تسوية العقارات المشهرة والمسجلة في حساب المجهول

أ/ سماعيني هاجر المركز الجامعي بالبيض

مقدمة: ما من شك هذا الموضوع حلقة من حلقات المنازعة العقارية نتيجة الصعوبات والمشاكل التي تلقتها إدارة أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي بمناسبة تسوية عقارات مسجلة في حساب المجهول ثبت فيما بعد أنها تتوافر على سندات ملكية مشهرة يعود أصل ملكيتها للخواص، فضلا عن الأملاك الشاغرة التي كان لها النصيب الأكبر في هذه المنازعات.

وحتى يتسنى لنا الوقوف على أبعاد هاته الصعوبات وصور منازعاتها وسبل تسويتها نرى أنه من الأهمية طرح الإشكالية التالية وهي، **فيما تتجلى طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول بالرغم من توافرها على سندات مشهرة؟** و للإجابة على هاته الإشكالية بتوضيح وتحليل جملة من الأفكار باعتماد العنوانين التاليين:

- المبحث الأول: إدراج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة
- المبحث الثاني: طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

المبحث الأول: إدراج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة: تم إدراج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة بحسب ما تضمنته نصوص القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية[1] والمرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.[2]

بحيث تنص المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية « الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً للمادة 773 من القانون المدني».

وبالرجوع إلى المادة 773 من القانون المدني المعدل والمتمم تجدها تنص«تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم».

[1] - قانون رقم 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 الموافق 14 جمادى الأولى عام1411 يتضمن قانون الأملاك الوطنية(ج ر عدد52 مؤرخة في 1990/12/02) المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الموافق 17 رجب عام 1429(ج ر عدد 44 مؤرخة في 2008/08/03).

2 المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الموافق 02 صفر 1434 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة (ج ر عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19).

وهو ما يجعلنا نعرج بالضرورة على نص المادة 180 من قانون الأسرة المعدل والمتمم والذي يقضي بأنه "...فإذا لم يوجد ذوو فروض أو عصبة آلت التركة إلى ذوي الأرحام فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة".

وعلى ضوء هاته النصوص القانونية نستخلص أنّ الأملاك التي تكتسبها الدولة يجب أن تكون أملاكا شاغرة أو تركات شاغرة[1] وإلا فقدت إمكانية إدماجها (ونخص بالقول العقار) ضمن أملاك الدولة الخاصة، فالمشرع لم يمنحها أي امتياز على الأشخاص في اكتساب الأملاك، لأنّ الأملاك الشاغرة هي ملكية خاصة، وأنّ حمايتها مضمونة حتى في مواجهة الدولة، والقول بغير ذلك يمس أيضا بمبادئ وأحكام التقادم المكسب التي تعتبر من النظام العام، ويخرق حقا أساسيا نص عليه الدستور وهو حق الملكية.[2]

وحتى تتضح معالم تحقق شرط الشغور لا بد على الدولة من مراعاة جملة الإجراءات والشكليات المحددة قانوناً لإدراج هذه العقارات ضمن ممتلكاتها، وهذا ما نبغي تلمسه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأوّل: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة ضمن أملاك الدولة

المطلب الثاني: الأطراف المعنية بعملية الإدراج بعد صدور قانون الأملاك الوطنية

المطلب الأوّل: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة ضمن أملاك الدولة: وتختلف هذه الإجراءات بحكم اختلاف الحالات التي تستوجب عملية الإدراج، فقد نكون إزاء حالة ينعدم فيها المالك أو الوارث، كما قد نكون أمام حالة يتخلى فيها الوارث نفسه عن حصة في الميراث لصاح الدولة، فضلا عن حالة يكون فيها المالك مفقودا أو غائبا بما يجعل الدولة معنية بأملاكه وفق إجراءات خاصة.

الفرع الأول: حالة انعدام المالك أو الوارث: وهي الحالة التي خصها قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيذي 427/12 بإجراءات تفصيلية، ويمكن حصرها في حالة التركات الشاغرة وحالة الأملاك الشاغرة وبدون مالك.

