الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنـــوان

أحكام أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة في التشريع الجزائري

من تقديـم الطالـبتين:

- **بطاش نرجس**
- **سي موسى فاطمة الزهراء**

تحت إشراف الأستاذ:

- مجاجي منصور

لجنة المناقشة:

د/ مجاجي منصور.....مشرفا.

د/ قصير ليلى.....رئيسا ومقررا.

د/ فروخ ليلى.....عضوا مناقشا.

السنة الجامعية 2019/2018



واجب علينا شكر الأساتذة الذين رافقونا ونحن نخطوُ خطواتنا الأولى في غمار طلب العلم ودروب الحياة... نخص بجزيل الشكر و العرفان إلى من كل أشعل شمعة في طريقنا وإلى من وقف على المنابر من حصيلة فكره لينير دربنا، إلى الأساتذة الأفاضل بقسم الحقوق بجامعة المدية.

ونخص بالشكر الدكتور مجاجي منصور.....الذي تكرم بالإشراف على هذه المذكرة، فجزاه الله عنا كل خير وله منا كل التقدير والاحترام.

كما نتقدم بجزيل الشكر للسادة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة بحثنا هذا ونسأل الله أن يثبتكم على ما أنتم عليه ويزيدكم من فضله.... ويرزقكم الإخلاص في القول والعمل.

فاطمة الزهراء سي موسى

نرجس بطاش

مقدمـــة:

تعد الملكية العقارية اللبنة الأساسية للثروة في الدولة، ومن صور سيادة الدولة على الإقليم تمكنها من بسط نفوذها القانوني على العقار وحسن إدارته ووضع آليات قانونية للحفاظ عليه من الاستيلاء والنهب، بما يتوافق مع المحافظة على الحقوق الخاصة للأفراد على أملاكهم، وبالتالي فإن العقار هو محور السياسات الاقتصادية والاجتماعية على مر العصور.

عرفت فكرة الأملاك الوطنية في الجزائر تطورا بدأ بتبني النظرية التقليدية لازدواجية الأملاك الوطنية، حيث قسمت إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة بما كان يعرف سابقا بالدومين العام للدولة، وذلك كان نتيجة صدور الأمر المؤرخ في 1943/04/13 الذي نظم أملاك الدولة والأملاك العمومية في الجزائر، حيث استمر العمل به بعد الاستقلال بموجب الأمر رقم 157/62[1] المؤرخ في31 ديسمبر 1962 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية أو ما كان يتميز منها بالطابع العنصري، وبهذا بقي التشريع الفرنسي ساريا آنذاك حيث كان يتسم باعتماد ازدواجية تقسيم الأملاك الوطنية، التي كانت معتمدة من طرف الدول التي تنتهج النظام الرأسمالي، والذي جعلها تفرق بين الأملاك التي يكون دورها الأساسي تحقيق هدف مالي ضمن القواعد التي تطبق على الأملاك الخاصة بالأفراد، وبين تلك التي تخصص للاستعمال الجماعي وتحقيق المنفعة العامة.

بدأت فكرة التمييز بين الأملاك الوطنية في الاضمحلال شيئا فشيئا في ظل تبني الجزائر للنهج الاشتراكي، حيث كانت تعامل جميع أملاك الدولة على قدم المساواة وكأعلى أشكال الملكية، وبصدور القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية[2] ، أوجد خمس تصنيفات للأملاك رغم وحدة طبيعتها القانونية، إلا أن التصنيف كان لضرورة عملية استجابةً لطبيعتها المادية من جهة وللوظيفة التي تؤديها من جهة أخرى.

صدر دستور 1989 وبموجب المادة (18) منه كرس المشرع ازدواجية الأملاك الوطنية، وقد ساير المشرع هذا التطور في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية[3]، والذي نظم الملكية الوطنية بشكل أدق وأكثر وضوحا وتفصيلا، ووضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفيها .

---

[1] - الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة بتاريخ 1963/01/11.
[2] - الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 1984/07/03.
[3] - الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

ينفرد كل صنف للأملاك بقواعد محددة سواء من حيث التكوين أو التسيير أو الحماية المقررة، حيث تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية الموضوعة تحت تصرف الجمهور، وهي موزعة بين الدولة وجماعاتها الإقليمية، وتتكون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية وهي محددة بدقة بموجب المادتين (15،16) من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، أما فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة فهناك أملاك تابعة للدولة وأخرى للولاية وأخرى للبلدية.

ما يهمنا هنا هو الأملاك الخاصة التابعة للدولة حيث تتكون بطرق القانون العام المقررة في المادة (26) من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، وزيادة على ذلك تنص المادة (39) منه على طرق استثنائية أخرى من بينها أيلولة الأملاك الشاغرة، وهو ما سنتناوله بالدراسة من خلال هذا العمل.

عرف تعبير الأملاك الشاغرة في مرحلة الاحتلال الفرنسي، حيث أطلق على الأموال التي خلفها الباي والجالية التركية عند فرارهم من الجزائر، حينها أصدرت سلطة الاحتلال القانون المؤرخ في 1845/10/31، المتعلق بمصادرة أملاك المتغيبين بدون تصريح إذا استمر غيابهم أكثر من ثلاثة (3) أشهر، وقد طبقت الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال نفس هذا المبدأ.

لقد خلف فرار المعمرين والملاك الموالون لسلطة الاحتلال بعد الاستقلال كل الأراضي والأملاك فارغة دون شغل أو استغلال، حيث قدرت مساحة المزارع المتروكة حوالي مليون ألف هكتار، مما فرض على الدولة الجزائرية حديثة العهد بالاستقلال الاهتمام بالتشريع لحماية هذه الأملاك، وكذلك للتقليل من الأضرار الاقتصادية الناجمة عن عدم تشغيل هذه الأموال فتكفلت الحكومة الجزائرية بمعالجة هذا الوضع بترسانة من المراسيم والأوامر، تحمل إجراءات لحفظ وحماية هذه الأموال، بما يكفل استقرار حيازتها بيد الدولة وإنهاء حالات النهب وتنظيم إدارة وسير عناصرها.

وقد استهل المشرع تنظيمه للأملاك الشاغرة بدءا بالأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة[1]، حيث ارتبط أول مفهوم لفكرة الأملاك الشاغرة بالرحيل الجماعي للمعمرين وترك الأراضي والمزارع والممتلكات دون استغلال مما هدد الاقتصاد والمجتمع على حد سواء، بادر المشرع في تقرير تدابير أولية لحمايتها دون أن يقرر إلى أي جهة تؤول ملكيتها، بالتالي اكتنف الغموض هذه المرحلة، ولم يفصل في ملكية الدولة لهذه الأملاك إلا بموجب الأمر رقم

[1] - الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 1962/09/07.

102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة [1]، حيث جاء في المادة الأولى منه ما يلي: " ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة ".

بصدور القانون المدني وقوانين الأملاك الوطنية اختلف مفهوم الشغور عما كان مقررا سابقا، حيث كان الملك يعتبر شاغرا بمرور شهرين من تاريخ أخر استغلال له أو استعمال، فيما حدد بعد صدور القانون المدني صور جديدة للشغور دون إعطاء مفهوم أو تعريف شامل لها، وبالرجوع للصور التي ذكرها المشرع نجد أن الأملاك الشاغرة تشمل مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي لا مالك أو وارث لها أو تخلى الورثة عن حصتهم فيها أو تم إهمالها، فتؤول إلى الملكية الخاصة التابعة للدولة، وتختلف طرق أيلولة هذه الأملاك بحسب كل صورة من الصور المقررة قانونا، وهو ما سيتم تناوله بالدراسة.

وتكمن أهمية الموضوع في محاولة التعريف بشغور الأملاك في مختلف المراحل التي عرفتها من خلال القوانين المتلاحقة، ومعرفة مدى نجاح المشرع في التكفل بموضوع الأملاك الشاغرة التي تضمن أراضي فلاحية شاسعة وهياكل اقتصادية وقواعد تجارية وصناعية هامة ومدى حفاظه على التوازن بين المصلحة العامة للدولة من جهة والمصلحة الخاصة للأفراد والمؤسسات من جهة أخرى.

أما سبب اختيارنا للموضوع فهو الرغبة الملحة في فهم جوانبه المتعددة ومعرفة الإشكالات التي يطرحها على مختلف الأصعدة مع الاعتماد في ذلك على أحدث النصوص خصوصا أن أغلب الدراسات الجزئية غير محينة وفقا للقوانين الصادرة حديثا، كذلك خلال معالجتنا للموضوع لاحظنا أنه لم يحظ بدراسات كاملة رغم أهميته التي تتعدى إلى الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، فيما الدراسات الجزئية لم ترتقي لتغطي الكم الهائل من التشريعات التي خصت الأملاك الشاغرة.

إن البحث في الموضوع الحالي كان بغية الإجابة عن الإشكالية التالية:

- كيف ضبط المشرع الجزائري عملية أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة بعد أن يتقرر حق الدولة عليها؟

أما عن الدراسات بالنسبة لهذا الموضوع فقد اعتمدنا على دراسات جزئية في هذا الموضوع، وبشكل أساسي على مذكرات الماستر التي عالجت هذا الموضوع، بالإضافة إلى مجموع المقالات المنشورة في هذا السياق، وكذلك مختلف الأوامر والقوانين والمراسيم المنظمة للأملاك الشاغرة، حيث أنه لم يلق اهتمام الباحثين الأكاديميين على الرغم من أهميته العلمية وشيوع المنازعات الخاصة به وكثرة الإشكالات التي يطرحها.

[1] - الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة بتاريخ 1966/05/06.

فيما لم يخلُ مجال بحثنا من الصعوبات بحيث تشكلت أساسا في ندرة المراجع والمؤلفات المتخصصة، والتي تبحث الموضوع بشكل خاص مستقل لاسيما باللغة العربية.

ولمعالجة الإشكالية المذكورة أعلاه ارتأينا إتباع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وهو الأمر الذي حاولنا تجسيده من خلال فصلين، " الفصل الأول " وهو بعنوان (مفهوم الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري)، قسمناه بدورنا إلى مبحثين عنونا المبحث الأول ب (التعريف بشغور الأملاك في التشريع الجزائري)، حيث أبرزنا في المطلب الأول (المقصود بشغور الأملاك في التشريع الجزائري)، والمطلب الثاني تناولنا فيه (شروط اعتبار الملك شاغرا في التشريع الجزائري)، أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى (آليات تعيين الملك الشاغر والنتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا)، حيث تضمن المطلب الأول (آليات تعيين الملك الشاغر)، أما المطلب الثاني فجاء فيه (النتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا).

أما " الفصل الثاني " وهو بعنوان (أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة) وتضمن مبحثين، المبحث الأول تمت دراسته تحت عنوان (خطوات أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة) وفيه مطلبين، المطلب الأول (الإجراءات القانونية المتبعة لأيلولة الأملاك الشاغرة)، أما المطلب الثاني ف تناولنا فيه (الجهات المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة)، وفيما يخص المبحث الثاني فأدرجناه بعنوان (المنازعات المترتبة عن أيلولة الأملاك الشاغرة)، وتضمن مطلبين المطلب الأول (أطراف النزاع)، أما المطلب الثاني (الجهة القضائية المختصة للنظر في نزاعات الأملاك الشاغرة).

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري.

إنّ الحديث عن الأملاك الشاغرة يقترن ببداية فترة الاحتلال الفرنسي، حيث أطلقه الفرنسيون على الأملاك التي خلّفها الباي والجالية التركية وراءهم عقب فرارهم من الجزائر، إذ أصدرت السلطات الفرنسية القانون الصادر بتاريخ 1845/10/31 المتعلق بمصادرة أراضي المتغيبين بدون تصريح إذا استمر غيابهم لمدة أكثر من ثلاثة أشهر، وقد طبقت الحكومة الجزائرية نفس المبدأ بالنسبة للأملاك التي تركها المعمرون عشية انتصار الثورة ومغادرتهم للبلاد[1].

بداية أقرّ المشرع الجزائري استمرارية العمل بالنصوص الفرنسية، عدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية وهذا بموجب الأمر 157/62 المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي.

إلّا أنه ونظرا للأهمية البالغة للثروة التي تجمع الأملاك العقارية والمنقولة، استدعى الأمر حمايتها بقواعد قانونية أخرى كرست حماية الأملاك الشاغرة وكيفية تسييرها وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

إن دراسة الأملاك الشاغرة والترسانة القانونية التي كوّنتها ثم نظمتها سيتم من خلال هذا الفصل والذي قسّمناه إلى مبحثين، سنتناول التعريف بشغور الأملاك في التشريع الجزائري في (المبحث الأول) ثم آليات تعيين الأملاك الشاغرة والنتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا في (المبحث الثاني).

[1] - محمد أمين مزيان، آمال حبار، النظام القانوني للأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، العدد 29، جوان 2016، ص807.

المبحث الأول: التعريف بشغور الأملاك في التشريع الجزائري.

ظهر نتيجة الهجرة المكثفة والجماعية للمعمرين ما يسمى بشغور الأملاك، بعد ترك الأملاك التي كانت بحوزتهم، وبرزت بذلك وضعية قانونية جديدة تمثلت في ظاهرة الأملاك الشاغرة، وعليه كان لابد من التوقف والبحث لمعرفة المقصود بشغور هذه الأملاك، وذلك بدراسة النصوص القانونية المتعلقة بها، قصد التوصل إلى تحليل مضمونها فنتناول أولا المقصود بشغور الأملاك في التشريع الجزائري (مطلب أول)، ثم شروط اعتبار الملك شاغرا في التشريع الجزائري (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: المقصود بشغور الأملاك في التشريع الجزائري.

لا يمكن تحديد المقصود بالأملاك الشاغرة، إلا بالرجوع إلى الأوامر والمراسيم التي نظمتها بعد ظهورها[1]، مباشرة بعد الاستقلال إضافة إلى المقصود بها كذلك في إطار القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، وعليه سوف نحاول في مطلبنا هذا التطرق إلى تعريف الشغور من خلال الأوامر والمراسيم الصادرة في فترة بعد الاستقلال مباشرة (فرع أول)، وفي القانون المدني وكذلك قانون الأملاك الوطنية (فرع ثان).

الفرع الأول: المقصود بشغور الأملاك بعد الاستقلال مباشرة.

عشية الاستقلال ونظرا لعلم الحكومة الجزائرية بنوايا الاستعمار والمعمرين، وأهدافهم جّراء قيامهم بالتنازل عن ممتلكاتهم لاسيما الأراضي الفلاحية لفائدة جزائريين خلال ثورة التحرير الوطني 1954-1962[2] وأمام فراغ مؤسساتي يهدد كيان الدولة الفتية، دون أن تكون مهيأة لمثل ذلك، ومحاولة منها لإنجاح الموسم الزراعي 63/62[3]، اتخذت الجزائر إجراءات هادفة وجريئة كانت ثمرتها إصدار العديد من المراسيم والأوامر الحاسمة، والتي تهدف إلى حماية السيادة الوطنية وتكريس الاستقلال الوطني[4]، فعملت على وضع مجموعة من النصوص القانونية، التي تهدف إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية، خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم.

---

(1) - أمينة بوزيري، فريال داوود، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008، ص5.

(2) - زهير بوراس، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010، ص32.

(3) - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص17.

(4) - بوراس زهير، نفس المرجع، ص32.

ومن بين أهم هذه النصوص القانونية التي صدرت في هذه الفترة: النصوص المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة[1]، و كان أول إجراء تتدخل به الحكومة المؤقتة لتنظيم الأملاك الشاغرة هو: الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الذي لم يُعرّف الأملاك الشاغرة وإنما اكتفى في المادة الأولى منه بتحديد معيار الشغور وذلك بتوافر (3) ثلاث عناصر[2]:

- عدم استعمال أو استغلال الأملاك المنقولة والعقارية من طرف صاحب الحق الشرعي.

- مضي شهرين دون استعمال أو استغلال الأموال المنقولة والعقارية.

- استيلاء والي الولاية (عامل العمالة سابقا) على هذه الأملاك وقيامة بإدارتها بداية من تاريخ صدور الأمر 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة في الجريدة الرسمية، وذلك تحت رقابة اللجنة المكلفة بالشؤون الاقتصادية.

كذلك تضمن هذا الأمر تدابير تحفظية تهدف إلى حماية وتسيير الأملاك الشاغرة (les biens vacants)، صدر هذا النص الأول في المجال الفلاحي للمحافظة على الأملاك المهملة من طرف أصحابها، بالرغم من أنه سوّى بين الذي غادر التراب الوطني نهائيا وبين الذين غادروها مؤقتا، فأقرّ إمكانية إدارة وتسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة وهو الوالي حاليا، فتضمنت مقدمة هذا الأمر الظروف التي تكونت بها حالة الأملاك الشاغرة وأسباب معالجتها، جراء رحيل المعمرين وتركهم لأراضيهم، قررت الهيئة التنفيذية اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على هذه الأملاك، بما أن هذا الأمر يشجع العودة المحتملة للأوروبيين الذين تركوا أموالهم وأهملوها، هذا من جهة ومن جهة أخرى حمايتها من كل المستغلين غير الشرعيين لها[3].

