



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

انتقال الملكية العقارية الشاغرة للدولة في القانون الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:
- د. سلخ محمد لمين

إعداد الطالبتين:
- عباسي هيبه الرحمان
- فضل منال

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د. سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د. بن موسى صفاء	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ}

(سورة هود، الآية 88)

إهداء

إلى من أفضلها على نفسي، داعمتي الأولى والأبدية، من دعواتها سر توفيقني ونجاحي.....أمي الحبيبة، حفظك الله وأطال في عمرك وأدامك تاجا فوق رأسي.

إلى من أحمل اسمه بكل فخر، مصدر الدعم والعطاء الدائم، من ساندني في كل الظروف.....أبي الغالي، حفظك الله وأطال في عمرك وأدام ظلك سندا في حياتي.

إلى من قيل فيه "سنشد عضدك بأخيك"، سندي في الحياة..... أخي العزيز، حفظك الله وأدامك سندا لا يميل.

إلى من شاركوني لحظات التعب والفرح..... أخواتي الغاليات، شكرا لكم على كل شيء وأدامكم الله ضلعا ثابتا لي.

إلى نفسي الطموحة التي تصنع قوتها بنفسها.

إلى كل من اتسع إليهم قلبي وضاقت هذه الورقة عن ذكرهم.

أهديكم ثمرة هذا الجهد المتواضع عرفانا وتقديرا.

هبة الرحمان

إهداء

إلى روحي وراحتي وريحانتي حبيبتي ومحبوبتي جنتي وسعادتي عظمتي ومفخرتي مسكني
وسكينتي وكل جميل في دنياي إلى نبع الحنان وفي حياتي أغلى إنسان أُمِّي

إلى سبب وجودي قرة عيني سندي وعوني قوتي وشجاعتي مأمني وأماني عزتي حكمتي
ونصيحتي مصدر للإلهام ورمز للعطاء وموطن للراحة والسلام أباي

إلى من كبرت معهم ورافقوني سنين وشاركوني الأحزان والأفراح أحباب قلبي وانس روحي
بسمتي وسعادتي بهجتي فرحتي وملجئي أفضل رفقة وخير صحبة نعمة لا تضاهى بثمن
أخواتي

إلى من أعزني الله بوجودهم وأسعد أوقاتني بقربهم ضلعي الثابت وكتفي الذي لا يميل أخواي
إلى من تزهروا بهم أيامي نور حياتي أبناء إخوتي إسرء إباد تولين حفظهم الله.

إلى من ذكرهم قلبي ولم أذكرهم إلى كل من تمنوا لي النجاح لكل من شاركني هذه الفرحة من
قريب أو بعيد.

منال

شكر وتقدير

الحمد لله حمد الحامدين والشكر لله شكر الشاكرين الحمد لله الذي بفضلِه سَهَّلَ العسير وكُتِبَ التيسير انزاحت العقبات وأُنيرت الطرقات ونلنا الغايات وتحققت الأمنيات وأصبحنا خريجات

والصلاة والسلام على خير الخلق محمد نبي الرحمة وشمس الهدى وآله وصحبه ومن تلا
أما بعد، عملا بقوله صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" فإننا بكل ما
تحمل عبارات الشكر والتقدير من معاني نتوجه بجزيل الشكر إلى كل من الأستاذ سلخ محمد
لمين الذي تولى مهمة الإشراف علينا، حيث كان له الفضل الكبير في إنهاء هذا العمل
المتواضع بكل ما قدمه من توجيهات ومتابعة دقيقة لكل جزئيات الموضوع للوصول للهدف
المنشود.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق كل باسمه ومقامه على ما قدمه لنا من علم ومعرفة طيلة فترة
دراستنا، ونخص بالذكر أساتذة تخصص قانون عقاري الأستاذة (ة) بوساحة نجاه، محده جلول،
حويذق عثمان، شنوف بدر الدين، بجاق محمد، خلف فاروق، خلف بويكر...

كما نتوجه بالشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع.

إلى أساتذتنا من التعليم الابتدائي إلى الطور الثانوي.

إلى كل من ساندنا ولو بكلمة أو علمنا ولو حرف فكان له الفضل في وصولنا لهذا اليوم.

قائمة المختصرات

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ص: صفحة.

د.ط: دون طبعة.

د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

مقدمة

إن للملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الأفراد والدولة على حد سواء حيث أن لها وظيفة اجتماعية واقتصادية، كما أنها تخول صاحب العقار سلطة كاملة في استعماله واستغلاله والتصرف فيه، بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إذ تنقسم العقارات في الجزائر من حيث نظام ملكيتها إلى ثلاثة، أملاك وطنية وأملاك الخواص وأملاك وقفية، كما تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين هما: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، هاته الأخيرة إما تكون تابعة في الأصل للدولة أو مملوكة للخواص واكتسبتها الدولة إما من خلال عمليات الاقتناء بمقابل وذلك عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حق الشفعة أو عمليات الاقتناء المجاني عن طريق حصول الدولة على الهبات والوصايا والأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، وكذا الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والتركات الشاغرة والنوعين الأخيرين هما موضوع دراستنا هاته.

حيث سعى المشرع الجزائري لتنظيم هذا الصنف من الأملاك وحمايته وضمان استغلالها منذ فجر الاستقلال من خلال سنه للعديد من المراسيم والأوامر والقوانين المتتالية، بدءا بالأمر المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة الذي جاء للتكفل بالأملاك الشاغرة التي تركت دون استغلال غداة الاستقلال نتيجة مغادرة المعمرين للتراب الوطني، إذ عمدت الدولة إلى معالجة آثار الاستعمار السلبية من خلال بسط سيادتها على كامل الإقليم وإعادة بعث الاقتصاد الوطني عن طريق تحقيق المطالب الاجتماعية للمواطنين وحماية هذه الممتلكات من الاعتداءات والنهب بما يضمن استقرار حيازتها بيد الدولة على اعتبار أنها طريق من طرق اكتساب الملكية من طرف الدولة حسب ما نص عليه قانون الأملاك الوطنية هذا من جهة، ومن جهة أخرى من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وتجسيد الوظيفة الاقتصادية للملكية العقارية.

وعليه فقد عملت الدولة في فترة أولى على تسيير وإدارة الأملاك الشاغرة من أجل المحافظة عليها، وبموجب الأمر 102/66 تم الفصل في ملكية الدولة لهذه الأملاك، وبصدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية تم إعادة تنظيم هذا الموضوع ليشمل أصناف أخرى وتقرر إدراجها

ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وذلك بعد استيفاء الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها.

ومما سبق فإن أهمية هذا الموضوع تكمن في كونه مرتبط بحق الملكية العقارية الخاصة وحمايتها إذ يعتبر العقار اليوم ذو قيمة عالية للأفراد والمجتمع مما جعله محط اهتمام الجميع رغبة في الحصول عليه وجعل المؤسس الدستوري يكرس له حماية خاصة ولا يمكن الاستحواذ عليه إلا بموجب القانون، وعليه فإن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة يساهم في توظيف هذا المورد وتحقيق التنمية، كما أنه يعتبر مصدرا مهما لتوسيع الأملاك الخاصة للدولة دون الحاجة لوسائل الاقتناء الأخرى التي تكون بمقابل، مما جعل المشرع يسعى لتنظيم هذا النوع من الأملاك وتأطيره بشكل قانوني من أجل المحافظة عليه وحمايته من خطر الاستيلاء عليه، وذلك من خلال إدراجه ضمن أملاك الدولة الخاصة مروراً بجملة من الإجراءات التي أقرها كل من قانون الأملاك الوطنية والمراسيم اللاحقة له .

وإن الهدف المرجو من اختيارنا لهذا الموضوع هو إعطاء نظرة شاملة حول الأملاك العقارية الشاغرة وذلك من خلال البحث عن مفهومها مروراً بكل النصوص القانونية التي تحدثت عن الشغور منذ الحقبة الاستعمارية إلى غاية صدور قانون الأملاك الوطنية والمراسيم اللاحقة له، وكذا التعرف على الإجراءات المتبعة لإدراج هذا النوع من الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك طبقاً للمرسوم الجديد 427/12، وكذلك طرح الإشكالات القانونية التي يثيرها هذا الموضوع من الناحية الموضوعية والإجرائية ومحاولة اقتراح حلول لها وكذا إثراء المكتبة الوطنية بمزيد من البحوث حول هذا الموضوع.

أما في يخص الأسباب التي أدت لاختيار هذا الموضوع فهناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، ففيما يتعلق بالأولى فتتمثل في الرغبة في التعمق في هذا الموضوع ومعالجته بطريقة بسيطة، وكذلك اكتساب معارف جديدة من أجل إثراء الرصيد المعرفي للطالب أو القارئ خاصة بحكم تخصصنا في دراسة القانون العقاري. أما الثانية فنظراً لأنه من المواضيع الشائعة في أرض الواقع، وكذا لتسليط الضوء على كيفية معالجة المشرع لموضوع الأملاك العقارية الشاغرة.

كما أن أي بحث علمي لا يخلو من وجود صعوبات، وعليه فإن من أبرر الصعوبات التي واجهتنا في هذا الموضوع ندرة الكتب المتخصصة، وافتقار الكتب العامة من المعلومات الكافية

ذات الصلة بالموضوع، كما وجدنا صعوبة في الفهم القانوني الدقيق لبعض النصوص عند ترجمتها من اللغة الفرنسية إلى العربية، بالإضافة إلى الصعوبة في الحصول على بيانات دقيقة حول كيفية تطبيق هذا الإجراء في أرض الواقع.

وعليه نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تحقق النصوص القانونية المنظمة للأمالك الشاغرة التوازن المنشود بين حماية الملكية العقارية الخاصة وحق الدولة في ضم الأملاك الشاغرة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث استخدمنا المنهج الأول لتوضيح المفاهيم والمبادئ العامة المتعلقة بالأملاك العقارية الشاغرة، أما الثاني فاستخدمناه لعرض الإطار القانوني والإجرائي المنظم لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى مناهج أخرى مساعدة منها التاريخي وذلك لنتبع مختلف المراحل التي مرت بها الملكية العقارية الشاغرة نظرا لتعدد النصوص القانونية التي تناولت تنظيمها عبر فترات متعاقبة.

وعليه قسمنا عملنا هذا إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك العقارية الشاغرة والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، فتناولنا في المبحث الأول الإطار القانوني للأملاك المعمرين الشاغرة، أما الثاني فتناولنا فيه تغير مفهوم الشغور بصدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه للإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة، وهو الآخر قسمناه لمبحثين، حيث تضمن المبحث الأول إجراءات انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة، أما الثاني فتضمن المنازعات الناجمة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني
للأموال العقارية الشاغرة

عُرف مصطلح الأملاك الشاغرة في فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر حيث أطلقتها فرنسا على الأملاك التي تركها الباي والجالية التركية عند مغادرتهم لأرض الوطن بعد الاحتلال، وذلك من خلال القانون الذي أصدرته في 31 أكتوبر 1845 المتعلق بمصادرة أراضي المتغيبين بدون تصريح إذا تجاوزت فترة غيابهم ثلاثة أشهر، وهو نفس التوجه الذي طبقتة الحكومة الجزائرية على الأملاك العقارية الشاغرة من أجل حمايتها نتيجة مغادرة المعمارين أصحاب حقوق الملكية خشية الفوضى بسبب سعي الجزائريين لاستعادة هذه الحقوق هذا من جهة، ومن جهة أخرى لارتباط هذه الأملاك بالاقتصاد الوطني والتأثير عليه بالسلب، لذا سعت الهيئة التنفيذية إلى وضع أطر وأحكام لتنظيم الوضعية السائدة آنذاك.

وللوقوف عند مفهوم الشغور في النصوص القانونية المتعلقة به وكيفية تنظيم أملاك المعمارين الشاغرة فترة الاستقلال قبل صدور القانون المدني، سنتطرق للموضوع بالدراسة على النحو التالي: أولاً الإطار القانوني لأمالك المعمارين الشاغرة (المبحث الأول)، ثانياً تغير مفهوم الشغور بصدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإطار القانوني لأمالك المعمرين الشاغرة

بعد استقلال الجزائر والهجرة الجماعية للمعمرين بقيت العديد من الأملاك العقارية، والتي كانت تشكل أهم موارد الاقتصاد آنذاك بما فيها من أراض فلاحية ومؤسسات اقتصادية وحرفية....، ونظرا لاختلال التوازن الاقتصادي الجزائري بسبب عدم استغلال تلك الأملاك والفراغ المؤسساتي الذي كان يهدد كيان الدولة في تلك الفترة، اضطرت الحكومة الجزائرية إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية والمتعلقة باستغلال وتسيير هذه الأراضي التي تكفل أيضا حمايتها، وبالتالي حماية السيادة الوطنية وتكريس الاستقلال الوطني.

وفي سبيل الإحاطة بالموضوع سيتم التطرق إلى مفهوم أملاك المعمرين الشاغرة (المطلب الأول)، والتصرف في أملاك المعمرين الشاغرة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم أملاك المعمرين الشاغرة

سعت السلطة الوطنية إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالشغور بصفة تدريجية من أجل تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة في تلك الفترة، إلا أن هذه النصوص لم تثبت فعاليتها في تنظيمها، ما جعل هذه الأخيرة تتدارك الوضع بإصدارها للأمر 102/66 الذي جاء ليسد الفراغ التشريعي إلى حين صدور القانون المدني.

وانطلاقا مما سبق يستدعي أن نبحث عن مدلول الشغور في هذه النصوص التي صدرت في تلك الفترة تباعا كآتي:

الفرع الأول: تعريف الشغور وإجراءات حصر الأملاك الشاغرة قبل صدور الأمر 102/66

سنعرج على مدلول الشغور في النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة غداة الاستقلال، ولكن قبل التطرق لمدلوله في القانون من الضروري التوقف عند مدلوله اللغوي والاصطلاحي، وهما كما يلي:

الشغور لغة: يقال شغرت الأرض والبلد أي خلت من الناس ولم يبق بها أحد يحميها ويضبطها. وبالتالي فإن الشغور يعني الخلو والفراغ.¹

¹ ابن منظور محمد بن مكرم، لسان العرب، الجزء الرابع، دار صادر، بيروت، د ت، ص 117.

أما الشغور اصطلاحاً: فهو الفترة التي تبقى فيها وظيفة أو تكليف أو ملكية ما شاغرة بمعنى أن تبقى مؤقتاً دون صاحب، غير مشغولة أو خاوية.¹

بعد ذلك، نبحث عن التعريف القانوني للشغور من خلال النصوص القانونية التالية:

إن أول إجراء تدخلت به الهيئة التنفيذية هو الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأماكن الشاغرة.²

وما يلاحظ من خلال هذا الأمر أنه لم يُعرّف شغور الأماكن العقارية وإنما حدد هذه الأخيرة في العقارات والمنقولات التي لم يتم استعمالها واستغلالها من طرف صاحبها لمدة شهرين فأكثر.

كما ذكر أنه يمكن للسلطات الإدارية أن تقوم بمصادرة المحلات السكنية الشاغرة لمدة تجاوزت شهرين، من أجل تخصيصها لأشخاص ليس لديهم سكنات وذلك في مهلة ثلاثين يوماً من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، إلا أنه استثنى من المصادرة الأماكن التي تركها صاحبها بمبرر كالإجازة المنتظمة طيلة مدة هذه الإجازة ونفس الشيء بالنسبة للأماكن التي خصصت لاستخدامها من قبل شخص من أجل القيام بوظيفة عامة أو خاصة على الأراضي الجزائرية كلف بها قبل 01 جانفي 1962.³

ومن باب الإشارة لا يفوتنا أن نذكر أنه في نفس السنة تم صدور المرسوم رقم 561/62 المؤرخ 21 سبتمبر 1962، إذ تضمن إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأماكن الشاغرة والذي عدل وتُتم بالمرسوم رقم 100/63،⁴ حيث غير هذا الأخير تسمية المكتب السابق الذكر

¹ عوادي أمينة، التركات الشاغرة كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التليسي بتبسة، 2020/2019، ص 8.

² الأمر رقم: 20/62، المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 07 سبتمبر 1962. (النسخة الفرنسية).

³ بوشري مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2010، ص 13 وما بعدها.

⁴ المرسوم رقم: 561/62، المؤرخ في 21 سبتمبر 1962، المتضمن إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 23 سبتمبر 1962، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم: 100/63، المؤرخ في 04 أبريل 1963، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة في 05 أبريل 1963. (النسخة الفرنسية).

وأُطلق عليه اسم المكتب الوطني لتنشيط القطاع الاجتماعي، إذ يقوم بدوره المتمثل في مراقبة إدارة وتسيير الممتلكات الشاغرة.

وفي هذا الإطار كذلك صدر المرسوم رقم 2/62 في 22 أكتوبر 1962 والمتضمن إنشاء لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة،¹ الذي جاء بنظام التسيير الذاتي للمؤسسات الزراعية التي تركها المعمرون، لتُسير من طرف عمال هذه المؤسسات.²

إذ نص على أن يتم إدارة وتسيير أي مؤسسة زراعية يزيد عدد عمالها على عشرة أشخاص من قبل لجنة مكونة من ثلاثة أعضاء يتم انتخابهم من طرف جميع العمال الذين يعملون فيها، كما يتم تعيين رئيس لهذه اللجنة من بين أحد أعضائها ليقوم بمهام المدير العام من أجل إدارة هذه المؤسسة.³

كما تجذر الإشارة إلى أن حالة الفوضى التي تعرضت لها البلاد نتيجة إبرام المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين والجزائريين فترة الاستقلال، دفعت بالسلطة الجزائرية لإصدار المرسوم رقم 3/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتعلق بتنظيم المعاملات والبيوع والإيجارات في الأموال المنقولة وغير المنقولة،⁴

حيث نصت المادة 01 منه على ما يلي: "يُحظر إجراء جميع المعاملات والبيوع والإيجارات أو التملك أو التأجير للأموال المنقولة والعقارية، باستثناء ما يتم منها لمصلحة السلطات العامة أو لجان الإدارة المعتمدة من السلطات العامة.

¹ المرسوم رقم: 2/62، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، المتضمن إنشاء لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 26 أكتوبر 1962. (النسخة الفرنسية).

² مسعي مراد، قواعد تحصيل إيرادات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص المالية العامة والتشريع الضريبي، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي على بالبيدة، 2020/2019، ص 26.

³ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، التنظيم القانوني للأمالك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، ص 13.

⁴ المرسوم رقم: 3/62، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن تنظيم المعاملات والبيوع والإيجارات في الأموال المنقولة وغير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 26 أكتوبر 1962. (النسخة الفرنسية).

تعد العقود والاتفاقيات المبرمة منذ 01 جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها، خلافا لأحكام هذه المادة باطلة ولاغية. ومع ذلك فإن العقود والاتفاقيات المبرمة لتجديد أو تمديد عقود الإيجار أو التبعية أو التنازل المبرمة قبل 01 جويلية 1962 تعتبر مرخصة وسارية المفعول".

حيث يجب على الذين أبرموا عقود تخص المعاملات المحددة في المادة 01/01 من نفس الأمر دائما أن يصرحوا بها لدى البلدية التي يقع في دائرتها العقار محل العقد في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية وإلا تقع المعاملة تحت طائلة البطلان.¹

وكذا بخصوص هذا الموضوع صدر المرسوم رقم 38/62 المؤرخ في 23 نوفمبر 1962 والمتضمن إنشاء لجان التسيير في الشركات الصناعية أو الحرفية أو المنجمية الشاغرة،² حيث تبين أنه يتشابه في أحكامه مع المرسوم 2/62 إلا أن الأول يخص الشركات الصناعية والحرفية والمنجمية، وهذا الأخير يخص المؤسسات الزراعية.

