

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي
معهد العلوم القانونية والإدارية
قسم القانون الخاص

طرق إكتساب الملكية العقارية

الخاصة للدولة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

شامي ياسين

من إعداد الطالبتين:

*ديلمي خديجة

*لوط أمينة

لجنة المناقشة:

الأستاذ:.....رئيسا.
الأستاذ:.....مشرفا مقرا.
الأستاذ:.....مناقشا.

السنة الجامعية: 2019/2018م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله

إلى كل أفراد عائلتي

دون أن أنسى زميلاتي اللواتي قضيت معهن أجمل سنوات

الدراسة التكوينية

ديلمي خديجة

الإهداء

أهدي ثمرة عملي إلى الوالدين الكريمين أدام الله عليهم

الصحة وأطال الله عمرهما

وإلى كل أفراد عائلتي وإلى الأساتذة الكرام

دون أن أنسى زميلاتي اللواتي قضيت برفقتهم أجمل سنوات

الدراسة

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

لوط أمينة

شكر وعرهان

نتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ الفاضل "شامي ياسين" الذي لم يبخل علينا بالإرشادات والنصائح والذي نشكره على سعة ورحابة صدره كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أساتذة معهد الحقوق والعلوم السياسية
شكراً لكم جميعاً وأدامكم الله فخرنا لهذا الوطن

قائمة المختصرات

- ق.أ.و..... قانون أملاك وطنية
- ق.م.ج..... القانون المدني الجزائري
- ق.أ.ج..... قانون الأسرة الجزائري
- ق.ت.ع..... قانون التوجيه العقاري
- ص.ص..... من الصفحة إلى الصفحة
- ص..... الصفحة

مقدمة

مقدمة :

للملكية العقارية دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد، ولهذا إرتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا لهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها .

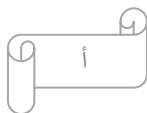
ويعتبر حق الملكية من أقدس الحقوق العينية حيث كرسه أغلب المنظومات القانونية في العالم، والمشرع الجزائري نظم هذا الحق ضمن نصوص القانون المدني في الباب الأول من الكتاب الثالث منه تحت عنوان حق الملكية، وقام المشرع بتقديم تعريف للملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري حيث إعتبر بأن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل إستعمال تحرمه القوانين والأنظمة.

وتشمل الملكية العقارية الخاصة والتي تتمثل في الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التابعة للأفراد أو الخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

يكتسي موضوع الأملاك العقارية الخاصة للدولة صبغة خاصة و أهمية بالغة نظرا لتعلقه بالرصيد العقاري للدولة. والذي تتحكم فيه وتسيطر عليه سيطرة محكمة، عن طريق إحاطته بتسانة هامة من القوانين نجدها في الأحكام العامة في القانون المدني، أو في القوانين الخاصة لاسيما قانون الأملاك الوطنية 30/90، المعدل و المتمم بالقانون 14/08 بالإضافة إلى قانون التوجيه العقاري 25/90 وسيلزم تنظيم الملكية وضع الأطر القانونية لإكتساب الملكية لدراء الفوضى والحفاظ على السلم الإجتماعي و إستقرار المعاملات ،على إعتبار أنها أهم عنصر في الأملاك الوطنية، فلا يكفي تعداد الأملاك التابعة للدولة بل يجب معرفة مصدرها وكيفية الحصول عليها.

ومن أهم الدوافع التي جعلتنا نختار هذا الموضوع هو الرغبة في إزالة الغموض الذي يكتنف الأنظمة العقارية بشكل عام، وكذلك تسليط الضوء على جانب مهم من الحياة العقارية في البلاد، على إعتبار أن موضوع طرق إكتساب الأملاك العقارية الخاصة بالدولة هو أهم عنصر في الأملاك الوطنية ،وكذلك الرغبة الذاتية في دراسة هذا الموضوع ،إلى جانب الإهتمام بالمجال العقاري.

والهدف من دراسة موضوع طرق إكتساب الملكية العقارية هو إبراز مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة ومقارنتها بمختلف المفاهيم المشابهة لها كالملكية العمومية، و الملكية الوقفية و الملكية الخاصة بالأفراد ثم ضبط المركز القانوني للأملاك العقارية الخاصة للدولة من خلال تحديد الخصائص التي تتميز بها، و الأحكام القانونية التي تخضع لها.



وأخيرا البحث عن مختلف الطرق والآليات التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية الخاصة وتحديد النظام والأحكام القانونية التي تخضع لها.

وتكمن أهمية دراسة موضوع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة إقتصادية وإجتماعية ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير و تنظيم مختلف المرافق العامة، التي تهدف إلى إشباع حاجات المجتمع في جميع المجالات، و الأهمية التي تكتسبها في الحياة العملية .

إعتمدنا في الدراسات السابقة على مجموعة من المذكرات التي ساعدتنا في دراسة هذا الموضوع أهمها مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بجامعة منتوري قسنطينة، المعنونة ب: طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 من إعداد الطالبة آسيا حميدوش

المتضمنة معظم عناصر موضوع بحثنا، وإعتمدنا على مجموعة من الكتب من بينها كتاب المنازعات العقارية لعمر حمدي باشا ويلي زروقي، وآخر لليلى طلبة في الملكية العقارية الخاصة وغيرها من المراجع التي ساعدتنا في دراسة هذا الموضوع .

وإنطلاقا من المعطيات المذكورة أعلاه نطرح الإشكال التالي:

ماهي الآليات القانونية التي تساهم في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة؟

وسنعمد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الإستقرائي وذلك من خلال قراءة النصوص القانونية الواردة في كل من قانون الأملاك الوطنية وكذا قانون التوجيه العقاري و القانون المدني و كذا مختلف القوانين التي تخدم الموضوع

وكذلك اعتمدنا المنهج التحليلي الذي قمنا من خلاله بدراسة تحليلية للمواد القانونية .

وإعتمدنا بصفة ثانوية على المنهج المقارن في بعض مراحل البحث التي تتطلب ذلك .

وللإجابة على هذا الإشكال ارتأينا وضع خطة ثنائية بإعتبارها الأنسب لعلاج الموضوع من جميع جوانبه.

الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة بالدولة و إستهلينا في المبحث الأول من هذا الفصل إلى مفهوم الملكية العقارية بصفة عامة، و في المبحث الثاني إلى مفهوم الملكية العقارية الخاصة

للدولة، و في الفصل الثاني المعنون بالآليات إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، درسنا الطرق العادية في المبحث الأول والطرق الإستثنائية في المبحث الثاني.

وفي الخاتمة حاولنا تجميع ما تم إستنتاجه من دراسة هذا الموضوع، وإقتراح توصيات نتمنى أن تكون بناءة.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة للدولة

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية

- المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية و خصائصها
- المطلب الثاني: عناصر الملكية العقارية و أصنافها

المبحث الثاني: الملكية العقارية الخاصة للدولة

- المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة
- المطلب الثاني: تمييز الملكية العقارية الخاصة للدولة عن الملكيات المشابهة لها

الفصل الثاني: آليات إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

المبحث الأول: الطرق العادية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

- المطلب الأول: مصادر الإكتساب الواردة في المادة 26 من القانون 30/90
- المطلب الثاني: مصادر الإكتساب الواردة في المادة 39 من القانون 30/90

المبحث الثاني: الطرق الإستثنائية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

- المطلب الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- المطلب الثاني: الأحكام الخاصة لحق الدولة بالأخذ بالشفعة

الخاتمة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة

للدولة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة للدولة.

تعتبر الملكية العقارية ركيزة أساسية وذات أهمية كبرى على إعتبار أن محلها العقار، ولحماية المصالح العامة للأفراد جاءت القواعد والنصوص المنظمة للملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية أصلية وتبعية والحفاظ على إستقرارها ، وإعطاء ضمانات للتصرفات المبرمة بين الأشخاص، وتشمل الملكية العقارية، الملكية العقارية الخاصة بالدولة وحتى نتمكن من تحديد مفهومها وجب أولاً أن نبين كل من حق الملكية ثم العقار في المبحث الأول، ومفهوم الملكية العقارية الخاصة بالدولة في المبحث الثاني وهذا ما سنقوم بدراسته في هذا الفصل.

المبحث الأول : مفهوم الملكية العقارية .

إن الوقوف على حقيقة المقصود بالملكية العقارية تقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار بإعتباره محل حق الملكية العقارية وتبيان أنواعه وأصنافه وذلك من خلال مطلبين، المطلب الأول لتحديد مفهوم الملكية العقارية بوجه عام وخصائصها، والمطلب الثاني نتناول فيه عناصر الملكية العقارية وأصنافها.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية وخصائصها .

إن تحديد المقصود بالملكية العقارية يقودنا إلى تعريف العقار، أنواعه وأصنافه وذلك في الفرع الأول والفرع الثاني الذي نتناول فيه خصائص الملكية العقارية .

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية .

تعتبر الملكية العقارية حسب نص المادة 674 من ق.م.ج " بأنها حق التمتع والتصرف بالأشياء بشرط أن لا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين الخاصة"¹.

عرفتها المادة 27 من ق.ت.ع 90-25"الملكية العقارية هي حق يكون في شكل أملاك عقارية أو حقوق عينية عقارية"².

و يستخلص من ذلك أن الملكية العقارية سلطة مباشرة لصاحب العقار يستطيع بموجبه إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها.

أولا: تعريف العقار .**1- تعريف العقار لغة: نقف على معنيين لكلمة العقار هي:**

- العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات .
- العقار الحر هو مكان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

¹ المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

² المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

2- تعريف إصطلاحا : العقار هو كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وهو غير قابل للنقل إلى مكان آخر دون تلف.

وقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 683 ق.م.ج والتي تنص على أن العقار هو " كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

يفهم من نص المادة أن القانون المدني يقسم الأشياء بحسب الأصل إلى عقارات ومنقولات، فالعقار إذا هو الشيء الثابت الغير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة، لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في الإجراءات المدنية بين العقار والمنقول في الخاص بالإختصاص القضائي².

ثانيا: خصائص العقار.

للعقار عدة خصائص تميزه عن المنقول والأحكام التي تسري على العقار تختلف عن الأحكام التي تسري على المنقول وهي كالتالي:

- هناك حقوق ترد على العقارات ولا ترد على المنقولات ،كحق الإرتفاق المادة 867 وحق الرهن الرسمي المادة 882 من ق.م.ج وحق التخصيص.
- نظام شهر التصرفات يقتصر على العقارات كقاعدة عامة، فيلتزم لإنشاء ونقل الحقوق العينية المادة 793 من ق.م.ج.
- الحيازة في المنقول لسد الملكية تكون بناء على سبب صحيح وحسن نية دونما حاجة إلى تقادم مكسب للملكية .
- الشفعة لا تكون إلا في العقار لأن أساسها دفع سوء الجوار الذي لا يتحقق إلا في العقارات لإستقرارها.
- في بيع المنقولات إذا حدد أجل لدفع الثمن وتسليم المبيع، يكون البيع مفسوخا دون سابق إنذار إذا حل الأجل ولم يدفع المشتري الثمن ما لم يوجد إتفاق على خلاف المادة 392 من القانون المدني الجزائري.

¹ المادة 683 من القانون المدني.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري الجديد، حق الملكية، طبعة 3، بيروت لبنان، 2000، ص 1.

- عند تنازع القوانين فإن الإختصاص يؤول بشأن العقود المتعلقة بالعقارات إلى الدولة موقع العقار المادة 2/13 من ق.م.ج¹.

ثالثا: أنواع العقارات .

تنقسم العقارات إلى ثلاث أنواع بحسب القانون عقارات بحسب طبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص كما يلي:

1. العقارات بطبيعتها:

العقارات بطبيعتها هو الأصل في العقار حسب نص المادة 683 من ق.م.ج فهو إذا "كل شيء مستقر بحيزة ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف"² و أول ما يصدق ذلك على الأرض .

