"قواعد تكوين الأملاك الوطنية"

تختلف قواعد تكوين الأملاك الوطنية باختلاف أنواعها، حيث تختلف طرق اكتساب الأملاك الوطنية العمومية عن تلك التي تكتسب بها الأملاك الوطنية الخاصة، و هذا ما سنتطرق له فيما يلي:

أولا- قواعد تكوين الأملاك الوطنية العمومية:

و تتمثل في طرق اكتساب الأملاك الوطنية لصفة العمومية، و طرق تجريدها من هذه الصفة، أي إخراجها من دائرة الأملاك الوطنية العمومية.

1- طرق اكتساب الأملاك الوطنية صفة العمومية:

يقصد بعملية اكتساب الأملاك لصفة العمومية، العمل القانوني أو المادي الذي على أساسه يضم الملك سواء كان طبيعيا أو اصطناعيا للأملاك العامة، حيث نصت المادة 41 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي: "**تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية و بفعل الطبيعة**".

و الملك سواء كان منقولا أو عقارا فانه يدخل ضمن قائمة الأملاك الوطنية العمومية بتخصيصه للمنفعة العامة، أي أن التخصيص هو مناط اكتساب صفة العمومية، و هو الإجراء المادي أو القانوني الذي بناءا عليه، يخرج ملك معين من صنف الأملاك الخاصة، و يتم إدراجه ضمن دائرة الأملاك العمومية .

و حتى يتم إدراج ملك معين ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فانه يجب ان يكون ملكا للدولة او الجماعات المحلية كشرط مسبق ، كما أن آليات إدراج الملك تختلف حسب طبيعة هذا الملك، ان كان طبيعيا او اصطناعيا، فالأملاك الوطنية الطبيعية يتم إدراجها ضمن دائرة الأملاك الوطنية العمومية عن طريق "**إجراء تعيين الحدود**" ، أما الأملاك الوطنية الاصطناعية فانه يتم إدراجها ضمن دائرة الأملاك الوطنية العمومية عن طريق "**إجراء التصنيف**"، كما خص المشرع الأملاك الوطنية الاصطناعية في مجال الطرق العمومية بإجراء آخر إضافة لإجراء التصنيف و هو "**إجراء الاصطفاف أو التصفيف**"،

و سنتطرق لهذه الطرق أو الآليات فيما يلي:

أ- **إجراء تعيين الحدود:**

عرف قانون الأملاك الوطنية تعيين الحدود في المادة 47 منه كما يلي: " **معاينة السلطة المختصة لحدود الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية**"، و يعتبر تعيين الحدود عملية إدارية تصدر عن السلطة المختصة لإثبات الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية عن طريق إصدارها لقرار إداري، و هذا القرار له أثر كاشف فقط كون هذه الأملاك موجودة بفعل الطبيعة، و تختلف عملية تعيين حدود الأملاك الطبيعة، حسب نوع الملك المراد إدراجه و تعيين حدوده.

*** تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية البحرية:**

تعين حدودها بتقدير حدود البحر من جهة الأرض، ابتداء من حد الشاطئ، الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة و في الظروف الجوية العادية. و تعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزء لا يتجزأ من الاملاك العمومية البحرية الطبيعية. يثبت الوالي المختص إقليميا ذلك بقرار بعد إجراء معاينة علنية، بناء على مبادرة من إدارة الشؤون البحرية أو إدارة الاملاك الوطنية أو بمبادرة مشتركة بينهما، و تقوم به المصلحة المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الاعلى ويتم إعداد محضر المعاينة بعد ذلك . و يجب تبليغ أصحاب الملكيات المجاورة، بإجراء المعاينة، لتسجيل ملاحظاتهم و حقوقهم و ادعاءاتهم حفاظا على حقوقهم، كما تؤخذ رأي المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا .و بانتهاء عملية المعاينة، يقوم الوالي بضبط الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية بقرار، و ذلك في حالة عدم وجود اعتراضات معتبرة من الأشخاص المعنية، أما في حالة وجودها، يتم **ضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير أو الوزراء المعنيين و بين الوزير المكلف بالمالية.**

*** تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية المائية:**

يتم تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية المائية وضبطها بقرار من الوالي، بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقا قويا دون أن يصل حد الفيضان، خلال السنة في الظروف الجوية العادية. و يتم ذلك خلال تحقيق إداري تقوم به المصالح المختصة في مجال الري و إدارة أملاك الدولة، و ذلك بحضور الأشخاص و المصالح المعنية الموجودة على مستوى الولاية، و بعد أخذ ملاحظاتهم

واعتراضاتهم، يتخذ الوالي قرار ضبط الحدود في حالة عدم وجود أي اعتراض، و يبلغ إلى الملاك المجاورين لمحل ضبط الحدود.

