الأساليب الحديثة في إنجاز وتسيير المرفق العام؛ عقد البوت – نموذجا –

د. مبخوتة أحمد، أستاذ محاضر(أ)
زبار بن يمينة، باحث في الحقوق، مناد الطاهر، باحث في الحقوق
المركز الجامعي تيسمسيلت،

ملخص:

عرف أسلوب الامتياز تطورًا شهده العالم نهاية القرن العشرين تماشيًا ومتطلبات الحياة الاجتماعية والاقتصادية لتتجسد صورته في نظام تعاقدي يتميز بالتعقيد في الإجراءات والتنويع في الاتفاقات وتوسيع نطاق التعاقد مستهدفا تحسين الخدمات واستمراريتها مع فرض تكنولوجيات حديثة لتطوير أداء المرافق العامة مما انعكس على مفهوم العقود الإدارية، تمخضت عنها عقود المشاركة بين القطاع العام والقطاع الخاص تشجيعا للاستثمار وحركة الأموال بدخول الاقتصاد الحرّ حيث يعد عقد البوت صورة أساسية في هذا السياق وقد أثار إشكالات قانونية كبيرة في تكييف طابعه القانوني.

مقدمة:

تتنوع متطلبات الأفراد وحاجاتهم كما تتعدد المجالات في المجتمعات النامية منها والمتطورة على حدّ السواء، وسعيًا من الحكومات إلى تحقيق النفع العام وتلبية الأساسيات وتحقيق الرّفاه للأفراد كان عليها تنشيط المشاريع التنموية والإستراتيجية، وبما أن معظم الدول تعاني من نقص في التدفق المالي انصرف التوجه إلى البحث عن أساليب أخرى للتمويل، ومنه اللّجوء إلى رأس مال خارج ميزانيات الدول، فتزايدت الاستعانة بالمشروعات الخاصة قصد تخفيف الأعباء المالية التي تدفع بالدولة إلى الاقتراض وزيادة مديونيتها مستهدفة بذلك الترقية والتنمية[1]، وقصد تحقيق النّفع العام وحماية ميزانية الدولة في مقابل تنفيذ مشاريع البنية التحتية تمت الاستجابة إلى صيغ تعاقدية تتوافق والمتطلبات الآنية والمستقبلية من جهة وبناء المشاريع الإستراتيجية والقومية من جهة أخرى، وهو ما يتجسد في التعاقدات الرفيعة المستوى المندرجة تحت مسمى عقود البوت B.O.T، ومنه نطرح الإشكالية حول طبيعة النظام القانوني لهذه الصورة المستحدثة في أساليب تسيير و إدارة المرافق العمومية.

للإجابة على هذه الإشكالية ومن أجل إزالة الغموض نتطرق إلى مفهوم وعناصر عقد البوت (المبحث الأول) ثم النظام القانوني للتعاقد بنظام البوت (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية عقد البوت

منذ قيام هياكل الدولة وكيانها أنيطت بمهام إنشاء وتأهيل وتسيير البنية التحتية ومع التزايد الطردي للمتطلبات كان من الضروري تطور علاقة الدولة بأطراف أخرى منشئة بذلك نظام تعاقدي حديث (المطلب الأول) يواكب تطور علاقات التعاون، وبالتالي يندرج ضمن نشاط الدولة ممّا يؤهله إلى

[1] – محمد عاطف البنا، العقود الإدارية، ملتزم الطبع و النشر، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، القاهرة، سنة 2007، ص77.

وجوب توفر عناصر لقيام وصحة التعاقد ضمانا للمصلحة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البوت

بانتشار عقود الامتياز في القرن التاسع عشر تطورت العلاقات التعاقدية وكذا طرق تسيير المرافق العامة حسب تقرير منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، بحيث توسعت تدخلات الخواص في مجالات كانت تباشرها الدولة حصرا (الفرع الأول)، فتنازلت الدولة بذلك على بعض من سلطتها العامة لأجل عقد اتفاقات مع المتعاملين بغية تحقيق المصلحة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة و تعريف عقد البوت

في بداية الثمانينيات أطلق " **أوزال تورجوت** " إستراتيجية التنمية الاقتصادية في تركيا وأسند أشغال البنية الأساسية إلى القطاع الخاص، حيث دفع بالاقتصاد التركي إلى الرقي والازدهار والخروج من مأزق الأزمة الاقتصادية وانتهجت الدول المتقدمة هذه الإستراتيجية ليتوسع نطاق الامتياز بتولي المؤسسات المتعددة الجنسيات بناء وتشغيل المرافق العامة في الدول المنتجة للبترول، ما أدى إلى إحلال طرق التزام ذات اتفاقيات رفيعة المستوى تشمل البنية الأساسية كالنقل– البناء– الكهرباء– استغلال الموارد المائية [1].

أولا : نشأة عقد البوت

عرفت البلدان المتقدمة نجاحا في الشراكة خاصة أمريكا، شمال أوربا الغربية، وآسيا الشرقية، أين تمّ اللّجوء إلى التعاقدات الدولية لاستملاك الاستثمارات في أقاليم الدول النامية وبالتالي فرض برامج استثمارية وطرق منهجية لضمان رؤوس الأموال التي لا تتوفر عليها البلدان النامية وهو ما أدى إلى رفع طلبات من أجل تدخل صندوق النقد الدولي (F.M.I) والبنك العالمي (B.M) للمساعدة وإعادة توجيه الاقتصاد[2]، كما حدث في اليابان في مجال النقل بالسكك الحديدية عن طريق عقود البوت، هذه الأخيرة التي سوف نعرفها[3].

