جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

عنوان المذكرة

مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص الشامل

من إعداد الطالبتين:

- بن عبدون ليندة
- أويدير صونية

تحت إشراف الأستاذة:

لحضيري وردية

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ: قرعيش سعيد.....رئيسا

الأستاذة: لحضيري وردية.....مشرفا

الأستاذ: بن موهوب فوزي.....ممتحنا

2014 -2013

التشكـرات

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ ولئـــن شكـــرتم لأزيدنكـــــم ﴾

الحمد والشكر لله عز وجل الذي أعاننا على إنجاز هذه المذكرة

نتقدم بالشكر الجزيل والثناء الحسن إلى أستاذتنا الفاضلة الأستاذة لحضري وردية، التي كان لها الفضل بعد الله عز وجل في إرشادنا وتوجيهنا من أجل إعداد هذه المذكرة.

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة التي بذلت مجهودا معتبرا في قراءة هذه المذكرة وعلى قبولهم لمناقشتها.

فشكرا لكل من أعاننا بمرجع أو وجّهنا إلى فكرة، أو شدّ أزرنا بكلمة طيبة، أو تكرّم علينا بصالح الدعاء ...

إلى كل هؤلاء نقدم عرفاننا الخالص الذي لا نملك سواه إضافة إلى دعائنا لهم بالمجازاة الطيبة من الغفور الرحيم.

إهداء

أهدي ثمرة عملي هذا:

إلى من علمني العطاء بدون انتظار...، إلى من علّمني الكفاح والوصول إلى الهدف المقصود...، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار...، "والدي"العزيز

أبي الذي لم يبخل علي يوما بحبه وحنانه ونصائحه السديدة ودعواته الدائمة...، أبي مثلي الأعلى في الحياة وقدوتي...

إلى أحلى ما في الوجود...، إلى ملاكي في الحياة ...،إلى منبع العطف والرحمة والتفاني ...،إلى بسمة الحياة وسر الوجود ...،إلى من كان دعاؤها سر نجاحي...

أمي أعذب كلمة نقشت بذاكرتي ونطق بها لساني، أمي الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيئ دربي...

فيا أبي ويا أمي أرجو أنّني قد إستطعت أن أحقق أملكما في الحياة فأسأل الله أن يرعاكما ويطيل عمركما ويحفظكما دائما و أبدا لي.

إلى من ترعرعت معهم أخوتي الأعزاء **غيوان** و**ايدير** أدامكما الله لي،ارجوا الله أن يوفقكما في مشواركما الدراسي

إلى روح جدتي الطاهرة والغالية رحمها الله wardia mama وأسأل الله أن يسكنها فسيح جنانه، ودون أن أنسى جدي **محند الطاهر** وخالتي "**ميني**" أطال الله في عمرهما، وكذلك خالتي **ليندة** و**حياة**

إلى الشخص الذي أكنّ له معزة خاصة في قلبي...، إلى نصفي الثاني...، إلى من كان معي في حلو الحياة ومرّها...، زوجي **سليم**...،

إلى كل من أحبني و أحببته أو يكن لي المودة...، إلى كل من علمني حرفا، و أنار لي الطريق نحو الهدف المنشود...

إلى كل من عرفت ويعرفني باسم صونية...، إلى كل هؤلاء وأولئك اهدي ثمرة جهدي...

أويدير صونية

إهداء

في المقام الأول أهدي عملي هذا:

إلى من أعلى الله منزلتها وربط طاعتهما بعبادته، إلى من لهما الفضل بعد الله عزّ وجلّ فيما وصلت إليه... والديّ العزيزين:

أبي بصمت وتواضع أهديك رحيق جهدي...، أبي الرجل الأول في حياتي...، أبي الذي لم يبخل عليّ يوما بشيء فقدّم لي كل شيء ولم ينتظر مني أي شيء...

أعلم يا أبي أنّك أفنيت عمرك من أجلي، أعلم أنّك تعبت ومازلت من أجلي تتعب، كما أعلم أنّني مهما قلت وفعلت فلن أوفيك حقك، فيا سيد نجاحاتي أهديك كل شهادة وكل نجاح...

إلى التي من تحت قدميها لنا الجنان...أمي، أول كلمة نطق بها لساني وبتعبها ما كانت تبالي ولأجل راحتي سهرت الليالي...، أمي التي كانت دعواتها النور الذي أستبيت وأهتدي به، لن أنسى تفانيك معي في كل خطوة لي نحو الأمل ...، فيا أبي ويا أمي، كما أخذتما بيدي في طريق العلم وسلكتما بي في دروب الحياة حتى وصلتما بي إلى برّ الأمان، وكما كنتما سندي المادي والمعنوي بقلبيكما الواسعين ونفسيكما السميحتين وعطائكما بلا مقابل، أرجو أنّي قد استطعت أن أوفي ولو بجزيء من أملكما فيا...، أبي، أمي...، أهدي ما استطعت أن أهديه وأقول لكما أنّ ما تمنيتماه وسعيتما لأجله ما كان ليتحقق إلاّ بفضل جهدكما وتعبكما وكدّكما، لذا أعدكما دائما بمواصلة المشوار والمضي قدما في ميدان العلم والتعلّم وأسأل الله أن يطيل في عمركما لي

في المقام الثاني، أهدي عملي إلى من ترعرعت وكبرت معهم، إلى من يفرح القلب برفقتهم إخوتي...، **سهام** و**وسام** قطرتي ندى روحي...، و**جيمي** عالمي الصغير وحلاوة الدنيا... نور حياتي رجلي الصغير...أدامكم الله لي، وأرجو أن توفقوا في مشواركم الدراسي

أمّا في المقام الثالث أهدي عملي إلى الطيبة والحنان...، إلى حبيبتي جدتي **ذهبية** وإلى جدي **يوسف** وخالتي النبيلة **نبيلة** وأولادها خاصة الكتكوتة **أماني**.

وفي الأخير، أضع عملي هذا بين يدي من عشت معه أحلى ذكريات حياتي بالجامعة...، إلى من يدرك جيّدا معزّته ومكانته الخاصة في قلبي...، زميلي وصديقي ...، رفيق دربي...، روح روحي...، ثالث رجل في حياتي ...، فإليك **حلمي** أهديك عملي...، **حلمي** الذي لم يتحقق بعد...

إلى كل من مر في حياتي وترك لي ذكرى جميلة...

ليندة

قائمة المختصرات:

_ ج. ر. : الجريدة الرسمية.

_ د. ب. ن : دون بلد النشر.

_ د. د. ن : دون دار النشر.

_ د. س. ن : دون سنة النشر.

_ ص. : صفحة.

مقدّمة

إنّ الملكية العقارية ثروة لا تزول، وهي من أهم ركائز الإقتصاد في أيّ مجتمع أيًا كان نظامه السياسي والإقتصادي، حيث يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهي من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدّد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت بشأنها.

وبالرجوع إلى أحكام الدستور نجده نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية وهي: الملكية الوقفية، الملكية الخاصة التي نصّت عليها المادة **52** بالإضافة إلى الملكية الوطنية التي وردت في أحكام المادتين **17** و **18** منه[1].

كانت هذه الأملاك تخضع في تنظيمها إلى القانون رقم **16/84** المؤرخ في **1984/05/30** غير أنّه ألغي بالقانون رقم **30/90** الصادر في **1990/12/01** المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والذي حدّد مكوّنات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها.

إتجهت أغلب التشريعات الحديثة إلى التمييز بين أملاك الدومين (أو ما يعرف في الجزائر بالأملاك الوطنية)؛ وقسّمتها إلى أملاك وطنية عامة وأخرى خاصة، والصنف الثاني من هذه الأملاك هو محور هذه الدراسة.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة من المواضيع القديمة والجديدة في آن واحد؛ ولقد عادت إلى الظهور في نظامنا التشريعي في الآونة الأخيرة للأهمية الكبيرة التي أولتها الدولة في هذا الإطار.

ولذلك خصّ المشرّع القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية، لتعداد الأملاك الوطنية الخاصة وقسّمها إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية

[1] المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتضمن القانون الدستوري، ج. ر.العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

بصفة عامة في المادة **17**، ثم خصّ كل من المواد **08- 19- 20** لتعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية وكذا البلدية حسب هذا الترتيب.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية، نجد أنّ المشرع لم يولي اهتماما كبيرا، حيث لم يورد تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة كما فعله بالنسبة للأملاك العمومية في نص المادة **12** من القانون **30/90**، لكن باستقراء نص المادة **03** من ذات القانون، يظهر لنا أنّ المشرع الجزائري إعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، بقوله على أنّها الأملاك الوطنية غير المصنّفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية، كما أنّها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية، شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.

وباستقراء نصوص المواد **39،40،41** من قانون الأملاك الوطنية، نستخلص أنّه يمكن إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعدة طرق إلاّ أنّه تجدر الإشارة بأنّ موضوع بحثنا سينصبّ فقط على الطريقة التي تكتسب بها الدّولة الأملاك في حالة شغورها والتي لا صاحب لها؛ ومن هذا المنطلق، قد خصّصنا بحثنا هذا لدراسة هذه النوعية من الأملاك وكيف أنّها تعتبر ملكا للدولة.

إنطلاقا من ذلك، فإنّ دراسة هذا الموضوع تهدف إلى محاولة التعريف بشغور الأملاك، وذلك بتسليط الضوء على النصوص القانونية التي نظمتها والمتمثلة أساسا في دراسة المفاهيم التي وضعها المشرع الجزائري للملكية الشاغرة؛ حيث أنّ هذا الموضوع يلعب دورا بنّاءً لإثراء ملكية الدولة، وحيث أنّه ذو أهمية كبيرة، خاصة من ناحية معرفة كيفية أيلولة هذه الأملاك إلى الدولة، والوقوف أمام الأطراف الذين يساهمون في إتمام هذه العملية؛ وكذا محاولة إبراز إشكالية الجهة القضائية المختصة وسكوت النصوص القانونية عن تحديدها.

إنّ تواضع هذه المحاولات في بلادنا وحتى إن توافرت على ضوء التشريع الجزائري نصوصا فإنّها لم تتناول الموضوع محل الدراسة إلا جزئيا دون أن تحضى بدراسة مستقلة توحي بأهميتها.

فمن خلال إطلاعنا لها، يتبين أن التصدي لهذا الموضوع كان جد قليل ماعدا دراسة واحدة على مستوى المدرسة العليا للقضاء من إعداد الطالبتين القاضيتين **بوزيري أمينة** و**داوود فريال**.

لذا نشير إلى أن صعوبة معالجته ناجمة عن قلة المراجع والمصادر التي تناولت الموضوع بموضوع خاص ومستقل لاسيما المراجع باللغة العربية.

إنّ طبيعة الموضوع تتطلب من الباحث فيه الخوض العميق في التاريخ القانوني قصد التعرف على كل جوانب الموضوع، والمستجدات الفقهية والتشريعية والقضائية، وهو يحتاج إلى جهد استقرائي كبير، قصد تأصيله في منظومتنا القانونية، وأنّها وبلا شك الأسباب التي دفعتنا لاتخاذ مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة كموضوع لهذا البحث وفي العناصر والأفكار المنوّه إليها سابقا، ضبطنا الإشكالية الجوهرية والتي تتمحور حول التقصي بالبحث والتحليل للإجابة عن الفرضية التالية: ماهو مفهوم الأملاك الشاغرة وماهي إجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة؟.

ومن أجل الإجابة عن هذه الإشكالية الأساسية نطرح الأسئلة التالية، ماهي شروط اعتبار الأملاك شاغرة وذلك من خلال الأنظمة القانونية الممتدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وماهي الآليات التي تحددها والنتائج المترتبة عن شغورها؟.

ومع ضرورة تحديد إجراءات أيلولتها للدولة والأطراف الذين يشاركون في هذه العملية وما ينجم عن ذلك من نزاعات تنتج عن ظهور أصحاب هذه الأملاك كالورثة أو أحد المفقودين أو غيرهم، إضافة إلى الجهة القضائية المختصة في حل مثل هذه النزاعات.

وقد اعتمدنا للإجابة عن هذه التساؤلات على المنهج التاريخي والتحليلي رغبة منا الوصول إلى نتائج اعتبار الملك شاغرا، وتحليل المواد والنصوص القانونية لإزاحة ما يمكن إزاحته من غموض تلك القواعد المتعلقة بهذا المجال.

فحاولنا تقسيم البحث إلى فصلين متكاملين مترابطين من حيث الهدف والغاية.

تناولنا في أولهما مفهوم الأملاك الشاغرة، متحدثين في المبحث الأول عن المقصود منها، مبرزين في المطلب الأول تعريفها من خلال النصوص القانونية الصادرة بشأنها، شروطها في المطلب الثاني، وكذا الآليات التي تحدّدها مع ذكر النتائج المترتبة على اعتبارها شاغرة في المبحث الثاني؛ أمّا في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى إجراءات أيلولتها إلى ملكية الدولة من حالة انعدام الوارث، حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة وكذلك حالة أملاك المفقودين أو الغائبين، آخذين بعين الإعتبار الأطراف الذين يشاركون في أيلولتها في المطلب الثاني؛ أمّا في المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناولنا النزاعات التي تثيرها عملية الأيلولة هذه من ظهور لأحد الورثة وعودة الغائب أو المفقود، وفي المطلب الثاني تعرّضنا إلى الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع.

وختمنا الموضوع بخاتمة خصصنا فيها ماتوصلنا إليه من نتائج واقتراحات إنسجاما مع التطور الحاصل في هذا المجال .

الفصل الأول:

مفهوم الأملاك

الشاغرة

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة

إستمر المشرّع الجزائري بعد الاستقلال في تطبيق التقنين الفرنسي ماعدا النّصوص التي لها طابع استعماري أو عنصري، أو التي تمس بالسّيادة الوطنية[1]، إلاّ أنّه قد استحدث عدّة قواعد قانونية جديدة لحماية الأملاك الشاغرة[2]، وقد كرّست هذه الأخيرة مبدأ تملّك الدولة للأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكها أو التي يجهل صاحبها[3]، وبفضل هذه النصوص تكونت ذمّة معتبرة للدولة تخضع لقواعد قانونية لا صلة لها بالنظام القانوني الوارد في القانون الفرنسي[4].

المبحث الأول: المقصود بشغور الأملاك

نتج عن الهجرة المكثفة والجماعية للمعمرين، شغور الأملاك التي كانت بحوزتهم، وبرزت بالمقابل وضعية قانونية جديدة تمثلت في ظاهرة الأملاك الشاغرة؛ وعليه كان لابدّ من التوقف والبحث لمعرفة المقصود بشغور هذه الأملاك، وذلك بدراسة النصوص القانونية المتعلقة بها طبعا، قصد التوصل إلى تحليل مضمونها فيما يخص تعريفها وشروطها.

المطلب الأول: التعريف بشغور الأملاك

لا يمكن تحديد المقصود بالأملاك الشاغرة، إلاّ بالرجوع إلى ظروف ظهورها وتطورها؛ وعليه سوف نحاول في مطلبنا هذا، التطرق إلى تعريف الشغور من خلال الأوامر والمراسيم الصادرة في فترة الستّينات، في القانون المدني، وكذلك قانون الأملاك الوطنية[5].

---

[1] أنظر الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، المتعلق بمواصلة العمل بالتسريع الفرنسي.

[2] خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة؛ مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق: فرع القانون الخاص (قسم القانون العقاري)، كلية الحقوق- منتوري- جامعة قسنطينة، 2008، ص. 61.

[3] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص. 11.

[4] خوادجية سمية حنان، المرجع السابق، ص. 61.

[5] بوزيري أمينة، داوود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة؛ مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008، ص. 5.

الفرع الأول: شغور الأملاك في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970

بعد الإستقلال مباشرة، ونظرا لعلم الحكومة الجزائرية بنوايا الإستعمار والمعمرين، وأهدافهم جراء قيامهم بالتنازل عن ممتلكاتهم لاسيما الأراضي الفلاحية لفائدة جزائريين خلال ثورة التحرير الوطني **1962_1954**.[1]

وأمام فراغ مؤسّساتي يهدد كيان الدولة الفتية، دون أن تكون مهيأة لمثل ذلك، ومحاولة منها لإنجاح الموسم الزراعي **63/62**[2]، إتّخذت الجزائر إجراءات هادفة وجريئة كانت ثمرتها إصدار العديد من المراسيم والأوامر الحاسمة، والتي تهدف إلى حماية السيادة الوطنية وتكريس الاستقلال الوطني[3].