أ- الأرض: فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الإحتفاظ بذاتيتها يمكن نقل أجزاء من الأرض.

ب- المباني: هي عقارات بطبيعتها لإدماجها في الأرض والإندماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار وهي جميع ما يقام فوق الأرض أو تحتها من منشآت وعمارات والمصانع والجسور وغير ذلك، المهم فيها أن تحقق شرط الإثبات بحيث لا يمكن نزعها من على فوق الأرض من دون تلف كما يشترط الدوام فيها.

ج- النباتات: وهو كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول وزرع وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل، يكون عقار بطبيعته مادامت جذوره ممتدة في باطن الأرض³.

¹ جطي خيرة، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية، أقيمت على طلبة الماستر المركز الجامعي تيسمسيلت، كلية الحقوق، سنة 2016، ص2.

² المادة 683 القانون المدني.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. ص20-22.

2. العقارات بحسب الموضوع :

إعتبر المشرع الجزائري في المادة 684 من ق.م.ج "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار"¹. كما إعتبر كل دعوى تتعلق به عقارا، وعليه فإن كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، تعتبر عقارات ما دام موضوعها عقار أما الحقوق الشخصية تخرج من نطاق الحقوق العقارية حتى لو كان محلها عقار.

3. العقارات بالتخصيص:

هي منقولات بطبيعتها وإعتبرها المشرع الجزائري عقارات بالتخصيص لأنها مخصصة لخدمة و إستعمال عقار وعليه فالأصل في العقار بالتخصيص هو منقول ولكنه إذا إرتبط وجوده بخدمة عقار بالطبيعة يملكه صاحب العقار فإنه يصبح عقار بالتخصيص شروطه هي:

- أن يكون لدينا عقار بطبيعة و منقول بطبيعته، توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.
- أن يكون المنقول مملوكا لمالك العقار ذاته.
- أن يخصص المنقول لخدمة العقار².

¹ المادة 684 من القانون المدني.

² أسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 11.

الفرع الثاني : خصائص الملكية العقارية .

للملكية العقارية ثلاث خصائص تتميز بها نذكرها فيمايلي:

أولاً: الملكية حق جامع.

الملكية حق يشتمل على إسم السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على الشيء فهي تخول المالك الانتفاع بالشيء وإستغلاله و التصرف فيه و ليس لصاحب أي حق عيني آخر على الشيء كل هذه السلطات جميعا بل لا يكون له إلا بعضها، ثم إن للمالك أن يضع بملكه ما يشاء إلا ما منع منه القانون و يترتب على أن حق الملكية حق جامع أمران :

الأمر الأول: أن الأصل في حق المالك أن يكون جامعا لكل السلطات (الإنتفاع، الإستغلال، التصرف).

الأمر الثاني: أن أي حق يتفرع عن الملكية يكون عادة مؤقتا.

ثانيا: الملكية حق مانع.

هي حق مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشارك فيه و ليس قصر الملكية على المالك خاص بحق الملكية وحده بل أن كل حق آخر عينيا كان الحق أو شخصيا مقصور على صاحبه، ولكن القصر هي حق الملكية أكثر بروزا من القصر على غيره من الحقوق لأن حق الملكية هو أوسع الحقوق نطاقا.

ثالثا: الملكية حق دائم .

وذلك بدوام الشيء لمالكة ذلك أن الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقيا ولا تزول إلا بزوال هذا الشيء أي بهلاكه فهي إذا حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك فما دام هذا الشيء باقيا لم يهلك فهي دائمة لا تزول¹.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.529-534.

المطلب الثاني: عناصر الملكية العقارية و أصنافها.

الأصل أن حق الملكية بصفة عامة هو حق جامع بمعنى يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك وبالتالي فإن الملكية العقارية الأصل فيها مالك العقار يملك جميع الحقوق المنفرعة عن حق الملكية وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول المتضمن عناصر الملكية العقارية، و أصناف الملكية العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية.

للملكية العقارية ثلاثة عناصر سنتطرق إليها فيما يلي :

أولاً: حق الانتفاع .

لم يرد في ق.م.ج تعريف لحق الانتفاع، إلا أنه يمكن تعريفه إنطلاقاً من الفقه بأنه حق عيني أصلي يخول لصاحبه إستعمال ملك الغير لمدة محددة تنتهي حتماً في جميع الأحوال بموت المنتفع ويعود بعدها لملك الرقبة فترجع له ملكية العقار كاملة بعد أن كانت مجزأة، حيث أنه يشمل الإستعمال و الإستغلال ويرد على شيء مملوك للغير، وبذلك يتجزأ حق الملكية فيكون التصرف لشخص ويسمى مالك الرقبة ويكون الإستعمال و الاستغلال لأخر ويسمى حق الانتفاع.

حق الإنتفاع مؤقت ينتهي بالأجل المحدد له أو بوفاة صاحبه و لو وقعت الوفاة قبل إنتهاء الأجل المعين له فلا ينتقل للورثة، كذلك تنتهي بعدم الإستعمال لمدة 15 سنة¹.

¹ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 2، دار هومة 2011 الجزائر، ص.ص 30.29.

ثانيا: حق الإستعمال و السكنى.

يتفرع عن حق الإنتفاع كل من حق الإستعمال و حق السكن فالإستعمال أوسع نطاق من السكنى، إذ أن هذا الأخير يتحدد بما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته الخاصة، ولا يجوز التنازل عن هذا الحق للغير، و يسري عليه ما يسري على حق الإنتفاع، و حق السكن لا يرد إلا على عقار وبالتحديد على دار للسكن و يتحدد نطاق كل منهما بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته و بمقدار حاجاتهم الشخصية، فلا يجوز التنازل عن أي منهما للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي¹.

ثالثا: حق الارتفاق.

تعرفه المادة 867 من ق.م.ج بأنه "حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر"².

نستنتج من هذا التعريف أن حق الارتفاق هو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لمالك آخر فهو يجد من منفعة العقار الخادم أو المرتفق به لمصلحة العقار المخدوم أو المرتفق ومن أمثلة حق الارتفاق حق المرور و السقي و المظل و عدم البناء و التعلية و المجرى و المسيل.

الفرع الثاني: أصناف الملكية العقارية.

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25 الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها إلى الأصناف

القانونية التالية:

أولا: الأملاك الوطنية.

يحكمها القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة تسييرها وتضبط كيفية ذلك وكذا المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية

¹ ليلي طلبه، المرجع السابق.ص30.

² المادة 867 من القانون المدني

حيث تشمل الأملاك الوطنية على ما يلي:

أ- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

ب- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية

ج- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية

وقد حدد الدستور 1989 في المادتين 17 و 18 من تعريف الأملاك الوطنية حيث حددت المادة 17 منه على بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات على أنها ملكية عامة في حين المادة 18 نصت على أن الملكية الوطنية يحددها القانون.

وتنقسم الأملاك الوطنية إلى:

1- الأملاك الوطنية العمومية:

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لإستعمال الجمهور إما مباشرة كالطرق العمومية و شواطئ البحر و إما عن طريق مرفق عمومي كالسكة الحديدية أو المطارات والموانئ وكذلك الأملاك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية كالبنائيات العمومية والمدارس و غيرها .

2- الأملاك الوطنية الخاصة:

وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وتخضع هذه الأملاك إلى أحكام القانون الخاص .

وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية (الولاية، البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها¹.

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر 2001، ص.ص 11.09.

ثانيا: الأملاك الخاصة.

يحكمها القانون المدني حيث نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها إما أن تكون ملكية تامة أو مجزأة، أو مشتركة، أو مشاعة.

1- الملكية التامة:

هي أن يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له إستعمال و حق التصرف والتمتع، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولاً وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد من 674 إلى 477 القانون المدني الجزائري و المادتان 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفند من التمتع بها ، وذلك فيما عدا يستثنيه قانون الأوقاف.

2- الملكية المجزأة:

هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الإنتفاع أو حق الإستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن لصاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الإلتصاق¹.

3- الملكية المشاعة:

هي أن تثبت ملكية شيء لعدة ملاك في نفس الوقت بحيث يكون لكل واحد منهم حصة حسابية في الملكية دون أن يتجزأ الشيء كعدة ورثة يرثون قطعة أرض فيمتلكونها معا غير مجزأة، وإذا تم بعد ذلك تقسيم الشيء الشائع بين الشركاء بحيث يفرز لكل منهم جزء يوازي حصته الأصلية في الشرع فإن الملكية الشائعة تتحول بتلك القسمة إلى ملكيات مفرزة.

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص12.

4- الملكية المشتركة:

هي حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية تكون ملكيتها مقسمة إلى أجزاء خاصة لكل شخص مالك فيها، وتسمى الأجزاء الخاصة وجزء خاص بجميع الأشخاص الملاك وتسمى الأجزاء المشتركة مثل العمارات تحتوي أجزاء خاصة متمثلة في الشقق وأجزاء مشتركة والمتمثلة في الأسطح والمدخل الرئيسي والمصاعد والسلام، نظمها القانون المدني والمرسوم رقم 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، والمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية¹.

ثالثا : الملكية الوقفية.

نصت المادة 31 من ق.ت.ع على أن "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكتها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصى لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"².
و أحالت المادة 32 منه على صدور قانون خاص تخضع لأحكامه الأملك الوقفية حيث صدر القانون رقم 07/01 و أخيرا بالقانون 10/03 والأملك الوقفية قسما من حيث نظامها القانوني.

1. الوقف العام:

و هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه تتولى إدارته كوقف أرض لحساب مستشفى.

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص.13.14.

² المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم.

2. الوقف الخاص:

و هو ما يجسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم ويصير الوقف الخاص عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم. وعليه يفهم أن الوقف الخاص يخضع للأحكام المطبقة على الهبة أو الوصية حسب الحالة التي يقررها الواقف في العقد.

المؤسس للوقف الخاص يبدو أن المشرع إستبعد تدخل ناظر الوقف حتى في حالة تصرف الموقوف عليهم في ملكية المال الموقوف في حين حقهم لا يتجاوز الإنتفاع.

أما المنازعات المتعلقة بالوقف الخاص فهي سواء قبل أو بعد التعديل من إختصاص القاضي العادي ما لم يكن أحد أطرافها الإدارة¹.

المبحث الثاني: الملكية العقارية الخاصة للدولة.

بعد أن قمنا بتحديد مفهوم الملكية العقارية بصفة عامة سنتطرق إلى مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة التي تمثل الشق الثاني من الأملاك التي تملكها الأشخاص العامة وذلك حسب تعريفها و تقسيماتها في المطلب الأول، وتمييزها عن الملكيات المشابهة لها في المطلب الثاني و ذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة.

ما يهمنا في هذا المطلب هو النوع الثاني من الملكية وهي الملكية العقارية الخاصة للدولة أو الدومين الخاص سنتطرق إلى :

تعريفها وأهم خصائصها في الفرع الأول ، وأحكامها ومكوناتها في الفرع الثاني.

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 3 ، دار هومة الجزائر، 2007، ص.ص 16.15.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة وخصائصها.

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة وذكر أهم الخصائص التي تتميز بها وهذا على النحو التالي:

أولاً : التعريف الفقهي.

أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي أموال مملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة و لا تخصص للنفع العام، وللدولة و الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وبطبيعتها فإنها تخضع لأحكام القانون الخاص¹.

وتعرف الأملاك الخاصة للدولة على أنها مجموع الأملاك والأموال التابعة للدولة والتي تدخل ضمن الدومين العام، هذا وإن أمكن إيجاد تعريف إيضاحي آخر لبعض الأملاك، والتي في تركيبتها تشير إلى أنها تابعة للدومين الخاص للدولة².