ثانيا : تعريف عقد البوت

عقد البوت هو اتفاق بين طرفين أو أكثر قصد تنفيذ التزامات مقابل تحصيل عائدات– المبالغ المتأتية من استثمار وتشمل الأرباح والفائض في القيمة وأرباح الأسهم والفوائد والإتاوات والمكافآت–، ومنه نتساءل عن المقصود بعقد البوت هذا ما يتم التطرق إليه من خلال التعريف اللّغوي والاصطلاحي.

1)– التعريف اللغوي لعقد البوت:

جاء في لسان العرب مصطلح عقد، والعقد نقيض الحِلّ، عقَد يعقِد عقدا، ويعني العهد، تعاقد القوم أي تعاهدوا، وقوله تعالى بعد بسم الله الرحمان

---

[1] - Jeffry delmon, partenariat public-privé dans le secteur des infrastructures, guide pratique à l'intention des decideurs publics, the world bank, publicprivate infrastructure advisory facility, 2010, p 111.

[2] -Euloge Anicet Nkounkou, les projets Build, opérate and transfert (BOT),une démarche contractuelle efficace dans les investissements internationaux, these de doctorat, université de montréal, faculté de droit, année 2002, p 22 et 23.

3 -EGIS :International consulting & project management, Rapport final, les transports ferroviaires japonaises, la politique d'innovation technologiques dans le contexte de la privatisation, predit 1996-2000, recherche stratigiques , paris le 14-09-1998 , pp38 et 39

الرحيم "يا أيّها الذين آمنوا أوفوا بالعقود"[1]، والمعاقدة: تعني المعاهدة والميثاق والوصية والأمر[2]، مع إضافة الحروف الأولى من الكلمات الثلاثة-Build Opérate-Transfer (B.O.T) باللّغة الإنجليزية وهي التي تعني البناء أو التشييد-التشغيل أو التسيير-النقل أو تحويل[3]، ولكون هذا الأسلوب ظهر في الدول الغربية أخذت به الدول العربية.

2)- التعريف الاصطلاحي لعقد البوت:

يعرف عقد B.o.t فقها على أنه أسلوب تعاقدي يجمع بين قطاع عام –الدولة- وقطاع عام أو خاص وطني أو أجنبي بهدف تمويل وإنشاء المرفق العام وتشغيله لمدة معلومة ثم نقل ملكيته إلى الدولة[4]، وعرفته منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية على أنه اتفاق يتولى أحد الأشخاص من القانون الخاص تصميم، تمويل، إنشاء، تشغيل وصيانة مرفق في الدولة لفترة زمنية محدودة مع فرض رسوم تقع على عاتق المنتفعين دون أن تتجاوز ما تم الاتفاق عليه في العقد والذي يقصد منه استرجاع أمواله مع العائدات والفوائد وتلتزم هاته الشخصية بإعادة المرفق العام للدولة دون مقابل[5].

يستشف من هذه التعاريف أن العقد الذي يتم التعاقد فيه بهذا النظام (B.O.T) هو منح امتياز تعهد به الحكومة إلى طرف آخر لأجل إنشاء مرفق عام في مدة محدودة، على أن يقوم هذا الطرف بالبناء والتشغيل والإدارة بالإضافة إلى الصيانة من أجل استمرارية المرفق العام بحيث تسترد تكاليفه وتحقيق أرباحه ثم ينقل ملكيته إلى الحكومة دون مقابل في نهاية المدة المتفق عليها وفقا للعقد المبرم.

الفرع الثاني: خصائص عقد البوت

على اعتبار أن العقود الإدارية متميزة بخاصية السلطة العامة حماية للمصلحة العامة والمرفق العام كون العقود تباشرها الدولة كطرف أساسي وقد تتخلى الدولة عن سلطتها العامة في التعاقد بنظام البوت فتعبر في العقد عن توافق إرادتين أو أكثر حين يتعلق الأمر بتوفير مرفق عام دون الإخلال بالنظام العام، فتعقد الدولة اتفاقات ملزمة للجانبين لتمويل المشاريع الحكومية دون تكلفة من ميزانية الدولة.

أولا: نظام تعاقدي

---

[1] – الآية 01، سورة المائدة.

[2] – ابن منظور، لسان العرب، المجلد التاسع، دار التوفيقية للتراث للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2009، ص 356، 516.

3- ماهر محمد حامد، النظام القانوني لعقود الإنشاء والتشغيل وإعادة المشروع، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2005، ص17.

4 – طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقا لنظام البوت، مجلة الشريعة والقانون، العدد36، سلطنة عمان، أكتوبر 2008، ص 51.

وكذلك: عدنان عبد الهادي وحسن حسان، أحكام العقود الصورية في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية غزة، كلية الشريعة والقانون، فلسطين، سنة 2006، ص 114.

5 – أسامة أحمد عبد النعيمات، الاتجاهات الحديثة في خصخصة المرافق العامة في الأردن، الملتقى الدولي الأول، المرفق العمومي في الجزائر ورهاناته كأداة لخدمة المواطن – دراسة قانونية وعملية – جامعة الجيلالي بونعامة- خميس مليانة، سنة 2015، ص 102.

يتم التعاقد لإنجاز والتشغيل لمدة زمنية محدودة يتم خلالها استرداد التكاليف مع تحصيل الأرباح ثم إعادة المشروع إلى الدولة، حيث يحدث هذا التعاقد آثارا قانونية، كما يعتبر أنه تنظيم اقتصادي يلتزم المستثمر بتنفيذ اتفاقات وتعاقدات أخرى (اتفاقات الترخيص، التمويل، الصيانة ...) على أن يبقى النظام أساس توافق الإرادتين بالإيجاب والقبول[1].