وبناء على ذلك كان على الوالي مباشرة بعد شهر من نشر الأمر في الجريدة الرسمية، أن يقوم بإحصاء وجرد كل المنقولات و العقارات الشاغرة مع أخذ كل التدابير اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها[4]، وما يعاب على هذا الأمر هو عجز السلطات الإدارية عن إدارة الأموال الشاغرة كما أنه لم

---

(1) - يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2006/2005، ص8.

(2) - محمد مصابحية، صبرينة زرقان، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2017/2016، ص15.

(3) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2013، ص9.

(4) - لدمية خاثير، الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012/2011، ص9.

يفصل في ملكية هذه الأخيرة، كذلك لم يمنع جواز التعامل التجاري في عناصرها، ولم يحدد أي تعويضات تذكر على من بقي يشغل بعض عناصر هذه الأموال[1].

إن حالة الفوضى التي عاشتها الدولة في الأيام الأولى للاستقلال وانتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين وبعض الجزائريين، دفعت بالسلطات الجزائرية في نفس السنة لإصدار المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23[2] المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة[3]، وقد نصت المادة (01) منه على أنه: " تحضر جميع التصرفات، البيوع، و الإيجارات، وكراء الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الشاغرة، باستثناء تلك التي أبرمت لفائدة المجموعات المحلية العمومية و لجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية "، فحسب هذا النص كل العقود والاتفاقيات المبرمة ابتداء من 1962/07/01 في الجزائر وخارجها تعد باطلة الأثر، كما أن هذا الأمر فرض على كل الذين أبرموا عقودا مع الفرنسيين أن يصرحوا بها في غضون (15) يوم تبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وإلا فهي تحت طائلة البطلان، وعلى إثر ذلك تدمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الشاغرة[4].

والجدير بالذكر هو أن المرسوم رقم 03/62 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة، بإقراره أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالفرنسيين المعمرين التي تمت 1962/07/01 وما بعده تعد باطلة وعديمة الأثر، قد سار في نفس الخط الذي كان مرسوما إبان الثورة التحريرية، فلقد كان المنع والحظر مفروضا على المعاملات العقارية المبرمة في الفترة الممتدة ما بين الفاتح من نوفمبر 1954 إلى غاية 05 جويلية 1962[5].

مفهوم الشغور المتضمن في الأمر رقم 02/62 أدى بالمعمرين إلى محاولة استرجاع أملاكهم، لأن هذا المفهوم كان يتعارض مع الشغور المقرر في المادتين (539)و(713) من القانون الفرنسي، والذي بقي معمولا به في الجزائر بعد الاستقلال إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية، وقد كان المشرع يهدف من خلال المرسوم رقم 03/62 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية إلى منع كل

(1) - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري.(دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 23.
(2) - سماعين شامة، المرجع السابق، ص17.
(3) - الجريدة الرسمية العدد01، الصادرة بتاريخ 1962/10/26.
(4) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة ،الجزائر ،2009 ، ص17.
(5) - يوسف حفصي، المرجع السابق، ص30و31.

المعاملات العقارية المتعلقة بالأموال الشاغرة، حيث نصت المادة (5) منه على ما يلي: " الأموال التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة " [1].

وكذلك صدر المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن إنشاء لجان التسيير في المؤسسات الزراعية الشاغرة[2] بغية تنظيم التسيير الجماعي للمزارع الفلاحية الشاغرة.

ثم صدر المرسوم رقم 88/63[3] المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، مشتملات الأملاك الشاغرة وكذا كيفيات وإجراءات تنظيمها، فجاء في مادته الأولى ما يلي:" تعتبر أملاكا شاغرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية والمالية، والمنجمية وكذلك الأراضي الزراعية واستغلال الغابات وهي كما يلي:

أ- ما كان محل ملاحظة لشغور عند تاريخ نشر المرسوم الحالي أو ما كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستمر بصورة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.

ب- ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الاستثمار دون سبب شرعي".

وتناول الباب الثاني من نفس المرسوم حكم المحلات والعمارات والمساكن، وقد نصت المادة (10) منه على هذه الأوضاع ونصها كالتالي: " تعد أملاكا شاغرة كل المحلات والعمارات والمساكن، التي لوحظ شغورها قبل نشر هذا المرسوم[4].

وما يلاحظ من خلال النصوص السابقة المتعلقة بتأسيس الشغور، أن حق الملكية على الأموال الشاغرة بقي معلقا، حيث كانت الملكية في وضعية جمود إلى حين إما صدور قانون يعيدها إلى أصحابها الشرعيين، وإما يصرح بنوع الملكية من طرف الدولة، فهذه الأملاك لم تدمج ضمن ملكية الدولة بل وضعت تحت الحماية لأنها ملك لأصحابها، ولها فقط حق الإدارة والتسيير وليس لها حق التصرف[5].

---

(1) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص12.
(2) - الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1962/10/26.
(3) - الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 1963.
(4) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، منازعات الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، السنة الجامعية 2017/ 2018، ص29.
(5) - نفس المرجع، ص30.

ويقصد بوضع الأموال تحت الحماية هو وضعها تحت الحراسة، ويترتب على ذلك غل يد المالك، ويتولى الحارس نيابة عنه قبض الإيراد، ويودعه لحساب الخاضع للحراسة مقابل ذلك يخصص المالك لهذا الحارس نفقة شهرية، كما يتولى الحارس الوفاء بالديون[1].

ثم صدر الأمر رقم 102/66 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، وصرح بذلك في المادة الأولى من هذا الأمر والتي نصت على أن: " ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة "، وبمقتضى هذا النص دخلت جميع عناصر الأموال الشاغرة على اختلاف أنواعها في ملكية الدولة، ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل به خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها[2].

الفرع الثاني: المقصود بشغور الأملاك في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

بعد أن تطرقنا للمقصود بالشغور في النصوص الصادرة عقب الاستقلال، نتناول في هذا الفرع المقصود بالشغور في القانون المدني (أولا)، ثم المقصود به في قانون الأملاك الوطنية (ثانيا).

أولا: المقصود بشغور الأملاك في القانون المدني.

بصدور الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم[3]، ظهر مفهوم مختلف للأملاك الشاغرة فبالرجوع إلى نص المادة (773) منه نجدها تنص على ما يلي: " تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، و كذلك أموال الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ".

والملاحظ أنه يوجد فرق بين تعريف هذه المادة للملك الشاغر والمفهوم الذي حملته نصوص الستينات السابقة، وهو أن الأموال الشاغرة هي " تلك الأموال التي كان يملكها شخص معروف وبعد اختفاء هذا الأخير دون أن يترك من يمثله، يصبح الملك لا مالك له [4].

أما بتحليل المادة (773) من القانون المدني فيما يخص شغور الأملاك هي الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف وبذلك تؤول إلى ملكية الدولة [5].

ولقد اعتبرت المادة (773) من القانون المدني أيضا أن الأملاك التي تترك من قبل أشخاص متوفين عن غير وراث أو الذين تركوا تركتهم أو أهملوها شاغرة تعد ملكا للدولة، من خلال مضمون

---

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت1996، ص625.

(2) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص12.

(3) - الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 1975.

(4) - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص141.

(5) - زهير بوراس، المرجع السابق، ص 23.

المادة يفهم أنه تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا توفي مالكها دون أن يترك وارثا، أو أهمل أحد الورثة حصته في التركة وينطبق هذا الحكم على الوطنيين أو الأجانب بدون تمييز[1].

وهذا ما رسا عليه قرار مجلس الدولة الذي تم فيه التصريح بشغور تركة المدعو بارة ديبون بول، الفرنسي الجنسية المتمثلة في عقار يأوي مصنع للورق كائن بالبليدة [2].

إلا أنه وبعد سنة 2002 استقر الاجتهاد القضائي على أن نظرية الشغور تطبق على الأجانب دون المواطنين الجزائريين الذين هاجروا للخارج [3].

باستقراء نص المادة (773) نجد أن المشرع اعتبر شغور الأموال سببا لاكتساب الدولة ملكيتها عن طريق الاستيلاء، وذلك بإدراجه لهذه المادة تحت القسم المعنون ب "الاستيلاء والتركة"، على الرغم من أن الفقه ينكر على المشرع استعماله لهذا المصطلح، الذي يتناسب مع المنقول فيعد سندا لملكيته دون العقار، الذي تنتقل ملكيته من شخص لآخر بموجب سندات مقررة قانونا، فضلا على أن استقراره وثباته في حيزه يحول دون الاستيلاء عليه[4]، هذا ما أكده القرار رقم (38213) المؤرخ في 1984/10/20، بنصه على ما يلي: " من المقرر قانونا أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على العقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور، يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة..."[5].

حق الدولة على التركات الشاغرة لا يسقط بمضي المدة خلافا للمادة (829) من القانون المدني التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي ثلاثة و ثلاثين سنة [6]، بحيث أنه لو يموت شخص ولا يخلف وارثا وراءه فيضع شخص أخر يده على تركته، فإن أحكام المادة (829) لا تسقط حق الدولة بمضي المدة لأن هذه المادة تسقط دعوى الميراث، و بما أن الدولة وارث من لا وارث له فإن حقها لا يسقط، كذلك الشخص الذي يضع يده على التركة لا يمكنه أن يكتسبها بالتقادم، لأن أموال الدولة

---

(1) - عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص243.

(2) - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31، (غير منشور)، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص38.

(3) - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 2000/04/24، (غير منشور)، نقلا عن حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص34.

(4) - محمد مصابحية، المرجع السابق، ص19.

(5) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص31.

(6) - تنص المادة (829) من القانون المدني على أنه :"لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا و ثلاثين سنة ".

مهما كانت طبيعتها سواء كانت عامة أو خاصة تتميز بعدم قابليتها للحجز أو التقادم أو التصرف، وهذا طبقا لأحكام المادة (689) من القانون المدني [1].

وحق الدولة على التركات الشاغرة يكون أيا كانت جنسية الشخص المتوفى سواء كانوا وطنيين أو أجانب[2]، وما دامت أراضي الموات من غير وارث مملوكة الدولة، فلا يمكن وضع اليد عليها بدون إذن منها[3].

ثانيا: المقصود بشغور الأملاك في قانون الأملاك الوطنية.

صدر أول قانون في الجزائر بعد الاستقلال خاص بتنظيم الأملاك الوطنية، وهو القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتضمن الأملاك الوطنية[4]، والذي جاء لإزالة التناقضات الموجودة بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية والتي بقيت سارية إلى غاية 1973، وإحداث القطيعة مع تشريع الدومين الفرنسي[5].

جاء القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية (ملغى) في ظل تبني الدولة للنهج الاشتراكي، استهدف التشريع الجديد القضاء على المقتضيات التشريعية التي أثارت الكثير من الجدل الفقهي، كما حاول أن يجد توازنا يسد الثغرات التي رتبها النظام الاشتراكي، فيتجلى من دراسة هذا القانون أنه حاول أن يمسك العصا من الوسط، طرفاها المبادئ الاشتراكية والفكر التقليدي الفرنسي، ولعل ذلك ما رتب رؤية جديدة، ولّدها التشريع الجديد مناطها أن هناك وحدة الأموال العامة و تنوعها في آن واحد[6].

هذا القانون أصبح المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة إلى جوار ما يحيل إليه من تشريعات أخرى منظمة لجوانب خاصة من أحكام الأموال العامة [7].

إن حالة شغور الأملاك عالجها هذا القانون في الجزء الأول المعنون ب : "تكوين الأملاك الوطنية"، "الباب الأول "بعنوان " الأملاك الوطنية "، " الفصل الأول "، " تعريفها "و " تشكيلها "، وفي قسمه الثالث تحدث عن " مكونات الأملاك المستخصة " والتي من ضمنها الممتلكات التي لا

---

(1) - تنص المادة (689) من القانون المدني على أنه: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة (688) تحدد شروط إدارتها، و عند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".

(2) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص28.

(3) - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية – التبعية)، دار الثقافة، الأردن، 2005 ، ص 115.

(4) - الجريدة الرسمية العدد27، الصادرة بتاريخ 3 جويلية 1984.

(5) - لدمية خاثير، نفس المرجع، ص31.

(6) - يوسف حفصي، المرجع السابق، ص38.

(7) - محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص127.

صاحب لها والتركات الشاغرة، وبالرجوع إلى مفهوم المادة (23) من القانون 16/84 نجد أن الأملاك المستخصة من بين ما تتضمنه الممتلكات التي تتلقاها الدولة، أو تؤول إليها عن طريق الهبات والهدايا والتركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها، كما جاء في نص المادة (52) من قانون 16/84 على أنه يمكن أن تدخل في تكوين الأموال المستخصة للدولة والممتلكات الشاغرة التي لا صاحب لها والتي تؤول للدولة [1] .

ومن هنا نستنتج أن الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها أدمجت في نطاق ملكية الدولة المستخصة، وتمتد ملكية الدولة لهذه الأموال أيا كان موقعها، حيث لم يورث قانون الأملاك الوطنية حقوقا لملكية هذه الأموال لكل من الولاية أو البلدية إلا إذا تنازلت الدولة عن الملكية لهذه الأموال لأي منها [2].

بعدها مرت الجزائر بفترة إصلاحات فساير التشريع المتعلق بقانون الأملاك الوطنية خطوات الإصلاحات بصدور دستور 1989، والذي ألغى بشكل صريح أحكام القانون رقم 16/84، وأتاح المجال لعودة المبادئ التقليدية لنظرية الأملاك الوطنية [3]، بحيث صدر قانون جديد تحت رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم.

ولقد استحدث هذا القانون تعديلات أهمها: اعتماد ازدواجية التقسيم للأملاك بحيث استبدل عبارة الأملاك المستخصة بعبارة الأملاك الخاصة، وقد تضمن القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم فصلا تمهيديا متعلقا بالمبادئ العامة، وعلى ثلاثة أجزاء كبرى مخصصة لتكوين الأملاك الوطنية وتسييرها، وكذا الأحكام المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية [4].

كما أورد قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم قسما خاصا بالأملاك الشاغرة وذلك في " الباب الثاني ": "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة "، "فصله الثالث" بعنوان: "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة "، في قسمه الثالث الذي يحمل عنوان:" الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها".

ونص المشرع من خلال المادتين (26) و(39) على طرق تكوين الأملاك الخاصة حيث تضمنت الأخيرة أنها تتشكل كذلك من أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، وبالتالي فإنه إضافة لطرق الاكتساب المنصوص عليها في القانون العام، نجد الطرق الاستثنائية وتتمثل في

---

[1] - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص19.
[2] - نفس المرجع، ص19.
[3] - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص31.
[4] - نفس المرجع، ص32.

اكتساب الأملاك الشاغرة وبدون مالك والتركات الشاغرة، وكذلك اكتساب الحطام والكنوز، إضافة إلى مبالغ القسائم والفوائد المنصوص عليها في المادة(49) من نفس القانون[1].

وقد جاءت المادة (48) من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا لنص المادة (773) من القانون المدني ".

كما أن المادة (51) من نفس القانون نصت على ما يلي: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بها أمام الجهات القضائية المختصة ".

ويبدو من خلال هذين النصين ونص المادة (773) من القانون المدني أن المشرع ميز بين الأموال الشاغرة من جهة وبين أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم من جهة أخرى، على الرغم من أن هاتين الصورتين الأخيرتين هما صورتين من صور الأملاك الشاغرة، وبالتالي فلا يمكن اعتبارهما صنفين آخرين مختلفين عن الأموال الشاغرة[2].

وبالتالي فإنه وحسب القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم يكون الشغور وفقا لما جاءت به المادة (48) السالفة الذكر، ويكون كذلك مترتبا عن خلو العقار من مالك معروف له، أو توفي مالكه دون أن يعرف له ورثة، وذلك طبقا لنص المادة (51) من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، بالإضافة إلى تطبيق حالة الشغور في الحالة التي يتخلى فيها أحد الورثة عن حقوقه العينية في الملكية الموروثة لصالح الدولة [3].

وفي مرحلة لاحقة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك [4]، ثم ألغي بالمرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة [5].

وقد تناول هذا المرسوم الحالات نفسها التي ذكرها القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم فيما يخص الشغور، فنصت المادة (173) على التركة الشاغرة، والمادة (180) أنه في حالة ما إذا كان مالك العقار مجهولا أو لم يعرف له وارث يعد الملك شاغرا، كما نص المرسوم في المادة (176) منه على الحالة التي يتنازل فيها الوارث عن حصته للدولة، وقد أضاف المرسوم

---

(1) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص33.
(2) - محمد مصابحية، صبرينة زرقان، المرجع السابق، ص20.
(3) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص20.
(4) - الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة بتاريخ1991، المعدل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ 1993.
(5) - الجريدة الرسمية العدد69، الصادرة بتاريخ 2012.

حالة لم يذكرها قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم وهي تطبيق الشغور في الحالة التي يكون فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب بموجب المادة (177) منه[1].

وعليه ومن خلال ما سبق، نستنتج أنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي المالك عن غير وارث أو تخلى أحد عن حصته في التركة، وكذلك أملاك المفقودين أو الغائبين التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة (الملغى) والمرسوم الذي يليه 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، يعتبر شغورا للأملاك، وبالتالي تؤول هذه الأملاك إلى ملكية الدولة الخاصة بعد إتباع الإجراءات القانونية اللازمة والتي ستذكر لاحقا خلال هذه الدراسة[2].