ثانياً : التعريف التشريعي.

نصت المادة 688 من ق.م.ج "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو الإدارة أو مؤسسة عمومية أو الهيئة لها طابع إداري، أو مؤسسة إستراتيجية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"³.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات، آثار الإلتزام، دون طبعة، دار النهضة العربية القاهرة ص 154.

² آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 32.

³ المادة 688 من القانون المدني .

ومن خلال قانون الأملاك الوطنية يتضح أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما عرف الأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من قانون 30/90 (المعدل بموجب المادة 06 من قانون 14/08)، فمن خلال نص المادة 03 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث نصت على " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"¹.

وبهذا يتبين لنا من خلال التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية حيث أن جميع الأملاك الوطنية التي لا ينطبق عليها تعريف الأملاك الوطنية العمومية تعد أملاك وطنية خاصة.

ومن خلال ما ذكر، يتبين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف دقيق، حيث كان يعتمد في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة إلى مقارنتها بالأملاك الوطنية العمومية ويدل ذلك على إعماده على مفهوم المخالفة.

ثالثا: خصائص الملكية العقارية الخاصة للدولة.

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بمميزات وخصائص مما تجعلها تختلف عن الأملاك الوطنية العمومية و يتبين هذا الإختلاف في:

1-وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة :

حسب ما ورد في نص المادة 03 من قانون 30/90 المعدل و المتمم فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية و مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص.

¹ المادة 03 من قانون 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.

2- كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة :

تنتقل الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقاءها في ملكية الدولة و هو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية، ويتم كذلك إدراج الملك العام في الملك الخاص حسب الطرق العادية والغير عادية، أو مجاناً أو بالمقابل طبقاً للقانون.

وتتميز كذلك طبقاً لنص المادة 04 / 2 من قانون 30/90 المعدل و المتمم " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وتخضع إدارة الأملاك و الحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى"

و نستنتج مما سبق أن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها و التنازل عنها¹.

الفرع الثاني: الأحكام التي تخضع لها الأملاك الوطنية الخاصة و مكوناتها.

سننظر في هذا الفرع إلى الأحكام التي تخضع لها الأملاك الوطنية الخاصة ثم إلى تقسيماتها التي نص عليها قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية و ذلك فيما يلي :

أولاً : الأحكام التي تخضع لها الأملاك الوطنية الخاصة .

حق الدولة على الأملاك الخاصة هو حق الملكية مدنية مما جعل هذه الأملاك خاضعة لنفس الأحكام التي تخضع لها الملكية في القانون المدني و كذلك فيما يخص إدارة هذه الأملاك فجميعها تخضع إلى قواعد القانون الخاص وبالتالي فالحاكم القضائي تختص بنظر في منازعاتها، و إن كان هذا المبدأ العام، فكثيراً ما تستمد العديد من الأحكام من قواعد القانون العام، مراعاة لطبيعة الدولة².

¹ إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي كلية الحقوق والعلوم السياسية أم البواقي، 2014-2015، ص. ص 08-09.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص 167.

ثانيا: تقسيمات الأملاك العقارية الخاصة للدولة بموجب قانون 30/90:

صدر قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية يتضمن تكوين و تسيير الأملاك الوطنية، و الذي قام بتقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة وذلك إعمالا لما جاء في نص المادة 17 و 18 من دستور 1989 الذي كرس مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، حيث تنص المادة 17 منه على أنه " الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية "

وكما جاء كذلك في نص المادة 17 من الدستور "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم و المقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية و الحية بمختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه و الغابات"¹.

¹ المادة 17 من الدستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 89-19.

يتمثل موضوع بحثنا حول جزء من الأملاك الوطنية الخاصة و هي الأملاك العقارية الخاصة والتابعة للدولة أي الأملاك العقارية الخاصة للدولة و طبقا لما جاء في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية " تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية

وعليه سوف نقوم بالحديث عن الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة بحيث أنه لا يسيء للموضوع .

و طبقا لما جاء في نص المادة 17 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية تشمل على:

- العقارات و المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها .
- الحقوق و القيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في إطار القانون.
- الأملاك و الحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و الولاية و البلدية و إلى مصالحها و مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري .
- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها .
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية والتي إستولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند و إستردتها بالطرق القانونية¹ .

¹المادة 02 و 17 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

بعد ذلك قام المشرع الجزائري إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة والتابعة لكل من الدولة و الولاية و البلدية كل على حدا.

وبذلك سوف نتطرق إلى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة طبقا لنص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا إلى:

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق العمومية و هيئات إدارية، سواء كانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك .
- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي إقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية إمتلكتها و أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني تتمثل في وسائل الدعم .
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها ومصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها¹.

¹المادة 18 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

- الأملاك المخصصة و التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة نهائيا .
- الحقوق و القيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التوريدات التي تقدمها المؤسسات العمومية و كذلك الحقوق و القيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة .
- السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك و الحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة للإقتصاد وفقا للقانون¹.

بعد أن قمنا بتحديد ماهية الملكية العقارية الخاصة للدولة و مشتملاتها، و الآن يجدر بنا التمييز بين الملكية العقارية الخاصة بالدولة و بين الملكيات المشابهة لها و ذلك في المطلب الثاني

المطلب الثاني: التمييز بين الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة عن الملكيات المشابهة لها.

سنتناول في هذا المطلب التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة أو الدومين الخاص و بين أنواع أخرى من الملكيات المشابهة لها و لا سيما الملكية العامة أو العمومية التي لا طالما نالت إهتمام فقهاء القانون ثم نتطرق إلى التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة و ملكية الخواص ثم التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة و الملكية الوقفية وذلك على النحو التالي:

¹ المادة 18 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

الفرع الأول: التمييز بين الدومين الخاص و الدومين العام.

تبنى المشرع الجزائري معايير للتمييز أو التفريق بين الملكية العقارية الخاصة للدولة و الأملاك الوطنية العامة وبذلك سوف نتطرق إلى المعايير التي تبناها المشرع أو إعتدها في التفريق بين الأملاك العمومية و الخاصة للدولة أولاً، ثم إلى نتائج التفرقة بينهما ثانياً و ذلك فيمايلي:

أولاً: المعايير التي إعتدها المشرع للتفريق بين الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.

أ- معيار عدم قابلية المال العمومي للتملك الخاص:

ويرتكز هذا المعيار على طبيعة المال من حيث إمكانية التملك الخاص له أم لا؟ و معنى ذلك أن الأملاك الوطنية العامة يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بأي حال من الأحوال بسبب طبيعتها أو بسبب التخصيص المرصودة من أجله و ماعدا ذلك من الأموال¹.

ويكون من الدومين الخاص و هو ما جاء به نص المادة 25 من ق.ت.ع " تتكون الأملاك الوطنية من أملاك عمومية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها، بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون أملاك خاصة"².

فالأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا للتنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام و المرافق العامة و هذا ما كرسته المادة 02/04 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون 14-08 التي تنص على أنه " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها"³.

ب- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:

يقوم هذا المعيار بالفصل بين النشاط الإداري و النشاط الاقتصادي فالوظيفة التي تؤديها الأملاك العمومية هي تحقيق النفع العام من خلال مهام المرفق العام و لذلك عند تسييرها يحق للإدارة إستعمال صلاحيات السلطة العامة، في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة.

¹ حطي خيرة ، المرجع السابق ،ص22.

² المادة 25 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

³ المادة 2/ 04 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

حسب ما جاء في القانون لأغراض إمتلاكية ، يعود إستغلالها بالربح المادي على الإدارة فالتمييز هنا كان حسب الوظيفة التي يشغلها المال.

ج- معيار التعداد:

إعتمد المشرع على تعداد الأملاك الوطنية، فالأملاك الوطنية الخاصة حددها في المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، و الأملاك الوطنية العامة في المادة 17 من الدستور و حددها كذلك في قانون الأملاك الوطنية في المواد 15، 16 و 35، 36، 37 الذي إعتبره البعض تعداد تشريعي.

و في هذا السياق يبدو أن المشرع وجد صعوبة في تصنيف الأملاك الوطنية، نتيجة لمرونة هذه الأموال وسرعة تحويلها من مال عام إلى مال خاص بإلغاء تخصيصها أو العكس حسب ما تقتضيه المصلحة العامة.

والدليل في ذلك هو أن المشرع أدرج الثروات الطبيعية ضمن الأملاك العمومية، رغم أنها تؤدي وظيفة مالية وتخضع للقوانين التي تحكمها القانون المياه، قانون المحروقات، الأعمال المنجمية¹.

ثانيا: نتائج التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة.

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة نتيجتين تظهر من خلال النظام القانوني ومن حيث الجهة القضائية المختصة

أ- من حيث القواعد القانونية واجبة التطبيق:

تخضع الأملاك العمومية لأحكام القانون العام أي أنها تخضع لقواعد إستثنائية غير مألوفة في القواعد العامة و هذا بالنظر إلى لجوء الإدارة إلى إمتيازات الإدارة العامة، أما الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر تخضع إلى لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص و البعض الأخر مستمد من أحكام القانون العام.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 90.

ب- من حيث الإختصاص القضائي:

الأصل أن يوزع الإختصاص حسب طبيعة الأملاك و لكن نظرا إلى تطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون المدني، و منه فالأملاك الوطنية العامة و الخاصة تخضع للقضاء الإداري و يكون القاضي الإداري صاحب الولاية العامة في كل النزاعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مهما كان القانون واجب التطبيق¹.

الفرع الثاني : التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة و الملكية العقارية للأفراد.

توجد إختلافات جوهرية بين حق الدولة على الأملاك الخاصة وملكية الأفراد ذلك بأن الدولة تتميز بإعتبار الإدارة كونها شخص معنوي عاما يتمتع بالسلطة، و بذلك سوف نقوم بإجراء المقارنة أو التمييز بين النوعين من الملكية و بذلك سوف نتطرق أولا فيما يخص عناصر الملكية و من حيث الجهة المختصة في النظر في المنازعات ثانيا، و من حيث الحماية ثالثا و ذلك فيما يلي:

أولا: عناصر الملكية.

يعرف على أن حق الملكية بأنه هو حق التمتع و التصرف في الأشياء وإستعمالها إستعمالا لا تحرمه القوانين، بحيث تنقسم عناصر الملكية إلى التصرف و الإستعمال و الإستغلال.

أ- من حيث التصرف:

لكل من الدولة و الأفراد الحق في التصرف بأملاكهم و ذلك في حدود القانون، إلا أن الإختلاف يتمثل في إجراء التصرف، فإجراء التصرف في الملكية الخاصة للأفراد الخاضعة للقانون، تتميز بالتسلسل والبساطة، و بذلك فإن مالك العقار إذا أراد بيع عقار يلجأ إلى موثق لإبرام عقده بشكل رسمي منصوص عليه قانونا، ثم يقوم بعملية الشهر على عكس الإجراءات الطويلة التي تتبعها الدولة والجماعات المحلية عند بيع عقارها، فالدولة هنا إذا بيعت عقارا يدخل ضمن ممتلكاتها الخاصة، تكون ملزمة قانونا بمباشرة و الأخذ بعين الإعتبار ببعض الرخص، و يبقى إجراءها متوقفا على بعض الجهات².

¹ حظي خيرة، المرجع السابق، ص 24.

² آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 61.

ب- من حيث الإستعمال و الإستغلال:

لا يوجد إختلاف كبير فيما يخص عملية الإستعمال و الإستغلال، فيجوز للأشخاص العامة و الأفراد ترتيب حق الإرتفاق منه وذلك وفق الأحكام القانون المدني كمثال عن إستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة مقابل إيجارت سنوية أو شهرية¹.