فعملت على سنّ مجموعة من النصوص القانونية، الهادفة إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية، خاصة بعد الرّحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم، الذين بطريقة أو بأخرى أثّروا سلبا على الاقتصاد الوطني.

ومن بين أهم هذه النصوص القانونية التي صدرت في هذه الفترة: النصوص المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة[4]؛ وكان أول إجراء تتدخل به الحكومة المؤقتة لتنظيم الأملاك الشاغرة هو: الأمر رقم **20/62** الذي يتضمن 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 أنّه سوّى بين الذي غادر التراب الوطني نهائيا وبين الذي غادرها مؤقتا.

فأقرّ إمكانية إدارة وتسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة –هو الوالي حاليا– (Le préfet)، خاصة إذا ثبت أنّه لم يتم استغلالها لمدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي تبدأ

---

[1] بوراس زهير، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا؛ مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010، ص. 32.

[2] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص. 17.

[3] بوراس زهير، المرجع السابق، ص. 32.

[4] حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري؛ مذكرة ماجستير: فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق- سعد دحلب- جامعة البليدة، 2005، ص. 8.

من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية[1]، فتضمنت مقدمة هذا الأمر الظروف التي تكوّنت بها حالة الأملاك الشاغرة، وأسباب معالجتها، فمن جرّاء رحيل المعمرين وتركهم لأراضيهم، قررت الهيئة التنفيذية اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على هذه الأملاك بما أنّ هذا الأمر يشجع العودة المحتملة للأوربيين الذين تركوا أموالهم وأهملوها هذا من جهة، ومن جهة أخرى، حمايتها من كل المستغلين غير الشرعيين لها.

والجدير بالذكر هو أنّ هذا الأمر لم يقدم تعريفا للأملاك الشاغرة، بل يفهم ذلك ضمنيا على أنّها تلك الأموال التي لم يقم أصحابها باستغلالها، أو الانتفاع بها لمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية[2]، وبناءً على ذلك كان على الوالي مباشرة بعد شهر من نشر الأمر أن يقوم بإحصاء وجرد كل المنقولات والعقارات الشاغرة مع أخذ كل التدابير اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها[3]؛ وما يعاب على هذا الأمر هو عجز السلطات الإدارية عن إدارة الأموال الشاغرة كما أنّه لم يفصل في ملكية هذه الأخيرة، كذلك لم يمنع جواز التعامل التجاري في عناصرها، ولم يحدد أي تعويضات تذكر على من بقي في شغل بعض عناصر هذه الأموال[4].

وإنّ حالة الفوضى التي سبحت فيها الدولة في الأيام الأولى للإستقلال وانتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين وبعض الجزائريين، دفعت بالسلطات الجزائرية لإصدار في نفس السنة مرسوم في تاريخ **1962/10/23**[5]، وهذا المرسوم هو **03/62** المتضمن تنظيم المعاملات العقارية

---

[1] المادة 01 من الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية و تسيير الأملاك الشاغرة، ج. ر. عدد 12، ليوم 1962/09/07، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية، نقلا عن بوزيري أمينة ، داوود فريال.

[2] حفصي يوسف، المرجع السابق، ص، 08.

[3] المادة 2 من الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، المرجع السابق.

[4] محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: (دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص. 23 .

[5] سماعين شامة، المرجع السابق، ص. 17.

الشاغرة[1]؛ وقد نصت المادة **01** منه على أنّه تحضر جميع التصرفات، البيوع، والإيجارات، وكراء الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الشاغرة، باستثناء تلك التي أبرمت لفائدة المجموعات المحلية العمومية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية[2]؛ فحسب هذا النص كل العقود والإتفاقيات المبرمة ابتداء من **1962/07/01** في الجزائر وخارجها تعد باطلة الأثر، كما أنّ هذا الأمر فرض على كل الذين أبرموا عقودا مع الفرنسيين أن يصرّحوا بها في غضون **15** يوم تبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وإلاّ فهي تحت طائلة البطلان، وعلى إثر ذلك تدمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الشاغرة.

والجدير بالذّكر، هو أنّ المرسوم **03/62** بإقراره أنّ كل المعاملات العقارية الخاصة بالفرنسيين المعمرين التي تمّت من **1962/07/01** وما بعده تعدّ باطلة وعديمة الأثر، قد سار في نفس الخط الذي كان مرسوما إبان الثورة التحريرية المظفرة، فلقد كان المنع والحضر مفروضا على المعاملات العقارية المبرمة في الفترة الممتدة ما بين الفاتح من نوفمبر **1954** إلى غاية **05 جويلية 1962**[3].

إنّ السياسة التي اعتمد عليها المعمّرون الأوروبيون بعد الاستقلال مباشرة، والمتمثلة في هجر الأراضي والمؤسّسات كما سبق القول، قد تجلّى تدريجيا فيما بعد سببها، وذلك بسبب خوفهم على حياتهم، وعليه كان على الدولة أنْ تتدخل و خاصة بعد الإعذارات المختلفة الموجهة للملاّك الفرنسيين؛ وبعد أنْ تيقّنت نهائيا أنّهم لا ينوون العودة، جاء إعلان الحكومة في اعتبار التسيير الذاتي الشكل الجزائري للتنظيم الإقتصادي بصدور مرسومين: الأول في **1963/03/18** والثاني في **1963/03/22**.

---

[1] المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23، المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات، إيجار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، ج. ر. العدد 01، ليوم 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية، نقلا عن بوزيري أمينة، داوود فريال.

[2] بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص. 17 .

[3] حفصي يوسف، المرجع السابق، ص. 30-31.

فتناول المرسوم الأول الذي يحمل رقم **63**/88 المتضمّن تنظيم الأملاك الشاغرة، تعريف الأملاك الشاغرة وكذا كيفيات وإجراءات تنظيمها؛ فجاء في مادته الأولى ما يلي: "**تعتبر أملاكا شاغرة كل المؤسّسات 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 مستثمر بصورة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.

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

وتناول الباب الثاني من نفس المرسوم حكم المحلات والعمارات والمساكن، وقد نصّت المادة **10** منه على هذه الأوضاع ونصّها كالتالي:" **تعد أملاكا شاغرة كل المحلات** و**العمارات والمساكن، التي لوحظ شغورها قبل نشر هذا المرسوم**"[1].

كما نصّت المادة **11** على أن العقارات والمحلات التي لم يمارس أصحابها حقوقهم كحق وضع اليد لمدة شهرين متتاليين في أي فترة منذ **1962/06/01** شاغرة، إضافة إلى توقف أصحابها عن تنفيذ الإلتزامات أو أنّهم توقفوا عن استغلال حقوقهم لمدة شهرين متتاليين منذ **1962/06/01**[2].

ولقد رأى القضاء الفرنسي أنّ ما جاء به المشرّع الجزائري فيما يخص حالة الشغور بمعنى تحول مجموع أملاك المالكين السابقين الفرنسيين سواء فيما تعلق بالأصول أو الديون لصالح المؤسسات والخدمات والمرافق التي تتعلق بالدولة الجزائرية، والتي تم استبدالها ما هو إلاّ إجراء إداري تحفظي أو

---

[1] المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، ج. ر. عدد 19، ليوم 1963/03/23، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة العربية، نقلا عن بوزيري أمينة، داوود فريال.

[2] فاضلي إدريس، نظام الملكية ووظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص. 174-175.

تسيير للأموال والمؤسسات الفرنسية التي يخشى عليها، وليس الفقدان النهائي لحق الملكية لمصلحة الدولة الجزائرية.

نستنتج من خلال النصوص المتعلقة بتأسيس الشغور أنّ حق الملكية على الأموال الشاغرة بقي معلقا وأنّه وبتحليل الشغور قانونا فهو وضعية لجمود حق الملكية إلى حين صدور قرار جديد يعيد الملك إلى أصحابه الشرعيين، أو يصرّح بنوع الملكية من طرف الدولة، فهذه الأملاك لم تدمج ضمن أملاك الدولة بل وضعت تحت الحماية لأنّها ملك لأصحابها، ولها فقط حق الإدارة والتسيير وليس حق التصرف وهو الشيء الذي جعل الدولة فيما بعد بإرجاعها لأصحابها؛ ويقصد بوضع الأراضي تحت حماية الدولة هو وضعها تحت الحراسة القضائية، ويترتب على ذلك غلّ يد المالك، ويتولّى الحارس نيابة عنه قبض الإيراد، ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، مقابل ذلك يخصّص المالك لهذا الأخير نفقة شهرية كما يتولّى الحارس الوفاء بالديون[1].

ثمّ صدر الأمر رقم **102/66** المؤرخ في **1966/05/06** والذي نظم وضعية الأموال الشاغرة بصورة كاملة، ونقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال وذلك في المادة الأولى من هذا الأمر والتي نصّت على أنّ: "**ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة**"[2]؛ وذلك بعد أنْ أثير جدل حول ملكية هذه الأموال، أي لمن تعود ملكية الأموال الشاغرة؟، وبمقتضى هذا النص دخلت جميع عناصر الأموال الشاغرة على اختلاف أنواعها في نطاق ملكية الدولة؛ ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي مازالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها.

---

[1] بوزيري أمينة، داوود فريال، المرجع السابق، ص. 13-14.

[2] أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة، ج. ر. عدد 36، لسنة 1966.

وما يجدر التنويه إليه في ذات الصدد أنّه بعدما أقرّ الأمر **102/66** أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمّها في الدومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم **88/63**، صدر المرسوم رقم **278/80** المؤرخ في **1980/11/29** الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم رقم **88/63.**

في حقيقة الأمر، إنّ هذا الإلغاء كان منتظرا، خاصة إذا نظرنا بعين الإنصاف إلى إجراءات التصريح بالشغور لوجدناها غير قائمة على أساس قانوني متين، دون نسيان تأثير الكمّ الهائل من القضايا المعروضة أمام القضاء في نفس النقطة[1].

الفرع الثاني: شغور الأملاك في القانون المدني

بالرجوع إلى نص المادة **773** من القانون المدني الجزائري نجد أنّها قد اعتبرت الأملاك الشاغرة، التي لا صاحب لها ملك للدولة حيث تنصّ على أنّه: "**تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم**"[2].

والملاحظ أنّه يوجد فرق بين تعريف هذه المادة للملك الشاغر والتي عرفها الأمر رقم **102/66** الذي سبق دراسته وهو أنّ الأموال الشاغرة التي وردت في الأمر السابق هي تلك الأموال التي كان يملكها شخص معروف وبعد اختفاء هذا الأخير دون أنْ يترك من يمثله، يصبح الملك لا مالك له[3].

أمّا ما تقصده المادة **773** من القانون المدني فيما يخص شغور الأملاك هو الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف وبذلك تؤول إلى ملكية الدولة[4]؛ وبالتالي على من يتضرر من هذا الإجراء والذي يمثل المدّعي أنْ يثبت ملكية المال بحيث أنّ البينة تقع عليه.

---

[1] حفصي يوسف، المرجع السابق، ص. 9.

[2] أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج. ر. عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر1975، المعدل والمتمم.

[3] علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004 ، ص. 141 .

[4] بوراس زهير، المرجع السابق، ص. 23.

وعلى الدولة أنْ تقوم بإجراء تحقيق إداري مسبق للتأكد من أنّ المال ليس مملوكا لأحد وعليه تكون الدولة ملكا له وبالتالي يضم إلى ذمتها المالية[1].

ولقد ورد نص المادة **773** من القانون المدني الجزائري في القسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الثالث، الذي يحمل عنوان: الحقوق العينية الأصلية –الباب الأول: حق الملكية– الفصل الثاني: طرق اكتساب الملكية، والقسم بعنوان: الاستيلاء والتركة.

والإستيلاء سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له، وهو لا يرد إلاّ على الأشياء التي لا مالك لها، وهذا ما أكّده القرار رقم **38213**، المؤرخ في **1984/10/20** بنصه على ما يلي:(من المقرر قانونا أنّ نظرية الشغور مبنية على أسس محدّدة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور؛ ومن ثمّ فإنّ القرار المتخذ من الإدارة بالإستيلاء على العقار دون استفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور، ويكون مشوّبا بعيب تجاوز السلطة؛ ولمّا كان ثابتا –في قضية الحال– أنّ رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الإستيلاء على محل لصالح شخص طبيعي، معتقدا أنّ مجرد الإشارة إلى التصريح الخاص بالأملاك الشاغرة دون الإتيان بدليل على توفر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره، فإنّ تصرفه على النحو المذكور، إستوجب إبطال أمر الإستيلاء على المحل المتنازع عليه)[2].

يرى التشريع الفرنسي أنّ الأشياء التي لا مالك لها تكون للدولة وهذه الأشياء مقصورة فقط على العقارات التي لا مالك لها وهي لا يجوز تملّكها بالإستيلاء.

كذلك ما تراه أغلب التشريعات أنّ الإستيلاء يقع على المنقولات وحدها؛ وهو وضع اليد على منقول مادي لا مالك له بنيّة تملّكه وبالتالي فهو لا يقع على العقارات[3].

---

[1] فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص. 259.

[2] حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 38.

[3] رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، (د .د.ن)، (د.ب.ن)، (د. س. ن)، ص. 240 .

وبما أنّ التشريع المدني معظم مواده مستنبطة من التشريع الفرنسي فهو تبنّى نفس الأحكام التي تخص عدم جواز تملك العقار الذي لا مالك له بالإستيلاء.

فالعقار الذي يخلو من المالك هو الذي يكون ملكا للدولة وعليه يكون ملكا لها بحكم القانون وليس بالإستيلاء.

وما نلاحظه على المشرع الجزائري أنّه أخطأ في إدراج المادة **773** من القانون المدني تحت قسم الإستيلاء والتركة لأنّه كما سبق أنْ قلنا أنّ العقارات التي لا مالك لها تؤول إلى الدولة بحكم القانون ومن ثمة لا يجوز تملّكها بالإستيلاء.

ولقد اعتبرت المادة **773** من القانون المدني أيضا أنّ الأملاك التي تترك من قبل أشخاص متوفّون عن غير وارث، أو الذين تركوا تركتهم أو أهملوها شاغرة وبالتالي ملكا للدولة.

من خلال مضمون المادة يفهم أنّه تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا توفي مالكها دون أنْ يترك وارثا، أو أهمل أحد الورثة حصّته في التركة وينطبق هذا الحكم على الوطنيين أو الأجانب بدون تمييز[1].

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

إلاّ أنّه بعد سنة **2002** إستقرّ الإجتهاد القضائي على أنّ نظرية الشغور تطبّق على الأجانب دون المواطنين الجزائريين الذين هاجروا للخارج[3].

---

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص. 243.

[2] مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31، (غير منشور)، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010 ، ص. 38.

[3] مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 2000/04/24، (غير منشور)، نقلا عن حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص. 34.

وفي الشريعة الإسلامية تؤول تركة المتوفّى عن غير مالك إلى بيت المال، وبيت المال تمثله الآن خزينة الدولة؛ فتكون التركات التي لا وارث لها ملكا للدولة[1].

ولقد نصّت الفقرة الرابعة من المادة **180** من قانون الأسرة على أنّه: "...**إذا لم يوجد ذوو فروض أو عصبة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإنْ لم يوجد آلت إلى الخزينة العامة**"[2].

وعلى ضوء هذه الفقرة، فإنّ بيت المال –الدولة– هو وارث التركة التي لا وارث لها وذلك بعد غياب أصحاب الفروض وذوي الأرحام طبعا.

هذا ومن المقرر قانونا أنّ الدولة لا تتملّك قط بالميراث، ولقد نصّ الأمر رقم **58/75** المتضمن القانون المدني على أيلولة ملكية التركات المتخلّفة عن غير وارث إلى الدولة، إلاّ أنّ سبب كسب الملكية هنا هو نص القانون لا الميراث، فالدولة ليست وارثا لمن لا وارث له[3]؛ فتؤول التركة إلى الدولة لا باعتبارها تركة موروثة، بل باعتبارها مالا لا مالك له[4].