كما لجأت السلطة الجزائرية في هذا المجال والمتعلق بالأمالك العقارية الشاغرة إلى إصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي،³ فحسب هذا النص تطبق أحكام القانون الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، حيث بقي مطبقا إلى غاية 1975، مما يعني أنه كان هناك ازدواجية في تطبيق النصوص القانونية فمن ناحية تسري أحكام القانون 157/62 وبالتالي المادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي ومن ناحية أخرى النصوص الصادرة في تلك الفترة.

ومن خلال ذلك نجد مفهوم شغور الأملاك العقارية في النصوص القانونية السابقة يختلف عن مفهومها في القانون المدني الفرنسي الوارد في المادتين 539 و713، فحسب ماورد فيهما فإن الأملاك العقارية الشاغرة هي الممتلكات التي ليس لها مالك أو تلك التي مات أصحابها

¹ لعشاش محمد، "موقف مجلس الدولة من إلغاء العقود المحررة خلافا لأحكام المرسوم رقم 03/62 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 05، العدد 01، جامعة المدية، 2019، ص 17.

² المرسوم رقم: 38/62، المؤرخ في 23 نوفمبر 1962، المتضمن إنشاء لجان التسيير في الشركات الصناعية أو الحرفية أو المنجمية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة في 23 نوفمبر 1962. (النسخة الفرنسية).

³ الأمر رقم: 157/62، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة في 11 جانفي 1963. (النسخة الفرنسية).

وليس لهم ورثة، بينما الشغور في النصوص الصادرة عن الهيئة التنفيذية المؤقتة فصاحب الحق معروف لكنه غائب أي غير موجود في الجزائر.

وهذا التعارض جعل الملاك الأوروبيين أصحاب الأملاك العقارية الشاغرة الذين غادروا الأراضي الجزائرية يطالبون باسترجاع أراضيهم،¹ كما استندوا في ذلك على المادة 12 من اتفاقية إيفيان التي جاءت صياغتها كما يلي: "تكفل الجزائر داخل أراضيها بدون أي تمييز التمتع التام بالحقوق الموروثة كما كانت قبل تقرير المصير ولن يحرم أحد من هذه الحقوق إلا إذا حصل على التعويض الكافي المحدد من قبل".²

كما صدر المرسوم 64/63 المؤرخ في 18 فيفري 1963 والمتعلق بتحديد التعويض عن إشغال المحلات السكنية والمهنية التي تعتبر شاغرة،³ إذ ألزم كل شاغل للعقارات السكنية أو ذات الطابع المهني الشاغرة دون سند ملكية أو إيجار بدفع تعويض يختلف حسب تصنيف المحل، بحيث نص المرسوم على كيفية تقديره.⁴

واستدراكا للنقائص التي وردت في تلك الفترة صدر المرسوم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة،⁵ بحيث يعتبر هذا الأخير بمثابة النص الأساسي لتنظيم مسألة الأملاك الشاغرة، إذ نصت المادة 15 منه أنه تلغى كل الأحكام المخالفة له، كما حدد بدقة مجال تطبيق الشغور ومعاييرها.....، فمجال تطبيقه يشمل الشركات والمؤسسات ذات الطابع

¹ القطبي محمد، "الإطار المفاهيمي للأمالك الشاغرة في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 02، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2022، ص 448.

² بن خدة بن يوسف، اتفاقيات إيفيان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2002، دت، ص 107.

³ المرسوم رقم: 64/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتعلق بتحديد التعويض عن إشغال المحلات السكنية والمهنية التي تعتبر شاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 31 مارس 1962. (النسخة الفرنسية).

⁴ خمخام فاطمة الزهراء ويونسي فاطمة، الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014، ص 10.

⁵ المرسوم رقم: 88/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 22 مارس 1963. (النسخة الفرنسية)، الملغى بموجب المرسوم رقم: 278/80، المؤرخ في 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 88/63، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 02 ديسمبر 1980. (النسخة الفرنسية).

الصناعي، الزراعي، التجاري، المهني وكذا الحرفي والمنجمي والفلاحي باستثناء المصالح الوزارية والصيدلانية، المحلات ذات الطابع السياحي.¹

فقد نصت المادة 01 منه على: "تعتبر أملاكاً شاغرة كل مؤسسة ذات طابع صناعي أو تجاري، وذات الصبغة الصناعية أو المالية أو المنجمية، وكذلك الاستغلالات الزراعية واستغلال الغابات وهي كما يلي:

- ما كان منها محلاً لملاحظة الشغور عند نشر المرسوم الحالي، أو كان منها متوقفاً عن النشاط أو غير مستثمر بصفة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.

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

ولقد أضاف المرسوم بعض الأسباب المشروعة لعدم الاستغلال مثل: حالة العطل القانونية أو الإغلاق الموسمي المعتاد، عجز المدير بديناً سواء بسبب المرض أو الوفاة بشرط ألا تزيد مدة عدم الاستغلال شهر.²

كما تناول المرسوم في الباب الثاني منه حكم العقارات والمباني وأجزاء المباني حيث نص على أن العقارات والمباني التي كانت خالية قبل نشر المرسوم في الجريدة الرسمية تعتبر شاغرة وكذا العقارات والمباني التي لم يشغلها أصحابها لمدة شهرين متتاليين من تاريخ 01 جويلية 1962 أو تلك التي توقف ملاكها عن المطالبة بالحقوق أو تنفيذ الالتزامات المتعلقة بها باعتبارهم ملاك لمدة تزيد عن شهرين منذ الفاتح جويلية 1962.³

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 20 وما يليها.

² تُراجع المادة 03 من المرسوم رقم: 88/63.

³ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مصادر اكتساب الأملاك العقارية للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018/2019، ص 72.

وفي هذا الصدد صدر المرسوم 95/63 في 22 مارس 1963 المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية والأراضي الزراعية الشاغرة،¹ حيث حدد شكل وكيفية سير لجان تسيير هذه المؤسسات وهيكلتها.²

وإضافة إلى المراسيم السابقة الذكر والمتعلقة بالأمالك الشاغرة فقد صدرت مراسيم استثنائية ترتبط بهذا الخصوص، والمتمثلة في:

المرسوم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي من شأن طريقة اقتنائها أو إدارتها أو استغلالها أو استعمالها أن تخل بالنظام العام أو بالسلم الاجتماعي.³

وكذا لتوسيع نطاق الأملاك الشاغرة صدر المرسوم 276/63 في 26 جويلية 1963 والمتعلق بالممتلكات المنهوبة والمحجوزة من قبل الإدارة الاستعمارية.⁴

وكذلك صدر المرسوم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتعلق بإعلان الممتلكات الزراعية المملوكة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ملكا للدولة.⁵

كما تدخلت السلطة الجزائرية بموجب المرسوم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 بإنشاء لجنة لمصادرة ممتلكات الأشخاص الذين يضررون بمصالح الثورة الاشتراكية.⁶

¹ المرسوم رقم: 95/63، المؤرخ في 22 مارس 1963، المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية والأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في 29 مارس 1963. (النسخة الفرنسية).

² بلعالية ميلود وعيساني محمد، "صدى تأميم الأملاك الشاغرة في الجزائر، مارس 1963 في جريدة لوموند الفرنسية"، المجلة التاريخية الجزائرية، المجلد 05، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، ص 876.

³ المرسوم رقم: 168/63، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي من شأن طريقة اقتنائها أو إدارتها أو استغلالها أو استعمالها أن تخل بالنظام العام أو بالسلم الاجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 14 ماي 1963. (النسخة الفرنسية).

⁴ المرسوم رقم: 276/63، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بالممتلكات المنهوبة والمحجوزة من قبل الإدارة الاستعمارية، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في 29 مارس 1963. (النسخة الفرنسية).

⁵ المرسوم رقم: 288/63، المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المتعلق بإعلان الممتلكات الزراعية المملوكة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ملكا للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة في 04 أكتوبر 1963. (النسخة الفرنسية).

⁶ المرسوم رقم: 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964، المتعلق بإنشاء لجنة لمصادرة ممتلكات الأشخاص الذين يضررون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة في 04 سبتمبر 1964. (النسخة الفرنسية).

ووفقا لما سبق التطرق له من خلال النصوص القانونية الصادرة غداة الاستقلال نخلص أنه هناك تنوع في العناصر المكونة لمعيار شغور الملكية العقارية ويعود ذلك إلى كثرة شغور الأملاك العقارية ووضعية البلاد في تلك الفترة.¹ بحيث اعتبر البعض أن التصريح بالشغور مجرد إجراء تحفظي لإدارة وتسيير الأملاك العقارية الشاغرة وليس انتقالا للملكية، وهناك من يرى أن ملكية هذه العقارات بقي معلقا أو بمعنى أصح لم يحدد مآلها إلى حين صدور نص يفصل في ذلك.²

الفرع الثاني: تعريف الشغور في ظل الأمر 102/66 والنصوص اللاحقة له

بعدما أثير جدل حول تحديد مآل العقارات الشاغرة المنصوص عليها في النصوص السابقة، صدر الأمر 102/66 في 06 ماي 1966 والمتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة،³ ليزيل اللبس حيث نص صراحة في المادة 01 منه على انتقال ملكية العقارات الشاغرة إلى الدولة، وتم ضم أغلب الأملاك الشاغرة في ملكية الدولة بقوة القانون.⁴

كما يجب الإشارة إلى أنه في 1980 صدر المرسوم التنفيذي 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 والمتعلق بإلغاء المرسوم 88/63،⁵ فتم بموجبه إلغاء جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما أحكام المرسوم 88/63.⁶

¹ مصاحبة محمد وزرقان صبرينة، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، 2016/2017، ص ص 18-19.

² القطبي محمد ودناقير علي، الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013/2014، ص 17.

³ الأمر رقم: 102/66، المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادرة في 06 ماي 1966.

⁴ العروسي حليم ومحمد جلول، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة يحي فارس، المدية، 2017، ص 108.

⁵ المرسوم رقم: 278/80، المؤرخ في 29 نوفمبر 1980، المتعلق بإلغاء المرسوم 88/63، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 02 ديسمبر 1980.

⁶ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 73.

إلا أنه يستثنى من الإلغاء القرارات الصادرة طبقاً لأحكام المرسوم 88/63 خلال الفترة السابقة لصدور المرسوم 1.278/80¹

ومن المهم التذكير بأن المشرع في 2010 أصدر القانون رقم 09/09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010،² وذلك نتيجة لجوء المعمرين إلى القضاء وطعنهم في قرارات الشغور على أساس عدم شهر هذه القرارات، حيث تضمن حل لهذا الإشكال في المادة 42 منه والتي فرضت على المحافظين العقاريين تحيين بيانات العقارات الشاغرة التي آلت ملكيتها إلى الدولة، ف جاء نصها كما يلي: "تُظهر مجموعة الوثائق المسوكة على مستوى المحافظات العقارية من التأشيرات التي فقدت حداثتها نتيجة أيلولة ملكية بعض الأملاك العقارية للدولة تبعاً لتدابير تأميم أو تحويل للدولة أو تخلي بعض الملاك عن عقاراتهم".³

كما يرافقه الأمر 01/10 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2010،⁴ بحيث ورد في إحدى مواد نفس المضمون تقريبا الذي جاءت به المادة السابقة الذكر من القانون 09/09، فنصت على إبطال المعاملات العقارية المبرمة من قبل ملاكها الأصليين على العقارات التي آلت ملكيتها للدولة.⁵

وبعد الحديث عما ورد في النصوص القانونية المنظمة لموضوع الشغور، يستنتج أنه لم تعرف الشغور وإنما نصت على معايير تدل على ذلك.⁶

¹ تُراجع المادة 02 من المرسوم رقم: 278/80.

² القانون رقم: 09/09، المؤرخ في 30 سبتمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2009.

³ حاجي نعيمة، "أملاك المعمرين الشاغرة في ظل القانون والقضاء الجزائريين"، مجلة أفاق للبحوث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022، ص 369.

⁴ الأمر رقم: 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 29 أوت 2010.

⁵ تُراجع المادة 42 من الأمر رقم: 01/10 المذكور أعلاه.

⁶ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 15.

ومن خلال ما تم استعراضه سابقا يتضح أن للملك الشاغر شروط نص عليها المرسوم 88/63 باعتباره النص الأساسي في تنظيم مسألة شغور الممتلكات، حيث تتمثل هذه الشروط في:

- التوقف عن النشاط: حيث يجب لاعتبار المال شاغرا أن يكون مالكة متوقفا عن ممارسة نشاطه أو يمارسه بصورة غير طبيعية وبدون مبرر شرعي، وذلك منذ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية أو بعده.

كما أنه وفق هذا المرسوم دائما تعتبر العقارات شاغرة إذا لم تشغل لمدة شهرين منذ أول جويلية 1962 أو لم يلتزم مالكيها بتنفيذ التزاماتهم أو المطالبة بحقوقهم لمدة تجاوزت شهرين منذ الفاتح جويلية 1962.¹

- صدور قرار من المحافظ (الوالي): فيجب للتصريح بالشغور إضفاء على هذا الإجراء شكلية معينة، والمتمثلة في إصدار قرار من الوالي المختص إقليميا، إلا أنه قبل صدور المرسوم 88/63 في الجريدة الرسمية كان هذا الإجراء يصدر من طرف الإدارة عن طريق رسالة أو وثيقة عادية ممضاة من طرفها أو محضر معاينة.²

المطلب الثاني: التصرف في أملاك المعين الشاغرة

من أجل حماية الممتلكات العقارية الشاغرة وتفعيل دورها باشرت الحكومة الجزائرية مجموعة من الإجراءات التي تكفل ذلك، والتي اختلفت باختلاف النصوص القانونية التي نصت عليها، وذلك ما سنعرض عليه في الفرع الأول إضافة إلى التطرق للهيئات الفاعلة في ذلك. وتبعا لذلك سنستعرض في الفرع الثاني الآثار المترتبة عن ذلك والمنازعات الناجمة.

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 48.

² بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، أحكام أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018/2019، ص ص 16-17.

الفرع الأول: مآل أملاك المعمرين الشاغرة

سعت الدولة الجزائرية منذ 1962 إلى تطير الأملاك العقارية الشاغرة بالعديد من النصوص القانونية والتي كانت تهدف بالدرجة الأولى إلى حماية الملكية العقارية من خلال تسييرها وإدارتها بغية تحقيق نتائج إيجابية على مختلف المستويات، سواء من حيث التخفيف من آثار الاستعمار أو توفير ظروف معيشية أفضل.¹ إلى أن جاءت مرحلة ضمها إلى أملاك الدولة بموجب نص وحيد وهو الأمر 102/66 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، إلا أن هذا الأخير لم ينص على أي إجراء قانوني لضم هذه الممتلكات في ملكية الدولة بل تم ذلك بقوة القانون، كما لم يُحدد تصنيفها القانوني بعد انتقالها إلى الدولة.² وتتمثل هذه الممتلكات في الأراضي التي تخلى عنها المعمرون الفرنسيون والوطنيون الجزائريون باختلاف أنواعها.³

وانطلاقاً مما سبق سنتناول الإجراءات التي اعتمدها المشرع لحماية الأملاك العقارية الشاغرة إضافة إلى التطرق للهيئات التي أشرفت على هذه العملية، وذلك على النحو التالي:

أولاً: إجراءات تعيين العقارات الشاغرة

فاستناداً إلى الأمر 20/62 تُعين العقارات الشاغرة التي تزيد مدة شغورها عن شهرين بموجب قرار من المحافظ، كما تتم مصادرتها من قبل المحافظين بعد 30 يوماً من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية دون اشتراط التقيد بإجراءات الإعلان والنشر المسبق.⁴

كما صدر المرسوم 03/62 الذي يهدف إلى منع كل المعاملات على الممتلكات العقارية الشاغرة بسبب انتشار المعاملات المشبوهة بين الجزائريين والمعمرين عبر البحار، مما أدى إلى تأخر عملية جرد شغور الأملاك العقارية إلى غاية 1965.⁵

¹ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 365.

² مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 39.

³ بوتوقة ياسين وأقطي الياس، مرجع سابق، ص 65.

⁴ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 38.

⁵ عباد آمال، الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، 2021/2020، ص 18-19.

وكذا حسب المرسوم 88/63 فإنه تتم معاينة العقارات الشاغرة بموجب قرار يصدره المحافظ بعد نشره في الجريدة الرسمية في أجل 15 يوما من تاريخ صدوره، مع إمكانية الطعن في القرار محل إعلان الشغور أمام قاضي الاستعجال خلال أجل أقصاه شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وإلا يصبح نهائيا بعد انتهاء مدة الاستئناف دون اعتراض أو رفض هذه الاعتراضات.¹

ثانيا: الهيئات المتدخلة في عملية تحديد العقارات الشاغرة

فبمغادرة الرؤساء الأوروبيين للبلاد تُركت الفرصة للعمال للاستيلاء على الأراضي الشاغرة التي يعملون فيها، مما نتج عن ذلك تسنم المحافظ (الوالي حاليا) لمهمة تنظيم الأملاك الشاغرة وذلك ما نصت عليه النصوص الصادرة عادة الاستقلال، إذ أصبح هو الهيئة الوحيدة المكلفة بصلاحيات تنظيم العقارات الشاغرة باعتباره وكيل الدولة ومندوب للحكومة وكذا ممثل لكل وزير.²

بحيث أقر المرسوم 20/62 ذلك من خلال نصوصه حين أسند له مهمة جرد وإحصاء هذه الأملاك من أجل حمايتها والمحافظة عليها. وهو نفس المبدأ الذي جاء به المرسوم 88/63 الذي نص على أن التصريح بالشغور يكون بقرار من المحافظ.³ كما مُنح للوالي بموجب المرسوم 3/62 سلطة إبطال المعاملات التي نص عليها المرسوم، في حين خول له المرسوم 168/63 صلاحية وضع الممتلكات الذي حددها تحت الحماية.⁴

الفرع الثاني: آثار انتقال أملاك المعمرين الشاغرة للدولة والمنازعات الناجمة عنها

يعتبر إعلان الشغور المرحلة الأولى لانتقال العقارات التي كانت تحت سيطرة الاحتلال الفرنسي إلى الدولة الجزائرية⁵ بحيث ترتب عن ذلك آثار قانونية ونزاعات سيتم التطرق إليها كالآتي:

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 67.

² نفس المرجع، ص ص 68-69.

³ بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 43.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 69.

⁵ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 40

أولاً: الآثار المترتبة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة

يمثل الشغور وضعاً قانونياً وواقعياً ظهر نتيجة تخلي المعمرين عن أراضيهم، مما رتب آثاراً قانونية،¹ سنتناولها فيما يلي:

1- الحق في العودة إلى الملك

طبقاً لأحكام الأمر 20/62 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة وخاصة المادة 12 منه، فإن للملاك الشرعيين الحق في استعادة أراضيهم. حيث ذكرت المادة 18 منه على أنه يتم إخطار أصحاب العقارات بحقهم في إعادة استغلال ملكهم في أجل 30 يوماً من نشر القرار في الجرائد اليومية للأراضي الوطنية وحتى الفرنسية. والتي يتم استرجاعها من الدولة بعدما أوكلت لها مهمة تسييرها.²

2- بقاء حق الملكية للمالك

من خلال تحليل النصوص القانونية السابقة الذكر يتبين أنه بالرغم من بقاء حق الملكية للمالك إلا أنه مقيد في ممارسته لهذا الحق.

فاستناداً لما ورد في المرسوم 2/62 السابق الذكر، يتضح أن المالك مقيد في سيطرته على ممتلكاته بحيث أنه في حالة عودته للمؤسسة الزراعية التي كانت تُدار من قبل لجنة التسيير فإن قرار إعادة إدماجه لا يكون تلقائياً بل يعود إلى السلطة الولائية التي تحدد شروط إعادة دمجها في ممتلكاته، وكذا في حالة عودة المالك فإن لجنة التسيير تبقى تشاركه في إدارة ملكه.

¹ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 77.

² بن عبدون ليندة وأويدير صونية، مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، 2014/2013، ص 31.