وفي الأخير يمكننا تقديم تعريف شامل للأملاك العقارية الشاغرة استنادا للمعايير المذكورة واستفادة من النقائص الملموسة:" الأملاك الشاغرة هي مجموع العقارات التابعة للأملاك الخاصة التي تخلى الشخص المالك عن ممارسة سيطرته عليها لمدة زمنية محددة، سواء تم ذلك بفعل إرادي أو غير إرادي بحسب طبيعة العقار أو الغرض المخصص له " ويمكن حصر معايير الشغور حسب هذا التعريف إلى[3]:

- أن يكون العقار محل الشغور تابعا للأملاك الخاصة.
- انقطاع علاقة الملكية بين المالك والعقار.
- مضي المدة الزمنية المقررة قانونا.

المطلب الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا في التشريع الجزائري.

حتى نتمكن من القول أن الملك شاغر لابد من معايير تبين ذلك، ويتم التعرف على هذه الشروط بالتطرق لمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد الاستقلال وكذا في ظل صدور القانون المدني و قانون الأملاك الوطنية، وبذلك يتم التطرق إلى شروط اعتبار الملك شاغرا بعد الاستقلال في (الفرع الأول) وشروط اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية في (الفرع الثاني).

(1) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص34.
(2) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص21.
(3) - محمد مصابحية، صبرينة زرقان، المرجع السابق، ص21و22.

الفرع الأول: شروط اعتبار الملك شاغرا بعد الاستقلال.

لم تكن الدولة الجزائرية حديثة العهد بالاستقلال بصدد بسط سيادتها على الإقليم فقط، بل كان لزاما عليها معالجة الوضع القائم آنذاك، والذي كانت تعمه الفوضى بسبب شغور الممتلكات وتوقف المزارع عن النشاط مما شكل تهديدا للاقتصاد وللمجتمع كافة، فما كان للمشرع آنذاك إلا أن يصدر مجموعة من النصوص التنظيمية والتشريعية حتى يتمكن من معالجة ما آلت إليه الأمور.

وتفاديا لحدوث خسائر للدولة فإنه تم إجراء عملية إحصاء للأملاك التي لوحظ انه لا مالك لها، لكن هذا وحده غير كاف لاعتبار الملك شاغرا، فلابد من توافر عدة شروط أخرى يمكن تبيانها من خلال ما يلي[1]:

أولا: التوقف عن النشاط.

لقد ورد في المرسوم رقم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة مفهوم الشغور وشروطه والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها، حيث ذكر أن شغور الأملاك مقترن بحالة التوقف عن النشاط، فعدم تنفيذ الالتزامات من قبل المالكين وكذلك عدم ممارسة الحقوق بعد التوقف عن النشاط، بمعنى توقف شاغل العقار الشرعي عن مزاولة حقوقه لمدة شهرين ابتداء من الفاتح من جويلية 1962، أو نتيجة لتوقف المالك عن الوفاء بما عليه من التزامات، أو عدم ممارسته لحقوقه يعتبر مطابقا للتوقف عن النشاط[2].

وكذلك يصرح بشغور الأموال التي قبل صدور المرسوم رقم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة إذا كانت غير مستغلة بشكل عادي، أو عدم كفاية الاستغلال، الاستعمال، الصيانة، الإنفاق، أو التسيير عن طريق وكالة غير قانوني، إضافة إلى التوقف عن النشاط دون مبرر شرعي وفقا للمادة الأولى من المرسوم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة[3].

ثانيا: صدور قرار من الوالي المختص.

إن التوقف عن النشاط لا يكفي لاعتبار المال شاغرا، بل يحتاج إلى إجراء شكلي يضفي الرسمية على صفة التوقف عن النشاط وهذا الإجراء هو صدور قرار من الوالي[4] يتضمن التصريح بشغور الملك، إلا أنه وقبل صدور المرسوم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، كان التصريح

---

(1) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص32.
(2) - ليندة بن عبدون، اويدير صونية، المرجع السابق، ص22.
(3) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، نفس المرجع، ص33.
(4) - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية،2001، ص51.

بشغور الأموال مخولا فقط للإدارة، وذلك يكون بموجب رسالة أو وثيقة عادية ممضاة من قبل الإدارة، أو يكفي محضر معاينة ممضيا من قبل السلطات المختصة، وهذا دون حاجة إلى صدور قرار من قبل الوالي[1].

لكن هذا التصريح رفض من طرف القضاة، ولو كان لضرورات ملحة أو أن الحاجة هي التي اقتضت ذلك، وهذا ما جاء في قرار مجلس قضاء الجزائر الصادر بتاريخ 1970/04/01، الملف رقم (8163)، حيث أن القاضي لاحظ أن الوثيقة قد أعدت قبل عدة سنوات على أنها معاينة شغور، بالإضافة إلى التاريخ فإن الشهادة تثبت و تؤكد أن المال كان "يعتبر من أملاك الدولة"، بالرغم من أن هذا التغيير لم يتكرس إلا عن طريق الأمر رقم 102/66، أما بعد صدور المرسوم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، لا يمكن أن يقبل التصريح بالشغور عن طريق وثيقة عادية من قبل الإدارة، بل يجب بعد التأكد من توفر حالة الشغور صدور قرار من الوالي المختص، وذلك بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية المختصة [2].

وقرار الوالي المتضمن التصريح بالشغور، يجب نشره خلال (15) يوم التي تلي اتخاذه في الجريدة الرسمية لتمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه [3].

الفرع الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني.

بعد أن تطرقنا إلى شروط شغور الأملاك من خلال النصوص التنظيمية والتشريعية الصادرة في مرحلة الستينات، سوف نحاول في هذا الفرع التطرق إلى شروطه من خلال القانون المدني، وذلك بالرجوع دائما إلى نص المادة (773) من القانون المدني الجزائري، لأنه النص الوحيد الذي تحدث عن موضوع الشغور، فبعد رجوعنا إلى هذه المادة لاحظنا أنها لم تحدد أي شروط لاعتبار الملك (المال) شاغرا، ولكن من خلال ما تضمنته نستنتج (3) ثلاثة شروط وهي: خلو المال من مالك، تركة دون وجود ورثة وإهمال التركة.

أولا: خلو المال من مالك.

لقد سبق وأن أشرنا إلى ما تقصده المادة (773) من القانون المدني بخلو المال من المالك، وكيف أنه يوجد فرق في هذا التعريف وتعريف الأمر 66/ 102 المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة، حيث أنه يشترط أن يكون المال خاليا من مالك لاعتباره شاغرا، بمعنى أنها أموال

(1) - أمينة بوزيري، فريال داوود، المرجع السابق، ص29.
(2) - نفس المرجع، ص 29.
(3) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص33.

مجهولة مالكها أصلا [1]، يعني خالية من أي مالك، أو يجهل شخص مالكها، فخلو المال من مالك قرينة لاعتباره شاغرا، وبالتالي تكون الدولة وارثة في هذه الحالة[2].

ثانيا: تركة دون وجود ورثة.

تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي [3]، فعادة ما يتوفى شخص ويترك منقولات وعقارات لكن بدون وارث يتملك هذه الأموال يتملكها بعده [4].

إن تركة المتوفى من غير وارث تعتبر شاغرة فتؤول إلى الدولة، فعدم وجود أي وارث قرينة على الشغور، بالتالي يشترط على التركة لكي تؤول إلى الدولة ويحكم بشغورها أن تكون متروكة بدون وارث[5].

ثالثا: إهمال التركة.

ونعني بإهمال التركة عدم صدور أي تصرف أو استغلال لها، ولا ظهور أي نية من جهة الورثة تبين مآل التركة، وفي هذه الحالة تعتبر هذه الأملاك شاغرة، فالإهمال أيضا قرينة لاعتبار الملك شاغرا[6].

الفرع الثالث: شروط اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية.

من باب الالتزام بالتطور القانوني للنصوص المنظمة للأملاك الشاغرة في الجزائر، وبالرجوع إلى أول قانون نظم الأملاك الوطنية القانون 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية الملغى، وصولا إلى القانون الحالي رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمم، نجد أنهما لم يضعا شروطا معينة لاعتبار المال شاغرا، لكن ومن خلال دراستنا للنصوص المتعلقة بالأملاك أو التركات الشاغرة، استنتجنا شروطا والمتمثلة في خلو المال من مالك معروف، أو وجود تركة دون ورثة (أولا)، التنازل عن حقوق عينية موروثة (ثانيا)، وأخيرا مال مملوك لغائب أو مفقود (ثالثا).

---

(1) - عبد الحميد فاروق، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 239.
(2) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص34.
(3) - علوي عمار، المرجع السابق، ص 142.
(4) - عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 243.
(5) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، نفس المرجع، ص34.
(6) - نفس المرجع، ص35.

أولا: خلو المال من مالك معروف أو وجود تركة دون ورثة.

القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى) جعل المال شاغرا في حالة خلو العقار من مالك معروف له، فالعقار الذي ليس له مالك، أو مجهول مالكه، يعتبر شاغرا وبالتالي ملكا للدولة، كما ذكرت نفس المادة حالة وجود تركة دون ورثة، بحيث أنه إذا توفي شخص دون معرفة ورثته أو عدم وجودهم أصلا، تعتبر التركة شاغرة وبالتالي ترث الدولة هذه التركة، ومن خلال المادة يفهم أن اعتبار العقار دون مالك أو وجود تركة دون ورثة قرينة لاعتباره شاغرا، فخلو المال من مالك شرط لاعتباره شاغرا، و هذا ما أبقى عليه القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم في المادة (51) منه [1].

ثانيا: التنازل عن حقوق عينية موروثة.

يقصد بالتنازل عن الحقوق تخلي الشخص عن حقه، والتنازل عن الحقوق العينية الموروثة هو تخلي الشخص عن حصته في تركة المتوفى لصالح الدولة، كما جاء النص على هذه الحالة في المادة (53) من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، حيث جاء فيها أنه لا يعتد بالتخلي إلا بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الارث [2].

ويجب على الشخص الذي يتخلى عن حصته في التركة أن يكون كامل الأهلية ولم يشب إرادته أي عيب من عيوب الإرادة، فالشخص الذي يكتسب عقارا مثلا بالميراث ثم رغب بعد ذلك بالتنازل عنه للدولة، يجب أن يكون تنازله نهائيا عن ملكيته لذلك العقار بمعنى انصراف نيّته للترك النهائي له، وفي حالة إثبات الإرادة القطعية للتنازل عن الإرث تؤول هذه التركة إلى الدولة، فالتنازل عن الحقوق الموروثة تشترط الإرادة القطعية للتنازل لكي يحكم على التركة بشغورها، وحفاظا على حق الملكية الحق الدستوري وتقديما له[3].

ثالثا: مال مملوك لغائب أو مفقود.

والمفقود هو الغائب الذي انقطع خبره، و خفي أثره، وجهل مكانه، ولا يعرف حياته أو مماته، وعرفه البعض بأنه شخص غائب لا يدرى مكانه، ولا تعلم حياته ولا موته [4] ولقد عرّفت المادة (109) من قانون الأسرة المفقود بالشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه، ولا تعرف حياته أو موته،

---

(1) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص25.
(2) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص36.
(3) - نفس المرجع، ص36.
(4) - قياسة فاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006، ص3.

ولا يعتبر كذلك إلا بحكم قضائي، فالمشرع بذلك لم يميز بين المفقود والغائب، بل عرف المفقود بأنه شخص غائب يجهل مكانه ولا يعرف إن كان حيا أو ميتا، فكل شخص اختفى عن الأنظار، وغادر مقره وأهله، سواء بإرادته أو رغما عنه ولم يعلم اتجاهه ومقصده ومستقره، وأصبح حاله في علم الغيب فلم يتبين أمر حياته من مماته، يعتبر مفقودا في نظر القانون الجزائري، الذي حصر شروط الحكم بالفقدان وأضاف شرط استصدار حكم يقضي بالفقدان لاعتباره كذلك[1]، بينما فيما يتعلق بالغياب فقد نصت المادة (110) من قانون الأسرة على ما يلي: " الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة، مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود".

فالمشرع بذلك لم يعرّف الغياب والغائب على غرار ما نص عليه في المادة (109) السالفة الذكر، بحيث عرّف المفقود بأنه شخص غائب، وإنما جعل الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته لمدة سنة في حكم المفقود.

ضبط المشرع الجزائري حالة الفقدان بقواعد قانونية محددة، فقد نصت المادة (109) من قانون الأسرة على اعتبار الشخص الغائب الذي لا يعرف موطنه ولا حياته أو مماته مفقودا إلا بصدور حكم قضائي يثبت ذلك، أي أن الحكم القضائي شرط جوهري لاعتبار الشخص مفقودا، وهو الوسيلة الوحيدة لإضفاء صفة المفقود على الشخص طبقا لما جاء في نص هذه المادة فبصدور الحكم القضائي بالفقدان يصبح الملك شاغرا و بالتالي يؤول الى الدولة[2].

المبحث الثاني: آليات تعيين الأملاك الشاغرة والنتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا.

إن وجود ملك شاغر لا يتم اكتشافه إلا وفقا لآليات معينة ويترتب على اعتبار الملك شاغرا نتائج هامة سوف نوردها من خلال هذا المبحث، وعليه سوف نتطرق إلى آليات تعيين الأملاك الشاغرة في (المطلب الأول)، ثم النتائج المترتبة عن اعتبار الملك الشاغر في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آليات تعيين الأملاك الشاغرة.

إن طرق وآليات اكتشاف ملك سواء كان عقار أو منقول بأنه شاغرا قد يكون صدفة، كما قد يكون عن طريق نزاع معروض على القضاء وهو ما سنعرضه تاليا، فلدينا اكتشاف الملك شاغرا عن طريق الصدفة في (الفرع الأول)، ثم اكتشاف ملك شاغر عن طريق نزاع قضائي في (الفرع الثاني).

(1) - قياسة فاطمة، المرجع السابق، ص5و6.
(2) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق ص37.

الفرع الأول: اكتشاف الملك شاغرا عن طريق الصدفة.

وهذا قد يكون في حالتي الأملاك المجهولة المالك (أولا) وحالة التركات التي لا وارث لها (ثانيا).

أولا: الأملاك المجهولة المالك.

في حالة ما وجدت فرق المسح أراضي بدون مالك، تقوم بترقيمها مؤقتا لحساب "مجهول" سابقا وحاليا "حساب العقارات غير المطالب بها"، وهذا المالك المجهول يكون في حكم الغائب أو المفقود بموجب المادتين (109،110) من قانون الأسرة، أو تكون هذه الأراضي قد تركت من طرف مالكيها، سواء كان ذلك بسبب الهجرة إلى الخارج أو بسبب الإهمال أو لأي سبب كان، يجعل أملاكهم بدون من يقوم باستغلالها، وبعد مرور مدة من دون أن يظهر مالكها تتخذ إجراءات الشغور ضدها وذلك طبقا لما سيأتي ذكره لاحقا[1].

ثانيا: التركات التي لا وارث لها.

يقع الواجب بإعلام الجهات المختصة في حالة اكتشاف تركة لا وارث لها، فعند ممارسة ضابط الشرطة القضائية لمهمة البحث والتحري عن الجريمة بخصوص وفاة شخص ما، وبعد الإطلاع على محاضر لكتابة ضبطية الشرطة القضائية، بعد ذلك يثبت بأنه لديه أملاك وليس لديه أقارب، فيقوم هذا الأخير بإعلام مديرية أملاك الدولة، وهي تتخذ الإجراءات اللازمة، كما يمكن أن يتوفى شخص ما في أحد المستشفيات، فتقوم إدارة المستشفى بإبلاغ ضباط الشرطة القضائية، وبعد القيام بالتحري على هذا الشخص وبالصدفة يثبت بأن له أملاكا وليس له أقارب، في هذه الحالة تقوم الضبطية بإعلام مديرية أملاك الدولة، كما يمكن للموثق أن تصادفه عقود وثائق عن أملاك ليس لها ملّاك فيقوم بإبلاغ الوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة (169) من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ليتخذ الإجراءات اللازمة [2].

الفرع الثاني: اكتشاف الملك شاغرا عن طريق نزاع معروض أمام القضاء.

قد يحدث وأن يعرض على القضاء نزاع حول الملكية، فيظهر أن هذا الملك شاغر بمعنى لا مالك له، فيصدر حكم بشأن هذا العقار يصرح بشغوره، وفي الواقع أغلب الحالات التي يتم فيها اكتشاف شغور ملكية يكون من خلال نزاعات معروضة على القضاء، موضوعها إثبات ملكية أو

(1) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص29.
(2) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص60.

دعوى المطالبة بكسب الملكية بالتقادم، وبالتالي فإنه في أي إطار يصل إلى علم الوزير أو مصالح أملاك الدولة، عن وجود ملك معين "عقار" أو "منقول" بدون مالك أو وارث، يتعين على مديرية أملاك الدولة اتخاذ الإجراءات اللازمة لإدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة[1].

المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا.

إن توفر الشروط اللازمة لاعتبار الملك شاغرا ينجر عنها حتما مجموعة من النتائج وحتى نتعرف على هذه الأخيرة، وجب علينا في البداية التطرق إلى النتائج المترتبة في ظل فترة ما بعد الاستقلال (الفرع الأول)، مرورا بالقانون المدني ومن ثم في قانون الأملاك الوطنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: في ظل فترة ما بعد الاستقلال.