ثانيا: الجهة المختصة بالنظر في المنازعات.

بالنظر إلى المنازعات المتعلقة بالملكية الخاصة للأفراد فيختص بها القضاء العادي فالخلاف يظهر في تحديد الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالدومين الخاص فهناك من يعطي القضاء العادي المدني الإختصاص في حل هذه المنازعات و هناك من يرى العكس يمنح الإختصاص للقضاء الإداري .

ثالثا: من حيث الحماية.

و في هذا الجزء سوف نتطرق إلى عنصريين هما:

من حيث التملك بالتقادم و من حيث القابلية للحجز.

أ- من حيث التملك بالتقادم:

طبقا لأحكام المادة 689 من ق.م.ج التي تنص على أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها، وعند الإقتضاء شروط عدم التصرف فيها"².

وطبقا للمادة 01/04 المعدلة و المتممة من قانون الأملاك الوطنية 30/90 تنص على أن "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة"³.

نستخلص من النصوص السابقة أنه لا يجوز أبدا التملك أملاك الدولة بالتقادم الأمر الذي يؤدي إلى غلق الباب على كل من يقوم بوضع يده على أملاك الدولة، خلافا للأملاك العقارية التابعة للأفراد والتي يجوز إكتسابها و تملكها بالتقادم طبقا لق.م.ج.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص61.

² المادة 689 من القانون المدني.

³ المادة 01/ 04 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

ب- من حيث القابلية للحجز:

لا يجوز الحجز على أملاك الدولة الخاصة و ذلك ما تطرقنا إليه سابقا من خلال أحكام المادة 689 من ق.م.ج و المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدلة والمتممة، أما الأملاك التابعة للخواسب فيمكن أن يكون الحجز عليها وفقا لأحكام قانون إجراءات مدنية و إدارية.

الفرع الثالث: التمييز بين الملكية العقارية الخاصة بالدولة والملكية الوقفية.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى التمييز بين الملكية العقارية الخاصة بالدولة عن صنف آخر من الملكيات العقارية و هو الملكية الوقفية بتناول العناصر التالية:

تعريف الوقف ثم تحديد أقسامه و أخيرا إجراء المقارنة بينه و بين الملكية العقارية خاصة بالدولة على النحو التالي:

أولاً: تعريف الوقف:

عرفته المادة 213 من قانون الأسرة 11/84 على أنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق"¹.

و كذلك عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير"².

و يتضح لنا من خلال ما سبق أن الوقف يتميز بخصائص مهمة تتمثل في خاصية التصديق، خاصية التأييد

حبس المال أي إسقاط الملكية عن العين الموقوفة .

¹المادة 213 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، مؤرخة في 27 فبراير 2005 و الموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 04 مايو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 23 يونيو 2005.

²المادة 03 من قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، الصادر في 1991/04/27 المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.

أما فيما يخص أركانه فقد أخذ بها المشرع الجزائري في مادة 09 من قانون الأوقاف "أركان الوقف هي:

1-الواقف، 2-محل الوقف، 3- صيغة الوقف، 4- الموقوف عليه"¹.

أما شروطه فقد ذكرها المشرع الجزائري في المواد 10-11-12-13 من قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف.

فالشروط هنا تتعلق بكل ركن من أركان الوقف.

ثانيا: أقسام الوقف:

نص عليها المشرع الجزائري في قانون الأوقاف و تنقسم إلى نوعين سنتطرق إليهما الوقف العام ثم الوقف الخاص

أ- الوقف العام:

عرفته المادة 06 من قانون 10/91 على أنه "ما حبس عن الجهات الخيرية من وقت إنشائه، يخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان....."

ب-الوقف الخاص:

عرفته المادة 02/06 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف الوقف الخاص هو " ما يجسه الواقف عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم"².

من خلال ما سبق يتبين لنا أن المشرع الجزائري قسم الوقف إلى قسمين فقط بدلا من 3 أقسام التي جاء بها الفقه.

¹المادة 09 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم.

²المادة 06 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم.

ثالثاً: التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة و الملكية الوقفية.

يتميز الوقف بأن لا يمكن للأفراد تملك أصل المال أبداً بسبب صرف المنفعة في سبيل الخير، و بذلك لا يجوز أن يكون الوقف محلاً لأي تصرف ناقل للملكية، غير أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة يجوز أن تكون محلاً لتصرف ناقل للملكية كما أن الوقف لا يمكن التصرف فيه بكونه ليس ملكاً لأحد فالطبيعة القانونية التي يتميز بها الوقف نصت عليها المادة 05 من قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف على أن "الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين و الإعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها"¹.

فيتفق الوقف و الملكية العقارية الخاصة بالدولة على أن لا يجوز الحجز عليهما أو اكتسابهما بالتقادم و أن كلاهما ينصب على عقار و منقول.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 67.

خلاصة الفصل الأول :

ينصب إهتمامنا في هذا الفصل على دراسة الملكية العقارية الخاصة للدولة التي تستمد أحكامها من النظام العام للملكية العقارية بصفة عامة و ذلك في مبحثين تناولنا في أولهما الملكية العقارية بوجه عام و التي تطرقنا من خلالها إلى مفهوم الملكية العقارية الذي بينا فيه تعريف العقار و خصائصه و أنواعه كما تعرضنا إلى خصائص الملكية العقارية بإعتبارها حق جامع يشتمل على أوسع السلطات، وحق مانع أي مقصور على المالك دون غيره و تعتبر أيضا حق دائم و ذلك بدوام الشيء لمالكه و من خلال المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25 تم تصنيف الملكية العقارية إلى أملاك وطنية عامة و خاصة ، أملاك خاصة ، أملاك وقفية.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لمفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال التمييز بين الدومين العام و الدومين الخاص.

بحيث أكد أن الأملاك الوطنية العمومية هي وحدها تقبل التخصيص بالمنفعة العامة في حين تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة الوظيفة المالية و التملكية.

ومن ثم تعرضنا الى تقسيماتها بموجب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية حيث نصت على ذلك المواد 17، 02، 18 و يتشابه مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة مع ملكية الخواص و الملكية الوقفية و الملكية العمومية.

الفصل الثاني

آليات إكتساب الملكية العقارية الخاصة

للدولة

الفصل الثاني : آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة.

تكتسب الدولة أملاك عقارية خاصة بطرق متعددة وفق التشريع الجزائري ، ويمكن تلخيص هذه الآليات إلى آليات التكوين في إطار القانون الخاص (الطرق العادية) المنصوص عليها في المواد 26 و 39 من القانون 30-90 المتضمن الاملاك الوطنية.

وآليات أخرى للتكوين في إطار القانون العام (الطرق الاستثنائية) وستتطرق إلى ذلك بالتفصيل في مبحثين المبحث الأول مخصص للطرق العادية والمبحث الثاني للطرق الإستثنائية وذلك على النحو التالي :

المبحث الأول: الطرق العادية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة.

سوف نتطرق في هذا المبحث الى الطرق العادية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة في مطلبين، المطلب الأول نتناول فيه الآليات المذكورة في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية. المطلب الثاني الآليات المنصوص عليها في المادة 39 من نفس القانون.

المطلب الأول : مصادر الإكتساب الواردة في المادة 26 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

سنقوم بدراسة هذه المصادر المذكورة أعلاه ونقسمها إلى الشراء والتبادل في الفرع الأول، ثم الحيازة والتقدم في الفرع الثاني وذلك فيما يلي:

الفرع الأول: الشراء و التبادل.

ستتطرق في هذا الفرع إلى المصادر الإكتساب الواردة في المادة 26 و المتمثلة في الشراء و التبادل و الذي نتطرق فيه إلى تعريفهما و كذا الإجراءات المتبعة لكل منهما و هذا على النحو التالي :

أولاً: الشراء.

1-تعريف عقد الشراء:

هو عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر و يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنا نقدياً وهذا كما عرفه "الأستاذ السنهوري"¹.

أما المشرع الجزائري فقد عرف البيع بالمقابل الشراء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري إذ جاء في مايلي "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي".

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 68.

ومن خلال ذلك يمكن تعريف عقد الشراء بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه المشتري أي الدولة في هذه الحالة بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقاريه له¹ .

وعقد البيع العقاري أو الشراء العقاري كغيره من العقود التي تقع على حق عيني عقاري، لا تنتقل إلا بتوافر الرسمية لأن عقود البيع من العقود الرسمية التي إستلزم القانون إفراغها في العقد لينعقد صحيحا و ذلك تحت طائلة البطلان، و الدولة عند قيامها ببعض التصرفات الإدارية، كإبرام عقود الشراء عن طريق مديرية الأملاك الوطنية هي كغيرها من الأفراد ، لا يمكن أن تحتج بتصرفات التي تقوم بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

2- إجراءات عملية الشراء من طرف الدولة في التشريع الجزائري ذلك تحكمه مجموعة من المبادئ التي نص عليها قانون 90-30 :

أ- دور مديرية أملاك الدولة في إتمام عقد الشراء :

طبقا لما جاء في قانون الأملاك الوطنية 90-30 الذي لم يحدد الأحكام القانونية التفصيلية التي تخضع لها عملية الشراء ،غير أن التعديل الجديد أوضح الدور الرقابي التي تقوم به الإدارة المكلفة بأملاك الوطنية حيث أصبح شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها ، لا يتم إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة² .

حيث نصت المادة 91 مكرر من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم على مايلي " لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص البائع والمشتري، وفقا لشروط وكيفيات المحددة عن طريق التنظيم"³ .

¹ المادة 351 من القانون المدني .

² آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 69.

³ المادة 91 مكرر من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

ب- دور الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية في تقدير ثمن الشراء :

الأصل في تقدير الثمن ونوع العقود ومق دارها، يرجع إلى حرية المتعاقدين إلا أن هناك إستثناءات واردة على حرية المتعاقدين في تقدير الثمن في علاقة الشراء التي تكون الدولة أو إحدى المصالح أو الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها.

حيث نصت المادة 91 مكرر 01 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم على أنه "تختص الإدارة المكلفة بأموال الدولة بعملية التركيز ومراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة للعقارات المتوقع شراؤها أو إجبارها من طرف المصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

وعلى الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأموال الدولة كل المعلومات و الوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تتمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة"¹.

ثانيا : التبادل.**1-تعريف التبادل :**

نصت المادة 413 من ق.م.ج على أن "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"².

و تتم عملية التبادل التي تقوم بها الدولة في شكلين إما بين الدولة و المجموعات الإقليمية أو بين مصالح الدولة.

2-إجراءات التبادل :

إن الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص الأملاك العقارية التابعة لأموال الخاصة، فيكمن أن يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية لا يملكها الخواص مع الأخذ بعين الإعتبار فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل.

¹ المادة 91 مكرر 01 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

² المادة 413 القانون المدني.

حيث يرسل طلب التبادل إلى وزير المالية، سواء كان هذا الطلب بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بعملية التبادل أو بمبادرة مالك العقار المتبادل معه، مصحوب بالسندات و الأوراق الثبوتية الدالة على ملكية صاحب التبادل.

وخلال الأجل الذي يحدده هذه القرار، تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل حق ملكية فعلا يكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي، وطبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 454/91 إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد الوالي الولاية الموجودة فيها الملك العقاري الخاص، أما إذا كان في شكل عقد توثيق فإن يحرر حسب الأشكال و الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا، المعين لهذا الغرض و يتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق¹.

الفرع الثاني : الحيازة و التقادم.

سنتناول في هذا الفرع الحيازة من خلال تعريفها وعناصرها وذكر شروطها ثم التقادم و هذا فيمايلي :

أولا: الحيازة.