من هنا نقول أنّ أيلولة ملكية التركات الشاغرة والمتخلفة بدون ورثة إلى بيت مال الدولة لا باعتبار الدولة وارث من لا وارث له، لكن باعتبارها ممثّلة للجماعة أمينة على مصالح المواطنين[5].

ويترتب على ذلك ما يلي:

–أنّ التركة تؤول للدولة ولو كان المتوفى غير مسلم.

–أنّ وصية المتوفى بلا وارث تنفذ كلّها دون توقف على إجازة الدولة فيما زاد عن الثلث ولو شملت كامل التركة، وهذا ما يختلف عن وصية المتوفى لغير الوارث التي يجب ألاّ تتجاوز الثلث، وما

---

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول -أسباب كسب الملكية؛ الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص. 44-45.

[2] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج. ر. رقم 31.

[3] الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والأحكام والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة الثالثة، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1997، ص. 202.

[4] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 45.

[5] عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوي المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها -نظام السجل الشخصي؛ الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص. 244-245.

تجاوز عن الثلث متوقف على إجازة الورثة، فلو صحّ أنّ الدولة وارث لمن لا وارث له لوجبت إجازتها فيما زاد عن الثلث طبقا لأحكام الوصية[1]؛ وهذا طبقا للمادة **185** من قانون الأسرة والتي تنص: "**تكون الوصية في حدود الثلث وما زاد عن الثلث توقف على إجازة الورثة**"[2].

-أنّ حق الدولة على التركات الشاغرة لا يسقط بمضي المدة خلافا للمادة **829** من القانون المدني، التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي ثلاثة وثلاثين سنة[3].

بحيث أنّه لو يموت شخص ولا يخلف وارثا وراءه فيضع شخص آخر يده على تركته، فإنّ أحكام المادة **829** لا تسقط حق الدولة بمضي المدة، لأنّ هذه المادة تسقط دعوى الميراث، وبما أنّ الدولة ليست وارثا لمن لا وارث له فإنّ حقها لا يسقط؛ كذلك الشخص الذي يضع يده على التركة لا يمكنه أنْ يكتسبها بالتقادم، لأنّ أموال الدولة مهما كانت طبيعتها سواء كانت عامة أو خاصة تتميز بعدم قابليتها للحجز أو التقادم أو التصرف، وهذا طبقا لأحكام المادة **689** من القانون المدني[4].

وتؤول ملكية التركات الشاغرة إلى الدولة أيًا كانت جنسية الشخص المتوفى وذلك من تاريخ وفاتهم سواء كانوا وطنيين أو أجانب[5].

وما دامت أراضي الموّات من غير وارث مملوكة للدولة، فلا يمكن وضع اليد عليها بدون إذن منها[6].

---

[1] الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، المرجع السابق، ص. 202.

[2] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

[3] تنص المادة 829 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني على أنّه:" لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين سنة".

[4] تنص المادة 689 من نفس الأمر على أنّه: " 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، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".

[5] الشواربي عبد الحميد، أحكام التركات في ضوء الفقه والقضاء، منشاة المعارف، الاسكندرية، 1990، ص. 217.

[6] علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية-التبعية)؛ دار الثقافة، (د.ب.ن)، 2005، ص. 115.

وكان مقتضى أنّ التركة التي لا وارث لها تعتبر مالا غير مملوك لأحد، فإنّ أموال هذه التركة يجوز تملكها بالاستيلاء شأنها في ذلك شأن الأموال التي تصبح دون مالك بعد أنْ كان لها مالك من قبل.

ولكن المشرع أخرج التركات التي لا وارث لها من نطاق الإستيلاء لأهميتها وتطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية، وجعل ملكية هذه التركات للدولة[1].

الفرع الثالث: شغور الأملاك في قانون الأملاك الوطنية

صدر أول قانون في الجزائر بعد الاستقلال خاص بتنظيم الأملاك، وهذا القانون هو القانون رقم **16/84** المؤرخ في **30 جوان 1984**، والذي اشتمل على فصل تمهيدي وثلاثة أجزاء تكون في مجملها **142** مادة.

وهذا القانون **16/84** جاء في ظل دستور **1976** المكرس للنهج الإشتراكي، إستهدف التشريع الجديد القضاء على المقتضيات التشريعية التي أثارت الكثير من الجدل الفقهي، كما حاول أنْ يجد توازنا يسدّ الثغرات التي رتبها النظام الإشتراكي، فيتجلى من دراسة هذا القانون أنّه حاول أنْ يمسك العصا من الوسط، طرفاها المبادئ الإشتراكية والفكر التقليدي الفرنسي، ولعل ذلك ما رتب رؤية جديدة، ولدها التشريع الجديد مناطها أن هناك وحدة الأموال العامة وتنوعها في آن واحد[2].

هذا القانون أصبح المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة إلى جوار ما يحيل إليه من تشريعات أخرى منظمة لجوانب خاصة من أحكام الأموال العامة[3].

---

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 45-46.
[2] يوسف حفصي، المرجع السابق، ص. 38.
[3] محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص. 127.

إنّ حالة شغور الأملاك عالجها هذا القانون في الجزء الأول المعنون ب: تكوين الأملاك الوطنية، الباب الأول بعنوان الأملاك الوطنية، الفصل الأول: تعريفها وتشكيلها، وفي قسمه الثالث تحدث عن مكوّنات الأملاك المستخصة والتي من ضمنها الممتلكات التي لا صاحب لها والتركات الشاغرة.

وبالرجوع الى مفهوم المادة **23** من القانون **16/84** المؤرخ في **06/30** نجد أنّ الأملاك المستخصة من بين ما تتضمنه الممتلكات التي تتلقاها الدولة أو تؤول إليها عن طريق الهبات والهدايا والتركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها.

ومن هنا نستنتج أنّ الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها أدمجت في نطاق ملكية الدولة المستخصة، وتمتد ملكية الدولة لهذه الأموال أيًا كان موقعها، حيث لم يورث قانون الأملاك الوطنية حقوقا لملكية هذه الأموال لكل من الولاية أو الدولة إلاّ إذا تنازلت الدولة عن الملكية لهذه الأموال لأي منها.

كما جاء في نص المادة **52** من قانون **16/84** على أنّه يمكن أن تدخل في تكوين الأموال المستخصة للدولة...الممتلكات الشاغرة التي لا صاحب لها والتي تؤول للدولة[1].

وقد أورد المشرع في هذا القانون قسما خاصا تحت عنوان الممتلكات الشاغرة والتي لا مالك لها ضمن الفصل الخاص بتكوين الأملاك المستخصة من المادة **60** إلى **64** منه.

وما يلاحظ على عنوان هذا القسم أنّ المشرع ميّز بين مفهوم الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها، من خلال استعماله لواو العطف للفصل بينهما مما يعني أنّ المعنيين يختلفان، في حين أنّ المواد تشير إلى غير ذلك بحيث أنّ هذه الأخيرة –المواد– تعني أنّ الممتلكات التي لا مالك لها هي جزء من الممتلكات الشاغرة التي تضم الأموال بلا مالك والتركات الشاغرة[2].

إنّ قانون الأملاك الوطنية أتى بعهد جديد تميز بحركية الإصلاحات في شتى مجالات الحياة، فجاء التشريع بترسانة قانونية إصلاحيّة للسياسة والإقتصاد، فكانت للأملاك الوطنية حصة من هذا

---

[1] القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر. رقم 27، صادرة بتاريخ 3 جويلية 1984.
[2] بوزيري أمينة، داوود فريال، المرجع السابق، ص. 33-34.

الإصلاح فساير التشريع المتعلق بقانون الأملاك الوطنية خطوات الإصلاحات بصدور دستور **1989**، والذي ألغي بشكل صريح أحكام القانون رقم **16/84**، فأتاح المجال لعودة المبادئ التقليدية لنظرية الأملاك الوطنية، بحيث صدر قانون جديد تحت رقم **30/90** المتعلق بالأملاك الوطنية.

ولقد استحدث هذا القانون تعديلات أهمها: استبدال عبارة الأملاك المستخصة بعبارة الأملاك الخاصة.

يتضمن قانون رقم **30/90** فصلا تمهيديا متعلقا بالمبادئ العامة، وعلى ثلاثة أجزاء كبيرة مخصصة لتكوين الأملاك الوطنية وتسييرها، وكذا الأحكام المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية.

وقد أورد قانون **30/90** 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".

وقد جاءت المادة **48** من القانون **30/90** 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 أنّ المادة **51** من نفس القانون نصّت على أنّه: "**إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بها أمام الجهات القضائية المختصة**".

وبالتالي فإنّه وحسب قانون **30/90** يكون الشغور وفقا لما جاءت به المادة **48** السالفة الذكر، بالإضافة إلى الشغور المترتب عن خلو العقار من مالك معروف له، أو توفي مالكه دون أن يعرف له ورثة، وذلك طبقا لنص المادة **51** من قانون **30/90**، بالإضافة إلى تطبيق حالة الشغور في الحالة التي يتخلى فيها أحد الورثة عن حقوقه العينية في الملكية الموروثة لصالح الدولة[1].

[1] المواد 48، 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. عدد 52، الصادرة بتاريخ 1991/12/02.

وفي مرحلة لاحقة صدر المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المؤرخ في **1991/11/23** الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

وقد تناول هذا المرسوم الحالات نفسها التي ذكرها القانون **30/90** فيما يخص الشغور، فنصت المادة **90** على أنّه في حالة ما إذا هلك ملك عقار ولم يكن له وارث أو لم يعرف له وارث تعد التركة شاغرة بالإضافة إلى حالة العقار المجهول المالك، كما نصّ المرسوم في المادة **91** منه على الحالة التي يتنازل فيها الوارث عن حصته للدولة، وقد أضاف المرسوم حالة لم يذكرها قانون **30/90** وهي تطبيق الشغور في الحالة التي يكون فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب[1].

وعليه ومن خلال ما سبق، نستنتج أنّه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي المالك عن غير وارث أو تخلي أحد عن حصته في التركة وكذلك أملاك المفقودين أو الغائبين التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم **454/91** يعتبر شغورا للأملاك، وبالتالي تؤول هذه الأملاك إلى ملكية الدولة الخاصة كل هذا طبعا بعد إتباعها عن طريق ممثليها القانونيين لإجراءات خاصة سيتم الحديث عنها لاحقا.

المطلب الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا

إنّ الشغور مبني على شروط معينة، فمن غير المعقول الحكم على ملك _مال_ بأنّه شاغر إلاّ إذا توافرت مجموعة من الشروط لاعتباره كذلك؛ ومن خلال تعاريفنا السابقة للشغور توصلنا إلى نتيجة، ألا وهي بمجرد عدم وجود مالك معروف أو وارث يعتبر الملك لا مالك له وبالتالي شاغرا، ولكي نؤكد توفر حالة الشغور كان علينا التطرق إلى شروطه وذلك من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد الاستقلال، وكذلك شروطه في ظل صدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

---

[1] المواد 90،91،92، من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج. ر. عدد 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24.

الفرع الأول: شروط اعتبار الملك شاغرا في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970

إنّ النصوص التنظيمية والتشريعية الصادرة بعد الاستقلال، عالجت نوعا ما الوضعية التي آلت إليها الجزائر من حالة الفوضى التي كان سببها ترك الأراضي والمزارع بلا مالك كما سبق أن قلنا؛ وهذه النصوص، رغم محاولتها توضيح معنى الشغور وذلك بقولها أنّه: يعتبر الملك شاغرا، إذا لوحظ عند إجراء عملية الإحصاء أنّه لا مالك له؛ إلاّ أنّ هذا لا يكفي لاعتباره كذلك، فلابدّ من توافر شروط أخرى للتصريح بالشغور وهذه الشروط هي:

أولا: التوقف عن النشاط

لقد ورد في المرسوم رقم **88/63** المؤرخ في **1963/03/18** والمتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ومفهوم الشغور، وشروطه، والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها حيث ذكر أنّ شغور الأملاك مقترن بحالة التوقف عن النشاط، فعدم تنفيذ الالتزامات من قبل المالكين، وكذلك عدم ممارسة الحقوق بعد التوقف عن النشاط؛ بمعنى أنّه إذا 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 مطابق للتوقف عن النشاط.

وكذلك يصرح بشغور الأموال التي قبل وبعد المرسوم رقم **88/63** إذا كانت غير مستغلة بشكل عادي، أو عدم كفاية الاستغلال، الاستعمال، الصيانة، الإنفاق، أو التسيير عن طريق وكالة غير قانونية[1].

كما نصّت الفقرة **ب** من المادة **01** من المرسوم رقم **88/63** على حالة أخيرة وهي التوقف عن النشاط دون مبرر شرعي أي التوقف عن الاستغلال العادي للمال دون وجود سبب شرعي، وكل هذا يعتبر أول شرط لاعتبار العقار شاغرا.

---

[1] المواد 9،1،11 من المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، المرجع السابق.

ثانيا: صدور قرار من الوالي المختص

إنّ التوقف عن النشاط لا يستطيع لوحده أن يفي بالغرض لاعتبار المال شاغرا فالعنصر الموضوعي دائما يحتاج إلى عنصر مادي ملموس وهو إجراء شكلي يضفي الرسمية على صفة التوقف عن النشاط وهذا الإجراء هو صدور قرار من الوالي.

إلاّ أنّه وقبل صدور المرسوم **88/63** كان التصريح بشغور الأموال مخوّلا 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.

لكن هذا التصريح رفض من طرف القضاة ولو كان لضرورات ملحّة أو أنّ الحاجة هي التي اقتضت ذلك، وهذا ما جاء في قرار مجلس قضاة الجزائر الصادر بتاريخ **1970/04/01**، الملف رقم **8163** حيث أنّ القاضي لاحظ أنّ الوثيقة قد أعدّت قبل عدة سنوات على أنّها معاينة للشغور، بالإضافة إلى التاريخ فإنّ الشهادة تثبت وتؤكّد أن المال كان "يعتبر من أملاك الدولة"، بالرغم من أنّ هذا التغيير لم يتكرس إلاّ عن طريق الأمر الصادر في ماي **1966**.

أمّا بعد صدور المرسوم **1963/03/62** لا يمكن أن يقبل التصريح بالشغور عن طريق وثيقة عادية من قبل الإدارة، بل يجب بعد التأكّد من توفّر حالة الشغور صدور قرار من الوالي المختص وذلك بناءً على تحقيق من طرف المصالح الإدارية[1].

وقرار الوالي يجب نشره خلال **15 يوم** التي تلي اتّخاذه في الجريدة الرسمية لتمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه[2].

---

[1] بوزيري أمينة، داوود فريال، المرجع السابق، ص. 29.

[2] المادة 6 من المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، المرجع السابق.

الفرع الثاني : شروط شغور الأملاك في القانون المدني

بعد أن تطرّقنا 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 لأنّه النّص الوحيد الذي تحدث عن موضوع الشغور، فبعد رجوعنا إلى هذه المادة لاحظنا أنّها لم تحدّد أي شروط لاعتبار الملك –المال– شاغرا، ولكن بعد قراءتنا لها نستنتج منها 3 شروط و هي: خلو المال من المالك، تركة دون وجود ورثة وإهمال التركة.

أولا: خلو المال من مالك

لقد سبق وأن تعرضنا إلى ما تقصده المادة **773** من القانون المدني بخلو المال من المالك، وكيف أنّه يوجد فرق في هذا التعريف وتعريف الأمر **102/66**، حيث أنّه يشترط أن يكون المال خاليا من مالك لاعتباره شاغرا بمعنى أنّها أموال مجهولة مالكها أصلا[1]، يعني خاليا من أي مالك، أو يجهل شخص مالكه، فخلو المال من مالك قرينة لاعتباره شاغرا، وبالتالي تكون الدولة وارثة في هذه الحالة.

ثانيا: تركة دون وجود ورثة

ولقد سبق وأن تحدّثنا عن التركات الشاغرة عندما عرّفنا معنى الملك الشاغر، بحيث أنّه تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي[2]؛ فعادة ما يتوفى شخص ويترك منقولات وعقارات لكن بدون وارث يتملك هذه الأموال[3]؛ وإنّ 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.