في هذه الفترة اعتبرت ملكية الدولة للمال الشاغر ملكية ناقصة، فعند أيلولة الملك إلى ذمة الدولة لا يكون من شأنها إلا التسيير والإدارة، فهو مجرد إجراء تحفظي بمعنى أن هذه الأموال تؤول إلى ملكية الدولة مؤقتا، طبقا لما تنص عليه المادة (12) من الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والتي تنص على ما يلي: " إدماج ملاك المزارع إذا رغبوا في العودة وتسيير أموالهم "، ففي هذه المرحلة كانت أيلولة المال الشاغر للدولة إجراء مؤقت، وعليه فإن شغور الأملاك في هذه المرحلة ترتب عليه عدة نتائج وهي:

أولا : الحق في العودة إلى الملك.

الهجرة الجماعية للفرنسيين دفعت المشرع الجزائري لإصدار الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة للمحافظة على الأموال المهملة[2]، فحسب نص المواد (13،12،03،02) من الأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، فإنه يحق للمالك أن يعود إلى ملكه (أرضه) إذا رغب في ذلك، وبالتالي استرجاع مزرعته التي آلت إلى الدولة، وعليه أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير الأملاك الشاغرة إلى مدير يتم تعيينه من قبل الوالي المختص إقليميا، وقد نصت المادة (18) من هذا الأمر على توجيه إنذار لكل مالك أو مسير لملك شاغر، لكي يقوم بإعادة استغلال مؤسسته في مهلة (30) يوما، ونصت كذلك على أن هذا الإعذار ينشر في ثلاث جرائد يومية صادرة في الجزائر وثلاث جرائد أخرى تصدر في التراب الفرنسي[3].

(1) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص29و30.
(2) - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص17.
(3) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص38.

ثانيا : بقاء حق الملكية للمالك.

يمكن القول بأن حق الملكية بقي لأصحابه المتغيبين إلا أنه قيد بمجموعة من المراسيم التي سنوجزها فيما يلي[1]:

- المرسوم رقم 02/62 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، حيث تم بموجبه إخضاع عودة أصحاب المزارع المتغيبين إلى عملية التقييم من طرف سلطات العمالة، إذ لها السلطة التقديرية في قبولهم أو رفضهم، وفي حالة قبول عودتهم فإن إدارة المزرعة وتسييرها تكون بمشاركة لجان التسيير[2].

- المرسوم رقم 03/62 الذي منع بيع، كراء أو إبرام عقد مزارعة بهذه المزارع، باستثناء التي تتم للهيئات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة قانونا، ولهذا لم يبق للمالك سوى عنصر الاستغلال والاستعمال المباشر[3].

- المرسوم رقم 88/63 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد منع دائني أصحاب المزارع من اتخاذ إجراءات تحفظية أو حجز على أموال المزرعة[4].

- ولقد صدر المرسوم رقم 64/63 [5] المؤرخ في 1963/03/18، والذي يحدد تقدير التعويضات عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، فكل الشاغلين لهذه المحلات والذين لا يمكنهم إثبات شغلهم للأمكنة بواسطة سندات مكتوبة للملكية أو للإيجار، هم ملزمون بدفع التعويض، والوالي حسب مضمون المادة (03) من هذا المرسوم هو الذي يحدد قرار التعويض عن شغل الأمكنة[6].

كما ذكرت المادة (14) منه، بأن كل النصوص حسب هذا المرسوم تتوقف عن التطبيق في الوقت الذي يكون فيه الشاغل قد قام بوضع اتفاق (عقد) إيجار مكتوب، بدون إضرار بالتشريع الخاص بالأملاك الشاغرة، وهذه الوضعية سوف تكون محل لمعاينة من قبل الوالي عن طريق قرار، كما ذكرت المادة (15) من المرسوم ذاته على أن كل النصوص المخالفة لهذا المرسوم تعد باطلة، والمؤسسات المصرح بشغورها لها الشخصية المعنوية للقانون الخاص، وذلك عن طريق واقعة التحقيق السريع، أو عن طريق القرار الولائي[7].

---

(1) – مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص39.
(2) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص39.
(3) - نفس المرجع، ص39.
(4) - نفس المرجع، ص40.
(5) - الجريدة الرسمية العدد 09، الصادرة بتاريخ 1963/03/01.
(6) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص39.
(7) - نفس المرجع، ص40.

وتنص المادة (4) من المرسوم رقم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، على أن " المشاريع والمؤسسات والاستغلالات المحددة في المادة (01) لها الحق في الشخصية المعنوية للقانون الخاص، هؤلاء الذين يشغلون أقل من 10 سنوات عمال لهم شخصية معنوية على إثر قرار من الوالي ".

كذلك أتت المادة (12) من نفس المرسوم، لتؤكد بأنه لا متابعة ولا أي طريق للتنفيذ يمكن ممارسته ضد الأموال التي صرح بشغورها، وذلك بسبب الالتزامات الداخلية أي الالتزامات السابقة عن التصريح بالشغور[1].

كما ذكرت المادة (5) من نفس المرسوم أن الأشخاص المعنويين المحددين في نص المادة (4)، عليهم القيد في السجل التجاري في الشهريين المواليين لنشر هذا المرسوم أو قرار التصريح بالشغور، وبالتالي فإنه بعد إعلان التصريح بالشغور تنشأ وضعية قانونية جديدة، تعتبر المؤسسة كأنها قد تم إعادة تأسيسها وهذا لضمان تصفية الديون[2].

بقي الإشكال قائما بخصوص ملكية هذه الأموال إلى غاية صدور الأمر رقم 102/66 المتضمن انتقال الأموال الشاغرة، الذي صرح بأيلولة الأموال المصرح بشغورها إلى الدولة، حيث نصت المادة الأولى منه على ما يلي:

"ملكية الأموال المنقولة والعقارية تعود إلى الدولة "

وقد ألغى هذا الأمر جميع الأحكام المخالفة بموجب المادة (3) منه، وبالتالي فإن انتقال الملكية كان قطعيا ونهائيا لمصلحة الدولة[3].

الفرع الثاني: في ظل القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

بعد أن تحدثنا عن نتائج الشغور في ظل فترة ما بعد الاستقلال، سوف نتطرق في هذا الفرع إلى الحديث عن نتائجه في ظل القانون المدني (أولا) وفي ظل قانون الأملاك الوطنية (ثانيا) .

أولا: في ظل القانون المدني.

نصت المادة (773) من القانون المدني على أنه: " تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، والذين تهمل تركتهم".

---

(1) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص33.
(2) - نفس المرجع، ص33.
(3) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص41.

لم يحدد المشرع أين يمكن تصنيف الملك الشاغر ضمن الأملاك الوطنية العامة أم ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، فكان على المشرع الجزائري أن يحدد ضمن أي قطاع تدرج هذه الأملاك، هل ضمن الدومين العام الذي يقوم على فكرة التخصيص للمصلحة العامة وهي تتمتع بحماية أشد، أم ضمن دومين الدولة الخاص الذي يعتبر ملكية الدولة لهذه الأملاك ملكية مدنية، تخضع للأحكام ذاتها التي تخضع لها الملكية المدنية مع وجود قيود معينة اقتضتها طبيعة الدولة[1] .

ثانيا: في ظل قانون الأملاك الوطنية.

بصدور قانون الأملاك الوطنية 16/84 (الملغى) كانت هناك نتيجة واحدة لاعتبار الملك شاغرا، وتتمثل في إدراجه ضمن الأملاك المستخصة للدولة وهذا بدليل المادة (18) من قانون 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى)، ومن بعد صدور القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم أصبحت تؤول إلى الأملاك الخاصة التابعة للدولة[2].

فبعد قيام الإدارة بالإجراءات اللازمة لضم الأملاك الشاغرة إلى الدومين الخاص، يصبح لها الحق في التصرف فيها سواء بالتأجير أو التنازل عنها بالبيع بموجب عقد إداري، سواء للمتعاملين العموميين أو الخواص، ولكن لا تستطيع القيام بهذه التصرفات إلا بعد إتباعها لإجراءات معينة لضم هذه الأملاك إلى دومينها الخاص[3].

(1) - محمد معمر قوادري، تطور الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، الجزائر، عام 2011، ص24.
(2) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص45.
(3) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص35.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في الفصل الأول الذي يحمل عنوان مفهوم الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، ففي المبحث الأول تطرقنا إلى التعريف بشغور الأملاك في التشريع الجزائري و قد قسمنا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول يتمثل في المقصود بشغور الأملاك في التشريع الجزائري، حاولنا في المطلب التطرق إلى تعريف الشغور من خلال الأوامر والمراسيم الصادرة في فترة الستينات (الفرع الأول) وكذلك في القانون المدني والأملاك الوطنية (الفرع الثاني)، وفي المطلب الثاني فتطرقنا إلى شروط اعتبار الملك شاغرا كان يجب علينا التطرق إلى النصوص التنظيمية و التشريعية الصادرة بعد الاستقلال في الفرع الأول، وفي ظل صدور القانون المدني في الفرع الثاني، و كذا في ظل صدور قانون الأملاك الوطنية في الفرع الثالث .

أما بالنسبة للمبحث الثاني فقد أدرجنا فيه آليات تعيين الأملاك الشاغرة و النتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا، فقد قسمنا مبحثنا إلي مطلبين، المطلب الأول تطرقنا فيه إلى آليات تعيين الأملاك الشاغرة سواء كان عقار أو منقول بأنه يكون عن طريق الصدفة (الفرع الأول)، كما قد يكون عن طريق نزاع معروض على القضاء، وفي المطلب الثاني فقد تطرقنا إلى النتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا، وحتى نتعرف عليها وجب علينا في البداية التطرق إلى فترة ما بعد الاستقلال(الفرع الأول)، مرورا بالقانون المدني ومن ثم في قانون الأملاك الوطنية .

الفصل الثاني: أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

إن التشريع في الجزائر بخصوص الأملاك الشاغرة والذي بدأ بعد الاستقلال مباشرة، أورد على تنوعه تطورا معينا في المراحل التي يتم خلالها إدراج هذه الأملاك في الملكية الخاصة التابعة للدولة،غير أن تشريعات مرحلة الستينات غلب عليها التدابير التحفظية كما سبق تبيانه في الفصل الأول، ذلك أن الدولة سعت أولا لتسيير وضع قائم لا غير، بغرض حماية الأملاك المتروكة من قبل المعمرين والتي سببت فراغا لاقتصاد الدولة الفتية آنذاك.

حيث قامت الإدارة الجزائرية بحصر هذه الأموال وكلفت مصلحة خاصة بكل ولاية بتسيير هذه الأموال، والتي أخيرا دخلت في احتياطات الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المتضمن انتقال الأموال الشاغرة للدولة وأصبحت ضمن الدومين العام[1].

بعد صدور القانون المدني وقانون 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى) يليه القانون الحالي رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، جاء النص على إدماج العقارات الشاغرة ضمن ممتلكات الدولة الخاصة إذا تحققت إحدى حالات الشغور المنصوص عليها.

سنتناول في هذا الفصل المراحل التي تمر بها عملية إدماج الملك الشاغر في ملكية الدولة الخاصة وما يستتبعها في هذا الشأن، وعليه تكون دراسة خطوات أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في (المبحث الأول) والمنازعات المترتبة عن أيلولة الأملاك الشاغرة في (المبحث الثاني).

[1] - محمد أمين مزيان، آمال حبار، المرجع السابق، ص810.

المبحث الأول: خطوات أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

إن النصوص الصادرة في الستينات لم تأت في محتواها بأي إجراءات توضح طرق أو خطوات أيلولة الأملاك المسترجعة من المعمرين، وبالتالي فإن إدراجها ضمن ملكية الدولة كان بقوة القانون ودون إتباع إجراءات محددة[1]، تلاها صدور القانون المدني وفي نص وحيد تحدث فيه عن معنى الشغور لا غير، أما بصدور القوانين المنظمة للأملاك الوطنية نجد أن المشرع قد تطرق للإجراءات المتبعة لأيلولة هذه الأملاك للملكية الوطنية الخاصة للدولة وعليه سنتناول الإجراءات القانونية المتبعة لأيلولة الأملاك الشاغرة في (المطلب الأول) ثم الجهات المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة لأيلولة الأملاك الشاغرة.

بالرجوع إلى قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم في مادته (48) نجدها تنص على ما يلي: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لاصاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة (773)[2]من القانون المدني "، وبالتالي سيتم توضيح إجراءات أيلولة كل صنف على حده، فنجد منها ما يخص أيلولة الأموال التي ليس لها مالك (الفرع الأول) فالأموال المهملة ومجهولة المالك (الفرع الثاني)، ثم التركات الشاغرة في (الفرع الثالث)، وأخيرا أملاك المفقودين والغائبين في (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الإجراءات الخاصة بأيلولة الأموال التي ليس لها مالك.

يجب التفريق بين نوعين من الأملاك هنا، فمنها الأموال التي ليس لها مالك بداية (أولا)، والأموال التي كان لها مالك واستغنى عنها وتركها (ثانيا).

أولا: الأموال التي ليس لها مالك بداية.

ويقصد بها تلك الأشياء الموجودة في الطبيعة ولم يتم تملكها من طرف أي شخص طبيعي أو معنوي، سواء كانت عقارية كالأراضي والمياه والغابات أو منقولة، وقد حرصت الدول في تشريعاتها على سن قوانين لبسط هيمنتها على كامل الإقليم، فيم أقرت أغلب التشريعات ملكية الدولة للعقارات ، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمنقولات، حيث أجازت بعض التشريعات صحة الاستيلاء عليها من طرف الأفراد و ما سبق إليه الفقه الفرنسي في تفسير المادة (713) من القانون المدني الفرنسي، حيث اعتبرها البعض تخص العقارات دون المنقولات وبالفعل فقد وجد هذا التمييز في التشريعين العراقي والمصري، أما

---

(1) - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص54.

(2) - تنص المادة (773ق.م) على ما يلي: " تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "

بالنسبة للقانون الجزائري فظاهر المادة (773 ق.م) لا يوحي بأي تمييز بين العقار والمنقول باعتبارهما ملكا للدولة إن كانا من غير مالك[1].

لكن الأمر بحاجة إلى مزيد من التفصيل، خاصة مع تبني المشرع الجزائري مبدأ عدم جواز تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالحيازة مهما كان نوعها حسب المادة (04) من قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، وبالتالي فإنه كان من الواجب إفراد نصوص خاصة لتحديد المنقولات التابعة للدولة على غرار ما نص عليه فيما يخص ملكية الدولة للأراضي الصحراوية(54) من قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، باعتبارها من العقارات التي ليس لها مالك بداية، وهذا إضافة إلى مجموع الأملاك العامة الطبيعية المنصوص عليها في المادة (15) قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم[2].

ثانيا: الأموال التي كان لها مالك وتركها (الأموال المتروكة).

وهي تلك الأموال التي كان لها مالك وزهد فيها، ويمكن تملكها بالاستيلاء من طرف من يعثر عليها أولا، ويشترط لذلك عنصرين: العنصر المادي وهو التجرد من حيازة الشيء المتروك أما العنصر الموضوعي فيقصد به نية التخلي والترك، لذلك لا تعتبر الأموال الضائعة أموالا متروكة، كما يخرج عن دائرة هذه الأموال جميع الأموال العقارية، وهذا بالنظر إلى طبيعتها واختلاف أحكام تملكها وانتقال ملكيتها، كما اتفق الفقه الفرنسي على أنه لا يمكن اعتبار الأموال المعنوية كالأعمال الفنية مثل الشعر أموالا متروكة وبالتالي لا يصح تملكها عن طريق الاستيلاء، وبالتالي فإن الأموال المتروكة أو الشاغرة بسبب الترك هي بالضرورة منقولات مادية مثل النفايات والمهملات ومعظم الأشياء التي يتركها أصحابها في مكان ما، فهذه الأموال وطبقا للتشريع الجزائري تعتبر ملكا للدولة[3].

غير أنه ومن الناحية الواقعية فإن الكثير من هذه المنقولات كبعض النفايات التي يتم جمعها من أجل إعادة تصنيعها، يتم الاستيلاء عليها دون أن يعتبر ذلك تعديا على ملكية الدولة، ولذلك فإن نص المادتين (773ق.م) و(48) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، لا يمكن تطبيقهما إلا في إطار نصوص تفسيرية صريحة وواضحة، وفي غياب اجتهاد فقهي أو قضائي جزائري بهذا الخصوص، فإنه من الصعب الخوض في هذه المسألة برأي معين، ولكن يمكن القول ولو برأي متواضع بأن نص المادتين السابقتين لا يتم تطبيقهما إلا في إطار الحالات التي نص عليها القانون

(1) - محمد كنازة، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد السابع ، ص330.
(2) - نفس المرجع، ص331.
(3) - نفس المرجع، ص331.

حصرا، وبالرجوع إلى القانون 30/90 نجده نص على نوعين فقط من هذه الأملاك وهي الحطام والكنوز[1].

1- الحطام:

يعتبر حطاما طبقا لنص المادة (55) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم كل الأشياء أو القيم المنقولة، التي تركها مالكها في أي مكان وكذلك التي يكون مالكها مجهولا، وتسلم المصالح المختصة لإدارة أملاك الدولة هذه الأملاك المنصوص عليها في المواد (162،163،164،165،166) من المرسوم التنفيذي 454/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وهي على سبيل المثال: السيارات الموضوعة في حظائر الحجز، الطرود البريدية المهملة، الأشياء ذات القيمة التي يعثر عليها في الطريق العمومي، حطام السفن والطائرات المهجورة مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها في هذا الشأن[2].