ثانيا: عقد ملزم للجانبين

تنشأ الالتزامات والحقوق متقابلة لكافة الأطراف، فتلتزم الإدارة بتسليم موقع المشروع للمستثمر مع عدم السماح لمستثمرين آخرين أو تمكينهم من مشاريع مماثلة –مشروع حصري– ويكون في مقابل ذلك التزام المتعاقد بإنشاء وتشغيل واستغلال المشروع وفقا للمواصفات والمعايير المتفق عليها ثم تنقل الملكية عند نهاية المدة كما يلتزم بتوفير الخبرات والكفاءات الفنية والبشرية والمادية وتشغيل اليد العاملة المحلية إضافة إلى ضخّ السيولة للتداول واحترام قوانين وتنظيمات الدولة في تصريف العملة الصعبة[2].

ثالثا: عقود تمويل واستثمار خارج ميزانية الدولة

تسعى الحكومة إلى ترشيد النفقات وتوفير مصادر التمويل لدعم الموازنات المالية من جهة، ويهدف المتعاقد –الطرف الثاني– إلى الظفر بالمشروع تحقيقا لبناء وتشغيل واستغلال المرفق العام للحصول على عائدات وفوائد من جهة أخرى، فاللّجوء إلى التعاقد بهذا النظام يعني التمويل الخارجي المؤدي إلى خدمة الديون وفوائد القروض ما يدفع بالدولة صاحبة المشروع إلى إجراء الدراسات المعمقة والأعمال التحضيرية المسبقة وإبراز دراسة الجدوى للدخل المتوقع تحقيقه، وكذا ملائمة المصلحة العامة فتتجسد الدراسة في جدية التقديرات للمشروع[3].

المطلب الثاني: عناصر التعاقد بنظام البوت

يتميز عقد البوت بأنه عقد مبرم بين جهة عليا في الدولة مع أحد الأطراف سواء من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، فلا تقتصر على العناصر العامة (الفرع الأول) بل يتطلب التعامل بها بأكثر عناية في تكوينها أو تشكيلها مما يستدعي توفر عناصر خاصة بهذا النظام (الفرع الثاني)[4].

الفرع الأول: العناصر العامة للتعاقد بنظام البوت

1 – ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص43.

2– ناصر خليل جلال، عقد البوت بين القانون الخاص والقانون العام وأثره على استقطاب الاستثمارات – بحث مقارن – المؤتمر الثامن عشر لعقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، جامعة صلاح الدين كلية القانون والسياسة، العراق، ص22.

3 – عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك، الدورة التاسع عشر، منظمة المؤتمر الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، سنة 2003، ص10.

4– خالد بن سعود بن عبد الله الرشود، تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة في تعمير المرافق العامة والأوقاف، الدورة التاسعة عشر، منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي، سنة 2003، ص04 .

بتوافق الإرادات على إثر العلاقة التعاقدية تنشأ الحقوق و تعدل وتنقل وتزول مما يؤدي إلى وجوب توافر عناصر عامة [1].

أولا: الرضا:

تتجه إرادة الأطراف المتعاقدة إلى إحداث آثار قانونية وتكون الإدارة سليمة خالية من العيوب بتطابق الإيجاب والقبول من خلال تقديم العرض للاستثمار من طرف الدولة رغبة منها في إنجاز وتشغيل واستغلال المرفق العمومي لتقديم الخدمة العامة للجمهور ويعبر المستثمر عن إرادته بالمشاركة في الاختيار للفوز بالعرض القائم قصد الحصول عليه لتحقيق عائدات وأرباح.

ثانيا: المحل:

إن دراسة الأولوية والتحضيرات التي تباشرها الدولة قبل عرض طلبات المشاريع الاستثمارية المعنية بالتنمية الاقتصادية مؤكد على أنّها تتسم بالمشروعية وغير مخالفة للقانون ولا للنظام العام، وباعتبار الدولة الطرف الأساسي في التعاقد بنظام البوت تستكمل ذلك بالإجراءات الجوهرية المنصبة على عقار.

ثالثا: السبب:

كل طرف من الأطراف تكمن غايته في تحقيق أهدافه، فالدولة تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة ومن جهة أخرى يهدف المستثمر إلى الحصول على المقابل، هذا وقد أكد المشرع الجزائري في نص المادة 98 من القانون المدني على أن كل التزام مفترض فيه سببًا مشروعًا.

الفرع الثاني: العناصر الخاصة للتعاقد بنظام البوت

يعتبر عقد البوت B.O.T من العقود المركبة لتميزه بالعالمية ذات المجال الإقليمي غير المحدود فهو يتضمن العناصر الخاصة إلى جانب العناصر العامة[2].

أولا: أطراف العقد:

تشمل كل من الجهة المالكة المتمثلة في الدولة وهي الطرف الحائز للإقليم الذي يتم إنشاء و إنجاز المشروع في نطاقه حيث يمثلها شخص من أشخاص القانون العام، ويرى اتجاه أنه قد يوسع الطرف الممثل إلى الجهاز التابع للدولة الذي يعمل لحسابها مبررا ذلك بتخصصه في التنمية الاقتصادية مما يؤهله إلى القيام تحت رقابة وإشراف الدولة بإبرام العقد بأريحية اقتصادية وتقنية تحقيقا للمصلحة العامة، إلى جانب الطرف الآخر المتمثل في المستثمر سواء كان شخصا معنويا تم إنشاؤه وفقا لقوانين أحد الطرفين أو شخصا طبيعيا يحمل جنسية طرف متعاقد يتمثل في شركة المشروع و هي المؤهلة للتعاقد[3].

ثانيا: أرض المشروع:

هي الحيز الجغرافي الذي يقام عليه المشروع الذي من خلاله يتم تحقيق المصلحة العامة لأفراد المجتمع في

1- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2010، ص168 .

2 – خالد بن سعود بن عبدالله الرشود، مرجع سابق، ص04.