وطبقا للمرسوم 3/62 فقد قُيد أصحاب العقارات الشاغرة من إبرام العقود على هذه الممتلكات باستثناء المعاملات التي تكون لمصلحة السلطات العامة أو اللجان المعتمدة لها، ومما سبق يستنتج أنه لم يتبقى للمالك سوى سلطتي الاستعمال والاستغلال.¹

ومن خلال المرسوم 88/63 نجد أن المادة 12 منه تنص على أنه لا يمكن التنفيذ على الأملاك التي صُرح بشغورها للوفاء بالتزامات سابقة لتاريخ إعلان الشغور من أجل ضمان الإدارة والتسيير من قبل الدولة،² كما يمنح هذا المرسوم الحق للمدينين للتنفيذ على أموال الدائن الأخرى غير الشاغرة.³

وبناء على ما سبق بيانه في النصوص المذكورة يتضح أن أيلولة الملك الشاغر إلى الدولة في الفترة من 1962 إلى 1966، كان مجرد إجراء مؤقت من أجل التسيير والإدارة بهدف حماية هذه الممتلكات.⁴ لكن بصدور الأمر 102/66 تم حل مشكلة مالك الأملاك العقارية الشاغرة وذلك من خلال النص صراحة على انتقالها للدولة، وبالتالي أصبح انتقال الملكية للدولة قطعيا ونهائيا.⁵

ثانيا: المنازعات الناجمة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة

إن الإجراءات التي اتبعتها الدولة من أجل تحويل ملكية العقارات الشاغرة إلى ملكيتها بموجب الأمر 102/66، أو حتى الإجراءات التي قامت بها لإعلان الشغور، أدت إلى بروز العديد من النزاعات وكثرة الدعاوى ضد الدولة، لذا سنتناول ذلك فيما يأتي:

1- المنازعات الناشئة نتيجة إبرام عقود من طرف المعمرين لفائدة الجزائريين غداة الاستقلال

نشأت العديد من المنازعات التي تخص العقارات الشاغرة نتيجة إقدام بعض المعمرين قبيل مغادرتهم للأراضي الجزائرية، على إبرام عقود لفائدة الجزائريين سواء كانت وعود بالبيع أو

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 52.

² بن عبدون ليندة وأويدير صونية، مرجع سابق، ص 33.

³ تُراجع المادة 13 من المرسوم رقم: 88/63.

⁴ بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 22.

⁵ بن عبدون ليندة وأويدير صونية، مرجع سابق، ص 33.

وصايا بهدف تقادي شغور ممتلكاتهم واستحواذ الدولة عليها وفقا للتشريعات التي صدرت غداة الاستقلال. لذا منع المشرع هذه المعاملات بأثر رجعي بداية من الفاتح جويلية 1962، إذا لم يتم التصريح عليها في البلدية مكان تواجد العقار خلال أجل 15 يوما من نشر المرسوم في الجريدة الرسمية بمقتضى المرسوم 3/62، ذلك ما اعتمد عليه القضاء في إصدار قراراته بحيث قضى ببطلان بعض العقود وأقر صحة الأخرى.¹

ومثال ذلك قرار المحكمة العليا رقم 81693 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1991 والذي جاء في إطار دعوى تتعلق بوعد بيع عقار صدر من معمرة فرنسية إلى جزائري بعد الاستقلال، حيث اعتبر أن جميع المعاملات العقارية الخاصة بالفرنسيين المعمرين والتي أبرمت بعد تاريخ 01 جويلية 1962 باطلة عملا بالمادة الأولى من المرسوم 3/62.

إذ استندت المحكمة العليا في قرارها على أن أن قضاة الموضوع قد أخطئوا في تطبيق القانون لأنهم سكتوا على اختلاس ملكية عقارية تعود للدولة بموجب القانون، كما تمسكت بأن ملف الدعوى لم يحال على النائب العام طبقا لأحكام المادة 141 من ق إ م إ لتمكين المدعي من تقديم طلباته.

وقد تمسك الطاعن الممثل لديوان الترقية والتسيير العقاري ببطلان الوعد بالبيع نتيجة مخالفته للنصوص القانونية وخاصة المرسومين 3/62 و 15/64 اللذان أكدا على منع بيع أملاك المعمرين إلا إذا قامت الدولة بتحريات وقدمت شهادة عدم الشغور.

وفي هذا القرار تقيدت المحكمة العليا بأحكام الأمر 3/62، والمواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من ق إ م إ..... إلخ.

وبناءً على ما سبق، قررت المحكمة العليا قبول الطعن شكلا وموضوعا ونقض القرار المطعون فيه الصادر من مجلس قضاء قالمة، كما أمرت بإحالة القضية والأطراف إلى مجلس

¹ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 370.

قضاء عناية للفصل فيها من جديد بتشكيلة قضائية جديدة. وبالتالي يُستخلص أن هذا القرار يتماشى مع المنظومة القانونية الجزائرية.¹

كما تجدر الإشارة إلى أن الدعاوى التي يرفعها المستعمرون الفرنسيون للمطالبة باسترجاع ممتلكاتهم استنادا إلى عدم شهر العقود التي أبرموها في السابق، تُرفض نظرا لعدم الاعتداد بها كسندات مثبتة للملكية.

أما بالنسبة للجزائريين الذين يحوزون عقود وعد بالبيع أو وصايا نتيجة اتفاقهم مع المستعمرين، والذين يشغلون العقارات محل هذه العقود دون صدور قرارات تصرح بشغورها، فعليهم اللجوء إلى القضاء من أجل إتمام إجراءات الوعد بالبيع أو تنفيذ الوصية، باعتبارهم يشغلون عقارات آلت للدولة بمقتضى الأمر 102/66 بحسن نية.

لكن فيما يتعلق بالأشخاص الذين يقدمون عقود وعد بالبيع أو وصايا أثناء إجراءات المسح أو التحقيقات الميدانية، فإنه يتم التأكد من وضعية شغور هذه العقارات، فإذا ثبت ذلك تؤول ملكيتها إلى الدولة رغم حسن نية شاغليها مع منحهم فرصة تملكها عن طريق التنازل.²

2- المنازعات المتعلقة بحالات الشغور القانوني

يقصد بالشغور القانوني أن هناك قرارات صدرت من الجهات المختصة وفقا لما يقتضيه القانون، غير أن هذه القرارات كانت محل طعن في عدة حالات:

أ- الطعن في حجية قرارات الشغور

قد برزت العديد من المنازعات بشأن مدى مشروعية قرارات التصريح بالشغور استنادا إلى انعدام إجراء الشهر العقاري،³ إلا أنه قبل الخوض في ذلك، سيتم التطرق للمنازعات التي خضعت لإجراءات خاصة:

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 81693، المؤرخ في 23 أكتوبر 1991، قضية (ديوان الترقية والتسيير العقاري ضد ح ع)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، سنة 1993، ص 36 وما يليها.

² حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص ص 371-372.

³ نفس المرجع، ص 368.

حيث ورد في المرسوم 88/63 أن الطعن في مدى صحة قرارات الشغور يكون من طرف صاحب المؤسسة الشاغرة ضد عامل العمالة ممثلاً للدولة، أمام القاضي الاستعجالي خلال الشهرين التاليين لنشر قرار الشغور في الجريدة الرسمية، وفي حال مرور المدة المنصوص عليها دون اعتراض أو رفضه يصبح قراراً نهائياً.

ولكن يُنتقد هذا المرسوم في فكرة سلطة القاضي الاستعجالي للفصل في حجية قرار الشغور نظراً لمخالفته لقاعدة أساسية في الاختصاص والمتمثلة في اختصاص هذا الأخير بالحكم بتدابير مؤقتة دون المساس بأصل الحق الذي هو من اختصاص قاضي الموضوع.¹

وبعد تناول الجوانب المشار إليها أعلاه، يُستلزم الرجوع إلى ما تم طرحه سابقاً فيما يخص الدعاوى المرفوعة من طرف المعمرين والمتعلقة بالطعن في حجية قرارات الشغور سواء كانت قرارات تصريح بالشغور أو إدماج الملك الشاغر في ملكية الدولة بموجب الأمر 102/66، تأسيساً على سبب انعدام إجراء الشهر الذي تم استغلاله كمنفذ قانوني لاسترجاع أملاكهم العقارية نظراً لعدم نص المشرع على ذلك في نصوصه القانونية الصادرة في الستينات لأنه كان يكفي بصدور هذه القرارات في إطار قانوني وفقاً لما تنص عليه النصوص القانونية. وهو ما تنبه إليه المشرع لاحقاً حيث تم تدارك النقص فيما بعد بمقتضى المادة 42 من القانون 09/09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 المتناول في الفصل الأول.²

كما نصت المادة 42 من الأمر 01/10 على فرض عقوبات ضد كل من يتعدى على الأملاك العقارية التي آلت ملكيتها إلى الدولة وذلك من خلال القيام بأي شكل من أشكال التصرف غير المشروع فيها، وكذا على كل من يعرقل أعمال السلطات الإدارية في نقل ملكية هذه الأملاك واسترجاعها وفقاً للقانون.³

¹ القطبي محمد ودناقير علي، مرجع سابق، ص 92.

² حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 369.

³ تُراجع المادة 42 من الأمر رقم: 01/10.

ب - حالة إلغاء الشغور بموجب قرار قضائي

قد يُلغى قرار شغور الأملاك العقارية التي تقرر شغورها، إثر لجوء المعمارين أو ورثتهم إلى القضاء للطعن في هذه القرارات واسترجاع ممتلكاتهم، بما في ذلك العقارات التي تنازلت عنها الدولة لمواطنيها¹ بناءً على القانون 01/81²، وذلك متى ثبت أن أصحابها لم يغادروا التراب الوطني أو قدموا مبررات قانونية لمغادرتهم.

ومن الجدير بالذكر أنه في حال إلغاء قرار الشغور من طرف القضاء، بشأن قطع أرضية سبق التنازل عنها،³ فإن الوضعية القانونية تُسوى وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁴ (الملغى بالقانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية)، حيث نصت المادة 27 منه على أنه إذا تم إلغاء قرار الشغور لعقار سبق منحه من طرف الدولة فإن الملكية تبقى بيد المستفيد على أن يعرض المالك السابق أو ورثته. كما كرس المشرع هذا المبدأ أيضاً في المادة 42 من قانون المالية لسنة 2010 التي أكدت منع استرداد الأملاك التي آلت ملكيتها إلى الدولة وتم التنازل عنها.⁵

¹ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 369.

² القانون رقم: 01/81، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 09 فيفري 1981.

³ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 369.

⁴ المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 03 مارس 1993، الملغى بموجب القانون رقم: 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

⁵ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص ص 369-370.

المبحث الثاني: تغير مفهوم الشغور بصدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية

بعد أن تعرضنا لمفهوم الشغور في ظل الأمر 102/66 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة تبين أن المشرع بعد الاستقلال كان متأثراً بالنهج الاشتراكي، مما انعكس على سياسته التشريعية، فعمل على توسيع نطاق الملكية العامة وإبراز سيادة الدولة، وذلك بإصداره للعديد من النصوص التشريعية والتنظيمية للأملاك الشاغرة. ومن هذا المنطلق سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الشغور في ظل القانون المدني في المطلب الأول ثم مفهوم الشغور في ظل قانون الأملاك الوطنية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الشغور في ظل القانون المدني

فبالنسبة لمفهوم الشغور في القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول مسألة الشغور بشكل مفصل، كما أن الفقهاء لم يقوموا بدراسة معمقة لهذا الموضوع، إذ نجد أن هناك نص وحيد في القانون المدني تطرق لمسألة الشغور وهو نص المادة 773، والذي حدده بحالتين هما خلو المال من مالك له ووجود تركة بدون ورثة، وعليه سنحاول في هذا المطلب تحليل مضمون هذه المادة من خلال ما يلي:

الفرع الأول: خلو المال من مالك له

ويقصد بذلك الأشياء الموجودة في الطبيعة التي لم يملكها أي شخص طبيعي أو معنوي، سواء كانت عقارية أو منقولة.¹

وبالرجوع للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.² نجد المادة 773 منه نصت بقولها على أنه: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع

¹ كنانة محمد، "النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01، المجلد 06، جامعة تيسة، 2013، ص 330.

² الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.

الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

وباستقراء هذه المادة يتضح أن هناك اختلاف بين هذا التعريف للأموال الشاغرة والمفهوم الذي تبنته النصوص السابقة في ستينات القرن الماضي طبقاً للأمر 102/66 السابق ذكره، حيث أن الأموال الشاغرة في السابق كانت أموال مملوكة لشخص معروف لكن نتيجة لغياب هذا المالك وعدم استغلال العقار لمدة معينة من طرف مالكة يكون عندنا مال شاغر.¹

أما المادة 773 السالفة الذكر فقد قدمت مفهوماً مغايراً، فحسب هذه المادة فإن الأملاك العقارية الشاغرة هي التي لا يعرف مالكة أصلاً، فتعتبر بذلك أموالاً من غير مالك ويتم إدخالها في ملكية الدولة، وعليه فإنه تعتبر أملاكاً شاغرة ومن غير مالك العقارات وقطع الأراضي التي لا يعلم مالكة أو غاب مالكة ولا يوجد دليل على موته.²

وقد أدرج المشرع هذه المادة في الكتاب الثالث الذي بعنوان الحقوق العينية الأصلية، ضمن الباب الأول منه حق الملكية بوجه عام، وتحديدًا في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، تحت القسم الأول الاستيلاء والتركة.³

وهناك من يعتبر الاستيلاء أحد أسباب اكتساب ملكية الأشياء التي لا مالك لها، فهو الطريق الأصلي لاكتساب ملكية شيء غير مملوك لأحد وذلك بمجرد وضع اليد عليه بنية تملكه.

لكن المشرع الفرنسي نص من خلال المادة 713 من القانون المدني الفرنسي على أن: "الأشياء التي لا مالك لها تكون للدولة"، وكذلك نص المادة 539 التي جاء فيها: "الأشياء السائبة التي لا مالك لها، وأموال من يموت من دون وارث أو من تخلى الوارث عن تركته، تدخل في الدومين العام". حيث تفسر هذه النصوص على أنها مقصورة على العقار دون المنقول، ذلك أن

¹ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 10.

² بوشري مريم، مرجع سابق، ص 29.

³ القطبي محمد، مرجع سابق، ص 451.

العقار الذي لا مالك له هو وحده الذي يكون ملكا للدولة، وعليه لا يمكن تملكه بالاستيلاء، أما المنقول فيمكن تملكه بالاستيلاء لأنه يمكن ألا يكون له مالك.

وقد اعتبر مشروع التقنين المدني الفرنسي الذي صدر في عام 1804 كل من العقار والمنقول، إذا كان من غير مالك ملكا للدولة، وعليه كان المشرع لا يعترف بالاستيلاء كسبب لكسب الملكية، فقد ذكر في أحد نصوص هذا المشروع بأنه: "لا تعترف القوانين المدنية بالحق في الاستيلاء والأشياء التي لم يكن لها مالك أصلا، أو التي أصبحت لا مالك لها لتخلي أصحابها عنها تكون ملكا للأمة ولا يجوز لأحد أن يملكها إلا بحياسة كافية للتملك بالتقادم". غير أن هذا النص تم حذفه على أساس الملاحظة التي قدمتها محكمة استئناف باريس، وتم استبداله بنص المادة 713 السالفة الذكر.¹

وتجدر الإشارة إلى أن القانون المدني الجزائري الذي استلهم في مجمله من القانون المدني الفرنسي قد أخذ نفس الأحكام التي تبناها المشرع الفرنسي، مع ملاحظة أن المشرع أدخل المادة 773 تحديدا في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، تحت القسم الأول الاستيلاء والتركة، وسبق القول بأن الاستيلاء لا يقع على العقارات وإنما المنقولات فقط هي التي تكون محلا للاستيلاء،² ووفقا لنص هذه المادة فإن الأراضي الصحراوية تعتبر جزءا من أملاك المجموعة الوطنية، وعليه لا يسمح بالاستيلاء عليها عبر الاستصلاح أو الإحياء، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من الجهات الرسمية المختصة.³

وفي هذا الصدد، صدر القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1998، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية،⁴ وقد جاء هذا القانون في إطار تحفيز المواطنين على الهجرة نحو الجنوب بغرض تعمير الأراضي واستصلاحها وجعلها صالحة للزراعة، كما أنه يبين لنا الإجراءات

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص ص 31-32.

² خمخام فاطمة الزهراء ويونسي فاطمة، مرجع سابق، ص ص 22-23.

³ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص ص 21-22.

⁴ القانون رقم: 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983.

الواجب إتباعها لامتلاك قطعة أرض واستغلالها.¹ ثم جاء بعده المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، الذي يبين لنا كيفية تطبيق القانون 18/83 السابق ذكره.²

كما أنه لا يمكن الاستحواذ على عقار دون القيام بالإجراءات القانونية اللازمة التي تؤكد حالة الشغور. حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 38213 الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 1984 بأنه: "من المقرر قانوناً أن نظرية الشغور، مبنية على أسس محددة قانوناً كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور، يكون مشوباً بتجاوز السلطة...".³

الفرع الثاني: التركة الشاغرة

وهي مصطلح أطلقه فقهاء القانون الدولي الخاص للتعبير عن الحالة التي يترك فيها الميت أموال أو أملاك من غير وارث لها، فلا يعلم مصيرها، أو عندما يكون له وارث ويتنازل هذا الأخير عن حقه في الإرث، في حين عرّف بعض الفقهاء التركة الشاغرة على أنها: "كل ما خلفه المتوفى من أموال أو حقوق بدون مستحق لها".⁴

أما المشرع الجزائري لم ينص بشكل صريح على تعريف للتركات الشاغرة، بل اكتفى بذكرها في بعض موادها فقط،⁵ وعلى رأسها المادة 773 السابقة الذكر والتي يفهم منها بأن التركة تعتبر شاغرة في حالتين في حال موت المالك دون وجود وريث، أو إذا تخلّى أحد الورثة عن نصيبه في الميراث. وينطبق ذلك على الوطنيين والأجانب على حد سواء دون تفرقة، وهو ما أكد عليه القرار الصادر عن مجلس الدولة، الذي تم فيه الإعلان عن شغور تركة "المدعو بارة

¹ القطبي محمد، مرجع سابق، ص 453.

² المرسوم رقم: 724/83، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 18/83، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

³ المحكمة العليا، الغرفة القضائية، قرار رقم 38213، المؤرخ في 20 أكتوبر 1984، قضية (ح خ أرملة ب ق ضد والي ولاية معسكر وع ا)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 1990، ص 200.

⁴ لعطر فتحة، "أساس انتقال التركة الشاغرة إلى الدولة في الزواج المختلط فقها وتشريعا"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 396.

⁵ عوادي أمينة، مرجع سابق، ص 9.

دييونبول" الذي يحمل الجنسية الفرنسية، والتي تمثلت في عقار يحتوي على مصنع للورق يقع بمدينة البليدة، غير أن الاجتهاد القضائي بعد سنة 2002 رسا على أن مبدأ شغور الأملاك لا يطبق على الجزائريين الذين غادروا البلاد واستقروا في الخارج وإنما يطبق على الأجانب حصرا.¹ وبالرجوع للشريعة الإسلامية فإنه في حالة وفاة المالك ولم يكن له وارث فإن تركته تذهب إلى بيت المال، والذي يمثله حاليا خزنة الدولة. وبذلك تصبح التركة التي ليس وارث ملكا خاصا للدولة على أساس أنها مال بدون مالك وليس لأنها تركة مورثة.