1-تعريف الحيازة:

لا يوجد تعريف للحيازة في التشريع المدني الجزائري و لافي التشريعات الأخرى ،بل ترك الأمر للفقهاء حيث عرفت الحيازة بأنها وضع اليد على حق عيني عقاري و السيطرة عليه فعليا و إستعماله حسب ما يتم الإتفاق عليه و طبيعته سواء كان عقار مملوكا للحائز أم لا ،سواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره ومدتها 15 سنة.

¹إسمهان حمدي، المرجع السابق، ص30.

2- عناصر الحيابة:

لها عنصران، عنصر مادي وعنصر معنوي وهما كالتالي:

أ-العنصر المادي : و تتمثل في الحيابة الفعلية للعقار، والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار فإذا كانت الأرض فلاحية كانت حيازتها بزراعتها ، إذا كان العقار مبني بالحصول على مفاتيحه.

ب-العنصر المعنوي: ويتمثل في حيازة العقار بقصد الإحتفاظ به و إستعماله حسب ما هو معدله بطبيعته ، أن لا تكون هذه الحيابة لغرض مؤقت برخصة من المالك.

3- شروط الحيابة:

أ- أن تكون الحيابة علنية بمعنى أن يكون الحائر مارس الحيابة علانية يراه كافة الناس .

ب- ألا يكون الحائر قد حاز على العقار لمدة مؤقتة برخصة من المالك على سبيل التسامح .

ج- يجب أن تكون الحيابة مستمرة وغير متقطعة.

د- أن تكون الحيابة بدون لبس أو غموض وذلك بأن تمارس الحائر حيازته للعقار لفائدته.

هـ- أن تكون الحيابة واضحة أي غير متنازع عليها¹.

4-الحالات التي تكتسب بها الدولة الأملاك بالحيابة :

بتطبيق الأحكام العامة للحيابة في القانون المدني ، فإنه إذا حازت الدولة عقارا أو حقا عينيا على عقار دون أن تكون مالكة له أو خاصا صار لها ذلك ملكا إذا ما إستمرت حيازتها له مدة التقادم الطويل المكسب وهي 15 سنة وبدون انقطاع².

¹ عبد الحفيظ ابن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر ، الطبعة الخامسة، 2006، ص.95-96.

² آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص.85.

ثانيا: التقادم.

تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري على مايلي "من حاز منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملك إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون إنقطاع"¹.

يفهم من هذا النص أن الحقوق العينية وحدها هي التي يمكن تملكها بالتقادم أما الحقوق الشخصية فلا يمكن تملكها بالتقادم المكسب و لكنها تنقص بالتقادم المسقط فلا يمكن كسبها بالتقادم حتى لو كانت قابلة للحيازة لحق المستأجر و أول الحقوق العينية التي يمكن تملكها بالتقادم المكسب هو حق الملكية وعلى ذلك يكون قابلا للتملك بالتقادم العقار بما في ذلك الأرض زراعية كانت أو فضاء.

ويشترط في الحق العيني المراد كسبه بأن يكون قابلا للتعامل فيه وقابلا للحيازة هذا وتختلف الحيازة عن التقادم من حيث الأحكام و الآثار القانونية فالحيازة واقعة تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليها وقد تكون مصدرا للحق على عكس التقادم الذي هو عبارة عن نظام قانوني دعت إليه مصلحة المجتمع و إستقراره ويؤدي إلى إكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية و هو إما مكسب للحق أو مسقط له².

¹ المادة 827 من القانون المدني.

² أحمد برادي، العلوم الإسلامية التملك عن طريق التقادم و أثرها في الشريعة الإسلامية و القانون المدني، مذكرة ماجيستر، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 2008، ص 90.

المطلب الثاني : مصادر الاكتساب الواردة في المادة 39 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

تكتسب الدولة أملاكاً عقارية خاصة بالإضافة إلى الطرق الواردة في المادة 26 (ق. أ. و) بوسائل أخرى نصت عليها المادة 39 المعدلة والمتممة من (ق.أ.و) إذ جاء فيها ما يلي " الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري".

-أيلولة الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها إلى الدولة.

-أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الأتية من الحفريات والإكتشافات إلى الدولة.

-إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية والعمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق المالكين المجاورين للأملاك الوطنية العمومية .

-إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي إنتزعتها الغير أو إحتجزها أو شغلها بدون حق أو سند.

-إنتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية غير الأملاك الوطنية الخاصة ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.

-إدماج الأملاك المنقولة و العقارية و الحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة، أيلولة الأملاك، الحقوق ، القيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي إقتنتها الولاية أو مصالحها نهائياً"¹.

الفرع الأول : الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها.

نصت المادة 773 من ق.م.ج على ما يلي " تعتبر أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي لا ليس لها مالك كذا الأموال و الأشخاص الذين يموتون من غير وارث و الذين تحمل تركتهم "².

¹ المادة 26 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

² المادة 773 من القانون المدني .

أولاً : الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها .

عرفت المادة 51 ق.أ.و عرفت بالمقابل الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها الأملاك التي توفي أصحابها دون أن يتركوا ورثة أو التي لا يكون لها مالك معروف حيث جاء في نص هذه المادة مايلي :

"إذ لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة أجهزة التعريف المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصح بإنعدام الوارث يصدر حسب شروط وأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الأملاك المحتملين أو الورثة و يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعات أحكام المواد 827 إلى 829 من ق.م.ج.

وبعد إنقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصح بإنعدام الوارث تمكن القاضي أن يعلن شغور حسب الشروط أو الأشكال المقررة في القانون و تصريح بتسليم الأموال التركية كلها"¹.

و الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها لا تذهب مباشرة إلى الدولة إلا بعد إجراء مسبق لأخذ هذه الأملاك و هو ما أكدته المواد الخاصة بقانون الأملاك الوطنية فلا بد من شروط إدارية و أخرى قضائية .

1-الشروط الإدارية:

لم يحدد القانون إجراءات التحقيق بصفة دقيقة وإنما ترك ذلك إلى مديرية أملاك الدولة، فعندما يكون هناك عقار وكان مالكة مجهولا يباشر مدير أملاك المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظة العقارية، والضرائب عند الإقتضاء لدى مصالح القنصلية إذا تعلق الأمر بعقار ملك أجنبي وينشر إشهارا متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين يعلق لمدة 4 أشهر.

¹ المادة 51 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

2- الشروط القضائية:

إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال السنة من نهاية مدة الإعلان يطلب المدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة إقليمياً الحصول على أمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ بعد إنقضاء الأجل المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بإنعدام الوارث، يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط و الأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة كلها¹.

ثانياً: التركات المهملة.

1- تعريفها:

تكون التركة عندما يكون الملك مملوكاً لشخص طبيعي يتوفى دون أن يترك ورثة أو ورثة غير معروفين، أو احتمال تخلي الورثة عن حقهم في الميراث من جهة أخرى.

2- شروطها :

لا يمكن أن تكون تركة بدون وارث إلا إذا توافرت الشروط التالية:

أ- أن تكون الأملاك ملكاً لشخص معروف قد توفي.

ب- يجب أن يتقدم أي شخص لأخذ التركة بما فيها الدولة .

ج- يجب أن لا يكون هناك وارث محدد وإذا وجد عليه أن يتنازل عن حقه بالميراث².

¹ إسمهان حمدي ، المرجع السابق ، ص37.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص38.

الفرع الثاني: الهبات و الوصايا.

تعتبر كل من الهبات و الوصايا، من الطرق الفعالة التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، التي تخضع لأحكام القانون الخاص سنتطرق إليهما فيما يلي :

أولاً: الهبات :

1- تعريف الهبة :

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر سمي الموهوب له بدون مقابل و يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في الشكل الرسمي و إلا وقفت تحت طائلة البطلان.

حيث نصت المادة 206 من قانون الأسرة أن الهبة تنعقد بالإيجاب و القبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات ، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم إستفائها الشروط الجوهرية¹.

و جاء أيضا في نص المادة 202 من قانون الأسرة " الهبة تمليك بلا عوض و يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تماما على إنجاز الشرط"².

يستخلص من النصين أن الهبة تصرف صادر من جانبيين و هي لا تتم إلا عن طريق الحيازة و إذا كان محل الهبة عقار فلا بد من تحرير العقد على يد الموثق طبقا لأحكام قانون التوثيق و ذلك تحت طائلة البطلان³.

من ثم فإن أموال التي تنصب عليها الهبة هي أن للواهب أن يهبه كل ممتلكاته أو جزء منها فلا يوجد نصيب معين تخضع له الهبة طبقا للنص المادة 205 (ق.أ.ج) جاء منها ما يلي "كون للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا أو منفعة أو دينا لدى الغير"⁴.

¹ عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 6، دار هومة للطباعة و النشر، بوزريعة، الجزائر، 2006، ص31.

² المادة 202 من القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم

³ ليلي طلبة ، المرجع السابق، ص.56-57.

⁴ المادة 205 من القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.

2- شروط إنعقاد الهبة :

- أ- تطابق الإيجاب و القبول وتتم الحيازة .
 ب-الحيازة حيث أن الهبة شرعا تتم بالقبول و تتم بالحوز .
 ج-يجب أن تكون الهبة في الشكل الرسمي و إلا كانت باطلة طبقا للنص المادة 206 (ق.أ.ج)

3-الرجوع في الهبة:

- من المقرر قانونا أنه لا يحق للوالدين لولدهما إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب بيع أو تبرع أو ضاع منه أو أدخل عليه ما غير من طبيعته¹ .
 -الرجوع في الهبة لمنفعة عامة لا رجوع فيها و هذا ما نصت عليه المادة 212 (ق.أ.ج) " الهبة تقصد المنفعة العامة لا رجوع فيها ."

ذلك أن الهبات التي تقدم للدولة تدخل ضمن الملكية العقارية الخاصة بها².

ثانيا: الوصايا.

- عرفتها المادة 184 ق.أ.ج بأنها "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"³ .
 و يجب لإبرام الوصية توافر ثلاث أركان هي :

1-أركان الوصية:

- أ-الموصي: يجب أن يكون سليم العقل بالغ 19 سنة من العمر على الأقل.

¹ عمرمحمدي باشا ، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع،باتنة،2000،ص.ص 107 . 112.

²المادة 212من القانون 84-11المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.

³ المادة 184من القانون 84-11المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.

ب-الموصى له : يجوز له التملك سواء كان موجود أو منتظر الوجود كالحمل بشرط أن يولد حيا ، و إذا ولد توأم يستحقانها بالتساوي و لو إختلف الجنس و لا يستحق الوصية من قتل الموصي عمدا ، كما لا تجوز الوصية للوارث إلا إذا أجازها سائر الورثة بعد وفاة الموصي و إذا مات الموصى له قبل الموصي يطلب الوصية.

ج-الموصى به : يجب أن يكون مال من أموال الموصي، يدخل فيه الملكية قبل موته ، و يجب أن لا يتجاوز قيمة الموصى به حدود ثلث التركة، وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة، إذا توافرت الشروط الثلاث تبرم الوصية صحيحة ولا تنفذ إلا بالموت الموصي و قبول الموصى له بها بعد وفاة الموصي إذا كان فيه أهلية للقبول و يكون القبول صراحة أو ضمنا .

2-أحكام الوصية:

- الرجوع في الوصية : يجوز الرجوع في الوصية صراحة أو ضمنا، فالرجوع الصريح يكون بوسائل إنشائها، والضمني يكون بكل تصرف يستخلص منه الرجوع فيها، إلا أن رهن الموصى به لا يعد رجوعا في الوصية.

-إثبات الوصية: تثبت الوصية إما بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، إما بحكم يؤشر به على هامش أصل الملكية في حال وجود مانع قاهر يحول دون تصريح أمام الموثق .

