

الاجابة النموذجية عن الرقابة العادية في مقياس الأملاك الوطنيةالجواب عن السؤال الأول:

الطبيعة القانونية للأملاك التالية: الاجابة تستخلص وفقا ما تم شرحه ودراسته

- 1- مساكن الأعوان الموجودة خارج مشتملات السكك الحديدية: تعتبر أملاك وطنية عمومية اصطناعية إذا كانت مرتبطة بالاستغلال المباشر للسكة الحديدية. (1 ن)
- 2- سيارة تمت مصادرتها: أملاك وطنية خاصة في حالة المصادرة عليها بحكم قضائي نهائي (1 ن).
- 3- قلادة ذهبية قديمة: تدخل ضمن أملاك وطنية خاصة، وتعتبر كنزا إذا كانت مخفية أو مدفونة وتم اكتشافها وإذا كانت ذات قيمة تاريخية أو فنية، لكن إذا كانت قلادة عادية فتعتبر خطأما. (0.5 ن).
- 4- منارات الموانئ: أملاك وطنية عمومية اصطناعية (0.5 ن).
- 5- وفقا للمادة 49 من القانون 90-30؛ أن كل الودائع المالية والأرصدة المودعة في البنوك إذا لم يتم إجراء أية عملية عليها، ولم يطالب بها أي أحد من ذوي الحقوق طوال 15 سنة تعد أملاكا لا صاحب لها، وتكيف على أنها أملاك وطنية خاصة (1 ن).
- 6- آلة طبية امتلكتها تابعة لمستشفى: أصبحت غير صالحة لخدمة المرفق العام، يتم الغاء تخصيصها، وتباع على أساس أملاك وطنية خاصة (1 ن).

الجواب عن السؤال الثاني: (6 ن)

أ- يرتبط مبدأ أو خاصية عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية بفكرة النظام العام، ومفاده إخراج هذه الأملاك من كل التعاملات القانونية، فلا يجوز للأشخاص العامة ما دامت صفة العمومية قائمة اجراء أي تصرفات ناقلة للملكية لأملكها العمومية، وإلا شاب تصرفها البطلان المطلق، حتى لو استوفى العقد اجراءات الإشهار العقاري، وللقاضي النطق من تلقاء نفسه بهذا البطلان لتعلق الخاصية بالنظام العام.

ب- التصنيف؛ هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك العمومية الاصطناعية.

ج- تعد الأموال التي تؤول للدولة أو مصالحها الناتجة عن تجزئة حق الملكية إحدى طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

د- يجب على من يتبادل عقارا مثقالا بتسجيلات رهنية اثبات ابطالها وشطبها خلال 3 الأشهر الموالية للإشعار المبلغ به من قبل مصالح أملاك الدولة وإلا لا يمكن تحرير عقد التبادل.

هـ- يعد كل من عقد الايجار وعقد التخصيص أحد التصرفات غير الناقلة للملكية للأملاك الخاصة للدولة، غير أن التخصيص محصور لأشخاص القانون العام، بينما يخضع الايجار لأشخاص القانون العام وأشخاص القانون الخاص.

و- يرتبط ارتياد الشواطئ والغابات لمبدأ حرية استعمال الأملاك الوطنية العمومية المخصصة للجميع استعمالا عاديا، فتخول الحرية دخول الغابات والتنزه فيها، وكذا دخول شواطئ البحر والمرور والتوقف والسباحة ضمن الحدود المنصوص عليها وفقا للقانون.

الجواب عن السؤال الثالث: (9 ن)

أ- يعرف التقييم العقاري على أنه؛ عملية تقيّم قيمة العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية بناء على دراسة المكان وطبيعة وحالة العقار لغرض بيعه، وتُعرف كذلك على أنها عملية قانونية وتقنية يقوم بها أشخاص مؤهلون معتمدين على معايير معينة لتحديد الثمن الحقيقي للعقار. وهناك طريقة مثلى لتقييم هذا المسكن وهي طريقة الإهلاك، فيحسب عمر العقار المبني ب 70 سنة، وتُحدد عوامل هبوط قيمة المبني بحسب عمره، وتكلفة الترميم، والحاجة إلى تصليحات بسيطة أو معقدة، فيحسب معدل الترميم كل سنة ب 1%، على أن لا تتجاوز النسبة 55%، بمعنى أن المسكن محل القضية عمره 70 سنة، نحسب معدل الترميم ل 55 سنة فقط بمعدل 55% كحد لأقصى.

ب-تعتبر الإجراءات المتبعة غير صحيحة، لأنه تباع الأملاك الخاصة للدولة لفائدة القنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، إذ كان من الواجب أن تتصل القنصلية المصرية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب القنصلية، وليس بالوزير المكلف بالمالية مباشرة، ولا يمكن لها الاحتجاج بالجوار بصغر مساحة العقار ولا انعدام الفائدة من استعماله، لأنه حق للخواص من المواطنين الجزائريين فقط طبقا لنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12.

ج-يقصد برخصة الوقوف؛ ترخيص إداري يشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها، وتسلم لمستفيد معين اسميا. (يمكن أن تكون الرخصة: رخصة طريق).

ويعتبر سحب رخصة الوقوف لأنيس في هذه القضية صحيحا وبسبب مشروع، ولا يمكن له رفع دعوى قضائية والمطالبة بالتعويض، والسبب في ذلك أن الأصل في السحب قبل الأجل المعلوم قد يترتب عليه دفع تعويض للمستفيد الذي انتزعت منه الرخصة إذا كان هذا السحب لكون نفقات أنابيب الماء والكهرباء والغاز والخطوط الهاتفية تستهلك خلال فترة طويلة. (م 74 من المرسوم 427-12)

د-تعيين الحدود هو قرار إداري تصريحي ليس له أثر منشأ، يقتصر على كشف الظواهر الطبيعية، وتحديد الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، ويثبت القرار أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العمومية بسبب الظواهر الطبيعية، وبعد اخبار الملاك المجاورون الخواص بإجراء المعاينة، يمكن تسجيل ملاحظاتهم وادعاءاتهم واعتراضاتهم في سجل خاص، وفي حالة انعدام التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني والوزير المكلف بالمالية، وما على الملاك الخواص إلا اللجوء للقضاء الإداري لطلب التعويض.

بالتوفيق د / راضية بن زكري