3 – صافي أحمد قاسم، الطبيعة القانونية لعقود الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص (P.P.P)، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2012، ص42.

الدولة والذي يتجسد عليه المرفق العام، ويُستثنى من ذلك الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات التوسع والمساحات السياحية والمواقع المنجمية والقطع الموجهة للترقية العقارية [1]، وفور تسلم الموقع يحق للمستثمر (شركة المشروع) استخدامه وبإمكانه أن يباشر أعمالا أو أشغالا تتناسب مع المشروع مع تحمل التكاليف والنفقات الناجمة عن ذلك لأجل تنفيذ المرفق العام كما لا يحق له استخدامه لأي غرض غير تلك المتفق عليها.

ثالثا: المشروع محل العقد:

هي كل الأموال المنقولة وغير المنقولة والإنشاءات والمعدات التي تجسد المشروع المتنافس عليه، وللحكومة الحق في إدخال التعديلات على الأعمال بالإضافة أو الحذف شريطة أن لا يؤثر سلبا على المتعامل أو إعاقة المصلحة العامة وفقا لإخطار يوجه إلى المتعامل ثم إصدار الأمر بتغيير نطاق العمل ليلتزم به جميع الأطراف[2].

رابعا: صيغة العقد:

هي الشكلية المفرغة في العقد الكتابي والمتضمنة الشروط والكيفيات والإجراءات التي يتم بها تنفيذ التزامات للأطراف والمنتفعين ويتضمن أيضا البنود المتعلقة بحل النزاعات التي قد تنشأ فور أو بعد إبرام العقد أو في نهايته عند إجراءات نقل أو تحويل المرفق العام إلى الدولة. وما تتميز به هذه الصورة من صفة الدولية خضوعها للقواعد العامة التي تحكم العقود التجارية باعتبار الإنشاء و التنفيذ يسند إلى شركات من جنسيات مختلفة يقتضي الاتفاق على لغة أو عدة لغات يتحرر بها العقد ومصطلحات معينة تلحق به تفاديا لوقوع الخلاف[3].

المبحث الثاني

النظام القانوني لعقود البوت

يعتبر عقد البوت في مظهره الخارجي أسلوب خوصصة محدودة دون بيع للنشاطات والمنشآت أما في مظهره الداخلي فهو تعاقد واتفاق بين أطراف تكون الدولة الطرف الأساسي فيه ابتداء من مباشرة إجراءات طلبات العروض إلى غاية تحويل أو نقل الملكية، والسؤال الذي يتبادر هو الإطار القانوني للعقد الأصلي والعقود الملحقة كاتفاقات الاستغلال والصيانة التي تتطلب تعدد الجوانب، فكيف يتم التكييف القانوني للعقد الأصلي؟، حيث تنصب توجيهات وتعليمات من الهيئة التنفيذية وقواعد قانونية من الهيئة التشريعية في الدولة تحتوي على قواعد تحكم العقد تلزم المتعامل على احترامها (المطلب الأول)[4] ومنه يتم تحديد وتمييز عدة صور (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقود البوت

1 – الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 53، المؤرخة في 30 أوت 2006.

2 – محمود محمد علي صبره، إعداد وصياغة العقود الحكومية، مكتب صبره للتأليف و الترجمة الجيزة، مصر، سنة2007، ص538.

3 – ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص214.

4 - Euloge Anicet nkounkou ,op cit , p 57.

تبلور عقد البوت كصورة من صور التعاقد الإداري لم يكن إلا نتيجة تطورات عرفتها حاجات الأفراد ومتطلباتهم في ظل رهانات التقدم الذي عرفته كافة المجالات- السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية- وبالتالي طبيعة النظام السياسي يفرض الواقع القانوني للتعاقد بنظام البوت في الدولة المستقبلة لتمتعها بامتياز السلطة العامة (أولا) من جهة أو أن الدولة تتخلى عن سلطتها بخضوعها لقواعد التجارة العالمية في التعاقد الدولي التجاري لأجل تحقيق النفع العام (ثانيا)، أم أن طبيعة هذا العقد لا يعبر إلاّ عن تنظيم اقتصادي (ثالثا) يتم من خلاله مواجهة تطور العالم الخارجي.

أولا: عقد البوت عقد إداري

يعدّ بعض الفقهاء أن عقد البوت صورة جديدة لعقد الامتياز الذي تمنحه الإدارة لمدة محددة، وللإدارة حق التسيير والتوجيه والرقابة وحق التعديل وفسخ العقد[1].

أما عمليا فالمتعاقدون يوضحون طبيعة العقد من خلال اتفاق كانعقاد الاختصاص للتحكيم في المنازعات مثلا، واختلفت الآراء حول تقييم عقد البوت، حيث يتوسط مركزه بين العقد المحدد والعقد الاحتمالي، فإذا التزمت الدولة بشراء خدمة المرفق بقيمة معينة مسبقًا يكون عقدًا محددًا أما إذا تُرِك للشركة الاستغلال وبيع الخدمة حسب الظروف التي يفرضها الواقع المستقبلي فهو عقد احتمالي، حيث يكفي لإنشاء الالتزام أن تتوافق الإرادات بالقبول والإيجاب ومنه تترتب على مبدأ سلطان الإرادة حرية التعاقد وتنفيذ الالتزامات[2].

ثانيا: عقد البوت من العقود الدولية والتجارية

يتصل العقد بالحرفة التجارية فتنشأ التزامات تجارية وتتواتر العمليات من خلال التنظيم المهني بمعية عنصر المضاربة المعتبرة من قبيل الأعمال التجارية القائمة على التداول والسعي إلى تحقيق الربحية هذا من جهة، ومن جهة أخرى سعى الدول الغربية إلى استغلال ثروات الدول النامية يجعل منها المسيطرة على مواردها الاقتصادية أين تتخلى الدولة عن سلطتها العامة بخضوعها لأساليب التجارة العالمية المتبعة لدى الشركات المتعددة الجنسيات للاستحواذ وإحكام السيطرة[3]، حيث دعى الفقهاء الغربيين إلى تدويل العقود الاستثمارية وإخضاعها إلى قواعد التجارة العالمية على أساس أن قواعد الدول النامية لا ترقى إلى مواجهة العمليات المعقدة والمركبة التي يتبعها المتعاقدين.