3-التصرفات الملحقة بالوصية:

ألقى القانون المدني بالوصية تصرفين قانونيين يعتبران وصية يسري عليهما أحكامهما وهما:

أ-تصرف المريض مرض الموت: مفادها أنها تأخذ حكم الوصية فيما يخص نفاذها في حق الورثة، حيث يتوقف على إجازتهم و إقرارهم إذا زادت عن ثلث التركة، أو كانت لأحد الورثة، حتى ولو لم يكن المرض قد أثر على السلامة العقلية للمريض .

-التصرف لوارث مع الإحتفاظ بالحيازة: أن يتم التصرف لأحد الورثة، وإحتفاظ المتصرف لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه ، وإحتفاظ المتصرف بحقه في الإنتفاع بالعين مدى الحياة¹.

¹ ليلى طلبة، المرجع السابق، ص.45-48.

المبحث الثاني : الطرق الإستثنائية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة.

من آليات الكسب المتبعة في إطار القانون الخاص التي يمكن للأفراد إتباعها كالعقد والتبرع الحيازة و التقادم كما تم البحث فيه فيما سبق، فالسؤال الذي يطرح نفسه هو هل الدولة تكتسب الأملاك بوسائل عادية فقط؟ أم لها وسائل إقتناء أخرى تركز عليها بإعتبارها شخص معنوي يتمتع بإمتيازات السلطة العامة فالمادة 26 من قانون الأملاك الوطنية أجابتنا على هذه التساؤلات بأن هناك طريقتان إستثنائيتان يخضعان للقانون العام وعلى أساس أن الهدف هو تحقيق منفعة عامة من وراء إتباع طرق إستثنائية غير متاحة للأفراد، و تتمثل هذه الطرق في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و هو ماستطرق إليه في المطلب الأول، و نخصص المطلب الثاني في الأحكام الخاصة في حق الدولة بالأخذ بالشفعة.

المطلب الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

يعتبر نزع الملكية من أجل منفعة العامة من بين الأساليب التي تكتسب الدولة بها ملكيتها، تعتبر من بين مبادئ القانون الإداري، ومن بين عمليات الإقتناء بالمقابل وعليه سنتطرق إلى مفهومها في الفرع الأول، و الفرع الثاني إلى أطراف نزع الملكية، و إلى الإجراءات المتبعة في نزع الملكية في الفرع الثالث .

الفرع الأول : مفهوم نزع الملكية من أجل منفعة عامة.

يعتبر حق الملكية حقا مقدسا لا يجوز الإعتداء عليه إلا في الحالات الإستثنائية منصوص عليها قانونا وهو نزع الملكية من أجل منفعة العامة، حيث تعددت الأراء و إختلفت الفقهاء حول تعريف نزع الملكية، ومن بين هذه التعاريف ، التعريف الذي جاء به الدكتور سليمان الطماوي في كتابه على أنه "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير عما يناله من ضرر"¹.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمس حرية الملكية الخاصة للعقارات إذا إقتضت المنفعة العامة ذلك مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر.

¹ محمد سليمان الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، دون طبعة، سنة 1975، ص649.

ثم تنتقل الى تعريف آخر جاء به الدكتور محمد أنس قاسم الجعفر عرفها على أنها "نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء من شأنه حرمان مالك العقار معين من أملاكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"¹ يتضح لنا من خلال هذا التعريف بأن نزع الملكية من شأنه أن يحرم المالك العقار جبرا من أملاكه وتقييدها خدمة للصالح العام، كما يلاحظ على أنه إجراء إستثنائي لا يمكن اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق منفعة عامة، فنزع الملكية لا يوجد إلا في العقارات المادية دون المنقولات.

أما من الناحية القانونية نجد أن التشريع الجزائري قد أشار إليه في دستور 1996 الذي يعد القانون الأسمى في البلاد حيث نص المادة 20 منه على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل قبلي ومصنف"².

الملاحظ من نص المادة أن المشرع الجزائري يظهر في هذه المادة على مدى إحترامه الملكية الخاصة مشيرا إلى أنها لا تتم إلا في اطار القانون المتعلق بنزع الملكية.

وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك او الحقوق العقارية و لا يتم إلا إذا رأى إنتهاج كوسائل أخرى إلى نتيجة سلبية"³.

كم تضمنت الفقرة الثانية من المادة 02 من قانون 11/91 السابقة الذكر على أنه " الزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير ، و التهئية العمرانية و التخطيط يتعلق بإنشاء التجهيزات ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة "⁴.
فهذا التعريف يحدد الاطار القانوني لإجراء نزع الملكية وكذلك مفهوم المنفعة العامة.

¹ متوي عبد الكريم، معروز احمد ، القيود التي تلحق حق الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج تندرج ضمن متطلبات شهادة الماستر،

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت 2016 / 2017، ص8.

² المادة 20 من دستور 1996 الصادر بموجب إستفتاء 1996/11/28، الجريدة الرسمية عدد76، سنة1996 المعدل بموجب القانون 01-16.

³ المادة 02 من القانون 11/91 الصادر في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم21، المؤرخة في 1991/05/08.

⁴ المادة 02/02 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

يتميز نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بخصائص ومميزات نتطرق إليها فيما يلي :

- 1- **طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق العقارية** : أي أنه لا يمكن للإدارة اللجوء إلى هذا الإجراء إلا بعد إستنفاد الطرق الرضائية ، و هذا بالتفاوض مع ملاك .
- 2- **كإمتياز من إمتيازات السلطة العامة**: بحيث أنها طريقة جبرية لكونها تعتمد أساسا على إمتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة و التي ينتج عنها المساس الشرعي بحق الملكية الخاصة .
- 3- **تحقيق المنفعة العامة** : إذ أن الأسس القانونية المعتمدة لتقرير هذا الإجراء الهدف منها إنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العامة، أي كنتيجة لأداء وظيفة إجتماعية .
- 4- **تمت مقابل تعويض عادل و منصف** : أي أن الإدارة مجبرة بتعويض الملاك عند قيامها بنزع ملكيتهم، إذ لا يجوز وضع يدها على العقار بدون تعويض لجبر الضرر¹ .

الفرع الثاني : أطراف نزع الملكية.

بعد تطرقنا إلى مفهوم نزع الملكية من خلال تعريفها و ذكر خصائصها سوف نتطرق إلى الأشخاص الذين يخول لهم القانون نزع الملكية وذلك فيما يلي :

أولا : السلطة التي يخول لها القانون الحق في نزع الملكية.

القرار المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة يصدره الوالي باسم الدولة، بصفته ممثلا عنها، عند ما يتعلق الأمر بإنجاز العمليات واقعة في حدود الإختصاص الإقليمي للدولة، وإستثناءا يكون من إختصاص وزير الداخلية ووزير المالية ووزير القطاع المعني، عندما يتعلق الأمر بعمليات أو إنجازات على مستوى إقليم ولايتين فأكثر، ويتم ذلك عن طريق قرار وزاري مشترك، أو عن طريق مرسوم تنفيذي، إذا تعلق الأمر بمنشآت ذات منفعة وطنية، إستراتيجية.²

ثانيا : المستفيدون.

¹ متوي عبد الكريم، معزوز محمد، المرجع السابق، ص10.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، بمجديكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية. الجمهورية الجزائرية، عدد 51، الصادر في أوت 1993، المتعمم بالمرسوم التنفيذي 08-202، المؤرخ في 07 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، عدد 39 الصادر في 13/07/2008.

يمكن للأشخاص العموميين النازعين للملكية التصرف لحسابهم، في هذه الحالة يكونون نازعين و مستفيدين في نفس الوقت، لكن يمكن لنزاع الملكية أيضا إقتناء أملاك الموجهة للخواص ، فهذه الأملاك التي يتم إقتنائها لا تكون في الحقيقة إلا محل عبور عن طريق الجماعات العمومية (الجماعات المحلية، الهيئات العمومية، الخواص). كما يجب الإشارة على أن تحديد المستفيد المباشر من نزع الملكية للمنفعة العامة أمر في غاية الأهمية باعتباره الملزم بالتعويض للغير¹.

ملاحظة: القانون 11/91 المذكور أعلاه لا يوضح الأشخاص المخول لهم القيام بإجراء نزع الملكية .

الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية.

لا يمكن للإدارة أن تباشر نزع الملكية للأفراد إلا بإتباع إجراءات دقيقة و محصورة لتضمن سلامة هذه العملية و تتمثل هذه الإجراءات في:

أولا: إثبات المنفعة العمومية.

تعتبر المرحلة الأهم في إجراء نزع الملكية و يتم هذه الإجراء عن طريق تحقيق مسبق وهو ما نصت عليه المادة 04 من قانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أن " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"².

وهذا، ولم يتم فتح تحقيق إلا بعد أن يقوم المستفيد بتكوين ملف ، يحتوي على تقرير يتضمن بأنه سعى إلى الحصول على الأملاك بطريقة ودية لكنه لم يتمكن من ذلك، وكذلك تصريح يثبت فيه أن هذا المشروع ذو منفعة عامه بالإضافة إلى مخطط يبين طبيعة الأشغال، موقعها، أهميتها. و يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يقوم بدراسته.

ثانيا: التحقيق الإداري المسبق:

يقصد بالتحقيق الإداري المسبق تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة محتوى المشروع و قوامه¹.

¹ القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 ،مجلة مجلس الدولة عدد 2،ص.ص230.232.

² المادة 04 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

كما يقصد به التثبيت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد العامة و هو إجراء حرصت عليه معظم التشريعات في العالم².

ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العامة :

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو إعلان من الجهة المختصة بأن المشروع المزمع إقامته يحقق المنفعة العامة بحيث حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية السالف الذكر.

الجهة المختصة لإصدار هذا القرار في حالتين هما:

- إذا كانت الممتلكات و الحقوق العينية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بقرار مشترك ما بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.
- إذا كانت الممتلكات و الحقوق العقارية واقعة في تراب بلدية واحدة فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون من قبل الوالي المختص إقليميا³.

فقد أوجب المشرع الجزائري أن يحتوي القرار على ما يلي:

- الأهداف المتوخاة من نزع الملكية المزمع القيام بها .
- مساحات القطع الأرضية المنزوعة و موقعها.
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- توفير النفقات التي تغطي عملية النزاع .
- المهلة المحددة لإنجاز نزع الملكية و التي يجب أن لا تفوق أربع أعوام يمكن تجديدها مرة واحدة¹.

¹ احمد رحمانى ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة إدارة ، المجلد 04، عدد02، الجزائر، 1994، ص21.

² غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دراسة06 المقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2013-2014، ص.16.

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

رابعاً: إجراءات الحصر والتنازل لحق الملكية.

1- مرحلة التحقيق الجزئي:

إن مرحلة التحقيق الجزئي هو إجراء أساسي في النظام القانوني لنزع الملكية و يتم عن طريق الخبير الذي يظطلع بمهام معينة، بحيث يهدف التحقيق الجزئي إلى حصر الملكية والحقوق العينية العقارية و تحديد الملاك و الأملاك الواقعة في الحيز الجغرافي المخصص لعملية نزع الملكية و هذا من خلال تحديد طبيعتها.²

2- دور المحافظ المحقق من التحقيق الجزئي و الإجراءات المتبعة:

المحافظ المحقق هو خبير عقاري معتمد لدى محاكم يتم إخطاره من قبل خبراء العقارين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي³، بحيث يتمثل دور التحقيق في مدى تطابق العقارات المبنية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية مع الموقع الميداني، وكذلك يلتزم بإستقبال الجمهور الراغبين في تقديم معلومات تفيد كشف عن هوية الملاك و أملاكهم⁴.

أما فيما يخص الإجراءات فقد تبدأ بإصدار الوالي القرار المتضمن تعيين المحافظ المحقق بغرض إنجاز التحقيق و ذلك بعد مرور 15 يوماً من نشر قرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ، و يشترط أن يكون المحافظ من بين الخبراء العقارين المعتمدين .

