبد العظيم تسيير واداره الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري دار الخلدونية للنشر الجزائر.

10*محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظريه الاموال العامة في القانون الجزائري دراسة مقارنه في ظل الاملاك الوطنية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.

11*حمدي باشا عمر مبادئ الاجتهاد القضائي في ماده الاجراءات المدنية دار هومه للطباعة والنشر الجزائر ط 2001.

12*اسماعين شامه النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري دراسة وصفيه وتحليليه دار هومه للنشر والتوزيع الجزائر ط 2003.

13*محمد الصغير بعلي القانون الاداري (التنظيم النشاط الاداري) دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر ط 2004.

14*نوفل علي عبد الله صفي الديلمي الحماية الجزائية للمال العام دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2005.

15*عبد العزيز صايغي التشريع العقاري منشورات نوميديا الجزائر 2011.

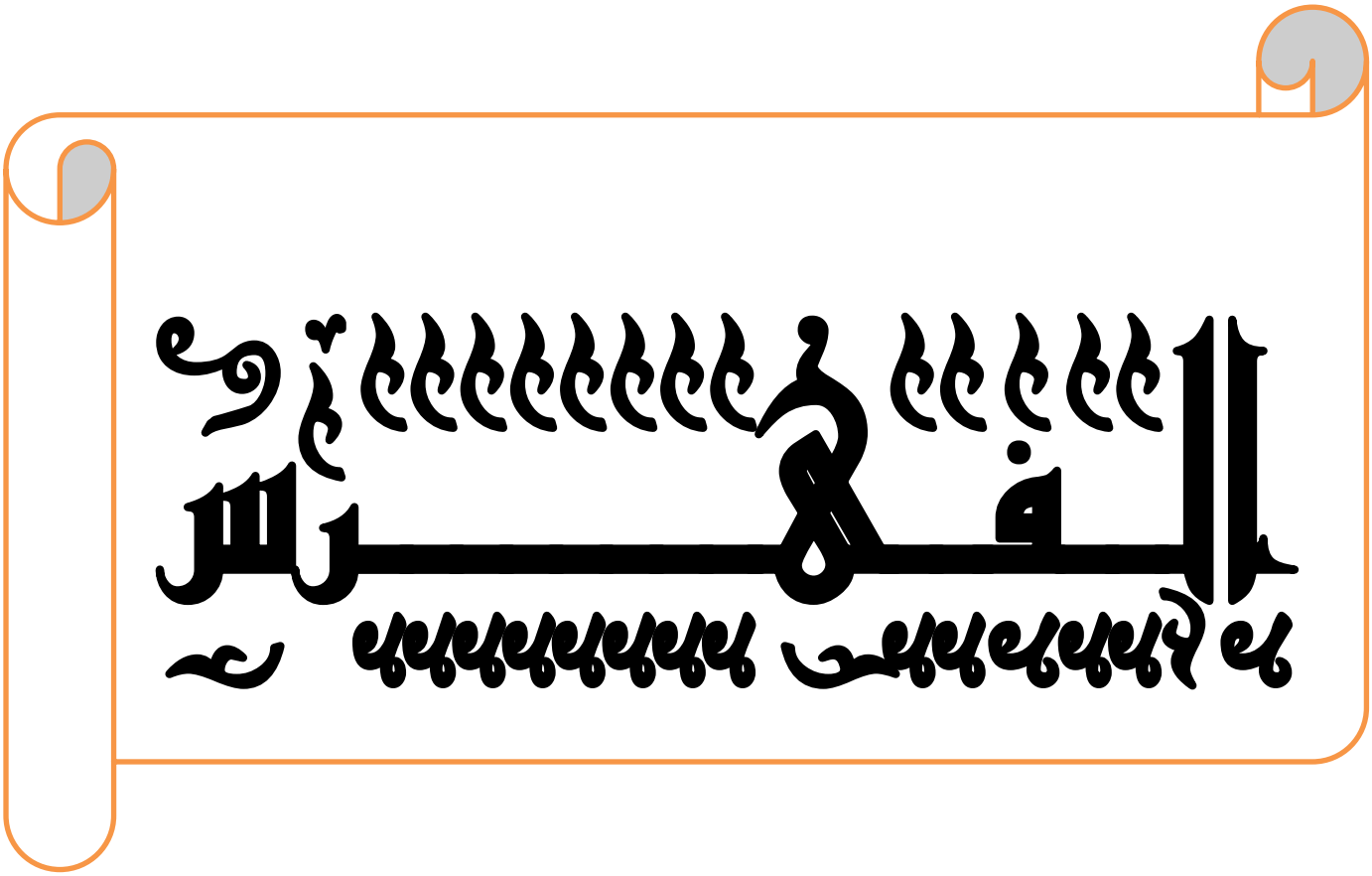
16*عايلي رضوان اداره الاملاك الوطنية مذكره ماجستير جامعه الجزائر 2005- 2006.