وقد كانت التركة التي ليس لها وارث تعد مالا بدون مالك لأنه يمكن تملكها عن طريق الاستيلاء، مثلها في ذلك مثل الأموال من غير مالك. غير أن المشرع استثنى التركات التي ليس لها وارث من مجال الاستيلاء، وأصبحت هذه التركات تؤول ملكيتها للدولة، فتمتلك هذه الأخيرة تركة المالك الذي ليس له وارث بمجرد وفاته حتى قبل وضع يدها على التركة لأنها لا تملكها بحكم الاستيلاء وإنما بحكم القانون، وهذا نظرا لضرورتها وإعمالا لأحكام الشريعة الإسلامية.²

ولقد اختلف فقهاء المذاهب في حق بيت المال في ميراث من لا وارث له:

حيث ذهب الحنفية والحنابلة إلى أن بيت المال ليس وارثا، بل هو مكان تُحفظ فيه أموال الشخص إذا مات من دون وارث ولم يوصي بأكثر من الثلث، بشرط أن تخصص هذه الأموال للمصلحة العامة للمسلمين، وعليه فإنهم يرون أن هذه التركة لا تنتقل إلى بيت المال على سبيل الإرث، وإنما بهدف تحقيق مصالح المسلمين العامة.

أما جمهور المالكية والشافعية فيرون أن أموال بيت المال تورث وفق مبدأ العصوية بحيث توزع بعد ترتيب المستحقين من ذوي الولاء، وبما أن المذهب المالكي هو المذهب البارز من بداية الفتح الإسلامي في بلاد الشام وإفريقيا، فإن ذلك لا يثير جدلا كبيرا وبالأخص في الجزائر.

¹ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 74.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د.ت، ص 44.

وبناءً على ذلك فإن المالكية والشافعية يرون أن بيت المال يعد وارثاً في حال عدم وجود ورثة بالقربابة أو العصوبة، وذلك لأن بيت المال يتحمل نفقات الفقراء العاجزين الذين لا يوجد من أقاربهم من يتحمل النفقة عليهم، وبذلك يكون وارثاً لمن ليس له وارث طبقاً لمبدأ "الغرم بالغنم".¹ وهو ما أكدته المشرع من خلال نص المادة 180 من قانون الأسرة والتي جاء فيها "... فإذا لم يوجد ذوو فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة".²

كما أنه خلافاً للمادة 829 من القانون المدني التي نصت على سقوط حق الإرث بمرور 33 سنة.³ فإن حق الدولة لا يسقط بمضي هذه المدة، لأنه في حالة وفاة شخص ولم يترك وراءه وارث ووضع شخص آخر يده على التركة فإن أحكام هذه المادة تسقط دعوى الميراث بمرور المدة ولا تسقط حق الدولة، وباعتبار الدولة وارثاً من ليس له وارث فإن حقها لا يسقط، كما أن واضع اليد على التركة لا يكتسبها بالتقادم.⁴ وذلك وفقاً لما أقرته أحكام المادة 689 من القانون المدني.⁵ ويمكن للدولة تملك التركات الشاغرة بغض النظر عن جنسية الشخص المتوفى، سواء كان وطنياً أو أجنبياً، وبما أن أراضي المتوفون الذين ليس لهم ورثة ملك للدولة فلا يجوز وضع اليد عليها دون الحصول على إذن من الدولة.⁶

¹ القطبي محمد، مرجع سابق، ص ص 454-455.

² القانون رقم: 11/84، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم، بالأمر رقم: 02/05، المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 27 فيفري 2005.

³ تنص المادة 829 من القانون المدني على أنه: "لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت ثلاثاً وثلاثين سنة".

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د ت، ص 158.

⁵ تنص المادة 689 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف".

⁶ بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص 11-12.

المطلب الثاني: مفهوم الشغور في ظل قانون الأملاك الوطنية

أما بالنسبة لمفهوم الشغور في قانون الأملاك الوطنية، فسننتظر له تماشياً مع التطور القانوني للنصوص القانونية المنظمة للأمالك الشاغرة، بداية بقانون الأملاك الوطنية 16/84 الملغى ثم القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وصولاً للمرسوم التنظيمي اللاحق له، وهو ما سنأتي على تفصيله في الفروع التالية:

الفرع الأول: قبل صدور القانون 30/90

بعد الاستقلال صدر أول قانون في الجزائر لتنظيم الأملاك الوطنية وهو القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن الأملاك الوطنية، وقد كان هدفه إلغاء التعارض القائم بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأمالك الوطنية والتي ظلت سارية المفعول حتى عام 1973، فهو يعد انفصلاً عن تشريع الدومين الفرنسي.

فقد أصبح هذا القانون يشكل المرجع الأساسي الذي يُستند إليه في تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بأمالك الدولة، مع مراعاة الأحكام الواردة في التشريعات الأخرى المحددة للجوانب الخاصة المرتبطة بالأموال العامة.

ونص المشرع على شغور الأملاك في الجزء الأول من هذا القانون والذي بعنوان تكوين الأملاك الوطنية، ضمن الباب الأول منه بعنوان الأملاك الوطنية، تحت الفصل الأول الذي يشمل تعريفها وتشكيلها، وبالضبط في قسمه الثالث المتعلق بمكونات الأملاك المستخصة والتي من بينها التركات الشاغرة والأمالك التي لا مالك لها.

حيث أنه باستقراء المادة 23 من القانون 16/84، يتبين أن الأملاك المستخصة تشمل ضمن عناصرها الممتلكات التي تحصل عليها الدولة أو تؤول إليها عن طريق الهبات والوصايا، بالإضافة إلى التركات الشاغرة والأمالك التي لا مالك لها، كما أكدت المادة 52 من ذات القانون

على إمكانية إدراجها في تكوين الأموال المستخصة والأموال الشاغرة التي لا مالك لها والتي تعتبر ملكا للدولة.¹

والى جانب ذلك بينت المادة 62 منه أنه من حق الدولة في حالة وجود عقار بدون مالك، أو إذا توفي هذا الأخير ولم يكن له ورثة، أن تقوم بواسطة أجهزتها القانونية برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للحصول على حكم يثبت انعدام الورثة بهدف تطبيق نظام الحراسة القضائية، وعند انقضاء الآجال يمكن للقاضي أن يعلن الشغور.²

الفرع الثاني: بعد صدور القانون 30/90

لقد شهدت الجزائر فترة من الإصلاحات مست مختلف القطاعات، ولاسيما القطاع الاقتصادي والسياسي اللذان كان لهما أثر مباشر على المبادئ التي تحكم تنظيم الأملاك الوطنية، ومن أبرز ما ميز هذه الفترة صدور دستور 23 فيفري 1989 والذي عدل لاحقا بتاريخ 28 نوفمبر 1996 ولاسيما ما تضمنته المادة 17 والمادة 18 منه، وذلك بإدخال تغييرات جوهرية تتعلق بنظام أملاك الدولة.

وقد تجسدت هذه الإصلاحات بشكل صريح في دستور 1989 الذي نادى بضرورة مراجعة الإطار القانوني المنظم للأملاك الوطنية، بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها البلاد، وبناء على ذلك تم إلغاء القانون 16/84 بشكل صريح وصدر قانون جديد يتلاءم مع المعطيات الاقتصادية المستحدثة في الجزائر،³ وهو القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية.⁴

¹ بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص 12-13.

² الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 75.

³ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 41.

⁴ القانون رقم: 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

فكان لزاما على المشرع إدخال بعض التعديلات الجوهرية في مواد القانون 16/84 المتعلقة بالأماكن الوطنية، من خلال استحداث مواد جديدة تتواءم مع المبادئ الجديدة التي أقرها دستور 1989. ومن بين أهم التعديلات التي جاء بها القانون 30/90 التخلي عن مصطلح "الأماكن المستخصة" واستبداله بمصطلح "الأماكن الخاصة". وكذا حذف المواد التي تتحدث عن الأماكن الاقتصادية وإدراج جزء منها في الأماكن العامة وجزء ضمن الأماكن الخاصة.¹

فبالرجوع للمادة 39 منه نجدها لم تقتصر على ذكر طرق تكوين الأماكن الوطنية الخاصة المذكورة في المادة 26 من ذات القانون، بل ذكرت أيضا أن هذه الأماكن تشمل أيلولة الأماكن الشاغرة والأماكن التي لا مالك لها وغيرها.² بمعنى أن الاكتساب يكون بالطرق العادية المنصوص عليها في القانون العام أو بطرق أخرى مغايرة أو استثنائية، وكذلك ما جاءت به المادة 49 من نفس القانون مبالغ القسائم والفوائد.³

وقد تناول المشرع الأماكن الشاغرة في الباب الثاني من هذا القانون "تكوين الأماكن الوطنية" ضمن الفصل الثالث المتعلق بتكوين الأماكن الوطنية الخاصة، وبالضبط تحت القسم الثالث الذي بعنوان "الأماكن الشاغرة والأماكن التي لا صاحب لها".

ويلاحظ من ذلك أن المشرع اتبع نفس خطى القانون 16/84 السالف الذكر بخصوص هذه المسألة، حتى وإن اختلفا في التسمية، حيث أن القانون 30/90 يدرج هذا النوع من الأماكن ضمن الأماكن الخاصة للدولة، أما القانون 16/84 فيدرجها ضمن الأماكن المستخصة.⁴

وقد نصت المادة 48 من القانون 30/90 السابق الذكر على أن: "الأماكن الشاغرة والأماكن التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني".

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 41.

² تُراجع المادتين: 26 و 39 من القانون 30/90 المذكور أعلاه.

³ تُراجع المادة 49 من القانون رقم: 30/90.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص ص 42-43.

بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من ذات القانون بأنه: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الجهات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث...".¹

وباستقراء هذه المادة يُلاحظ أنها مطابقة في مضمونها مع نص المادة 60 من القانون 16/84 السابق الذكر.²

ومن خلال هذان النصان ونص المادة 773 السالفة يتضح أن المشرع فرّق بين الأموال الشاغرة التي ليس مالك وبين أموال الأشخاص الذين يتوفون وليس لهم وارث، أو الذين تخلوا عن تركاتهم، ورغم هذا التمييز إلا أن المشرع اعتبر هذين النوعين في نهاية المطاف نوعين من أنواع الأملاك الشاغرة، مما يعني عدم إمكانية اعتبار أنهما أصناف مستقلة عن الأموال الشاغرة.

وعليه فإنه حسب هذا القانون يكون الملك شاغر، إذا ثبت أن العقار لا صاحب له طبقاً لنص المادة 48 من القانون 30/90، أو إذا مات مالكة ولم يكن له ورثة، وهو ما أكدته المادة 51 من ذات القانون، كذلك في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة لفائدة الدولة،³ وهو ما بينته المادة 53 من ذات القانون في فقرتها الأولى بقولها: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه".⁴

ويلاحظ من خلال ما سبق ذكره أن الأملاك الشاغرة المذكورة في القانون المدني هي نفسها المذكورة في قانون الأملاك الوطنية 30/90.

¹ المادة 48 والمادة 51 من القانون رقم: 30/90.

² الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 76.

³ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 14.

⁴ المادة 53 من القانون رقم: 30/90.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 (الملغى) المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.¹

وقد تطرق هذا المرسوم لمسألة الشغور في المواد من 88 إلى 94 من الباب الأول والذي هو بعنوان الأملاك الخاصة للدولة، ضمن الفصل الثالث أحكام عامة، في القسم الثاني منه التركات الشاغرة.

حيث نجد أنه ذكر نفس الحالات المنصوص عليها في القانون 30/90 السابق ذكره فيما تعلق بمسألة الشغور، وهي حالة موت مالك العقار وليس له وارث وحالة وجود عقار بدون مالك.²

وهو ما بينته المادة 90 من هذا المرسوم في فقرتها الأولى، حيث ذكرت بأنه في حال موت مالك العقار ولم يكن له وارث معروف، فإنه يحق للدولة المطالبة بهذا العقار. ويتم ذلك وفق القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وكذا القانون المدني وقانون الأسرة.³

غير أنه أضاف حالة جديدة لم يذكرها القانون 30/90 السابق الذكر، وهي حالة وجود عقار مملوك لشخص غائب أو مفقود،⁴ وهو ما أكدته المادة 92 من ذات المرسوم في فقرتها الأولى.⁵ كما بينت المادتين 109 و110 من قانون الأسرة المقصود بكل من المفقود والغائب.⁶

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم: 303/93، المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 1993.

² بوشري مريم، مرجع سابق، ص 44.

³ تراجع المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور أعلاه.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 45.

⁵ تراجع المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور أعلاه.

⁶ نصت المادة 109 من القانون رقم: 11/84 على أن "المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم"، ونصت المادة 110 من ذات القانون على أن "الغائب الذي منعت ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"

أما فيما يتعلق بشروط اعتبار الملك شاغرا فنجد أنه لا القانون المدني ولا قانون الأملاك الوطنية قد نص عليها بشكل صريح، غير أنه بالرجوع لقانون الأسرة نجد المادة 127 نصت على أنه: "يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي" وبناء على نص هذه المادة فإن انتقال التركة إلى الورثة يكون حال موت المورث سواء كان موته حقيقة أو حكما، غير أنه لكي تستحق الدولة هذا الميراث لا بد من توفر شرطين آخرين هما انعدام الوارث وخلو الملك من أي مالك،¹ وعليه فإن شروط انتقال التركة للدولة هي:

أولاً: الموت الحقيقي أو الحكمي للمورث أو المالك

فبالنسبة للميت حقيقة فهو الذي يعلم موته بقول أهل الخبرة، أو من خلال معاينته من طرف الطبيب الشرعي الذي يعد تقريراً بذلك.

أما الميت حكما فهو الذي يحكم القاضي بوفاته وذلك في الأوضاع التي لا يمكنه فيها التحقق من موت هذا الشخص، مثل المفقود وغيره، فإذا حكم بموته وقع الميراث في ماله.²

ثانياً: انعدام الوارث

لكي تتمكن الدولة من استحقاق الأملاك والتركات فإنه يشترط بالإضافة للشرط السابق انعدام الوارث، وينقسم هذا الأخير إلى ثلاثة أصناف وهم: أصحاب الفروض، العصابة، ذوي الأرحام، وهو ما أكدته المادة 139 من قانون الأسرة، وعليه لكي تعتبر التركة بأنها تركة من غير وارث يجب ألا يترك المورث وراءه ورثة من هؤلاء الذين ذكرتهم المادة السالفة الذكر، ويلزم لإثبات ذلك إتباع إجراءات قانونية وقضائية محكمة وذلك بهدف حماية وضمان حقوق الورثة لكي لا يتم إلحاق ملك مستحق لأحد هؤلاء الورثة إلى الدولة، غير أنه في حال ظهور ورثة أو مالكين بعد الانتهاء من هذه الإجراءات فإن القانون يضمن لهم الحق في اللجوء للقضاء للمطالبة باسترداد حقهم حتى وإن تم إلحاق هذه الأملاك إلى ملكية الدولة. ويجب على الدولة في حال ما إذا صدر حكم حائز لقوة لشيء المقضي فيه لصالح الورثة أن تسترد الملك أو قيمته ابتداء

¹ كناية محمد، مرجع سابق، ص 333.

² دحمان زينب المهدي وسعيد أسماء، المنازعات في الميراث بين أحكام الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص شريعة وقانون، قسم العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2022/2021، ص 17.

من تاريخ الاعتراف بصفة المالك إلى جانب دفع فوائد القيمة العينية التي قد تكون حققتها الدولة من طرف المالكين أو ذوي حقوقهم ويكون ذلك بالاتفاق وفي حالة عدم اتفاقهم فإنه تطبق نفس الأحكام المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.¹

بالإضافة إلى حالة أخرى لانعدام الوارث ألا وهي التنازل عن الحقوق العينية الموروثة ويقصد بذلك تخلي الشخص طوعا عن نصيبه من تركة الميت لفائدة الدولة. وقد نظم هذه المسألة القانون 30/90 من خلال المادة 53 منه، حيث أكد على أن التنازل عن الحقوق العينية الموروثة لا يتم إلا بعد إثبات الإرادة المطلقة للورثة برغبتهم في التنازل عن حصتهم من ذلك الإرث، غير أنه يشترط في الشخص المتنازل أن يكون بالغ سن الرشد ولا يشوبه عيب من عيوب الإرادة، فإذا أراد الشخص الذي امتلك عقار عن طريق الميراث مثلا أن يتخلى عنه لصالح الدولة فلا بد أن يكون التخلي عن ملكية هذا العقار نهائيا، أي انصراف النية للتخلي عنه نهائيا، وبالتالي فإنه في حال ثبوت الإرادة المطلقة للتخلي عن نصيبه من التركة تكون هذه الأخيرة ملك للدولة، ولكي يتم الحكم بشغور هذه التركة يجب أن يكون التنازل بالإرادة المطلقة للحفاظ على حق الملكية.²

لكن هذا النص أثار العديد من الإشكالات القانونية فمن جهة نجد أن القانون لم يضع مدة معينة لفتح التركة من أجل اعتبار الورثة متخليين عن حقهم من الميراث، كما أنه لم يبين في الواقع كيفية إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن هذا الحق، فهل يتم ذلك من خلال استدعائهم والسماع إليهم أو عن طريق إعلامهم بمدة محددة من أجل استلام التركة قبل أن يتم اعتبارهم متخليين عنها، وعليه ففي هذه الحالة يجب النص قانونا على هذه المدة وذلك لأنها مرتبطة بحقوق عينية ولا بد أن تكون من النظام العام لأنها آجال ملزمة، وعلى أي حال فإن هذه المادة لا يمكن تطبيقها إلا في إطار تنظيمي وقانوني متكامل يبين بدقة الإجراءات القانونية المعتمدة وكذا الآجال والآثار المترتبة عن ذلك، كما أنه لا يمكن إسقاط هذا النص على نص المادة 176 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية ذلك لأن هذه المادة تتكلم عن تنازل الوارث عن حصته لفائدة الدولة عند فتح التركة أمام الموثق وهو عقد

¹ كنازة محمد، مرجع سابق، ص 334.

² بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 19.

تبرع كامل الأركان، أما نص المادة 53 يعالج مسألة أخرى ألا وهي التركات المتخلي عنها والتي تطبق عليها إجراءات الشغور مثلها في ذلك مثل التركات دون وارث.¹

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن وجود الملك الشاغر يتم اكتشافه بطريقتين إما عن طريق الصدفة أو عن طريق نزاع قضائي.

فبالنسبة للطريق الأول نجده في حالتين حالة المالك غير المعروف، وذلك عندما تواجه فرق المسح العقاري أثناء قيامها بعملها عقارات غير معروفة المالك عن طريق الصدفة فتقوم هذه الأخيرة بتقييمها ترقيميا مؤقتا لفائدة المجهول، وفي حال مرور مدة أربع سنوات ولم يظهر هذا المالك تطبق عليها إجراءات الشغور، أوفي حالة تركة من غير وارث، ويكون ذلك عند قيام ضباط الشرطة القضائية أو غيرهم كالموثقين و الولاة ... بأداء أعمالهم المعتادة فيكتشفون أنه توجد تركات ليس لها وارث، ففي حالة وقوع جريمة متعلقة بوفاة شخص ما فإن ضباط الشرطة القضائية يقومون بالتحري والبحث عن هذه الجريمة ويعدّون محاضر تتضمن معلومات حول "الضحية"، فيجدون من بين هذه المعلومات أن هذا الأخير ليس له ورثة وأنه ترك أملاكاً، فيقومون بإعلام مديرية أملاك الدولة حتى تقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة، وقس على ذلك من الأمثلة.²

أما بالنسبة للطريق الثاني فيكون ذلك عندما يُعرض نزاع متعلق بالملكية أمام الجهات القضائية ويتبين أن الملك بدون مالك، مما يؤدي إلى اعتباره ملكاً شاغراً، فيصدر حكم يقضي بذلك وفي الغالب نجد أن النزاعات التي يتم فيها اكتشاف حالات الشغور تكون متعلقة بإثبات الملكية، وعليه فإنه في حال وجود مثل هذه الحالة تقوم مديرية أملاك الدولة باتخاذ الإجراءات المناسبة لتسجيل هذه الممتلكات ضمن أملاك الدولة.³

¹ كنانة محمد، مرجع سابق، ص ص 334-335.