---

[1] عبد الحميد فاروق، المرجع السابق، ص. 239 .
[2] علوي عمار، المرجع السابق، ص. 142.
[3] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. 243.

ثالثا: إهمال التركة

يقصد بإهمال التركة عدم صدور أي تصرف ولا ظهور أي نية من جهة الورثة تبين مآل التركة، وفي هذه الحالة تعتبر هذه الأملاك شاغرة؛ فالإهمال شرط لاعتبار الملك شاغرا.

الفرع الثالث: شروط اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية

بالرجوع إلى القانون **16/84** المؤرخ في **3 جويلية 1984** المتعلق بالأملاك الوطنية والقانون اللاحق له القانون رقم **30/90** نجد أنّهما لم يضعا شروطا معينة لإعتبار المال شاغرا، لكن ومن خلال دراستنا للنصوص المتعلقة بالأملاك أو التركات الشاغرة استنتجنا شروطا والمتمثلة في خلو العقار من مالك معروف، أو تركة دون وجود ورثة وحالة تخلي أو تنازل أحد الورثة عن حصته في التركة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم **454/91** حالة أخرى لم يذكرها أي من القانونين السابقين وهي حالة أملاك المفقودين أو الغائبين، وفيما يلي سوف ندرس شروط كل حالة على حدى.

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

بالرجوع إلى مفهوم المادة **62** من القانون **16/84** نستنتج أنّه يكون 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[1]، بحيث أنّه إذا توفي شخص دون معرفة ورثته، أو عدم وجودهم أصلا، تعتبر التركة شاغرة وبالتالي ترث الدولة هذه التركة.

من خلال المادة يفهم أنّ اعتبار العقار دون مالك أو وجود تركة دون ورثة قرينة لاعتباره شاغرا، فخلو المال من مالك شرط لاعتباره شاغرا، وهذا ما تعرض إليه القانون رقم **30/90** في المادة **51** منه.

وما نلاحظه هنا هو أنّ هذه الشروط هي نفسها التي ورد ذكرها في المادة **773** من القانون المدني.

---

[1] القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع السابق.

ثانيا: تنازل 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؛ ولقد نصت المادة **63** على الحالة التي يتخلى أحد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة بشرط أن يكون تنازله بإرادته الحرة أي برضاه ودون وجود ضغط من أحد[1].

كما تعرضت إلى هذا أيضا المادة **53** من القانون **30/90** حيث قالت أنّه لا يعتدّ بالتخلي إلاّ بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث[2].

ويجب على الشخص الذي يتخلى عن حصته في التركة أن يكون كامل الأهلية ولم يشبه 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 إنصراف نيته للترك، 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.

لقد تطرق المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المؤرخ في **1991/11/23** الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة للدولة إلى حالة لم يتعرض إليها القانون رقم **30/90** وهي كما سبق أن قلنا حالة المفقودين أو الغائبين.

---

[1] القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع السابق.

[2] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

ثالثا: أملاك الغائبين أو المفقودين

والمفقود هو الغائب الذي انقطع خبره، وخفي أثره، وجهل مكانه، ولا يعرف حياته أو مماته؛ وعرّفه البعض بأنه شخص غائب لا يدرى مكانه، ولا تعلم حياته ولا موته[1].

ولقد عرّفت المادة **109** من قانون الأسرة المفقود بالشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه، ولا يعرف حياته أو موته، ولا يعتبر كذلك إلا بحكم قضائي[2]؛ فالمشرع بذلك لم يميز بين المفقود والغائب بل عرف المفقود بأنّه 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 ومستقرة، 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[3]؛ بينما فيما يتعلق بالغياب فقد نصت المادة **110** من قانون الأسرة "**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**"[4].

فالمشرع بذلك لم يعرّف الغياب والغائب على غرار ما نص في المادة **109** السالفة الذكر، بحيث عرّف المفقود بأنّه شخص غائب وإنّما 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 اعتبار الشخص الغائب الذي لا يعرف موطنه ولا حياته أو مماته مفقودا إلا بصدور حكم قضائي يثبت ذلك، أي أنّ الحكم القضائي شرط جوهري لاعتبار الشخص مفقودا، وهو الوسيلة الوحيدة لإضفاء

---

[1] قياسة فاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006، ص. 3.

[2] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

[3] قياسة فاطمة، المرجع السابق، ص. 6-5.

[4] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

صفة المفقود على الشخص طبقا لما جاء في نص هذه المادة[1]؛ فبصدور الحكم القضائي يصبح الملك شاغرا وبالتالي يؤول إلى الدولة.

المبحث الثاني: الطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة والنتائج المترتبة على اعتبار الملك شاغرا

لاشك بأنّ الأملاك الشاغرة لها آليات وطرق تحددها وتكشف النقاب عنها، كما لاشك بأنّه عند كشف هذا النقاب عنها يترتب على ذلك نتائج، وعليه سوف نستعرض في مطلبنا الأول الطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة وفي مطلبنا الثاني نتائج اعتبارها شاغرة.

المطلب الأول: الآليات والطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة

إنّ طرق اكتشاف ملك –عقار أو منقول– بأنّه شاغر قد يكون صدفة، كما قد يكون عن طريق نزاع معروض على القضاء، وسوف نستعرض هاتين الآليتين في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: اكتشاف ملك شاغر عن طريق الصدفة

وهذا قد يكون في حالتي الأملاك المجهولة المالك والتركات التي لا وارث لها.

أولا: بالنسبة للأملاك المجهولة المالك

قد تصادف فرق المسح العقاري عند مرورها مثلا على أراضي ما على أن هذه الأخيرة بدون مالك، فتقوم فرق المسح بترقيمها مؤقتا لحساب "مجهول" وهذا المالك المجهول يكون في حكم الغائب أو المفقود بمفهوم المادتين **109** و**110** من قانون الأسرة.

[1] قياسه فاطمة، المرجع السابق، ص. 7.

وقد 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؛ وبالتالي وبعد مرور أربع سنوات من دون أن يظهر مالكها تتخذ إجراءات الشغور ضدها.

ثانيا: بالنسبة للتركات التي لا وارث لها

إنّه وفي إطار ممارسة الموثقين أو ضباط الشرطة القضائية أو الولاة لمهامهم العادية أن يتعاملوا كل في إطار اختصاصاته عن طريق الصّدفة دائما مع وقائع وتصرفات يجدون من خلالها أملاك "عقارات، منقولات" دون مالك؛ فمثلا: عند ممارسة ضابط الشرطة القضائية لمهمة البحث والتحري عن الجريمة بخصوص وفاة شخص وبعد الاطلاع على محاضر لكتابة ضبطية الشرطة القضائية نجد فيها معلومات على الضحية بأنّ ليس له أقارب وأنّ لديه أملاك، فيقوم ضابط الشرطة القضائية بإعلام مديرية أملاك الدولة وهذه الأخيرة تتخذ الإجراءات اللازمة.

كما يمكن أن يتوفى شخص ما في أحد المستشفيات فتقوم إدارة المستشفى بإبلاغ ضباط الشرطة القضائية وبعد القيام بإجراءات التحري على هذا الشخص وبالصدفة يثبت بأنّ لهذا الأخير أملاكا كما ليس له من يطالب بها أو يدعي ملكية ما ترك، وعليه تقوم ضبطية الشرطة القضائية بإعلام مديرية أملاك الدولة التي تتخذ بعدها ما تراه مناسبا.

كما يمكن للموثق عندما يمارس مهامه أن تصادفه عقود، وثائق عن أملاك ليس لها مالك فيقوم هذا الأخير بإبلاغ الوالي الذي يتبعه بهذا الأمر والذي يقوم بدوره بإعلام مديرية أملاك الدولة التي تتخذ اللازم.

الفرع الثاني: اكتشاف ملك شاغر عن طريق نزاع معروض على القضاء

قد يحدث وأن يعرض على القضاء نزاع حول الملكية فيثبت أنّ هذا الملك بالأساس شاغر أي لا مالك له، فيصدر حكم بشأن هذا العقار يصرح بشغوره؛ وكمثال النزاع الذي طرح على القضاء والذي ثار

بين مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة والسيد بن إدريس؛ وفي الواقع إنّ أغلب الحالات التي يتم فيها اكتشاف شغور ملكية يكون من خلال نزاعات معروضة على القضاء، موضوعها إثبات ملكية أو دعوى المطالبة بكسب الملكية بالتقادم.

وبالتالي فإنّه في أي إطار يصل إلى علم الوالي أو مصلحة أملاك الدولة وجود ملك معين "عقار أو منقول" بدون مالك أو وارث يتعين على مديرية أملاك الدولة إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإدراج هذا الملك الشاغر إلى الدولة.

المطلب الثاني: نتائج اعتبار الملك شاغرا

عند توفر الشروط اللازمة لإعتبار العقار مالا شاغرا، وذلك من توفر حالة التوقف عن النشاط، وصدور قرار من الوالي والشروط الأخرى المذكورة سابقا؛ لابد أن تكون هناك نتائج لإعتبار المال شاغرا.

لذا سنتناول في هذا المبحث نتائج إعتبار المال شاغرا في الفترة الممتدة ما بين الستينات والسبعينات من هذا القرن، وكذلك نتائج ذلك في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

الفرع الأول: نتائج اعتبار الملك شاغرا في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970

إنّ أيلولة المال الشاغر للدولة عند توفر شروط الشغور في هذه المرحلة هو مجرد إجراء تحفظي، بمعنى أنّ هذه الأموال تؤول إلى ملكية الدولة مؤقتا ودليل ذلك هو نص المادة **12** والتي تقضي ب: "**إدماج ملاك المزارع إذا رغبوا في العودة وتسيير أموالهم**[1]".

فالدّولة عند أيلولة الملك الشاغر إلى ذمتها المالية تحرم من التسيير والإدارة وإنّ ملكيتها ملكية ناقصة، وعليه فإنّ شغور الأملاك في هذه الفترة ترتب نتائج وهي:

[1] أمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، المرجع السابق.

أولا: الحق في العودة إلى الملك

بالرجوع إلى المواد **02، 03، 12، 13** من الأمر **20/62** فإنّه يحق للمالك أن يعود إلى ملكه –أرضه– إذا رغب في ذلك، بالتالي استرجاع مزرعته التي آلت إلى الدولة.

بحيث أنّ الهجرة الجماعية للفرنسيين أدّت بالمشرع إلى إصدار هذا الأمر للمحافظة على الأموال المهملة[1]؛ فحسب نص المادة **12** فإنّه في حالة عودة المالك أو صاحب الامتياز الشرعي تعاد إليه أملاكه مباشرة، وعليه أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير الأملاك الشاغرة إلى مدير يتم تعيينه من قبل الوالي المختص إقليميا، وهذا في انتظار رجوع الملاك لهذه الأملاك وبعد عودة المالك ينتهي عمل المدير، وقد ذكرت المادة **18** من هذا الأمر عن توجيه إنذار لكل مالك أو مسيّر لملك شاغر لكي يقوم بإعادة استغلال مؤسسته في مهلة **30** يوما ونصّت على أنّ هذا الاعذار سوف ينشر في ثلاث جرائد يومية صادرة في الجزائر وثلاث جرائد أخرى تصدر في التراب الفرنسي، وهذا يتم على نفقة الدولة؛ فالملاك كانوا مدعوين بصفة مستعجلة للعودة إلى أراضيهم التي تركوها.

ثانيا: بقاء حق الملكية للمالك

يمكن القول بأنّ الملكية بقيت لأصحابها المتغيبين رغم تقييدها بالمراسيم التالية:

–المرسوم **02/62** المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، فقد قيّد إدماج أصحاب المزارع المتغيبين حيث تم إخضاع عودة هؤلاء المتغيبين إلى عملية التقييم من طرف سلطات العمالة، فهذه الجهات لها سلطة تقديرية في قبولهم أو رفضهم، وفي حالة قبول عودتهم، فإنّ إدارة المزرعة وتسييرها تكون بمشاركة لجان التسيير.

[1] بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص. 17 .

-المرسوم **03/62** المؤرخ **1962/10/23** الذي منع بيع، كراء، أو إبرام عقد مزارعة بهذه المزارع، باستثناء التي تتم للهيئات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة قانونا، ولهذا لم يبقى للمالك سوى عنصر الاستغلال والاستعمال المباشر.

-المرسوم **88/63** المؤرخ في **1963/03/18** المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد منع دائني أصحاب المزارع من اتخاذ إجراءات تحفظية أو حجز على الأموال المزرعة.

ولقد صدر المرسوم **64/63** المؤرخ في **1963/02/18** والذي نظم قيمة التعويض عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، فكل الشاغلين لهذه المحلات والذين لا يمكنهم إثبات شغلهم للأمكنة بواسطة سندات مكتوبة للملكية أو الإيجار، وهم ملزمون بدفع التعويض، والوالي حسب مضمون المادة **03** من هذا المرسوم هو الذي يحدد قرار التعويض عن شغل الأمكنة.

كما ذكرت المادة **14** من نفس المرسوم بأنّ 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 أنّ كل النصوص المخالفة لهذا المرسوم تعد باطلة[1]، والمؤسسات المصرح بشغورها لها الشخصية المعنوية للقانون الخاص، وذلك عن طريق واقعة التحقيق السريع، أو عن طريق القرار الولائي.

[1] المواد 15،14،03 من المرسوم رقم 64/63 المؤرخ في 1963/03/18، الذي يحدد تقدير التعويضات عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، ج. ر. رقم 09، الصادرة في 1963/03/01، ص. 210، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة العربية، نقلا عن بوزيري أمينة، داوود فريال.

وتنص المادة **4** من المرسم **88/63** المؤرخ في **1963/03/18** على أنّ "**المشاريع والمؤسسات والإستغلالات المحددة في المادة 01 لها الحق في الشخصية المعنوية للقانون الخاص، هؤلاء الذين يشغلون أقل من 10 عمال لهم شخصية معنوية على إثر قرار من الوالي** "

كما ذكرت أيضا المادة **05** من نفس المرسوم على أنّ الأشخاص المعنويين المحددين في نص المادة الرابعة عليهم القيد في السجل التجاري في الشهرين المواليين لنشر هذا المرسوم أو قرار التصريح بالشغور، وبالتالي فإنّه بمجرد أن يتم إعلام التصريح بالشغور تنشأ وتتولد وضعية قانونية جديدة، فالمؤسسة تعتبر كأنّها قد تمّ إعادة تأسيسها، وكأنّه لم تكن موجودة من قبل، وهذا لضمان تصفية الديون.

وكذلك أتت المادة **12** من نفس المرسوم لتأكد بأنّه لا متابعة ، ولا أي طريق للتنفيذ يمكن ممارسته ضد الأموال التي صرّح بشغورها، وذلك بسبب الالتزامات الداخلية، وذلك منذ التاريخ الذي أصبحت فيه حالة الشغور سارية المفعول، أي الالتزامات السابقة عن التصريح بالشغور[1].

كما أنّ نص هذه المادة قد أضاف أنّ تنظيم هذه الالتزامات سيكون محلا لنصوص قانونية لاحقة.

وإلى غاية **1966** السؤال حول صاحب حق الملكية على المحلات: "الأموال الشاغرة" ذات الاستعمال السكني والمهني لم يعد بعد؛ فكان عليه انتظار سنة **1966** كي تحل مشكلة المالك للأموال الشاغرة، وقبلا كان التردد قائما بين إعادة توزيع هذه الأموال وبين إدراجها ضمن الأموال الوطنية، والواضح أنّ الاقتراح الثاني هو الذي فاز، وهو الغالب، والذي يسمح بانتقال مفهوم الأموال الشاغرة إلى الدولة؛ وأنّ أيلولة الأموال التي صرح بشغورها للدولة ناتج عن الأمر **102/66** المؤرخ في **1966/05/06** وهذا النّص جد قصير ويمكن إعادته حرفيا:

المادة 01: ملكية الأموال المنقولة والعقارية تعود إلى الدولة.

[1] المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، المرجع السابق.

المادة 02: طريقة تنفيذ هذا الأمر ستكون عن طريق مرسوم.

المادة 03: تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر.