17*محمد انس قاسم جعفر النظرية العامة لأملاك الإدارة والاشغال العمومية ط 3 دار المنشورات الجزائرية 1992.

4-قائمه المراجع باللغة الأجنبية:

1- André laubadair domanialité publique proprieté admnistratue et affféctation, RDP1050.

2-Ahmed Rahmani droit des biens publics ITCIS édition alger 1996.

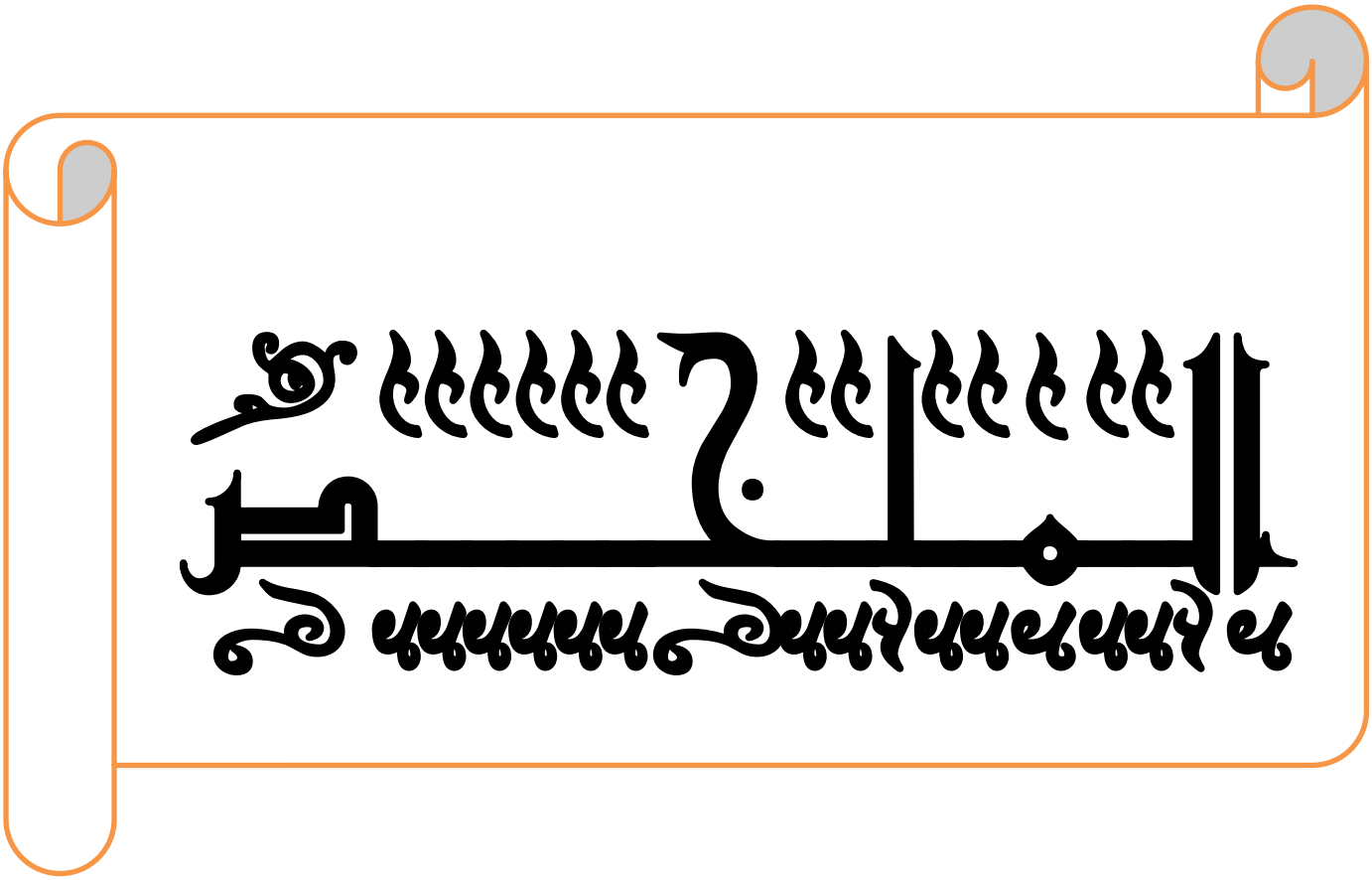

الفهرس

الفهرس

المحتويـــــات	الصفحة
الإهداء	
شكر وعرفان	
توطئة	أ
مقدمة	ب-هـ
الفصل الاول: جرد الأملاك الوطنية.	
المبحث الاول: مفاهيم عامه	
المطلب الأول: تعريف الجرد والمراحل التي مر بها.	**09**
الفرع الأول: المراحل التي مرت بها الملكية العقارية.	**11**
الفرع الثاني: عمليه الجرد العام للأشياء.	**15**
الفرع الثالث: تأسيس الجرد.	**16**
الفرع الرابع: اسقاط الاشياء المجرودة.	**17**
المطلب الثاني: صفه الاموال العامة وخصائصها.	**18**
الفرع الأول: انواع الاموال العامة.	**18**
الفرع الثاني: الاستعمال الخاص للمال العام.	**18**
المطلب الثالث: جرد المنقولات.	**19**
الفرع الأول: الجرد العام.	**19**
الفرع الثاني: حدود قيمه الجرد.	**20**
الفرع الثالث: سجل الجرد.	**20**
المطلب الرابع: جرد العقارات.	**21**
الفرع الأول: تقويم العقار.	**22**
الفرع الثاني: طريقه جرد العقارات محليا.	**23**

الفرع الثالث: علاقه حق الملكية بتقسيم الاموال.	24
المطلب الخامس: النظام القانوني للأموال.	24
الفرع الأول: اهم مراحل تطور العقار.	25
الفرع الثاني: المضامين القانونية لأملاك الدولة.	26
المبحث الثاني: مبحث مفاهيمي حول املاك الدولة.	
المطلب الأول: تعريف املاك الدولة.	27
الفرع الأول: تشريعيا (قانونيا).	27
الفرع الثاني: قضائيا.	28
الفرع الثالث: فقهيا.	29
الفرع الرابع: تصنيف املاك الدولة.	31
المطلب الثاني: مكونات املاك الدولة.	34
الفرع الأول: مكونات الاملاك العامة.	34
الفرع الثاني: الاملاك الوطنية الخاصة.	35
المطلب الثالث: مصالح اداره املاك الدولة.	37
الفرع الاول: المصالح التابعة لإدارة املاك الدولة.	37
الفرع الثاني: تنظيم اداره املاك الدولة.	43
الفرع الثالث: مهام اداره املاك الدولة.	44
المطلب الرابع: مشتملات العقار.	45