¹ المادة 10 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² بوشريط محمد، عمرون أكلي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مذكرة تخرج للمدرسة العليا للقضاء 2007، ص 29.

³ المادة 178 من قانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

⁴ بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 34.

ينشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية¹.

3- قرار القابلية للتنازل :

بعد الانتهاء من تحقيق الجزئي والتأكد من وجود منفعة عمومية جاز إصدار قرار قابلية للتنازل مع إقتراح تعويض نقدي عادل ومنصف كما يمكن تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و هو ما أكدته المادة 25 من القانون 11/91 السالف الذكر².

خامسا: إجراءات نقل الملكية:

تبدأ الإجراءات من خلال إصدار الوالي لقرار نزع الملكية إذا لم ترفع الدعوة أمام القاضي قبل إنقضاء أجل الطعن المحدد بشهر من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار، و بعد القيام بهذه الإجراءات لا يبقى أمام الأشخاص المتزوعة ملكيتهم إلا إخلاء الأماكن مقابل تعويض³.

و تعتبر كل هذه الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تمثل قيда مقرر على الأشخاص لفائدة المصلحة العامة.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² المادة 25 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

³ المادة 20 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية..

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة في حق الدولة بالأخذ بالشفعة.

تعتبر الشفعة الطريقة الإستثنائية الثانية التي تكتسب بها الدولة الملكية العقارية الخاصة ، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 26 ق.أ.و، بحيث هذا الأخير لم ينظم أحكامها هذا و إستمدت الدولة حقها في الأخذ بالشفعة زيادة على قانون الأملاك الوطنية من قوانين أخرى تتمثل في قانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي، و قانون توجيه العقاري، وقانون التسجيل ، إلا أن هناك أحكام خاصة تخضع لها الشفعة الإدارية بالنظر إلى طبيعة الشخص المعنوي الذي يمارسها و عليه سنتطرق إلى مفهوم الشفعة الإدارية و الطبيعة القانونية لها في الفرع الأول، وإلى شروط ممارسة الشفعة و الأشخاص الممارسين لها في الفرع الثاني ، وإلى إجراءات الشفعة في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية والطبيعة القانونية لها.

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الشفعة الإدارية ومن ثم نتناول الأساس القانوني لها من خلال أربعة قوانين وهذا على النحو التالي :

أولا: تعريف الشفعة الإدارية.

جاء تعريف الشفعة في القانون المدني بإعتباره شريعة القوانين و تم النص عليه في المادة 794 من القانون المدني على أنه "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونيا"¹.

و عليه فالشفعة الإدارية هي رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفقا للشروط و الحالات الخاصة.

¹-المادة 794 من القانون المدني.

كما عرفت الشفعة الإدارية أيضا بأنها:

الأداة التي تسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحلول محل شخص آخر في بيع العقار وذلك حسب نوع الحلول، ونوع الشفعة.

و عرفت أيضا بأنها "حق الشرعي يمنح لبعض الأشخاص الخاصة (المستأجرة) أو العامة (الدولة، الجماعات المحلية، البلدية) الأولوية على حساب أي شخص آخر لإكتساب الملك عقاري، عندما يقوم المالك بكل حرية ببيع عقاره.¹

ثانيا: الأساس القانوني لحق الدولة للأخذ بالشفعة.

تستمد الدولة حقها في الأخذ بالشفعة إلى مجموعة قوانين نذكر منها، أولا: قانون الأملاك الوطنية، ثانيا: قانون التسجيل، ثالثا: قانون 87-19 ، رابعا: قانون التوجيه العقارية وستتطرق إلى ذلك فيما يلي:

أولا: قانون الأملاك الوطنية 30/90.

طبقا لما جاء في نص المادة 26 ق.أ.و 30/90 المذكور، "تعتبر الشفعة من الوسائل الإستثنائية التي تستطيع الدولة بواسطتها إكتساب أملاك عقارية"²

وعليه يحق للدولة و الجماعات المحلية ، إستعمال رخصة الشفعة بالحلول محل المشتري في بيع العقار.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق ص 205.

² المادة 26 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

ثانيا: قانون التسجيل.

نص المشرع في قانون التسجيل في مادته 01/18 على أن "الدولة لها الحق في إستعمال الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية، أو المحلات التجارية أو حق الإيجار أو الوعد به الذي يقع على العقارات، سواء كانت كلها أو جزء منها في حالة إذا رأت أن الثمن غير كاف أو المبلغ المصرح به"¹.

ثالثا: قانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

بموجب القانون 87-19 المذكور أعلاه يحق للدولة الأخذ بالشفعة بإعتبارها صاحبة حق الرقبة طبقا للمادة 06 منه و التي جاء فيها "تمنح الدولة منتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة و يكون ذلك مقابل دفع...."

و كذلك طبقا للمادة 07 من نفس القانون "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض...."

و طبقا لما جاء في نص المادة 23 والمادة 08 من نفس القانون تكون الحقوق العينية العقارية و حصص الأعضاء في المستثمرة قابلة للنقل و التنازل، وكما نصت المادة 24 من نفس القانون و التي جاء فيها كمايلي " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح القطاع الفلاحي، و تعطي الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين إستفادوا من تكوين الفلاحي و العاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"².

¹ المادة 18 / 01 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

² المواد 06، 07، 06، 23، 24 من قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. و المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 08، المؤرخة في 19/12/1987.

رابعاً: قانون التوجيه العقاري 90-25.

بالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري المتعلقة بحق الدولة إلى الأخذ بالشفعة، فهي مقسمة إلى أحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية ، و أحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير.

أ- ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية غير المستثمرة:

طبقاً لما جاء في نص المادة 49ق.ت.ع 90-25 على أن "تعد أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالاً فلاحياً فعلياً مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل" ¹.

وقد حددت المادة 51 من القانون السابق ذكره مصير هذه الأراضي فقد نصت صراحة على "إذا ثبت عدم إستثمار أرض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، و إذا بقيت الأرض غير المستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته "01" سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك حقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير .
- أو بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة ².

¹ المادة 49 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

² المادة 51 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

ب- ممارسة الشفعة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير:

طبقاً لنص المادة 20 من ق.ت.ع 25/90 فإنه يقصد بالأراضي العامرة "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير عينية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"

أما بالنسبة للأراضي القابلة للتعمير في مفهوم نفس القانون هي كل القطع الأرضية القابلة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير¹.

و بهذا منح ق.ت.ع حق الدولة بالأخذ بالشفعة للأراضي العامرة و القابلة للتعمير طبق لنص المادة 71 منه على "ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية"².

و طبقاً لنفس القانون حيث منح حق ممارسة الشفعة في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر 58-75

وبالتالي يكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفعة فيما يلي:

الدولة، مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، صاحب حق الإنتفاع .

¹ المادة 20-21 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

² المادة 71 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

الفرع الثاني: شروط ممارسة الدولة للشفعة و الأشخاص الممارسين لها.

لدراسة حق الدولة بالأخذ بالشفعة لابد من التطرق إلى شروط ممارستها وكذا الأشخاص الممارسين لها وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع على النحو التالي:

أولاً: شروط ممارسة الدولة للشفعة.

فيما يخص الشروط الواجب توافرها في العقار محل الأخذ بالشفعة بالنسبة للدولة، يجب التمييز بين الشروط الخاصة بالعقار الفلاحي ثم الشروط الخاصة بالعقار الحضري وهذا سنتطرق إليه فيما يلي:

أ- الشروط الواجب توافرها في العقار الفلاحي:

يتمثل العقار الفلاحي محل الأخذ بالشفعة بالنسبة للدولة في المستثمرة الفلاحية و التي منحت الدولة بموجبها حق الإنتفاع، هذه المستثمرة تتشكل من الأرض غير مبنية و العقارات المبنية فوق المستثمرة .

ب- الشروط الواجب توافرها في العقار الحضري:

اللجوء إلى إستعمال رخصة الشفعة من قبل الدولة لما لها من أهمية كبيرة، ذلك أن إستعمالها يمارس على جميع الأراضي العمرانية بدون إستثناء بحيث أن الدولة في ممارستها للشفعة على العقار الحضري تكون في المرتبة السابقة على الأشخاص الذين لهم الحق بالشفعة في القانون المدني.¹ و الذي تطرقنا إليه سابقاً.

ثانياً: الأشخاص الممارسين للشفعة الإدارية طبقاً لقانون التوجيه العقاري.

يختلف الأشخاص الممارسين للشفعة المدنية عن الذين يمارسون الشفعة الإدارية و عليه سنتطرق للأشخاص الممارسين الشفعة الإدارية طبقاً لقانون التوجيه العقاري.

طبقاً للمادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المذكور تمارس الشفعة من طرف مصالح و هيئات عمومية خاصة تحدد عن طريق التنظيم، هذا الأخير ميز الجهات التي تمارس الشفعة، و تتمثل هذه الهيئات في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و سنتطرق إليهما فيما يلي:

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق ص.ص 212-213.

أ- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

طبقا لما جاء في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، التي تمكن هيئة عمومية من ممارسة الشفعة الإدارية لحساب الدولة، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير أصبح أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها بهدف تنفيذ سياستها العقارية الفلاحية و تعتبر هذه الهيئة طبقا للمرسوم 96-87 أعلاه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، ذكرت التعلية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار قانون 87-12 الشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الأخذ بالشفعة من طرف الدولة حيث ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل إبلاغ مدير أملاك الدولة، لتمكينه من ممارسة الشفعة لفائدة الدولة.¹

ب -وكالات التسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين:

طبقا لما جاء في قانون التوجيه العقاري في المادة 71 منه، يتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1991 حيث تم النص في المادة الأولى منه على أنه "يتعين على كل المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها، أو بالتعاون في ما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير نشاطاتها العقارية الحضارية."²

وبذلك فإن ممارسة الشفعة الإدارية الحضارية يكون من طرف الجماعات المحلية البلدية و الولائية، هذا و يكون هذا المرسوم 90-405 المذكور قد أقصى الدولة من ذلك، في حيث أنها تبقى صاحبة الحق في الأخذ بالشفعة و تمارسه مباشرة عن طريق مديريات أملاك الدولة في الولاية، فتصبح البلدية و الولاية أداة للسياسة العقارية الحضارية المحلية .

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق ص 215.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، 408 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003.

و من بين المهام التي تقوم بها وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، تتمثل في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير و لحساب الجماعة المحلية، تقوم مساعدة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة و إعدادها و تنفيذها في حدود إمكانياتها.

الفرع الثالث: إجراءات الشفعة الإدارية و أثارها.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات الشفعة التي تمارسها الدولة و الأثار المترتبة عنها وهذا فيما يلي :

أولاً: إجراءات الشفعة.

في ظل غياب النص التطبيقي المحدد لإجراءات الشفعة الممارسة من قبل الدولة والجماعات المحلية، و بإحترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني، فإنه يتعين على الشخص المعنوي إتباع المراحل التالية في ممارسة الشفعة التي تبدأ بنية التصريح أولاً، ثم تحديد موقف الهيئة من التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك فيما يلي:

أ- التصريح بنية التصرف:

يتعين على كل من البائع و المشتري للعقار، قبل إتمام التصرف في شكل العقد النهائي، أن يقوم بتصريح عن نيتهما في التعاقد إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذا تعلق الأمر بالعقار الفلاحي، أو إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين و هذا إذا تعلق الأمر بعقار حضري.

ويجب أن يكون التصريح المذكور في شكل محرر رسمي يجره الموثق، يبلغ إلى الهيئات المعنية يتضمن بياناً كافياً للعقار، و يتكفل القانون بتحديد الأجل الممنوح للهيئة من أجل الرد على ذلك العرض، حيث يمكن تقدير هذا الأجل بشهرين أو ثلاثة أشهر على الأكثر¹.