---

[1] - يقصد بالشغور ألا يكون للمال (كالعقار في موضوعنا) مالك معروف أو تركة لا ورث لها أو تخلى عنها الورثة، ولا ينحصر هذا المعنى على عدم وجود المالك سواء كان أصليا أو خلفاً عاما (الورثة)، بل يمتد إلى عدم وجود شخص يمارس سلطة فعلية على العقار ويستأثر بممارسته عليه أعمالاً مادية تظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني.

- والملاحظ أن القانون رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 هو الذي ألغى النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63، وبقي الأمر بعد إلغاء المرسوم المنظم للأملاك الشاغرة بدون تنظيم،و بدون متابعة.

[2] - حضري لامية، التقادم المكسب، وآثاره في اكتساب الملكية العقارية، مذكرة نهاية التخرج من المعهد الوطني للقضاء،2006/2008.ص35.

وبالتالي فإنه في حال اكتشاف تركة شاغرة يستوجب إتباع الإجراءات القانونية بقصد إدراجها ضمن الملكية الخاصة للدولة والتي تتلخص وفقا لنصوص قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 427/12 في التحقيق والبحث عن الورثة، استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، وأخيرا استصدار حكم يصرح بالشغور وتسليم التركة لتدمج بالملكية الخاصة للدولة.[1]

الفرع الثاني: حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة:بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 30/90[2] والمادة 176 من المرسوم 427/12،[3] نجدهما يتطرقان إلى حالة يتخلى فيها احد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة، ولأجل إثبات التخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة خلال افتتاح التركة أمام الموثق سن المشرع جملة من الإجراءات يتعين مراعاتها.

وما استنتجناه أن المادة 53 من القانون 30/90 تجعل الإجراءات قضائية شانها في ذلك شان الحالات السابقة وفق المادة 51 من نفس القانون، وهو ما يراه أيضا الأستاذ اعمر يحياوي[4]أين يتم المطالبة بإثبات هذا التخلي وكذا تعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي للملك المعني لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور.

لكنه عند قراءة أحكام نص المادة 176 من المرسوم التنفيذي 427/12، يمكن القول أيضا أنه يجب إتباع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتبرعات، خاصة أن المادة لم تشر إلى الإجراءات القضائية كما فعلت سابقاتها وإنما جاءت تنص"...وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة...".

ومع ذلك لا شك أن الوضع إن كان يحتمل هذا التفسير يتطلب تغليب التشريع العادي (قانون 30/90) على التشريع الفرعي (المرسوم 12/)427.

---

[1] - أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2001، ص 57.

[2] ـ المادة 53 من القانون 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 الموافق لـ 14 جمادى الاولى 1411 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج ر عدد 52 مؤرخة في 1990/12/02) المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الموافق لـ 17 رجب 1429 (ج ر عدد 44 مؤرخة في 2008/08/03)." إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة 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، وتدمج الأملاك... في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة..."

[3] ـ المادة 176 من المرسو427/12 مؤرخ في 2012/12/16 الموافق 02 صفر 1434 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج ر عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19)." يمكن الوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 169 و170 أعلاه..."

[4] - أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص70.

الفرع الثالث: حالة أملاك المفقودين والغائبين:إن المفقود هو الشخص الذي لا يعرف له مكان، ولا يتقين من حياته أو موته، ولا يعتبر مفقودا إلا بموجب حكم قضائي.[1]

أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة شؤونه بنفسه أو عن طريق الغير، واستمر ذلك لمدة سنة وسبب بغيابه ضررا للغير، ويعتبر الغائب في حكم المفقود.[2]