2- الكنوز:

يعرف الكنز طبقا للمادة (57) من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم بأنه: " كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن أن يثبت عليها ملكيته ".

ويقضي نص المادة (58) من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم بملكية الدولة للكنوز التي تكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية، واستثناءا من هذه القاعدة فإن ملكية الدولة تمتد إلى جميع الأشياء التي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية، من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء اكتشفت خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية الذي اكتشفت فيها عليه، أو تكون آتية من حفريات أو اكتشافات قديمة عبر التراب الوطني، أو صدفة في المياه الإقليمية مثلا [3].

الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بأيلولة الأموال المهملة أو مجهولة المالك.

لا يمكن أن تكون العقارات، أو المنقولات المعنوية موضوعا للاستيلاء بسبب الترك، وهذا بسبب اختلاف طبيعتها عن الأموال المنقولة المادية التي يمكن تركها، لذلك أفرد المشرع نصوصا خاصة لهذه

(1) - محمد كنازة، المرجع السابق، ص332.
(2) - باديس بومزبر، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011، ص61و62.
(3) - نفس المرجع، ص62.

الأموال واعتبرها مهملة أو مجهولة المالك، وأخضعها إلى مدة تقادم تمتلكها الدولة بعدها نهائيا[1]، لكن ومن حيث الإجراءات فإن هناك اختلاف بين الإجراءات المقررة للمنقولات المعنوية (أولا)، وبين تلك المقررة لتملك الدولة للعقارات المجهولة المالك (ثانيا).

أولا: المنقولات المعنوية.

نصت المادة (49) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم على أربعة حالات تكتسب فيها الدولة فيها القيم المنقولة أو السندات أو الأسهم أو مبالغ القسائم والفوائد وهذا مباشرة بمجرد فوات مدة التقادم المنصوص عليها بموجب نص المادة، وهي المدة التي اعتبرها القانون كافية لاعتبار هذه المنقولات المعنوية شاغرة، وهذه المنقولات طبقا لما نصت عليه المادة (49) السالفة الذكر[2]:

- مبالغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي والمتعلقة بالأسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

- الأسهم وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.

- المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة، ولم يطالب بها واحد من ذوي الحقوق طوال (15) سنة.

- السندات المودعة وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات التي تتلقى سندات لأجل الإيداع أو سبب آخرإذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة، ولم يطالب بها ذوي الحقوق طوال (15) سنة.

ولا ينطبق التقادم على الحالات الوارد ذكرها في المادة (316 ق.م)[3].

ويتم نقل السندات التي تكتسبها الدولة بعد تقديمها مصحوبة بشهادة تسلمها المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمالية مثبت فيها حق الدولة.[4]

---

[1] - محمد كنازة، المرجع السابق، ص336.

[2] - محمد أمين مزيان، آمال حبار، المرجع السابق، ص818و819.

[3] - تنص المادة (316ق.م)على ما يلي: " لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا يمنعالدائن من المطالبةبحقه...".

[4] - محمد أمين مزيان، آمال حبار، نفس المرجع ، ص819.

ثانيا: العقارات المجهولة المالك.

لقد وضع المشرع الجزائري أحكاما خاصة بالعقارات التي يكون يبقى مالكها مجهولا، وهذا لسببين أساسيين أولهما المحافظة على هذه الأملاك وحمايتها وصيانتها إلى حين ظهور مالكها، أما السبب الثاني وفي حالة مرور مدة التقادم المنصوص عليها بموجب المادة (827) من القانون المدني، فإن العقار يتم دمجه ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد أن يعلن شغوره، وبما أن الجزائر أخذت بنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدّل والمتمّم [1]، فإن الإجراءات تختلف بين العقارات المجهولة المالك غير الممسوحة والعقارات المجهولة المالك الممسوحة.

1- العقارات المجهولة المالك غير الممسوحة: وهي مجموع العقارات التي لا تزال تخضع لنظام الشهر الشخصي بحيث لم تشملها عملية المسح ولم تخضع للترقيم العقاري بعد، وتكون إجراءات أيلولتها كالآتي[2]:

أ- إجراء التحقيق: ويشتمل هذا التحقيق على مراسلة المصالح الإدارية والإعلان للجمهور، وكذلك إشعار المالك في آخر مقر له، وإشعار شاغل العقار إذا كان له شاغل وذلك كما يلي[3]:

- التحقيق الإداري: وفقا للمادة (1/180) من المرسوم التنفيذي 427/12 في حالة وجود عقار مجهول المالك يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا فتح تحقيق لدى مختلف المصالح ذات العلاقة وهي: المحافظات العقارية، الضرائب، المصالح القنصلية إذا ثبت أن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال.

- الإعلان: تطبيقا للمادة (2/181) من نفس المرسوم وبالموازاة مع التحقيق يتم نشر إشعار للبحث عن المالك المحتمل أو ورثته، وذلك في صحيفتين وطنيتين على الأقل، كما يتم في نفس الوقت تعليق الإشعار لمدة (4) أربعة أشهر مقرات البلديات التابعة للولاية مكان وجود العقار.

- التبليغ: فضلا عن التحقيق والإشعار المعلن عنه يتم تبليغ الإشعار إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك إذا أمكن ذلك، وكذلك غلى شاغل العقار أو مستغله إذا كان العقار مستغلا أو مسكونا طبقا للمادة (3/181) من المرسوم السابق الذكر.

---

[1] - الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 1975.
[2] - محمد كنازة، المرجع السابق، ص337و338.
[3] - نفس المرجع، ص338.

ب- تطبيق نظام الحراسة القضائية: وفقا للمادة (181) من المرسوم التنفيذي 427/12 في حالة ما إذا لم يتم المطالبة بملكية العقار موضع التحقيق خلال أجل سنة، بداية من تاريخ نهاية الإعلان فإن مدير أملاك الدولة يقوم باسم وزير المالية بطلب وضع العقار تحت الحراسة القضائية، وهذا بناءا على أمر على عريضة يستصدر من الجهة القضائية المختصة.

ج- إعلان الشغور: بعد مرور مدة التقادم المكسب، يقوم مدير أملاك الدولة المختص، بمباشرة دعوى إعلان الشغور، وبعد صدور الحكم المعلن للشغور والذي يتم شهره في المحافظة العقارية، يدمج العقار المعلن شغوره ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

علما بأن الدولة ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية للاستفادة من الشغور[1]، وهذا ما أكده القضاء حيث جاء في أحد قراراته الذي نص على ما يلي: " إن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا، كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من طرف الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة "[2].

2- العقارات المجهولة المالك الممسوحة: في إطار عمليات المسح التي تقوم بها فرق المسح، يحدث أن توجد عقارات من دون مالك وهي العقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد وليس لها مالك، ففي حالة عدم المطالبة بها يتم ترقيمها لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها، لكن المادة (67) من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015[3] عدّلت هذا الإجراء، حيث أصبح كل عقار لم يطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي يرقم لحساب الدولة مباشرة وذلك بموجب المادة (23) مكرر المدرجة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75[4].

تم تعديل المادة (23) مكرر بموجب المادة (89) من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018[5] حيث نصت على ما يلي: ".. بعد استنفاذ أجل (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة "، وبذلك يتم تمليك الدولة لهذه العقارات بعد

---

(1) - محمد أمين مزيان، آمال حبار، المرجع السابق، ص813.
(2) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 38213، مؤرخ في 1984/10/20، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الأول، ص200.
(3) - الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 2014/12/31.
(4) - لامية سلامي، عبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015، ص79و80.
(5) - الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28.

مرور (15) سنة من الترقيم في "حساب العقارات غير المطالب بها "، تصبح ملكا للدولة بعد فوات مدة التقادم[1].

الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة بأيلولة التركات الشاغرة.

تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وراث شرعي في هذه الحالة نصت المادة (51) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم على ما يلي: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث... "، لهذا سنتطرق للإجراءات المتبعة حسب كل حالة من الحالات المذكورة.

أولا: حالة انعدام الوارث أو المالك.

من المقرر شرعا وقانونا من خلال المادة (127) من قانون الأسرة الجزائري أن التركة تستحق بموت المورث حقيقة أو حكما: " حق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي " وانطلاقا من نص المادة فإنه بمجرد الموت الحقيقي أو الحكمي للمورث ينتقل الميراث أو التركة إلى الورثة، أما استحقاق الدولة لهذا الميراث فيكون بتوفر شرط آخر وهو انعدام الوارث وشغور الملك من أي صاحب ملكية [2].

- **الشرط الأول:** الموت الحقيقي أو الحكمي للمورث أو المالك، وبه تنتهي شخصية الإنسان وبالتالي ذمته المالية ويكون حقيقيا وحكميا:

- ويكون موت الإنسان حقيقيا إذا ثبت بموجب عقد صادر عن ضابط الحالة المدنية حسب المادة (26) [3] من قانون الحالة المدنية [4].

- أما الموت الحكمي فيكون بسبب الغياب أو الفقدان[5]، ويتحقق الموت الحكمي قانونا بصدور حكم قضائي بموت المورث، يصدر هذا الحكم بناءا على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة، وعليه

---

(1) - مذكرة رقم 4060، المؤرخة في 5 أفريل 2018.

(2) - محمد كنازة، المرجع السابق، ص333.

(3) - الأمر رقم 20/70 المؤرخ في 1970/02/19 المتعلق بالحالة المدنية المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 2014/08/09، الجريدة الرسمية العدد49، الصادرة بتاريخ 2014/08/20.

(4) - محمد كنازة، نفس المرجع، ص333.

(5) - تُعرّف المادة (109) من قانون الأسرة المفقود كالتالي: " هو الشخص الغائب الذي لا تعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم "، كما تعرف المادة (110) من نفس القانون:" الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبركالمفقود ".

فالدولة إذا ما ظهر لها انعدام الوارث وأن الملكية آيلة للشغور، تصبح مصلحتها قائمة في للقيام بهذه الإجراءات [1].

طبقا للمادة (177) من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فإنه يمكن للدولة ممثلة في وزير المالية حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد (31) من القانون المدني و(109) و(110) من قانون الأسرة أن ترفع الدعوى باسم الدولة أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وبصدور قرار الحكم بموت المفقود فإنه يصبح موت المورث حكما وتنتقل أملاكه إلى ورثته إن وجدوا وباعتبار انعدامهم فإنها تؤول إلى الخزينة العمومية[2] بعد استكمال الإجراءات القضائية اللازمة.

- **الشرط الثاني:** انعدام الوارث بحيث يشترط لاستحقاق الدولة للأملاك والتركات إضافة إلى موت المورث انعدام الوارث أو الورثة حسب نصوص قانون الأسرة، ويحتاج إثبات الأمر إلى القيام بالإجراءات المنصوص عليها قانونا وأمام الهيئات المختصة نوعيا ومحليا للحصول على حكم بانعدام الوارث[3]، وهذا ما جاء به قرار مجلس الدولة رقم (004396) بنصه على ما يلي: " وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (51) من القانون 30/90، لا إدماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملا بالأمر رقم 102/66 ".

ويمكن حصر إجراءات طلب أيلولة التركة إلى الدولة من خلال ثلاث مراحل على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة القيام بها وهي مرحلة التحقيق والبحث عن الورثة، مرحلة استصدار حكم بانعدام الوارث، ومرحلة إعلان الشغور وتسليم التركة وهي على الترتيب الآتي:

1- التحقيق والبحث عن الورثة: حيث نصت المادة (51) من قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم على ما يلي: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ..".

ويلاحظ أن المشرع لم يضبط الخطوات التي تتبعها أملاك الدولة للقيام بإجراء التحقيق مما يترك أمامها الباب واسعا لسلوك الإجراءات التي تراها مناسبة [4]، رغم ما لهذا الأمر من خطورة على

---

[1] - محمد كنازة، المرجع السابق، ص333.
[2] - تنص المادة (2/180) من قانون الأسرة على ما يلي: "... فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة ".
[3] - محمد كنازة، نفس المرجع، ص334.
[4] - حسان شرفي الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص 126.

أصحاب الحقوق المحتملين، لعدم ضمن علمهم بالإجراءات التي ابتدأت ضد حقوقهم مايفتح مجالا للتعسف وإساءة استعمال القانون، لذلك ينبغي منح أجل كاف لتمكينهم من الاعتراض إن وجدوا[1]، وغالبا ما تتم إجراءات البحث والتحري بنشر إعلانات بشغور تركة فلان في الجرائد الوطنية [2].

بعد إعلام الوزير بمقتضى المادة (51) من قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم والمادة (173) من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسييرالأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، يتم تبليغ مديرية أملاك الدولة للقيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور، يكون التحقيق من اختصاص المفتشيات الفرعية التابعة للمديرية تحت الوصاية المباشرة للمدير[3].

2- استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية: نجد الفقرتين الأولى والثانية من المادة (172) من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة تنص في هذا الشأن على ما يلي: " إذا هلك مالك عقار ولم يكن له وارث، حق للدولة المطالبة بالعقار حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة (51) من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم.

ويترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائيا، المثبت لشغور الأملاك العقارية التي تركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون ".

وبعد ذلك يقوم القاضي بتعيين الممثل القانوني للدولة كحارس قضائي، ذلك لحفظ حقوق ذوي الشأن[4] طبقا للمادتين (603) و(604) من القانون المدني[5].

طبقا للمادة (10) من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم التي تنص على ما يلي: " يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون "، والمادة (173) من المرسوم التنفيذي 427/12 التي تنص كذلك على ما يلي: " تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

فإنه تتم المطالبة هنا باسم الدولة أمام المحكمة المختصة التي توجد بها الأملاك الشاغرة، ترفع الدعوى أمام القضاء العادي " القسم العقاري" على الرغم من أن الإدارة طرف في النزاع، ويعد هذا

---

(1) - اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص57.
(2) - عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص244.
(3) - حسان شرفي، المرجع السابق، ص127.
(4) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص44.
(5) - تنص المادة (604ق.م) على ما يلي: " تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء، إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن وتنتهي الحراسة إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية ".

استثناءا على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما يستشف كذلك من المادة (51) من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم "... بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية... " [1].

والحكمة من تخويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم هو أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة، ولكن على الرغم من ذلك نجد مجلس الدولة في القرار رقم (916761) المؤرخ في 1999/05/31 نظر في الدعوى المستأنفة من طرف " ب.ع.د " ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أن مسألة الاختصاص النوعي تعد من النظام العام[2].

ويقوم القاضي العقاري الذي تقع في دائرة اختصاصه الأملاك، بالتحقيق والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، وفي حالة ثبوت عدم وجودهم يصدر حكما بانعدام الورثة أو المالك، ويعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي [3].

فحسب نص المادة (51) من قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم فإن مركز الدولة على العقار بعد الحكم بانعدام الوارث هو مركز حارس قضائي، والحكم التصريحي بانعدام الوارث يوكل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مهمة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائيا، ويضمن استكمال إجراءات الشهر العقاري التي تمكن ذوي الحقوق المحتملين من التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة، الرامية إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة بالدولة بعد إعلان حكم الشغور[4].

غير أن تسيير أملاك الدولة للتركة يكون فقط في حدود السلطات المخولة لها بموجب الحكم القضائي النهائي القاضي بانعدام الوارث وذلك ما أشارت إليه المادة (3/181) من المرسوم التنفيذي 427/12 حيث نصت على ما يلي: "... وفي هذا المجال تضمن إدارة أملاك الدولة الحراسة والصيانة والتثمين، ويمكنها أن تمنح كل إيجار أو منح امتياز مؤقتا قابل للإلغاء " [5].

---

(1) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص63.

(2) - سامية سعدي، فاطمة الزهراء جدو، إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات المترتبة عنها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2015/2014، ص43.

(3) - لدمية خاثير، نفس المرجع، ص64.

(4) - اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص57.

(5) - وتجدر الإشارة إلى أن قانون 16/84(ملغى) المتعلق بالأملاك الوطنية السابق، قد خول لمصالح مديريات أملاك الدولة حتى حق التصرف في الملك الشاغر، فلها أن تتصرف فيه بالبيع مثلا على شرط قيد الثمن في الحساب، وهذا فيه مساس بحقوق ذوي الشأن، لكن قانون 30/90 قلص من هذه السلطات حيث لها حق التسيير المباشر أو غير المباشر، كإيجار العقار وقبض ثمن إيجاره وقيده في السجل المؤقت.

3- إعلان الشغور وتسليم التركة: يتم إعلان الشغور بعد انقضاء الآجال المحددة بموجب الحكم المثبت للشغور والذي يصدر بناءا على طلب الدولة ممثلة بممثلها القانوني، ويوجه هذا الطلب إلى نفس الجهة التي أصدرت الحكم الأول المصرح بالشغور وتطبيق نظام الحراسة القضائية، والتي تصدر حكما آخر بإعلان الشغور وإلحاق الأموال الشاغرة بملكية الدولة، وهو الحكم الذي بمجرد حيازته لحجية الشيء المقضي به وصيرورته نهائيا يصبح بذلك سندا لملكية الدولة لهذه الأموال طبقا للمادة (175) فقرة (3)و(4)، وتنص المادة (4/175) من المرسوم التنفيذي 427/12 المتعلق بإدارة وتسييرالأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على ما يلي: " ... وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة للدولة..."، ويستوجب شهر الحكم بالمحافظة العقارية إذا كان متعلقا بعقار أو حق عيني عقاري، ويقع ذلك على عاتق أملاك الدولة [1].