أما إذا سجلت اعتراضات معتبرة، و تعذر الوصول للتراضي، يتم ضبط الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالري و الوزير المكلف بالمالية، و الوزير أو الوزراء المعنيون، و يتم تبليغ المعنيين بذلك.

و بالنسبة للبحيرات و المستنقعات والسباخ و الغوط، فيضبط حدودها الوالي المختص إقليميا بقرار بعد القيام بتحقيق إداري، و ذلك على أساس أعلى مستوى تبلغه المياه التي يمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة، التي يقدر عمقها حسب خاصيات الجهة المعنية، و تبعا لحقوق الغير، الذين يمكنهم الاعتراض على ذلك، و يتم تبليغهم بقرار الوالي و الذي يكون لهم الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

ب- إجراء التصنيف:

عرفت المادة 1/71 من قانون الأملاك الوطنية إجراء التصنيف كما يلي: "عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية".

و لإجراء التصنيف يجب أن يتوفر في الملك المراد تصنيفه شرطين هما:

*أن يكون الملك المراد تصنيفه، ملكا للدولة، أو لإحدى الجماعات الإقليمية الأخرى.

*أن يكون هذا الملك مؤهلا و مهيأ للوظيفة المخصص لها، إذ لا تكون العقارات المقتناة جزء من الاملاك العمومية إلا بعد تهيئتها.

و إذا توفر الشرطان، تنفرد السلطة المختصة بإدراج الملك ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، فعلى سبيل المثال يتم تصنيف العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة ضمن أملاكها العمومية، بناء على قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليميا، و ذلك بناء على اقتراح رئيس المصلحة المعنية، بعد استشارة مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا. و يتم إثبات الإدراج في الاملاك العمومية بمحضر، تعده إدارة الاملاك الوطنية بمشاركة ممثلي المصالح المعنية.

ج- إجراء الاصطفاف (التصفيف):

هو إجراء وضعه المشرع الجزائري لضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق العمومية ، و قد نصت عليه المادة 71 من قانون الأملاك الوطنية و التي جاء فيها ما يلي: " **هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية و الملكيات المجاورة**"، و كذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم (14-249)، حيث جاء فيها ما يلي: "**التصفيف هو العمل الذي تضبط به الإدارة حد طرق المواصلات و حدود الملكيات المجاورة.**"

و هناك نوعين من الاصطفاف:

***المخطط العام للاصطفاف (التصميم العام للاصطفاف):** يحدد هذا المخطط حدود إحدى أو مجموعة من الطرق، حيث يتميز بالطابع التحديدي، و يكون إجباريا في الطرق الواقعة داخل التجمعات السكانية، و ذلك لتفادي اعتداء عليها من قبل الملاك المجاورين لها، بضمهم جزءا منها إلى ملكيتهم الخاصة.

***الاصطفاف الفردي:** يتمتع الاصطفاف الفردي بطابع تصريحي، فهو يبين للمجاورين حدود الطريق و حدود ممتلكاتهم، و يكون بناءا على طلبهم، و لا يكون للإدارة إلا تثبيت الحدود التي عينتها في مخططات الاصطفاف العامة.

2- تجريد الأملاك الوطنية من صفتها العمومية:

إذا كان الملك يكتسب صفة العمومية بتخصيصه للمنفعة العامة، فإنه يفقد هذه الصفة ، بإنهاء تخصيصه و تجريده منها و ذلك وفقا لقاعدة توازي الأشكال، أي أن إنهاء التخصيص يصدر عن نفس الجهة التي أقرت التخصيص، وبنفس الوسيلة القانونية أو أعلى منها، و هذا مراعاة لمبدأ تدرج القواعد القانونية، ما لم يحدد المشرع الطبيعة القانونية للعمل الصادر بالتجريد .فبالنسبة للاملاك العمومية الطبيعية التي يتم إدراجها بفعل الطبيعة، فإن فقدانها لصفة العمومية يكون أيضا بفعل الطبيعة التي قد تغير من طبيعتها و تجعلها لا تؤدي الغرض المخصصة له.