وعلى فرض أننا قد نكون أمام عقار تعود ملكيته لشخص مفقود أو غائب بحسب مفهوم المادة 31 من القانون المدني والمادتين 109 و110 من قانون الأسرة، فإنه وبمقتضى المادة 177 من المرسوم التنفيذي 427/12 يكون لوزير المالية أن يرفع دعوى قضائية لاستصدار حكم يقضي بفقدان الشخص أو غيابه[3] وعقب انقضاء أجال التحري التي يحددها القاضي طبقا للقانون، يرفع وزير المالية دعوى بغرض الحصول على حكم يقضي بوفاة المفقود، تفتتح بعدها التركة وتؤول إلى الخزينة العمومية طبقا لمادة 180 من قانون الأسرة طالما لم يثبت وجود ورثة بالفرض أو التعصيب أو ذوي الأرحام ويتم أيضا تطبيق أحكام المادتين 51 من القانون 30/90 و175 من المرسوم التنفيذي 427/12.[4]

المطلب الثاني: الأطراف المعنية بعملية الإدراج بعد صدور قانون الأملاك الوطنية: بعد صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 لم تعد عملية الإدراج مقتصرة في شخص الوالي فقط كما كانت في مرحلة الستينات، بل تعدت إلى أكثر من طرف، يمكن التطرق إليهم على التوالي:

الفرع الأول: إدارة أملاك الدولة: تتمتع السلطات الإدارية في الجزائر بصلاحية تسيير الأملاك الوطنية قصد ضمان حمايتها والحفاظ عليها وحسن استثمارها، وقد أوكلت هذه المهمة إلى مديرية أملاك الدولة بمقتضى المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، حيث تتواجد على مستوى كل ولاية مديرية تسهر على تسيير أملاك الدولة بواسطة إطاراتها لتسيير متكونين من مفتشين ومراقبين وأعوان وغيرهم.

---

[1] ـ المادة 109 من قانون الأسرة قانون رقم 11/84 مؤرخ في 09 يونيو 1984 الموافق لـ 09 رمضان 1404 يتضمن قانون الأسرة (ج ر عدد 24 مؤرخة في 1984/06/12) المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005 الموافق لـ 18 محرم 1426 (ج ر عدد 15 مؤرخة في 02/27 /2005).

" المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم".

[2] - المادة 110 من قانون الأسرة " الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة لمدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"

[3] - 177 /1 من المرسوم التنفيذي 427/12" يمكن وزير المالية حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و109 و110 من قانون الأسرة أن يرفع دعوى إما القاضي باسم الدولة ليحكم بفقد الشخص أو غيابه...".

[4] - 177 /3 من المرسوم التنفيذي 427/12"... تعود التركة إلى الخزينة العمومية طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة.... تطبق حينئذ أحكام المادة 51 من القانون 30/90 والمادة 175 أعلاه".

وتعتبر إدارة أملاك الدولة من أهم الإدارات التي تستفيد منها الولاية وكذا الأشخاص الطبيعية والمعنوية بالنظر إلى ما تقدمه من خدمات متعددة وفقا للصلاحيات والمهام المخولة لها قانونا، وقد تم إنشاؤها كهيئة إدارية محلية لا مركزية لتقريب الإدارة من المواطن.

وتقوم هذه المديريات بتنظيم وتسيير وحماية أملاك الدولة[1] وتتكفل بمهمة تنفيذ عمليات الجرد للممتلكات التابعة للدولة وحمايتها، وكذا تحرير العقود الخاصة بالعمليات المنصبة على أملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية المتصلة بها وكذا تسيير الأملاك والتركات الشاغرة إلى حين إدراجها في الأملاك الخاصة للدولة.

وقد نصت المادة 191 من المرسوم التنفيذي 427/12 على حالات عامة تكون إدارة أملاك الدولة طرفا في الدعاوى القضائية ما يجعل تدخلها محددا ليس بطبيعة النزاع ولكن بطبيعة الأملاك محل النزاع، وهي :

- الأملاك المنقولة والعقارية الموضوعة تحت تصرفها، أي تلك الأملاك الخاصة بها والأملاك المسلمة لها من طرف المصالح والمؤسسات الإدارية، وكذلك الأملاك الشاغرة وبدون مالك، والأملاك التي لا وارث لها.

- الأملاك التابعة للخواص التي تستند إليها إدارتها وتصفيتها (التركات الشاغرة وغير المطالب بها، الأملاك المصادرة) وتتمثل هذه النزاعات في حالتين:

- المنازعات المتابعة من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلة للمالك أو الورثة المحتملين.