وبالتالي ما يلاحظ في هذه المواد هو أنّ انتقال الملكية يجرى قطعيا ونهائيا لمصلحة الدولة.

كما أنّ صياغة المادة الأولى من الأمر توحي وتدل على أنّه تعتبر كأموال عقارية، المحلات ذات الاستعمال السكني فقط، لأنّ بقية الأموال الشاغرة استثمارات زراعية أو صناعية... قد تمّ تحويلها إلى أموال مسيرة ذاتيا بالمرسوم الصادر في مارس **1963**.

الفرع الثاني: نتائج اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية

بعدما أن تحدثنا عن نتائج الشغور في مرحلة الستينات سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الحديث عن نتائجه في القانون المدني وذلك في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نتائجه في قانون الأملاك الوطنية.

أولا: نتائج اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني

من نتائج الشغور إعتبار المال ملكا للدولة، وهذا ما نصّت عليه المادة **773** من القانون المدني الجزائري، ولكن نص المادة لم يحدد ما إذا كانت هذه الأموال تدخل ضمن أملاك الدولة العامة أو ضمن أملاكها الخاصة[1].

فكان على المشرع أن يحدد ضمن أي قطاع تدمج هذه الأملاك، هل ضمن الدومين العام التي تقوم على فكرة التخصيص للمصلحة العامة وهي تتمتع بنظام أشد من حيث الحماية، أم ضمن دومين

[1] تنص المادة 773 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني على أنّه: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث والذي تهمل تركتهم."

الدولة الخاص التي تعتبر ملكية الدولة لهذه الأملاك ملكية مدنية تخضع للأحكام ذاتها التي تخضع لها الملكية المدنية مع وجود قيود معينة اقتضتها طبيعة الدولة[1].

ثانيا: نتائج اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية

إنّ النتيجة الوحيدة على إعتبار المال شاغرا، هو إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وذلك بدليل المادة **18** من قانون الأملاك الوطنية، وما نلاحظه على المشرع الجزائري من خلال المواد **39،48،51،52، 53** من قانون الأملاك الوطنية أنّ الأملاك الشاغرة تدخل في دومين الدولة الخاص.

وهذه الأملاك تخضع للقانون الخاص وذلك وفقا للمادة **03** من قانون الأملاك الوطنية، وعليه يجوز للإدارة التصرف في أملاكها الخاصة سواء بالتأجير، أو بالتنازل عنها بالبيع بموجب عقد إداري لفائدة المتعاملين العموميين أو الخواص، أو التعاونيات العقارية ولكن لا تستطيع القيام بهذه التصرفات إلاّ بعد إتباعها لإجراءات معينة لضم هذه الأملاك إلى دومينها الخاص؛ وهذا ما يجعلنا نتساءل عن كيفية إدراج الدولة للأملاك الشاغرة ضمن ملكيتها الخاصة؟؛ وسوف يتم الإجابة على هذا السؤال في فصلنا الثاني من هذا البحث.

[1] معمر قوادري محمد، تطور الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، الجزائر، 2011، ص. 24 .

الفصل الثاني:

إجراءات إدراجها

ضمن الأملاك الوطنية

الخاصة للدولة

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

لقد أورد المشرع بعد الاستقلال من خلال الأمر رقم **20/62** الصادر في **1966/10/24** محورا خاصا تحت عنوان "الإجراءات الخاصة بالاستيلاء على المحلات السكنية" وذكر في نص المادة **4** على أنّ الولاة يستطيعون مباشرة إجراء مصادرة –الاستيلاء– لكل المحلات الشاغرة لأكثر من شهرين بالنظر إلى اختصاصهم في الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر في الجريدة الرسمية وذلك دون الأخذ بأي إجراء للإعلام أو نشر سابق[1].

كما ذكرت المادة **5** من نفس الأمر على أنّه تتم جرد الأموال، منقولات أو الآثار التي بقيت، وذلك منذ الدخول إلى الأمكنة كما يمكن للمستفيدين من الاستيلاء –المصادرة– استعمالها بصفة طبيعية، وبدون تعسف إلى غاية الوقت الذي يتم استردادها من مالكيها الشرعيين.

كما ذكرت المادتين **8** و**9** من نفس الأمر دائما وذلك في بابه الثالث الذي يحمل عنوان إدارة المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، المالي والزراعي في حالة توقف عن النشاط، على أنّه يمكن للولاة وذلك خلال **30** يوما من نشر الأمر في الجريدة الرسمية أن يباشروا افتتاح استثمار كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، المالي أو الزراعي التي في حالة توقف عن النشاط، كما يجب عليهم أولا القيام بعملية جرد للأموال المتعلقة بالمؤسسة وتحرير حالة وصف للأمكنة[2].

ويبدوا أن هذا الأمر لم يحدد أي إجراء لضم هذه الأموال إلى أموال الدولة.

---

[1] الأمر رقم 20/62، المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، المرجع السابق.
[2] المواد 5،8،9 من نفس الأمر.

وبالحديث عن المرسوم **03/62** الصادر في **1962/10/23** والمتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، إيجار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، فقد نصّ في مادته الأولى على منع كل المعاملات على الأموال الشاغرة سواء كانت منقولات أو عقارات.

كما نصّ في المادة **2** منه على أنّ كل العقود المبرمة قبل الفاتح من جويلية **1962** يجب أن يكون مصرّحا بها في البلدية مكان تواجد العقار خلال **15** يوما التي تلي نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وذلك تحت طائلة البطلان.

كما نصت المادة **3** من المرسوم **03/62** على أنّ الحائزين للأموال الشاغرة، المالكين، المستأجرين والفلاحين المستأجرين لأرض زراعة شاغرة مسؤولون تحت طائلة البطلان خلال **15** يوم التي تلي نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بالتصريح –إقرار– في البلدية مكان تواجد العقار بالسّند الذي بموجبه يستغلون ملكية المباني والغراس.

كما نصت المادة **5** من نفس المرسوم على أن الأموال التي كانت محلا للبطلان تسقط في إطار تشريع الأموال الشاغرة[1].

وبالتالي يلاحظ أنّ هذا المرسوم أيضا لم يتضمن ضمن مواده ما يدل على الإجراءات المتبعة لإدراج الأموال الشاغرة ضمن أموال الدولة.

أمّا فيما يخص المرسوم رقم **88/63** المؤرّخ في **1963/03/18** فقد ذكرت المادة **6** منه على أنّ كل شغور يجب أن يكون قد صدر بشأنه قرار من الوالي المختص، وهذه القرارات يجب أن تكون محل نشر في الجريدة الرسمية في **15** يوم من صدور القرار؛ كما نصت كذلك المادة **7** على أنّه وخلال الشهرين المواليين لنشر قرار الشغور في الجريدة الرسمية يمكن لرئيس المؤسسة معارضة صحة تأسيس المال على أنّه شاغرا بناءً على قرار الشغور، وذلك بمخاصمة الدولة الجزائرية ممثلة في شخص الوالي

[1] المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23، المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات، إيجار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، المرجع السابق.

المتخذ للقرار –مصدر القرار– أمام قاضي الاستعجال في دائرة الإختصاص أين توجد المحافظة، كما أنّ قرار الشغور يصبح نهائيا عند انقضاء أجل الطعن بدون معارضة أو عندما ترفض المعارضة.

وإنّ المؤسسات والمشاريع والاستغلالات المحددة في نص المادة **01** فقرة أ من المرسوم وعند نشر هذا الأخير يمكنهم إعادة تنظيمها أو إعادة جمعها أو تقسيمها ضمن الشروط التي سوف تحدد في قرارات التطبيق؛ أمّا تلك المحددة في نص المادة **01** فقرة **ب**، فيمكنهم ذلك عندما يصبح قرار الشغور نهائيا.

أمّا نص المادة **14** فقد نصت بأنّ الاستغلالات والمؤسسات التي وجدت سوف تكون مدارة حسب نص المادتين **04** و**05** من المرسوم **88/63**، وإنّ الأموال الشاغرة كما هي محددة فيه هي تحت الوصايا الإدارية لرئاسة الجمهورية[1].

كما نرى، هذا المرسوم لم يحمل في نصوصه كذلك الإجراءات الواجب إتباعها لضم الأملاك الشاغرة بل ذكر فقط بأنّ الشغور يكون بناء على قرار من الوالي المختص.

ولما صدر الأمر رقم **102/66** المؤرخ في **1966/05/06** المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة ونقل جميع عناصر الأموال الشاغرة على اختلاف أنواعها في نطاق الملكية الخاصة للدولة، وذلك في المادة الأولى منه والتي نصّت على أنّ: "**ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة**"، كما ورد في نص المادة **2** منه على أنّ انتقال هذه الأملاك الشاغرة يحدد بموجب مرسوم[2].

بالرّغم من أنّ المشرع نص على أنّ إجراءات إدراج أملاك المعمرين الذين تركوا أملاكهم سوف تحدد بموجب مرسوم إلاّ أنّ هذا الأخير لم يصدر.

---

[1] المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، المرجع السابق.
[2] أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة، المرجع السابق.

في الأخير إنّ كل هذه النصوص لم تأتي في محتواها بأي إجراءات لأيلولة تلك الأملاك التي وبرحيل المعمرين أصبحت بلا مالك، وعليه تم إدراج الملكية الشاغرة بقوة القانون دون إتباع أي إجراء يحدد الطرق والتقنيات المتبعة في عملية نقل الملكية الشاغرة.

المبحث الأول: الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لضم الأملاك الشاغرة

بعد صدور النصوص القانونية في الستينات والتي لم تنص على أي إجراء يذكر لضم الأملاك الشاغرة لملكية الدولة، كان لابدّ للمشرع أن يسد هذا الفراغ في التشريع، فأصدر بعدها القانون المدني إلاّ أنّه أيضا لم يتطرق إلى الإجراءات الواجبة الإتباع، بل تحدّث فقط في نص وحيد عن معنى الشغور.

أمّا بعد صدور قانون الأملاك الوطنية نجد أنّ المشرع الجزائري قد عالج من خلاله وضعية الأملاك الشاغرة وتطرق إلى كيفية أيلولة هذه الأخيرة إلى ملكية الدولة الخاصة، وعليه سوف نتعرض في هذا المبحث إلى إجراءات أيلولة الأملاك الشاغرة في ظل صدور قانون الأملاك الوطنية، كما سنتعرف على الأطراف المتدخلة في عملية هذه الأيلولة.

المطلب الأول: إجراءات أيلولة الأملاك الشاغرة في ضل صدور قانون الأملاك الوطنية

بعد صدور قانون الأملاك الوطنية، وبعد رجوعنا إلى المواد التي تخص موضوع الشغور نجد أنّها أقرت على إجراءات إدراج تركات الأشخاص الذين يموتون بلا وارث والأشخاص الذين يتخلون عن تركاتهم، وكذلك أملاك المفقودين أو الغائبين.

وبالرجوع إلى المادة **48** من قانون الأملاك الوطنية نجدها تنص على أنّ:" **الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني**"[1]، وعند رجوعنا إلى المادة **773** نجدها تنصّ على أنّه:" **تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك**

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"[1]؛ من هنا يتبين لنا أنّ الأملاك الشاغرة وأملاك الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ملك للدولة.

ولقد سبق وأن عرّفنا معنى الأملاك الشاغرة وشروط اعتبار هذه الأخيرة متمتعة بصفة الشغور.

فلقد خصّت المادتين **18** من قانون الأملاك الوطنية والمادة **773** من القانون المدني أنّ العقار يدمج ضمن ممتلكات الدولة دون جماعاتها الإقليمية وذلك إذا تحققت شروط الشغور طبعا.

فتدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، كما يمكن ذلك بطرق القانون العام أو القانون الخاص، مجانيا أو بمقابل، فتتمثل طرق القانون العام المجانية في الاستيلاء على التركات الشاغرة والتي لا صاحب لها وهذه الأخيرة هي ما تهمنا في هذا الجانب.

أولا: التركات الشاغرة

لقد سبق وأن عرّفنا التركات الشاغرة على أنّها انتقال الذمة المالية التي تركها المتوفى عن غير وارث إلى الدولة[2].

وإذا كانت المادة **773** من القانون المدني قد اعتبرت أنّ الأملاك التي لا وارث لها تعد ملكا من أملاك الدولة، فهذا لا يعني أنّ إلحاق هذه الأملاك يتم بقوة القانون، بل يجب أن تتّخذ جملة من الإجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة لملكية الدولة الخاصة؛ وهذه الإجراءات تتّخذ على كل من حالة انعدام الوارث أو المالك، وحالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، وحالة أملاك المفقودين أو الغائبين.

---

[1] أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.
[2] علوي عمار، المرجع السابق، ص. 142.

أولا: حالة انعدام المالك أو الوارث

هذه الحالة هي عندما توجد هناك عقارات، منقولات بدون مالك أو حالة موت شخص ولا يترك أي وارث.

ولقد أوجب المشرع الجزائري في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليست لها مالك أو وارث طبقا للمواد **48-51-52** من قانون الأملاك الوطنية، وكذا المواد **88-89-90-92** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المؤرخ في **1991/11/23** الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، قبل الإعلان عن شغور التركة على الدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات المختصة نوعيا ومحليا للحصول على حكم بانعدام الوارث[1].

وهذا ما رسا عليه قرار مجلس الدولة رقم **004396** بنصّه على: "**وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 30/90 لا إدماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملا بالأمر رقم 102/66**"[2].

ويمكن حصر الإجراءات المتعلقة بطلب أيلولة التركة إلى الدولة في هذه الحالة في ثلاثة إجراءات يبغي على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة القيام بها، أوّلاها تتعلق بالبحث والتحقيق في مسألة انعدام المالك أو الوارث، وثانيها تتعلق باستصدار حكم بانعدام الوارث، أمّا ثالثها فتتعلق بإعلان الشغور وتسليم التركة؛ وسندرس هذه الإجراءات على الترتيب.

أ/ التحقيق والبحث عن الورثة

الملاحظ على نص المادة **51** من قانون الأملاك الوطنية أنّها تكلّمت عن البحث والتحري عن الملاك أو الورثة المحتملين، لكن الأصح هو أن تستعمل العبارة التالية "التحري والبحث في مسألة

---

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص. 66.

[2] مجلس الدولة، قرار رقم 004396 مؤرخ في 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، نقلا عن حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 38.

الانعدام المحتمل للملاك أو الورثة، ذلك أنّ الدّافع من وراء سلوك مثل هذا هو اكتساب الأملاك المحتمل شغورها وليس تنبيه الأفراد.

غير أنّه تجدر الإشارة إلى سكوت النّص عن ذكر الكيفيات التي تضبط الخطوات التي ينبغي على إدارة أملاك الدولة إتباعها بصدد قيامها بإجراء التحقيق ممّا يترك الباب واسعا أمامها لسلوك إجراءات تراها مناسبة[1].

لكن هذا الفراغ في الإجراءات لا يخلو من خطورة لعدم ضمان علم أصحاب الحقوق المحتملين بالإجراءات التي ابتدأت ضدّهم، الشيء الذي يفسح المجال للتعسف وتجاوز السلطة والقانون، لذلك ينبغي منح أجل كاف حتى يتمكن ذوو الحقوق من الاعتراض إن كان له محل[2].

لكن غالبا ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة فلان... بأعمدة الجرائد الرسمية[3].

فبعد إعلام الوالي بمقتضى المادة **88** وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** أو بموجب المادة **51** من القانون رقم **30/90** عن وجود ملك بدون صاحب، يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة و يطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور.

وبعد ذلك تقوم مديرية الدولة بإجراء تحقيق حول الطبيعة الأصلية للملكية، وهذا الإجراء من اختصاص المدير، لكن يمكن لهذا الأخير أن يفوّض وفق قواعد تفويض الاختصاص أيّ عون من أعوان الإدارة المؤهلين للتحقيق.

وفي الحقيقة وكأصل، إن التحقيق هو من اختصاص المفتشيات الفرعية التابعة للمديرية تحت الوصاية المباشرة للمدير، وبعد إجراء المفتشية للتحقيق يطّلع المدير على الملف الذي يبين أصل وطبيعة

---

[1] شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير؛ فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق: بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص. 126.

[2] يحياوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص. 57.