² صديقي محمد الأمين وشيباني محمد عبد الوحيد، منازعات الأملاك العقارية الشاغرة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، 2023/2022، ص ص 31-32.

³ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص 21-22.

خلاصة الفصل الأول

لقد توصلنا في هذا الفصل من خلال ما سبق بيانه إلى أن رغم التدخلات التشريعية المتتالية التي جاء بها المشرع منذ 1962 من أجل تنظيم مسألة الشغور إلا أنه لم يتوصل لمفهوم واضح للأمالك العقارية الشاغرة، إذ انصب اهتمامه على تحديد معايير الشغور وتدابير الإدارة والتسيير، حيث تعتبر هذه الأخيرة الهدف الأول الذي سعى إلى تحقيقه من خلال هذه النصوص من أجل المحافظة على هذه الممتلكات، ولقد أُسندت هذه المهمة إلى المحافظ (الوالي حالياً)، إلى أن صدر الأمر 102/66 الذي حاول ضبط هذه المسألة بصورة أشمل، حيث نص صراحة على نقل ملكية هذه الأملاك إلى الدولة غير أنه لم يحدد إجراءات ذلك. إلى أن تدارك الوضع مرة أخرى من خلال نصوص القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58/75 وقانون الأملاك الوطنية 30/90 والمراسيم التنظيمية اللاحقة له. فبالنسبة للقانون المدني فقد عالج مسألة الشغور بموجب نص وحيد والمتمثل في المادة 773 من خلال حصره لحالات اعتبار الملك شاغر دون تفصيلها، والمتمثلة في الأموال التي ليس لها مالك وأموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم. كذلك الحال بالنسبة لقانون الأملاك الوطنية فقد ذكر نفس حالات الشغور وذلك بموجب المادتين 48 و 51 منه، بما في ذلك حالة التنازل عن الحقوق العينية المورثة التي ذكرتها المادة 53 من ذات القانون، وبصدور المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى) أضيفت حالة جديدة لم تكن مذكورة سابقاً وهي حالة المفقود أو الغائب، إضافة إلى ذلك فقد نظم قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 427/12 إجراءات إدراج هذه الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة. ومن خلال ذلك نستنتج شروط اعتبار الملك شاغراً والتي تعد مخالفة للشروط التي يعتد بها في الستينات. كما تجدر الإشارة إلى أن اكتشاف الأملاك العقارية الشاغرة قد يكون بالصدفة أو عن طريق نزاع قضائي.

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك

العقارية الشاغرة إلى الدولة

لمواجهة إشكالية كثرة الأملاك العقارية الشاغرة بعد الاستقلال وعدم استغلالها، حاول المشرع الجزائري تسوية وضعية هذه الأملاك بموجب النصوص الصادرة غداة الاستقلال، نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي التي تحققه في ظل شغلها لمساحة هامة من الجزائر، وذلك عن طريق حصرها وتحديد وضعها القانوني بما يساهم في حمايتها واستغلالها، إلى أن تم تنظيمها بصورة شاملة بموجب نصوص القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية والنصوص التنظيمية له.

ولمعرفة كيفية تنظيم وضعية هاته الممتلكات سوف يتم بدايةً تسليط الضوء على إجراءات انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة إضافة إلى الهيئات المتدخلة في العملية، ثم التطرق للآثار والمنازعات المترتبة عن ذلك، من خلال عرض متسلسل للأفكار وفقا لما تمليه النصوص القانونية، وعليه سنتطرق لإجراءات انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة في المبحث الأول، ثم المنازعات الناجمة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: إجراءات انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى دولة

لقد وضحنا سابقا المقصود بحالات الشغور وكذلك الشروط الواجب توفرها لاعتبار الملك شاغرا، مما يستدعي الوقوف عند الإجراءات التي جاء بها المشرع بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمراسيم التنظيمية له من أجل إدراج الممتلكات الشاغرة ضمن ملكية الدولة، وعليه سنتطرق إلى كل من الإجراءات المتعلقة بالتركات الشاغرة في المطلب الأول، ثم للإجراءات المتعلقة بالمفقود أو الغائب في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بالتركات الشاغرة

بالرجوع إلى القانون المدني نجد أنه لم ينص على أي إجراء فيما يتعلق بإدراج هذه الأموال ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وإنما اتضح ذلك بصدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمراسيم اللاحقة له حيث تختلف هذه الإجراءات باختلاف حالات الشغور، ففيما يتعلق بالتركات الشاغرة نجد أن هناك حالة انعدام المالك أو الوارث وحالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، وهو ما سنتطرق له تباعا في الفروع الآتية:

الفرع الأول: حالة انعدام المالك أو الوارث

بالرجوع للمواد 48 و 51 و 52 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، والمواد من 88 إلى 90 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى)، وكذا المواد من 173 إلى 175 ومن 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،¹ يتضح أن هناك ثلاثة إجراءات يجب على الدولة القيام بها لتتمكن من إدراج الملك الشاغر ضمن أملاكها الخاصة، والتي تتحصر فيما يلي:

أولا: القيام بالتحقيق والبحث عن الورثة

طبقا لنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 فإنه في حالة وجود عقار لا يُعرف مالكة أو توفي هذا الأخير ولم يكن له ورثة، يحق للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يكون حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 427 / 12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

العقارية، بعد القيام بالتحقيق من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة.¹ وهو ما أكدت عليه المادة 175 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر في فقرتها الأولى بقولها: "إذا هلك مالك عقار، ولم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث، يحق للدولة المطالبة بالعقار وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30/90...".²

حيث يتضح باستقراء نص المادة 51 من القانون المذكور أعلاه، أنه ذكر مسألة البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة، لكنه لم يحدد بشكل واضح الإجراءات التي يجب على إدارة أملاك الدولة القيام بها عند إجرائها لهذا التحقيق، مما يعطيها سلطة تقديرية واسعة في اتخاذ ما تراه مناسبا من الإجراءات.

كما أن عدم تحديد هذه الإجراءات فيه خطورة على أصحاب الحقوق المحتملين نتيجة لعدم علمهم بالإجراءات المتخذة ضدهم، مما قد يفتح الباب لتجاوز القانون والسلطة. لذا وجب منح مدة مناسبة لكي يتمكن صاحب الحق من الاعتراض إذا كان له عقار.³

غير أنه بمقتضى المادة 51 المذكورة أعلاه أو المادة 88 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى)، فإنه عندما يصل إلى علم الوالي وجود ملك بدون مالك،⁴ يقوم هذا الأخير بإبلاغ مديرية أملاك الدولة قصد قيامها بإجراء تحقيق أولي بخصوص طبيعة ملكية التركة الشاغرة، ثم بعد ذلك تقوم بإجراء تحقيق في الطبيعة الأصلية للملكية حيث يكون ذلك من اختصاص مدير أملاك الدولة، غير أنه يمكنه توكيل أي عون من أعوان الإدارة المؤهلين للقيام بذلك، وإجراء التحقيق الذي في الأصل من اختصاص المفتشيات التابعة للمديرية تحت الإشراف المباشر للمدير، وبعد قيام المفتشية بإجراء التحقيق يقوم المدير بالاطلاع على الملف الذي يوضح أصل وطبيعة ملكية العقار ثم يقوم بإرسال ملف التحقيق إلى الوالي.⁵

مع الإشارة إلى أن الوالي قد يطلب من المدير التكفل بالمال الشاغر لفترة مؤقتة ويكون ذلك عندما يطلب من مديرية أملاك الدولة إجراء التحقيق في أصل ملكيته، وذلك نظرا للضرورة التي تفرضها المحافظة على الأملاك من خطر الاستيلاء عليها.

¹ تُراجع المادة 51 من القانون رقم: 30/90.

² المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

³ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 40.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 75.

⁵ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 78.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

وبعد انتهاء الوالي من الاطلاع على ملف التحقيق فإن النتيجة قد تكون إيجابية، مما يعني وجود مالك أو ورثة للملك المراد تحديد طبيعته وأصل ملكيته، أو قد تكون سلبية بمعنى أن الملكية شاغرة.¹

غير أنه تم تعديل المادة 88 بموجب المادة 173 من المرسوم 427/12 السابق الذكر والتي جاء فيها: "كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلاً للدولة ويكون الإجراء حينئذ وفقاً للمادة 169 أعلاه".

ويظهر الفرق بين نص المادتين في أنه قبل التعديل كان يجب إعلام الوالي باعتباره ممثلاً للدولة في حال ما إذا كانت الدولة معنية بتصفية التركة أو قسمتها وهذا الأخير يقوم بدوره بإعلام الوزير المكلف بالمالية وتتم الإجراءات وفقاً للمادة 84 من ذات المرسوم، غير أنه بعد التعديل أصبح يجب إعلام وزير المالية مباشرة بصفته ممثلاً للدولة وليس الوالي، على أن تتم الإجراءات وفقاً لنص المادة 169 من ذات المرسوم.

كما أنه وفقاً للمادة 180 من المرسوم 427/12، فإنه يتعين على مدير أملاك الدولة المختص بعد إعلامه بوجود ملك شاغر القيام بإجراءات البحث والتحري عن الملاك المحتملين أمام الجهات المختصة، وذلك في المحافظات العقارية وعند الضرورة لدى الضرائب، أما إذا كان العقار مملوكاً للأجنبي فيتم ذلك في المصالح القنصلية.

وبالموازاة مع عملية التحقيق، يتم نشر إعلان يتعلق بالبحث عن المالكين أو الورثة المحتملين في جريدتين وطنيتين على الأقل، كما يُعلق هذا الإعلان بمقر البلديات التابعة للولاية، لمدة أربعة (04) أشهر، وإذا كان ممكناً أيضاً تبليغه لآخر مكان إقامة معروف للمالك أو مقر سكنه، بالإضافة إلى ذلك إذا كان العقار مستغلاً أو مسكوناً يُبلغ الإشعار إلى المستغل أو الشاغل.²

أما بالرجوع للمادة 181 من المرسوم 427/12 السالف الذكر، يتضح أنه يتم رفع الدعوى المرتبطة بهذا الصنف من القضايا من طرف مدير أملاك الدولة، وذلك باسم وزير المالية ليطالب فيها بحق الدولة في وراثتها هذه الأموال ووضع العقار تحت الحراسة القضائية، ويتم ذلك من خلال

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 75.

² عمور حكيم، "نظرية شغور الأملاك العقارية ودورها في التصدي للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، جامعة باتنة 1، 2022، ص 900.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

إيداع عريضة افتتاحية أمام الجهة القضائية المختصة، حيث تُرفق بالوثائق المثبتة لوجود هذه الأملاك بواسطة تقديم المستندات والوثائق المثبتة بأن الإدارة قامت بإجراء التحقيق والبحث عن الورثة أو الملاك المحتملين، وعليه فمدير أملاك الدولة يكون هو المدعي في هذه الحالة، غير أن ذلك لا يمنع كل من له مصلحة في النزاع بأن يتدخل في الخصومة حين سير إجراءات الدعوى.¹

ثانيا: استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع العقار تحت الحراسة القضائية

عملا بنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى)، فإنه في حال استكمال إجراءات التحقيق والبحث والتحري وانتهاء المدة المحددة لتلقي الاعتراضات دون ورود أي طعون بشأن تصريح الشغور المنشور في الجريدة الرسمية، وكانت نتائج التحقيق إيجابية، يتعين على الوالي تقديم طلب إلى الجهات القضائية المختصة التي تقع في دائرة اختصاصها أملاك التركة الشاغرة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك بحيث يتم ذلك بموجب عريضة.²

لكن تم تعديل المادة 89 المذكورة أعلاه بالمادة 174 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر والتي نصت على أنه: "تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

حيث يقوم مدير أملاك الدولة بطلب تفعيل نظام الحراسة القضائية بموجب أمر على ذيل عريضة يصدر عن الجهة القضائية المختصة، ويقدم هذا الطلب باسم وزير المالية، وذلك بعد انقضاء سنة كاملة من تاريخ الإعلان في حال عدم المطالبة بحق الملكية.³

بمعنى أنه إذا مرت سنة كاملة ابتداء من تاريخ انتهاء مدة الإعلان المقررة بأربعة أشهر المتعلق بالبحث عن مالك العقار، ولم يظهر هذا الأخير يجوز لمدير أملاك الدولة باسم وزير المالية أن يقدم طلب لاستصدار أمر على عريضة أمام القضاء الإداري في المادة الاستعجالية، مطالبا فيه بوضع العقار تحت حراسة إدارة أملاك الدولة وتفويضها لتسييره طيلة مدة التقادم المنصوص عليها في القانون المدني.

¹ حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الجديدة، 2020/2019، ص ص 256-257.

² صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 41.

³ باقل منصور وفصيح عبد القادر، تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي بتيسميسيلت، 2017/2016، ص 40.

ويلاحظ أن دعوى الحراسة القضائية تكون من اختصاص القضاء الاستعجالي طبقاً لنص المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية 09/08،¹ غير أنه في مثل هذه الحالة تعد طلباً من طلبات عريضة افتتاح الدعوى وليست دعوى استعجال لا تمس بأصل الحق، ذلك أن الدولة تطالب بوضع المال تحت الحراسة القضائية إلى حين إدراجه ضمن أملاكها الخاصة.² ووفقاً لذلك تتولى إدارة أملاك الدولة بعد أن يصبح الأمر نهائي القيام بجميع أعمال التسيير ماعدا التصرفات الناقلة للملكية، حيث تشمل هذه الأعمال صيانة العقار أو تأجييره أو الامتياز، كما يجوز لها رفع دعوى لاسترداده في حالة وقوع تعدي عليه أو اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة أمام المحكمة المختصة إذا صُنّف الفعل تعدياً على الملكية العقارية والذي يعتبر جريمة في قانون العقوبات، وفي حال ما إذا كان العقار يحتوي على منقولات يمكن للإدارة التصرف فيها مباشرة ببيعها وذلك بعد الحصول على إذن من القاضي واستلام أرباحها، أما إذا كان العقار مشغول من طرف شخص آخر بسبب تأجييره أو استغلاله، فإن إدارة أملاك الدولة هي من تستلم المستحقات الناتجة عن ذلك.³

وعقب ذلك يقوم القاضي بتعيين الدولة كحارس قضائي من خلال ممثلها القانوني استناداً لكونها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقاً للمادتين 603 و604 من القانون المدني.⁴

والغرض من الحراسة القضائية هو المحافظة على الأموال والقيام بإدارتها وهو ما أكدته المادة 607 من القانون المدني.⁵

وعليه فإن الدولة بعد صدور الحكم بانعدام الوارث يكون مركزها بمثابة حارس قضائي، ويمنح الحكم التصريحي بانعدام الوارث إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً مهمة تسيير التركة

¹ القانون رقم: 09/08، المؤرخ 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 13/22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة في 17 جويلية 2022.

² صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 50.

³ يحيوي أعمار، إشكالات أيلولة الأملاك والتركات الشاغرة إلى الأملاك الخاصة للدولة، مجلة دفاثر الحقوق والعلوم السياسية (المركز الجامعي مغنية)، المجلد 04، العدد 02، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024، ص 10.

⁴ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 79.

⁵ تنص المادة 607 من الأمر رقم: 58/75 على أن: " يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها وإدارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل المعتاد".

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

لمدة مؤقتة عندما يصبح الحكم نهائي ويضمن إتمام إجراءات الشهر العقاري التي تتيح لأصحاب الحقوق المحتملين التدخل في الخصومة وتقديم اعتراضاتهم بخصوص الإجراءات المتبعة التي تهدف إلى إدراج التركة ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك بعد صدور حكم الشغور.¹

ثالثاً: إعلان الشغور

بعد مرور المدة المحددة في الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث، ألزم المشرع الوالي بإيداع عريضة جديدة يتم فيها ذكر الوقائع والحكم الذي يقضي بانعدام الوارث يطالب فيها بإصدار حكم يتضمن إعلان حالة الشغور وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة وذلك وفقاً لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 454/91 السابق الذكر.²

وبالرجوع لنص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية يُستشف منها أن تسليم التركة للدولة لا يعني نقل الملكية وإنما يتم التسليم بغرض الحيازة فقط، وهو ما أقرته المادة 51 من ذات القانون عندما ربطت هذا الإجراء بوجوب مراعاة أحكام المادتين 827 و829 من القانون المدني، إذ أن انتقال الملكية يكون مرتبطاً بانتهاء مدة التقادم، وعليه فإن الدولة لا تكتسب الملكية إلا عندما تنتهي مدة 33 سنة.³

وهناك من يرى أن هذا التفسير غير منطقي، لأن انتقال الملكية في هذه الحالة غير مبني على الحيازة أو التقادم المكسب، وإنما يؤسس على الحكم القضائي المثبت لحالة الشغور، فما إن يصبح حكماً نهائياً يتم تسجيله عند إدارة الضرائب وكذلك شهره في المحافظة العقارية وذلك بالنسبة للعقارات لتكون ملكية الدولة لمحتويات التركة ملكية تامة، مما يسمح لها بإدماجها ضمن أملاكها الخاصة، وكما يعرف فإن الأحكام القضائية في القضايا العقارية لا تؤدي إلى انتقال الملكية بل يجب أن تستند إلى نص قانوني يثبت لها هذه الصفة، كذلك الحال في الحكم الذي يقضي بتثبيت الشفعة أو المتعلق برسو المزاد.⁴

أما بالرجوع للمرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، فإنه يمكن لمدير أملاك الدولة بعد انقضاء مدة السنة من تاريخ نشر الإعلان أن يطالب بوضع العقار تحت الحراسة القضائية، وبمقتضى ذلك فإن الدولة تصبح حائزة للعقار ومسؤولة عن صيانة العقار وتثمينه طيلة مدة

¹ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 42.

² بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص ص 60-61.

³ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 38.

⁴ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 61.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

التقادم، كما أن المشرع قد أتاح للدولة إمكانية تقرير حق امتياز لفترة مؤقتة على العقار وذلك بمجرد صدور حكم يقضي بوضعه تحت الحراسة القضائية وعند انقضاء مدة التقادم المحددة بـ 15 سنة، يمكن لها أن ترفع دعوى قضائية من أجل إعلان الشغور وتسليم الأملاك العقارية للدولة وكذا شهر الحكم الذي يقضي بذلك، وعليه يتم إدراج هذه الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ويتبين من ذلك أنه في حالة اكتساب الدولة للأملاك العقارية الشاغرة فإن الملكية لا تنتقل إليها إلا بعد انقضاء مدة التقادم المقررة بـ 15 سنة من تاريخ صدور الحكم الذي يقضي بوضع العقار تحت الحراسة القضائية ولا تملك سوى حق انتفاع على العقار، وهذا حكم جديد لم يكن موجود في المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى)، إذ أن إعلان الشغور كان لاحقاً لوضع العقار تحت الحراسة القضائية ويلحق العقار بملكية الدولة، وعندما يتم شهر الحكم الذي يقضي بذلك يبدأ حساب مدة التقادم المنصوص عليها قانوناً.