غير أنه يفهم من نص المادة (54) من القانون 30/90 أن تسليم التركة للدولة لا يقصد به نقل الملكية وإنما يكون التسليم على سبيل الحيازة، وهو ما أكدته المادة (51) من نفس القانون حين ربطت هذا الإجراء بضرورة مراعاة أحكام المواد (827)و(829) من القانون المدني، بحيث أن انتقال الملكية مرهون بانقضاء أجال التقادم المنصوص عليه في هذه المواد، أي أن الدولة لن تكتسب الملكية إلا بعد فوات آجال (33) سنة [2].

لكن يرى البعض أن هذا التفسير غير منطقي لأن ملكية الدولة هنا غير مبنية على الحيازة ووضع اليد، بل مبنية على سند رسمي وهو في هذه الحالة الحكم القضائي النهائي الذي يجب شهره في المحافظة إذا كانت التركة متضمنة لعقارات [3].

فتنتقل الملكية بمجرد أن يصبح الحكم القضائي نهائيا في مجال المنقولات، وبعد استكمال إجراءات الشهر العقاري للحكم في مجال العقارات [4].

وبعد عملية إدماج هذه الأموال في الملكية الخاصة للدولة تخضع لنفس الإجراءات والأحكام التي تخضع لها الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنه وفي حالة ظهور مستحق لهذه الأملاك المدمجة وفي حالة ما إذا حاز حكما قضائيا نهائيا يجيز له استرداد أملاكه المدمجة ضمن ملكية الدولة الخاصة، فإن الاسترداد يمكن أن يشمل العقار المدمج إن كان ذلك ممكنا، أو يكون في شكل تعويض يساوي قيمة العقار يوم

---

[1] - محمد كنازة، المرجع السابق، ص336.
[2] - ليندة بن عبدون، صونية أويدير، المرجع السابق، ص47.
[3] - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص66.
[4] - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص68.

الاعتراف بصفة المالك، وهذا طبقا للمادة (54) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم [1].

ثانيا: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته.

تنص المادة (53) من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم على ما يلي: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة (51) أعلاه.

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث ".

يلاحظ من نص المادة أن الوارث هنا موجود وهو من يتخلى عن حصته بإرادته عكس الحالة التي ينعدم فيها الوارث، ومن أجل إثبات تخلي الوارث عن حصته في التركة لا بد من إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المواد (169،170،176) من المرسوم التنفيذي 427/12، من طرف الوزير المكلف بالمالية ومصالح أملاك الدولة المختصة بعد إعلامهم من الموثق، وتدمج هذه الأملاك بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة [2].

غير أن التسليم الفعلي للملك المعني بالشغور لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن فيه الشغور[3]، ويثبت فيه الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن الإرث، وذلك حسب المادة (53) من قانون الأملاك الوطنية.

إلا أن المادة (176) من المرسوم التنفيذي 427/12 أشارت إلى ما يلي:

" يمكن الوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة"، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين (169،170) أعلاه.

وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة ".

وتجدر الملاحظة أنها نص تطبيقي للمادة (53) من قانون الأملاك الوطنية إلا أنها جاءت بحالة جديدة وهي التنازل عن الحصة في الميراث للدولة، خلافا للتخلي عن التركة، حيث يتم التنازل بإرادة الوارث بمعنى الهبة وهي تتعلق بالتبرعات المواد (169،170) من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، وتصبح الأملاك المتنازل عنها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على

---

(1) - محمد كنازة، المرجع السابق، ص336.
(2) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص59و60.
(3) - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 70.

الورثة، وإتباع الإجراءات الإدارية الخاصة المتعلقة بالتبرعات في الحصة المتنازل عنها للدولة تطبيقا لأحكام المادتين السابقتين [1].

الفرع الرابع: الإجراءات الخاصة بأيلولة أملاك الغائبين أو المفقودين.

لقد سبق وأن تطرقنا لتعريف المفقود بأنه هو من لا يعرف مكانه ولا حياته أو مماته [2]، أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير، واستمر ذلك لمدة سنة وسبب ضررا لشخص ما، ويعتبر الغائب في حكم المفقود وفقا للمادة (109) من قانون الأسرة [3].

طبقا للمادة (177) من المرسوم التنفيذي 427/12 وكإجراء لأيلولة الإرث الذي يكتشف شغوره، يمكن للدولة عن طريق الوزير المكلف بالمالية أن ترفع إلى القضاء دعويين [4]: دعوى لطلب النطق بالفقد (أولا) ودعوى أخرى لاستصدار حكم بموت المفقود (ثانيا).

أولا: دعوى طلب الحكم بالفقد.

ينبغي على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود، وإلا تكون قد أقحمت نفسها في منازعات طويلة وغير مجدية [5].

إذا كان احتمال إرث المفقود واردا، ينبغي إيداع عريضة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة وتتضمن ما يلي [6]:

- تحديد هوية الغائب أوالمفقود مع بيان توافر الشروط المنصوص عليها في المواد (109،110)من قانون الأسرة.
- إثبات أنه ذو ذمة مالية هامة.

ثم طلب ما يأتي:

- الحكم بالفقد وتعيين أملاك الدولة لتسيير الأملاك طبقا للمادة (111) من قانون الأسرة.
- نشر الحكم
- طلب بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بموت المفقود.

---

(1) - ليندة بن عبدون، صونية أويدير، المرجع السابق، ص49و50.
(2) - العربي بلحاج، أحكام المواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،عام 1996، ص240.
(3) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص60.
(4) - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة السابعة، د.م.ج، الجزائر، 2004، ص72.
(5) - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص72.
(6) - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص70.

وبعد صيرورة الحكم نهائيا يسمح لأملاك الدولة بتسيير أملاك المفقود في حدود ما نص عليه الحكم[1].

على أن ترجع للقاضي في التصرفات المنصوص عليها بموجب المادة (88) من قانون الأسرة، للترخيص لها بذلك إن لم يكون الحكم بالفقد يتضمنها [2]، فالتصرفات الناقلة للملكية على العقارات والمنقولات ذات الأهمية الخاصة، والإيجارات أكثر من ثلاث سنوات تتطلب ترخيصا من القاضي، ويكون البيع في هذه الحالة بالمزاد العلني، وهو ما لا يشترط النص عليه لأن البيع من طرف أملاك الدولة يتم كأصل عام بالمزاد العلني [3].

ثانيا: دعوى طلب الحكم بموت المفقود.

ترفع هذه الدعوى في الآجال المحددة في الحكم بالفقد، وأيا يكن لا يحكم القاضي بموت المفقود إلا بعد فوات الميعاد المقرر في المادة (113) من قانون الأسرة، والذي يحسب اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقد، وعقب انقضاء هذه الآجال يطلب وزير المالية من القاضي أن يصدر حكما بموت المفقود، بموجب هذا الحكم يثبت موت المورث حكما،وبعد أن يصبح الحكم بموت المفقود نهائيا، تؤول تركته إلى الدولة في حالة ما إذا لم يترك وارثا، على أن تخصم من هذه التركة ما نصت عليه[4] المادة (180) من قانون الأسرة، كما تخول المادة (115) من نفس القانون للشخص المحكوم بوفاته إذا ظهر استرجاع أملاكه عينا أو تعويضه عنها نقدا إذا استهلكت طبقا لما تنص عليه المادة (115) من قانون الأسرة.

وتجدر الإشارة إلى أنه في المرسوم التنفيذي رقم 454/91 السابق الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها (ملغى) أن الوالي هو المختص لمتابعة الإجراءات القضائية بموجب المادة (89) من المرسوم 454/91، على عكس المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتعلق بشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والذي أناط هذه المهمة لوزير المالية بموجب المواد (169،173،177) منه.

(1) - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص73.
(2) - حسان شرفي، المرجع السابق، ص130و131.
(3) - اعمر يحياوي، نفس المرجع، ص73و74.
(4) - محمد مصابحية، صبرينة زرقان، المرجع السابق، ص37.

المطلب الثاني: الجهات المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.

قبل الإعلان عن شغور التركة يوجب القانون على الدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة نوعيا ومحليا بحكم يصرح بانعدام الوارث، لكن بعد إتباع جملة من الإجراءات [1]، وقد خصت الدولة عدة جهات تتكفل بمتابعة الإجراءات سنتناولها تباعا بدءا بالموثق في (الفرع الأول) فالوالي في (الفرع الثاني)، ثم مديرية أملاك الدولة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دور الموثق في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.

طبقا لنص المادة (6) من القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق[2]، يعرّف الموثق على أنه: " ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة "، بالإضافة لهذه الصلاحيات المنوطة به كذلك يساهم الموثق في عملية إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وذلك بإعلام الوزير المكلف بالمالية طبقا لما نصت عليه المواد،(169،173،176) من المرسوم التنفيذي427/12.

حيث نصت المادة (169) منه على ما يلي: " ... يتعين على كل موثق اؤتمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها... ".

كما نصت المادة (173) من نفس المرسوم على ما يلي: " كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة، ويكون الإجراء حينئذ وفق المادة 169أعلاه ".

أما المادة (176) فنصت على ما يلي: " يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 169و170 أعلاه ".

وبالتالي طبقا للمواد المذكورة فإنه يقع على الموثق واجب إعلام الوزير المكلف بالمالية في حالة وصية تشمل تبرعا للدولة، أو الممثل القانوني إذا كانت لفائدة المؤسسات العمومية الوطنية، وفي حالة فتح تصفية التركة الشاغرة أمامه، إضافة إلى التنازل عن حصة أحد الورثة والتي تأخذ طابع التبرعات.

---

[1] - عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص243.

[2] - الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08.

الفرع الثاني: دور الوالي في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.

برز دور الوالي (عامل العمالة سابقا) من بداية التشريع للأملاك الشاغرة بموجب النصوص الصادرة في الستينات، بحيث أقر له الأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، إدارة وتسيير هذه الأملاك خاصة إذا ثبت أنه لم يتم استغلالها من طرف ملاكها الشرعيين لمدة شهرين من تاريخ صدور الأمر في الجريدة الرسمية، وبالتالي خول هذا الأمر للوالي مباشرة بعد شهر من نشر الأمر، القيام بجرد وإحصاء كل المنقولات والأملاك الشاغرة مع أخذ كل التدابير اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها[1].

وبعد صدور المرسوم رقم 88/63 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، أصبح التصريح بشغور الأملاك بموجب قرار من اختصاص الوالي، مع نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية لتمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه [2]، وما يكن قوله عن مرحلة الستينات أن الوالي كان المتدخل الرئيسي في عملية أيلولة الأملاك للدولة.

أما بصدور قانون الأملاك الوطنية السابق وصولا إلى القانون 30/90 المعدّل والمتمّم والذي كرّس ازدواجية الأملاك، إضافة لما جاء في قانون الولاية، أصبح يمارس الوالي صلاحيات متعددة باعتباره ممثلا للدولة، وهيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وباعتباره ممثلا للولاية، ومن ضمنها اختصاصاته في مجال الأملاك الوطنية الخاصة [3] حيث تنص المادة (86) من قانون الولاية على: " يؤدي الوالي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية باسم الولاية، وتحت رقابة المجلس الولائي ".

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية، ويتخذ القرارات التنفيذية المتعلقة بمداولات المجلس الشعبي الولائي، ويباشر عمليات الاقتناء [4].

بصدور المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الساري المفعول، والذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 وبالرجوع إلى المادة (169) من المرسوم التنفيذي 427/12 الساري المفعول نجد أنها نصت على وجوب إعلام الموثق للوزير المكلف بالمالية على عكس المادة (88) من المرسوم الملغى، إضافة إلى المادة (173) من المرسوم 427/12 والتي تضمنت كذلك وجوب إعلام الوزير بالتركات الشاغرة دون أن تشير إلى

(1) - محمد مصابحية، صبرينة زرقان، المرجع السابق، ص38.
(2) - أمينة بوزيري، فريال داوود، المرجع السابق، ص29.
(3) - عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص173.
(4) - نفس المرجع، ص174.

اختصاص الوالي بها، كذلك المادة (191) حيث جاء فيها ما يلي: " ... يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه... " [1].

فيما تقابل المادة (192) فقرة (2) من المرسوم التنفيذي 427/12 المادة (184) فقرة (2) من المرسوم الملغى بحيث تنص على ما يلي: "... يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص أملاك الدولة الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على غير ذلك... ".

الفرع الثالث: دور مديرية أملاك الدولة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة، التابعة للأملاك الخاصة وحماية توابع الأملاك العمومية وإنشاء الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتحيينها، والسهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة [2]، وتتكون وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية [3]، من أربع مديريات فرعية:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

تقوم الجهات الإدارية المختصة بالولاية بما فيها مديرية أملاك الدولة بإجراء التحريات عن الملاك المحتملين أو الورثة، وتتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات شغور التركة في أعمدة الجرائد، ويعلق لمدة أربعة (4) أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية وهذا بموجب المادة (180) من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة

---

[1] - تجدر الإشارة إلى الدور الكبير الذي كان يلعبه الوالي عملية انتقال الأملاك الشاغرة إلى الملكية الوطنية الخاصة للدولة، باعتباره ممثلا للدولة حيث يطالب بموجب المادة(89) من المرسوم 454/91 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة(الملغى) حيث تنص على ما يلي: " عملا بالقانون، يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة..."، حيث خول له بموجب المادتين (84،88) من نفس المرسوم، حق الإعلام بالتصرفات التبرعية لصالح الدولة وبالتركة الشاغرة، إضافة إلى قيامه بالتحريات اللازمة قبل رفع دعوى للتصريح بانعدام الوارث ووضع التركة الشاغرة تحت الحراسة، وكذلك في إدراج أملاك الغائبين والمفقودين، فنجد أن المرسوم التنفيذي السابق قد أعطى الوالي سلطات واسعة فيما يخص مباشرة الدعاوى المتعلقة بالتركات الشاغرة.

[2] - عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 43.

[3] - الجريدة الرسمية العدد 75، الصادرة بتاريخ 2007.

للدولة، والتي في غياب النص على هذه الإجراءات في المرسوم السابق كانت تشكل فراغا استدركه المشرع هنا.

نظرا لعدم ضمان علم أصحاب الحقوق بالإجراءات التي ابتدأت ضدهم، الشيء الذي يفسح المجال للتعسف وتجاوز السلطة [1].

وجاء في نص المادة (180) ما يلي: " في حالة عقار وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب، وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال.

وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة، على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة أربعة (4) أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغه إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك.

زيادة على ذلك إذا كان العقار مسكونا أو مستغلا يوجه إشعار أيضا إلى الشاغل أو المستغل ".

لا يتوقف دور أملاك الدولة على التحقيق والتحري وفقا للمادة (180) من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 في هوية المالك أو الورثة المحتملين فقط بل لها دور محوري في إدماج الملك الشاغر في الملكية الخاصة للدولة بحسب المادة (175) فقرة (4) بنصها على: "... وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار المعني للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة للدولة ".

وبحسب المادة (181) فقرة (1) من المرسوم السابق الذكر فلمدير أملاك الدولة باسم وزير المالية إذا كان العقار شاغرا أو من دون مالك أن يطلب من المحكمة المختصة تطبيق نظام الحراسة القضائية، فيم نجد المادة (192) فقرة (3) منه تخول لموظفي أملاك الدولة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى القائمة.

[1] - محمد أمين مزيان، آمال حبار، المرجع السابق، ص 820.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن أيلولة الأملاك الشاغرة.

لقد خضعت المنازعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة في مرحلة أولى لإجراءات خاصة محددة بموجب النصوص التالية:

المرسوم المؤرخ في 1963/03/18، حيث نجد المادة (7) منه تمنح الاختصاص إلى قاضي الأمور المستعجلة للفصل في المنازعات التي تثور بشأن تدابير الشغور، والذي يقوم باتخاذ تدابير ذات طبيعة مؤقتة لا تمس بأصل الحق [1].

المرسوم المؤرخ في 1963/05/09 والمرسوم المؤرخ في1963/06/28، والذين يتضمنان إجراءات المراجعة الإدارية ضد القرارات الولائية أمام لجان المراجعة التي كانت عبارة عن هيئات إدارية قضائية [2].

أما بصدور القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، فقد أوجب المشرع في حالة وجـود تركـة شاغرة أو أمـلاك بدون مالك أو وارث أو أملاك غائبين ومفقـودين، طبقا للمـواد (48،51، 52) منه وكذا المواد (173،174،177،180،181) من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالمالية أو الأشخاص المفوضين منه، رفع دعوى للمطالبة بحكم يصرح بانعدام المالك أو الوارث أو الحكم بالفقدان أو وفاة المفقود، وتطبيق نظام الحراسة القضائية ومن ثم إلحاق هذه الأملاك بالملكية الخاصة للدولة.