ب- موقف الهيئة العمومية من التصريح بنية التصرف:

بعد أن يصرح كل من البائع و المشتري عن نيتهما في التصرف في العقار إلى الهيئة العمومية، و بعدها يتعين معرفة رد الهيئة من التصريح، و لا سيما الثمن، حيث يمكن تصور موقفها في صورتين، إما بالرفض أو القبول.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص.ص 216-217.

• الرفض:

الذي يكون صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين مباشرة أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد أو يكون ضمنا بسكوت الهيئة المعنية على الرد خلال الأجل القانوني، وبهذا يمكن طرفي العقد إتمام العقد الأصلي.

• القبول:

ويكون صريحا يبلغ لطرفي العقد الأصليين أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك.

ثانيا : آثار مخالفة قواعد الشفعة.

يترتب بطلان العقد، فيما يخص كل من معاملة عقارية تمت على أرض فلاحية لم يتم فيها إجراء التصريح بنية التصرف من قبل البائع و المشتري، فلا يكون لهما أثر إتجاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن لهذا الأخير أن يطلب إبطال البيع و الحلول محل المشتري بأثر رجعي و بدفعه ثمن عادل و هو ما جاءت به المادة 56 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹.

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص.220.222.

خلاصة الفصل الثاني:

من النقاط الجوهرية، أن الدولة تكتسب الأملاك العقارية بوسائل القانون الخاص المختلفة من عقد التبرع، الحيازة و التقادم الشراء والتبادل، ذلك أن كل عملية تقوم بها الدولة في هذا المجال تتميز بإجراءات و تمر بمراحل خاصة، و قد جعل المشرع الجزائري التركات التي لا وارث لها و كذا الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها كلها تؤول إلى الدولة لتدخل ضمن رصيدها العقاري كملك خاص.

تكتسب الدولة بالإضافة إلى الوسائل الخاصة للقانون الخاص، أملاكاً عقارية بوسائل أخرى، إعتبرها المشرع الجزائري وسائل إستثنائية تتمثل هذه الآليات في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث أقر المشرع حماية قانونية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم بالإضافة إلى تعويض عادل و منصف.

وفيما يخص الشفعة الإدارية لم ينظم المشرع أحكامها ولا الإجراءات المتبعة بشأنها، لا في قانون الأملاك الوطنية و لا في نص تنظيمي خاص، و عليه فإن الشريعة العامة في هذا المجال هي التي تطبق في الأخير، و يمكن القول أن هاتين الطريقتين تبقيان فعاليتين من أجل تعزيز رصيد الدولة من عقارات، لهدف إنجاز المشاريع ذات النفع العام.

خاتمة

خاتمة:

لقد حاولنا من خلال هذا البحث أن نسلط الضوء على موضوع من أهم الموضوعات المثيرة للجدل و المتعلق بالأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة من حيث مفهومها و طرق تكوينها.

فالتشريع العقاري الجزائري عرف توجهها جديدا معاكسا تماما لما كان عليه من قبل، و هذا بعد بداية التسعينيات و قد واكب جملة من الإصلاحات التي جاء بها دستور **1989** المعدل بالدستور **1996** حيث كرس مبدأ إزدواجية الأملاك الوطنية **1989** و ذلك وفقا للنهج الإقتصادي الليبرالي الذي تبنته الجزائر، جاء قانون الأملاك الوطنية رقم **30-90** ليساير النهج، و تبنى فكرة تقسيم الأملاك الوطنية إلى قسمين الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

تتمتع الدولة بحق الملكية على الأملاك العقارية الخاصة التي تحوزها حيث تتميز الملكية العقارية الخاصة للدولة بأنها تخضع لأحكام القانون الخاص من جهة و أحكام القانون العام من جهة أخرى و ذلك من حيث الخصائص و طرق الاكتساب، و للدولة أيضا حق التصرف في أملاكها العقارية بجميع أنواعها.

هذا و قد أقر قانون الأملاك الوطنية **30-90** المعدل بالقانون **14-08** طرقا لتكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة، قد تكتسب الدولة الأملاك بالطرق العادية، و قد تكتسبها بالطرق الإستثنائية ، ففي ما يخص الطرق العادية، تتبع الدولة هذه الأساليب من القانون المدني عند قيامها ببعض التصرفات مثل الشراء، التبادل لكون الدولة طرف فعالا فيها.

كما نص قانون الأملاك الوطنية المذكور إمكانية إكتساب الدولة الأملاك العقارية بالحيازة و التقادم حيث تمارس الدولة الحيازة و ذلك بوضع اليد على الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها، و التركات التي لا وارث لها هذا و تقول هذه الأملاك إلى الدولة بإجراءات قانونية خاصة.

وقد إعتبر قانون الأملاك الوطنية التبرعات التي تقدم للدولة و للمؤسسات العمومية التابعة لها سواء بطريق الوصية أو الهبة، من بين الوسائل التي تكتسب بها الأملاك العقارية .

أما الطرق الإستثنائية تتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تقوم الدولة بنزع أملاك تابعة للخواص من أجل النفع العام متبعة في ذلك إجراءات قانونية محددة، كما تعتبر الشفعة التي تمارسها الدولة سواء على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير كذلك طريقا هاما لإكتساب هذه الأملاك إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم إجراءاتها و بالتالي تبقى مجرد وسيلة مذكورة في قانون الأملاك الوطنية.

من خلال ما تعرضنا له يمكننا الخروج بالنتائج التالية:

- الدولة تمارس حق الملكية على الأملاك التي تحوزها و تكون خاضعة لنظام قانوني مختلط، يجمع بين القانون العام و القانون الخاص.
- قانون الأملاك الوطنية يسمح بالتحكم في الأملاك العقارية و التسيير الحسن لها من خلال إبرازه لفكرة الملكية .
- تحديد موقع الرصيد العقاري للدولة في ترسانة القوانين المنظمة للعقار في التشريع الجزائري .
- البحث عن مختلف الطرق التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية و تحديد الأحكام القانونية التي تخضع لها.

ومن خلال دراستنا لموضوع طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة ،خرجنا ببعض الإقتراحات ،التي رأيناها ضرورية وقد تساهم في خدمة الموضوع:

- إيجاد تعريف مستقل للأملاك الوطنية الخاصة بعيدا عن التعريفات التي جاء بها المشرع لقانون الأملاك الوطنية 30/90 و التي كانت كلها تعريفات للأملاك الوطنية الخاصة مقارنة بالأملاك الوطنية العامة.
- إيجاد معيار دقيق للتمييز بين الدومين العام و الدومين الخاص بدلا من الأخذ بعدد من المعايير المبعثرة في مجموعة من القوانين.
- إيجاد تعريف مستقل للشفعة ينطوي تحت حق الدولة في الأخذ بالشفعة من أجل إكتساب الأملاك العقارية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع.

الكتب:

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري الجديد ، حق الملكية ، الطبعة 3، بيروت ، لبنان ، 2000 .

- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة 2، دار هومة الجزائر ، 2000.

- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، 2011.

- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة 3 ، دار هومة ، 2007.

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الإلتزام بوجه عام للإثبات ، آثار الإلتزام ، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1967.

- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية ، الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة 5 ، 2006.

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة 6 ، دار هومة للطباعة و النشر ، بوزريعة ، الجزائر ، 2006 .

- عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، باتنة ، 2000 .

- محمد سلمان الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دار الفكر العربي ، بدون طبعة ، 1975.

الرسائل و البحوث الجامعية:

- آسيا حميدوش ، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون أملاك وطنية 90-30 ، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2009.

- إسمهان حمدي ، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي بن مهدي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، أم البواقي ، 2014.

- - أحمد برادي ، مذكرة ماجستير، التملك عن طريق التقادم ، آثارها في الشريعة الإسلامية و القانون المدني ، كلية الحقوق و العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر، 2008.
- - متوي عبد الكريم ، معزوزاً حمد ، القيود التي تلحق حق الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج تدرج ضمن متطلبات شهادة الماستر، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، تيسمسلت ، 2018.
- - غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية ، دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تلمسان 2013 .
- - بوشريط محمد ، عمون آكلي ، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مذكرة تخرج ، المدرسة العليا للقضاء ، 2007.
- - **المجلات العلمية :**
- أحمد رحماني ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة الإدارة ، المجلد 4 ، العدد 02 ، الجزائر 1994.
- - **محاضرات :**
- جطي خيرة ، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية ، أقيت على طلبة الماستر ، المركز الجامعي تيسمسلت كلية الحقوق ، 2016.
- المصادر القانونية:**
- دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 89-19.
- دستور 1996 الصادر بموجب إستفتاء 28/11/1996، الجريدة الرسمية عدد 76، سنة 1996، العدل بموجب القانون 16-01.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

- القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008.
- القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية ،العدد15 ،مؤرخة في 27 فبراير 2005 و الموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 04 مايو 2005، الجريدة الرسمية ،العدد43، المؤرخة في 23 يونيو 2005..
- قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، الصادر في 27/04/1991 المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد21 لسنة 1991..
- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 8 ماي 1991.
- القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.و المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد08، المؤرخة في 19/12/1987
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية ،الجمهورية الجزائرية، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل
- المرسوم التنفيذي 93/186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،الجريدة الرسمية ،الجمهورية الجزائرية ، عدد 51، الصادر في أوت 1993، المتمم بالمرسوم التنفيذي 08-202، المؤرخ في 07 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، عدد 39 الصادر في 13/07/2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، 408 المحدد لقواعد إحداث وكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003.

-القرار رقم 199301 المؤرخ في 06 نوفمبر 2001.

الفهرس

Sommaire

	الإهداء
	الشكر
	قائمة المختصرات
أ.....	مقدمة :
4.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة للدولة
11.....	المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية
7.....	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية وخصائصها
7.....	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية
11.....	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية
12.....	المطلب الثاني: عناصر الملكية العقارية و أصنافها.
12.....	الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية
13.....	الفرع الثاني: أصناف الملكية العقارية.
17.....	المبحث الثاني: الملكية العقارية الخاصة للدولة
17.....	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة للدولة
20.....	الفرع الثاني: الأحكام التي تخضع لها الأملاك الوطنية الخاصة و مكوناتها
24.....	المطلب الثاني: التمييز بين الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة عن الملكيات المشابهة لها
25.....	الفرع الأول: التمييز بين الدومين الخاص و الدومين العام
29.....	الفرع الثالث: التمييز بين الملكية العقارية الخاصة للدولة والملكية الوقفية.
32.....	خلاصة الفصل الأول

33	الفصل الثاني:آليات إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة.....
34	المبحث الأول: الطرق العادية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة
37	الفرع الثاني :الحيازة و التقادم.....
40	المطلب الثاني : مصادر الاكتساب الواردة في المادة 39 من قانون90-30.....
40	الفرع الأول : الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها.....
43	الفرع الثاني: الهبات والوصايا
46	المبحث الثاني : الطرق الإستثنائية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة
46	المطلب الأول :نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
46	الفرع الأول :مفهوم نزع الملكية من أجل منفعة عامة
48	الفرع الثاني :أطراف نزع الملكية :
49	الفرع الثالث:إجراءات نزع الملكية.....
53	المطلب الثاني: الأحكام الخاصة في حق الدولة بالأخذ بالشفعة.....
53	الفرع الأول:تعريف الشفعة الإدارية والطبيعة القانونية لها
58	الفرع الثاني:شروط ممارسة الدولة للشفعة و الأشخاص الممارسين لها.....
60	الفرع الثالث: إجراءات الشفعة الإدارية و أثارها:.....
62	خلاصة الفصل الثاني.....
64	خاتمة:.....
67	قائمة المصادر والمراجع.....