ثالثا: عقد البوت تنظيم اقتصادي

عدّ بعض الفقهاء القانونيين عقد البوت أنه من عقود التجارة الدولية كما يرى جانب آخر أنه تنظيم اقتصادي وليس عقدا أو اتفاقا ويرى جانب ثالث أنه

1 – علوات يقوتة، تطبيقات النظرية العامة للعقد الإداري، الصفقات العمومية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة، سنة2009، ص57.

2- حسن أحمد الشافعي، نظام مشروعات البناء الملكية التشغيل ونقل الملكية في التربية البدنية والرياضية، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، سنة 2007، ص92. وكذلك محمد أحمد غانم، مشروعات البنية الأساسية بنظام الB.O.T، أبو الخير للطباعة والتجليد، دون طبعة، الإسكندرية، مصر، سنة 2009، ص1030.

3 – أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار السلام للطباعة، الطبعة الرابعة، سنة 2004، ص300.

عقد إداري عادي يخضع إلى قواعد القانون الخاص لاعتباره لا يتضمن شروطا غير مألوفة، وأجمع آخرون أنه عقد ذو طبيعة خاصة لتضمنه قواعد وأحكام تقترب من العقود الإدارية – كعقد التوريد، عقد الأشغال العامة...–، ولكنه ينصب على مشاريع البنية التحتية تحديدا[1].

الفرع الثاني : القواعد التي تحكم عقد البوت

إن تدفق الأموال سواء من القطاع العام أو من القطاع الخاص يعبر عن استثمارات تتعلق أساسا بعقارات وتستهدف تحقيق المصلحة العامة و المساواة في تقديم الخدمات وفقا لقوانين الدولة المنصوص عليها في الدستور (أولا)، كما يتم الاهتمام بالمرفق العام بتنظيمات وتشريعات فرعية تصدر من السلطة التشريعية أو التنفيذية حسب الاختصاص[2] (ثانيا).

أولا: الأحكام الدستورية في التعاقد

تبنى المشرع الدستوري الجزائري في تعديل سنة 2016 بالقانون رقم 01/16 [3] في نص المادة 08 منه على القضاء على التفاوت الجهوي في التنمية وتشجيع بناء اقتصاد متنوع يثمن قدرات البلد كلها بالطرق والأساليب التي تسهل ترقية الاقتصاد في ظل سيادة الدولة والذي كان في زمن الحزب الواحد مقتصرا على المنظور الاشتراكي حسب نصوص المواد 21 و28 و29 من دستور1976، كما نص على أن تنظيم التجارة الخارجية من اختصاص الدولة وشروط ممارستها ورقابتها يحددها القانون، ونص في نص المادة37 أيضا على أن حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، وتعمل الدولة على تحسين المناخ وتشجيع الازدهار دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية، فقد فرضت النصوص الدستورية لما قبل 1989 النظام الاشتراكي إلى غاية الانفتاح السياسي والاجتماعي والاقتصادي أين تبنَّت الأحكام القائمة على التعددية الحزبية والتشارك مع القطاع الخاص، ليصدر على سبيل المثال المرسوم رقم 02-41 المؤرخ 14جانفي 2002 المتضمن المصادقة على اتفاقية امتياز استغلال خدمات النقل الجوي الممنوحة لشركة الطيران " أنتينيا للطيران " ودفتر شروط المرافق العامة[4].

بالنسبة للدستور المصري، اتجه بعض فقهاء القانون الدستوري إلى أن الدستور لم يُحضر تدخل القطاع الخاص مادام أن ذلك لا يؤدي إلى الإخلال بالمبادئ الاقتصادية[5]، ويرون أن الاستثمار بمختلف صوره ليس إلا أموالا تتدفق سواء عبأتها الدولة أو كوّنها القطاع الخاص، فبوجود قانون خاص يمنح

1 – محمد أحمد غانم، مرجع سابق، ص99-107.

2 – حسن أحمد الشافعي، تطبيقات معاصرة على مشروعات BOOT في التربية البدنية والرياضية، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2013، ص407.

3 – القانون رقم: 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016، ص07.

4 – المرسوم الرئاسي رقم 02-41، المؤرخ في 14جانفي2002، المتضمن المصادقة على اتفاقية امتياز استغلال خدمات النقل الجوي الممنوحة لشركة الطيران "أنتينيا للطيران" ودفتر شروط المرافق العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 04، المؤرخة في 16 جانفي 2002.

5 – المواد 27،28 و 29 من دستور 2014 لجمهورية مصر العربية.

الامتياز بنظام البوت يُخضع المرافق العامة إلى الترخيصات الحكومية التي من خلالها تسهر على بناءها وتشغيلها وسيرها باطراد لتفعيلها بنجاعة وجدية هدفها المصلحة العامة.