- المنازعات التي تؤدي إلى تحميل إدارة أملاك الدولة مسؤولية أخطاء في التسيير والتي يرفعها ضدها المالك أو ورثته.

وبالتالي فإن المنازعات المتابعة من طرف المديرية خاصة بصفتها ممثلة للمالك أو الورثة المحتملين، ذلك لأن حقوق الورثة المحتملين أو حق المالك الذي تعتبر إدارة أملاك الدولة ممثلة له، تكون حقوقه مصانة، ذلك لأنه تمكنهم أن يمارسوا حقوقهم على الأثمان الصافية للأملاك المبيعة حسب الشروط والآجال التي تخولهم ممارسة هذه الحقوق على الأملاك نفسها طبقا للقانون.

ناهيك عن دور إدارة أملاك الدولة في عملية التحري والبحث عن الورثة المحتملين في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، بحسب المادة 180 من المرسوم

[1] - أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 67.

427/12،[1] فالمديرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا قبل الانتقال إلى المرحلة القضائية باسم وزير المالية طبقا للمادة 181[2] من ذات المرسوم للمطالبة بالشغور ووضع الأملاك تحت الحراسة القضائية، انتهاء إلى إدماجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وإعداد عقود خاصة بها بموجب التفويض الممنوح للمدير الولائي لأملاك الدولة من قبل الوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 183 من المرسوم نفسه.

الفرع الثاني: الوزير المكلف بالمالية: على ضوء أحكام المواد 51و52 و53 من القانون 30/90 يتضح أن الدولة لها الحق في المطالبة بإدراج الأملاك الشاغرة لحسابها وفق الإجراءات والشكليات المحددة قانونا وجاءت نصوص المرسوم التنفيذي 427/12 أكثر وضوحا عندما منحت صلاحيات للوزير المكلف بالمالية لمتابعة الإجراءات الإدارية والقضائية، في حالة إخطاره بتركات شاغرة أو كانت الدولة في مركز الموصى لها أو الموهوب لها أو المتنازل لها عن حصة ميراثية، كما أن المادة 191 من نفس المرسوم أعطت الوزير المكلف بالمالية صفة في التقاضي كمدعي ومدعى عليه، في حين نجد المادة 3/192 بينت أنه يمكن تكليف موظفي إدارة أملاك الدولة بتمثيله في الدعاوى القائمة.[3]

الفرع الثالث: الموثق: يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود[4] ولهذا فهو يتدخل في مسألة إدراج الأملاك الشاغرة وذلك وفقا لما تقتضيه الظروف وتنص عليه المادتان 173 و176 من المرسوم التنفيذي 427/12 واللتان تحيلان بدورهما الى المادتين 169 و170 من نفس المرسوم.

---

[1]- 1/180 من المرسوم 427/12 " في حالة عقار وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية والضرائب عند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بان العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الإشكال...".

[2]- 181 /2 من المرسوم 427/12 "...يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة...".

[3]- المادة 3/192 من المرسوم 427/12" ...ويمكن الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القائمة"

[4]- المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الموافق 21 محرم 1427 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحري العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

حيث يلزم القانون الموثق أنّ يقوم بإعلام الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة أو وصية أو هبة أو تنازل عن حصة ميراثية لحسابها،[1] وتطبق في هذه الحالة أحكام الهبة والوصية خاصة ما ورد بنص المادتين 43 و44 من القانون 30/90.

الفرع الرابع: ديوان الترقية والتسيير العقاري: بعد جلاء الاستعمار الفرنسي خلف وراءه العديد من الأملاك شاغرة، لذا شرعت الحكومة في اتخاذ الإجراءات الضرورية لتنظيمها وتسييرها، ومن بين تلك الإجراءات المتخذة إصدار الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة[2] وتفاديا لانعكاسات طرد الأشخاص الشاغلين لتلك المحلات فقد تم إخضاعهم لنظام الإيجار، ومنحت هذه الأملاك في البداية لمصالح السكن بالولاية كمرحلة أولى ثم حولت إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ابتداء من سنة 1976.