الفرع الاول: مختلف اقسام ومهام مفتشيه املاك الدولة.	45
الفرع الثاني: قسم الخبرات العقارية.	46
خلاصة الفصل الأول.	47
الفصل الثاني: حماية الأملاك والمنازعات التي تنجر عنها.	
المبحث الأول: حمايه الأملاك الوطنية العامة.	
المطلب الأول: انواع الحماية.	53
الفرع الاول: الحماية الإدارية.	53
الفرع الثاني: الحماية الجزائية.	54
الفرع الثالث: الحماية المدنية.	55

المطلب الثاني: تصنيفات الاموال العمومية.	**58**
الفرع الاول: معايير التصنيف.	**58**
الفرع الثاني: مميزات المال العام.	**59**
الفرع الثالث: حمايه الأملاك العامة.	**59**
المطلب الثالث: انواع حمايه الأملاك الوطنية.	**63**
الفرع الاول: الجرد.	**63**
الفرع الثاني: الرقابة.	**64**
الفرع الثالث: الصيانة.	**64**
المطلب الرابع: الاجراءات الإدارية لحمايه حق الملكية.	**64**
الفرع الاول: اجراءات الحماية.	**64**
الفرع الثاني: اجراءات الحماية القانونية للأملاك.	**65**
الفرع الثالث: الاجراءات الوقائية الإدارية لحماية الأملاك الوطنية.	**65**
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.	
المطلب الأول: الطبيعة القانونية لمنازعات الاملاك الوطنية.	**67**
الفرع الاول: المنازعات العقارية.	**67**
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالبيوع في الاملاك العامة.	**68**
الفرع الثالث: الاختصاص في منازعات بيوع الاملاك الوطنية.	**68**
المطلب الثاني: اجراءات منازعات بيع الاملاك العقارية.	**72**
الفرع الاول: شروط قبول الدعوى.	**72**
الفرع الثاني: مراحل المرافعة.	**77**
الفرع الثالث: مرحلة النطق بالحكم.	**77**
الفرع الرابع: طرق الطعن في الاحكام.	**78**
خلاصة الفصل الثاني.	**79**
الخاتمة	**81**
قائمة المراجع	



الملخص:

تمتلك الدولة وعاء واسع من الممتلكات والاموال الثابتة او العقارية والمنقولة والتي تشكل في مجموعها ما يعرف بثروات الدلة او المال العام وحتى يتاح لها تقديم خدمات للجمهور مباشره او عن طريق مرفق عمومي كان لزما عليها ان تحصى بدقه هذه الثروات وتعرف نطاق حدودها وتشرف على تسييرها وتوظيفها بعنايه وان تضع سياسه اقتصاديه خاصه بها وتخضعها لفلسفه قانونيه تقوم بتأطير الحياه الاجتماعية وتوزيعها وفق اسس العدل والانصاف.