[3] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية لسنة 2006، المرجع السابق، ص. 244.

ملكية العقار محل الشغور ثم يقوم المدير برفع التقرير وملف التحقيق إلى الوالي، وتجدر الإشارة إلى أنّه قد يطلب الوالي تكفل المدير بالمال محل الشغور مؤقتا عند طلب التحقيق في أصل ملكيته، وهذا للضرورة التي تفرضها المحافظة على الملك من خطر استيلاء الغير عليه.

ب/ استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية

بعد إتمام عملية التحقيق، والبحث، والتحري وبعد انقضاء المدة المحددة لتلقي الاعتراضات دون تقديم أي اعتراضات بخصوص إعلان الشغور المنشور في الجرائد، وإذا إنتهى إجراء التحقيق بنتيجة إيجابية، كان على الوالي أن يطالب الجهة القضائية المختصة الواقعة بدائرة اختصاصها مكان التركة، التصريح بانعدام الوارث، وهذا طبقا لنص المادة **89** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91**[1]؛ ويكون بموجب عريضة يطالب فيها ما يلي:

_ الترخيص لإدارة أملاك الدولة بجرد الممتلكات التي تضمنها التركة.

_الترخيص لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة.

_تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور.

_نشر النيابة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة [2].

وبعد ذلك يقوم القاضي بتعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنّها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين **603** و**604** من القانون المدني، بحيث أن المادة **603** منه تنص على أنّه:" **يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة:**

– في الأحوال المشار إليها في المادة 602 إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة،

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

[2] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 127 .

– إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه،

– في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون".

أمّا المادة **604** فتنص على أنّه: "**تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء، إذا تبين أنّ الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن وتنتهي الحراسة في هذه الأحوال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية".**

ويكون منطوق الحكم **كالآتي:** "**التصريح بشغور التركة... المتمثلة في العقار... الكائن... البالغ مساحته... الذي يحدده... لعدم تقدم ورثته للمطالبة به، والسماح لإدارة الأملاك الوطنية لولاية... بتسييرها في انتظار إدماجها في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة إذا لم يتقدم الورثة للمطالبة بها في الآجال القانونية لتقادم الحقوق الميراثية**"[1].

فيترتّب على الحكم النهائي بانعدام الوارث وضع التركة وإيداع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ بممارسة الحراسة القضائية عليه، وذلك بالمحافظة عليه وإدارته طبقا للمادة **607** من القانون المدني[2].

فحسب نص المادة **51** من القانون **30/90**، 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[3].

---

[1] تنص المادة 829 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن قانون المدني على أنه :"لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاث وثلاثون سنة."

[2] تنص المادة 607 من نفس الأمر على أنّه:"يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة حراستها، وبإدارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل المعتاد".

[3] يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص. 58.

غير أنّ تسيير إدارة أملاك الدولة للتركة يكون فقط في حدود الصلاحيات التي خولت لها بموجب الحكم القضائي النهائي القاضي بانعدام الوارث الذي طلبت الإدارة استصداره.

إلاّ أنّه يجوز لإدارة أملاك الدولة، وبدافع الضرورة أن تطلب عن طريق الوالي التّرخيص لها بالقيام بعمليات أخرى بشأن التركة غير تلك المحددة في التصريح بانعدام الوارث[1].

وتجدر الإشارة إلى أنّه في القانون رقم **16/84** المؤرخ في **1984/07/30** المتعلق بالأملاك الوطنية خوّل بموجبه لمصالح مديريات أملاك الدولة حتى حق التصرف في الملك الشاغر، فلها أن تتصرف فيه بالبيع مثلا على شروط قيد الثمن في الحساب، وهذا فيه مساس بحقوق ذوي الشأن، لكن قانون **30/90** قلّص من مجال سلطات مديريات أملاك الدولة حيث لها حق التسيير المباشر أو غير المباشر، كإيجار العقار وقبض ثمن إيجاره وقيده في السجل المؤقت.[2]

وحسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص، كل التركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات، وذلك بعد التّرخيص لإدارة أملاك الدولة قضاء بالتسيير المؤقت للتركة وفقا للحكم النهائي الذي قضى بانعدام الوارث، فيسجل في هذا المجلد اسم ولقب صاحب التركة، مكان وتاريخ وفاته والأحكام التي رخصت للإدارة بالتسيير المؤقت، كما يدون تعيين التركة والمداخيل التي أدرتها وكذلك المصاريف التي تطلبها[3].

ج/ إعلان الشغور وتسليم التركة

يترتب على الحكم التصريحي بانعدام الوارث تطبيق نظام الحراسة القضائية، وبعد بلوغ الأجل المحدد في الحكم القضائي الذي صرّح بانعدام الوارث لنهايته، أوجب القانون على الوالي إيداع عريضة أخرى جديدة يذكر فيها الحكم القاضي بانعدام الوارث والوقائع المتعلقة به، ويطلب بإصدار حكم إعلان

---

[1] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 127.
[2] بوزيري أمينة، داوود فريال، المرجع السابق، ص. 44.
[3] يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص. 66-67.

حالة الشغور وتسليم التركة للدولة (إدارة أملاك الدولة) طبقا لنص المادة **90** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المؤرخ في **1991/11/23**[1].

غير أنّه قد يفهم من نص المادة **54** من قانون الأملاك الوطنية أن تسليم التركة للدولة لا يقصد به نقل الملكية وإنّما يكون التسليم على سبيل الحيازة، وهو ما أكّدته المادة **51** من قانون الأملاك الوطنية حين ربطت هذا الإجراء بضرورة مراعاة أحكام المواد **827** إلى **829** من القانون المدني، بحيث أنّ انتقال الملكية في هذه الحالة مرهون بانقضاء آجال التقادم المنصوص في هذه المواد[2].

يرى البعض أنّ هذا الربط غير مستساغ، ذلك أنّ انتقال الملكية في هذه الحالة غير مؤسسة على الحيازة ولا بالتقادم المكسب، إنّما هي مؤسسة على الحكم القضائي المعلن عن حالة الشغور، وبمجرد ما يصير حكما نهائيا يجب شهره في المحافظة العقارية (فيما يتعلق بالعقارات) لتصبح الدولة مالكة لمحتويات التركة ملكية تامة وبالتالي تدرجها في أملاكها الخاصة، ومعلوم أنّ الأحكام القضائية في المواد العقارية لا تنتقل الملكية بذاتها، وإنّما تحتاج إلى نص قانوني يثبت لها تلك الصفة كما هو الحال عليه بالنسبة للحكم القاضي بتثبيت الشفعة، أو الحكم المتعلق برسو المزاد[3].

وهو ما إتجهت إليه المادة **90** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** في فقرتيها الثالثة والرابعة بحيث تنص على أنّه:"... **وبعد انقضاء الآجال المقرر قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يصرح القاضي بالشغور، وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة.**

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

[2] أنضر المواد من 827 إلى 829 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[3] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 127-128.

وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة"[1].

فهاتين الفقرتين أثبتتا للحكم المصرح بشغور التركة صفة السند الرسمي الناقل للملكية، وإنّ ربط هذه الحالة بالأحكام المتعلقة بآثار الحيازة والتقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني يخالف المنطق القانوني الذي يفرّق بين الحالتين، إذ أنّ الأملاك الشاغرة واقعة قانونية مستقلة بذاتها بموجب المادة **773** من القانون المدني، ولا يصحّ الربط هنا إلاّ بما تعلق بآجال تقادم الحقوق الميراثية[2].

وبذلك يعدّ موقف المشرع الجزائري في المادة **51** من القانون رقم **30/90** المؤرخ في **1990/12/01** المتضمن الأملاك الوطنية بخصوص تطبيق المادة **829** من القانون المدني المتعلق بتقادم الحقوق الميراثية على التركات الشاغرة غير وجيه، لأنّه كما سبق أن قلنا أنّ الدولة لا تتملك هذه الأموال عن طريق الحيازة ووضع اليد، بل عن طريق سند رسمي ألا وهو الحكم القضائي الذي يعدّ وسيلة من وسائل كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد، أنّ حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة، يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز، والدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية[3].

ثانيا: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

لقد سبق وأن تحدثنا عن حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، بحيث قلنا بأنّها تنازل الشخص نهائيا عن ملكيته، وذلك بانصراف نيته وإرادته القاطعة لذلك؛ لقد نصت المادة **53** من قانون **30/90** على أنّه: "**إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوي المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي**

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

[2] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 128.

[3] انظر المادة 180 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المرجع السابق.

الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه"[1].

وما نلاحظه على هذه الحالة هو أنّ الوارث هنا موجود، وهذا الوارث هو الذي يتخلى عن حصته عكس الحالة التي ينعدم فيها الوارث.

وبناء على نص المادة **53** من قانون الأملاك الوطنية والمادة **88** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91**، فإنّه إذا تم التخلي عن الحقوق العينية العقارية من طرف الورثة وقع على عاتق الموثق المعني أن يعلم الوالي المختص إقليميا بذلك، ويتعين على الوالي بعد ذلك إيداع عريضة لدى الجهة القضائية المختصة أو لدى كتابة الضبط طالبا منها إثبات هذا التخلي وتعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الملك المراد التنازل عليه، ومن بعد ذلك يستصدر حكما يثبت شغور الأملاك لتنتقل ملكيتها لفائدة الدولة وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها بعد القيام بإجراءات الشهر العقاري.

وإنّ تنازل الشخص عن حصته في التركة لصالح الدولة ممكن ما دام هذا التنازل صادر عن إرادة حرة خالية من عيوب الرضا، وما لم يكن التصرف يقصد منه التعسف في استعمال الحق والإضرار بكل ذي مصلحة.

لكن الملاحظ في هذه الحالة هو نص المادة **91** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** الذي من المفترض أن يكون نصا تطبيقيا يحدد كيفيات تطبيق المادة **53** من قانون الأملاك الوطنية، لكنّه يتكلم على حالة أخرى ألا وهي الهبة، إذ جاء نص الفقرة الأولى منها على النحو الآتي: "**يمكن الوارث أن يتنازل، خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 84 و85 السابقتين (وهي تتعلق بالتبرعات)**"، لكن المادة **53** من قانون الأملاك الوطنية تتكلم عن تخلي الورثة عن التركة وبالتالي إهمالها من دون صدور أي تصرف ولا ظهور أي نيّة من جهة الورثة تبين مآل

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

التركة، وفي هذه الحالة تعتبر هذه الأملاك شاغرة (بعد إتباع الإجراءات المناسبة)، وتدمج في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب الحكم القضائي المثبت لحالة الشغور، على خلاف الهبة التي تعتبر تصرفا إراديا يظهر فيه الواهب نيّته بوضوح في التنازل عن أملاكه أو جزء من أملاكه لفائدة الموهوب له.

غير أنّه يمكن إعمال الأحكام التي نصت عليها المادتين **84** و**85** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** فيما يتعلق بالإجراءات السابقة لضم هذه الأملاك فيما تعلق بمرحلة تقييم هذه الأملاك وتقييم فائدتها بالنظر إلى تقدير الأعباء المترتبة عنها[1].

وتعود ملكية الحصة المتنازل عنها إلى ملكية الدولة بمقتضى المادة **773** من القانون المدني باعتبارها ملكا شاغرا، أمّا فيما يخص المواد **202** إلى **212** من قانون الأسرة فإنّ التنازل عن حصة في التركة يعتبر بمثابة هبة، وعليه فإنّ نص المادة **773** مقيد بالنّص الخاص، وبالتالي فإنّ التنازل هنا يعتبر هبة، ولكن صاحب الملك المتنازل عنه هو شخص معلوم، وعليه لا يعد شاغرا، وبالتالي فإنّ فرضية اعتبار التنازل عن حصة في تركة لصالح الدولة هبة مستبعدة.

ويمكن التنازل عن حصة في التركة لصالح الهيئات المحلية وفقا للإجراءات التالية: يجب على من يريد التبرع للدولة ممثلة في الوالي أو مؤسسة عامة وطنية أن يصرح بذلك أمام الموثق، ويجب على هذا الأخير أن يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا وممثل المؤسسة العامة المعنية بالتبرع، بعدها يجب على الوالي أن يحول الملف إلى وزير المالية فيأمر هذا الوزير إدارة أملاك الدولة المختصة بأن تقوم بدراسة الملف وتحديد أهمية موضوع التبرع والتعرف على موقف الورثة، ويجب على الوزير في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إرسال الملف من الوالي أن يتخذ قرارا بشأن التبرع.

---

[1] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 129-130.

أمّا إذا كان التبرع لفائدة مؤسسة عامة ووطنية ذات طابع إداري، فيجب أن يأخذ وزير المالية رأي الوزير الوصي وذلك لإصدار قرار مشترك بينهما؛ فيقبل التبرع أو يرفض وفقا للقانون الأساسي للمؤسسة ولا حاجة لقرار مركزي إذا كان موضوع الرهن ليس مثقلا بأي عبء أو شروط أو تخصيص خاص.

ويعود قرار الرفض أو القبول زيادة على ضرورة استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى وزير المالية أو الوزير الوصي إذا كان موضوع التبرع مثقل بعبء من الأعباء.

ويرفض التبرع إذا كان بقصد الإضرار بالورثة، كذلك لما يوصي المتبرع بالثلث لجهة معينة، ثم أوصى بما زاد عن الثلث للدولة وأبى الورثة ذلك، وبذلك تصحّ الوصية الأولى وترفض الثانية، ويرفض كذلك التبرع إذا كان الذي قام به فاقدا للأهلية.

يمكن للمتبرع الرّجوع عن هبته صراحة أو ضمنيا، إلاّ أنّه لا يمكن الرجوع في الهبة إذا كانت بقصد المنفعة العامة، وعليه إذا كانت الهبة للإدراج في الأموال الخاصة للدولة التي تجري بشأنها المضاربة يمكن الرجوع فيها، أمّا إذا كانت للإدراج في الأموال العامة للدولة فلا يمكن الرجوع فيها لأنّ المال العام مخصص للمنفعة العامة[1].

الفرع الثاني: أملاك الغائبين أو المفقودين

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة بالمفقود والغائب المنصوص عليها في قانون الأسرة، فإنّ المفقود كما سبق تعريفه هو ذلك الشخص الذي لا يعرف مكان وجوده ولا حياته من مماته، أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو تكليف من يقوم بذلك عنه لمدة سنة، وتسبب غيابه إضرارا للغير[2]، ويعتبر الغائب في حكم المفقود.

---

[1] بوزيري أمينة، داود فريال، المرجع السابق، ص.47.

[2] راجع المادتين 109 و110 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المرجع السابق.

لذلك يمكن اعتبار هذه الأملاك مبدئيا من قبيل الأملاك الشاغرة، إذ يتعين على الدولة ممثلة في الوالي المختص إقليميا اللجوء إلى القضاء لإثبات أيلولة الأملاك لمصلحة الدولة بإتباع إجراءين:

أولا: دعوى طلب الحكم بالفقدان

يتعلق الإجراء الأول برفع دعوى طلب الحكم بالفقد، على أن تتيقن المصلحة المعنية صحة واقعة الفقد وإمكانيتها من التحصل على تركة ذلك المفقود، وذلك تفاديا دخولها في منازعات هي على غنى عنها؛ فإذا كان إرث أملاك المفقود واردا، ينبغي على الدولة ممثلة من الشخص الوالي إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة تتضمن ما يلي:

– تحديد هوية المفقود أو الغائب مع بيان تحقق الشروط المحددة في المادتين **109** و**110** من قانون الأسرة،

–حصر ذمته المالية،

_طلب الحكم بالفقد وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة **111** من قانون الأسرة،

–عند الاقتضاء، تحديد المدة التي بانقضائها يمكن للوالي رفع دعوى طلب الحكم بموت المفقود،

–نشر الحكم.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة، تقوم إدارة أملاك الدولة بتسيير أموال المفقود باعتبارها مقدما في حدود ما نطق به الحكم القضائي[1]، على أن ترجع للقاضي عن طريق الوالي للترخيص لها للقيام بالتصرفات التي قد تمس بالذمة المالية للمفقود إذا لم يتضمنها الحكم بالفقد.[2]

[1] يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص. 72-73.
[2] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 130-131.