المبحث الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية الإدراج: تعد عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عملية جد معقدة بالنظر إلى إجراءاتها وشكلياتها، وكغيرها من وسائل وطرق اكتساب الملكية تثير الكثير من المشاكل والاعتراضات عادة ما تنتهي في صورة نزاعات قضائية، والتي نعكف على بيانها خاصة منها تلك الناجمة بسبب ظهور أحد الورثة، ومحاولين البحث عن خصوصيات هذا النوع من الدعاوى وشروط رفعها بالتطرق إلى رافع أطرافها تحديدا موضحين الممثل القانوني للدولة في مثل هذه الحالات على ضوء نصوص القانون وواقع المنازعات القضائية، إضافة إلى الجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص.

المطلب الأول: ظهور أحد الورثة و خصوصية رفع دعوتها: سبق القول أن التركة تعتبر بغير وارث إذا لم يكن للمتوفي ورثة بحسب ما هو محدد وفق أحكام الميراث في قانون الأسرة، غير أن احتمال ظهور الوارث يبقى أمرا واردا ولهذا نجد القانون يراعي هذا الوضع المتوقع ويضمن لصاحبه استرجاع حقه في

---

[1] - المادة 169 من المرسوم 427/12 "...يتعين على كل موثق أوثمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها...".

وتجدر الإشارة أن قبل إجراء التعديل كانت المادة 88 من المرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ،ج.ر،عدد 60، المؤرخة في 1991/11/24. تنص على أن يخطر الموثق الوالي بقولها « يجب على الموثق أن يخبر الوالي، الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة، كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها، وعلى الوالي أن يعلم بذلك الوزير المكلف بالمالية، ويكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة 84 أعلاه».

[2] - الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/06/05 الموافق 15 محرم 1386 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج.ر، عدد 36 مؤرخة في 1966/05/06.

التركة الذي أدمج في الأملاك الخاصة للدولة، بحيث يكون باستطاعته استرداد العقار عينا متى كان ذلك ممكنا أو يستفيد من تعويض في حال العكس وفق ما نصت عليه أحكام المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية[1] والمادة 182 من المرسوم التنفيذي 427/12.[2]

وهكذا يكون بمقدور الوارث أن يقدم عريضة إلى الجهة القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 من القانون المدني المعدل والمتمم، وهي مدة تقادم الحقوق الميراثية والمقدرة بثلاث وثلاثين(33) سنة، طالبا إخلاء الدولة لأملاكه الموروثة.[3]

فإذا أثبت صفته كوارث وأحقيته في الميراث وكان طلبه مؤسسا له أن يسترجع حقه في التركة، وفي حال تعذر ذلك يمكنه الحصول على تعويض مناسب.[4]

وبمجمل القول أنه في حالة ظهور وارث من الورثة المحتملين أو موصى له، يقرر له القانون في هذه الحالة استرجاع حقه في التركة التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة وهذا معناه إما أن يسترجع حقه في هذه التركة إذا كان ذلك ممكنا، وفي حالة الاستحالة بسبب استهلاكها يدفع له تعويض يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك وفي حال فشل التوصل إلى اتفاق بشأن التعويض أو المقابل يعرض الأمر على القضاء.[5]

لكن ما يمكن ملاحظته هو أن الحكم المرتقب صدوره لمصلحة الورثة المحتملين وإن كان يعد تجسيدا لحماية الملكية الفردية المكرسة دستورا، إلا أنه يتناقض مع قوة الشيء المقضي فيه، لأن إدماج التركة في الأملاك الخاصة للدولة لا يكون إلا بمقتضى حكم قضائي حائزا قوة الشيء المقضي فيه يصرح بالشغور، وعرض المسالة من جديد على القضاء يتناقض مع ذلك المبدأ، كما أن إثارة هذه الإجراءات من جديد يسهم لاشك في عدم استقرار المعاملات.[6]

---

[1] المادة 54 من القانون 30/90 " إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه وأكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر، فان هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك...".