ان جرد الاملاك الوطنية هو التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية او التي تحوزها المؤسسات والاخرى، فهو عمليه احصاء او تعداد لكل مشتملات الإدارة او للجماعات الإقليمية بشكل واضح ودقيق وهو نوعان جرد عام وجرد خاص يقوم به اداريون مختصون كالآمرون بالصرف قانون رقم 91/ 21 في نوعيه جرد العقارات وجرد المنقولات وفقا سجل خاص بهذه العملية ويتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالأشياء المجرودة وكل الاجراءات المنوطة بها فقد تصنف هذه الاملاك الوطنية وفق طبيعة الاموال والتي قد تكون اموال عقاريه او منقولة وقد تصنف من حيث طبيعة الملكية اي للدولة او الولاية او البلدية حسب قانون الاملاك الوطنية 90/ 30 المعتمد، كما قد تكون مكوناتها من مشتملات الاملاك العامة او الخاصة حسب القوانين والتنظيمات الخاصة بهذا المجال .اضافه الى ان هذه الاملاك تسيرها وتشرف عليها مصالح مخوله بذلك من مديريات تنظم اداره وهيكله املاك الدولة في مختلف المستويات الجهوية والإقليمية.

وكل هذه الاموال العامة تستلزم حمايه وحفظ من كل معتد عليها ولهذا قرر المشرع الجزائري نصوص قانونيه تردع هؤلاء، ومن بين انواع الحماية لهذه الاملاك الوطنية الحماية الإدارية والمتمثلة في الجرد وصيانه الاملاك وسلطة اصدار التعليمات، والنوع الثاني هو الحماية المدنية والتي تتضمن المبادئ الأساسية للمتعامل مع هذه الاملاك على غرار عدم القابلية للتملك والتصرف وعدم القابلية للحجز وعدم القابلية للتنازل، فالمشرع يرى بقدسيه المال العام وان المساس به او تبديده هو مساس بالدولة في حد ذاتها وكل تعامل مع الاملاك التابعة للإدارة ينشأ عنها بطبيعة الحال خصومات ومنازعات قد تصل الى حد الحرمان من الحريات الشخصية كما تترتب عنها غرامات ماليه معتبره تنتج عن المنازعات العقارية والمنازعات

المتعلقة بالبيوع في الاملاك الوطنية والتي يختص بالبت فيها القضاء الاداري حسب قانون الاجراءات المدنية والإدارية 09/08.

Summary:

The state owns a wide pool of fisced or real estate and movable property and funds that together constitute what is known as the staté swealth or public directly or through a public utlity, it was obliged to carfully count thiese wealth, know the scope of its borders supervice its management and use carefully, And set am economic policy of its own and subject it to a legal philosophy that frames social life and distributes it according to the principles of justice and fairness

The prirate and public ows belonging the state and the municipality or that are held by othier institutions, it is a census process or a precise and accurdte enumerdtion of all the adminustration's or regional group's components and two types of generdl inventory and a special inventory carried out by specidlized adminustrators such as the order of exchznge low 91/21 In the quality of the real estate inventory and the inventory of movable assets according to a special record with this process, It include all the information related to the seized items and all the procedures assigned to them.

These national properties may be classified according to the nature, funds that may be real or movable may be classified in terms of the nature of ownership I.E. the state, state or municipality according to the national property law 90/30.

Aproved as it components may be from the contentes of public property or according to the laws and regulations of this field, In addition to that properties are managed and supervised by agencies authorized to do so by directorates that join the admunistrion and structuring of state property at various regional and regional levels, all these public funds require protection and preservation of thase who are

agressed against them and for this the algerian legislator has decided legal texts that deter these, and among the types of protection for this national property is the administrative protection represented in inventory, property maintenence and the authority to issue instructions, the second type is civil protection, which includes the basic principles for dealing with these Properties such as the inability to disrrsent or ow nerslip and the inability to surrender.

The legislator sees the sanctity of public money and touehing it and squandering it is an attack on the state in and of itself, and all dealings with the property belonging to the stats 08/09.