ويتولى الوزير المكلف بالمالية في حال شغور التركة طلب إعلان شغورها من الجهة القضائية المختصة ويكون ذلك بعد انتهاء التحقيق، ويصدر الحكم المتضمن الشغور وينجر على صيرورته نهائياً تفعيل الحراسة على الأملاك العقارية، وعند انقضاء آجالها يمكن لوزير المالية أن يرفع دعوى جديدة يكون موضوعها طلب ضم التركة ضمن أملاك الدولة الخاصة.¹ كما يظهر من خلال المرسوم 427/12 بأن هناك خلط بين مصطلح التركات الشاغرة والأملاك الشاغرة مما يترتب عنه وجود إشكال في تحديد مدة التقادم، فقد نص هذا المرسوم على أن مدة التقادم محددة في القانون المدني. غير أنه لم يبين ما إذا كانت مدة التقادم القصيرة وهي 15 سنة أو الطويلة وهي 33 سنة. ووفقاً لصياغة النص يبدو أن المدة التي يعتد بها هي 15 سنة، وذلك لأن مدة التقادم حسب واضعي هذا المرسوم محصورة على الأملاك الشاغرة ودون مالك، غير أن هذا المرسوم نص على البحث عن الورثة المحتملين في سياق الأملاك الشاغرة ومن غير مالك مما يؤدي إلى تطبيق مدة 33 سنة المتعلقة بالحقوق الميراثية، حيث أن هذا الإشكال لا يحسم إلا إذا تم تحديد مدة التقادم والأنسب هو توحيد مدة التقادم من خلال الاجتهاد القضائي.²

¹ عمور حكيمة، مرجع سابق، ص ص 900-901.

² يحيوي أعر، مرجع سابق، ص 15.

الفرع الثاني: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

حسب نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، فإنه يتعين إتباع الإجراءات القضائية من أجل إثبات تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة لفائدة الدولة، وعليه يجب على الوالي المختص إقليمياً أن يقوم بإيداع عريضة أمام الجهات القضائية المختصة يطالب فيها بإثبات هذا التخلي، بالإضافة إلى ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بتعيين حارس قضائي على الشطر المتنازل عليه، لكن التسليم الفعلي لهذا الملك لا يتم إلا بعد صدور حكم يصرح بالشغور.¹

فطبقاً للمادة 91 من المرسوم التنفيذي 454/91 السالف الذكر، يتم التأكيد على أنه ينبغي إتباع الإجراءات الإدارية المتعلقة بالتبرعات،² حيث نجدها ذكرت بأنه تطبق أحكام المادتين 84 و 85 من نفس المرسوم، وفور الانتهاء من عمليات توزيع التركة على الورثة تُدمج الأملاك المتنازل عليها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.³

أما بالرجوع للمادة 176 من المرسوم التنفيذي 427/12 نجدها نصت على أنه تطبق أحكام المادتين 169 و 170 من ذات المرسوم، حيث يتم إدماج الأملاك المتنازل عنها بمجرد الانتهاء من عمليات توزيع التركة على الورثة.⁴

حيث جاء في المادة 169 من ذات المرسوم بأنه يجب على أي موثق أُسندت له وصية تتضمن تبرعات لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية، أن يقوم مباشرة بعد فتح الوصية بإعلام وزير المالية (لاعتباره ممثلاً للدولة) والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها، على أن يتم إرفاق ذلك بنسخة حرفية من الترتيب التي اتخذها الموصي لصالح الدولة أو مؤسساتها، وقائمة تحتوي على أسماء وألقاب ومهن الورثة الذين عُلم بوجودهم، وكذا عناوينهم ودرجة قرابتهم.⁵

وحسب المادة 170 من ذات المرسوم فإن وزير المالية يأمر بعد إعلامه بوجود وصية أو هبة، مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، للقيام ببحث أولي لمعرفة مدى مطابقة

¹ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 43.

² بوشري مريم، مرجع سابق، ص 83.

³ تُراجع المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91.

⁴ تُراجع المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

⁵ تُراجع المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

وجهة هذه الأملاك والشروط المحتملة لتخصيصها، وكذا معرفة موقف الورثة من قبولهم لتنفيذ هذه الوصية أو الهبة أو رفضهم لذلك.

أما إذا كانت وجهة الأملاك الموهوبة أو الموصى بها أو المخصصة لإحدى المؤسسات العمومية من اختصاص وزير آخر فإنه يجب على وزير المالية أن يحصل مسبقاً على موافقة ذلك الوزير.

وفيما تعلق بقبول أو رفض الوصية لصالح الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية فإنه يمكن لوزير المالية أن يتخذ هذا القرار وحده أو بالاشتراك مع الوزير المعني، غير أنه في حالة رفض الوصية يجب أن يكون ذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إعلامه بذلك.¹

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالمفقود أو الغائب

لقد نصت المادة 177 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر على أنه: "يمكن لوزير المالية حين يكون العقار ملكاً لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و 109 و 110 من قانون الأسرة، أن يرفع دعوى أمام القاضي باسم الدولة ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 جوان سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور أعلاه".² ويلاحظ من خلال هذا النص أنه يمكن لوزير المالية أن يرفع باسم الدولة دعوتين دعوى لطلب الحكم بالفقد ودعوى لطلب الحكم بموت المفقود، وهو ما سنتطرق في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: دعوى طلب الحكم بالفقد

وهي أول إجراء، غير أنه يجب على الدولة أن تمتنع على اتخاذ أي إجراءات ما لم تتوفر دلائل قوية تثبت أنها ستنتال تركة المفقود، وإلا قد تجد نفسها متورطة في نزاعات طويلة وغير مجدية،³ وإذا كان ممكناً إرث المفقود فإنه يتوجب على الدولة تقديم عريضة أمام كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة، وتشمل هذه العريضة على وجه الخصوص ما يأتي:

¹ تُراجع المادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

² المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

³ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 44.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

- تعيين هوية المفقود أو الغائب مع ضرورة استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادتين 109 و 110 من قانون الأسرة.

- إثبات أن المسألة مرتبطة بالذمة المالية المعتبرة.

- الحكم بالفقد وتعيين الجهة القضائية المختصة بإدارة أموال المفقود مسبقاً، وذلك طبقاً للمادة 111 من قانون الأسرة.

- ذكر الفترة التي يجب أن يقدم خلالها طلب الحكم بموت المفقود.¹

وبعد أن يصبح الحكم نهائي لفائدة الدولة، تتولى إدارة أملاك الدولة تسيير أموال المفقود بصفته مقدماً ضمن الحدود التي يسمح بها الحكم القضائي، غير أنه يتعين عليها الرجوع للقاضي من خلال الوالي وذلك من أجل منح التراخيص لها للقيام بالتصرفات المذكورة في المادة 88 من قانون الأسرة دون تجاوز حدود اختصاصها العادي، كما يتوجب عليها إدارة أموال المفقود إدارة حسنة وذلك نظراً لأنها مسؤولة قانوناً على كل إهمال أو تقصير.² وعليه فإن التصرفات الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات والمنقولات التي لها أهمية خاصة، وكذا الإيجارات العقارية التي تستمر لأكثر من ثلاثة سنوات تستوجب الحصول على إذن من القاضي، على أن يتم بيع العقارات عن طريق المزاد العلني، غير أنه بالنسبة للمنقولات ليس شرطاً أن يتضمن الحكم القضائي عبارة المزاد العلني وذلك نظراً لأن بيع المنقولات من طرف إدارة أملاك الدولة يتم أساساً عن طريق المزاد العلني كأصل عام.³

الفرع الثاني: دعوى طلب الحكم بموت المفقود

وهي ثاني إجراء، فبعد صدور الحكم الذي يقضي بالفقد تتم مواصلة البحث والتحري عن المفقود لمدة معينة، وفي حال مرور المدة المحددة قانوناً ولم يظهر المحكوم بفقده،⁴ ترفع دعوى لطلب الحكم بوفاة المفقود ضمن المدة التي يحددها القاضي في الحكم بالفقد وعلى أي حال فإن القاضي لا يحكم بوفاة المفقود إلا بعد انقضاء مدة أربع سنوات وذلك بالنسبة للحالات الاستثنائية

¹ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 64.

² الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 81.

³ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 87.

⁴ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 81.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

والحروب، أما في حالة السلامة فللقاضي تقدير المدة التي يراها مناسبة بعد انقضاء أربع سنوات وهو ما نصت عليه المادة 113 من قانون الأسرة.¹

ويُحسب ذلك ابتداءً من تاريخ الحكم بالفقد.² وبعد صدور الحكم النهائي الذي يقضي بوفاة المفقود فإن تركة هذا الأخير توّول إلى الدولة، وذلك في حال عدم وجود ورثة له على أن يتم خصم الديون المستحقة من التركة وكذلك ما أوصى به طبقاً لنص المادة 180 من قانون الأسرة.³

وانطلاقاً مما سبق تناوله، تجذر الإشارة للهيئات المتدخلة في هذه العملية والتي نص عليها قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 454/91، إذ تشمل أكثر من جهة وهم الموثق والوالي وإدارة أملاك الدولة، غير أنه بعدما جاء المرسوم التنفيذي 427/12 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 لم يعد هناك حديث عن دور الوالي في عملية إدراج هذا النوع من الأملاك، وعليه فإن الجهات المتدخلة في عملية إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة أصبحت تتمثل في:

أولاً: الموثق

ولقد عرفته المادة 03 من القانون 02/06،⁴ كآلآتي: "الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

وبما أن الموثق هو ضابط عمومي مكلف بتحرير العقود الرسمية فإن له مساهمة في عملية تحويل الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حيث أنه قد يُعرض عليه في إطار ممارسته لمهنته تحرير عقود تتضمن أيلولة أملاك شاغرة، إذ يجب عليه في هذه الحالة إعلام الوالي الذي يتبعه بذلك كلما كانت الدولة معنية بتصفية التركة أو قسمتها، وهو ما نصت

¹ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 65.

² الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 82.

³ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 45.

⁴ القانون رقم: 02/06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

عليه المادة 88 من المرسوم التنفيذي 454/91،¹ ثم يقوم هذا الأخير بإعلام وزير المالية على أن تتم الإجراءات طبقاً لنص المادة 84 من ذات المرسوم.²

غير أنه بعد التعديل ألزم القانون الموثق بإعلام وزير المالية مباشرة في حال ما إذا كانت الدولة معنية بتصفية التركة بصفتها ممثلاً للدولة، وهو ما نصت عليه المادة 173 من المرسوم التنفيذي 427/12، على أن تتم الإجراءات وفقاً لنص المادة 169 من ذات المرسوم، مما يدل على أنه تم إلغاء دور الوالي من هذه الإجراءات.³

ثانياً: وزير المالية

قبل صدور المرسوم 427/12 كان للوالي دور في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة، والمتمثل في المطالبة بحق الدولة في وراثة هذه الأملاك أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك طبقاً لنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي 454/91، وعليه فإن الوالي يختص بمتابعة الإجراءات القضائية فيما يتعلق بهذا النوع من الأملاك.⁴

وبعد تعديل المادة 89 بموجب المادة 174 من المرسوم التنفيذي 427/12، فإن إجراءات المطالبة بالتركة الشاغرة أصبحت تتم وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بمعنى أن مدير أملاك الدولة هو الذي يكون مختصاً بمواصلة الإجراءات القضائية فيما يتعلق بهذا النوع من الأملاك، لاعتباره ممثلاً للدولة وذلك باسم الوزير المكلف بالمالية. ويتضح من ذلك أنه تم إلغاء دور الوالي من مواصلة الإجراءات المتعلقة بإدراج التركات الشاغرة.⁵

كما يتولى وزير المالية متابعة الدعاوى القضائية وتكون له صفة التقاضي كمدعي أو مدعى عليه وهو ما أكدته المادة 191 من ذات المرسوم.⁶

¹ الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مرجع سابق، ص 82.

² بوشري مريم، مرجع سابق، ص 90.

³ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 76.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 90.

⁵ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 75-76.

⁶ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 44.

ثالثا: إدارة أملاك الدولة

إن السلطات الإدارية في الجزائر تقوم بتسيير الأملاك الوطنية بغرض حمايتها والمحافظة عليها، وطبقا للمرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري فقد أسندت هذه المهمة إلى مديرية أملاك الدولة، إذ توجد في كل ولاية مديرية مستقلة بذاتها.¹

وذلك لأن إدارة أملاك الدولة تقوم بتوفير خدمات عديدة بموجب الصلاحيات والمهام المكلفة بها قانونا، مما جعلها من أهم الإدارات التي تنتفع منها الولاية وكذا الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، فهي تعتبر هيئة محلية لا مركزية أنشئت لتقريب الإدارة من المواطن حيث تقوم بتنظيم وتسيير وحماية أملاك الدولة، كما أنها تتولى مهمة القيام بعملية جرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها، وكذا تحرير العقود الخاصة بالعمليات المتعلقة بأملاك الدولة والاحتفاظ بالنسخة الأصلية منها، بالإضافة إلى تسيير الأملاك والتركات الشاغرة.²

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، فإنه حسب المادة 180 منه فإنها تقوم بإجراء تحقيق في المحافظة العقارية والضرائب وعند الضرورة لدى المصالح القنصلية، وتتم إجراءات التحقيق من خلال نشر إعلان متعلق بالبحث والتحري عن الملاك المحتملين في الجرائد الرسمية حيث يتم تعليقه أربع أشهر بمقرات البلدية التابعة للولاية، وعند الإمكان يتم تبليغه لآخر محل سكن معروف للمالك، وإذا كان العقار مسكونا أو مستغلا يتم توجيهه إلى الشاغل أو المستغل.³

غير أن دورها لا يقتصر على القيام بعملية التحقيق، وإنما لها دور أساسي في إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهو ما أكدته المادة 175 من ذات المرسوم في فقرتها الرابعة.

¹ بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 74.

² بوشري مريم، مرجع سابق، ص ص 88-89.

³ تُراجع المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

كما أنه طبقاً للمادة 181 الفقرة الأولى من ذات المرسوم فهي تقوم بطلب تفعيل نظام الحراسة القضائية من الجهات القضائية المختصة وذلك باسم وزير المالية في حال ما إذا كان العقار شاغراً أو من غير مالك.¹

¹بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 45.

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

قد تترتب على عملية إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة أثناء تنفيذها نزاعات وجب التطرق لها للإحاطة بالموضوع، وعليه سنتطرق بداية لحالات النزاع في المطلب الأول ثم لدعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة في المطلب الثاني.

لكن قبل الحديث عن هذه المنازعات تجدر الإشارة إلى الآثار المترتبة على إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة من خلال تحليل نصوص القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية 30/90، فبالنسبة للقانون المدني فإنه بالرجوع للمادة 773 منه يتبين أن أهم أثر هو انتقال ملكية المال إلى الدولة، ومع ذلك لم يحدد هذا النص صراحة ما إذا كانت هذه المسألة تتعلق بأموال الدولة العامة أم الخاصة كما لم يوضح الطريقة التي يتم بها ضم هذه الأموال إلى ممتلكات الدولة،¹ أما قانون الأملاك الوطنية رقم 16/84 (الملغى) فقد نص على أثر واحد لاعتبار الملك شاغرا ويتمثل في إدراجه في تكوين الأملاك المستخصة للدولة وذلك بموجب المادة (18) من ذات القانون، لكن بعد صدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم فقد أصبح يتم إدراجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة،² وذلك طبقا للمادة 53 منه، والمادتين 90 و91 من المرسوم 454/91، وكذا المادتين 175 و 176 من المرسوم 427/12.

المطلب الأول: حالات النزاع

قد يحدث ويعود أحد أصحاب الحقوق المحتملين أثناء إجراءات إدراج ممتلكاتهم التي اعتبرت شاغرة ضمن ملكية الدولة الخاصة، لذا حاول المشرع تنظيم هذه المسألة، وهو ما سنتناوله في الفروع التالية:

الفرع الأول: ظهور أحد الورثة

من الممكن ظهور ورثة محتملون أو موصى لهم، أو أشخاص آخرون من غير الورثة كدائني المتوفى وفي هذه الحالة فإن القانون أتاح لهم إمكانية استرداد حقهم في التركة التي تم إدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة،³ حيث نصت المادة 54 من القانون 30/90 في فقرتها

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 60.

² بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 25.

³ عوادي أمينة، مرجع سابق، ص 36.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

الأولى على أنه: "إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و 53 أعلاه، وأكد الاسترداد المشروع قانوناً حكم له قوة الفصل في الأمر فإن هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكناً أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة من يوم اعتراف المالك".¹ وهو ما أكدته المادة 182 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي نصت على أنه في حالة إدماج عقار ضمن أملاك الدولة الخاصة وكان طلب استرجاعه مؤسس قانوناً فإن ذلك يتم وفقاً لنص المادة 54 من القانون 30/90 المذكورة أعلاه وفي حالة عدم الاتفاق على التعويض المقترح من قبل الإدارة يتم إعلام الجهات القضائية من الطرف المستعجل.² وعليه فعلى من يدعي حقاً على ملكية العقار الذي تم إدراجه ضمن ملكية الدولة الخاصة، أن يقوم بتقديم عريضة إلى الجهات القضائية المختصة يطالب فيها الدولة بإخلاء أملاكه الميراثية بشرط أن يتم تقديم الطلب خلال مدة التقادم المحددة بـ 33 سنة والتي نصت عليها المادة 829 من القانون المدني.³

وإذا كان الطلب مؤسساً وقام بإثبات صفته كوارث وأحقيته في الميراث يقوم باسترجاع حقه من التركة، أما إذا تم التصرف فيها يُمنح له تعويض.⁴ بمعنى أن القانون في حالة ظهور أحد الورثة المحتملون أو الموصى لهم أعطاهم الحق في استرجاع التركة التي تم إدراجها ضمن أملاك الدولة الخاصة إذا كان ذلك ممكناً، أما في حالة عدم إمكانية ذلك بسبب استهلاكها يتم دفع تعويض لهم يساوي قيمة العقار ويحسب ذلك من يوم الاعتراف بصفة المالك.⁵

ويكون تقدير التعويض بالأسلوب الودي الذي تقترحه إدارة أملاك الدولة وذلك طبقاً لإيرادات الدولة من هذا العقار، أو لمعيار قيمة العقار يوم ظهور المالك، غير أنه في حالة عدم

¹ المادة 54 من القانون رقم: 30/90.

² تُراجع المادة 182 من المرسوم رقم: 427/12.

³ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 47.

⁴ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 94.

⁵ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 54.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

الاتفاق الودي بين المالك أو وورثته من ناحية والدولة من ناحية أخرى، فيتم احتساب مبلغ التعويض بناء على المعايير المعتمدة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ويستند المشرع في ذلك إلى نص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية السالفة الذكر في فقرتها الثانية والتي جاء فيها: "... وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وفقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به".¹

بالإضافة لذلك يشترط في التعويض أن يكون عادلا ومنصفا، وذلك حسب ما جاء في نص المادة 21 من القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي جاء فيها: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية"، كما أنه يتم تحديد مبلغ التعويض بناء على القيمة الحقيقية للأملاك وهو ما أكدته نفس المادة في فقرتها الثانية بقولها: " ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع الحرفيين".²

وبلاحظ بأن الحكم الذي يُنتظر صدوره لفائدة الورثة المحتملين، مع أنه يمثل حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا، غير أنه يتناقض مع قوة الشيء المقضي فيه، ذلك لأن بعد إدماج التركة في ملكية الدولة الخاصة بموجب حكم إعلان الشغور الذي حاز لقوة الشيء المقضي فيه، لا إمكانية لعرض القضية نفسها مرة أخرى على القضاء المختص، بما أن الجهة القضائية قد فصلت فيه بشكل نهائي، وإلى جانب ذلك فإن دفع الإجراءات من جديد يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات.³

¹ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 67.

² القانون رقم: 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

³ صديقي محمد الأمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص 54.