ويتعين على إدارة أملاك الدولة أن تدير أموال المفقود إدارة حسنة، باعتبارها مقدّما ولأنّها ستكون مسؤولة قانونا عن كل تفريط وإهمال[1]، على أن ترجع إلى القاضي للترخيص لها بإجراء التصرفات الواردة في المادة **88** من قانون الأسرة[2]، وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع اختصاصاتها العادية.

لذلك فإنّ التصرفات الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات والمنقولات ذات الأهمية الخاصة، وكذلك الإيجارات العقارية لمدة أكثر من ثلاث سنوات، يجب أن يأذن بها القاضي، على أن يكون بيع العقارات بالمزاد العلني، وهو ما ينطبق على المنقولات أيضا، لكن في هذه الحالة لا يشترط أن يتضمن الحكم القضائي عبارة " المزاد العلني"، لأن بيع المنقولات من قبل إدارة أملاك الدولة يكون بالمزاد العلني كأصل عام[3].

ثانيا: دعوى طلب الحكم بموت المفقود

بعد صدور الحكم بالفقدان، يستمر البحث والتحري عن المفقود إلى حين مرور مدة من فقدانه، فإذا لم يظهر المحكوم بفقدانه بعد مدة زمنية محددة قانونا ترفع دعوى طلب الحكم بموته، فترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد.

وينبغي على الوالي سلوك هذا الإجراء مباشرة بعد انقضاء الآجال المحددة المترتبة على حكم الفقد، وهي محددة بناء على نص المادة **113** من قانون الأسرة بأربع سنوات في حالات الحروب

---

[1] يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص. 73.

[2] تنص المادة 88 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة الجزائري على أنّه:"على الوالي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام.
-بيع العقار، وقسمته، ورهنه، و إجراء المصالحة،
-بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة،
-استثمار أموال القاصر بالإقراض، أو الاقتراض أو المساهمة في شركة،
- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد".

[3] يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص. 73-74.

والحالات الاستثنائية، أمّا في الحالات الأخرى والتي يغلب عليها السلم والأمان فبعد انقضاء المدة الزمنية المحددة من طرف القاضي والمضافة إلى مدة الأربع سنوات[1]، وذلك يحسب من تاريخ نشر الحكم بالفقد.

وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا تؤول أملاكه لمصلحة الدولة، وتدمج في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة على أن تخصم من هذه الأملاك الديون، وما أوصى به وفقا لنص المادة **180** من قانون الأسرة[2].

المطلب الثاني: الأطراف المساهمة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة

إنّ الأطراف المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة تتعدى إلى أكثر من طرف وذلك ابتداء من الموثق وصولا إلى علم الوالي وأخيرا إلى مديرية أملاك الدولة؛ فكل طرف والدور الذي يؤديه في عملية الأيلولة، وعليه سوف نتعرض إلى دور كل واحد من هؤلاء على حدى.

الفرع الأول: الموثق

إنّ الموثق بصفته ضابطا عموميا ومحرر للعقود، له دور في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة.

فهو وفي إطار ممارسته لمهامه قد تصادفه أملاك بلا مالك، وبالتالي يجب عليه أن يعلم الوالي الذي يتبعه، فقد ألزم القانون الموثق بأن يعلم الوالي الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة، وذلك كلّما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها؛ وهذا ما نصّت عليه المادة **88** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** والتي مفادها: " **يجب على الموثق أن يخبر الوالي، الذي يتبعه مكان فتح التركة**

[1] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.
[2] انظر المادة 180 من نفس القانون.

باعتباره ممثلا للدولة، كلّما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها، وعلى الوالي أن يعلم الوزير المكلف بالمالية، ويكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة 84"[1].

الفرع الثاني: الوالي

الوالي هو الوكيل المميز للدولة، فهو المتصرف بسلطة الدولة ومندوب للحكومة، والممثل الوحيد والمباشر لكل وزير من الوزراء، والوالي يتسلم سلطات هامة في مجال أملاك الدولة، أو ما يسمى الأملاك الشاغرة؛ فله دور بارز في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الوطنية الخاصة للدولة، فهو يتمتع بوظيفة إزدواجية، بحيث يمثل الدولة أحيانا ويمثل الولاية أحيانا أخرى، فيطالب بأحقية الدولة لملكية التركات الشاغرة، وهذا طبقا لنص المادة **89** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المؤرخ في **1991/11/23** الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، والتي مفادها أنّ: "**عملا بالقانون، يطالب والي الولاية الذي توجد فيه أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال**"[2].

وكذلك ما نصّت عليه المادة **88** من نفس المرسوم بقولها أنّه يجب على الوالي أن يعلم الوزير المكلف بالمالية عند تلقيه أي معلومة عن الموثق بوجود تركة شاغرة.

الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة

يبرز دور إدارة أملاك الدولة في عملية البحث والتحري عن الورثة المحتملين بعد تبليغها من طرف الوالي الذي يطلب منها القيام بتحقيق في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

[2] المرجع نفسه.

الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فالمديرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا قبل الانتقال إلى المرحلة القضائية للمطالبة بإعلان الشغور ووضع الأملاك تحت الحراسة القضائية[1].

المبحث الثاني: النزاعات الناجمة عن عملية أيلولة الأملاك الشاغرة

بعد قيام الدولة بجميع الإجراءات القانونية اللازمة لضم الأملاك الشاغرة إلى ملكيتها الخاصة لاشك أن هذه الأيلولة سوف تفتح في وجهها نزاعات، وسوف نتعرض في هذا المبحث إلى هذه النزاعات التي يمكن أن تظهر، وذلك من خلال الحديث عن أطراف النزاع، والجهة القضائية المختصة للفصل فيه.

المطلب الأول: أطراف النزاع

إنّ عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة تتم كما سبق أن قلنا في حالة انعدام المالك أو الوارث، تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، وكذا في حالة أملاك الغائب أو المفقود.

إلاّ أنّه قد يحدث ويظهر مالك أو وارث، كما يمكن أن يعود الغائب أو المفقود ويطالب باسترجاع حقه ومن هنا يتضح لنا أطراف النزاع.

الفرع الأول: ظهور أحد الورثة وعودة الغائب أو المفقود

سوف نتحدث أولا عن النزاع الذي قد يظهر في الحالة التي يظهر فيها أحد الورثة، ثم بعد ذلك في الحالة التي يعود فيها الغائب أو المفقود.

[1] المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

أولا: ظهور أحد الورثة

قد يحدث أن يظهر وارث محتمل أو موصى له[1]، أو أي شخص آخر كدائن للمتوفى من غير وارث[2]، فيقرر له القانون في هذه الحالة استرجاع حقه في التركة التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة وهذا وفقا لنص المادة **54** من قانون الأملاك الوطنية، وعلى من يدعي حق ملكية على العقار أن يرفع دعوى أمام القاضي الذي صرح بانعدام الوارث خلال مدة التقادم المقررة في المادة **829** من القانون المدني، فيقدم هذا الأخير عريضة إفتتاحية يطالب فيها استرداد التركة وبالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه الميراثية.

وهذه العريضة يجب أن تكون مرفقة بالوثائق التي تثبت صفة المدعي سواء كان وارثا أو مالكا أو أي شخص آخر له حق في تلك التركة التي آلت إلى ملكية الدولة، وإذا إرتأت المحكمة أنّ طلبه مؤسسا ومدعما بالوسائل الثبوتية تقرر له استرجاع حقه في التركة إذا كان ذلك ممكنا، وفي حالة الإستحالة بسبب استهلاكها يدفع له تعويض يساوي ذاك العقار محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك أو الوارث.

وبعد أن يصبح الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه تلتزم الدولة بإرجاع ذلك العقار عينا إذا كان ممكنا، بالإضافة إلى إرجاع ما حقق من ربح محصل عليه من العقار والمقيد ضمن الحساب المؤقت الذي سبق الحديث عنه مع تحصيل الدولة لما أنفقته في صيانة العقار وتحسينه و إدارته والمحافظة عليه.

وفي حالة هلاك العقار لسبب أجنبي فعلى الدولة أن تثبت التخلص من الالتزام برد العقار وفقا للقواعد أو الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني.

---

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية لسنة 2003، المرجع السابق، ص. 247.
[2] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 46.

ويتوقف في هذه الحالة استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية طبقا لنص المادة **54/2** من القانون **30/90** المتعلق بالأملاك الوطنية.

وما يمكن ملاحظته هو أنّ الحكم المنتظر صدوره لمصلحة الورثة المحتملين ولو كان بمثابة حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا إلاّ أنّه يتناقض مع قوة الشيء المقضي فيه، لأنّه بإدماج التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور الذي حاز قوة الشيء المقضي فيه لا مجال لعرض القضية نفسها مجددا على القضاء المختص ما دامت الجهة القضائية قد فصلت فيها بصفة نهائية، كما أنّ دفع الإجراءات من جديد يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات[1]، وإرجاع العقار إذا كان ممكنا أو استحالة ذلك يعد خرقا للمادة **607** من القانون المدني التي تقضي بأنّه: "**يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها و بإدارة هذه الأموال مع القيام بها الرجل العادي**"، وكذلك المادة **611** من نفس القانون التي تقضي بأنّه:"**تنتهي الحراسة باتفاق ذوي الشأن أو بحكم القضاء...**"[2].

ومن ثمة فإنّه يقع على عاتق الدولة التزام برد العقار إلاّ في حالة هلاكه بالسبب الأجنبي الذي عليها إثباته للتخلص من التزامها وفقا للقواعد العامة ما دامت المادة **90** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** المذكور تحيل إلى تطبيق أحكام الحراسة القضائية وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني.

هذا في حالة ظهور المالك أو الوارث خلال سريان مدة التقادم، أمّا إذا اكتملت المدة المحددة قانونا دون أن يظهر أي مالك أو وارث، وجب على الدولة أن ترفع من جديد دعوى قضائية أمام نفس

---

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية لسنة 2006، المرجع السابق، ص. 247-248.
[2] أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

القاضي لتتمسك بالتقادم المكسب باستصدار حكم يقضي بالشغور وإلحاق العقار بملكية الدولة لأنّ العقار لا يكتسب بالتقادم بمجرد انتهاء المدة كما لا يتحول الحكم التصريحي القاضي بانعدام الوارث أو المالك، وتعين الدولة كحارس قضائي على سند ملكية، بل لابدّ أن يتمسك الحائز –الدولة– بعد اكتمال المدة بإثارته أمام القضاء طبقا لنص المادة **831** من القانون المدني التي جاء فيها:" **ليس لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنده، على أنّه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه سبب حيازته، والأصل الذي يقوم عليه** "[1]، وهذا فعلا ما تؤكده المادة **90** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** بنصها: "**وبعد انقضاء الآجال المقررة عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة، وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة وتطبق هذه الأحكام نفسها على العقار مجهول المالك**"[2]، فيصبح بالتالي الحكم القاضي بالشغور سند ملكية الدولة للعقار.

ثانيا: عودة الغائب أو المفقود

تنص المادة **115** من قانون الأسرة على أنّه:"...، **وفي حالة رجوعه أو ظهوره حيا يسترجع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها**"[3]؛ فمن خلال المادة نستنتج أنّه في حالة رجوع المحكوم بموته من جديد أو ظهوره حيا، يخول له استرجاع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها، فالعائد بعد صدور الحكم بموته له أن يسترجع ما بقي عينا من أمواله، وما كان قائما منها يأخذه، وأمّا ما تصرفت فيه الدولة فلا يسترده، فيكون للعائد أن يسترجع قيمته لصراحة نص المادة أعلاه، وحسنا فعل المشرع

[1] أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.
[2] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.
[3] أمر رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

الجزائري إذ يفترض أنّه لا يباع إلاّ ما هو ثمين وذو قيمة، فمن باب أولى أن يفرض حماية أكثر لأموال المفقود المحكوم بموته والذي ظهر بعد ذلك بتمكينه من استرجاع قيمتها[1].

والحكم نفسه إذا ما ظهر أحد ورثة المفقود أو الغائب إذا لم تنقض مدة تقادم الحقوق الميراثية[2].

الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة

تنص المادة **183** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** على أنّه: "**وزير المالية هو الذي يمثل الدولة في الدعاوي المتعلقة بالأملاك الوطنية**"[3].

وبالرجوع كذلك إلى المادة **87** من قانون الولاية والتي مفادها أنّه: "**يمثل الوالي الولاية أمام القضاء سواء كان مدعيا أو مدعى عليه ما عدا الحالات التي يكون فيها طرفا النزاع الدولة والجماعات المحلية**"[4].

نلاحظ أنّ الوزير المكلف بالمالية هو الذي يمثل الدولة أمام القضاء وهذا هو الأصل، واستثناءً يمكن أن يمثل الدولة الوالي عندما يتعلق الأمر بالأملاك الوطنية الواقعة في ولايته.

فتمثيل الدولة أمام القضاء هو موكل في الدرجة الأولى إلى الوزير، واستثناءً إلى الوالي، وتوكل إلى هذا الأخير إذا تعلق الأمر بمسائل على مستوى مركزي.

إلا أنّه يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض موظفي أملاك الدولة.

ويفوض وزير المالية المدير العام للأملاك الوطنية عندما يتعلق الأمر بالمرافعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو أمام محكمة التنازع، كما يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة أو المدير الولائي

---

[1] قياسة فاطمة، المرجع السابق، ص. 35.

[2] شرفي حسان، المرجع السابق، ص. 131.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المرجع السابق.

[4] قانون رقم 09/90 مؤرخ في 7 افريل 1990، المتضمن قانون الولاية، ج. ر. عدد 15، الصادرة في 1990/04/11.

للحفظ العقاري عندما يتعلق الأمر بالمرافعة في شأن القضايا المرفوعة على المحاكم والمجالس أو المحاكم الإدارية.

كما يمكن للسلطات المفوضة أن تفوض الأعوان الموضوعين تحت سلطاتهم لمتابعة القضايا المخولين بها أمام الجهات القضائية المختصة مع استظهار قرار التفويض، أي بإرفاق قرار التفويض بملف الدعوى.

وبعد صدور قانون الأملاك الوطنية نجد المادة **10** منه ذكرت أنّ تمثيل الدولة أمام القضاء يكون من طرف: الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي[1].

لكن بالرجوع إلى المادة **125** من نفس القانون نجد أنّها حدّدت اختصاصات كل سلطة على انفراد فنصّت على أنّه: "**عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة...**"[2].

وبناءً على ذلك فإنّ تمثيل الدولة أمام القضاء فيما يخص دعاوي الأملاك الوطنية موزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية، وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأملاك البلدية[3].

---

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

[2] المرجع نفسه.

[3] يحياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص. 52.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة لحل النزاع

إنّ دعاوي إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة، قد يثير إشكالية في قواعد الاختصاص، لأنّ هذا النوع من الدعاوي ذو طبيعة خاصة سواء إذا تعلق الأمر بالاختصاص النوعي أو الاختصاص المحلي.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

من خلال المادة **89** من المرسوم التنفيذي رقم **454/91** والمادتين **51** و**52** من قانون الأملاك الوطنية نلاحظ أنّ المشرع لم يوضّح الجهة القضائية التي ترفع فيها الدعوى، بل اكتفى فقط في المواد السابقة بذكر الجهة القضائية المختصة، ولم يحدد إذا كان هذا النوع من الدعاوي ترفع أمام جهات "القضاء الإداري" وذلك لأنّ الدولة طرفا في النزاع، أو ترفع أمام" القضاء العادي" على الرغم من أنّ الإدارة طرفا في النزاع.

وبقي هذا السؤال مطروح فظهرت آراء فقهية، فحسب الأستاذ **حمدي باشا** فإنّه يرى بأنّه ترفع الدعوى من قبل الوالي أمام القضاء العادي "القسم العقاري" على الرغم من أنّ الإدارة طرفا في النزاع.

ويعد هذا استثناء على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة **800** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1]، وهذا ما يمكن أن يستشف من أحكام المادة **51** من القانون رقم **30/90** المؤرخ في **1990/12/01** المتضمن الأملاك الوطنية.

والحكمة من تخويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية هو أنّ القضاء العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة.