ثانيا: القواعد الفرعية التي تحكم عقود البوت

تبنى المشرع المصري من خلال القانون رقم 08 لسنة 1997 الضمانات والحوافز الاستثمارية واعتبارها من المبادئ الدستورية، حيث ورد في نص المادة 08 على أنه لا يجوز تأميم الشركات والمنشآت أو مصادرتها إلا بحكم قضائي، وفي نص المادة 09 على أنه لا يجوز بالطريق الإداري فرض حراسة على الشركات أو الحجر على أموالها أو الاستيلاء عليها أو مصادرتها، كما ورد في نص المادة 12 من القانون رقم 17 لسنة 2015 المتضمن تعديل القانون رقم 08 المذكور سابقا أن للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات لمباشرة نشاطها مهما كانت جنسية المساهمين و وجوب تضمن تراخيص الامتياز بيانا لأغراض المنح[1]، كما أن تشجيع المتعاملين المستثمرين لا يحبذون التدخل في تسعيرة منتجاتهم أو تحديد أرباحهم[2]، فقد أخضع المشرع المصري نظام البوت إلى أحكام القانون رقم 129 لسنة 1947 والقانون رقم 11 لسنة 1958 حيث نص على تحديد مدة الالتزام إلى ثلاثين سنة مع استناد منحه لقانون وأعطى للإدارة الحق في تقييم الأسعار مع تخصيص نسبة من صافي الأرباح لرأس المال، كما صدرت تشريعات أخرى منها قانون رقم100 لسنة 1996 المتعلق بإنشاء هيئة الكهرباء على أن هذه الأخيرة لها صلاحيات التعاقد والتصرفات مباشرة مع الغير دون التقيد بأحكام القانون رقم 129 لسنة 1947 ويراعى اختيار الملتزم في إطار المنافسة والعلانية كما وسع من المجال الزمني إلى 99 سنة دون الإخلال بسير وبانتظام وبإطراد المرفق العام، هذا وصدر القانون المتعلق بالطرق العامة والقانون رقم 03 لسنة 1997 المتعلق بمنح التزام المرافق العامة لإنشاء وإدارة واستغلال المطارات وأراضي النزول، فهذه القوانين لم تنص على كيفيات وتنظيم الالتزامات بل اكتفت بطريقة المنح والمدة الزمنية للاستغلال والأرباح المكتسبة من الشركات[3].

بالنسبة للمشرع الجزائري تبنى التعامل مع المعطيات الدولية من خلال الأمر رقم 95-04 المؤرخ في 1995/01/21 المتضمن الموافقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى والأمر رقم 95-05 المؤرخ في 1995/01/21 المتضمن الموافقة على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الاستثمارات يكون قد تبنى التعامل مع المعطيات الدولية، هذا و أكد صراحة على ذلك بصدور الأمر رقم 01-03

1 – القانون رقم 17 لسنة 2015، المتضمن تعديل أحكام القانون رقم 08 لسنة 1997، المتعلق بضمانات وحوافز الاستثمار، الجريدة الرسمية المصرية، العدد 11، سنة 2015.

2 – مي محمد عزت علي شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام البوت، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2010، ص 136.

3 – ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص 141 و 142.

المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار[1] حيث نص في المادة الثانية منه على أن المقصود بالاستثمار هو استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية، وتستفيد الاستثمارات من الحماية والضمانات القانونية والمالية، وجاء في نص المادة السادسة عشر منه أيضا على أنه لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية كما يترتب على هذه الأخيرة التعويض العادل، كما صدر الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتمّ التصديق على اتفاق التعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والولايات المتحدة الأمريكية في مجال العلوم والتكنولوجيا بالمرسوم الرئاسي رقم 06-402 المؤرخ في 2006/11/14، وتعززت المبادرات الجزائرية بالمرسوم الرئاسي رقم 06-404 المؤرخ في 2006/11/14 المتضمن التصديق على الاتفاق مع الجمهورية التونسية حول التشجيع والحماية المتبادلة، هذا وقصد ضبط البطاقية الوطنية للاستثمارات صدر المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 2017/03/05 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به وتكلّلت بالملاحق المتعلقة بالمزايا والإعفاءات قصد تشجيع المستثمرين وترقية الاستثمار ليصدر في نفس التاريخ المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة حيث ورد في نص المادة الثانية منه على خضوع الاستثمارات المستفيدة من المزايا الممنوحة للمتعاملين بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 2016/08/03 للمتابعة خلال فترة الإعفاء من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والإدارة الجبائية والجمركية وأملاك الدولة والصندوق الوطني للتأمينات[2].

المطلب الثاني: صور التعاقد بنظام البوت

التطورات الحديثة في تسيير شؤون الدولة أثبتت أن القطاع الخاص يسهم بصورة فعالة في تنمية الحياة

1 - الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد47، المؤرخة في 22 أوت2001.

2 - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد53، المؤرخة في30أوت2006. والمرسوم الرئاسي رقم 06-402 المؤرخ في 2006/11/14، المتضمن التصديق على اتفاق التعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والولايات المتحدة الأمريكية في مجال العلوم والتكنولوجيا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 73، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006. والمرسوم الرئاسي رقم 06-404 المؤرخ في 2006/11/14، المتضمن التصديق على الاتفاق مع الجمهورية التونسية حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد73، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006. والمرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 2017/03/05، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به،والمرسوم التنفيذي رقم 17-104 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 16، المؤرخة في 08 مارس2017.

الاجتماعية وتطوير الاقتصاد إلى جانب تحديث آلياته وتخفيف أعباء ميزانيات الحكومات بتدخله في مجال البناء والتشغيل لمشاريع البنية التحتية، بحيث تتنوع هته العقود بحسب الاتفاق بين الأطراف (الفرع الأول)، وبغية تحديد نطاق أنواع عقود البوت وضبط المهام والإجراءات يجب تمييزها عن ما يشابهها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع عقود البوت

تتنوع الأنشطة الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة وتعدد المجالات التي تعرضها الدولة لأجل التعاقد مع الغير فمنها ما يسمى بعقود البناء والتشغيل والتحويل (أولا) ومنها ما يتعلق بالبناء والتشغيل والإيجار (ثانيا) ولا يقتصر التدخل أو الاشتراك مع الدولة على ذلك بل يمكن لهذه الأخيرة أن تعتمد على الطرف الشريك في التمويل لإنشاء المشاريع والتحويل دون تسييرها أو استغلالها (ثالثا).