وذلك عند ظهور المالك أو الوارث أو غيرهم من المستحقين خلال مدة التقادم المنصوص عليها في المادتين 827 و 829 من القانون المدني، أما إذا انتهت هذه المدة دون ظهور أي من هؤلاء وجب على الدولة إعادة رفع دعوى قضائية جديدة أمام نفس القاضي للتمسك بالتقادم المكسب، وذلك باستصدار حكم يقضي بالشغور وإدراج العقار ضمن ملكية الدولة، لأن العقار لا يكتسب بالتقادم بمجرد انقضاء المدة، بالإضافة إلى ذلك فإن الحكم التصريحي الذي يقضي بانعدام الوارث أو المالك لا يتحول إلى سند ملكية، وتعين الدولة كحارس قضائي على هذا السند، وإنما يجب على الدولة أن تتمسك بعد انتهاء المدة بإثارته أمام القضاء، وفقا لما جاء في المادتين 831 من القانون المدني و 175 من المرسوم 427/12 في فقرتها الثالثة، وبذلك يكون الحكم الذي يقضي بالشغور سند لملكية الدولة للعقار، لكن إذا لم تقم الإدارة بإتباع إجراءات الشغور ووضع اليد على الحقوق الميراثية، فإنه في هذه الحالة لا تصبح هذه الحقوق ملكا لها إلا بعد انتهاء الميعاد المحدد في المادة 829 السالفة الذكر.¹

الفرع الثاني: عودة الغائب أو المفقود

فطبقا للمادة 115 من قانون الأسرة فإنه في حال رجوع المفقود الذي صدر حكم بوفاته فإنه يمكنه استرجاع ما بقي من أمواله عينا أو قيمتها، حيث نصت بقولها على أنه "لا يورث المفقود ولا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته، وفي حالة رجوعه أو ظهوره حيا يسترجع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها.

كما تسري نفس القاعدة عند ظهور أحد ورثة المفقود أو الغائب، شريطة أن يتم ذلك قبل مرور المدة القانونية المحددة لسقوط الحقوق الميراثية.²

وقد ميز المشرع بين أموال المفقود التي بقيت عينا والأموال التي تم التصرف فيها، كما أنه ميز أيضا في هذه الأخيرة بين الأموال التي تم التصرف فيها بالبيع والأموال التي تم التصرف فيها بشكل آخر مثل عقود التبرع.

¹ بطاش نرجس وسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 48.

² بن عبدون ليندة، أويدير صونية، مرجع سابق، ص 59-60.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

وبالتالي فإن حق المفقود الذي ظهر حيا مقصور على استرجاعه ما بقي من ماله عينا وقيمة ما بيع منها، لكن الأموال التي هلكت أو التي تم التصرف فيها بغير البيع فلا يستطيع استرجاع قيمتها.¹

إذ يعتبر الحكم الصادر بموت المفقود حكما اعتباريا، وعليه فإنه في حالة عودة المفقود حيا يصبح الحكم قابلا للإبطال، واستنادا لطلب ذوي الشأن أو النيابة العامة يسقط هذا الحكم وتزول جميع آثاره،² وذلك وفقا لما جاء في نص المادة 94 من الأمر رقم 20/70 المتعلق بالحالة المدنية، والتي نصت بقولها على أنه: "إذا ظهر الشخص الذي صرح بوفاته قضائيا مرة أخرى في وقت لاحق لحكم التصريح بالوفاة، فيتابع وكيل الجمهورية أو كل معني بإبطال الحكم ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 46 وما يليها".³

وبالتالي فإن كل الآثار المترتبة على هذا الحكم تزول، بالإضافة إلى ذلك فإن الشخص المفقود يسترد شخصيته القانونية وذلك بأثر رجعي كما لو أنه لم يفقدها من قبل خصوصا ما تعلق بأمواله بشرط عدم الإضرار بالغير.⁴

حيث أن أول ما يحاول المفقود القيام به بعد رجوعه حيا هو استعادة مركزه القانوني الذي خسره بعد صدور الحكم الذي يقضي بموته، وهذا الأمر يستدعي منه أن يستصدر حكم قضائي جديد لإبطال الحكم السابق.

ويقدم طلب إبطال الحكم الذي يقضي بموت المفقود أمام أي محكمة في كامل التراب الوطني، كما يمكن تقديم الطلب أمام محكمة المكان الذي حُرر أو سُجل فيه الحكم بالوفاة، أو

¹ عبد العزيز فطيمة زهرة وحواس فتحية، "الموت الحكمي وأحكامه المالية - دراسة تحليلية نقدية مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع التونسي-"، مجلة الفكر المتوسطي، المجلد 11، العدد 01، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2022، ص 401.

² عبد السلام مريم، المفقود في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، 2017/2016، ص 57.

³ الأمر رقم: 20/70، المؤرخ في 19 فيفري 1970، يتعلق بالحالة المدنية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 27 فيفري 1970، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 03/17، المؤرخ في 10 جانفي 2017، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة في 11 جانفي 2017.

⁴ بوعافية صوريا، المفقود في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، مذكرة ماستر، تخصص أحوال شخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2018/2017، ص 63.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

تقديمه بشكل فرعي أمام المحكمة التي يرفع إليها نزاع يتناول الحكم المشوب بالبطلان، وهو ما جاء في نص المادة 47 من الأمر رقم 20/70 السابق ذكره، والتي تم تعديلها بموجب المادة 3 من القانون 03/17.

ويتم تقديم الطلب مباشرة من طرف المفقود الذي عاد حيا أو عن طريق ضابط الحالة المدنية بالبلدية، حيث يسجل بيان إبطال حكم التصريح بالوفاة على هامش قيده في السجل وهو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 94 السالفة الذكر.¹

المطلب الثاني: دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة

لقد تبين مما سبق أنه في حال ظهور المالك الأصلي للعقار أو ورثته، أو عودة المفقود أو الغائب الذين تم إدراج ملكيتهم ضمن الأملاك الخاصة للدولة، فإنهم بإمكانهم استرجاع ملكياتهم من خلال رفع دعوى أمام الجهة القضائية للمطالبة باسترجاع هذه الأملاك، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى خصوصية الدعوى المرفوعة في الفرع الأول ثم للجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع في الفرع الثاني.

الفرع الأول: خصوصية الدعوى المرفوعة

تعتبر الدعوى الوسيلة القانونية التي من خلالها يلجأ الشخص المعتدى على حقه إلى القضاء لحصوله على الحماية القضائية لهذا الحق، لذا يجب أن تتوفر على جملة من الشروط الشكلية والموضوعية لقبولها والفصل فيها من طرف الجهات القضائية، وذلك ما سنتناوله في هذه الجزئية.

أولا: الشروط الشكلية:

فحتى تُقبل الدعوى المرفوعة أمام القضاء وجب أن تتوفر في عريضة افتتاح الدعوى بيانات لازمة نص عليها (ق إ م إ)، من أجل إحاطة المدعى عليه بهوية المدعي ومطالبه.² إذ تُرفع الدعوى أمام المحكمة بإيداع عريضة افتتاحية مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه، بشرط أن يكون عدد النسخ المودعة يعادل عدد الأطراف.

حيث يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة رفضها، على البيانات التالية:

¹ عبد العزيز فطيمة زهرة وحواس فتحية، مرجع سابق، ص 400.

² بوتوقة ياسين وآقطي إلياس، مرجع سابق، ص 81.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
 - 2- اسم ولقب المدعي وموطنه.
 - 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
 - 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
 - 5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
 - 6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.¹
- كما يتم تقييد هذه العريضة بمراحل يمكن إجمالها فيما يلي: فعند استلام أمين ضبط المحكمة لعريضة افتتاح الدعوى عليه أن يقوم مباشرة بتقييدها ويكون ذلك في سجل خاص وفقا لترتيب ورودها، مع ذكر أسماء وألقاب الخصوم ومنح رقم القضية وكذا تاريخ الجلسة، وبعد ذلك يقوم أمين الضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ثم يسلمها للمدعي بهدف تكليف الخصوم رسميا بالحضور للجلسة، حيث حُددت المدة بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ المحدد لحضور أول جلسة ب 20 يوم كما يمكن أن تمتد هذه المدة إلى ثلاثة أشهر في حالة ما إذا كان الشخص المعني بالحضور مقيما في الخارج، وهذه المهلة الممنوحة مقررة لحماية حق الخصم في الدفاع.
- وينبغي التنويه إلى أن عريضة افتتاح الدعوى لا تقيد إلا بعد دفع الرسوم المنصوص عليها في القانون من طرف المدعي، بحيث تختلف هذه الرسوم حسب القسم القضائي المختص بالفصل في الدعوى، كما قد يعفى منها بعض المتقاضين مثل الأشخاص الذي يقل دخلهم عن نسبة معينة. كما اشترط المشرع في المادة 17 من (ق إ م إ) شهر هذه العريضة في المحافظة العقارية إذا تعلق الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري سواء كانت من أجل إبطال عقد أو فسخه أو تعديله....، وذلك بهدف تبليغ الخصوم أو الغير أو الخلف الخاص بالإجراءات والتصرفات التي وقعت على العقار.²

¹ تُراجع المادتين: 14 و 15 من القانون رقم: 09/08.

² مودع محمد أمين، "شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري"، مخبر القانون والعقار، المجلد

05، العدد 02، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2018، ص 138-139.

ثانياً: الشروط الموضوعية:

أما فيما يتعلق بالشروط الموضوعية فإن القاضي قبل النظر في موضوع الدعوى يقوم أولاً بالبحث عن مدى توافر شروطها الشكلية، إذ أنه في حال تخلف أحد هذه الشروط يحكم بعدم قبولها ولا ينظر في موضوعها إلا إذا توافرت شروط القبول، وقد عدت المادة 13 من (ق إ م إ) هذه الشروط والمتمثلة في: الصفة والمصلحة.¹

ويقصد بالصفة أن يتم رفع الدعوى من قبل صاحب الحق أو المركز القانوني، لأن الدعوى لا تقبل إلا إذا كانت من الشخص الذي يدعي حقاً لنفسه أو مركزاً قانونياً، بغض النظر عن هذا الشخص إذا كان طبيعياً أو معنوياً، راشداً أو قاصراً.²

وتشترط الصفة في أطراف النزاع سواء في المدعي أو المدعى عليه أو الغير، وذلك لأن الدعوى ترفع من ذي صفة على ذي صفة، كما أنها شرط لصحة الخصومة وتخلفها يؤدي إلى الدفع بعدم القبول باعتبارها من النظام العام أي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه.

وعليه لكي يتم إثبات صفة المدعي في دعوى استرجاع الملكية العقارية الشاغرة في حالة ظهور المالك أو رجوع المفقود أو الغائب لا بد من توفر سند ملكية صحيحة، أما إذا تعلق الأمر بورثته، فبالإضافة إلى سند ملكية مورثهم يشترط إثبات توافرهم على صفة الوارث، وغالباً ما يتم إثباتها بموجب فريضة محررة من قبل الموثق، وبخصوص إثبات صفة المدعي عليه والمتمثل في الدولة فيكون بتقديم سند انتقال ملكية العقار إليها عن طريق إدراجه بسبب شغور الملكية.³

ويجب التنويه في هذه النقطة، إلى أن سند الملكية الذي يقدمه المدعي لإثبات ملكيته يجب أن يكون سند رسمي مشهر إذا كان التصرف الذي تضمنه هذا الأخير تم بعد صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق، حيث يكتسب هذا السند صفة الرسمية إذا تم تحريره من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عمومية كالموثق، أو من طرف مدير أملاك الدولة إذا كانت الدولة طرف في العقد أو من طرف القاضي بمناسبة إصداره لحكم قضائي، مع وجوب خضوعه لإجراءات الشهر العقاري، أما إذا كان التصرف المبرم سابق لصدور الأمر السابق الذكر فيكفي أن يكون السند مكتوب وثابت

¹ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 95.

² مودع محمد أمين، مرجع سابق، ص 141.

³ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 58.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

التاريخ نظرا لعدم اشتراط المشرع في ذلك الوقت لا للرسمية ولا لإجراء الشهر. كما تجذر الإشارة إلى أن هذه السندات يُعتد بها إذا كانت المنطقة المتواجد بها العقار محل التصرف غير ممسوحة لأنه إذا كانت ممسوحة فيصبح السند المثبت للملكية الدفتر العقاري.¹

أما المصلحة فتعني المنفعة التي يحققها المدعي من لجوئه إلى القضاء، فمن الأساس أن الشخص إذا تم الاعتداء على أحد حقوقه قامت له مصلحة في اللجوء إلى القضاء، كما أنه أيضا يبتغي منفعة من هذا اللجوء، وعليه فالمصلحة تعتبر هي الدافع لرفع الدعوى والهدف المقصود منه.²

إذ يعتبر شرط المصلحة من النظام العام أي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه في حال عدم توفرها، رغم أن المادة 13 من ق إ م لم تنص على هذه المسألة، إلا أن ذلك يُستنتج من خلال المصلحات التي استعملها المشرع في هذه المادة.³

كما يشترط أن تكون هذه المصلحة قانونية، قائمة أو محتملة، وتكون شخصية ومباشرة: حيث أن المصلحة القانونية تعني عدم مخالفة النظام العام والآداب العامة بمعنى أن تكون المطالبة القضائية تستند على حق أي للمطالبة بتعويض ما أو للحصول على مركز قانوني ما أو رد الاعتداء عليه.... إلخ.

أما المصلحة القائمة فتعني أن يكون المدعي قد أعتدي على حقه بالفعل ولحقه الضرر جراء ذلك مما يتطلب لجوئه للقضاء لحماية حقه، على خلاف المصلحة المحتملة ما إذا كان الضرر محتمل الوقوع مما يستدعي اللجوء للقضاء لدفع هذا الضرر أو للحصول على دليل قد يستند عليه صاحب الحق في نزاع مستقبلي وبالتالي حماية حقه بدعوى وقائية.

والمصلحة الشخصية والمباشرة: يُقصد بها أن يكون المدعي هو صاحب الحق محل النزاع، أو نائبة كالولي أو الوصي أو الوكيل....

واستنادا لما سبق تعد المصلحة والصفة من شروط قبول الدعوى كقاعدة عامة.⁴

¹ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 60 وما يليها.

² مقفولجي عبد العزيز، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2014، ص 118.

³ نفس المرجع، ص 120.

⁴ روابح إلهام شهرزاد، محاضرات في مقياس قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ليسانس حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، 2023/2022، ص 46-47.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

وتتوفر المصلحة في دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة بمجرد إثبات صفة المدعي وهو المالك الذي ظهر أو ورثته، أو المفقود أو الغائب الذي عاد، وكذا إثبات صفة المدعي عليه وهي الدولة.¹

وبالنسبة للأهلية فتعرّف على أنها صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات، وقد نص المشرع عليها في المواد من 40 إلى 45 من القانون المدني.² وهناك من يرى بأنها ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها.³

أما فيما يتعلق بالإذن فيعتبر من الشروط الخاصة لقبول الدعوى لأنه لا يشترط في جميع الدعاوى القضائية، بل يكون واجب توفره في حال ما إذا اشترط القانون استحضاره إذ أنه في هذه الحالة يكون من النظام العام أي يثيره القاضي من تلقاء نفسه في حال تخلفه.⁴

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن الأثر المترتب عن دعوى الاسترجاع يتمثل في استعادة الملكية المدرجة ضمن الملكية الخاصة للدولة، وذلك في حال ما إذا تمكن المدعي من إثبات هذه الملكية، إذ يثبت ذلك بموجب حكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه والممهور بالصيغة التنفيذية، حيث يعد هذا الحكم سند مثبت للملكية بتوفره على مجموعة من البيانات التي أوجبها القانون وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.⁵

الفرع الثاني: الجهة المختصة بالفصل في النزاع

يتراوح الاختصاص في المنازعات بين القضاء العقاري والإداري، كما يتحدد اختصاص كل جهة بناء على معايير معينة وهو ما سنأتي على تفصيله.

فبالحديث عن الجهة القضائية المختصة في هذه المنازعة فإذا ما كان النزاع متعلق بالأملاك الشاغرة، فإنه طبقاً للمادة 498 من ق إ م و إ فإنه إذا كانت الدعوى متعلقة بالتركة، فإن المحكمة المختصة هي التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، أما إذا كانت مرتبطة بعقار من غير مالك فإنه حسب المادة 518 من ق إ م و إ يؤول الاختصاص إلى المحكمة

¹ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 58.

² مودع محمد أمين، مرجع سابق، ص 144.

³ بوشري مريم، مرجع سابق، ص 96.

⁴ روابح إلهام شهرزاد، مرجع سابق، ص 44.

⁵ مصابحية محمد وزرقان صبرينة، مرجع سابق، ص 63.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة

التي يوجد بها العقار، بينما في حين تعلقت الدعوى بالحكم بالفقد أو موت المفقود فقد بينت المادة 91 من قانون الحالة المدنية أن الجهة المختصة هي محكمة مكان الولادة، وفي حال أن الشخص كان مولود في الخارج أو أجنبي فيؤول الاختصاص إلى محكمة مقر تواجد مسكنه أو إقامته المعتادة، وإذا لم يتاح ذلك تكون الجهة المختصة هي محكمة مدينة الجزائر.

فبحسب الاختصاص المحلي ترفع الدعوى أمام المحكمة التي تقع فيها أملاك التركة الشاغرة دون سواها سواء ارتبط الموضوع برفع دعوى الشغور أو مطالبة أحد الورثة بحقه في التركة الشاغرة، وعليه فإن الاختصاص المحلي يعد من النظام العام، وبالرغم من أن القاعدة العامة هي موطن المدعى عليه، فإن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام بمعنى أنه يجوز للأطراف الاتفاق على خلافه إلا في حالات استثنائية ذكرتها المادة 40 من ق إ م و إ.¹ أما بالنسبة للاختصاص النوعي فقد ظهر اختلاف فقهي، فهناك من يرى أن الاختصاص يؤول للقضاء العادي والبعض الآخر يرى أنه يؤول للقضاء الإداري.

فيرى الأستاذ حمدي باشا عمر أن القانون أخضع بشكل صريح المنازعات المرتبطة بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة للقضاء العادي بالرغم من أن الدولة طرف في النزاع، وهذا استثناءً عن القاعدة العامة التي وردت في المادة 800 من (ق إ م و إ) والتي جاء فيها بأنه كلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً في النزاع فإن المحكمة الإدارية هي التي تختص بالنزاع، حيث يتركز في ذلك على نص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية.²

كما يستند الأستاذ نفسه في رأيه على فكرة أن القاضي العقاري هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة.³

وبالنسبة لممثل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية، فإنه حسب قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 427/12 يمثلها وزير المالية كقاعدة عامة، كما قد يمثلها

¹ صديقي محمد أمين وشيباني محمد عبد الوحيد، مرجع سابق، ص ص 55-56.

² بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، مرجع سابق، ص 83.

³ خمخام فاطمة الزهراء ويونسي فاطمة، مرجع سابق، ص 68.

الوالي في حال ما إذا كان الأمر مرتبط بالأملاك الوطنية الموجودة في ولايته باعتباره في هذه الحالة ممثلاً للدولة لا الولاية.

كما يحق لوزير المالية أن يفوض أحد موظفي أملاك الدولة أو المدير العام للأملاك الوطنية في حال ما إذا كانت المرافعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، أما إذا كانت المرافعة متعلقة بالقضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس أو المحاكم الإدارية فيمكن تمثيله من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة أو المدير الولائي للحفظ العقاري، بالإضافة إلى ذلك يحق للسلطات التي تم تفويضها أن تفوض هي الأخرى الأعوان الذين هم تحت سلطاتهم لمتابعة القضايا المكلفين بها أمام المحكمة المختصة بشرط أن يتم تسليم قرار التفويض مع ملف الدعوى المكلفين بها، وبالتالي فإن هناك ثلاثة هيئات تقوم بتمثيل الدولة فيما تعلق بدعوى الأملاك الوطنية فإذا تعلق الأمر بالأملاك العامة أو الخاصة التابعة للدولة يكون وزير المالية، أما إذا كانت الأملاك تابعة للولاية فيعتبر الوالي هو الممثل، وعندما يخص الأمر أملاك البلدية فالممثل هو رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

¹ القطبي محمد ودناقير علي، مرجع سابق، ص 99 وما يليها.