[1] حمدي باشا عمر، دراسة قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص. 205 .

ولكن على الرغم من صراحة النصوص، إلاّ أنّ مجلس الدولة في القرار رقم **167619** المؤرخ في **1999/05/31** نظر في الدعوى المستأنفة من طرف "**ب ع د**" ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أنّ مسألة الاختصاص النوعي تعد من النظام العام.

وهناك من المحاكم من تقضي بعدم الاختصاص، وترفض الدعوى شكلا باعتبار أنّ الاختصاص يعد للغرفة الإدارية، إلاّ أنّ اختصاص القضاء العادي من بين الاستثناءات الواردة بأحكام خاصة وهي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التي أخضعت صراحة للقضاء العادي لأنّ الموضوع هنا لا يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة بل بملكية خاصة سوف تتحول طبيعتها وتدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة في مرحلة لاحقة.

أمّا فيما يخص رأي الأستاذ **اعمر يحياوي**، فهو يرى أنّ الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري باعتبار أنّ الدولة طرفا في النزاع ولم يعتبر أنّ هذه الدعوى من الاستثناءات الواردة على نص المادة **800** من قانون الإجراءات المدنية[1]، وبما أنّ الدولة في مثل هذه الدعاوي تطالب بالحراسة القضائية، والمعروف أنّ دعوى الحراسة من اختصاص القضاء الاستعجالي إلاّ أنّها في مثل هذه الحالة تعتبر طلبا من طلبات عريضة افتتاح الدعوى وليست دعوى استعجالية، لا تمس بأصل الحق، فالدولة تطالب بوضع المال تحت الحراسة القضائية إلى غاية إدراجه في أملاك الدولة الخاصة.

والرأي الراجح هو رأي الأستاذ اعمر يحياوي الذي قال بأنّ الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري وذلك وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنّه وبمجرد كون الدولة طرفا في النزاع فالجهة القضائية المختصة هو القضاء الإداري.

---

[1] انظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. عدد 21، الصادرة في 2008.

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي

إذا تعلق الأمر بالأملاك الشاغرة فإنّ الاختصاص المحلي سواء تعلق الأمر برفع دعوى الشغور أو مطالبة أحد الورثة المحتملين بحقه في التركة الشاغرة، فيجب على الوالي أن يرفع الدعوى باسم الدولة أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة دون غيرها، ويعد الاختصاص المحلي في هذه الحالة من النظام العام، إذ لا يعقل أن يكون مكان وجود التركة الشاغرة في ولاية عنابة ويتم رفع الدعوى أمام محكمة قسنطينة، لأنّ الاختصاص المحلي بالنسبة للإدارة يرتبط بالتقسيم الإقليمي للبلاد.[1]

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية لسنة 2006، المرجع السابق، ص. 245.

خاتمة

في ختام بحثنا وعلى ضوء ما تقدم، تبيّن لنا أنّ الأملاك الشاغرة تعتبر لا مالك لها إلاّ الدولة فتظهر أهميتها من خلال أيلولتها إلى الدولة، كما تظهر أهميتها كذلك لما تضيفه من رصيد إلى ملكيتها الخاصة، لذلك كان لابد على المشرع الجزائري أن يولي لها اهتماما خاصا فقام بتنظيمها وذلك من خلال نصوص قانونية تبين كيفية حصولها عليها.

وبذلك توصلنا إلى استنتاج بعض النقاط يمكن إجمالها كما يلي:

أنّ حالة شغور الأملاك قد برزت بعد الاستقلال مباشرة وذلك برحيل المعمرين الفرنسيين لذلك كان لا بد على المشرع الجزائري أن ينظم هذه الحالة وذلك من خلال إصداره لعدة مراسيم ونصوص قانونية، والتي بعد أن اطلعنا عليها لاحظنا أنّ بعضها قد تناولت معنى هذه النوعية من الأملاك، وبالتالي استنتجنا الحالات التي تكون فيها الملكية شاغرة، كما تعرّفنا على الآليات والطرق التي تحدد هذه الأملاك والنتائج المترتبة على اعتبار الملك شاغرا؛ ألا وهي أيلولة هذه الأملاك إلى الدولة وإجراءات قيام ذلك، لكن من خلال الدراسة والتفصيل لموضوعنا ارتأينا إلى إبداء بعض الملاحظات التي فرضت نفسها والتي يتعين الوقوف عندها حتى يتسنى لنا بعد ذلك الخوض في اقتراح الحلول القانونية لها.

وهي أنّ المشرع الجزائري لمّا أصدر المراسيم القانونية التي تخص الأملاك الشاغرة والتي قبل أن يعيد تنظيمها في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية اعتبرها فقط ملكا للدولة، بحيث أنّه لم ينص لا على كيفية إدراجها إلى ملكية الدولة ولا إلى أي ذمة مالية تؤول (عامة أو خاصة)؛ مما يفهم أنّ الأملاك التي تركها المعمرون آلت إلى الدولة بقوة القانون، بحيث خوّلت للدولة نقل الملكية لنفسها بنفسها في الوقت الذي كان يجب أن يكون للقضاء دورا في ذلك، وذلك باتخاذ إجراءات قانونية لتفادي نزاعات محتملة.

وكذلك بعد صدور القانون المدني هذا الأخير لم ينص على الإجراءات الواجب إتباعها لضم هذه النوعية من الأملاك، بل خصّص لها فقط مادة واحدة مدرجة تحت قسم الاستيلاء والتركة موضحة معنى شغور الأملاك وأنّها ملكا للدولة.

ولمّا صدر قانون الأملاك الوطنية حاول المشرع استدراك النقص بنصّه على الإجراءات التي بموجبها تؤول الملكية الشاغرة إلى ملكية الدولة الخاصة.

وما نلاحظه هو أنّ النصوص القانونية لكيفية إدراج الملكية الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة متوفرة لكنّها غامضة وناقصة مما يؤدي إلى اختلاف الآراء حول تفسيرها.

لذلك فإنّ موضوع الأملاك الشاغرة، يستدعي إعادة النظر فيه، وإذا كان لابدّ من استخلاص نتائج من هذا البحث فلا يمكن ذلك، إلاّ بوضع اليد على الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية لأنّه ظهرت فيه نقائص عديدة، كونه أهمل تماما محاور أساسية في موضوع الأملاك الشاغرة أهمها:

-عدم تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

- تمثيل الدولة أمام القضاء، بحيث أنّها مثّلت بمدير أملاك الدولة حينا وبالوالي أحيانا أخرى.

وإنّ التعمق في هذا البحث ومن خلال التعامل مع النصوص القانونية أضحت مجدية وساعدتنا في الوصول إلى بعض الاقتراحات التي قد تكون مثرية لهذا الموضوع في جوانبه القانونية وهي كما يلي:

- نقترح إعادة النظر في الأملاك التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر **102/66** لتفادي المطالبة بها من قبل ملاكها الأصليين، وهذا ما حدث فعلا فقد تم مباشرة بعض الدعاوي أمام القضاء فيما يخص ذلك.

– منح أجل كاف لأصحاب الحقوق المتخذة بشأنهم إجراءات الشغور بانعدامهم بأن يعترضوا إن كان لهم وجود؛ وذلك عند قيامها بنشر إعلان الشغور لأنه قد لا يصل إلى علم أصحاب تلك الأراضي بإعلان الشغور الصادر بحق أملاكهم.

– نقترح عدم إدراج المادة **773** من القانون المدني ضمن قسم الاستيلاء والتركة لأنّ الأملاك التي لا مالك لها تؤول إلى الدولة بحكم القانون لا بحكم الاستيلاء.

– إضافة نصوص قانونية تتمم قانون الأملاك الوطنية وتفيد صراحة في ذكر الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع، وذلك عند ظهور أحد الورثة أو عودة الغائب أو المفقود، أو تعديل المادتين **51** و**52** من قانون الأملاك الوطنية وذلك بتوضيح أكثر للجهة القضائية المختصة وتحديد الممثل القانوني الذي يمثلها أمام القضاء وتفادي عبارة "الأجهزة المعترف بها قانونيا".

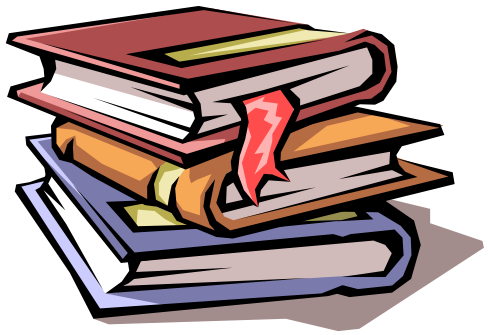
إنطلاقا من كل هذه الاستنتاجات، الملاحظات والاقتراحات نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع ولو بعضا من حقه، ولذا فإنّ كل ما نصبوا إليه هو إصلاح يوفق بين المبادئ التي ترتكز عليها الملكية الشاغرة وأحقية الدولة لها.

وقد كان من الممكن للمراسيم والأوامر والنصوص القانونية أن تسد الكثير من الفراغات، إلاّ أنّه ووعيا منّا بأنّ وجود قانون كامل ومثالي مسألة يصعب إستدراكها كما يقول بعض الفقهاء.

وككلمة أخيرة لا يسعنا إلاّ أن نقول بأنّنا قد حاولنا، وفي المحاولة أجر، فإن أخطأنا فهذا منّا، وبأخطائنا يستهدون كما استهدينا بأخطاء غيرنا، وإن وفقنا إلى الغاية التي رسمناها لأنفسنا، فذلك ما نبتغيه، وما توفيقنا إلا بالله.

والله الموفق للجميع.

قائمة المراجع



قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1_ الشواربي عبد الحميد، أحكام التركات في ضوء الفقه والقضاء، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1990.

2_ الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والأحكام والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997.

3_ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.

4_ حمدي باشا عمر، دراسة قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر، 2001.

5_ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.

6_ حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.

7_ _____، 2006.

8_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009.

9_ حمدي باشاعمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر،2010.

10_ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، (د .د.ن)، (د.ب.ن)، (د. س. ن).

11_ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.

12_ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول–أسباب كسب الملكية؛ الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.

13_ عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوي المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها– نظام السجل الشخصي؛ الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004.

14_ علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية–التبعية)؛ دار الثقافة، (د.ب.ن)، 2005.

15_ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.

16_ فاضلي إدريس، نظام الملكية ووظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن).

17_ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري:(دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية)؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن).

18_ معمر قوادري محمد، تطور الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، الجزائر، 2011.

19_ يحياوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

20_ يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009.

ثانيا: المذكرات:

1_ بوراس زهير، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010.

2_ بوزيري أمينة، داوود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة؛ مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر،2008.

3_ حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري؛ مذكرة ماجستير: فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق–سعد دحلب– جامعة البليدة، 2005.

4_ خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق: فرع القانون الخاص(قسم القانون العقاري)، كلية الحقوق– منتوري– جامعة قسنطينة، 2008.

5_ شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير؛ فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق:بن عكنون، جامعة الجزائر،2007.

6_ قياسة فاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006.

ثانيا: النصوص القانونية

1_ المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتضمن القامون الدستوري، ج. ر. العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

2_ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج. ر. عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

3_ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج. ر. رقم 31.

4_ القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر. رقم 27، الصادرة بتاريخ 3 جويلية 1984.

5_ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. عدد 52، الصادرة بتاريخ 1991/12/02.

6_ قانون رقم 09/90 مؤرخ في 7 افريل 1990، المتضمن قانون الولاية، ج. ر. عدد 15، الصادرة في 1990/04/11.

7_ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. عدد 21، الصادرة في 2008.

8_ الأمر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، ج. ر. عدد 12، ليوم 1962/09/07، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية.

9_ أمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، المتعلق بمواصلة العمل بالتسريع الفرنسي.

10_ أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة، ج. ر. عدد 36، لسنة 1966.

11_ المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23، المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات، إيجار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، ج. ر. العدد01، ليوم 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية.

12_ المرسوم رقم 64/63 المؤرخ في 1963/03/18، الذي يحدد تقدير التعويضات عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، ج. ر. رقم 09، الصادرة بتاريخ 1963/03/01، ص. 210، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة العربية.

13_ المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، ج. ر. عدد 19، ليوم 1963/03/23، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة العربية.

14_ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج. ر. عدد 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24.

ثالثا: القرارات القضائية

1_ مجلس الدولة، قرار رقم 004396 مؤرخ في 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002.

2_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 2000/04/24، (غير منشور).

3_ مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31، (غير منشور).

الفهرس

الفهرس

العنوان **الصفحة**

مقدمة.....**02**

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة.....**07**

المبحث الأول: المقصود بشغور الأملاك.....**07**

المطلب الأول: التعريف بشغور الأملاك.....**07**

الفرع الأول: شغور الأملاك في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970.....**08**

الفرع الثاني: شغور الأملاك في القانون المدني.....**13**

الفرع الثالث: شغور الأملاك في قانون الأملاك الوطنية.....**18**

المطلب الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا.....**21**

الفرع الأول: شروط اعتبار الملك شاغرا في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970.....**22**

أولا: التوقف عن النشاط **22**

ثانيا: صدور قرار من الوالي المختص.....**24**

الفرع الثاني: شروط اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني.....**24**

أولا: خلو المال من مالك.....**24**

ثانيا: تركة دون وجود ورثة.....**25**

ثالثا: إهمال التركة.....**25**

الفرع الثالث: شروط اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية.....**25**

أولا: خلو مال من مالك معروف أو وجود تركة بدون ورثة.....,.....**25**

ثانيا: تنازل عن حقوق عينية موروثة.....**26**

ثالثا: أملاك الغائبين أو المفقودين.....**27**

المبحث الثاني: الطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة والنتائج المترتبة على اعتبار الملك شاغرا.....**28**

المطلب الأول: الأليات والطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة.....**28**

الفرع الأول: اكتشاف ملك شاغر عن طريق الصدفة.....**28**

أولا: بالنسبة للأملاك المجهولة المالك..... **28**

ثانيا: بالنسبة للتركات التي لا وارث لها.....**29**

الفرع الثاني: اكتشاف مالك شاغر عن طريق نزاع معروض على القضاء.....**29**

المطلب الثالث: نتائج اعتبار الملك شاغرا في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970.....**30**

أولا: الحق في العودة إلى الملك.....**31**

ثانيا: بقاء حق الملكية للمالك الأصلي.....**31**

الفرع الثاني: نتائج اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية..... **34**

أولا: نتائج اعتبار الملك شاغرا في القانون المدني.....**34**

ثانيا: نتائج اعتبار الملك شاغرا في قانون الأملاك الوطنية.....**35**

الفصل الثاني: إجراءات أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.....**37**

المبحث الأول: الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لضم الأملاك الشاغرة **40**

المطلب الأول: إجراءات أيلولة الأملاك الشاغرة في ظل صدور قانون الأملاك الوطنية.....**40**

الفرع الأول: التركات الشاغرة **41**

أولا : حالة انعدام الوارث أو المالك.....**42**

أ/ التحقيق والبحث عن الورثة.....42

ب/ استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية.....44

ج/ اعلان الشغور وتسليم التركة.....**46**

ثانيا: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة.....**48**

الفرع الثاني: أملاك الغائبين أو المفقودين.....**51**

أولا: دعوى طلب الحكم بالفقدان.....**52**

ثانيا: دعوى طلب الحكم بموت المفقود.....**53**

المطلب الثاني: الأطراف المساهمة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.....**54**

الفرع الأول: الموثق **54**

الفرع الثاني: الوالي.....**55**

الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة.....**55**

المبحث الثاني: النزاعات الناجمة عن عملية أيلولة الأملاك الشاغرة.....**56**

المطلب الأول: أطراف النزاع.....**56**

الفرع الأول: ظهور أحد الورثة أو عودة الغائب أو المفقود.....**56**

أولا: ظهور أحد الورثة.....**57**

ثانيا: عودة الغائب أو المفقود.....**59**

الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة.....**60**

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة.....**62**

الفرع الأول: الاختصاص النوعي **62**

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي.....**64**

خاتمة.....**66**

قائمة المراجع.....**70**

الفهرس.....**76**