أولا: العقود المتعلقة بالبناء والتشغيل

يتولى المتعاقد –المستثمر– إقامة المشروع وتملكه واستغلاله لمدة محدودة ومعلومة ويتحصل في هذه المدة على عائدات من خلال حق الحيازة لتستعيد الدولة ملكية المشروع في نهاية مدة العقد[1]، وتشمل البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T)، بناء تملك إدارة وتشغيل(B.O.O.M) ، البناء والاستملاك والتحويل(B.L.T)، التطوير البناء التشغيل والنقل(M.C.O.T)، التحديث التشغيل ونقل الملكية(M.O.T)، الإنشاء التملك التشغيل ونقل الملكية(B.O.S.T).

ثانيا: العقود المتعلقة بالإيجار و التشغيل

يتم إيجار وتشغيل المشاريع دون إنجازها وهو ما يعني وجود مشاريع قائمة تؤجرها الدولة لتشغيلها والاستفادة من تقديمها الخدمات للجمهور ومن أمثلتها: التصميم الترويج البناء التأجير والتمويل (D.P.B.R.F)، بناء تملك وتأجير(B.O.L)، بناء استئجار تشغيل ونقل الملكية(B.R.O.T)، بناء تأجير من الباطن ونقل الملكية(B.R.T)، كما ينسب إليها عقود التجديد والتأهيل (R.O.T) والتشغيل وإعادة التأهيل (R.O.O).

ثالثا: العقود المتعلقة بالتمويل و التحويل

يقدم المتعاقد التمويل اللاّزم لبناء المشروع وبالمقابل تسدد الدولة التكلفة على أقساط وعلى مراحل متفق عليها ومن أمثلتها:

البناء التشغيل وتجديد الامتياز(B.O.R)، البناء التملك التأجير التمويلي والتحويل(B.O.L.T)، التصميم الإنشاء والتمويل والتشغيل(D.C.M.F)، بناء تأجير من الباطن ونقل الملكية(B.R.T)، البناء التمويل والتحويل(B.F.T)، كما استحدثت أنواع أخرى تخضع لمتطلبات المجتمع والسياسة المتبعة في نظام الدولة المستقبلة تشمل البناء والتملك والتشغيل(B.O.O) أو الشراء البناء

1 – ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص36.

والتشغيل(P.B.O) وهذا الأخير يخرج عن عقود البوت كونه خصخصة عن طريق الامتياز[1].

الفرع الثاني: تمييز عقد البوت عن العقود الشبيهة به

تباشر الدولة إنجاز وتشييد المنشآت والهياكل الأساسية التي تقدم خدمات عامة تلبية لحاجيات أفراد المجتمع كما يحق لها أن تتفق مع طرف ثاني لإنجاز المرفق العام كعقد الأشغال العامة (أولا) أو تتنازل عن حق الانتفاع (ثانيا) لصالح طرف تراه مؤهلا لتقديم الخدمة العامة، و نظرا لتنوع المجالات تصبح الدولة عاجزة عن تمويل مرافق عامة مما يدفعها إلى إتباع التعاقد بأسلوب التأجير التمويلي (ثالثا).

أولا: تمييز عقد البوت عن عقد الأشغال العامة

تبرم عقود الأشغال العامة بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام وطرف آخر سواء تعلق الأمر بأشخاص القانون الخاص أو أشخاص القانون العام بقصد القيام بعمل لحساب الشخص العام صاحب الأشغال مستهدفة المنفعة العامة[2]، حيث يعهد إلى المتعامل – Maitre de l'oeuvre- إنشاء المشروع بمقابل مالي تتفق عليه الإدارة صاحبة المشروع – Maitre de l'ouvrage- مع الطرف الثاني مسبقا عن طريق عقد اتفاقية أو صفقة عمومية- par convention ou un contrat de marché public – ويتم تسليم المشروع مباشرة بعد الانتهاء من الإنجاز[3]، بينما في عقد البوت ينشئ المتعامل الملتزم المشروع ويديره ويشغله ويتملكه لمدة محدودة ثم ينقل ملكيته إلى الدولة لاستمرارية تشغيله[4].

ثانيا: تمييزه عن عقد الانتفاع

حق الانتفاع هو حق عيني على شيء مملوك للغير سواء كان منقولا أو عقارا يخول للمنتفع إمكانية الانتفاع بالشيء لمدة محدودة مع التزامه بالاحتفاظ بذات الشيء ليردّه إلى مالكه الأصلي عند نهاية مدة الانتفاع، وللمالك أن يعترض عن الاستعمال غير المشروع مع إلزام المنتفع بالتكاليف التي تقتضيها أعمال الإصلاح مدة العقد، بينما في عقد البوت الملتزم هو من ينشيء المرفق ويتملكه ويديره ثم ينقله إلى الجهة مانحة الامتياز في نهاية العقد مع تسليمه في حالة صالحة لاستمرارية تشغيله.

هذا وأكد المشرع في القانون المدني الجزائري في المواد من 844 إلى 854 على اكتساب حق الانتفاع بالتعاقد وتكون الحقوق أو العائدات للمنتفع بقدر مدة الانتفاع، وللمالك أن يعترض على الاستعمال

1- حسن أحمد الشافعي، نظام مشروعات البناء الملكية التشغيل ونقل الملكية في التربية البدنية والرياضية، مرجع سابق، ص31.

وكذلك ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص40.

2 -Lambadère delvlvé,moderne formes,traite des contrats administratifs LGDJ, paris 1983, P 256 .

3- المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 2015/09/16، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد50، المؤرخة في20 سبتمبر 2015.

4 – منى محمد عزت علي شرباش، مرجع سابق، ص34-48.

غير المشروع مع التزام المنتفع بالتكاليف التي تقتضيها أعمال الإصلاح إلى غاية انتهاء المدة.

وخلافا لذلك فإن الملتزم في عقد البوت هو من ينشئ المرفق ويتملكه ويديره و يستغله ثم ينقله عند نهايه المدة إلى الإدارة مانحة الامتياز في حالة صالحة لاستمرارية تشغيله[1] بغية ديمومة تقديم الخدمة العامة للجمهور[2].

ثالثا: تمييز عقد البوت عن عقد التأجير التمويلي

تكون حاجة المشاريع إلى رأس مال لأجل التموين بالمعدات والأصول الرأسمالية من عقارات وآلات تؤجر أثناء التأسيس أو خلال المسار الإنتاجي وفي النهاية للمستأجر الخيار في شراء أو إعادة العين المؤجرة إلى الجهة المالكة، بينما تتم في التعاقد بنظام البوت دراسة مسبقة معمقة لإنشاء وتشغيل واستغلال المشروع قصد تقديم خدمات بصفة مستمرة لمدة محدودة، فعقد التأجير التمويلي يكون فيه دور المؤجر هو التمويل دون التدخل في اختيار المواصفات والمطابقة مع الإعفاء من الصيانة أو الضمان على خلاف عقد البوت الذي يلتزم فيه المتعاقد بصيانة المشروع والمحافظة عليه طيلة العقد حتى تسليمه أو نقله إلى الدولة [3].

خاتمة:

إن الإطار القانوني لعقد البوت يجعل منه خيارًا إستراتيجيًا يستهدف تحقيق التوازن فيما بين الأطراف المؤدية إلى إصدار تشريعات تؤمن الدولة والمستثمر، حيث تنطوي الدراسة وتقديم العروض على أوضاع قانونية تتيح للمتعامل المنافسة والاطمئنان على أمواله وبالمقابل تحمي الدولة اليد العاملة الوطنية والمنتفع، خاصة أن البلدان النامية تعرف فترات انتقالية سياسية نظرا للاضطرابات الداخلية وتأثرها بالسياسات الخارجية وأزمات اقتصادية لعدم توافر الوسائل التمويلية ونقص الخبرات العلمية والمهنية في علم المالية والاقتصاد وبروز الإشكالات القانونية التي تستلزم إطار قانوني وتنظيمي لتوفير الحماية للأطراف ولا يمكنها إقناع البنوك التمويلية إلا إذا كانت قوانينها متوافقة مع المعايير الدولية للمحاسبة، فقد لا تتوافق التبريرات الاقتصادية مع المعوقات السياسية كونها قد تتصادم الاستثمارات الأجنبية في الدولة الواحدة إضافة إلى التقلبات المفاجئة للسياسات التشريعية والضريبية وإزالة الامتيازات التحفيزية إثر التغيرات في الأوضاع وعدم ثبات الحكومات واختلاف الرؤى للمسؤولين في الدولة بقبولها من البعض والتعامل معها بالحذر الشديد من طرف آخرين.

ومن هذا المنطلق يتم تفعيل الاتفاقيات المشتركة لتحسين التشريع ومنح الضمانات القانونية للممارسة في مواجهة العولمة والتحكم في التعاقدات الاستثمارية والموازنة بين المصلحة العامة ومبدأ السيادة الوطنية، حيث تتفرغ الدولة للمشروعات والمرافق العامة الضرورية بتمويل من القطاع الخاص وتحمّل هذا الأخير

1 – رشيد خلوفي، القانون المدني، الباب الثاني، الفصل الأول، حق الانتفاع، كليك للنشر، الطبعة الأولى، سنة 2010، ص 154-156.

2 – مى محمد عزت علي شرباش، مرجع سابق، ص48.

3 – نجوى إبراهيم الدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة، الإسكندرية، مصر، سنة 2005، ص 06.

المخاطر التي تنجر عن إقامة المشاريع الجديدة وزيادة فرص العمل بالإضافة إلى ضخ الأموال في السوق من جراء خلق قاعدة صناعية وخدماتية كالمحطات الكهربائية والمائية والطرقات والأنفاق...

كما قد يعاب على هذه العقود أن إصدار القوانين والتنظيمات الخاصة بالإفراط في منح المزايا للمستثمرين المتعاقدين يؤدي إلى التحلل من قيود جلب الأموال بالعملة الصعبة إلى الدولة المضيفة واللجوء إلى السوق المحلية للحصول على التمويل وبذلك زيادة الطلب على العملة الصعبة الأجنبية وانخفاض قيمة العملة الوطنية من جهة، وارتفاع أسعار العقارات وخاصة تلك المجاورة للمشاريع الاستثمارية التي تعود بالفائدة على الشركة بمضاعفة الأرباح وتوسيع التعويضات التي تصبها الدولة للمالكين مما يؤثر سلبا على حقوق الدولة والمنتفعين في حالات عدم تسديد الالتزامات من جهة أخرى.

ولمواجهة الانسدادات وتعطيل سير إنشاء المرافق العامة يستوجب ضبط الحكومة الضمانات بالوسائل القانونية من خلال دراسة القدرة على استرداد الحقوق، والاهتمام بالدراسات الإستراتيجية وخلق الأطر القانونية الهادفة لإقامة مشاريع ومرافق عامة ضرورية، وإصلاح المنظومة القانونية لتحقيق الفعالية والسرعة في إنشاء المرافق العامة والتحكم في التكنولوجيات الحديثة إلى جانب استفادة القطاع العام من خبرات القطاع الخاص كون هذا الأخير أكثر جدية وكفاءة.