خلاصة الفصل الثاني

لقد خالصنا في هذا الفصل بناءً على ما تقدم ذكره إلى أن إجراءات الشغور تختلف عما كانت عليه سابقاً، ففي السابق لم تكن هناك إجراءات معينة لإتباعها وإنما كان ذلك بقوة القانون، إلى أن حددها المشرع بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمراسيم اللاحقة له، فبالرجوع لهذا الأخير والمرسومين التنفيذيين 454/91 (الملغى) و427/12 يتضح بأن هناك اختلاف في إجراءات إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بحسب حالات الشغور، فهناك إجراءات متعلقة بالأملاك والتركات الشاغرة وأخرى متعلقة بأملاك المفقودين والغائبين، حيث تتم هذه الإجراءات بتدخل مجموعة من الهيئات والتي تتمثل في الموثق ووزير المالية الذي حل محل الوالي وكذا إدارة أملاك الدولة، كما يجب الإشارة للآثار المترتبة على هذه العملية والتي تنحصر في أثر وحيد والمتمثل في إدراج الملك الشاغر ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أما فيما يخص المنازعات التي قد تترتب عن عملية الإدراج فقد نظمها المشرع بموجب النصوص السابقة الذكر، إذ سمح في حالة ظهور أحد الورثة أو عودة المفقود أو الغائب الذين تم إدراج أملاكهم العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة على أساس أنها شاغرة باسترجاعها، وذلك من خلال رفع دعوى استرجاع والتي تتم بتوفر شروط وإتباع إجراءات معينة، إذ يختص بالفصل في هذه الدعوى إما القضاء العادي أو الإداري بحيث تُمثل الدولة أمام القضاء بوزير المالية.

الخاتمة

انطلاقاً مما سبق عرضه، نستنتج أن للأملك الشاغرة أهمية قانونية بالغة لاسيما في ما يتعلق منها بالعقارات، ذلك ما جعل المشرع الجزائري يولي عناية خاصة بهذه المسألة منذ الاستقلال عقب غياب أصحاب الحقوق حيث بادر إلى سن العديد من النصوص القانونية المرتبطة بها بشكل تدريجي إلى أن صدر القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58/75 وقانون الأملاك الوطنية 30/90 والمراسيم التنظيمية اللاحقة له، محاولاً من خلال ذلك معالجة وضعية الأملاك العقارية الشاغرة بتنظيم آليات تسييرها وتنصيب هيئات تتكفل بذلك بهدف التقليل من المنازعات العقارية التي ترتبط بها وتخفيف العبء عن الجهات القضائية، وكل ذلك من أجل مسايرة الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية في تلك الفترة الحرجة التي مرت بها البلاد.

ومن خلال تحليل النصوص القانونية السابقة لصدور القانون المدني الجزائري السابق الذكر يتضح أنها اكتفت بوضع معايير للشغور فقط كما اقتصر على فرض تدابير الإدارة والتسيير دون تحديد مآل هذه الأملاك إلى أن صدر الأمر 102/66 الذي نقل ملكيتها إلى الدولة دون أن ينص هو الآخر على الإجراءات الكفيلة بتحقيق ذلك مما يعني أن انتقال هذه الأخيرة كان بقوة القانون، أما القانون المدني الصادر بمقتضى الأمر رقم: 58/75 اقتصر على ذكر حالات الشغور دون الخوض في التفاصيل، بينما قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 427/12 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 فقد حاول تنظيم هذه المسألة بشكل أدق من خلال تعداد حالات الشغور وبيان إجراءات أيلولة الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة والتي تختلف باختلاف حالات الشغور، ولكن بالرغم من هذه الجهود التشريعية المتتالية التي بذلها المشرع لمعالجة الوضع السائد آنذاك إلا أنها لم تتوصل لمفهوم واضح يعبر عن الشغور بسبب تدخل المشرع في كل مرة لإصدار نص جديد.

وكذا رغم بلوغ مرحلة من التنظيم الفعلي لهذه المسألة من خلال أحكام قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 427/12 غير أنهما لم يفصلا في الإجراءات بالقدر الكافي ولم يضبطاها بدقة خاصة فيما يتعلق بأجال التقادم الممنوحة لأصحاب هذه الأملاك لاسترجاعها،

إذ لم يفصلا بين تطبيق مدة التقادم 15 سنة أو 33 سنة، إضافة إلى وجود خلط في المصطلحات خاصة في حكم انعدام الوارث وحكم التصريح بالشغور، وكذا وجود خرق لقاعدة عامة والمتمثلة في مبدأ حجية الشيء المقضي فيه من خلال السماح بالطعن في الحكم النهائي المتعلق بانعدام الوارث في حال ظهور أصحاب الحقوق المحتملين.

ونتيجة لما تم ذكره نتوصل إلى أن المشرع بذل جهدا في سبيل حماية الملكية الخاصة مع حرصه في الوقت ذاته على تحقيق التوازن بينها وبين المصلحة العامة، حيث تجلّى ذلك من خلال النصوص القانونية الصادرة في الستينات التي أثبتت أن المشرع تحفظ عن الملكية كما أعطى الفرصة لأصحابها من أجل استرجاعها بشرط احترام الآجال القانونية المنصوص عليها في النصوص السابقة الذكر، وإن كانت تعتبر هذه الآجال قصيرة المدة إلا أنها تعكس نيته في حماية ملكية الأفراد، كما يجذر التتويه إلى أن ضم هذه الأملاك في ملكية الدولة بموجب الأمر 102/66 ومخالفته للبند 12 من اتفاقية إيفيان كانت خطوة يمكن تفههما في ضوء الظرف الاستثنائي الذي كانت تمر به البلاد خاصة بعد مغادرة المعمرين وتخليهم عن أملاكهم دون عودة، ما فرض على المشرع التدخل لإيجاد حل قانوني يحفظ المصلحة العامة، وهو نفس الهدف الذي سعى المشرع إلى تحقيقه من خلال أحكام القانون المدني الجزائري وقانون الأملاك الوطنية 30/90 والنصوص التنظيمية له حين أبقى هذه الأملاك تحت حراسة الدولة طيلة مدة التقادم المقررة بموجب القواعد العامة من أجل ضمان حقوق أصحاب الأملاك متى ثبت تقيدهم بالآجال القانونية المحددة.

ومن خلال ما تم دراسته يمكن اقتراح ما يلي:

- ينبغي على المشرع أن يضع تعريفا قانونيا واضحا للأملاك العقارية الشاغرة بما يسمح بالتمييز بين مختلف حالات الشغور.

- من الضروري إعادة تحديد المصطلحات الواردة في قانون الأملاك الوطنية 30/90 لاسيما تلك المتعلقة بإجراءات إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن ملكية الدولة، لتفادي أي لبس في تفسير وتطبيق النصوص القانونية.

- تدارك الفراغ القانوني بشأن آجال التقادم المتعلقة بحق المالك الأصلي أو الوارث في حال ظهورهما لاسترجاع الأملاك أو التركات الشاغرة قصد تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة وضمان حماية الملكية العامة.

- النص على إلزامية جرد الأملاك العقارية الشاغرة على مستوى المحافظات العقارية عن طريق الرقمنة بهدف ضبط قاعدة بيانات دقيقة تضمن حسن تسييرها والتقليص من حالات التعدي عليها.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً: المعاجم:

ابن منظور محمد بن مكرم، لسان العرب، الجزء الرابع، دار صادر، بيروت، د.ت.

ثانياً: النصوص التشريعية

- 1) الأمر رقم: 20/62، المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 07 سبتمبر 1962. (النسخة الفرنسية).
- 2) القانون رقم: 157/62، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة في 11 جانفي 1963. (النسخة الفرنسية).
- 3) الأمر رقم: 102/66، المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادرة في 06 ماي 1966.
- 4) الأمر رقم: 20/70، المؤرخ في 19 فيفري 1970، يتعلق بالحالة المدنية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 27 فيفري 1970، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 03/17، المؤرخ في 10 جانفي 2017، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة في 11 جانفي 2017.
- 5) الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- 6) القانون رقم: 01/81، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة في 09 فيفري 1981.
- 7) القانون رقم: 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983.

قائمة المصادر والمراجع

(8) القانون رقم: 11/84، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم، بالأمر رقم: 02/05، المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 27 فيفري 2005

(9) القانون رقم: 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

(10) القانون رقم: 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

(11) القانون رقم: 02/06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.

(12) القانون رقم: 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم: 13/22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة في 17 جويلية 2022.

(13) القانون رقم: 09/09، المؤرخ في 30 سبتمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2009.

(14) الأمر رقم: 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 29 أوت 2010.

ثالثا: النصوص التنظيمية

المراسيم

(1) المرسوم رقم: 561/62، المؤرخ في 21 سبتمبر 1962، المتضمن إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 23 سبتمبر 1962، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم: 100/63، المؤرخ في 04 أبريل 1963، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة في 05 أبريل 1963. (النسخة الفرنسية).

قائمة المصادر والمراجع

- (2) المرسوم رقم: 2/62، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، المتضمن إنشاء لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 26 أكتوبر 1962. (النسخة الفرنسية).
- (3) المرسوم رقم: 3/62، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن تنظيم المعاملات والبيع والإيجارات في الأموال المنقولة وغير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 26 أكتوبر 1962. (النسخة الفرنسية).
- (4) المرسوم رقم: 38/62، المؤرخ في 23 نوفمبر 1962، المتضمن انشاء لجان التسيير في الشركات الصناعية أو الحرفية أو المنجمية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة في 23 نوفمبر 1962. (النسخة الفرنسية).
- (5) المرسوم رقم: 64/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتعلق بتحديد التعويض عن إشغال المحلات السكنية والمهنية التي تعتبر شاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 31 مارس 1962. (النسخة الفرنسية).
- (6) المرسوم رقم: 88/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، بتاريخ 22 مارس 1963. (النسخة الفرنسية)، الملغى بموجب المرسوم رقم: 278/80، المؤرخ في 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 88/63، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 02 ديسمبر 1980. (النسخة الفرنسية).
- (7) المرسوم رقم: 95/63، المؤرخ في 22 مارس 1963، المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية والأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في 29 مارس 1963. (النسخة الفرنسية).
- (8) المرسوم رقم: 168/63، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي من شأن طريقة اقتناها أو إدارتها أو استغلالها أو استعمالها أن تخل بالنظام العام أو بالسلم الاجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 14 ماي 1963. (النسخة الفرنسية).

قائمة المصادر والمراجع

- (9) المرسوم رقم: 276/63، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بالامتلاكات المنهوبة والمحجوزة من قبل الإدارة الاستعمارية، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في 29 مارس 1963. (النسخة الفرنسية).
- (10) المرسوم رقم: 288/63، المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المتعلق بإعلان الامتلاكات الزراعية المملوكة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ملكا للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة في 04 أكتوبر 1963. (النسخة الفرنسية).
- (11) المرسوم رقم: 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964، المتعلق بإنشاء لجنة لمصادرة امتلاكات الأشخاص الذين يضررون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة في 04 سبتمبر 1964. (النسخة الفرنسية).
- (12) المرسوم رقم: 278/80، المؤرخ في 29 نوفمبر 1980، المتعلق بإلغاء المرسوم 88/63، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 02 ديسمبر 1980.
- (13) المرسوم رقم: 724/83، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم: 303/93، المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 1993.
- (15) المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 03 مارس 1993، الملغى بموجب القانون رقم: 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم: 427 /12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1) بن خدة بن يوسف، اتفاقيات إيفيان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2002، د ت.
- 2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الجديدة، 2020/2019.
- 3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د ت.
- 4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د ت.

ثانياً: المقالات

- 1) العروسي حليم ومحمد جلول، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأموال الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة يحي فارس، المدية، 2017.
- 2) القطبي محمد، "الإطار المفاهيمي للأموال الشاغرة في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 02، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2022.
- 3) بلعالية ميلود وعيساني محمد، "صدي تأميم الأملاك الشاغرة في الجزائر، مارس 1963 في جريدة لوموند الفرنسية"، المجلة التاريخية الجزائرية، المجلد 05، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021.
- 4) حاجي نعيمة، "أملاك المعمرين الشاغرة في ظل القانون والقضاء الجزائريين"، مجلة أفاق للبحوث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022.
- 5) عبد العزيز فطيمة زهرة وحواس فتحية، "الموت الحكمي وأحكامه المالية - دراسة تحليلية نقدية مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع التونسي-"، مجلة الفكر المتوسطي، المجلد 11، العدد 01، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2022.

قائمة المصادر والمراجع

(6) عمور حكيمة، "نظرية شغور الأملاك العقارية ودورها في التصدي للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، جامعة باتنة 1، 2022.

(7) كنانة محمد، "النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01، المجلد 06، جامعة تبسة، 2013.

(8) لعشاش محمد، "موقف مجلس الدولة من إلغاء العقود المحررة خلافا لأحكام المرسوم رقم 03/62 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 05، العدد 01، جامعة المدية، 2019.

(9) لعطر فتيحة، "أساس انتقال التركة الشاغرة إلى الدولة في الزواج المختلط فقها وتشريعا"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

(10) مقفولجي عبد العزيز، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2014.

(11) مودع محمد أمين، "شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري"، مخبر القانون والعقار، المجلد 05، العدد 02، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2018.

(11) يحيويي أعر، "إشكالات أيلولة الأملاك والتركات الشاغرة إلى الأملاك الخاصة للدولة"، مجلة دفاتر الحقوق والعلوم السياسية (المركز الجامعي مغنية)، المجلد 04، العدد 02، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024.

ثالثا: الأطروحات والرسائل العلمية

أطروحات الدكتوراة

مسعي مراد، قواعد تحصيل إيرادات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص المالية العامة والتشريع الضريبي، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي بالبليدة، 2020/2019.

رسائل الماجستير

بوشري مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2010.

مذكرات الماستر

(1) الريغي بلقاسم وإسماعيل يونس، مصادر اكتساب الأملاك العقارية للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2019/2018.

(2) القطبي محمد ودناقير علي، الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014/2013.

(3) باقل منصور وفصيح عبد القادر، تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحي الوشرسي بتيسمسيلت، 2017/2016.

(4) بطاش نرجس وسي موسى فاطمة الزهراء، أحكام أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2019/2018.

(5) بن عبدون ليندة وأويدير صونية، مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2013.

(6) بوتوقة ياسين وأقطي إلياس، التنظيم القانوني للأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01.

(7) بوعافية سوريا، المفقود في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، مذكرة ماستر، تخصص أحوال شخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2018/2017.

قائمة المصادر والمراجع

8) خمخام فاطمة الزهراء ويونسي فاطمة، الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.

9) ديحمان زينب المهدي وسعيد أسماء، المنازعات في الميراث بين أحكام الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص شريعة وقانون، قسم العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2022/2021.

10) صديقي محمد الأمين وشيباني محمد عبد الوحيد، منازعات الأملاك العقارية الشاغرة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، 2023/2022.

11) عباد آمال، الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، 2021/2020.

12) عبد السلام مريم، المفقود في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، 2017/2016.

13) عوادي أمينة، التركات الشاغرة كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، 2020/2019.

14) مصابحية محمد وزرقان صبرينة، الأملاك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، 2017/2016.

رابعاً: المحاضرات

روايح إلهام شهرزاد، محاضرات في مقياس قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ليسانس حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2023/2022، منشورة في المستودع الرقمي للجامعة.

قائمة المصادر والمراجع

خامسا: قرارات المحكمة العليا

1) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 81693، المؤرخ في 23 أكتوبر 1991، قضية (ديوان الترقية والتسيير العقاري ضد ح ع)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، سنة 1993، ص 36 وما يليها.

2) المحكمة العليا، الغرفة القضائية، قرار رقم 38213، المؤرخ في 20 أكتوبر 1984، قضية (ح خ ارملة ب ق ضد والي ولاية معسكر وع ا)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 1990، ص 200.

الفهرس

	إهداء
	شكر وتقدير
4-1	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأمالك العقارية الشاغرة
6	تمهيد
7	المبحث الأول: الإطار القانوني لأمالك المعمرين الشاغرة
7	المطلب الأول: مفهوم أملاك المعمرين الشاغرة
7	الفرع الأول: تعريف الشغور وإجراءات حصر الأملاك الشاغرة قبل صدور الأمر 102/66
14	الفرع الثاني: تعريف الشغور في ظل الأمر 102/66 والنصوص اللاحقة له
16	المطلب الثاني: التصرف في أملاك المعمرين الشاغرة
16	الفرع الأول: مآل أملاك المعمرين الشاغرة
18	الفرع الثاني: آثار انتقال أملاك المعمرين الشاغرة للدولة والمنازعات الناجمة عنها
25	المبحث الثاني: تغير مفهوم الشغور بصدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية
25	المطلب الأول: مفهوم الشغور في ظل القانون المدني
25	الفرع الأول: خلو المال من مالك له
28	الفرع الثاني: التركة الشاغرة
31	المطلب الثاني: مفهوم الشغور في ظل قانون الأملاك الوطنية
31	الفرع الأول: قبل صدور القانون 30/90

32	الفرع الثاني: بعد صدور القانون 30/90
39	خلاصة الفصل الأول
40	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لانتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى الدولة
41	تمهيد
42	المبحث الأول: إجراءات انتقال الأملاك العقارية الشاغرة إلى دولة
42	المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بالتركات الشاغرة
42	الفرع الأول: حالة انعدام المالك أو الوارث
49	الفرع الثاني: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة
50	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالمفقود أو الغائب
50	الفرع الأول: دعوى طلب الحكم بالفقد
51	الفرع الثاني: دعوى طلب الحكم بموت المفقود
56	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن انتقال الأملاك العقارية الشاغرة للدولة
56	المطلب الأول: حالات النزاع
56	الفرع الأول: ظهور أحد الورثة
59	الفرع الثاني: عودة المفقود أو الغائب
61	المطلب الثاني: دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة
61	الفرع الأول: خصوصية الدعوى المرفوعة
65	الفرع الثاني: الجهة المختصة بالفصل في النزاع
68	خلاصة الفصل الثاني
69	الخاتمة
73	قائمة المصادر والمراجع

ملخص:

اهتمت الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال بمسألة الأملاك العقارية الشاغرة نتيجة مغادرة الأقدام السوداء لأراضي التراب الوطني وبقاء آلاف العقارات دون مالك، حيث عملت على تنظيم وضعية الشغور آنذاك عبر مرحلتين بدءاً بمرحلة التسيير والإدارة من أجل المحافظة عليها ثم انتقلت لمرحلة تحويل ملكيتها لفائدة الدولة بموجب الأمر 102/66، والتي تم تنظيمها بشكل فعلي بصدر القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58/75 وقانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 427/12 لاسيما فيما يتعلق بآليات إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة والهيئات المتكفلة بذلك، كما لا يمكن إنكار دور القضاء الذي ساهم في المحافظة على هذه الممتلكات من خلال حسم المنازعات التي تثار بشأنها منذ الاستقلال إلى الآن عن طريق اجتهاداته المستمرة، مما ساعد في تحقيق قدر من الاستقرار في وضعيتها القانونية.

الكلمات المفتاحية: 1/ الأملاك العقارية الشاغرة. 2/ الشغور. 3/ القانون المدني. 4/ قانون الأملاك الوطنية. 5/ المنازعات.

Abstract:

After independence, Algeria focused on the issue of vacant real estate properties left behind by the Pied-Noir (French Settlers) ,who departed the national territory, leaving thousands of properties without owners. The government worked to regulate the situation of vacancy at the time through two main phases: The Management Phase Aimed at preserving these properties, The Transfer of Ownership Phase Where the state took ownership under Ordinance 66/102. his process was later formalized through: The Civil Code established Ordinance 75/58, The National Property Law 90/30, The Executive Decree 12/427. These laws specifically addressed the mechanisms for integrating these properties into the state's private domain and the entities responsible for their administration. Additionally, the role of the judiciary cannot be overlooked, as it has helped protect these properties by resolving ongoing legal disputes through consistent rulings-from independence to the present day. This has contributed to stabilizing their legal status.

Keywords : 1\ Vacant real estate properties. 2\ Vacancy. 3\ Civil code. 4\ National Property Law. 5\ Disputes.