و إذا أصدرت الإدارة قرارا بإنهاء التخصيص، فانه يكون تصريحا فقط على غرار قرار تخصيصها، لأن غرض التخصيص انتهى بفعل الطبيعة، و لا يترك ذلك مجالا للسلطة التقديرية.

للسلطة المختصة، إذ أن الملك الذي فقد صفته العمومية بفعل الطبيعية، يدخل ضمن الاملاك الخاصة للجهة المالكة، إلا في حالة واحدة يعود فيها هذا الملك إلى الخواص، إذا كانت الطبيعة قد انتزعته من مالكه .

كما أن الثروات الطبيعية تفقد صفتها العمومية بنضوب مخزونها كحقول البترول مثال، و بهذا تدرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة.

أما بالنسبة للاملاك العمومية الاصطناعية، فتفقد صفتها العمومية بنفس العمل القانوني الذي أكسبها هذه الصفة، فما دام أن الاملاك الاصطناعية يتم إدراجها ضمن الاملاك العمومية بآلية التصنيف، فإن إخراجها من قائمة الاملاك العمومية يكون بموجب قرار إلغاء التصنيف، و الذي يصد رعن نفس السلطة التي أصدرت قرار التصنيف، و بنفس الوسيلة القانونية و بنفس الإجراءات، وفقا لقاعدة توازي الأشكال .

إذ أن الأصل في الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية، أن تكون مملوكة لها ملكية خاصة، و بتخصيصها تدرج ضممن الأملاك العمومية، و بإلغاء تخصيصها تعود للأملاك الخاصة من جديد.

ثانيا- طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة:

تتعدد طرق اكتساب الدولة و الجماعات المحلية لأملاكها الخاصة:

* فقد تكون بطرق القانون الخاص التي تسري على كافة الأشخاص، و التي تنظمها القوانين العادية و هي: **الشراء، التبادل، الهبات، الوصايا، الحيازة، و التبرعات.**

* كما قد تكون بطرق القانون العام، و التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية في المادة 26 و المواد من 38 الى 58، و هذه الطرق تخص الدولة و جماعاتها المحلية فقط، و قد تكون بعوض أو بالمجان و سنتناولها بالشرح فيما يلي:

1- طرق القانون العام لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعوض:

قد تلجأ الإدارة في سبيل اكتساب الاملاك الوطنية الخاصة إلى استخدام وسائل استثنائية جبرية كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما قد تلجأ لممارسة حقها في الشفعة المضمونة دستوريا.

أ-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

و هو إجراء خطير لمساسه بالملكية الخاصة، و قد عرف المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها "**طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية** ".

و يعرفه الفقه بانه "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض مما يناله من ضرر ."
و تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعدة مراحل و هي:

* **الإعلان عن المنفعة العمومية:** يقوم المستفيد بتقديم ملف يتضمن التصريحات اللازمة إلى الوالي المختص، الذي يقوم بعد دراسته بتعيين لجنة تحقيق، و التي يتعين عليها تقديم نتائج التحقيق في أجل 15 يوما بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية . ثم يصدر بناء عليها قرار الاعلان عن المنفعة العمومية.

* **تعيين الحقوق العقارية و تشخيص أصحابها:** خلال 15 يوما التي تلي نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يقوم الوالي بإصدار قرار بتعيين خبير يسمى "المحافظ المحقق"، قصد إنجاز التحقيق الجزئي الذي يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات و الحقوق العقارية تحديدا دقيقا، و بحضور الأشخاص المعنيين للاستعانة بهم و إبداء اعتراضاتهم. و بعد إنهاء مهامه يقوم بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي.

* **تقدير قيمة الممتلكات و الحقوق العقارية:** بعد استلام الوالي ملف التحقيق الجزئي، يرسله إلى مصالح إدارة الاملاك الوطنية، قصد تحديد تعويضات نزع الملكية و التي يجب أن تكون عادلة و منصفة، و تغطي كامل الأضرار الناشئة عن نزع الملكية، و تحدد وفقا للقيمة الحقيقية للاملاك، و لا يشترط فيها أن تكون نقدية و إنما يمكن أن تكون عينية.