2- المادة 1/182 من المرسوم التنفيذي 427/12 " في حالة ما إذا أدمج العقار ضمن أملاك الخاصة للدولة وفقا لشروط المادة 180 أعلاه وأن استرجاعه مؤسس قانونا يتم القيام بذلك طبقا للمادة 54 من القانون 30/90..."

[3] - Instruction générale relative à la gestion et l'administration des biens du domaine public de l'état, n° 1043 du 07/03/1989, p. 60.

[4] - أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 60.

[5] المادة 2/182 من المرسوم التنفيذي 12/ 427 "...في غياب اتفاق بالتراضي حول التعويض أو المقابل المقترح من طرف الإدارة يعلم الطرف المستعجل الجهات القضائية المختصة".

[6] - أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 63.

ويحق بنا التساؤل عما إذا كان هنالك خصوصية لهذه الدعاوى، ولعله من منطلق أنها دعوى فهي حماية قانونية للحق بواسطة القضاء، فلكل حق دعوى تحميه، ولا وجود لدعوى بدون حق لأنها ستكون بدون موضوع.

وكل دعوى قضائية يجب أن تتوافر على شروط، سواء كانت دعوى إدارية أو دعوى مدنية، بعضها يتعلق بالعريضة نفسها من حيث البيانات والشكليات المتطلبة[1]، فحتى تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلا، يتعين أن تشتمل على جملة من الشروط والبيانات الشكلية التي تهدف إلى وضع المدعى عليه في الصورة الكاملة عن الأطراف التي تخاصمه، وعن موضوع المخاصمة وغيرها.[2]

ناهيك عن شرط يتطابق وخصوصية الدعوى من حيث كونها دعوى عقارية ومن حيث طلبها القضائي الذي يستوجب القيام بشهر العريضة الافتتاحية أمام مصلحة الحفظ العقاري طبقا للقانون[3] وبعضا من الشروط يتعلق بالشخص رافع الدعوى نفسه أي المدعي فقبل أن يتطرق القاضي إلى موضوع الدعوى عليه أن يبحث أولا في مدى توافر شروطها، فإذا تخلف أحد شروطها حكم بعدم قبولها ولا ينظر في موضوعها.

وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية « لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون...».

وتعرف المصلحة بأنها الفائدة العملية المشروعة المراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء وفي دعوى التصريح بالشغور تظهر جليا الفائدة المرجوة، وهي ضم الملكية الشاغرة إلى ملكية الدولة وتسييرها، والفائدة هنا عملية، وهي مشروعة بمعنى أنها قانونية أي تكرس حقا يحميه القانون، فلا دعوى دون مصلحة.

أما الصفة فهي أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة ومعنى ذلك أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق الذي اعتدي عليه، كما أنها صلاحية الفرد لمباشرة الإجراءات القضائية أمام المحاكم.

في حين يعتبر البعض أن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى، وإنما شرطا لصحة إجراءاتها[4]، والمراد بالأهلية في هذا المقام أهلية الأداء (أهلية التصرف) أمام القضاء.

وككل دعوى قضائية يشترط وجود مدعي ومدعى عليه، لكن خصوصية هذا النوع من الدعاوى يجعلها توصف بأحادية الطرف، بحيث يكون المدعي موجودا ومعروفا لكن المدعى عليه مجهولا وغير

---

[1] ـ المادة 14 من ق إ ج م إ. مؤرخ في 2008/02/25 الموافق لـ 18 صفر 1429 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر عدد 21 مؤرخة في 2008/04/23).

[2] - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999 ص252.

[3] ـ المادة 85 من المرسوم 63/76 و3/17 و519 من ق إ ج م إ .

[4] - شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص 283.

معروف أو شخص غير موجود في الواقع، ولهذا رفضت دعاوى كثيرة من هذا النوع من حيث الشكل لعدم وجود مدعى عليه كما سبق الإشارة إلى ذلك في المبحث السابق.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل النزاع: إن الإجراءات الرامية إلى التصريح بالشغور لإدماج المال الشاغر ضمن ملكية الدولة الخاصة قد يترتب عنها بعض النزاعات سواء قبل رفع الدعوى أو أثناءها أو حتى بعد صدور الحكم القاضي بالشغور، وتناول هذه النزاعات يقتضي التطرق إلى بيان الجهة القضائية المختصة في حلها، وذلك من خلال التطرق إلى الاختصاص المحلي والنوعي وتحديد الممثل القانوني للدولة في مثل تلك الحالات.

الفرع الأول: الاختصاص المحلي: سواء تعلق الأمر برفع دعوى الشغور أو مطالبة أحد الورثة المحتملين بحقه في التركة الشاغرة، فإن الدعوى ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أملاك التركة الشاغرة، وتحديدا المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعني عملا بالمادة 518 ق.إ.ج.م.إ.

الفرع الثاني:الاختصاص النوعي: أما فيما يخص الاختصاص النوعي فقد ثار نقاشا قانونيا خلف تباينا في المواقف بين قائل بانعقاد الاختصاص للقضاء العادي و بين متمسك باختصاص القضاء الإداري.

فالمستشار حمدي باشا عمر يرى أن النزاعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة أخضعها القانون صراحة لقضاء للمحاكم العادية، أي القضاء المدني (العقاري) وذلك على الرغم من كون الدولة طرفا في النزاع، حيث يعد هذا من بين الاستثناءات الواردة على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو يستند في رأيه إلى نص المادة 51 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

ولعل الحكمة في جعل الاختصاص ينعقد في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية هو أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة.[1]

أما الأستاذ أعمر يحياوي فيرى أن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري على اعتبار أن الدولة تعد طرفا في النزاع، ولم يكن يعتبر أن هذه الدعوى تعد من الاستثناءات الواردة على نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

وهذا مع ملاحظة أن الدولة في مثل هذه الدعاوى تطالب بالحراسة القضائية، والمعروف أن دعوى الحراسة من اختصاص القضاء الاستعجالي، إلا أنها في مثل هذه الحالة تعتبر طلبا من طلبات عريضة

[1] - حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر،2011. ، ص 246.

افتتاح الدعوى، وليست دعوى استعجالية لا تمس بأصل الحق، فالدولة تطالب بوضع المال تحت الحراسة القضائية إلى غاية إدراجه في أملاك الدولة الخاصة.

ومن جانبنا نرى أن الاختصاص ينعقد للقضاء العقاري وهو ما يستدل من مضمون أحكام المادة 51 من القانون 30/90 التي أشارت إلى ذلك من خلال عباراتها التي جاءت تنص"...بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية..." وكذا المادة 53 من ذات القانون عند نصها "...يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية...".

خاتمة: استوقفنا موضوع الأملاك الشاغرة نظرا لحساسيته وما خلفه من نتائج، فقد تم إلغاء النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور بموجب القانون رقم 80 /278، الأمر الذي جعل هذا المرسوم بدون تنظيم وبدون أي متابعة، الأمر الذي رتب خلل كبير في مسألة كسب القضايا لصالح مديرية أملاك الدولة لان إجراءات التصريح بالشغور لم تكن قائمة على أساس قانوني متين، الأمر الذي جعل بعض الأملاك ردت إلى أصحابها الأصلين بعد أن أثبتوا أحقيتهم في هاته العقارات دون إغفال العدد الهائل من القضايا المطروحة على العدالة في هذا الخصوص.

وما يزيد الأمر تعقيدا هو أننا قد نكون أمام وضع يوحي بأحادية الدعوى، ليبقى التساؤل مطوحا بخصوص تحديد المدعى عليه أي ضد من ترفع، فلا وجود لدعوى دون مدعى عليه ودعوى الشغور دعوى لها خصوصية مفادها أن المدعي فيها سواء كان واليا أو مديرا لأملاك الدولة، وجدت نفسها ترفع تارة ضد وكيل الجمهورية باعتباره ممثلا للحق العام وتارة ضد المجهول، لكن كلها محاولات باءت بالفشل.