يترتب عن عملية أيلولة الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة نزاعات ومشاكل، كظهور أحد الورثة أو عودة الغائب أو المفقود وفي هذا المبحث سنتطرق إلى أطراف النزاع في (المطلب الأول) والجهة القضائية المختصة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أطراف النزاع.

كطرف أول في النزاع سنتطرق إلى النزاع الذي قد يظهر في الحالة التي يعود فيها أحد الورثة أو أحد المستحقين الشرعيين، ثم بعد ذلك الحالة التي يعود فيها الغائب أو المفقود، والممثل القانوني للدولة كطرف ثاني في النزاع.

[1] - سامية سعدي، فاطمة الزهراء جدو، المرجع السابق، ص67.
[2] - نفس المرجع، ص67.

الفرع الأول: ظهور أحد الورثة أو المستحقين أو عودة الغائب أو المفقود.

وتتمثل في حالتين نتطرق (أولا) لظهور أحد الورثة أو المستحقين و(ثانيا) لعودة الغائب أو المفقود.

أولا: ظهور أحد الورثة أو أحد المستحقين.

قد يحدث أن يظهر وارث محتمل أو موصى له، أو أي شخص آخر دائن للمتوفى من غير وارث، فقرر له القانون حق استرداد حقه في التركة التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة (54) من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم في هذا الشأن على ما يلي[1]: " إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين (51،53) أعلاه، وأكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر، فإن هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا، أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك".

فعلى من يدعي حقا على ملكية العقار الذي أدمج في الأملاك الوطنية الخاصة، أن يرفع دعوى أمام القاضي الذي صرح بانعدام الوارث، وذلك خلال مدة التقادم المذكورة في المادة (829) من القانون المدني، فيطالب باسترداد العقار وبالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه الميراثية [2].

وفي حالة ثبوت الأمر وكان إدعاؤه صحيحا ومؤسسا، وبعد أن يصبح الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي به، تلتزم الدولة بإرجاع التركة أو العقار عينا إذا أمكن ذلك، وقيمة العوائد المحصل عليها من هذه الأموال، مع تحصيل الدولة لقيمة النفقات على الصيانة والتحسين والإدارة، وفي حالة الاستحالة يدفع تعويض قيمة العقار من يوم الاعتراف بصفة المالك أو الوارث [3].

وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة: " ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قي حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به ".

إلا أن ما يعد حماية للملكية الفردية وفق هذا النص، يؤدي إلى الإخلال بمبدأ استقرار المعاملات خصوصا أن التركة قد أدمجت في الأملاك الخاصة التابعة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور والذي حاز قوة الشيء المقضي به كذلك، حيث لا مجال لعرض القضية مرة أخرى على نفس الجهة مادامت قد

---

[1] - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص57.
[2] - نفس المرجع، ص57.
[3] - سامية سعدي، فاطمة الزهراء جدو، المرجع السابق، ص63.

فصلت فيها بصفة نهائية [1]، هذا في حالة ظهور مالك أو وارث و كل مستحق شرعي خلال مدة التقادم المنصوص عليها في المادتين (827،829) من القانون المدني، فإذا اكتملت المدد المنصوص عليها كل بحسب الحالة، وجب على الدولة رفع دعوى قضائية من جديد أمام نفس القاضي، للتمسك بالتقادم المكسب، باستصدار حكم يقضي بالشغور وإلحاق العقار بملكية الدولة، لأن العقار لا يكتسب بالتقادم بمجرد انتهاء المدة، كما لا يتحول الحكم التصريحي القاضي بانعدام الوارث أو المالك إلى سند ملكية، وتعين الدولة كحارس قضائي على سند ملكية، بل لابد أن يتمسك الحائز (الدولة) بعد اكتمال المدة بإثارته أمام القضاء، طبقا للمادة (831) من القانون المدني، وهو ما تؤكده الفقرة الثالثة من المادة (175) من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وبالتالي يصبح الحكم القاضي بالشغور سندا لملكية الدولة للعقار[2]، أما إذا لم تتبع الإدارة (إجراءات الشغور) ووضعت اليد على حقوق ميراثية، فإن هذه الحقوق تصير ملكا لها بعد انقضاء الميعاد المقرر فير المادة (829) من القانون المدني[3].

وتجدر الملاحظة بشأن المنازعات التي تكون حول العقارات الممسوحة نفرق بين ما يلي:

1- العقارات المرقمة نهائيا لصالح الدولة: وكانت تسوى إداريا وهذه المرحلة قبل آخر تعديل للمادة (23) مكرر من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تضمنت أن العقارات ترقم نهائيا لمصلحة الدولة، إذا لم يعرف مالكه أثناء إجراء عمليات المسح، وبالتالي في حالة ظهور مالكها أثناء هذه المدة وذلك بإظهاره سند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر سنة (15) سنة، ابتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.

2- العقارات غير المطالب بها: وهذا بعد التعديل الأخير للمادة (23) مكرر بموجب المادة (89) من القانون رقم 11/17 المتضمن القانون المالية لسنة 2018، وعند توفر الشروط المنصوص عليها يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح صاحبه دون اللجوء للقضاء بل إلى مصالح المحافظة العقارية، وذلك قبل فوات أجل (15) سنة لتصبح بعد ذلك ملكا للدولة.

---

[1] - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص73.
[2] - ليندة بن عبدون، صونية أويدير، المرجع السابق، ص59.
[3] - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص66.

ثانيا: عودة الغائب أو المفقود.

في حالة رجوع المحكوم بموته من جديد أو ظهوره حيا، يخول له القانون استرجاع ما بقي من أمواله عينا وما كان منها قائما، غير أن ما تصرفت فيه الدولة في غيابه لا يسترده بل يسترد قيمة العائد منها، حيث تنص المادة (115) من قانون الأسرة في هذا الشأن: " .. وفي حالة رجوعه أو ظهوره حيا يسترجع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها " [1].

ونفس الحكم بالنسبة لظهور أحد ورثة المفقود أو الغائب إذا كان ذلك قبل انقضاء مدة تقادم الحقوق الميراثية [2].

الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة.

يمثل الدولة خلال النزاعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة عدة جهات نص عليها القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، غير أن المرسوم التنفيذي قد حدد ذلك بشكل دقيق، سنتطرق لاختصاص وزير المالية (أولا)، يليه اختصاص الوالي (ثانيا) وأخيرا اختصاص مدير أملاك الدولة (ثالثا).

أولا: اختصاص وزير المالية.

بصدور قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم حدد المشرع من يمثل الدولة أمام جهات التقاضي فيما يخص الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية عامة، وهو وفق المادة (10) منه الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وطبقا للمادة (125) منه التي حددت اختصاص كل سلطة من هؤلاء بتمثيل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي يختص وزير المالية بتمثيل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ويختص الوالي بتمثيل الولاية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك التابعة للولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بأملاك البلدية وهذا هو الاختصاص العام الذي ترد بشأنه استثناءات وفقا لنصوص تشريعية خاصة [3].

ونجد المادة (191) من المرسوم التنفيذي 427/12 تنص على ما يلي : "... يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه ".

نلاحظ أن الوزير المكلف بالمالية هو المختص بتمثيل الدولة أمام القضاء، بخصوص الدعاوى المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة ومنها دعاوى الأملاك الشاغرة كأصل عام.

---

[1] - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص59.
[2] - حسان شرفي، المرجع السابق، ص131.
[3] - اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص52.

ثانيا: اختصاص الوالي.

يتحدد الأساس القانوني لاختصاص الوالي بتمثيل الدولة والولاية أمام الجهات القضائية المختصة، في المادتين (9) و(10) من القانون 30/90، وكذلك نص المادة (2/192) من المرسوم التنفيذي 427/12 فيما يخص أملاك الدولة الواقعة في ولايته وذلك طبقا لما نص عليه قانون الولاية إلا ما استثني بنص [1]، وبالرجوع إلى المادة (89) من المرسوم 454/91 الملغى نجد أنها أوكلت التقاضي باسم الدولة للوالي فيما يخص الأملاك الشاغرة، فيم لم يعد لهاته المادة من وجود في ظل المرسوم التنفيذي الساري المفعول، وكذلك المادة (2/184) منه.

حيث يرى الأستاذ أعمر يحياوي أن الاختصاص العام أساسه قانون الأملاك الوطنية وهو المقرر لوزير المالية ولا يمكن لهذه المادة أن تخالف الحكم الوارد في المادة (183) من نفس المرسوم نظرا لاستناده لأساس تشريعي، وعليه فإن مبدأ المشروعية يقضي بعدم الاعتداد بما ورد في المادة (2/184)، والوالي رغم أنه يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي وفقا للمادة (92) من قانون الولاية، إلا أن أحكام قانون الأملاك الوطنية حددت اختصاصات كل سلطة على انفراد طبقا للمادة (10) منه [2].

وبناءا على ما سبق ليس للوالي أن يدعي أو يدعى عليه أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، وإنما يكتفي بإخطار وزير المالية في حالة تماطل هذه الأجهزة عن حماية أملاك الدولة وفقا للمادة (93) من قانون الولاية [3].

ثانيا: اختصاص مدير أملاك الدولة.

تنص المادة (123) من القانون30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم على دور الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة أملاك الدولة، في معاينة كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة أوالجماعات المحلية، كما أنه للوزير أن يفوض موظفي أملاك الدولة بتمثيله أمام القضاء طبقا للفقرة (3) من المادة (192) من المرسوم التنفيذي 427/12 الساري المفعول، والتي حلت محل المادة (184) من المرسوم السابق رقم 427/91 وتطبيقا لها صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20[4] المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث تنص المادة (2) منه على اختصاص[5]:

---

[1] - حليم العروسي، محده جلول، المرجع السابق، ص103.
[2] - لدمية خاثير، المرجع السابق، ص76.
[3] - نفس المرجع ، ص76.
[4] - الجريدة الرسمية العدد 20، الصادرة بتاريخ 1999/03/24.
[5] - حليم العروسي، جلول محده، نفس المرجع، ص105.

- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع.

- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات في القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية.

لقد خول المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة مسألة تمثيل الدولة أمام القضاء لوزير المالية، في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الشاغرة والأملاك بدون مالك، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة (181) منه على: "... يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة، الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ...".

وبناءا على ماسبق فإن تمثيل الدولة أمام القضاء فيما يخص دعاوى الأملاك الشاغرة، موزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة للنظر في نزاعات الأملاك الشاغرة.

قبل صدور قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم يظهر أن المشرع لم يبين طبيعة النزاعات القائمة ولم يحدد القاضي المختص في مثل هذا المنازعات، لكن ومن خلال تحليل النصوص في تلك الفترة يتبين لنا بأن طبيعة النزاع لا تؤثر على انعقاد الاختصاص، وعليه تختص الجهة القضائية صاحبة الولاية العامة في القضايا التي تكون الإدارة طرفا فيها، وبالتالي فإن القاضي الإداري هو المختص [1].

وبصدور قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم استحدث التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية، وأرجع ملكية التركات الشاغرة والأموال التي لا صاحب لها للملكية الخاصة للدولة بموجب المادتين (48،51) حيث نصت المادة (51) على ما يلي: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بها أمام الجهات المختصة ".

ولمعرفة مسألة الاختصاص سنتطرق إلى الجهة القضائية المختصة نوعيا في (الفرع الأول)، والجهة المختصة محليا في (الفرع الثاني).

[1] - مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، دراسة نقدية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010، ص72.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي.

بخصوص الجهة القضائية المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة انقسم الفقه إلى رأيين[1]:

- رأي يرى بأن القاضي العدلي " القسم العقاري " هو المختص بحجة أن المادة (51) من القانون 30/90 جاء فيها: "...حكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية..." فلفظ حكم و دعاوى عقارية يوضح بشكل جازم أن الجهة المختصة هي القضاء العادي.

- رأي ثان يرى أن القاضي الإداري هو المختص بنظر هذه المنازعات لأن الإدارة طرف فيها.

لكن بالاستناد إلى المادة (52) من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم نجد أنها تدعم الاختصاص العدلي في المنازعات المتعلقة بالتركة الشاغرة حيث نصت على: " تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها..."، وكذلك المادة (3/80) من نفس القانون والتي أخضعت الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص [2].

ويعد هذا الأمر استثناءا على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي و المقررة في المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والحكمة من إسناد الاختصاص في هذه المنازعات إلى القضاء العادي هو أن هذا الأخير الحامي الطبيعي للملكية الخاصة [3].

إلا أن الملاحظ أن مجلس الدولة من خلال القرار رقم (167619) [4] نظر في الدعوى المستأنفة من طرف " ب.ع.د " ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أن مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام.

وهناك من المحاكم من تقضي بعدم الاختصاص ورفض الدعوى شكلا، باعتبار أن الاختصاص يعود للقضاء الإداري، إلا أن اختصاص القضاء العادي يعد من بين الاستثناءات الواردة بأحكام خاصة

---

[1] - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص62و63.
[2] - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الثالثة، د م ج، بن عكنون ،الجزائر، 2005، ص401.
[3] - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، نفس المرجع، ص62.
[4] - قرار مؤرخ في 1999/05/31.

وهي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، ولأن الموضوع هنا هو ملكية خاصة ستدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في مرحلة لاحقة [1].

لكن بتعديل المادة (52) من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم بموجب المادة (14) من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 [2] حيث استبدلت عبارة " المحكمة " بعبارة الجهات القضائية المختصة ومنه يفهم أنها تحيلنا إلى المادتين (800،801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يحيل الاختصاص إلى القاضي الإداري [3].

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي.

إذا تعلق الأمر بالأملاك الشاغرة فإن الاختصاص يعود لمحكمة مكان وجود تلك الأموال، أي التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تواجد الأموال بالنسبة للتركات الشاغرة، حيث نجد المادة (52) تنص على ما يلي: " تطالب الدولة أمام الجهات القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون.."، وهو حسب المادة (498) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يؤول الاختصاص في دعاوى التركة إلى المحكمة التي يقع فيها موطن المتوفى.. ".

ويعود الاختصاص بالنسبة للعقار بدون مالك إلى محكمة تواجد العقار حسب الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقا للمادة (518) منه.

أما بالنسبة لدعاوى الفقدان والحكم بموت المفقود، فحددت نص المادة (91) من قانون الحالة المدنية، الجهة القضائية المختصة محليا بنظر دعوى الحكم بموت المفقود، حيث جاء فيها ما يلي: "... يقدم الطلب إلى محكمة مكان الولادة..." [4].

إلا أنه بالنسبة للأشخاص المولودين في الخارج وكذا بالنسبة للأجانب، فإن الطلب يقدم إلى محكمة مقر تواجد المسكن أو الإقامة الاعتيادية، وإذا لم يتوفر ذلك تكون محكمة مدينة الجزائر هي المختصة[5].

---

(1) - ليندة بن عبدون، صونية اويدير، المرجع السابق، ص63.
(2) - الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03.
(3) - مروة بوحوية، بشرى نجاحي، المرجع السابق، ص80.
(4) - مريم أزرو، زينة عتيق، أحكام المفقود في قانون الأسرة الجزائري وقانون المصالحة الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2015/ 2016، ص48.
(5) - نفس المرجع، ص48.

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في هذا الفصل إلى أن إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة تختلف باختلاف أنواعها وكذلك باختلاف الفترة التشريعية الخاصة بها، بحيث أننا وجدنا أن الأملاك الشاغرة في مرحلة الستينات كانت تحمل مفهوم استثنائي عاصر استقلال الدولة ومعالجة مرحلة وقتية فقط، بدأ أولا بحماية هذه الأملاك حيث كان الوالي المتدخل الرئيسي في إجراءات الحماية، وصولا إلى إدراجها ضمن ملكية الدولة بموجب الأمر 102/66 بقوة القانون، إلى غاية صدور القوانين المنظمة للأملاك الوطنية والتي تطورت الإجراءات فيها بتطور صدور هذه القوانين والتي حملت معها مفهوما آخر للأملاك الشاغرة وهو المفهوم الأصلي والعادي، وتناولنا في المبحث الأول الإجراءات بحسب تعدد كل نوع من هذه الأملاك:

فنجد أن الأملاك المجهولة والتي تضم الحطام والكنوز تدمج في ملكية الدولة آليا بدون إجراءات قضائية.

أما الأملاك المتروكة أو المهملة فتضم: الأموال المنقولة ويتم نقلها لملكية الدولة عن طريق شهادات معينة تثبت حق الدولة في هذه الأموالوتسلم من طرف وزارة المالية في حين أن العقارات مجهولة المالك فيتم عن طريق إجراءات تبتدئ أولا بفتح تحقيق حول المالك المحتمل أو الورثة، ثم اللجوء إلى القضاء لوضع العقار تحت الحراسة القضائية، إلى غاية إدماجه نهائيا بعد مرور مدة التقادم اللازمة.

في حين أن التركات الشاغرة والتي تضم التركات التي لا وارث لها، والحصص التي يتخلى عنها الورثة، يتم إدماجها في الأملاك الخاصة للدولة بحكم يقضي بانعدام الوارث، بما يعني التصريح بالشغور ووضع التركة تحت الحراسة القضائية أولا، ثم الإدماج النهائي لهذه الأملاك بحكم قضائي آخر بعد فوات الآجال القانونية المقررة، فيما الحصص التي يتخلى عنها الوارث فيتم دمجها بعد إثبات الطابع القطعي للتخلي وذلك باستصدار حكم قضائي.

وأخيرا تؤول الأملاك الخاصة بالغائبين أو المفقودين بإتباع الإجراءات القضائية التي تتلخص في: طلب الحكم بالفقدان، ثم طلب الحكم بموت المفقود بعد فوات الآجال المقررة في الحكم القضائي، وتدمج هذه الأموال حسب الأشكال القانونية المقررة للتركات.

إضافة إلى الأطراف التي تتدخل في عملية أيلولة هاته الأملاك، والتي تم تناولها في المطلب الثاني وضمت كلا من: الموثق والوالي وإدارة أملاك الدولة.

أما في المبحث الثاني فتناولنا المنازعات الناجمة عن الشغور، حيث ضم المطلب الأول أطراف النزاع تم الحديث حول حالة ظهور أحد الورثة أو المفقود وعن ممثل الدولة في القضاء،حيث كأصل عام يتم تمثيل الدولة بواسطة وزير المالية والذي له صلاحية تفويض أعوان أملاك الدولة، أما المطلب الثاني فقد ضم الاختصاص القضائي بنوعيه النوعي والمحلي للنظر في منازعات الشغور.

خاتمـــة:

عرف المشرع تطورا من خلال القواعد التي قررها لضبط عملية أيلولة الأملاك الشاغرة، حيث بصدور المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، قد سد بعض الفراغات الموجودة من خلال الإجراءات الجديدة المقررة، لحماية حق الدولة على هذه الأملاك مع مراعاة المصلحة في حالة ظهور المالك، وبالتالي فإن سيرورة عملية دمج الأملاك ترتكز أساسا على القيام بالتحقيقات والتحريات اللازمة إداريا بواسطة أعوان إدارة أملاك الدولة، والتي تكفل الكشف عن شغور الملك وأسبابه، وتتيح للدولة فيما بعد البدء بإجراءات قضائية بواسطة ممثليها القانونيين لإعلان الشغور بداية، ووضع الملك لاسيما العقارات تحت الحراسة القضائية للفترات المحددة قانونا كما ذكرنا سابقا، قبل أن تؤول بصفة نهائيا لحظيرة أملاك الدولة الخاصة والتي تتيح لها التصرف فيها على عكس الأملاك العمومية لكن وفق أطر قانونية تحميها من العبثية والتسيب.

يكتسي موضوع الأملاك الشاغرة أهمية قانونية معتبرة خصوصا العقارية منها، باعتباره من المواضيع المركبة التي يبتدئ تكوين الملكية فيه من ملكية خاصة تابعة لأشخاص القانون الخاص وينتهي بأن تصبح تابعة للأملاك الخاصة للدولة وخاضعة من حيث الإدارة والتسيير لأحكام القانون العام.

مرّ تنظيم الأملاك الشاغرة بمرحلتين أساسيتين، حملت كل مرحلة مفهوما مغايرا لهذه الأملاك عن المرحلة الأخرى.

فنجد أن أول مرحلة ابتدأ تنظيم الأملاك الشاغرة فيها هي التي نظم فيها التشريع الجزائري هذه الأملاك بالمفهوم الاستثنائي لها، لا المفهوم التقليدي المعروف في جميع القوانين ، وهي التي استمرت طيلة فترة الستينات التي سبقت صدور القانون المدني وقوانين الأملاك الوطنية اللاحقة له، إن المفهوم الاستثنائي للأملاك والذي ظهر نتيجة الاستقلال وهجرة المعمرين للأراضي والتي جعلت هذه الأملاك شاغرة بالرغم من أن ملاكها معروفين على عكس المفهوم التقليدي للشغور، قد كان لفترة موجزة من الزمن وابتدأ بإجراءات تحفظية بغية حماية هذه الأملاك من السلب والاستيلاء ونظمت كيفية استغلالها وشروط شغلها وإحصائها وتصنيفها، من الاستقلال إلى غاية سنة 1966 حيث تم خلال هذه السنة صدور الأمر 102/66 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة ،والذي من خلاله تم نقل ملكيتها بصفة نهائية إلى الدولة التي لم تكن تميز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، حيث كان ضمها لملكية الدولة دون إجراءات وإنما بقوة القانون، تم بذلك إزالة التخبط الذي كان ظاهرا من خلال تشريعات تلك الحقبة.

فيما المرحلة الأساسية التي عرفت التنظيم الحقيقي للأملاك الشاغرة ابتدأت بصدور القانون المدني عام 1975، وقوانين الأملاك الوطنية بدءا من عام 1984، والذي اعتبر أن الأملاك العقارية الشاغرة طريقة من طرق اكتساب الدولة للملكية، وأن الشغور هو أحد أسباب كسب ملكيتها، ولم يأت بتعريف لهذه الأملاك تعريفا موضوعيا موحدا يتضمن مميزاتها ومعيار تصنيفها وقوامها المادي والغرض من إدراجها، فالقانون المدني نظم هذه الأملاك في مادة وحيدة، أدرجت تحت قسم الاستيلاء والتركة، ونجده ميز فقط بين الأملاك العقارية الشاغرة من جهة، وبين الأملاك التي لا وارث لها أو الأملاك المهملة أومن دون مالك من جهة أخرى، في حين أن هذه الأخير تعتبر صور للأملاك الشاغرة لا غير.

إن تنظيم المشرع للأملاك الشاغرة سواء كانت عقارات أو منقولات، أو سواء كانت أموال مجهولة المالك أو تركات شاغرة أو أموال مهملة، جمع فيه المشرع بين مصلحتين هامتين: الأولى حق الدولة في بسط هيمنتها على ما يوجد في ترابها الوطني فرضا لسيادتها، وثانيا بذل العناية للمصلحة الخاصة وحق الفرد في حماية ملكيته الخاصة وحرص على ضمانها، وذلك بأن أقرّ أيلولة هذه الأملاك بواسطة إجراءات الشغور القضائية التي تباشرها الهيئات الإدارية المختصة، ماعدا بعض الاستثناءات الواردة حصرا والتي كفل فيها حق الطعن القضائي.

أما فيما يخص المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الأموال فإن المتتبع لمجمل القرارات الصادرة، يجد نوعا من الارتباك في تحديد الجهة المختصة بالنظر فيها، وذلك لطبيعة المنازعة الإدارية بالنظر للمعيار العضوي وعقارية مدنية من الجانب الموضوعي، حيث أن القانون لم يفصل في ذلك.

وما يمكن قوله بخصوص النظام القانوني للأملاك الشاغرة أنه مازال يعاني من النقص والغموض حول تفسير النصوص المخصصة له، وهو يستدعي إعادة النظر فيه وكذلك تناوله بالدراسة من طرف الباحثين حيث لاحظنا ندرة البحث في هذا المجال.

وعليه ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نخرج بالاقتراحات التالية:

1/ تحديد تعريف للأملاك الشاغرة وتحديد صورها بدقة، وتوحيدها في القانونين المدني وقانون الأملاك الوطنية.

2/ النص على الهيئات الإدارية المكلفة بالكشف عن الأملاك الشاغرة، وإتباع إجراءات التحقيق والبحث عن مالكيها.

3/ ضبط الإجراءات الإدارية المتبعة بدقة بعد اكتشاف الملك الشاغر وقبل اللجوء إلى القضاء في دعاوى الشغور، وذلك بحسب كل صورة من صور الأملاك الشاغرة.

4/ نقترح كذلك إدراج المادة (773) من القانون المدني في قسم خاص غير الذي يضمها حاليا والمعنون ب (قسم الاستيلاء والتركة)، لأن الأملاك الشاغرة لها نظام قانوني خاص، حيث لا يتم ضمها لأملاك الدولة عن طريق الاستيلاء وإنما بموجب إجراءات إدارية وقضائية بنص القانون.

5/ تعديل المادة (176) من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بما يتوافق مع أحكام القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، فيما يخص التفرقة بين التخلي عن الحصة الموروثة والتنازل عن الحصة للدولة والتي تدخل في إطار التبرعات.

6/ بيان الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات هذه الأملاك، حيث أن الاختصاص بالنظر إلى تعدد النصوص القانونية وتباينها يبقى غامضا، وينعقد لعدة جهات فتارة ينعقد للقضاء الإداري وتارة أخرى للقضاء العادي بالرغم من أن الدولة طرف فيه.

قائـــمة المراجـــــع:

أولا المؤلفـــات:

01)- عبد الحميد محمد فاروق، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

02)- العربي بلحاج، أحكام المواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.

03)- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

04)- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

05)- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة السابعة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

06)- يحياوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

07)- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة تحليلية (نقدية ومقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2004.

08)- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.

09)- العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية-التبعية) ، دار الثقافة، الأردن، 2005.

10)- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الثالثة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

11)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.

12)- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.

13)- يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

14)- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010.

15) - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا: المذكـــــرات:

أ/مذكرات الماجستير:

01)- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

02)-. حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2006/2005.

03)- مباركي مبارك، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية (دراسة نقدية)، مذكرة ماجستير، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010

04)-. بومزبر باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011.

ب/ مذكرات الماستر:

01)- خاثير لدمية، الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012/2011.

02)- بن عبدون ليندة، اويدير صونية، مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2014/2013.

03)- سعدي سامية، جدو فاطمة الزهراء، إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات المترتبة عنها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2015/2014.

04)- لامية سلامي، عبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015.

05)- أزرو مريم، عتيق زينة، أحكام المفقود في قانون الأسرة الجزائري وقانون المصالحة الوطنية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015.

06)- مصابحية محمد، زرقان صبرينة، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2017/2016.

07)- بوحوية مروة، نجاحي بشرى، منازعات الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، السنة الجامعية2017/ 2018.

ج/ مذكرات نيل إجازة القضاء:

01)- قياسة فاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006.

02)- بوزيري أمينة، داوود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2008.

03)- بوراس زهير، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال غلى يومنا هذا، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010.

رابعا: المجلات العلمية:

01)- قوادري محمد معمر، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، العدد 5، 2011، ص 23.

02)- مزيان محمد أمين، حبار آمال، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، العدد 29، جوان 2016، ص807.

03)- العروسي حليم، محده جلول، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية، مجلة المنار للبحوث القانونية والسياسية، العدد 3، ديسمبر2017، ص 94.

04)- كنازة محمد، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد السابع، ص 327.

خامسا: النصوص التشريعية:

أ/ الدساتير:

01)- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989، المرسوم الرئاسي رقم18/89 المؤرخ في 1989/02/28، الجريدة الرسمية العدد 09، الصادرة بتاريخ1989/03/01.

ب/ الأوامر:

01)- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 1962/09/07.

02)- الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة في 1962/01/11.

03)- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة بتاريخ 06/06/ 1966.

04)- الأمر رقم 20/70 المؤرخ في 19 فيفري 1970، المتعلق بالحالة المدنية، المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 2014/08/09، الجريدة الرسمية العدد49، الصادرة بتاريخ 2014/08/20.

05)- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

06)- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 1975.

ج/ القوانين:

01)- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدّل والمتمّم، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة بتاريخ 1984.

02)- القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد27، الصادرة بتاريخ 1984/07/03.

03)- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

04)- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08.

05)- القانون العضوي رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 2008.

06)- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدّل والمتمّم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 2008/08/30.

07)- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 2014/12/31.

08)- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28.

د/ المراسيم:

01)- المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر1962، المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 01، الصادرة بتاريخ 1962/10/26.

02)- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 اكتوبر1962، المتضمن بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات، إيجار الأراضي الزراعية ، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة بتاريخ 1962/10/26.

03)- المرسوم رقم 64/63 المؤرخ في 18 مارس 1963، الذي يحدد تقدير التعويضات عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، الجريدة الرسمية العدد 09، الصادرة بتاريخ 1963/03/01.

04)- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 1963.

05)- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24.

06)- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

سادسا: القرارات القضائية:

01)- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 38213 المؤرخ في 1984/10/20، المجلة القضائية العدد الأول، 1990، ص 200.

02)- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31، غير منشور.

03)- مجلس الدولة، قرار رقم004396، المؤرخ في 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002.

سابعا: القرارات الوزارية:

01)-.القرار الوزاري، المؤرخ في 1990/02/20، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20، الصادرة بتاريخ 1999/03/24.

ثامنا: التعليمات الإدارية:

01)- مذكرة رقم 4060، مؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

الـــفـــــــهـــــرس

العنوان **الصفحة**

مقدمة..... 01

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري..... 05

المبحث الأول: التعريف بشغور الأملاك في التشريع الجزائري..... 06

المطلب الأول: المقصود يشغور الأملاك في التشريع الجزائري..... 06

الفرع الأول: المقصود بشغور الأملاك بعد الاستقلال مباشرة..... 06

الفرع الثاني: المقصود بشغور الأملاك في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية..... 10

أولا: المقصود بشغور الأملاك في القانون المدني..... 10

ثانيا: المقصود بشغور الأملاك في قانون الأملاك الوطنية..... 12

المطلب الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا في التشريع الجزائري..... 15

الفرع الأول: شروط اعتبار الملك شاغرا بعد الاستقلال..... 16

أولا: التوقف عن النشاط 16

ثانيا: صدور قرار من الوالي المختص..... 16

الفرع الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني..... 17

أولا: خلو المال من مالك..... 17

ثانيا: تركة دون وجود ورثة..... 18

ثالثا: إهمال التركة 18

الفرع الثالث: شروط اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية..... 18

أولا: خلو مال من مالك معروف أو وجود تركة دون ورثة 19

ثانيا: التنازل عن حقوق عينية موروثة..... 19

ثالثا: مال مملوك لغائب أو مفقود..... 19

المبحث الثاني: آليات تعيين الأملاك الشاغرة والنتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا..... 20

المطلب الأول: آليات تعيين الأملاك الشاغرة..... 20

الفرع الأول: اكتشاف الملك شاغرا عن طريق الصدفة..... 21
أولا: الأملاك المجهولة المالك..... 21
ثانيا: التركات التي لا وارث لها..... 21
الفرع الثاني: اكتشاف الملك شاغرا عن طريق نزاع معروض أمام القضاء..... 21
المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن اعتبار الملك شاغرا..... 22
الفرع الأول: في ظل فترة ما بعد الاستقلال..... 22
أولا: الحق في العودة الى الملك..... 22
ثانيا: بقاء حق الملكية للمالك..... 23
الفرع الثاني: في ظل القانون المدني و قانون الأملاك الوطنية..... 24
أولا: في ظل القانون المدني..... 24
ثانيا: في ظل قانون الأملاك الوطنية..... 25
خلاصة الفصل الأول..... 26
الفصل الثاني: أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة..... 27
المبحث الأول: خطوات أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة..... 28
المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة لأيلولة الأملاك الشاغرة 28
الفرع الأول: الإجراءات الخاصة بأيلولة الأموال التي ليس لها مالك..... 28
أولا: الأموال التي ليس لها مالك بداية..... 28
ثانيا: الأموال التي كان لها مالك وتركها (الأموال المتروكة)..... 29
1- الحطام..... 30
2- الكنوز..... 30
الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بأيلولة الأموال المهملة أو مجهولة المالك..... 30
أولا: المنقولات المعنوية..... 31
ثانيا: العقارات المجهولة المالك..... 32
1- العقارات المجهولة المالك غير الممسوحة..... 32

أ- إجراء التحقيق..... 32
- التحقيق الإداري..... 32
- الإعلان..... 32
- التبليغ..... 32
ب- تطبيق نظام الحراسة القضائية..... 33
ج- إعلان الشغور..... 33
2- العقارات المجهولة المالك الممسوحة..... 33
الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة بأيلولة التركات الشاغرة..... 34
أولا: حالة انعدام الوارث أو المالك..... 34
1- التحقيق و البحث عن الورثة..... 35
2- استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية..... 36
3- إعلان الشغور و تسليم التركة..... 38
ثانيا: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته..... 39
الفرع الرابع: الإجراءات الخاصة بأيلولة أملاك الغائبين أو المفقودين..... 40
أولا: دعوى طلب الحكم بالفقد..... 40
ثانيا: دعوى طلب الحكم بموت المفقود..... 41
المطلب الثاني: الجهات المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة..... 42
الفرع الأول: دور الموثق في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة..... 42
الفرع الثاني: دور الوالي في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة..... 43
الفرع الثالث: دور مديرية أملاك الدولة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة..... 44
المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن أيلولة الأملاك الشاغرة..... 46
المطلب الأول: أطراف النزاع..... 46
الفرع الأول: ظهور أحد الورثة أو المستحقين أو عودة الغائب أو المفقود..... 47

أولا: ظهور أحد الورثة أو أحد المستحقين 47
1- العقارات المرقمة نهائيا لصالح الدولة..... 48
2- العقارات غير المطالب بها..... 48
ثانيا: عودة الغائب أو المفقود..... 49
الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة..... 49
أولا: اختصاص وزير المالية..... 49
ثانيا: اختصاص الوالي..... 50
ثالثا: اختصاص مدير أملاك الدولة..... 50
المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة للنظر في نزاعات الأملاك الشاغرة..... 51
الفرع الأول: الاختصاص النوعي..... 52
الفرع الثاني: الاختصاص المحلي..... 53
خلاصة الفصل الثاني..... 54
خـــاتـــمـــة..... 56
قائمة المراجع..... 59
الفهرس..... 65