* **بيع الممتلكات و الحقوق:** يصدر الوالي المختص إقليميا قرار التنازل عن الاملاك و الحقوق موضوع نزع الملكية، استناد إلى تقرير التعويض الذي أعدته مصالح إدارة الاملاك الوطنية، و يبلغ هذا القرار إلى كل مالك أو صاحب حق عيني معني بعملية نزع الملكية، مع إيداع مبلغ التعويض المخصص لهم لدى الخزينة العمومية للولاية، و في حالة عدم اقتناعهم سواء بنزع الملكية أو بمبلغ التعويض، يمكنهم رفع دعوى أمام القاضي الإداري في غضون شهر من تاريخ التبليغ .

* **إصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية:** يصدر الوالي قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إذا حصل اتفاق بالتراضي، أو عند انقضاء أجل الطعن في قرار التنازل، أو إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، و يقوم بتبليغ هذا القرار للشخص المنزوعة ملكيته و المستفيد من نزع الملكية، و ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، على أن يسجل هذا القرار و يشهر في المحافظة العقارية، و بذلك يتم إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم على إخلاء هذا الملك تحت طائلة توقيع عقوبات عليهم .

ب- حق الشفعة:

و هي حلول شخص مكان مشتري العقار المبيع قبل انتقال ملكيته، وعرفها المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني كما يلي: "**الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...**"

و يثبت حق الشفعة لثالث فئات هم:

-مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

و قد اعتبرت الدولة و الجماعات المحلية شفيعا ممتازا، بموجب المادة 71 من قانون التوجيه العقاري، حيث أعطتها الأسبقية في استعمال حق الشفعة على باقي الشفعاء المذكورين في المادة أعلاه، و هذا لتوفير الحاجات ذات المصلحة العامة.

2- طرق القانون العام لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالمجان: و تتمثل فيما يلي:

أ- التركات الشاغرة:

تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، أو تخلى أحد الورثة عن حصته و قد حدد المشرع الجزائري هذه الحالات فيما يلي:

* **انعدام المالك أو الوارث:** تعتبر الأملاك التي لا صاحب لها أو التي توفي مالكها دون أن يترك وارثا، أمالكا للدولة ، غير أنه لا يتم إدراجها بقوة القانون، و إنما تتطلب إجراءات خاصة يجب إتباعها.

* **تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة:** إذا تخلى أحد الورثة عن حصته في التركة، يحق للدولة الممثلة في الوالي أن تلجأ للقضاء، لإثبات هذا التخلي بعد إجراء تحقيق بشأنه، ثم تعين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على النصيب المتخلى عنه، و يتم تسليم هذه الأملاك بعد صدور حكم قضائي يقضي بالشغور.

* **أمالك المفقودين أو الغائبين:** و قد نصت على هذه الحالة المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم (12-427) الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

* **الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية:** أضاف المشرع الجزائري هذه الحالة في المادة 15 من القانون (08-14) المعدل و المتمم لقانون الأملاك الوطنية، و اشترط فيها أن لا تكون هذه الأراضي محل حيازة هادئة مستمرة و دون التباس منذ 15 سنة على الأقل من تاريخ نشر هذا القانون.

ب-الحطام والكنوز:

عرف المشرع الجزائري الحطام بأنه تلك الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، و كذا التي يكون مالكها مجهولا، و الحطام قد يكون مثلا، عبارة عن سيارات موضوعة في حظائر الحجز و تركها ملكيها، فهنا تسلم إلى مصالح إدارة أملاك الدولة لبيعها، على أن يعود عائدها إلى الخزينة العمومية.

و بالنسبة لحطام السفن، يوضع الحطام المكتشف تحت حماية و رعاية السلطة الإدارية البحرية التي تتخذ الإجراءات اللازمة، لاسيما إذا كان مالكه مجهولا فتتكفل بعملية الإشهار و ذلك بإلصاق تبليغ في جميع

المناطق البحرية و نشره في الصحافة، و عندما يتم التعرف على المالك يتم تبليغه، و تمنح له مدة "3أشهر" ابتداء من تاريخ التبليغ لاسترداد الحطام.

أما بالنسبة للأشياء التي يعثر عليها في الطريق العمومي، و التي لم ترد إلى مالكها بعد مرور المدة محددة قانونا ابتداءا من إيداعها لدى محافظة الشرطة أو كتابة المجلس الشعبي البلدي، تسلم بانقضاء هذه المدة إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد بيعها، على أن يعود عائد البيع إلى الخزينة العمومية.

و كذلك تعتبر الدولة مالكة للكنوز التي تكتشف في أحد توابع الاملاك الوطنية، و تمتد ملكيتها إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها و التي تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري .