جامعة ابن خلدون – تيارت –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

منـازعات الأمـلاك العقارية الشاغـرة

من إعداد الطالبين:
- صديقي محمد أمين
- شيباني محمد عبد الوحيد

إشراف الأستاذ:
–الدكتور مقـني بن عمار

لجنـة المناقشـة:

الأعضاء	الرتبة	الصفة
– أ./ عيشـــوبة فـاطمـــة	أستاذ التعليم العالي	رئيســـــــا
– أ.د/ مقـــني بن عـمـار	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
– د/ حمر العين عبد القادر	أستاذ محاضر. "أ"	عضوا مناقشا
– د/ قـــزولي عبد الرحيم	أستاذ محاضر. "أ"	عضوا مدعوا

السنة الجامعية: 2023/2022

«(وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا)»

سورة طه الآية (114)

"في الآية الكريمة توجيه كريم وإرشاد عظيم للرسول الكريم صلى الله عليه وسلم بطلب الاستزادة الوفيرة من العلم والمعرفة والفقه والفهم. فالعلم في هذه الآية الكريمة، عام مطلق يشمل كافة العلوم بجميع فروعها ومجالاتها وأقسامها ومستوياتها. إذ دلت الآية الجليلة على الحاجة الدائمة والعوز المستمر للعلم والفهم والخبرة والتجربة بلا تكبرٍ ولا استعلاء ولا ضعف ولا استحياء، كما ألمحت لشرف العلم ومنزلة المعرفة وأهميتهما في تزكية النفوس وصلاح الأفراد ورقي الأمم وتطور المجتمعات."

قال الله تعالى في محكم تنزيله:

" قال رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي، وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي، وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي يفْقَهُوا قَوْلِي"

سورة طه الآيات 25، 26، 27 و28.

أقوال مأثورة:

"إن الاقتصاد ليس قضية بنك وتشييد مصانع فحسب، بل هو قبل ذلك تشييد الإنسان وإنشاء سلوكه الجديد أمام كل المشكلات".

و"العلم دون ضمير ما هو إلا خراب الروح والسياسة دون أخلاق ما هي إلا خراب للأمة"

مالك بن نبي

شكر وتقدير

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله صلى الله وسلم عليه وعلى آله وصحبه أجمعين، والحمد لله وكفى والسلام على النبي صلى الله عليه وسلم، والشكر لله ونحمده حمدا كثيرا مباركا فيه مباركا عليه، على نعمة العلم وكفى بالعلم نعمة، نخرج به من ظلمات التيه والجهل إلى نور العلم نبراس الحياة، يشرفنا بالتوجه بالشكر الجزيل والامتنان العظيم لأستاذنا المحترم المبجل السيد الكريم مقني بن عمار الذي تفضل علينا بقبول الإشراف على هذا البحث المتواضع وأعاننا بتوجيهاته القيمة وإرشاداته الصائبة ولم يبخل علينا من وقته الثمين، فجزاه الله عنا خير الجزاء وله منا فائق الاحترام والتقدير، ونقدم كل الشكر والامتنان للجنة المشرفة على مناقشة مذكرتنا المتواضعة. كما لا ننسى بتقديم الشكر والتقدير إلى الأساتذة ونخص بالذكر السيدة عيشوبة فاطمة والسيد حمر العين عبد القادر والسيد قزولي عبد الرحيم والآنسة بدارنية رقية وكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية وخاصة قسم الحقوق بجامعة عبد الرحمن ابن خلدون بتيارت، التي نتشرف حقا بالانتساب إليها. والشكر موصول إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد.

إهـــداء

"نهدي هذا العمل المتواضع إلى والدينا، إلى من الجنة تحت أقدامها، وإلى من كان دعاؤها سر نجاحنا أمي الغالية أطال الله في عمرها، إلى الدرع الواقي والكنز الباقي، إلى من نحمل اسمه بكل فخر واعتزاز أبي الغالي السيد شيباني محمد.

إلى جميع الأساتذة الذين درسنا عندهم طول ستة أعوام، إلى كل طالب علم آمن بفكرة سامية وجليلة سعى إلى تجسيدها في ميدان الحياة، إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل".

أهدي هذا العمل المتواضع لأمي وأبي المقبلين على السفر في 13 جوان 2023 إلى بيت الله الحرام لأداء مناسك الحج، اللهم تقبل منهم، إنك سميع عليم، كما أرجو منهما أن لا يحرمونا من الدعاء وأتمنى من الله أن يردهما سالمين غانمين، وأن يتقبل منا ومنهما صالح الأعمال، آمين يا رب العالمين.

قائمة المختصـــرات

1- باللغة العربية:

ق.أ.و: قانون الأملاك الوطنية.

د.ط : دون طبعة.

ط : طبعة.

ص: صفحة.

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

ق.م : القانون المدني.

ج.ر: جريدة الرسمية.

د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

2- باللغة الفرنسية:

- **J O RF** : Journal officiel de la république française
- **J O RA** : Journal officiel de la république algérienne
- **P** : page
- **PP** : De la page à la page.
- **N°** : numéro

مقدمـــــة

مقدمة:

صان الإسلام حقوق الإنسان المختلفة، ولبى حاجاته الفطرية التي لا تستقيم حياته من دونها، وأفرد لذلك حيزا تشريعيا كبيرا منعا لحدوث التعارض بين الحقوق الفردية، والحقوق الجماعية. ولعل حق التملك هو من أبرز الحقوق، والاحتياجات الفطرية لدى كل إنسان ولطالما كان هذا الحق مثار بحث عميق بين مختلف الأفكار، والمبادئ الاقتصادية في عصرنا الحالي، وكعادة الإسلام، فقد قال قولة الفصل في هذا الحق الطبيعي منذ زمن بعيد جدا. من جانب آخر، فقد نظر الإسلام إلى الملكيات على أنها من دوافع، ومُحفِزّات العمل، والإنتاج، لذا فإننّا نجد أن هذا الدين الحنيف حفظ ملكيات الناس المختلفة من كافة أنواع العبث، والأذى، والسرقة، ووضع العقوبات، والتشريعات التي تردع المعتدين، وتضع حدا لاعتداءاتهم، إلى جانب ذلك، فقد أعطى الإسلام للأفراد حق التصرف فيما يملكونه بالبيع، أو الرهن أو الوصية، أو الإيجار، أو الهبة، وما إلى ذلك من أنواع التعاملات المختلفة.

ولقد جبلت النفس البشرية على حب التملك والاستئثار والتفرد باستعمالها واستغلالها الشخصي دون الغير، ولهذا تحتل الحقوق العينية مركزا هاما في الدراسات القانونية، خاصة منها الحقوق العينية الأصلية التي تمتلك منشأ مستقلا بذاتها لتلبية رغبات مشروعة للأشخاص.

أول وأهم هذه الحقوق التي تنظم تلك الرغبات، حق الملكية والذي يعتبر حقا مشروعا للإنسان فطريا وقانونيا.

حيث تعتبر الملكية وحق التمتع وحق التصرف وحق الاستعمال في الأشياء، في حدود ما تسمح به القوانين والأعراف، أي بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

إن الأملاك الشاغرة التي تعتبر أحد أهم عناصر الأموال العامة في الجزائر، سيكون مفهومها محورا هاما لدراستنا في هذا البحث المتواضع، باعتبارها من أبرز مميزات الملكية العقارية في التشريع الجزائري بعد الاستقلال، ونتيجة عن تركيز المشرع الجزائري على توسيع نطاق الملكية العامة وذلك من خلال وسائل ميكانيزمات، لعل أهمها وأبرزها كان إصدار النصوص المتعلقة بالأملاك الشاغرة والتي سنستعرض أهمها من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

إذ يعتبر موضوع الأملاك الشاغرة التي خلفها المعمرون وراءهم إثر مغادرتهم الأراضي الجزائرية بعد الاستقلال مباشرة من بين أكثر المواضيع القانونية التي أثارت وتثير إلى الآن نقاشات عميقة بين الباحثين الأكاديميين والأوساط القضائية، الفقهاء والقانونيين، وكذلك الهيئات التي لها علاقة مباشرة بملفها في الدولة، خاصة وأنه بين الحين والآخر يطفو هذا الملف بالذات إلى السطح ليفجر إشكالات جديدة ومخاوف جديدة، وذلك نتيجة المطالبة بها من طرف ملاكها السابقين أي المعمرين، والذين يطلق عليهم كذلك تسمية الأقدام السوداء.

ومن المعروف أن هذه الفئة "الأقدام السوداء" لها ثقلها في البرلمان والحكومة الفرنسية، الأمر الذي يكسبها القدرة على الضغط على صناع القرار في فرنسا وعلى الحكومات المتعاقبة في فرنسا، فكثيرا ما يتخوف الجزائريون الشاغلون لهاته الأملاك من فقدانها، سواء تملكوها بموجب سندات رسمية مشهرة تم تحريرها بطرق شرعية من طرف الدولة الجزائرية، أو بموجب عقود غير مطابقة للشروط والإجراءات القانونية، حيث يمكن أن يؤثر ذلك على مراكزهم القانونية وحقوقهم المكتسبة عليها.

ولقد بذلت الدولة الجزائرية قصارى جهودها من خلال المادة التشريعية، جاءت مرحلية، متعاقبة ومتتالية، إلا أنها لم تكن كافية، حيث أن هذه الأملاك الشاغرة تسببت في الكثير من المنازعات، وقد حاول القضاء الجزائري بدوره سد الفراغات التشريعية، إلا أن ملفها لم يغلق نهائيا، فبين حين وآخر يعود إلى الساحة، ويسبب لمالكيها أو المستفيدين منها من الجزائريين إرهاقا عميقا وخوفا شديدا من فقدانها.

إشكالية الدراســـة:

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى الإجابة على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إيجاد حلول تشريعية وقضائية للمنازعات العقارية الخاصة بالأملاك الشاغرة التي تطرح على القضاء في مجال منازعات الملكية العقارية، وكيف أثر تدخل كل من التشريع والقضاء الجزائريين على مصير حقيبة الأملاك الشاغرة، وخاصة التي تركها

المعمرون بعد مغادرتهم الأراضي الجزائرية بعد إعلان استقلال الجزائر في الخامس من شهر جويلية 1962؟

وقد استندت هذه الدراسة على الفرضية التالية:

إن الأملاك التي خلفها المعمرون وراءهم هي أملاك أجانب، فهنا يطفو إلى السطح قضية السيادة الوطنية التي تعتبر من أولويات الدولة الجزائرية، إذ تستدعي التعامل مع هذا الموضوع بكثير من الحذر على الصعيد التشريعي والتنفيذي معا، على الصعيد الداخلي والخارجي على السواء. إذ من شأنه أن يؤدي إلى التكالب عليها، والتنافس لحيازتها أو تملكها بطرق مشروعة أو غير مشروعة، يؤدي ذلك بالضرورة إلى الفوضى وتهديد الاستقرار والأمن داخل المجتمع الجزائري، خاصة في ظل الوضعية الكارثية والمأسوية المزرية التي خلفها الاستعمار في جميع المجالات وعلى كافة الأصعدة. ومع نلتمس جليا أن الموقف الجزائري بات متأرجحا بين كفة السيادة الوطنية والحرص على عدم تملك الأجانب للعقار ضمن إقليم الدولة، وكفة التزامها بحماية الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية التي لها طابع الشرعية في زمن ما قبل الاستقلال، مما أرغم القضاء الوطني بحل معضلة الأملاك الشاغرة بما يملك من مساحة للاجتهاد في حال غياب النص أو غموضه، ويفترض أنه سوف لن يختلف موقفه عن المشرع الجزائري بخصوص مراعاته لمبدأ السيادة الوطنية من جهة، ومبدأ الحفاظ على الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية الثابتة من جهة ثانية.

وتهدف دراسة هذا النوع من الأملاك من الناحيتين القانونية والقضائية إلى تحديد وضعيتها الحقيقية، وفهم أبعاد ملفها الذي غالبا ما يثير مخاوف من طرف المستفيدين منها من الجزائريين أولا، وذلك من خلال محاولة معرفة مدى إمكانية استعادتها من طرف ملاكها الأصليين من المعمرين الذين غادروا دولة الجزائر وفق إجراءات قانونية أو قضائية معينة، وكذلك احتمال تأثير الجانب السياسي للملف على مجريات البت في الموضوع من قبل صناع القرار في الجزائر.

وتم اعتماد مزيج من المناهج العلمية، جمع بين آلية تحليل المضمون كأهم آلية من آليات المنهج الوصفي، التحليلي والتاريخي، وذلك من خلال شرح وتوضيح وتحليل الأطر والأحكام

القانونيـة المتعلقـة بهـذه الممتلكـات، واعتمـاد المـنهج التـاريخي يسـاهم فـي سـرد مختلـف المراحـل التاريخية والتشريعية التي مرت بها الجزائر المستقلة، انطلاقا من النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال.

أما التقسيم الذي يتناسب مع مضمون الدراسة، كان كالتالي:

حاولنا استعمال آليات تحميل المضمون لمعرفة مكامن الضعف والقوة في النصوص القانونية المعالجة لمسألة الأملاك والتركات الشاغرة، في حين إننا اعتمدنا أحيانا على المنهج المقارن لمعرفة المشرع الفرنسي والجزائري، وذلك محاولة منا للاطلاع على الحلول التي جاء بها التشريع والقضاء الجزائري.

ولعل من أكبر الدوافع الملحة لاختيار هذا البحث، ذلك لأسباب ذاتية شخصية وأخرى موضوعية:

– أما الأسباب الشخصية الذاتية، تعود أسبابها إلى الميول والرغبة الشديدة للاطلاع على هذا مضمون هذا الموضوع ونظر للتخصص المنوط بنا والمخول لنا، يضاف لها محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن موضوع منازعات الأملاك الشاغرة في الجزائر، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة والمصيرية للأمة في الوقت الراهن.

– أما الأسباب الموضوعية، ولعل أبـــــرزها هي التي دفعتنا إلى اختيار موضوع هذه المذكرة هي الأهمية البالغة التي توليها الدولة الجزائرية لهذا الموضوع، والخطورة الجسيمة التي تكتسيها الأملاك العقارية الشاغرة من الواقع العملي وكثرة المنازعات العقارية المتعلقة بها، حيث نجد تنازع الاختصاص القضائي في كثير من الأحيان بين القاضي الإداري والقاضي العادي، وحتى بين جهات القضاء العادي بأقسامه المختلفة من قاض مدني وقاض جزائي أو غيرهما. ومن أجل الوقوف على الكيفية التي عالج بها المشرع الجزائري موضوع الأملاك الشاغرة، في ظل عديد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بهذا المجال، حسب فترات سريان كل منها، إلى جانب الوقوف على مدى انسجام الأحكام المقررة من قبل المشرع الجزائري بشأن موضوع الأملاك الشاغرة، مع تلك المعروفة في القواعد العامة. وعليه يتم البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع

العقاري، وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة، وأيضا كون أن هذا الموضوع يشغل بال كل العاملين في الحقل القانوني من قضاة ومساعدي القضاة وأساتذة وباحثين علميين، لاحظنا شح المراجع التي تطرقت إلى هذا الموضوع على أهميته القصوى.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية دراسة موضوع المنازعات العقارية للأملاك العقارية الشاغرة في النقاط التالية:

الأهمية الكبيرة التي تميز بها الموضوع سواء من طرف الأفراد والدولة، والعناية الكبيرة التي توليها الدولة الجزائرية لهذا الموضوع بالذات، وما سخرت له من مشاريع وترسانة من القوانين تدل دلالة قطعية وواضحة على أهمية الموضوع. إلى جانب المشاكل والتعقيدات التي تعرفها الجزائر في الوضعية القانونية للأملاك العقارية الشاغرة، نتيجة للفترة الاستعمارية التي مرت بها والتي استمرت آثارها إلى يومنا هذا. إذ كثرت الفراغات القانونية في هذا المجال والصعوبات العملية التي يواجهها أصحاب المهنة من قضاة ومساعدي العدالة، مع تسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء سواء العادي أو الإداري نظرا للتحولات الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية التي أثرت بشكل ملحوظ على السياسة العقارية وخاصة ما تعلق بالأملاك الشاغرة، ونظرا للتكوين غير المتخصص للقضاة حيث نجد تنازع الاختصاص القضائي بين القاضي الاداري والقاضي العادي وكذلك قلة الدراسات في هذا الموضوع.

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

الفصل الأول:

مفهوم الأملاك العقارية الشاغرة
وشروطها وإجراءات إدراجها

الفصل الأول: مفهوم الأملاك العقارية الشاغرة شروطها وطريقة تكوينها وإجراءات إدراجها

إن مصطلح الأملاك العقارية الشاغرة أو الممتلكات العقارية الشاغرة أو (les biens-vacants) من المصطلحات المتفق عليها عالميا حيث أن معظم تشريعات العالم تأخذ بهذه التسمية، وقد استخدم المشرع الجزائري مصطلح الملك الشاغر والتركة الشاغرة في العديد من المراسيم والقوانين والتشريعات المنظمة للأملاك الوطنية كالقانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، كما تتخذ الأملاك العقارية الشاغرة خصوصية في الجزائر عندما يتعلق الأمر بالأملاك العقارية المتروكة من طرف المعمرين، وقد عمدت الحكومة المؤقتة في مطلع الاستقلال إلى تنظيمها، وذلك بهدف حمايتها من خلال إحصائها ومنع جميع أنواع التصرفات بشأنها في وقت لاحق، لتستقر في النهاية على دجمها ضمن أملاك الدولة، ومن ثم أصبح بالإمكان وضع أطر جديدة لتسييرها وكذلك التنازل عنها[1].

المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية الشاغرة وشروطها

بعد استقلال الدولة الجزائرية، ونظرا لرحيل المكثف والجماعي للمعمرين الفرنسيين من الجزائر وجدت الحكومة نفسها أمام فراغ وشغور للعقارات والمنقولات والمؤسسات التي كانت بحوزة المعمرين مما أثر سلبا على نظام والإقتصاد الوطني، لذلك إضطرت الدولة لفرض وسن مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

كما أن المشرع الجزائري لم يعطي مفهوما واضحا ودقيقا للأملاك العقارية الشاغرة، لكن من خلال ما جاء في نص المادة 773 من القانون المدني[2]" تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين

[1] – نعيمة حاجي، أملاك المعمرين الشاغرة في ظل القانون والقضاء الجزائريين مجلة الأفاق للبحوث ودراسات، المجلد 05، العدد 02، ص 361.

[2] – أنظر المادة 773 من القانون المدني الجزائري، الفصل الثاني طرق كتساب الملكية، القسم الأول: الإستيلاء والتركة.

تهمل تركتهم" أن المشرع حصر الأملاك الشاغرة في ثلاثة أصناف: وهي الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

المطلب الأول: تعريف اللغوي والاصطلاحي للأملاك العقارية الشاغرة

أ – تعريف الأملاك الشاغرة لغة: شغَرَ يَشغُر، شُغورًا شَغْرًا، وشِغَارًا، فهو شاغر، وشَغَرَ الْمَكَانُ أي خَلاَ وفَرَغَ. شَغَرَ الْبَلَدُ: خَلاَ مِنْ حَافِظٍ يَحْمِيهِ وَيَضْبِطُ شُؤُونَهُ. شغَر المَكانُ خلا وفرِغ من النَّاس. ويقال مسكن شاغر أي غير مشغول يمكن التصرّف فيه، ووظيفة شاغرة أي خالية من صاحبها والشغور هو الخلو والفراغ[1].

ورد في لسان العرب: "شَغَرَتِ الأَرضُ والبلد أَي خلت من الناس ولم يبق بها أَحد يحميها ويضبطها".

وفي القاموس المحيط: شغرت الأرضُ: لم يَبْقَ بها أَحَدٌ يَحْمِيها ويَضْبِطُها، فَهْيَ شاغِرَةٌ.

ب – تعريف الأملاك الشاغرة اصطلاحا: يقصد بالملك الشاغر الأموال المنقولة والعقارية التي أصبحت بدون مالك، أي بصفة عامة كل العقارات والمنقولات التي ليس لها مالك أو يجهل مالكها أثناء إعلان حالة الشغور، حيث تظهر حالة الشغور في الوضعية التي يكون فيها المالك متوفى أو غائبا أو مفقودا، ولا يكون له ورثة "أي تركة شاغرة"، فيؤول الملك الشاغر مباشرة إلى الدولة وفقا لإجراءات معينة، انطلاقا من مبدأ "الدولة وارثة لمن لا وارث له"، وبشكل عام فقد اعتبر المشرع الجزائري حالة الشغور سببا لتكوين أملاك الدولة وذلك طبق للمادة 773 من القانون المتضمن القانون المدني الجزائري[2]، وكذلك المادة 12 من القانون08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008[3] يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية[1].

---

[1] – تعريف ومعنى الشغور في معجم المعاني الجامع، معجم عربي/عربي، جميع الحقوق محفوظة، 2010-2023، موقع المعاني على الإنترنت.

[2] – الأمر رقم 75-58 المتضمن ق م ج، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج، رقم 78، مؤرخة في الثلاثاء 30 من شهر سبتمبر 1975.

[3] – قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30-90، ج ر ج ج، رقم 44، مؤرخة في 03 أوت 2008. محتوى المادة 12: تعدل المادة 39 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي: "المادة 39: تشكل أيضا طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون:

– الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري،

الفرع الأول: الأملاك العقارية الشاغرة التي تركها المعمرون

كان عام 1962 عام "النزوح الأوروبي" مثلما سمي هذا بالرحيل المعمرين، والذي تسارع على طول المرحلة الانتقالية (بين وقف إطلاق النار في 19 من شهر مارس – حتى يوم الاستقلال في الخامس من شهر جويلية 1962) ليصل إلى أرقام خيالية في شهري ماي وجوان، وصلت الأرقام خلال نفس السنة إلى 650 ألف شخص، هاجر أغلبهم نحو فرنسا.

لكن ومع نهاية الفترة الاستعمارية، مثّل فرنسيو الجزائر عُشر السكان الإجمالي (حسب إحصائيات عام 1954، عام اندلاع الثورة كانوا 11.2%). وقد تميّزت الجزائر، من بين البلدان المُستعمرة في القرن العشرين، بهذا العدد المُهم للسكان "الأوروبيين" والذي أثّر في هندسة وتنظيم فضاء البلاد[2].

نصت «اتفاقيات إيفيان» (Les accords d'Évian) الموقعة في 1962/03/18 لإنهاء الاحتلال الفرنسي بين الحكومة المؤقتة الجزائرية ونظيرتها الفرنسية، على توضيح لوضع الأقدام السوداء بعد إقرار الاستقلال. وبموجب هذه الاتفاقيات وافقت الجزائر على بند يقضي بتمتع الأوروبيين كافة بحقوق الرعايا الأجانب المكفولة قانوناً، مثل ما حصل مع الرعايا الفرنسيين الذين فضلوا البقاء في تونس والمغرب مع حفاظهم على الجنسية الفرنسية، بعد حصول هذين البلدين على استقلالهما عام 1956.

ورغم غياب العنف ضد الأوروبيين، فمنذ ماي 1962، باع أغلب المعمرين الفرنسين عقاراتهم للجزائريين بكل حرية واطمئنان. وهكذا بيعت عشرات المحلات والمساكن كلها في قلب المدن، وهنا لا يتعلق الأمر بالأملاك الشاغرة، كما بدأت تسمى الأملاك المتروكة على حالها من

– أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها، إلى الدولة.

[1] – قانون 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، ج ر ج ج، رقم 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المادة الأولى: "يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها".

[2] – مارك كوت: الجزائر المجال المقلوب، ترجمة خلف الله بوجمعة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2010 ص62.

طرف مالكيها، لتسكن مباشرة وبشكل عفوي وليأتي قانون خاص من وضع الدولة الجزائرية الوليدة في مارس 1963 كي يحدد وضعها، لأنها على النقيض من الأملاك المُباعة بشكل رسمي[1].

غادر الأقدام السوداء الجزائر غداة الاستقلال، تاركين وراءهم ما اعتبروه ممتلكاتهم من عقارات ومنقولات وكان خيارهم اللجوء إلى السلطات الفرنسية لتحصل لهم من الجزائر على تعويضات بقيمة تلك الممتلكات ولقد حاول بعض هؤلاء الحصول على تعويضات من الحكومة الجزائرية، لكن السلطات الجزائرية رفضت ذلك، بدعوى أن الجزائر لم تطردهم وأن رحيلهم كان طوعيا، حيث بلغ عدد هؤلاء الذين فروا من الجزائر بين عامي 1962 و1964 قرابة مليون شخص[2]، ولقد رسخ في المزاج العام الجزائري، أن كل الأملاك التي تركها هؤلاء هي أملاك شرعية تؤول للجزائريين، يجب الاستيلاء عليها وضمها إلى ممتلكات الدولة الجزائرية حتما، وهذا أمر بديهي لا مجال فيه للشك أو الريب على الأقل بحجة السيادة العليا للبلاد المستقلة حديثا عن الاستعمار الفرنسي الغاشم. وفي هذا الإطار أصدرت الدولة الجزائرية المستقلة في أكتوبر 1963 مرسوماً خاصاً بتأميم ممتلكات المستعمرين العقارية[3].

بعد تاريخ 19 جوان 1965، تعرضت المصالح والممتلكات التي يحوزها المعمرون لسلسلة من عمليات التأميم، بوصفها أملاكاً عقارية شاغرة تعود ملكيتها حتما ومنطقيا للدولة الجزائرية، وفي 20 ماي 1968، أصدرت الحكومة الجزائرية سلسلة قرارات وفق التسلسل من 68-137 إلى 68-168، يقضي بتأميم جميع أنواع الأموال والحصص والأسهم والفوائد والحقوق للشركات التابعة لها، أو المؤسسات التي تخص عدداً من عائلات المعمرين الفرنسيين الذين غادروا الجزائر وإعتبارها ملكاً للدولة، وكان من أبرز هذه القرارات الأمر رقم 68-160 المتعلق بتأميم الشركة

[1] – من منشورات البرزخ، ترجمة حصرية لفصل من كتاب "جزائر 1962، تاريخ شعبي" للمؤرخة مليكة رحال، والذي صدر بالفرنسية في يناير 2022 (عن منشورات البرزخ – الجزائر، ومنشورات لا ديكوفارت – باريس).

[2] - Martin Meredith, The Fate of Africa: A History of Fifty Years of Independence (New York: Public Affairs, 2006, p74.

[3] - Amar Mohand-Amer et Belkacem Benzenine, dirs, Le Maghreb et l'indépendance de l'Algérie, Paris: Karthala, 2012, pp. 203-204.

المدنية للمنقول والعقار ألتيراك (Scimi altairac) وكل ما تعلق بأصولها العقارية والمالية، المنقولة والغير منقولة[1].

في فرنسا ظلت قضايا المستوطنين والأمور المالية المتعلقة بالوجود الاستعماري الفرنسي بالجزائر في صلب الحياة السياسية الفرنسية، وأصدرت ثلاثة قوانين لتعويضهم، قانون الأول عام 1970، والثاني عام 1974 والثالث عام 1987[2].

تابعت السلطات الفرنسية إصدار قوانين التعويض للمعمرين والمستوطنين السابقين للأراضي الجزائرية منها القانون الفرنسي المؤرخ في 15 جويلية 1970 ينص على أن ما قدمته الحكومة الفرنسية لهؤلاء من أموال هو مجرد «استباق» على الحساب لما يحق لهم، أبقى على شرعية مطالباتهم من الناحية القانونية في فرنسا[3].

حسم الرئيس الجزائري عبد العزيز بوتفليقة أمر إسترجاع السلطات للممتلكات التي تركها المعمرون الفرنسيون وغادروا البلاد بعد الإستقلال عام 1962، ناظراً إليها بوصفها «أمراً مشروعاً»، أمراً بتصنيفها ضمن أملاك الدولة، وأوضحت الدولة الجزائرية أن إجراء ضم ممتلكات المستوطنين الفرنسيين الذين غادروا البلاد ضمن أملاك الدولة، وذلك في سياق ما فعله المستعمر الغاشم في الأربعينات من القرن التاسع عشر بممتلكات الجزائريين في مطلع الاحتلال الفرنسي

[1] – يتضمن نص الأمر: «تأميم جميع أنواع الأموال والحصص والأسهم والحقوق والفوائد العائدة للشركات أو الشركات التابعة لها أو المؤسسات التي تحمل العنوان التجاري أو الأحرف الأولى أو تسمية شركة ألتيراك إخوان وشركائهم، التي يوجد مركزها الرئيس بمدينة الجزائر، 6 نهج أوجين ديزايس». ويوجب التأميم على الدولة تعويض من له حقوق في الشركة المؤممة، كما جاء في المادة الثالثة من الأمر: «يترتب على التأميم الحاصل بموجب هذا الأمر، حق في التعويض تتحمله الدولة، ويتعين تحديده عند الاقتضاء بموجب مرسوم». انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، السنة 5، العدد 41 (21 ماي1968)، ص 632 – 652. عد أكثر من أربعة عقود من هذا التأميم، سيثار الخلاف القضائي مجدداً بشأن هذه الشركة، بعد أن اتضح أن ورثة الشركة استمروا في تقاضي مبالغ إيجار لممتلكاتهم بتواطؤ مسؤولين جزائريين، انظر: عبد اللطيف بلقايم، «عقود إيجار لعقار مؤمم ذهبت أمواله في جيب رعية فرنسية... ماذا يحدث في «نفطال»؟!،» الجزائر نيوز، 2013/5/12.

[2] - Michèle Baussant, Du vrai au juste: La Mémoire, l'histoire et l'oubli (Québec: Edition CELAT, Presses de l'Université Laval, 2006), p. 191

[3] - Loi no. 70-632 du 15 juillet 1970 «Relative à une contribution nationale à l'indemnisation des Français dépossédés de biens situés dans un territoire antérieurement placé sous la souveraineté، le protectorat ou la tutelle de la France،» Journal officiel française (17 juillet 1970), p. 6651

للجزائر من عمليات نهب، سلب وسرقة لأملاك الجزائريين، وهذا الإجراء أصبح قرارا نهائيا لا رجعة فيه من تشريع الدولة الجزائرية المعاصرة[1].

الفرع الثاني: الأملاك التي لا وارث لها والتي ليس لها مالك أصلا

جاء في نص المادة 773 ق م ج ما يلي: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

كما نصت المادة 48 من القانون 90-30 "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني".

- وجاء في المادة 51 من نفس القانون: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث...".

والأجهزة المعترف بها حسب المادة هي الوالي[2]، الذي يتعين عليه في حالة وجود تركة لا وارث لها رفع دعوى أمام القضاء العادي لأنه هو الحامي الطبيعي لهذا النوع من الأملاك ذو الطبيعة الخاصة[3] وذلك للحصول على حكم يفيد بانعدام الوارث ويتم هذا بعد القيام بالتحقيق والتحري عن الملاك والورثة المحتملين ويترتب عن هذا الإجراء تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك وفق أجال يحددها القاضي طبقا للتشريع المعمول به[4]، ثم تدمج الأملاك العقارية بعد ذلك في الأملاك الخاصة التابعة للدولة[5].

---

[1] - القرار النهائي الذي أصدرته، بتاريخ 1 تشرين الثاني/نوفمبر 2006 لجنة حقوق الإنسان المنبثقة عن المحافظة السامية لحقوق الإنسان لدى هيئة الأمم المتحدة.

[2] - جاء في نص المادة 89 من المرسوم التنفيذي 91-454 ما يلي: "عملا بالقانون، يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك".

[3] - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ص 47.

[4] - انظر المواد 90 و91 من القانون التنفيذي رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة.

[5] - انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة.

المطلب الثاني: شروط الشغور والإطار القانوني للأملاك العقارية الشاغرة

تشكل الأملاك الشاغرة المتروكة في الجزائر وضعية قانونية خاصة، أفرزت العديد من المشاكل، وقد تم تأطيرها من طرف المشرع الجزائري بموجب مجموعة تشريعات، إضافة إلى تنصيب هيئات وتكليف أخرى للإشراف عليها وتسييرها وحمايتها، وإدراكاً منها للبعد الاستراتيجي لتنظيم الأملاك الشاغرة بادرت السلطة الوطنية غداة الاستقلال إلى إصدار عديد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لموضوع الأملاك الشاغرة والتي كان الهدف الأساسي من وراء سنها متمثلا في توسيع نطاق الملكية العامة وإبراز سيادة الدولة.

الفرع الأول: شروط اعتبار الملك العقاري شاغرا

أولا: شروط الشغور عبر النصوص القانونية المتعاقبة بين 1962 – 1975

إدراكاً منها للبعد الاستراتيجي لتنظيم الأملاك الشاغرة، بادرت السلطة الوطنية غداة الاستقلال إلى إصدار عديد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لموضوع الأملاك الشاغرة والتي كان الهدف الأساسي من وراء سنها متمثلا في توسيع نطاق الملكية العامة وإبراز سيادة الدولة. وقد اتسمت هذه النصوص في أغلبها بطابع الفوضى والارتجالية والتي كان من نتائجها عدم التوصل إلى تحديد مفهوم واضح للأملاك الشاغرة، في ظل التباين بين أحكامها حسب فترة سريان كل منها، خاصة إذا ما قورنت مع الأحكام الموضوعة من قبل المشرع الفرنسي والتي قررت الإرادة التشريعية حينها مواصلة العمل بها بعد الاستقلال، لمواجهة الوضع المؤسساتي الصعب الذي خلفه الرحيل الجماعي للرعايا الفرنسيين غداة الاستقلال، أضطر المشرع الجزائري حينها إلى إصدار قانون تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمولا بها ، وبالطبع مع إيراد بعض الاستثناءات، فقد جاء في المادة الأولى منه "يمدد التشريع المعمول به إلى غـــاية 31 ديسمبر 1962 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية" كما نصت المادة الثانية على أنه "تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية". كما لجأت الحكومة إلى مباشرة العديد من الإجراءات بهدف التكفل بالأملاك التي تركها الرعايا الأجانب فرنسيين وغيرهم بعد رحيلهم وكذا توفير الحماية اللازمة لهذه الأملاك بما يكفل استقرار حيازتها بيد الدولة من جهة، وتحقيق التوازن بين مصالح البلاد وما جاءت به اتفاقيات إيفيان من بنود لحماية أملاك الرعايا الفرنسيين من جهة أخرى.

ومن ثم فإن تمديد العمل بالتشريع المعمول به ينسجم مع بنود وأحكام اتفاقيات إيفيان الموقع عليها بتاريخ 18 مارس 1962 والتي وضعت عدة عراقيل في الميدان، ولم تسمح بإجراء عملية إعادة الأراضي الجزائرية، وتكوين الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بسرعة، وذلك من خلال الشروط التي تضمنتها بنود الاتفاقية ومنها المادة 12 التي تنص على أن: "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". إذ بالرجوع إلى التشريع المعمول به إبان الحقبة الاستعمارية، نجد أنه نظم موضوع الأملاك الشاغرة من خلال نص المادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي[1] لسنة 1804.

باشرت الدولة الجزائرية بالعمل بالنصوص الصادرة غداة الاستقلال إذ اتسم تعامل المشرع الجزائري مع موضوع الأملاك الشاغرة في هذه الفترة بالذات بالحيطة والحذر الشديدين، وبصفة تدريجية، الشيء الذي فرض على المشرع الجزائري استعمال وسائل وتقنيات قانونية، بهدف التصدي للواقع الذي خلفه الرحيل الجماعي للرعايا الاستعمار الفرنسيين مطلع الاستقلال تاركين وراءهم الكثير من المزارع والمصانع والأراضي مهملة، مما أثر سلباً على الاقتصاد الوطني، واضطر إلى إصدار عدة نصوص تتعلق باستغلال الأملاك الوطنية، تضمنت أمورا وصفت بأنها تختلف عن تلك المعروفة في القواعد العامة للقانون. إذ عمدت السلطات الجزائرية إلى إيجاد النظم والوسائل التي تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها، إذ أصدرت جملة من الأوامر والمراسيم كانت تهدف كلّها إلى تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي[2] من أهمها:

1- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة[3]، إنّ الهجرة الجماعية للفرنسيين أدّت بالمشرع إلى إصدار هذا الأمر للمحافظة على الأملاك المهملة، والذي يعد بمثابة أول إجراء تتدخل به السلطة التنفيذية المؤقتة لتنظيم الأملاك الشاغرة، أين رسمت له عدة أهداف ظهرت جليا في عرض أسباب اعتماده، فقد شرح في مقدمته الظروف والأسباب التي أدت إلى معالجة هذا الموضوع، ومنها ما يتعلق بالحالة الاستثنائية التي تكونت عقب غياب بعض أصحاب الحقوق المالية، فإن الهيئة التنفيذية قررت اتخاذ كل

[1] - GUECH Nacereddine -la législation des biens vacants en Algérie، Revue Algérienne des Sciences Juridique Economique et Politiques(RASJEP), N° 01, 1964, p129.

[2] – خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، طبعة 2001، ص 28.

[3] - Ordonnance n° 62/20, du 24/08/1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants, JORA n°12, année 1962, en date du 07/09/1962

الإجراءات اللازمة للمحافظة على الأموال الشاغرة وحمايتها، وذلك بإعطاء الولاة كل الصلاحيات الضرورية للقيام بذلك[1].

2- المرسوم 62-561 المؤرخ في 21 سبتمبر 1962 والمتضمن إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة[2]، والذي تتمثل مهمته الأساسية في إعداد، توجيه ومتابعة تطور وضعية الأملاك الشاغرة في مختلف المجالات منها الزراعية، الصناعية، التجارية...

3- المرسوم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتعلق بإنشاء لجان التسيير في المؤسسات الزراعية الشاغرة[3]، بحيث يتم التسيير في المؤسسات الزراعية التي تشغل أكثر من عشرة عمال من قبل لجنة من ثلاث أعضاء على الأقل يتم انتخابهم من طرف مجموع العمال الذين يعملون عادة في المؤسسة، وفي النهاية فإن لجنة التسيير وبمجرد اعتمادها فإن رئيسها يتولى المهام المحددة للمدير المسير بموجب المادة 11 من الأمر 62-20 بتاريخ 24 أوت 1962، والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

4- المرسوم 62-03 الصادر في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، إيجار الزراعي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، ومنع كل المعاملات المتعلقة بالأموال الشاغرة، سواء كانت المنقولات أو عقارات[4]. المبرمة داخل الجزائر أو خارجها بعد تاريخ الفاتح جويلية 1962، وجاء مانعا لكل المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة وحسب ما جاء في مادته الأولى: "تعتبر باطلة جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية وذلك ابتداء من الفاتح جويلية 1962". ولم يكتفي بهذا فحسب بل إن هذا المرسوم فرض على كل شخص شاغل لملك شاغر، التصريح بذلك

[1] - Exposé des Motifs de l'Ordonnance n° 62-20, du 24/08/1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants, Op cit.

[2] - CHABANE Mohamed, Heurs et malheurs du secteur agricole en Algérie: 1962-2012, Le Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, Paris, 2013,p 34.

[3] - Décret n° 62-02, du 22/10/1962 instituant des Comités de Gestion dans les Entreprises Agricoles vacantes, JORA n° 01, année 1962, en date du 26/10/1962.

[4] – بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 79.

للسلطات الولائية خلال 15 يوما التي تلي نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية تحت طائلة إلغاء سند الشغل[1]، كما أن ذات المرسوم في مادته الرابعة اعتبر كل العقود المبرمة خارج الجزائر بعد الفاتح جويلية 1962، والتي يكون موضوعها بيع أو تأجير ممتلكات منقولة أو عقارية تقع في الجزائر، لاغية وباطلة. وفي كل الحالات وتطبيقاً لنص المادة الخامسة من ذات المرسوم فإن كل الأملاك التي كانت محل إلغاء تدخل في إطار التشريع الذي يحكم الأملاك الشاغرة. وبذلك فإنّ كلّ العقود والاتفاقات المبرمة ابتداء من الفاتح جويلية 1962 في الجزائر خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة[2]. ويلاحظ أن المرسوم أيضا لم يتضمن ضمن مواده ما يدل على الإجراءات المتبعة لإدراج الأموال الشاغرة ضمن أموال الدولة[3].

5- المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963، المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، أصبح بمثابة النص القاعدي المنظم للأموال الشاغرة حينها، سن هذا المرسوم لوضع حد نهائي للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين، الذين امتنعوا عن القيام بواجباتهم كملاك حقيقيين، فقامت الإدارة الجزائرية بحصر هذه الأملاك وردّت بعض الأملاك إلى أصحابها الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا الجزائر[4]، ورخص للبعض بيعها، بحيث نصت المادة 11 من المرسوم[5] على أنه يمكن التصريح بالشغور (Déclaration de Vacance) من قبل الوالي على ما يلي، المحلات

[1] – Art 2. - Décret n° 62-03, du 23/10/1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, JORA n° 01, année 1962, en date du 26/10/1962.

[2] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 108. قرار المحكمة العليا رقم 81.693 المؤرخ في 23 أكتوبر 1991، مجلة قضائية عدد 3، ص 38.

[3] – بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 79.

[4] – Art 2. - Décret n° 62-03, du 23/10/1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, JORA n° 01, année 1962, en date du 26/10/1962.

[5] – l'ART. 11. - Pourront être déclarés «Biens Vacants»:

a) Les locaux, immeubles ou portions d'immeubles dont les titulaires du droit d'occupation n'ont pas exercé ce droit durant une période de deux mois consécutifs, à un moment quelconque depuis le 1er juin 1962;

b) Les immeubles ou portions d'immeubles dont les propriétaires ont cessé d'exécuter leurs obligations ou ont cessé de faire valoir leurs droits résultant de leur qualité de propriétaires, durant plus de deux mois consécutifs, à un moment quelconque depuis le 1er juin 1962. Les dispositions des articles 6 et 7 s'appliquent aux locaux, immeubles ou portions d'immeubles qui pourraient, postérieurement à la publication du présent décret, faire l'objet de «déclaration de vacance » du Décret n° 62-88 du 18 mars 1963.

والعقارات أو جزء منها التي توقف حائزوها على استعمالها لمدة شهرين متتاليين تبدأ من الفاتح جوان 1962. العمارات أو جزء منها التي توقف أصحابها عن استعمال حق الملكية عليها خلال شهرين ابتداء من الفاتح جوان 1962. وبعد التصريح بالشغور لهذه الأملاك بموجب قرارات ولائية عملت الإدارة الجزائرية على حصر وجرد هذه الأملاك لضمان تسييرها، وقد كلفت بهذه المهمة مصلحة على مستوى الولاية تسمى بالمكتب الولائي للسكن (S.L.W)، نصت المادة 15 منه على أن "هذا المرسوم يلغي كل الأحكام المخالفة" وفضلا عن ذلك فقد حاول المشرع جاهداً من خلال أحكام مواده 16 توضيح مجال التطبيق وتحديد مفهوم الشغور بالمنظور القانوني ومعايير الشغور والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها، بالإضافة إلى الالتزامات المترتبة وكذا العقوبات المقررة. ضمّت كل هذه أملاك المهجورة للدولة بموجب الأمر التشريعي المؤرخ في 1955/05/06 وأصبحت داخلة منذ ذلك التاريخ في الدومين الخاص.

6- المرسوم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963، والمتعلق بالوضع تحت الحماية للأموال المنقولة والعقارية التي من شأن طريقة اقتناءها، تسييرها، استغلالها واستعمالها أن تشكل مصدرا محتملاً لزعزعة النظام العام أو السلم الاجتماعي، الأمر الذي يعتبر إيذانا بإضافة مصطلح جديد وهو الوضع تحت الحماية، إلى جانب مصطلح الأملاك الشاغرة أي أنه لم يعد تعبير الأموال الشاغرة مرتبطا بفكرة هجر الأموال أساسا، بل أصبح مرتبطا أيضاً بما من شأنه زعزعة النظام العام أو السلم الاجتماعي، مما يعطي الحق في استعادة الذمة المالية المتروكة والمتخلي عنها، هذا دون إغفال ما يثيره هذا الموضوع من صعوبة تحديد المصطلحات والمفاهيم[1]. ويقصد بوضع الأموال تحت حماية الدولة، حسب الفقه القانوني، هو وضعها تحت الحراسة، ويترتب على ذلك غل يد المالك، ويتولى الحارس نيابة عنه قبض الإيراد، ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، مقابل ذلك يخصص المالك لهذا الأخير نفقة شهرية، كما يتولى الحارس الوفاء بالديون في حدود

[1] - محمد فاروق عبد الحميد، تطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، من سلسلة القانون والمجتمع، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 238.

الأموال الموجودة تحت حراسته[1].

ولم يتبع المشرع الجزائري هذا الإجراء، بل اعتبر هذه الأموال على الأقل في شق منها في حكم الأموال الشاغرة إذ نص في المادة الرابعة 04 من المرسوم 63-168 السابق الذكر، المتعلق بالوضع تحت الحماية على أن هذه الأموال تخضع في تسييرها إما لأحكام المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، أو للكيفيات التي تتماشى مع طبيعتها والتي ستقرر لاحقا[2]. وفي المقابل فإن هذه الأملاك لم تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بل وضعت تحت الحماية، لأنها ملك لأصحابها، لكن ليس لهم حق التصرف والإدارة وهو الشيء الذي جعل المشرع الجزائري فيما بعد يقوم بإرجاعها لأصحابها[3]. وما يجدر التنويه به في ذات الصدد أنه بعدما أقر الأمر 66-102 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمها في دومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63، صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لا سيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 63-88[4].

7- القانون 176/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأملاك المسلوبة التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والبشاغات والآغات وكل أعوان الاستعمار، ويهدف هذا النص إلى إدراج الأملاك المنزوعة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة، وذلك لمعاقبة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الاستعمارية، وبموجب هذا القانون التصريح بإدراج الأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والآغـــات والباشاغات

[1] - أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، ص 625.

[2] - بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 81.

[3] - جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2001 -2002، ص 51.

[4] - André Laubadère, Jean Claude Venizia, Yves Gaudement «Droit Administratif» L.G.P.S, 15ème Edition, Paris, 1995.

ضمن أملاك الدولة[1].

8- المرسوم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 الذي يتضمن التصريح بملكية الدولة للاستغلال الفلاحي التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية . وكان الفيصل في إدراج الأملاك هو الجنسية فمن كانت له جنسية غير جزائرية فإن الدولة تنزع ملكيته بقرار من عامل العمالة بدون تعويض، وبعبارة أخرى، فكل أجنبي لم يكتسب الجنسية الجزائرية أو لم ينهي إجراءات الحصول عليها يبلغ بقرار من أجل إخلاء الأمكنة[2]. هذا المرسوم أثار كثيرا من الطعون وعدة مشاكل لاسيما وأنه يتعارض مع بنود اتفاقية إيفيان خصوصا المادة 12 منها[3]، الأمر الذي جعله يأخذ طابعا سياسيا أكثر منه قانونيا، تجلّى في تمحور هدفه الرئيسي، وهو التأكيد على إثبات وجود السلطة وتدعيم السيادة الوطنية. وأن العقارات التي كانت موضوع عقد أو عقود باطلة، تدمج ضمن الأملاك الشاغرة تطبيقا للمادتين 4 و5 من نفس المرسوم[4].

9- مرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20 جانفي 1964 وسمي بالمرسوم المتعلق بحرية التصرفات[5] غير أنه في الحقيقة جاء ليجعل حدّا للمضاربة التي كانت سائدة في السوق العقارية. إذ جاء في المادة الأولى: "جميع العمليات بين الأشخاص المتعلقة بإنشاء أو انهاء أو نقل الحقوق العينية غير المنقولة (الملكية، حق الارتفاق بتبعية، حق الانتفاع، تحويل الأسهم، رهن الحيازة العقارية، إيجار طويل الأجل) وكذلك عقود الإيجار لمدة التي تفوق مدته تسع (09) سنوات والتصرفات والمساهمات والإيجارات من الشهرة الحرة مع مراعاة أحكام هذا المرسوم".

[1] - Loi n° 63-276, du 26/07/1963, relative aux biens spoliés et séquestrés par l'administration coloniale, JORA n° 53, année 1963, en date du 02/08/1963.

[2] – جديد محاضرات مجلس الدولة، مداخلة بعنوان "إشكالات المنازعات العقارية الخاصة بأملاك الأجانب"، مؤرخة في 23 جوان 2021.

[3] – بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، نشر دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التاسعة، سنة 2017، ص 17.

[4] – عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 1988، ص 239.

[5] - Décret n°64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transactions, JORA n° 7, année 1964, en date du 21/01/1964.

10- الأمر 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964، والمتضمن إنشاء لجنة لمصادرة ممتلكات الأشخاص الذين يضرون بمصالح الثورة الاشتراكية[1]. بصدوره لم يعد أمر إدراج الأملاك ضمن أملاك الدولة مقتصرا على من لا يتمتع بالجنسية الجزائرية بل تعدت للمواطنين الجزائريين كذلك.

11- الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة[2]. إذ أن هذا الأمر وبالرغم من قلة مواده وسطحيتها إلا أنه توصل إلى تصور نهائي نظم من خلاله وضعية الأموال الشاغرة بصورة كاملة، بحيث نَقَلَ إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال وذلك في المادة الأولى من هذا الأمر والتي نصت على أن "ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة"، وذلك بعد أن أثير جدلاً فقهيا وقانونياً حول ملكية هذه الأموال استناداً إلى النصوص المعتمدة حينها، أي لمن تعود ملكية الأموال الشاغرة؟، والجواب جاء واضحاً وصريحاً في تقرير ملكيتها للدولة وفقاً لمقتضيات المادة الأولى من هذا الأمر الذي يصنف من قبيل النصوص القانونية الثورية الهادفة إلى بسط سيادة الدولة، من خلال إدخال جميع عناصر الأموال الشاغرة على اختلاف أنواعها مؤسسات صناعية، تجارية، حرفية، استغلال الفلاحي والغابي، بنايات أو أملاك منقولة أو عقارية،...، في نطاق ملكية الدولة . وهو التوجه الذي أقره القضاء الفرنسي نفسه من خلال محكمة ليون حين ذهبت إلى أن هناك تحـــــويل وانتقال فوري للدولة الجزائرية للأملاك التي اعتبرت شاغرة بمجرد أنها لم تعد بأيدي مالكيها.

واعتبارا لما سبق يمكن القول إن مفهوم الأموال الشاغرة على نحو المعالجة التشريعية والتنظيمية الجزائرية في هذه المرحلة، يختلف عن التصور التقليدي للمال المتروك، الوارد في المادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804، 2 هذا إذا ما أخذنا بعين الاعتبار العمل بقانون تمديد العمل بالتشريعات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية. بينما هناك من يرى أن مفهوم الأموال الشاغرة ونتائجها قد تطورت من سنة 1962 إلى سنة 1966، ويرجع السبب في

[1] – Ordonnance n°64-258, du 27/08/1964 portant création d'une commission pour la confiscation des biens des personnes portant atteinte aux intérêts de la Révolution socialiste, JORA n° 71, année 1964, en date du 01/09/1964.

[2] – الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة، ج رج ج، عدد 36 لسنة 1966 بتاريخ 06 ماي 1966.

تبني مفهوم للأملاك الشاغرة على النحو الذي سبق كنتيجة للرحيل الجماعي للأوربيين من الجزائر 1962، أين أصبح المفهوم الكلاسيكي للشغور المعروف في القـانون المدني الفرنسي غير قابل للتطبيق[1].

لقد عالجت النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد الاستقلال نوعا ما الوضعية التي ألت إليها الجزائر من حالة الفوضى التي كانت تسود البلاد بعد ترك المعمرين الفرنسين الأراضي والمزارع والمحلات شاغرة ورغم محاولة هذه النصوص توضيح معنى الشغور وذلك بقولها، أن الملك يعتبر شاغرا إذا لوحظ عند إجراء عملية الإحصاء أنه لا مالك له إلا أن هذا لا يكفي لإعتبار الملك شاغرا فلابد من توفر شروط أخرى للتصريح بالشغور وهي:

أ – **التوقـف عـن النشـاط** : لقد ورد في المرسوم 63–88 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ومفهوم الشغور وشروطه والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها حيث ذكر المشرع أن شغور الأملاك مقترن بحالة التوقف عن النشاط لمدة شهرين ابتداء من 01 جويلية 1962 (أي توقف شاغل العقار عن مزاولة حقوقه لمدة شهري) أو نتيجة لتوقف المالك عن الوفاء بما عليه من التزامات[2].

وكذلك يصرح بشغور الأموال التي قبل وبعد المرسوم 63–88 إذا كانت غير مستغلة بشكل عادي أو عدم كفاية الإستغلال والإستعمال، الصيانة الإنفاق والتسيير عن طريق وكالة غير قانونية.

وكذلك ما نصت عليه المادة "01" الفقرة "ب" من المرسوم رقم 63–88 وهي الحالة الأخيرة التوقف عن النشاط دون مبرر شرعي أي توقف عن الإستغلال العادي للمال دون وجود سبب شرعي يعتبر أول شرط لاعتبار العقار شاغرا[3].

[1] – BALAYAT Abderrahmane, la législation des biens de l'état à l'usage d'habitation et professionnel, Mémoire pour le diplôme d'étude supérieure de droit publique, Université d'Alger, faculté de droit et sciences économiques,1985, p02.

[2] – انظرالمادة 9 و 11 من المرسوم رقم 63–88 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.

[3] – انظرالمادة الأولى من المرسوم رقم 63–88 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.

ب – صدور قرار من الوالي: العنصر الموضوعي دائما يحتاج إلى عنصر مادي ملموس أي أن التوقف عن النشاط وحده لا يفي بالغرض فلابد من إجراء شكلي يضيف الرسمية على صفة التوقف عن النشاط وهذا الإجراء هو صدور قرار من الوالي .

قبل صدور المرسوم 63-88 كان التصريح بشغور الأموال مخولا فقط للإدارة وذلك بموجب رسالة أوثيقة عادية ممضاة أو يكفي محضر معاينة ممضي من قبل السلطات المختصة وهذا دون الحاجة إلى صدور قرار من قبل الوالي ولكن هذا التصريح رفض من قبل القضاة ولوكان للضرورات ملحة أو أن الحاجة اقتضت وهذا ما جاء في قرار مجلس القضاة الجزائر الصادر بتاريخ 1970/04/01.

أما بعد صدور المرسوم 62-03 لا يمكن أن يقبل التصريح بالشغور عن طريق وثيقة عادية من قبل الإدارة بل يجب بعد التأكد من حالة الشغور صدور قرار من الوالي المختص وذلك بناءا على تحقيق من طرف المصالح الإدارية[1].

وقرار الوالي يجب نشره خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي إدراجه في الجريدة الرسمية لتمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه[2].

ثانيا: شروط اعتبار الملك العقاري شاغرا في القانون المدني

من خلال دراستنا لنص المادة 773 من القانون المدني الجزائري النص الوحيد الذي تحدث عن موضوع الشغور رأينا أن المشرع الجزائري لم يحدد أي شروط لإعتبار الملك شاغرا ولكننا ستخلصنا من نص المادة ثلاثة شروط وهي: خلو المال من المالك، تركة دون وجود ورثة أو إهمال التركة.

أ – **خلو المال من المالك :** لقد سبق وأن تعرضنا إلى ما تقصده المادة 773 من القانون المدني بخلو المال من المالك وكيف أنه يوجد فرق في هذا التعريف وتعريف الأمر 66-102 حيث يشترط أن يكون المال خاليا من المالك لإعتباره شاغرا بمعنى أنها أموال مجهولة المالك

[1] – بوزيري أمينة داود فريال، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008.

[2] – لعشاش محمد، موقف مجلس الدولة من إلغاء العقود المحررة خلافا لأحكام المرسوم 62-03، مجلة الدراسات القانونية.

أصلا يعني خاليا من أي مالك أو يجهل شخص مالكه فخلو المال من المالك قرينة لإعتباره شاغرا وبالتالي تكون الدولة وارثة في هذه الحالة.

ب – تركة دون وجود ورثة: سبق وأن تحدثنا عن التركات الشاغرة عندما عرفنا معنى الملك الشاغر بحيث أنه تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي، فعادة ما يتوفى شخص ويترك منقولات وعقارات لكن بدون وارث يتملك هذه الأموال، وإن تركة المتوفى من غير وارث تعتبر شاغرة فتؤول إلى الدولة فعدم وجود أي وارث قرينة على الشغور وبالتالي لكي تؤول التركة إلى الدولة ويحكم بشغورها يشترط أن تكون بدون وارث[1].

ت – إهمال التركة: يقصد بإهمال التركة عدم صدور أي تصرف من جهة الورثة تجاه التركة، أي عدم إستغلال الورثة للمال المتروك أو المطالبة به، وفي هذه الحالة تعتبر هذه الأملاك شاغرة فالإهمال شرط لاعتبار الملك شاغرا.

ثالثا: شروط اعتبار الملك العقاري شاغرا في قانون الأملاك الوطنية

بالرجوع إلى القانون 84-16 المؤرخ في 03 جويلية 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية والقانون اللاحق له 30/90 نجد أنهما لم يضعا شروطا معينة لإعتبار المال شاغرا، ولكن من خلال دارستنا للنصوص المتعلقة بالأملاك أو التركات الشاغرة استخلصنا ثلاثة شروط: متمثلة في خلو العقار من مالك معروف، أو تركة دون وجود ورثة وحالة تخلي أو تنازل أحد الورثة عن حصته في التركة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 454/91 حالة أخرى لم يذكرها أي من القانونين السابقين وهي حالة أملاك المفقودين أو الغائبين، وفيما يلي سوف ندرس شروط كل حالة على حدى.

أ- خلو المال من مالك معروف أو وجود تركة دون ورثة:

بالرجوع إلى مفهوم المادة 62 من القانون 84-16 نستنتج أنه يكون المال شاغرا في حالة خلو العقار من مالك معروف له، فالعقار الذي ليس له مالك أو يجهل مالكه يعتبر شاغرا وبالتالي

[1] – حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2006، ص 243.

ملكا للدولة كما ذكرت نفس المادة حالة وجود تركة دون ورثة، بحيث أنه إذا توفي شخص دون معرفة ورثته أو عدم وجودهم أصلا، تعتبر التركة شاغرة وبالتالي ترث الدولة هذه التركة.

من خلال المادة يفهم أن إعتبار العقار دون مالك أو وجود تركة دون ورثة قرينة لإعتباره شاغرا، فخلو المال من مالك شرط لإعتباره شاغرا وهذا ما تعرض إليه القانون رقم 90-30 في المادة 51 منه[1].

ما نلاحظه هنا هو أن هذه الشروط هي نفسها التي ورد ذكرها في المادة 773 من القانون المدني.

ب- تنازل عن حقوق عينية موروثة:

يقصد بالتنازل عن الحقوق تخلي الشخص عن حقه، والتنازل عن الحقوق العينية الموروثة هو تخلي الشخص عن حصته في تركة المتوفى لصالح الدولة، ولقد نصت المادة 63 على الحالة التي يتخلى أحد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة بشرط أن يكون تنازله بإرادته الحرة أي برضاه ودون وجود ضغط من أحد.

كما تعرضت إلى هذا أيضا المادة 53 من القانون 30/90 حيث قالت أنه لا يعتد بالتخلي إلا بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورث في التخلي عن ذلك الإرث[2].

ويجب على الشخص الذي يتخلى عن حصته في التركة أن يكون كامل الأهلية ولم يشبه أي عيب من عيوب الإرادة، فالشخص الذي يكتسب عقارا بالميراث ثم رغب بعد ذلك بالتنازل عنه للدولة يجب أن يكون تنازله نهائيا عن ملكيته لذلك العقار، وفي حالة إثبات الإرادة القطعية للتنازل عن الإرث تؤول هذه التركة إلى الدولة، فالتنازل عن الحقوق الموروثة تشترط الإرادة القطعية للتنازل لكي يحكم على التركة بشغورها.

[1] – المادة 51 من القانون 90-30.

[2] – المادة 53 من القانون 90-30.

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

ت- أملاك الغائبين أو المفقودين:

لقد عرفت المادة 109 من قانون الأسرة " المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم " كما أن المشرع لم يميز بين المفقود والغائب بل عرف المفقود بأنه شخص غائب يجهل مكانه ولا يعرف إن كان حي أو ميتا، فكل شخص اختفى عن الأنظار وغادر مقره وأهله سواء بإرادته أو رغما عنه ولم يعلم اتجاهه ومقصده ومستقره وأصبح حاله في علم الغيب فلم يتبين أمر حياته من مماته يعتبر مفقودا في نظر القانون الجزائري الذي حصر شروط الحكم بالفقدان وأضاف شرط إستصدار حكم يقضي بالفقدان لاعتباره كذلك[1].

بينما فيما يتعلق بالغائب فقد نصت المادة 110 من قانون الأسرة " الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو دارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"[2].

فالمشرع بذلك لم يعرف الغائب على غرار ما جاء في نص المادة 109 السالفة الذكر، بحيث عرف المفقود بأنه شخص غائب وإنما جعل الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته لمدة سنة في حكم المفقود.

ولقد ضبط المشرع الجزائري حالة الفقدان بقواعد قانونية محددة، فقد نصت المادة 109 من قانون الأسرة لا يعتبر الشخص مفقودا إلا بصدور حكم قضائي يثبت ذلك أي أن الحكم القضائي شرط جوهري لإعتبار الشخص مفقودا وهو الوسيلة الوحيدة لإضفاء صفة المفقود على الشخص طبق لما جاء في نص هذه المادة وبصدور الحكم القضائي يصبح الملك شاغرا وبالتالي يؤول إلى الدولة[3].

---

[1] – المادة 109 من قانون الأسرة.

[2] – المادة 110 من قانون الأسرة.

[3] – المادة 109 من قانون الأسرة.

الفرع الثاني: الإطار القانوني للشغور

يقصد بالشغور القانوني ما تم وفق الأطر القانونية بموجب قرارات من الجهات المخول لها ذلك لكن في حالات كثيرة حدث وأن تم الطعن فيها أمام القضاء. وبتحليل الشغور قانونا فهو وضعية لجمود حق الملكية إلى حين صدور قرار جديد يعيد الملك إلى أصحابه الشرعيين، إذ صدر عن السلطة التشريعية مجموعة من القوانين تهدف في مجملها إلى حماية الأملاك الشاغرة، وضمان تسييرها بالشكل الذي يحقق نتائج مسطرة على مستويات متعددة، إضافة إلى التنازل عن ملكيتها بطرق شرعية، فمرحلة الحماية مرت بثلاثة أطوار وهي مرحلة الإحصاء والتسيير ومرحلة المنع من التصرف ومرحلة الدمج.

أولا: الإحصاء والتسيير

لم يمر على ظاهرة الهجرة الجماعية للأقدام السوداء من الأراضي الجزائرية سوى مدة قصرية لا تتجاوز الشهر وعدة أيام حتى صدر الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، وقد كان يهدف إلى حماية وتسيير تلك الممتلكات (أول قانون أطلق على هذا النوع من الأملاك مصطلح الأملاك العقارية الشاغرة لكن ملكيتها لا تزال للمعمرين)[1].

خول هذا التدخل التشريعي للولاة ورؤساء الدوائر صالحية إحصاء وحصر تلك الممتلكات العقارية في حال ثبوت شغورها، حيث أنه بمجرد نشر الأمر في الجريدة الرسمية يقع على عاتق عامل العمالة "الوالي" تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالشؤون الإقتصادية إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة ويكون إعلان حالة الشغور من خلال قرار من الوالي الذي يتم نشره في الجريدة الرسمية، حيث تقدر وضعية الشغور نتيجة عدم ممارسة المالك لحقوقه والتزاماته المالية مدة شهرين متتاليين، وهي المدة التي حددها المشرع من خلال المادة الأولى من الأمر 62-20 [2].

[1] – سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، ص 17.

[2] – المادة الأولى من الأمر 62-20.

وبالمقابل وحتى يكون هناك تكريس لمبادئ الشرعية التي تقتضي بعد معاناة الجزائريين من ويلات الاستعمار أن تتوفر لديهم ظروف معيشية أحسن، من بينها الاستفادة من السكنات الشاغرة. حيث أنه ومن جراء الهجرة الجماعية للمعمرين أصبحت الاف السكنات شاغرة، ويمكن أن يوزعها عامل العمالة أي الوالي حاليا وكذلك رؤساء الدوائر من خلال التسخيرات على من تتوفر فيهم الشروط. ولم تمر فترة طويلة حتى أنشأ المشرع الجزائري في سبتمبر 1962 المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، حيث يشرف على إعداد وتوجيه ومتابعة تطور وضعية الممتلكات الشاغرة بشتى صورها.

ثانيا: المنع من التصرف

في 23 أكتوبر 1962 صدر المرسوم رقم 62-03 المتعلق بتنظيم المعاملات الخاصة بالأموال المنقولة وغير المنقولة، حيث نص صراحة على منع أي نوع من التصرفات والتي يكون محلها ملك شاغر تحت طائلة البطلان، انطلاقا من تاريخ الفاتح من جويلية 1962، حيث تطبق أحكام المرسوم فيما يتعلق بالبطلان بأثر رجعي، سواء تعلق الأمر بالبيع، الإيجار، وحتى الوكالات "حيث كان بعض المعمرين في الخارج، وحتى يتفادوا حالة الشغور، يسيرون أملاكهم في الداخل عن طريق الوكالات وبشكل عام كل أنواع التصرفات دون استثناء.

كما صدر بعدها المرسوم 63-88، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، إلى جانب صدور منشور وزاري من وزارة العدل تحت رقم 141 مؤرخ في24 أكتوبر 1964، يأمر الموثقين بعدم تحرير أي عقد توثيقي إلا باستصدار شهادة تفيد بعدم شغور العقار محل التعاقد، وذلك من الولاية التي يقع العقار المعني ضمن اختصاصها الإقليمي[1].

ثالثا: مرحلة الدمج ضمن أملاك الدولة

لقد عمد المشرع الجزائري إلى دمج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة في شهر ماي من سنة 1966 بموجب نص قانوني صريح، وترتب على ذلك مجموعة آثار قانونية ترتبط على وجه الخصوص بعمليتي التسيير والتنازل، يمكن شرحها من خلال ما يلي:

[1] – حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، 2004، ص 76.

إن التطور التاريخي لمفهوم الأملاك الشاغرة يعكس الأهمية البالغة التي كرسها المشرع الجزائري لاعتبارها ملكا للدولة، فالأملاك الشاغرة تعد أملاكا محمية بالقاعدة الثلاثية أي عدم قابليتها للتصرف والحجز والتقادم طبقا للمادة 689 من القانون المدني[1]. ولتنظيم المجال العقاري وحسن تسييره وحفاظا على استقرار الحقوق والمعاملات العينية العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع ضوابط ونصوص خاصة في هذا الإطار.

لذلك مدّد العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي بموجب القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والذي مفاده إستمرار العمل بالتشريع الفرنسي إلاّ ما تعارض منه مع السيادة الوطنية[2]، وقد تبنى العمل بهذا النظام من خلال المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبصدور الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 الذي نظم وضعية الأموال الشاغرة بصورة كاملة، ونقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال وذلك في المادة الأولى من هذا الأمر التي نصت على " أن ملكية الأموال المنقولة أو العقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة"[3]، ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية والإطار القانوني التي ارتكزت عليه الدولة فيما يخص الأملاك الشاغرة مهما كان صفتها أو مصدرها والتي مازالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها أو التصرف فيها إلى يومنا هذا.

وإن كان ذلك يدل على شيء فإنما يدل على مدى الارتباط الوثيق بين النظام الاقتصادي والسياسي القائم في الجزائر. فمنذ الاستعمار إلى يومنا لم تتوان في تبني الأنظمة العقارية المختلفة التي تعاقبتها والتي ظهر من خلالها أن كل سلطة سياسية كانت تسن أنظمة عقارية تخدم أهدافا معينة إلى أن اتخذت الدولة الجزائرية تدابير وقوانين محددة تخدم وتضمن من خلالها أملاكها الشاغرة وتحميها عن طريق استرجاع الأراضي وتأميمها. وفي هذا الإطار وتكريسا لهذه السياسة

---

[1] – انظر المادة 689 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2]- Loi n° 62/157 du 31 Décembre 1962 Tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31 Décembre 1962, Journal Officiel N°2 du 11/01/63, p : 18.

[3] – الأمر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 تنقل ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة إلى الدولة ولقد نصت المادة 2 منه على أنه يحدد بمرسوم كيفية تطبيق هذا الأمر (لم يصدر أي نص تنظيمي) وأما المادة 3 منه فنصت على أنه "تلغى كل أحكام مخالفة لهذا الأمر".

الراشدة، صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، ثم صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 12/01/ 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ليحدد الأملاك الوطنية ونظامها القانوني، بما فيها الأملاك الشاغرة التي تؤول إلى الدولة بقوة القانون. وبخصوص آثار المرسوم 62-03 كان موقف مجلس الدولة مستقرا على اعتبار كل المعاملات العقارية للأجانب باطلة بطلانا مطلقا في تلك المرحلة وبقي هذا الموقف إلى غاية صدور قرار الغرف المجتمعة بمجلس الدولة بتاريخ 30 جويلية 2012 تحت رقم 063457، وبناء على هذا الاجتهاد القضائي تم تكريس مبدأ إستقرار الأوضاع والحقوق المكتسبة والمطالبة خلال الآجال المعقولة وأصبح يرفض إبطال العقود أو المعاملات العقارية المخالفة للمرسوم 62-03[1].

[1] – مرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 14، الصادر في 26 أكتوبر 1962.

المبحث الثاني: طريقة تكوين الأملاك العقارية الشاغرة وطريقة التسيير وإجراءات إدراجها

قبل الحديث عن الأحكام القانونية المتعلقة بتسيير الأملاك الشاغرة للدولة، لابد من التطرق إلى طريقة تكوينها، كما يجدر الإشارة إلى أن الدولة تمتلك الأراضي والعقارات الشاغرة بموجب عدة نصوص قانونية وتنظيمية منها الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة [1]، الذي جاء حماية لهذه الأملاك لا سيما منها الأراضي الشاغرة والعقارات المبنية التي تركها المعمرون إثر رحيلهم غداة الاستقلال، وتأتي المادة 773 من ق م ج التي تنص على أنه "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"[2].

وقد تم ضم أغلب الأملاك الشاغرة لفائدة الدولة وذلك بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة[3]، حيث أن مجمل نصوصه تعتبر الأملاك التي تركها أصحابها بعد الإستقلال شاغرة بموجب إجراءات إعلان الشغور هي ملك للدولة بقوة القانون.

وقد كرست ذلك المادة 48 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية وأضاف التعديل الأخير للقانون المذكور ضمن نص المادة 54 مكرر، تملك الدولة الأراضي الصحراوية التي لا يمارس عليها حيازة هادئة ومستمرة دون التباس وغير منقطعة منذ خمسة عشر (15) سنة على الأقل من تاريخ نشر القانون 08-14.

وعليه عندما يقوم الدفع بهذه النصوص القانونية لتبرير تملك الدولة فإن النص القانوني يعتبر أقوى حجية من السندات العرفية التي لا تكون ثابتة التاريخ قبل 1970/12/31 بناء على قانون

[1] – الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ج رج ج، عدد 36، الصادرة بتاريخ في 06 ماي 1966.

[2] – المادة 773 من القانون المدني الجزائري.

[3] – الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ج رج ج، عدد 36، الصادرة بتاريخ في 06 ماي 1966.

التوثيق رقم 70-91[1]، ويجدر التنويه إلى أنه بناء على هذه النصوص يفترض في الدولة أو جماعاتها الإقليمية أنها أصلت ملكيتها بوثائق وسندات رسمية مشهرة غير أن ضرورة هذا الاجراء لمواجهة الغير لا تقلل من حجية النصوص القانونية المذكورة[2].

فالمشرع الفرنسي نص في المادة 713 من القانون المدني الفرنسي على أن "الأشياء التي لا مالك لها تكون للدولة" ونص أيضا في المادة 539 من ذات القانون على أن "الأشياء السائبة التي لا مالك لها وأموال من يموت دون وارث أومن تخلى الوارث عن تركته، تدخل في الدومين العام"[3].

وهذين النصيين 539 و713، يفسران مضمونهما في فرنسا، على أنه يرد على العقار دون المنقول فالعقار وحده الذي لا مالك له تعود ملكيته للدولة، أما المنقول الذي لا مالك له، فإنه يجوز تملكه بالاستيلاء[4].

المطلب الأول: طريقة تكوين الأملاك الشاغرة والأليات والطرق التي تحددها

إن الشغور كحالة قانونية واقعية فرضت على أرض الواقع بعد الرحيل الجماعي للفرنسيين وتركهم للأراضي بلا مالك كما سبق وأن تحدثنا، والنصوص التي تعرضت للشغور سواء في مرحلة الستينات أو بعد صدور القانون المدني وكذا قانون الأملاك الوطنية لم تحدد بصفة دقيقة

[1] – لقد أحدث الإصلاح المعتمد في 15 ديسمبر 1970 ثورة في النظام التوثيقي في الجزائر، فوحد، قبل كل شيء، نظام التوثيق وبسطه بإدماج المحاكم ومكاتب التوثيق في مؤسسة موحدة ومجددة كلية، وبعدما أسند هذا الإصلاح الوظيفة التوثيقية إلى أعوان الدولة يخضعون للقانون الأساسي العام للوظيف العمومي، طبقا للأمر 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر ج ج عدد 107، الصادرة في 25 ديسمبر 1970.

[2] – سليم حميداني، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، بتصرف، مأخوذ من مقال صدر من مركز دراسات الوحدة العربية استقلال الجزائر 1962، العلاقات الجزائرية الفرنسية، الميراث الاستعماري الفرنسي، مجلة المستقبل العربي العدد 480 في فبراير 2019: حيث أن ضعف الأداء المقترن بوحدات صنع القرار الجزائري، الخارجي بخاصة، يعكس عجزاً متزايداً عن مسايرة الأحداث الإقليمية والدولية، وهو العجز الذي لا يمكن أن ينتهي إلا بإحداث تغيير جذري في أساسيات التكوين والتعيين، وفي الفكر الاستراتيجي للنخبة الحاكمة في الجزائر".

[3] – أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط 3، هامش 2، ص 12.

[4] – حميدة حسن، محاضرات مقياس طرق اكتساب الملكية الموجهة لطلبة السنة الثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة أدرار، 2012-2013، ص 10.

مفهومه الذي يختلف عن المفهوم الوارد في القواعد العامة، إذ يشترط حتى يكون المال شاغرا أن يكون المالك غير معروف أولا يوجد هناك وارث.

الفرع الأول: طريقة تكوين الأملاك العقارية الشاغرة

بحسب ما تضمنه القانون المدني اعتباره الشريعة العامة فإن الملك يكون شاغرا وبدون صاحب عندما يكون في ذمة شخص معروف توفي أو أفتقد بدون ترك ممثل عنه أومن يرثه كما نجد المادة 51 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، حيث عرفت الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها دون أن يتركوا ورثة لهم أو التي لا يكون لها مالك معروف، جاء في المادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-454 إذا هلك مالك عقار ولا يعرف له وارث يحق للدولة المطالبة بالعقار حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 90-30 قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة أحكام المواد 827، 828 و829 من القانون المدني الجزائري.

بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن حالة الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها، ومنه نستخلص أن المشرع أعطى إشارة واضحة إلى وضعية أو حالة أكثر شمولا من وضعية أو حالة الأملاك التي تتوقف ملكيتها لشخص ما بدون أن تنتقل إلى شخص أخر وهي حالة الأملاك التي لا يعرف أصحابها أصلا.

كما لا يجب أن ننسى ما ورد في المواد من المادة 173 إلى179 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012[1] وهي كما يلي:

- إذا كان العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب لا يحق للدولة أن تمارس حقها إلا بعد المطالبة بالحصول على حكم تصريحي من القاضي الذي يعلن عن الوفاة ويسمح بفتح التركة

[1] - مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69 بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

(الطلب يقدم أمام القاضي العادي للحصول على الحكم التصريحي بفقدان أو غياب هذا الشخص).

– تطبيقا للمادة 111 من قانون الأسرة يمكن للقاضي الذي يصرح بحكم الغياب ويأمر باتخاذ إجراءات وقائية مثل جرد الأملاك وتعيين مصفي للتركة والذي بدوره يضمن تسيير أملاك الغائب أو المفقود وتسليم ما يستحقه من الميراث.

– بعد مهلة للتحري والانتظار المحدد من طرف القاضي وفي حالة التأكد من وفاة الغائب يحق للدولة المطالبة من القاضي بإصدار حكم تصريحي بوفاة المفقود باتباع إجراءات معينة ومحددة[1].

– في حالة ظهور المفقود بعد وقوع الحيازة على العقار فإن قانون الأملاك الوطنية 90-30 في مادته 54 نص على إمكانية إرجاع العقار[2] متى كان ذلك ممكنا والالتزام بدفع تعويض له في حالة وجود فائض في القيمة والذي من المحتمل أن تكون الدولة قد فقدته، إذ يتعين حينها على المالك أو الورثة تسديد المبالغ المستحقة للفائدة الدولة.

حيث أنه فيما يخص التركات المهملة لا سيما العقارات فهي تكون ملكا لشخص طبيعي وعند وفاته لا يخلف وراءه أي وارث أو يتنازل الورثة عن حقوقهم في التركة ويتم ذلك كالتالي:

– لكل وارث الحق في التخلي عن حقه في التركة ويتم ذلك بمجرد فتح التركة والتخلي يكون لفائدة الدولة أمام الموثق وحتى يتم ذلك بصورة صحيحة يجب أن تتوفر الشروط التالية:

– أن تكون الأملاك العقارية لشخص معروف وتوفي.

– يجب ألا يتقدم أي شخص بما في ذلك الدولة لأخذ التركة.

– يجب ألا يكون الوارث محددا أما إذا كان محددا، أن يتنازل عن حقه في التركة لفائدة الدولة.

[1] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، الجزائر: دار هومة للطباعة، 2007، ص 247.

[2] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، الجزائر: دار هومة للطباعة، 2007، ص 245.

وفي حالة الأملاك الشاغرة وبدون مالك، فالمادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، في حالة عقار، وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء، لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال. وبالموازاة مع هذا التحقيق، ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة أربعة (04) أشهر، بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغه إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك. زيادة على ذلك، إذا كان العقار مسكونا أو مستغلا، يوجه إشعار أيضا إلى الشاغل أو المستغل.

الفرع الثاني: الأليات والطرق التي تحدد الأملاك العقارية الشاغرة

إن الآليات والطرق التي تحدد الملك الشاغر في الجزائر، سواء أكان الملك عقارا أو منقولا فإنها تكون إما عن طريق الصدفة، أو عن طريق نزاع معروض أمام القضاء وسوف نستعرض هاتين الآليتين فيما يلي:

أولا: اكتشاف ملك شاغر عن طريق الصدفة

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

أ - بالنسبة للأملاك المجهولة المالك:

قد تصادف فرق المسح العقاري عند القيام بعملية المسح أي التحقيق الميداني، عقارات بدون مالك عن طريق الصدفة[1]، فتقوم فرق المسح بترقيمها مؤقتا لحساب مجهول، وهذا المالك المجهول يكون في حكم الغائب أو المفقود بمفهوم المادتين 109 و110 من قانون الأسرة[2]، وقد تكون هذه الأراضي قد تركت من طرف مالكيها سواء كان ذلك بسبب هجرة المعمرين أو بسبب الإهمال أو

[1] - بن عبدون ليندة وأوديري صونية، مذكرة لنيل شهادة ماستر "مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية"، ص 28.

[2] - انظر المادتين 109 و110 من قانون الأسرة.

لأي سبب كان يجعل أمالكهم بدون من يقوم باستغلالها، وبالتالي وبعد مرور أربع سنوات من دون أن يظهر مالكها تتخذ إجراءات الشغور ضدها.

ب بالنسبة للتركات التي لا وارث لها:

إنه وفي إطار ممارسة الموثقين أو ضباط الشرطة القضائية أو الولاة لمهامهم العادية أن تصادفهم تركات لا وارث لها، فمثلا عند ممارسة ضابط الشرطة القضائية لمهمة البحث والتحري عن جريمة بخصوص وفاة شخص وبعد الاطلاع على محاضر لكتابة ضبطية الشرطة القضائية نجد فيها معلومات على الضحية بأن ليس له أقارب وأن لديه أمالك فيقوم ضابط الشرطة القضائية بإعلام مديرية أمالك الدولة وهي بدورها تتخذ الإجراءات اللازمة. كما يمكن أن يتوفى شخص ما في أحد المستشفيات فتقوم إدارة المستشفى بإبلاغ ضباط الشرطة القضائية وبعد القيام بإجراءات البحث والتحري على هذا الشخص وبالصدفة يثبت بأن لهذا المتوفى أملاكا كما ليس له من يطالب بها أو يدعي ملكية ما ترك وعليه تقوم ضبطية الشرطة القضائية بإعلام مديرية أمالك. كما يمكن للموثق عندما يمارس مهامه أن تصادفه عقود وثائق عن أملاك ليس لها مالك فيقوم هذا الأخير بإبلاغ الوالي الذي يتبعه بهذا الأمر والذي يقوم بدوره بإعلام مديرية أملاك الدولة وهي تقوم باللازم.

ثانيا: اكتشاف ملك عقاري شاغرا عن طريق نزاع معروض على القضاء

قد يحدث وأن يعرض على القضاء نزاع حول الملكية فيثبت بالأساس أن هذا الملك شاغر أي لا مالك له[1]، فيصدر حكم بشأن هذا العقار يصرح بشغوره، وكمثال على ذلك النزاع الذي طرح على القضاء والذي ثار بين مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة والسيد بن إدريس، وفي الواقع إن أغلب الحالات التي يتم فيها اكتشاف شغور ملكية ما يكون من خلال نزاعات معروضة على القضاء، موضوعها إثبات ملكية أو دعوى المطالبة بكسب الملكية بالتقادم.

[1] – بن عبدون ليندة وأوديري صونية، مذكرة لنيل شهادة ماستر "مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية"، ص 29.

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

المطلب الثاني: تسيير الأملاك العقارية الشاغرة وإجراءات إدراجها

بعد الحكم التصريحي بحالة الشغور يتم تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة 827 والمادة 829 من القانون المدني، وبعد انقضاء الأجل المقرر في الحكم القضائي يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بحالة الشغور ويلتمس بإصدار حكم بإعلان حالة الشغور وتسليم الأملاك لإدارة أملاك الدولة، والتي بدورها تسيرها إلى غاية انقضاء الآجال المقررة للتقادم تماما مثل الحقوق الميراثية وبعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة عملا بنص المادة 08-03 من المرسوم التنفيذي 91-56 المؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

الفرع الأول: تسيير الأملاك العقارية الشاغرة

تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية تسيير الممتلكات والأموال الشاغرة أو مجهولة المالك. وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفي والوصية[1]، غير أنه في الأملاك الشاغرة لا يمكن تصور ذلك، ومن جهة أخرى يمكن أن يظهر مالك محتمل أو موصى له فيقرر له القانون في هذه الحالة إسترجاع حقه في الأملاك التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة[2]. فيلتمس بواسطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 من القانون المدني طالبا إسترداد أملاكه وبالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه. وإذا رأت المحكمة أن طلبه مؤسسا ومدعما بالوسائل الثبوتية فتقرر له استرجاع حقه في هذه الأملاك إذا كان ذلك ممكنا وفي حالة الاستحالة يدفع له تعويض يساوي قيمة العقار مسحوب يوم الاعتراف له بصفة المالك.

[1] – المادة 180 من قانون الأسرة 84-11 المؤرخ في 1984/06/09.

[2] – المادة 54 من قانون الاملاك الوطنية 90-30.

ويتوقف في هذه الحالة إسترداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي الحقوق مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

لكن تقرير هذا الحكم، وإن كان يشكل حماية للملكية الخاصة المكرسة دستوريا[1]، إلا أنه يتناقض مع مبدأ قوة الشيء المحكوم فيه، لأنه إذا أدمجت الأملاك في الأملاك العقارية الخاصة بالدولة بموجب حكم إعلان الشغور، فلا مجال لعرض القضية من جديد إلى الجهة القضائية المختصة ما دام قد فصل فيها بصفة نهائية. كما أن إعادة الإجراءات من جديد يساهم في عدم استقرار المعاملات[2].

الفرع الثاني: إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية

أصدر المشرع الجزائري الأمر 66-102 في 1966/05/06 والمتضمن انتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة[3]، ونقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال، حيث جاء في المادة الأولى منه: "تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة إلى الدولة"، وبمقتضى هذا النص دخلت جميع عناصر الأموال الشاغرة على مختلف أنواعها في نطاق الملكية الوطنية العامة للدولة[4].

حتى يمكن إعتبار أن هذه الأموال هي ملك للدولة وما على المحتج إلا الإثبات أنها ليست شاغرة باعتبار أن المشرع كان أنداك متأثرا بالمذهب الاشتراكي.

لكن حتى رغم صدور القانون المدني، لم تتضح معالم إجراءات إدراج هذه الأموال ضمن ملكية الدولة بل بقي النص غامضا حتى صدور قانون الأملاك الوطنية الذي إنجلت بصدوره بعض ملامح العملية.

---

[1] – حيث نص دستور 2020 في مادته 60 على أن: "الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف. وحتى الأجنبي المقيم فوق التراب الوطني بشكل قانوني يتمتع بحماية القانون لشخصه وأملاكه وفقا لنفس الدستور.

[2] – يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه، الجزائر، ص 62.

[3] – جريدة الرسمية عدد 36 لسنة 1966.

[4] – بوشيري مريم، كتاب شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ص 75.

وسوف نحاول في هذا الفرع التطرق إلى إجراءات التي تقوم الإدارة بإتباعها لإدراج الأموال الشاغرة صمن ممتلكات الدولة، وذلك عبر تسلسل زمني منطقي.

أولا: الإجراءات المتبعة قبل صدور القانون المدني

إن المشرع الجزائري قد أصدر كما سبقت الإشارة إلى ذلك عدة نصوص، "أوامر ومراسيم" تتعلق بتسوية الملكية العقارية رغبة من الدولة في تجسيد وتكريس الاستقلال الفعلي للبلاد، فقامت الحكومة الجزائرية باتخاذ تدابير من شأنها أن تكفل الاستقرار الاجتماعي نتيجة لما ينجر عن الغلق المؤبد للمؤسسات والمزارع، وتزيل كل خلل ناتج عن عرقلة الحياة الاقتصادية للدولة، وعليه قمنا بدراسة الإجراءات المتبعة في سنوات الستينات لإدراج أموال المعمرين، وكذلك الأموال المصرح بشغورها ضمن ممتلكات الدولة.

أ – إجراءات إدراج أموال المعمرين:

الأموال الشاغرة هي كما سبقت الإشارة الأموال التي تركها المستوطنون الفرنسين أو المواطنين عقب الإستقلال، وشملت قطاعا واسعا من الأموال الصناعية والتجارية والزراعية، وقد أديرت بأسلوب الغدارة الذاتية من قبل حائزيها من المواطنين، وقد اضيفت هذه الاموال إلى قطاع الأملاك الوطنية بمقتضى الأمر الصادر في 1966/05/06 وذلك بعد التطور التشريعي بداية عام 1962 ببروز الظاهرة، وقد شمل قطاع هذه الأموال كافة الأموال العقارية والمنقولة التي هجر ملاكها[1].

حيث أنه وقبل صدور هذا الأمر، تم إحداث مديرية عامة للأملاك العقارية الشاغرة وتسييرها، تابعة لوزارة البناء والسكن، تتكفل بجميع المسائل المتعلقة بالتسيير العقاري الخاص بالأملاك العقارية الشاغرة وهي موضوعة تحت وصاية وزير التعمير والإسكان.

[1] – محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجزائرية، ص 134.

وحيث أن عملية جرد الأموال الشاغرة كانت عملية صعبة استمرت حتى سنة 1965، ونظرا لكثرة انتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين الجزائريين والمعمرين أصدر المشرع الجزائري المرسوم 62-03 المؤرخ في 1962/10/24 من أجل منع التعامل في هذا النوع من الأموال.

وبعد دراسة وتحليل النصوص الصادرة بعد الاستقلال، وقبل صدور الأمر 66-102 تبين ما يلي: أن المشرع الجزائري من خلال الأمر 62-20 الصادر في 1962/10/24 أورد محورا خاصا تحت عنوان الإجراءات الخاصة بالاستيلاء على المحلات السكنية، وقد نص على أن الولاة يستطيعون في الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر في الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية، مباشرة إجراءات المصادرة والاستيلاء لكل المحلات الشاغرة لأكثر من شهرين بالنظر لاختصاصهم، وذلك دون الأخذ بأي إجراء للإعلام أو نشر سابق[1].

كما نص الأمر على أنه ومنذ الدخول إلى الأمكنة فإن المستفيدين من الاستيلاء والمصادرة، تتم عملية جرد الأموال المنقولات أو الآثار التي بقيت، ويمكن للمستفيد استعمالها بصفة طبيعية وبدون تعسف إلى حين استردادها من طرف المالكين الشرعيين[2].

كما نص الأمر في الباب الثالث الذي يحمل عنوان: إدارة المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، المالي والزراعي في حالة توقف عن النشاط، على أن الولاة وبعد الرأي الإيجابي للجنة الاقتصادية يمكنهم خلال الثلاثين يوما من ترسيم الأمر في الجريدة الرسمية، أن يباشروا افتتاح استثمار كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، المالي أو الزراعي التي تقوم في حالة توقف النشاط، كما يجب عليهم أولا القيام بعملية جرد للأموال المتعلقة بالمؤسسة وتحرير حالة وصف دقيق للأمكنة[3].

والملاحظ أن هذا الأمر لم يحدد أي إجراء لضم هذه الأموال إلى أموال الدولة. أما المرسوم 62-03 الصادر في 1962/10/23 والمتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع وإيجار الأراضي

[1] – انظر المادة 04 من الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/10/24.

[2] – انظر المادة 05 من الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/10/24.

[3] – انظر المادة 08 و09 من الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/10/24.

الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، قد نص على منع كل المعاملات على الأموال الشاغرة سواء أكانت منقولات أو عقارات[1].

وقد نص على أن كل العقود المبرمة قبل 1962/07/01 يجب أن يكون مصرحا بها في البلدية مكان تواجد العقار خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي نشر هذا المرسوم في الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية، وذلك تحت طائلة البطلان[2]. وبالتالي نلاحظ أن هذا المرسوم أيضا لم يتضمن ضمن مواده ما يدل على الإجراءات المتبعة لإدراج الأموال الشاغرةَ في أملاك الدولة.

أما المرسوم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد نص على أن كل شغور يجب أن يكون قد صدر بشأنه قرار من طرف الوالي المختص إقليميا، وهذه القرارات يجب أن تكون محل نشر في الجريدة الرسمية في خمسة عشر (15) يوما من صدور القرار[3]. وبالنتيجة فإن هذا المرسوم لم يتطرق إلى الإجراءات المتبعة لضم هذه الفئة من الأموال إلى أموال الدولة بل تحدث فقط على أن الشغور يكون بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا.

أما المرسوم المتعلق بالوضع تحت الحماية والذي يحمل رقم 63-168 المؤرخ في 1963/05/06 فقد نص على أن الأملاك العقارية والمحلات التجارية والمشاريع والمؤسسات والاستغلالات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، المالي أو الزراعي يمكن أن توضع بعد عملية التحقيق وبقرار من والي المختص إقليميا في المقاطعة التي توجد بها العقارات أو الأموال تحت حماية الدولة وذلك إما لعدم صحة المعاملات التي كانت محلا لها، أو بسبب الإخلال بالنظام العام أو المساس بالسكينة العامة[4].

ومثله مثل بقية النصوص المنضمة للشغور، هذا المرسوم لم يبين بطريقة مفصلة إجراءات الوضع تحت حماية الدولة، وكيف يتم تطبيق الشغور على هذا النوع من الأموال. فالمشرع الجزائري اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة، إذ نص في المادة الرابعة من المـرسوم

[1] – انظر المادة الأولى من المرسوم 62-03 المؤرخ في 1962/10/23.

[2] – انظر المادة 02 من المرسوم 62-03 المؤرخ في 1962/10/23.

[3] – انظر المادة 06 من المرسوم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18.

[4] – انظر المادة الأولى من المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/06.

63-168 المذكور أعلاه على أن تسيير هذه الأموال خاضع لأحكام المرسوم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم المؤسسات ذات الطابع الصناعي، الحرفي، المنجمي وكذلك المستثمرات الفلاحية الشاغرة وقد أعطى المشرع لها الشخصية المعنوية[1].

[1] – بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص 63، الطبعة الأولى، الدوان الوطني للأشغال التربوية 2001.

ثانيا: إجراءات الإدراج بعد صدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية

بصدور قانون الأملاك الوطنية[1] في الفاتح ديسمبر 1990، وبالنظر للمواد التي تخص موضوع الشغور نجد أنها أقرت إجراءات إدراج تركات الأشخاص الذين يموتون بلا وارث والأشخاص الذين يتخلون عن تركاتهم وكذلك أمالك المفقودين أو الغائبين.

وبالرجوع إلى المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية نجدها تنص على أن: "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"[2].

وبالرجوع إلى المادة 773 نجدها تنص على أنه: "تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم[3]"، من هنا يتبين لنا أن الأملاك الشاغرة وأملاك الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ملك للدولة. ولقد سبق وأن عرفنا معنى الأملاك الشاغرة وشروط إعتبار هذه الأملاك متمتعة بصفة الشغور. فلقد خصت المادتين 18 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني أن العقار يدمج ضمن ممتلكات الدولة دون جماعاتها الإقليمية وذلك إذا تحققت شروط الشغور طبعا.

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

أ – إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك أو الوارث:

لقد أوجب المشرع الجزائري في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث طبقا للمواد 48، 51 و52 من قانون الأملاك الوطنية، وكذلك المواد 88، 89، 90 و92 من

[1] – القانون رقم 90–30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج. ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

[2] – انظر المادة 48 من انون الأملاك الوطنية.

[3] – انظر المادة 773 من قانون المدني الجزائري.

المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، قبل الإعلان عن شغور التركة على الدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات المختصة نوعيا ومحليا للحصول على حكم بانعدام الوارث[1].

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

ويمكن حصر إجراءات المتعلقة بطلب إدراج التركة ضمن أملاك الدولة في هذه الحالة في ثلاثة إجراءات يبغي على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة القيام بها، أولها تتعلق بالبحث والتحقيق في مسألة انعدام المالك أو الوارث، وثانيها تتعلق باستصدار حكم بانعدام الوارث، أما ثالثها فيتعلق بإعلان الشغور وتسليم التركة، وسندرس هذه الإجراءات على الترتيب.

- **التحقيق والبحث عن الورثة:**

الملاحظ على نص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية أنها تكلمت عن البحث والتحري عن المالك أو الورثة المحتملين. كما يجدر الإشارة إلى أن النص سكت عن ذكر الكيفيات التي تضبط الخطوات التي ينبغي على إدارة أملاك الدولة إتباعها بصدد قيامها بإجراء التحقيق مما يترك الباب واسعا أمامها لسلوك الإجراءات التي تراها مناسبة.

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

لكن غالبا ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة في الجرائد الرسمية. فبعد إعلام الوالي بمقتضى المادة 88 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 أو

[1] – أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23.

[2] – أنظر الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.

بموجب المادة 51 من القانون رقم 90-30 عن وجود ملك بدون صاحب[1]، يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة ويطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور، وبعد ذلك تقوم مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق حول الطبيعة الأصلية للملكية، وهذا الإجراء من إختصاص المدير، لكن يمكن لهذا الأخير أن يفوض وفق قواعد تفويض الإختصاص أي عون من أعوان الإدارة المؤهلين للتحقيق وفي الحقيقة وكأصل، إن التحقيق هومن إختصاص المفتشيات الفرعية التابعة للمديرية تحت الوصاية المباشرة للمدير، وبعد إجراء المفتشية للتحقيق يطلع المدير على الملف الذي يبين أصل وطبيعة ملكية العقار محل الشغور ثم يقوم المدير برفع التقرير وملف التحقيق إلى الوالي، وتجدر الإشارة إلى أنه قد يطلب الوالي تكفل المدير بالمال محل الشغور مؤقتا عند طلب التحقيق في أصل ملكيته، وهذا للضرورة التي تفرضها المحافظة على الملك من خطر استيلاء الغير عليه.

إستصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية

بعد إتمام عملية التحقيق والبحث والتحري وبعد انقضاء المدة المحددة لتلقي الإعتراضات دون تقديم أي إعتراضات بخصوص إعلان الشغور المنشور في الجرائد الرسمية، وإذا انتهى إجراء التحقيق بنتيجة إيجابية، كان على الوالي أن يطالب الجهة القضائية المختصة الواقعة بدائرة اختصاصها مكان التركة التصريح بانعدام الوارث، وهذا طبقا لنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ويكون بموجب عريضة يطالب فيها بما يلي:

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بجرد الممتلكات التي تضمنها التركة.
- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة.
- تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور.
- نشر النيابة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة.

وبعد ذلك يقوم القاضي بتعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603 و604 من القانون المدني،

[1] – انظر المادة 51 من القانون رقم 90-30.

بحيث أن المادة 603 تنص على أنه: "يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة في الأحوال المشار إليها في المادة 602 إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة، إذا كان صاحب المصلحة في المنقول أو العقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون"[1].

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

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

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

فحسب نص المادة 51 من القانون 90-30، مركز الدولة على العقار بعد الحكم بانعدام الوارث هو مركز حارس قضائي، والحكم التصريحي بانعدام الوارث يوكل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مهمة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائيا ويضمن استكمال إجراءات الشهر العقاري التي تمكن ذوي الحقوق المحتملين من التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة الرامية إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة بالدولة بعد إعلان حكم الشغور.

[1] – انظر المواد 602، 603 و604 من القانون المدني الجزائري.

[2] – انظر المادة 607 من القانون المدني الجزائري.

ب – إجراءات الإدراج في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة:

بالرجوع إلى نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، نلاحظ أنه من أجل إثبات التخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة يجب إتباع الإجراءات القضائية، وبالتالي يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يودع عريضة لدى الجهة القضائية المختصة، وهي حسب الأستاذ اعمر يحياوي القضاء الإداري، ويطلب فيها أن تثبت هذا التخلي وكدا تعين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي للملك المعني لا يكون إلا بعد إستصدار حكم قضائي يعلن الشغور[1].

لكن عند قراءة أحكام النص التطبيقي، ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 السالف الذكر لاسيما المادة 91 منه، يمكن التأكيد على أنه يجب إتباع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتبرعات.

على كل من يريد التبرع للدولة ممثلة في الوالي أو مؤسسة عامة وطنية، يجب عليه أن يصرح بذلك أمام الموثق الذي يلتزم بإرسال الملف الى الوالي المختص إقليميا وممثل المؤسسة العامة المعنية بالتبرع على أن يقوم الوالي بعدها بتحويل الملف إلى وزير المالية الذي يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف وتحديد أهمية موضوع التبرع التعرف على موقف الورثة، ومهما يكن ينبغي على الوزير أتخاد القرار بخصوص التبرع في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إرسال الوالي[2].

ت – إجراءات الإدراج في حالة أملاك المفقودين أو الغائبين:

إن المفقود هومن لا يعرف مكان وجوده ولا حياته أو موته[3]. أما الغائب فهومن يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه إدارة أمواله بنفسه أوعن طريق الغير، واستمر ذلك لمدة سنة وسبب ضررا لشخص ما، ويعتبر الغائب في حكم المفقود كما سبق وأن ذكرنا[4].

---

[1] – اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، طبعة 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، ص 70.

[2] – بوشيري مريم، كتاب شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ص 101.

[3] – انظر المادة 109 من قانون الأسرة الجزائري.

[4] – انظر المادة 110 من قانون الأسرة الجزائري.

ولأسباب متعلقة بأيلولة الإرث، يمكن للدولة عن ريق الوالي المختص إقليميا أن ترفع دعويين، دعوى لطلب النطق بالفقد، ودعوى أخرى لاستصدار حكم بموت المفقود[1].

دعوى طلب الحكم بالفقد:

في البداية يجب الإشارة إلى أنه على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا اذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود[2] وإلا تكون قد أقحمت نفسها في منازعات طويلة وغير مجدية[3].

وإذا كان احتمال إرث المفقود واردا، ينبغي على الدولة إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة، وتتضمن هذه العريضة خصوصا على ما يلي:

1 – تحديد هوية المفترض غائبا أو مفقودا مع بيان ان الشروط المنصوص عليها في المادتين 109 و110 من قانون الأسرة متوافرة.

2 – إثبات أن الأمر يتعلق بذمة مالية معتبرة.

3 – وتتضمن العريضة الطلبات التالية:

– الحكم بالفقد وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة.

– نشر هذا الحكم.

– بيان المدة التي يرفع من خلالها طلب الحكم بموت المفقود.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود في حدود ما يسمح به الحكم القضائي. ومهما يكن فإن سلطات هذه الإدارة باعتبارها مقدما[4]، لا

[1] – انظر المادة 92 من المرسم 91-454.

[2] – بوشيري مريم، كتاب شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ص 104.

[3] – انظر اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة، ص 65.

[4] – انظر المادة 111 من قانون الأسرة.

تختلف عن سلطات الوصي[1]، الذي تصرف كأنه ولي[2]. وبناء على سبق يتعين على إدارة الدولة أن تدير أموال المفقود إدارة رشيدة وتسأل قانونا عن كل تفريط أو إهمال.

على أن ترجع إلى القاضي للترخيص لها بإجراء التصرفات الواردة في المادة 88 من قانون الأسرة، إن لم تكن واردة في حكم الفقد، وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع اختصاصاتها العادية.

لذلك فإن التصرفات الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات والمنقولات ذات الأهمية الخاصة، وكذلك الإيجارات العقارية لمدة أكثر من ثلاثة سنوات، يجب أن يأذن بها القاضي، على أن يكون بيع العقارات بالمزاد العلني[3].

2 – دعوى طلب الحكم بموت المفقود:

ترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد، ومهما يكن فإن القاضي لا يحكم بموت المفقود إلا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 113 من قانون الأسرة، والذي يحسب اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقد[4]، وقد صيغت هذه المادة كما يلي: "يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الإستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري، وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات".

وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا، تؤول تركته إلى الدولة، في حالة ما إذا لم يترك وارثا على أن تخصم من هذه التركة الديون التي تثقل كاهل المتوفى حكما، وما أوصى به وفقا لنص المادة 180 من قانون الأسرة.

---

[1] – انظر المادة 110 من قانون الأسرة.

[2] – انظر المادة 95 من قانون الأسرة.

[3] – اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة، ص 65.

[4] – بوشيري مريم، كتاب شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ص 106.

وللعلم فإن المادة 115 من قانون الأسرة تشير الى أنه إذا ما ظهر المتوفى حكما من جديد تخول له حق الاسترجاع سواء عينا أو قيمة[1].

[1] – انظر نص المادة 115 من قانون الأسرة.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة
بالأملاك الشاغرة

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية الشاغرة

أقر المشرع من خلال الأحكام التمهيدية لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الستة عشر (16) حكما بين قاعدة ومبدأ تضمنتها اثنتا عشر (12) مادة، تحفظ للمتقاضي محاكمة عادلة وفقا للدستور ومبادئ العدالة والمواثيق الدولية ضمانا لحسن سير مرفق القضاء نذكر منها على الخصوص حق التقاضي[1].

ويعد حق اللجوء إلى القضاء من الحقوق الدستورية التي يتمتع بها الشخص، مهما كانت طبيعته القانونية، إذ لا يمكن التنازل عنه أو وضع استثناءات عليه ما عدى الشروط المتعلقة بالأهلية كشرط مباشر لمباشرة الإجراءات وكذا الصفة والمصلحة لرفع الدعوى كما يتطلبها القانون[2]. وينبثق هذا المبدأ من الدستور الذي أناط وعهد للسلطة القضائية دور ضمان المحافظة على الحقوق الأساسية للجميع[3].

ومن المسلم به قانونا أن المنازعات العقارين تعتبر كأصل عام من صميم اختصاصات القضاء العادي إلا أن البعض من هذه المنازعات يتميز بالصبغة الإدارية التي تفرض الخروج عن هذا الأصل العام وتخويل الاختصاص للقضاء الإداري في مثل هذه الحالة إعمالا للمعيار العضوي الذي يتبناه المشرع الجزائري، إلا أن هناك جانب من القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية التي خرج بصددها المشرع عن المعيار العضوي وأبقاها من اختصاصات القضاء العادي وهو ما دفعنا لاختيار هذا النوع من القضايا للتعرف على الحكمة التي دفعت بالمشرع إلى إدماجها ضمن اختصاصات القضاء العادي.

---

[1] – لا سيما المادة 03، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، رقم 21، مؤرخة في 23 أفريل 2008.

[2] – تنص المادة 13 ق إ م إ على أن: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

[3] – انظر المادتين 164 و165 من مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرّخ في 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أوّل نوفمبر سنة 2020، ج ر ج ج، رقم 82، مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

إن الحديث عن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعات العقارية يعتبر عنصر فاصل ومهم في القضية المرفوعة، إذ أن عدم احترام قواعد الاختصاص قد يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، لهذا فقد قام المشرع الجزائري بصياغة القواعد الإجرائية اللازمة التي ترمي إلى توزيع الاختصاص القضائي على كل من جهات القضاء العادي والإداري، هذه القواعد التي كان علينا لزاما التطرق إلى الإطار العام لها من أجل الوقوف على طريقة إعمالها وتطبيقها للفصل في مدى اختصاص جهة قضائية عن جهة أخرى، وفي هذا الصدد توجب علينا إسقاط تلك المعايير على طبيعة القضايا التي تعتبر من اختصاص القضاء الإداري كأصل عام بعيدا عن أي استثناء قد يرد على معايير الإسناد (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى مضمون اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية والتي يشكل في نفس الوقت مجالها موضوع من مواضيع القضاء الإداري(المبحث الثاني)، وهذا من أجل محاولة الإجابة على الإشكالية التالية :إلى أي مدى تخرج المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية عن الأصل العام في توزيع الاختصاص القضائي؟

إن الطبيعة الخاصة للمنازعات العقارية يفرضها موضوع النزاع في حد ذاته ويعطيها نوعا من الاستقلالية عن باقي المنازعات سواء في نطاق أحكام القانون الإداري أو القانون المدني والأحكام العامة، ذلك أنها تتمحور حول حقوق الملكية العقارية عموما، والتي تعتبر من أهم الحقوق التي أولاها المشرع الجزائري اهتماما كبيرا عن طريق تدخل الإدارة الوصية المكلفة في هذا المجال والممثلة للدولة في تنظيمها وتسييرها سواء أكانت هذه الحقوق العقارية تابعة للدولة أو تابعة للخواص وهو ما أدى إلى وجود تداخل النصوص القانونية المنظمة لها[1].

[1] – بيران يعقوب، اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 60، العدد 62، ديسمبر 2021، ص 1226.

حيث ازداد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية تعقيدا، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة[1].

[1] – زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير؛ فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه في القانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 5 و6. وللمزيد حول كيفية رقابة القاضي الإداري لشرعية التصرف الإداري انظر: باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 41 و42: "إن دور القاضي الإداري وتدخله من أجل ضمان التوازن بين المتقاضي والإدارة ناتج عن الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة، وهذه الامتيازات هي التي أعطت الطابع الخاص للدعوى الإدارية، والتي تنشأ دائما بين طرفين غير متوازنين. وبطبيعة الحال هذه الامتيازات عي التي تمثل مظاهر اختلال التوازن بين المتقاضي والإدارة. والتي من بينها امتلاك الإدارة للوثائق الإدارية، قرينة سلامة وصحة القرارات الإدارية الصادرة عنها، التنفيذ المباشر... وهذا ما يجعل الإدارة في مركز أيسر وسهل مقارنة مع المتقاضي فهي المدعى عليه وهو المدعي. وعلى ذلك يتدخل القاضي الإداري بموجب السلطات الممنوحة إليه من أجل إعادة التوازن بينهما، ويكون ذلك سواء أثناء سير الدعوى بموجب دوره الإجرائي والموضوعي، أو بعد الفصل فيها من أجل ضمان تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة ضد الإداري".

المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية

إن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي يستند إلى المعايير التي تبناها المشرع الجزائري في ذلك، وتطبيقا لها نجد أن القضاء الإداري ينفرد كأصل عام ببعض المنازعات العقارية التي تشكل مجال اختصاص له، إلا أن نفس المواضيع قد ترد عليها استثناءات تجعلها تخر من إطار اختصاصاته ويتم إسنادها للقضاء العادي خروجا عن الأصل العام في توزيع الاختصاص.

لهذا سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على المجالات التي تعتبر اختصاص أصيل للقضاء الإداري في المادة العقارية وأهم المعايير التي تخول له الحق في هذا الاختصاص، إذ أن القول بانفراده بالاختصاص يتوجب معه توضيح معايير إسناد هذا الاختصاص في حد ذاتها (المطلب الأول)، علاوة على ذلك يتوجب تبيين تلك المجالات وهل تستجيب حقا لتلك المعايير حتى نتمكن من معرفة القيود الواردة عليها والاستثناءات المصاحبة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: معايير توزيع الاختصاص القضائي

يقصد بمعايير توزيع الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقضاء العادي، الأساس الذي يبنى عليه تصنيف القضايا والفصل في أي نوع من أنواع القضاء يكون مختصا بالنظر فيها.

حيث ظهر على الساحة القانونية معيارين متجاذبين فيما بينهما، أحدهما يقوم على مبدأ موضوع المنازعة أو ما يسمى بالمعيار المادي (الفرع الأول)، وثانيهما يقوم على اعتبارات أخرى تتعلق بأطراف المنازعة في حد ذاتها وهو ما يسمى بالمعيار العضوي (الفرع الثاني).

لهذا كان من الواجب علينا أن نعالج في إطار هذه الدراسة مضمون كل واحد من تلك المعايير لنتوصل في الأخير إلى أيهما تم اعتماده من طرف المشرع الجزائري كأساس للفصل في مبدأ توزيع الاختصاص القضائي.

الفرع الأول: المعيار المادي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي

يعتبر المعيار المادي من أهم المعايير التي يتم التفريق بموجبه بين اختصاصات القضاء الإداري والقضاء العادي، والذي يقتضي تقسيم القضايا حسب مضمونها وموضوعها لهذا يسميه جانب من الفقه بالمعيار الموضوعي، حيث يقوم على فكرة أن الإدارة تتجسد كإدارة بالمعنى القانوني من خلال النشاط الذي تقوم به قصد إشباع حاجات المصلحة العامة، ومن هنا انبثقت فكرة تطبيقه كمعيار للفصل بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي وبنفس المبدأ[1]، وبالنظر لموضوع المنازعة، فإذا كان مضمونها من المواضيع ذات الصلة بأحد النشاطات التي تقوم بها الإدارة العامة أو تلك التي تنظمها أحكام القانون الإداري فهنا تكون المنازعة من اختصاص القضاء الإداري، في حين أنه إذا خرجت المنازعة في مضمونها أو موضوعها عن تلك المواضيع التي تنظمها أحكام القانون الإداري فهي تكون من اختصاص القضاء العادي.

الفرع الثاني: المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي

يقتضي المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي بين كل من جهات، القضاء الإداري والقضاء العادي وجود أحد أشخاص القانون العام كطرف في النزاع[2] ومن هذا المنطلق فهو يقوم على التركيز على صفة الجهة الإدارية التي تكون طرفا في المنازعة بغض النظر عن جوهر النشاط أو موضوع المنازعة، وبالتالي تكون الدعاوى القضائية ذات صبغة إدارية كلما احتوت على طرف واحد أو أكثر من أطرافها يكون ذو صفة إدارية، وهو ما تم تبنيه من طرف المشرع الجزائري من خلال ما جاءت به المادة 800 من ق إ م إ والتي نصت صراحة على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. وفي هذا الصدد يرى البعض أن هذا المبدأ

[1] – بوضياف عمار، التنظيم الإداري في الجزائر، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 ص 53.

[2] – بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 83.

هو الأصل العام ولا يحق للمحاكم العادية الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها إلا بوجود نص خاص[1]، وقد تم اعتماد هذا المبدأ كأساس لتوزيع الاختصاص في المنازعة العقارية.

إن المعيار العضوي يتميز بالسهولة والبساطة والوضوح إذ يقوم على النظر مباشرة لأطراف النزاع المعروض على القضاء، ويكتفي للفصل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية من عدمها بوجود شخص من أشخاص القانون العام من عدمه، كما أنه يشترط فقط عدم وجود نص يفيد الخروج عن هذا المبدأ كنص خاص[2].

أولا: المعيار العضوي في منازعات الأملاك الشاغرة قبل صدور قانون الإجراءات المدنية

في خضم التغيرات الحاصلة على المؤسسة القضائية من الناحية الشكلية، فأن النظام القضائي الفرنسي المطبق في الجزائر قبل الاستقلال، أصبح من الضروري أن يصاحبه تغير جوهري في معيار الاختصاص النوعي في المادة الإدارية، نتيجة لاعتبارات جدت بعد الاستقلال، دستورية، إيديولوجية، اجتماعية وثقافية، لأن التوجه السياسي الاشتراكي القائم آنذاك على الشرعية الثورية لا يتشابه بتاتا مع التوجه الإيديولوجي الليبرالي الاستعماري اللامركزي الإداري[3]، ولا تلتقي مع طبيعة المجتمع الغربية في فرنسا.

إن القانون رقم 62-157 أجاز تطبيق قوانين فرنسا استثنائيا، إلا ما يمس بالسيادة الوطنية، لمبررات فرضتها ظروف دولة اشتراكية حديثة العهد بالاستقلال[4]. فمن المنطق، لا يمكن الجمع بين الشيء ونقيضه، فإما أن تبقى التشريعات اللاحقة عن صدور القانون رقم 62-157 متوافقة من حيث موضوعها مع التشريعات الفرنسية المطبقة في الجزائر، وإما أن القانون رقم 62-157 أُفرغ من محتواه قبل إلغائه رسميا سنة 1973. وهذا الاحتمال الأخير هو الأقرب إلى الصواب.

[1] – عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى، 2014 الجزائر، ص 60.

[2] – بوعمران عادل، مرجع سابق ص 60.

[3] – بوعمران عادل، مرجع سابق ص 60.

[4]- Art 1. de la Loi n° 62-157 du 31 Décembre 1962 Tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31 Décembre 1962, Journal Officiel N°2 du 11/01/63, p : 18.

ثانيا: المعيار العضوي في منازعات الأملاك الشاغرة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية

إن معيار الاختصاص النوعي في المادة الإدارية وتحديدا في منازعة الأملاك الشاغرة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية[1]، والذي اصطلح عليه فقهيا بالمعيار العضوي. تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الصادر بالأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 على الآتي:

"كما تختص بالحكم ابتدائيا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى العمالات أو إحدى البلديات أو إحدى المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، ويكون حكمها قابلا للطعن أمام المجلس الأعلى ويستثنى من ذلك:

- مخالفات الطرق الخاضعة للقانون العام والمرفوعة أمام المحكمة.
- وطلبات البطلان وترفع مباشرة أمام المجلس الأعلى".

جاءت هذه المادة في القسم الثاني، الاختصاص النوعي للمجالس القضائية، حيث يتبين من خلال النص المذكور أنه يكرس المعيار العضوي، فكلما كانت الدولة أو إحدى البلديات أو العمالات أو المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع يختص به المجلس القضائي باستثناء مخالفات الطرق وترفع أمام المحاكم أو طعون الإلغاء وترفع أمام المجلس الأعلى، غير أن هذا الابتكار لمعيار اختصاص نوعي في المادة الإدارية لا يخلو من صعوبة في فهمه، لأنه لا يمكن فصله عن بقية النصوص المواد 474 ،475 و476 من قانون الإجراءات المدنية، والمادة 24 من القانون رقم 63-218 المتضمن إنشاء المجلس الأعلى، المادة 05 من الأمـــــر رقم 66-161 المؤرخ في 8 جوان 1966.

[1] – أمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر ج ج، رقم 47، مؤرخة في 09 جوان 1966.

وبصفة عامة منازعة الأملاك الشاغرة بعد صدور المادة 07 وفقا للقانون رقم 86-01[1] المؤرخ في 1986/01/28، يبث فيها قاضي المادة الإدارية، إلا تلك التي حولت ملكيتها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما ينص على ذلك المرسوم رقم 39-290 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 ولم يتنازل عنها لشاغليها وفقا للقانون رقم 81-01[2] المؤرخ في 1981/02/07.

المطلب الثاني: منازعات الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات المهملة

نصت المادة 773 من القانون المدني على الآتي:

"تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"، مكنت المادة 773 الدولة من ملكية الأموال الشاغرة والتركات المهملة، لكن معنى الشغور هنا مختلف عما تناولته قوانين الستينيات حيث نصت المادة 01 من الأمر رقم 62-20، على أن الأملاك الشاغرة هي جميع الأملاك المنقولة والعقارية التي لم تمارس عليها حقوق الاستعمال والاستغلال والانتفاع لأكثر من شهرين من تاريخ نشر الأمر السابق من طرف شاغل شرعي[3]، و عليه فتملك الدولة لهذا النوع من الأملاك المنقولة و العقارية يسوى في إطار الأمر رقم 66-102، بينما الأموال المقصودة في

[1] – القانون رقم 86-01 المؤرخ في 1986/01/28 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية: وبموجبه تم تعديل المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على النحو التالي: "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المجلس الأعلى في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، تمارس الاختصاصات المذكورة في الفقرة أعلاه من قبل المجالس القضائية التي ستحدد قائمتها واختصاصها الإقليمي بنص تنظيمي"، و بموجبه صدر المرسوم رقم 86-107 المؤرخ في 1986/04/29 ليرفع عدد الغرف الإدارية إلى عشرين (20) غرفة.

[2] – القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم ج ر ج ج، رقم 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.

[3] - l'article 1er de l'ordonnance 62/20: «Dès la publication de la présente ordonnance au journal officiel de l'Etat algérien, les Préfets assureront, sous le contrôle de la Délégation aux affaires économiques, l'administration de tous les biens, meubles ou immeubles vacants ou dont l'usage, l'occupation ou la jouissance ne sont plus exercées depuis plus de deux mois par le titulaire légal d'un de ces droits».

نص المادة 773 من القانون المدني، فهي تخضع لإجراءات إدارية وقضائية حتى تدخل ضمن ملكية الدولة الخاصة.

وعليه فالمواد 51، 52 و53 من قانون الأملاك الوطنية هي التي توضح كيفية دخول الأملاك الشاغرة لذمة الدولة، سواء لانعدام المالك أو لتخلي الورثة أو للغياب والفقد.

– بالنسبة للأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها نصت المادة 51 من القانون رقم 90-30: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة[1]. ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية[2]، مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني. "بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها".

يبدو أن المادة لم تفرق بين الأملاك العقارية الشاغرة، والتركات التي لا وارث لها، حيث تباشر الإدارة بفتح تحقيق معمق قد يصل إلى الإعلان في الصحف اليومية، تطلب من خلاله الورثة المحتملين التعريف بأنفسهم أمامها، وبعد الإعلان تبدأ المرحلة القضائية حيث تقوم الدولة بالمطالبة أمام الجهات القضائية المختصة للحصول على حكم تصريحي بالوفاة، يسمح بفتح التركة.

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

[2] – نظام الحراسة القضائية استندا إلى الفقرة 02 من المادة 603 من القانون المدني التي تنص على "أنه يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة القضائية إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة، ما يخشى معه خطر عاجلا من بقاء المال تحت يدّ حائزه ...".

إن العبارات المستعملة في المادة لم تنص على اختصاص القاضي العدلي صراحة، وإنما أشارت إلى ذلك من خلال عبارتي (الدعاوى العقارية، حكم يصرح بانعدام الوارث). مما أدى إلى اختلاف الرؤى حول تحديد الجهة القضائية المختصة، حيث أن القاضي العدلي هو المختص فيما يتعلق بالتصريح بالوفاة، في حين الفقه اختلف بين مؤيد لهذا الرأي ومعارض له بحجة أن الجهة القضائية المختصة بمنازعة الإدارة التي تكون طرفا فيها هو القضاء البات في المادة الإدارية.

في إطار التوجه المدعم لاختصاص القاضي العدلي نصت المادة 52 من القانون رقم 90-30 قبل تعديلها في سنة 2008 على الآتي: "تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، وفقا للمادة 180 من القانون 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، ذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة".

وعليه فمثل هذه المسائل المتعلقة بالعقار الشاغر أو التركة المهملة، تطالب الدولة ممثلة في الوالي أمام الهيئات القضائية العدلية طبقا للمادة 52 السالفة الذكر، والتي عدلت بموجب القانون 08-14 حيث استبدلت عبارة المحكمة بعبارة الهيئات القضائية المختصة[1].

الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن إدراج الأملاك الشاغرة

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

المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في المؤرخ في 18 مارس 1963، حيث نجد المادة 07 منه، تمنح الاختصاص إلى قاضي الأمور المستعجلة للفصل في المنازعات التي تثور بشأن تدابير الشغور، والذي يقوم باتخاذ تدابير ذات طبيعة مؤقتة لا تمس بأصل الحق[1].

[1] – عبارة الهيئات القضائية المختصة لم تتغير في النص المترجم إلى اللغة الفرنسية منذ أن حررت المادة سنة 1990، حيث حررت كما يلي: «… sont réclamés par l'Etat devant la jurisdiction compétente….»

المرسوم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 والمرسوم 63-222 المؤرخ في 28 ماي 1963، والذين يتضمنان وضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة والطعن في قرار الوضع تحت الحماية وإجراءات المراجعة الإدارية ضد القرارات الولائية أمام لجان المراجعة التي كانت عبارة عن هيئات إدارية قضائية[2].

المرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 أيلولة المزارع للدولة، فكل أجنبي لم يكتسب الجنسية الجزائرية أو لم ينهي إجراءات الحصول عليها يبلغ بقرار من أجل إخلاء الأمكنة.

أما بصدور القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، فقد أوجب المشرع في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك بدون مالك أو وارث أو أملاك غائبين ومفقودين، طبقا للمواد 48، 51 و52 منه وكذا 173،174،177،180،181 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالمالية أو الأشخاص المفوضين منه، رفع دعوى للمطالبة بحكم يصرح بانعدام المالك أو الوارث أو الحكم بالفقدان أو وفاة المفقود، وتطبيق نظام الحراسة القضائية ومن ثم إلحاق هذه الأملاك بالملكية الخاصة للدولة.

الفرع الأول: أطراف النزاع

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

[1] – سامية سعدي، فاطمة الزهراء جدو، إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات المترتبة عنها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2015/2014، ص 67.

[2] – سامية سعدي، فاطمة الزهراء جدو، إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمنازعات المترتبة عنها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2015/2014، ص 67.

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة بالمفقود والغائب المنصوص عليها في قانون الأسرة، فإن المفقود كما سبق تعريفه هو ذلك الشخص الذي لا يعرف مكان وجوده ولا حياته من مماته[1]، أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو تكليف من يقوم بذلك عنه لمدة سنة، وتسبب غيابه إضرارا للغير[2]، ويعتبر الغائب في حكم المفقود. فالمشرع بذلك لم يعرف الغياب، والغائب طبقا لنص المادة 109 من قانون الأسرة، عرّف المفقود بأنه شخص غائب وإنّما جعل الغائب الذي منعته ظروف قّاهرة خارجة عن إرادته، من الرجوع إلى محل إقامته لمدة سنة في حكم المفقود. وضبط المشرع الجزائري حالة الفقدان بقواعد قانونية محددة، فقد نصت المادة 109 من قانون الأسرة اعتبار الشخص الغائب الذي لا يعرف موطنه ولا حياته من مماته، مفقودا إلا بصدور حكم قضائي من الجهة المختصة، يثبت ذلك، أي أنّ الحكم القضائي شرط جوهري لاعتبار الشخص مفقودا، وهو الوسيلة الوحيدة لإضفاء صفة المفقود على الشخص طبقا لما جاء في نص هذه المادة، فبصدور الحكم القضائي يصبح الملك شاغرا وبالتالي يؤول إلى الدولة ويدرج في أملاك الدولة.

[1] – قياسة فاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006، ص03.

[2] – بوزيري أمينة، داود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة؛ مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008، ص 45.

المبحث الثاني: الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي والممثل القانوني

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

وبصدور قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم استحدث التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية، وأرجع ملكية التركات الشاغرة والأموال التي لا صاحب لها للملكية الخاصة للدولة بموجب المادتين 48 و51 حيث نصت المادة 51 على ما يلي: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بها أمام الجهات المختصة".

المطلب الأول: معايير الاختصاص النوعي

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

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

أما فيما يخص الاختصاص النوعي فهناك اختلاف فقهي حول الموضوع، وذلك بين عودة الاختصـــاص للقضاء العادي أو القضاء الإداري، انقســـم الفقه إلى رأيين اثنين:

والأستاذ حمدي باشا عمر يرى أن منازعات الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة فهي معقدة، لأن قواعد الاختصاص موزعة بين القاضي الإداري والقاضي العادي[2]، وهو يستنـــد في رأيه إلى

[1] – مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، دراسة نقدية، مذكرة ماجستير في القانون العام، / العام، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010، ص 72.

[2] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة، 2020، ص 19.

نص المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، إذ جاء في مضمونها:

"...حكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية..." فلفظ حكم ودعاوى عقارية يوضح بشكل جازم أن الجهة المختصة هي القضاء العادي.

وترجع الحكمة في تحويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحـاكم العادية، لأن القاضي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة[1]. فيلزم القاضي العادي بتطبيق أحكام القانون الإداري أو القاضي الإداري بتطبيق القانون المدني[2].

أما الأستاذ أعمر يحياوي فيرى أن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري باعتبار أن الدولة طرف في النزاع ولم يعتبر أن هذه الدعوى تعد من الاستثناءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أي وبالاستناد إلى المادة 52 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم نجد أنها تدعم الاختصاص العدلي في المنازعات المتعلقة بالتركة الشاغرة حيث نصت على: " تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها حسب الشروط والأشكال المنصـوص عليها..."،

وكذلك المادة 3/80 من نفس القانون والتي أخضعت الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص[3].

[1] – كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2017، ص 77.

[2] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة، 2020، ص 19.

[3] – مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الثالثة، د م ج، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 401.

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

في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، المبدأ العام الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية سنة 1966 هو المعيار الشكلي أو العضوي الذي يخضع لاختصاص القاضي الإداري كل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه سواء مدعية أو مدعى عليها. هذا المبدأ مازال قائما طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد[1]، التي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بالحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

ويبرز أن المشرع الجزائري استثنى المنازعات التي تتعلق بمجالات تتصرف فيها الإدارة كأي شخص عادي ليخضعها للقاضي العادي، كون امتياز الجهة القضائية في مفهوم القضاء المزدوج يعترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عامة، غير أنه قد تتصرف الإدارة أيضا كشخص عادي فتخضع للقاضي العادي ويتعين إخضاع النزاع لها، ومن هذه الاستثناءات ترد على قانون الأملاك الوطنية، المادة 53 منه، والمادة 773 من القانون المدني، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني، مثل الاستيلاء على التركـــات المهملة، أو على الأملاك التي ليس لها مالك أو وارث[2].

[1] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة، 2020، ص 27.

[2] – عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة، 2020، ص 32.

ويعد هذا الأمر استثناء على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي والمقررة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، والحكمة من إسناد الاختصاص في هذه المنازعات إلى القضاء العادي هو أنه هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة[2].

إلا أن الملاحظ أن مجلس الدولة من خلال القرار رقم 167619[3] نظر في الدعوى المستأنفة من طرف "ب.ع.د" ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أن مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام.

وهناك من المحاكم من تقضي بعدم الاختصاص ورفض الدعوى شكلا[4]، باعتبار أن الاختصاص يعود للقضاء الإداري، إلا أن اختصاص القضاء العادي يعد من بين الاستثناءات الواردة بأحكام خاصة وهي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، ولأن الموضوع هنا هو ملكية خاصة ستدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في مرحلة لاحقة[5].

لكن بتعديل المادة 52 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم بموجب المادة 14 من القانون 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث استبدلت عبارة

[1] – حمدي باشا عمر، دراسة قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر،2001، ص 62.

[2] – ليندة بن عبدون، صونية أويدير، مفهوم الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2014/2013، ص 62.

[3] – قرار مجلس الدولة، مؤرخ في 31 ماي 1999.

[4] – نص المشرع الجزائري على الدفع بعدم القبول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المواد 67، 68 و69 ونظرا لأهمية الدفع بعدم القبول أجاز المشرع الجزائري تقديمه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم إضافة في الموضوع، كما يجب أن يثير القاضي الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام.

[5] – ليندة بن عبدون، صونية أويدير، المرجع السابق، ص 63.

المحكمة بعبارة الجهات القضائية المختصة ومنه يفهم أنها تحيلنا إلى المادتين 801 و800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] الذي يحيل الاختصاص إلى القاضي الإداري[2].

الفرع الأول: فيما يخص المنازعات التي تثار بشأن التركات الشاغرة

طبقا لنصوص المواد 48، 51، 52 و53 من القانون 90-30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وكذا المواد 88، 89، 90، 91 و92 من القانون المتضمن المرسوم التنفيذي رقم91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، فضلا عن المادة 773 من القانون المدني، ففي كل هذه الحالات ترفع الدولة ممثلة في شخص الوالي أمام القاضي العادي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة.

ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك الحقيقي، تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال وبعد انقضاء هذه الآجال عقب الحكم الذي يثبت انعدا الورثة، يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة. وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ولعل الحكمة من اشتراط المشرع رفع الدعوى من قبل الوالي أمام المحاكم العادية إلى اعتبار أن هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة، الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي[3].

[1] – قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، رقم 21، مؤرخة في 23 أفريل 2008.

[2] – مروة بوحوية، بشرى نجاحي، منازعات الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، السنة الجامعية 2018/2017، ص 80.

[3] – علي سعودي، التنازل عن أمالك الدولة في القانون الجزائري، محاضرة ملقاة بقسم الحقوق، مركز جامعي بآفلو.

الفرع الثاني: فيما يخص المنازعات التي تثيرها عملية الإدراج

إن عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عملية جد معقدة وكغيرها من الوسائل وطرق اكتساب الملكية تثير أثناء سريانها نزاعات ومشاكل سوف نشير إليها من خلال الحديث عن حالات النزاع كظهور أحد الورثة، مع التطرق إلى شروط رفع هذا النوع من الدعاوى، ومحاولة البحث عن لإشكالية رافع الدعوى من جهة، وضد من ترفع الدعوى من جهة أخرى، وإضافة إلى الجهة المختصة في حل النزاع، وتحديد الممثل القانوني للدولة في مثل هذه الحالة من خلال المطالب التالية[1].

أ- حالات النزاع:

إن عملية الإدراج تكون بإتباع مراحل معنية تم الحديث عنها في المباحث السابقة، وفقا لشروط معينة كان أهمها عدم وجود أي وارث للملك الشاغر حتى يعتبر كذلك لكن قد يحدث ويظهر الوارث المجهول[2]، صدر المرسوم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 نظم الأملاك الشاغرة وأوجب ضرورة معاينة حالة الشغور واشترطت المادة 6 من المرسوم صدور قرار بمعاينة حالة الشغور الذي يمكن الطعن فيه أمام قاضي الاستعجال في خلال شهرين من النشر.

ب- حالات ظهور أحد الورثة:

لقد سبقت الإشارة إلى أن التركة تعتبر بغير وارث إذا لم يكن للمتوفى أقارب من أصوله أو فروعه[3]. غير أن إمكانية ظهور وارث محتمل ممكنة، وفي هذه الحالة فإن القانون يقرر له ضمان

[1] – بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 113.

[2] – بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 113.

[3] – محمد فاروق عبد الحميد، تطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية، من سلسلة القانون والمجتمع، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 261.

استرجاع حقه في التركة الذي أدرج في الأملاك الخاصة للدولة وفقا لما نص عليه قانون الأملاك الوطنية[1].

فيمكن لهذا الوارث أن يقدم عريضة إلى الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 من القانون المدني وهي مدة تقادم الحقوق الميراثية المقررة بثلاث وثلاثين سنة طالبا استرجاع حقوقه الميراثية وبالنتيجة[2] إخلاء الدولة لأملاكه، فإذا كان طلبه مؤسسا وأثبت صفته كوارث وأحقيته في الميراث يسترجع حقه في التركة، وفي حالة استهلاكها يمكنه الحصول على تعويض مناسب[3].

وبالتالي في حالة ظهور وارث محتمل أو موصى له، يقرر له القانون في هذه الحالة استرجاع حقه في التركة التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة إذا كان ذلك ممكنا، وفي حالة الاستحالة بسبب استهــلاكها يدفع له تعويض يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك.

لكن ما يمكن ملاحظته هو أن الحكم المنتظــر صدوره لمصلحة لورثة المحتملين وإن كان بمثابة حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا، إلا أنه يتناقض مع قوة الشيء المقضي فيه، لأنه بإدماج التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور الذي حاز قوة الشيء المقضي فيه، فلا مجال لعرض القضية نفسها مجددا على القضاء المختص، مادامت الجهة القضائية قد فصلت بصفة نهائية، كما أن دفع الإجراءات من جديد يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات[4].

[1] – انظر نص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

[2] – يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه، الجزائر، ص 49.

[3] – يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه، الجزائر، ص 50.

[4] – يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه، الجزائر، ص 51.

المطلب الثاني: الاختصاص المحلي والممثل القانوني

الفرع الأول: الاختصاص المحلي

إذا تعلق الأمر بالأملاك الشاغرة فإن الاختصاص يعود لمحكمة مكان وجود تلك الأموال أو الأملاك، أي التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تواجد الأموال بالنسبة للتركات الشاغرة، حيث نجد المادة 52 تنص على ما يلي: "تطالب الدولة أمام الجهات القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون... "، وهو حسب المادة 498 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يؤول الاختصاص في دعاوى التركة إلى المحكمة التي يقع فيها موطن المتوفى...". ويعود الاختصاص بالنسبة للعقار بدون مالك إلى محكمة تواجد العقار حسب الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقا للمادة 518 منه.

أما بالنسبة لدعاوى الفقدان والحكم بموت المفقود، فحددت نص المادة 91 من قانون الحالة المدنية[1]، الجهة القضائية المختصة محليا بنظر دعوى الحكم بموت المفقود، حيث جاء فيها ما يلي: "...يقدم الطلب إلى محكمة مكان الولادة..."[2]. إلا أنه بالنسبة للأشخاص المولودين في الخارج وكذا بالنسبة للأجانب، فإن الطلب يقدم إلى محكمة مقر تواجد المسكن أو الإقامة الاعتيادية، وإذا لم يتوفر ذلك تكون محكمة مدينة الجزائر هي المختصة[3]. فالاختصاص الإقليمي كما هو واضح في المادتين يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وكذلك بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في اجتهادها بتاريخ 29 ماي 2002، في الملف رقم 259587 "ينعقد

[1] – الأمر رقم 70-20 المؤرخ في 19 فبراير سنة 1970، معدل ومتمم بالقانون 08-14 مؤرخ في 09 أوت 2008، المتعلق بالحالة المدنية، ج ر ج ج، رقم 21، مؤرخة في 27 فيفري 1970.

[2] – مريم أزرو، زينة عتيق، أحكام المفقود في قانون الأسرة الجزائري وقانون المصالحة الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015، ص 48.

[3] – نفس المرجع السابق، ص 48.

الاختصاص المحلي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية، للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه[1]".

وفيما تعلق الأمر برفع دعوى الشغور أو مطالبة أحد الورثة المحتملين بحقه في التركة الشاغرة، فإن الدعوى ترفع أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة دون غيرها، وفي هذه الحالة يعتبر الاختصاص المحلي من النظام العام، رغم أن القاعدة العامة في الاختصاص المحلي هي موطن المدعي عليه. فإنه لا يعتبر الاختصاص الإقليمي من النظام العام، أي أنه يجوز للأطراف الاتفاق على خلافه إلا في حالات استثنائية وردت في المادة 40 ق.إ.م.إ، ومنها المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية والأشغال المتعلقة بالعقار[2].

أولا: فيما يخص المجالس القضائية

إن المجالس القضائية هي الجهة العليا بالنسبة للمحاكم الواقعة في نطاق اختصاصها الإقليمي[3]، فهي تعلو المحاكم الابتدائية، وتعيد النظر في أحكامها سواء بجانب الوقائع، أو بتطبيق القانون. وتختص المجالس القضائية (الغرفة العقارية) بالنظر في الاستئناف المقدم ضد المحكمة الابتدائية (القسم العقاري)، وهذا طبقا لما جاء في المادة 05 من القانون العضوي 05-11 المتعلق بالتنظيم القضائي[4]، وكذلك لما جاء في نص المادة 34 من ق.إ.م.إ، والتي تنص على أنه: "يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى وفي جميع المواد حتى ولو كان وصفا خاطئا". والاستئناف هو طريق طعن عادي في

[1] – نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 74.

[2] – عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، مؤرخ في 23 فبراير 2008، الطبعة 01، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 91.

[3] – سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 01، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 72.

[4] – قانون عضوي رقم 05-11 مؤرخ في 17 جويلية سنة 2005، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج ج، رقم 51، مؤرخة في 20 جويلية 2005.

الأحكام الصادرة من أحكام الدرجة الأولى، بهدف تعديل الحكم أو إلغائه[1]، وهذا ما جاء في المادة 332 ق.إ.م.إ والتي نصها: "يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة".

ثانيا: فيما يخص المحكمة العليا

تعد المحكمة العليا قمة الهرم في النظام القضائي العادي، وظيفتها المحافظة على القانون، وفرض تطبيقه على المحاكم والمجالس القضائية، فهي لا يعنيها إلا حكم القانون وحمايته[2]، وقد عرفت المحكمة العليا عدة تعديلات بين سنة 1963 و1996 حيث انتقل عدد الغرف من أربع إلى تسع غرف، ثم ثمانية غرف بعد إنشاء مجلس الدولة وحذف الغرفة الإدارية، وزاد عدد القضاة من 34 إلى حوالي 150 قاضي في الوقت الحالي[3]، وتتشكل المحكمة من ثمانية غرف وما يهمنا منها الغرفة العقارية. تختص الغرفة العقارية بالنظر في الطعون بالنقض ضد الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية والمجالس القضائية، وهذا ما جاء في المادة 349 ق.إ.م.إ: " تكون قابلة للطعن بالنقض الأحكام والقرارات الفاصلة في موضوع النزاع، والصادرة في آخر درجة عن المحاكم والمجالس القضائية ". ولا تفصل الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في النزاع المطروح عليها، لكن تقوم بتقرير المبادئ القانونية السليمة دون أن تطبقها على النزاع، فإما تقوم برفض الطعن المقدم، أو تحكم بالقبول ونقض الحكم[4].

الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة

إن تمثيل الدولة حسب قانون الأملاك الوطنية أمام القضاء، يكون من قبل وزير المالية طبقا للمادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة

[1] – نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 334.

[2] – عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 261.

[3] – عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009، ص 42.

[4] – نبيل صقر، مرجع سابق، ص 335.

للدولة وتسييرها. بحيث أنها مثّلت بمدير أملاك الدولة حينا وبالوالي أحيانا أخرى[1].

ويمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض موظفي أملاك الدولة. ويفوض المدير العام للأملاك الوطنية عندما يتعلق الأمر بالمرافعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو أمام محكمة التنازع، كما يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة أو المدير الولائي للحفظ العقاري عندما يتعلق الأمر بالمرافعة في شأن القضايا المرفوعة على المحاكم والمجالس أو المحاكم الإدارية.

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

وبناء على ذلك فإن تمثيل الدولة أمام القضاء فيما يخص دعاوى الأملاك الوطنية موزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة أو الخاصة التابعة للدولة، وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية، وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأملاك البلدية[2].

[1] – ينسجم هذا الاتجاه مع قانون الولاية، حيث يمنحه ازدواجا وظيفيا، فمن جهة يمثل الدولة ومن جهة أخرى يمثل الولاية وفقا للمواد 92 و101. وبعبارة أخرى، فالازدواج الوظيفي للوالي الذي هو من جهة يُمثّل الدولة ومن جهة أخرى يمثل الجماعة المحلية، وبهذا المفهوم فإنه يحوز على صلاحيات التمثيل للصفتين. أي يتمتع الوالي بالازدواجية في الاختصاص حيث أن وضعه على رأس الولاية يجعل منه هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، كما يمارس سلطات وصلاحيات أخرى باعتباره ممثلا للدولة.

[2] – يحياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 96.

الخـــاتمـــة

الخـــــاتمـــة:

من خلال دراستنا المتواضعة لهذا الموضوع، توصلنا إلى أن المنازعات العقارية تعتبر منازعات ذو طبيعتين مختلفتين حسب موضوعها ومضمونها، فأحيانا تكون منازعة عقارية محضة يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي، أحيانا تكتس ي الصبغة الإدارية وهو ما يجعل الاختصاص فيها يؤول للقضاء الإداري كأصل عام، إلا أنه خر عن هذه القاعدة بما يشكل الاستثناء الصريح بموجب القانون في عدد محصور من القضايا ذات الصبغة الإدارية.

كما توصلنا إلى أن المشرع الجزائري اعتمد على معيارين في توزيع الاختصاص القضائي بشكل عام، بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فكأصل عام يتم توزيع الاختصاص القضائي بناء على المعيار العضوي، وفي الحالات الاستثنائية يتم إسناده بناء على المعيار المادي، الذي يعتبر خروجا عن الأصل العام، كما يشترط وجود نصوص خاصة على سيل الحصر وهو الشأن بالنسبة لما تم تناوله من منازعات ذات صبغة إدارية.

حيث أن المعيار المادي الذي يعتبر خروجا عن الأصل العام أحيانا ما يقوم بإسناد منازعات تكون الإدارة فيها طرفا في النزاع للقضاء العادي، وهذا ليس استنقاصا من قيمة الإدارة أو تسويتها مع أشخاص القانون الخاص، وإنما طبيعة موضوع النزاع تقتضي معالجته في ظل أحكام القوانين الخاصة، وخروجا عن التطبيق الواسع لأحكام القانون الإداري، وهو ما فرضته الطبيعة الخاصة للمنازعات العقارية التي تختلف اختلافا كبيرا عن باقي المنازعات القضائية، والتي يثور حولها إشكال الاختصاص القضائي.

لهذا فوجود هذه النصوص المكرسة للمعيارين العضوي كأصل عام والمعيار المادي كاستثناء، قد حسم النزاع في مسألة الفصل في تحديد ضوابط توزيع الاختصاص وسهل على القاضي الأمر في تحديده من الناحية القانونية.

ومن خلال ما سلف، نجد أن هناك حدود بينها القانون بصريح النص للحالات التي يكون فيها القضاء العادي هو المختص للنظر في القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية، هذه الصبغة

التي فرضتها القواعد القانونية الموضوعية والإجرائية التي تنظم الحقوق العقارية والتي أضفت ازدواجية عليها تجمع بين القانون الإداري والقانون المدني.

وما خلصنا إليه، هو الأهمية القصوى التي أضحت الحكومة توليها لموضوع الدعاوى القضائية التي أصبح يرفعها أمام المحاكم الجزائرية في الجزائر، بعض قدامى المعمرين، الأقدام السوداء، يهود وحركى يطالبون باسترداد أملاك عقارية وأراض فلاحية سبق للدولة أن قررت إدراجها في ملكيتها غداة الاستقلال. أرغمت الحكومة الجزائرية للنظر في خلفيات وأهداف هذه الدعاوى القضائية الباطلة، وحجمها وأثرها القانوني والسياسي الفعلي، إذ جعلت الدولة والقضاء في أحيان عديدة في موقف حرج حيالها، استدعى الحكومة الجزائرية للتحقيق المعمق عن الأسباب التي دفعتهم لإحياء موضوع الأملاك الشاغرة، مما فرض عليها أخذ التدابير العاجلة ذات الطابع الإداري، القضائي، القانوني والمالي بوضعها حيز التنفيذ لمواجهة الإشكالات العديدة التي يطرحها هذا الملف.

هذه التدابير من شأنها أن تواجه بحزم، الطعون المقدمة من قبل رعايا أجانب أمام المحاكم الوطنية من أجل استرداد وتعويض ممتلكات كانوا يحوزونها قبل الاستقلال، وهي في الواقع محاولة للتنكر إلى تاريخ الجزائر المؤلم وتملصا من المسؤولية الجنائية لدولة فرنسا الاستعمارية، وهذه الضغوطات تشكل قدحا لذاكرة الشهداء ولتضحيات الشعب الجزائري، وبالتالي، فإنها غير مقبولة بتاتا شرعا، قانونا، تاريخيا وأخلاقيا. مما استدعى السلطات العمومية، للرد الحازم والصارم، يفضي إلى ضبط الموقف القانوني للدولة إزاء هذه القضية بشكل حاسم ونهائي، من خلال تنفيذ جملة من الإجراءات والتدابير، طبقا للمادة 42 من قانون المالية لسنة 2010 في صيغته الأصلية، التي نصت على تطهير مجموعة الوثائق الممسوكة بالمحافظة العقارية من التأشيرات التي فقدت حداثتها، على إثر أيلولة ملكية بعض الأملاك العقارية للدولة تبعا لتدابير تأميم أو تحويل للدولة أو معاينة تخلي الملاك لعقاراتهم، ثم جاءت صيغة موسعة لنفس المادة 42 ضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2010، بإقرار عقوبات شديدة بالحبس والغرامة في حق كل شخص أو جهة يوفر غطاء قانونيا أو يساعد في تحويل تلك العقارات خارج ملكية الدولة[1].

ومن الضروري الإشارة في الأخير، أن الدولة الجزائرية كانت ولا زالت تعتقد أن بعض الأملاك العقارية التابعة للمعمرين أصبحت ملكاً لها بموجب الأمر 62-20 أو المرسوم رقم 63-388 أو بمقتضى الأمر رقم 66-102، وبالتخلي عنها بعد إلغاء الأملاك الشاغرة بالمرسوم رقم 80-278، إلا أن عدم تحيين الوثائق وتسجيل تلك الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة حال دون ذلك، بالرغم من أن النصوص التي تعتمد عليها الدولة لتبرير ملكيتها نصوص سيادية، لاسيما المرسوم رقم 63-388 الذي أمم المزارع التابعة لبعض المعمرين والأمر رقم 66-102 الذي حول الأملاك الشاغرة للدولة المتخذة في إطار تاريخي أو ما يعرف في إطار قانون المنتصر la loi du vainqueur والمعاملة بالمثل لأسباب تاريخية. ومهما يكن من أمر فإن الاختلاف في تأويل النصوص القانونية والتشريعية المتعلقة بأملاك المعمرين العقارية أصبحت في حكم الماضي، بحيث أن المشرع طوق تلك الخلافات وطواها للأبد بنص المادة 42 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الذي أكد على ملكية الدولة للأملاك العقارية التابعة للمعمر تنفيذاً للنصوص المذكورة أعلاه وبقوة تلك النصوص. ولا يمكن الاحتجاج بعدم تحيين الوثائق وتحويل ملكية تلك العقارات للدولة ولا يمكن الدفع بعدم معاينة حالة الشغور بموجب قرار ولائي ولا يمكن استرداد الأملاك التي تنازلت عنها الدولة مهما كان الحال.

[1] – مقال صحفي نشر في جريدة الشروق، بتاريخ 20 ماي 2010، بتصرف، تحت عنوان: "لوبيات انتقامية تساعد المعمّرين والحركى على تجريد الجزائريين من أملاكهم".

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المصادر:

- القرآن الكريم.

قائمة النصوص القانونية والتنظيمية:

أولا: الدساتير

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار نص تعديل الدستوري. ج. ر ج ج، العدد (76) المؤرخة في 8 ديسمبر 1996.

المعدل بالقانون رقم 02-03، المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج. ر ج ج، العدد (25) المؤرخة في 14 أبريل 2002.

والمعدل كذلك بالقانون رقم 08-19، المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008. ج. ر ج ج، العدد (63) المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2016، الصادر بالقانون رقم 16-01، المؤرخ في 6 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري. ج. ر ج ج، العدد (14) المؤرخة في 7 مارس 2016.

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتضمن التعديل الدستوري، ج. ر ج ج، العدد (82) بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ثانياً: النصوص التشريعية

- قانون عضوي رقم 05-11 مؤرخ في 17 جويلية سنة 2005، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج ج، رقم 51، مؤرخة في 20 جويلية 2005.

- الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة ج. ر ج ج، العدد 12 ص 138.

- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلـــولة الأملاك الشاغــرة إلى الـــدولة ج. ر ج ج، العدد 36 المؤرخة في 1966/05/06.

- الأمـر رقـم 66-154 المـؤرخ فـي 1966/06/08 المتضـمن قـانون الإجـراءات المدنيـة، المعدل والمتمم ج. ر ج ج، العدد 47 المؤرخة في 1966/06/09.

- الأمـر 66-155 المـؤرخ فـي 1966/06/06 المتضـمن قـانون الإجـراءات الجـــزائية، المعدل والمتمم ج. ر ج ج، العدد 49 المؤرخة في 1966/06/11.

- الأمـر رقـم 66-156 المـؤرخ فـي 1966/06/08 المتضـمن قـــانون العقـــوبات، المعـــدل والمتمم ج. ر ج ج، العدد 49 المؤرخة في 1966/06/11.

- الأمـر رقـم 70-20 المـؤرخ فـي 19 فبرايـر سـنة 1970، معـدل ومـتمم بالقـانون 14/08 مؤرخ فـي 09 أوت 2008، المتعلـق بالحالـة المدنيـة، ج ر ج ج، رقـم 21، مؤرخـة فـي 27 فيفري 1970.

- الأمـر 70-91 مـؤرخ فـي 15 ديسـمبر 1970، يتضـمن تنظـيم التوثيـق، ج ر ج ج عـدد 107، الصـادرة في 25 ديسمبر 1970.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج. ر ج ج، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم ج ر ج ج، رقم 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.

- القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج ج، عدد 34 المؤرخة 16 أوت 1983.
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج. ر ج ج، العدد 24 المؤرخة في أول جويلية 1984.
- القانون رقم 86-01 المؤرخ في 1986/01/28 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية، ج. ر ج ج، العدد 4 مؤرخة في 29 يناير 1986، الصفحة 61، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج. ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج. ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.
- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30-90، ج ر ج ج، رقم 44، مؤرخة في 03 أوت 2008.

ثالثًا: النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ج. ر العدد 01 المؤرخة في 1962/10/26.
- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ج. ر العدد 12 المؤرخة في 1963/03/20.
- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن وضع الأملاك المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة ج. ر العدد 30 المؤرخة في 1963/05/14 وعدلت بعض أحكام هذا المرسوم في ج. ر العدد 34 المؤرخة في 1963/05/28.

- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في الفاتح أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ج. ر العدد 73 المؤرخة في 1963/10/04.

- المرسوم رقم 80-278 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ج. ر العدد 61 المؤرخة في 1980/12/02.

- المرسوم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج. ر العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.

- المرسوم التنفيذي 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر ج ج، عدد 511983 بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر ج ج، رقم 60، مؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 ممضي في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة الذي والحفظ العقاري.

- مرسوم رقم 86-107 تضمن تعديل ويتمم الأمر 154/66، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر ج ج، عدد 04، 1986.

- مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرّخ في 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أوّل نوفمبر سنة 2020، ج ر ج ج، رقم 82، مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

- مرسوم تنفيذي 91-56 المؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

– مرسوم تنفيذي رقم 12–427، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69 بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

رابعاً–المؤلفات باللغة العربية:

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

– عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 16، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2019.

– بن عبيدة عبد الحميد، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 117، 2003.

– فاروق عبد الحميد محمد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، د م ج، الجزائر، ط 1988.

– أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة.

– أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة.

– بوشيربي مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، 2020.

– نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

– عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، مؤرخ في 23 فبراير 2008، الطبعة 01، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 01، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عيب مليلة، الجزائر، 2006، ص 72.
- عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- محمد فاروق عبد الحميد، تطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية، من سلسلة القانون والمجتمع، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية،2001.
- يحياوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومة، الجزائر.
- يحياوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، ط 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009.
- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى، 2014 الجزائر.
- باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006.

– سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

– عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، بوزريعة، الجزائر، دار هومة للطباعة، 2020.

– بيران يعقوب، اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 60، العدد 62، ديسمبر 2021.

– خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، طبعة 2001.

خامساً–الرسائل والمذكرات الجامعية:

– نعيمة حاجي، أملاك المعمرين الشاغرة في ظل القانون والقضاء الجزائريين مجلة الأفاق للبحوث ودراسات، المجلد 05، العدد 02.

– مارك كوت: الجزائر المجال المقلوب، ترجمة خلف الله بوجمعة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2010.

– منشورات البرزخ، ترجمة حصرية لفصل من كتاب "جزائر 1962، تاريخ شعبي" للمؤرخة مليكة رحال، والذي سيصدر بالفرنسية في يناير 2022 (عن منشورات البرزخ – الجزائر، ومنشورات لا ديكوفارت – باريس).

– جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2002/2001.

– مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، دراسة نقدية، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010.

– حميدة حسن، محاضرات مقياس طرق اكتساب الملكية الموجهة لطلبة السنة الثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة أدرار، 2012 –2013.

– لينـدة بـن عبـدون، صـونية أويـدير، مفهـوم الأمـلاك الشـاغرة وإجـراءات إدراجهـا ضـمن الأمــلاك الوطنيــة، مــذكرة ماســتر، كليــة الحقــوق، جامعــة بجايــة، الســنة الجامعيــة 2014/2013.

– زادي سيد علـي، اختصـاص القاضـي الإداري فـي منازعـات الملكيـة العقاريـة، مـذكرة لنيـل شـهادة الماجسـتير؛ فـرع قـانون المنازعـات الإداريـة، كليـة الحقوق والعلـوم السياسـية، مدرسـة الدكتوراه في القانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

– سـامية سـعدي، فاطمـة الزهـراء جـدو، إجـراءات إدراج الأمـلاك الشـاغرة ضـمن الأمـلاك الوطنية الخاصة التـــابعة للدولة والمنازعات المترتبة عنها، مذكـــرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2015/2014.

– مـريم أزرو، زينـة عتيـق، أحكـام المفقـود فـي قـانون الأسـرة الجزائـري وقـانون المصـالحة الوطنيــة، مــذكرة لنيــل شــهادة الماســتر، كليــة الحقــوق، جامعــة بجايــة، الســنة الجامعيــة 2016/2015.

– مـروة بوحويـة، بشـرى نجـاحي، منازعـات الأمـلاك الشـاغرة فـي القـانون الجزائـري، مـذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، السنة الجامعية 2018/2017.

– بوزيري أمينـة، داود فريال، مفهوم الأمـلاك الشـاغرة فـي القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضـمن الأمـلاك الوطنيـة الخاصـة للدولـة؛ مـذكرة لنيـل إجـازة المدرسـة العليـا للقضـاء، الدفعـة السادسة عشر، 2008.

– لعشـاش محمـد، موقـف مجلـس الدولـة مـن إلغـاء العقـود المحـررة خلافـا لأحكـام المرسـوم 03/62، مجلة الدراسات القانونية.

– شـرفي حسـان، الأمـلاك الوطنيـة الخاصـة فـي القـانون الجزائـري، مـذكرة لنيـل شـهادة الماجستير، فـرع الدولـة والمؤسسـات العموميـة، كليـة الحقـوق بـن عكنـون، جامعـة الجزائـر، 2007.

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

- سليم حميداني، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية استقلال الجزائر 1962، العلاقات الجزائرية الفرنسية، الميراث الاستعماري الفرنسي، مجلة المستقبل العربي العدد 480 في فبراير 2019.

سادساً-المواقع الالكترونية:

- موقع الأمانة العامة للحكومة، SGG.

- موقع وزارة العدل.

- موقع المحكمة العليا.

- معجم المعاني الجامع، معجم عربي/عربي، جميع الحقوق محفوظة، 2010-2023، موقع المعاني على الإنترنت.

سابعاً-المراجع باللغة الفرنسية:

- Mokhtar BOUABDELLAH, la thèse, op.cit., p68. Écrit «L'énoncé (les règles applicables à l'administration ne signifie pas automatiquement règles (de nature administrative)».

- BALAYAT Abderrahmane, la législation des biens de l'état à l'usage d'habitation et professionnel, Mémoire pour le diplôme d'étude supérieure de droit publique, Université d'Alger, faculté de droit et sciences économiques, 1985.

ثامناً-المصطلحات القانونية في القانون العقاري:

التخصيص - Affectation

الملصقات - Affiches

الاصطفاف - Alignement

بيع - Aliénation

مقرر - Arrêté

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات - ANDI

وكالة مساعدة الاستثمارات ودعمها – A.P.S.I

الوكالة المحلية لمساعدة وترقية الاستثمار – C.A.L.P.I

البيع – Cession

التصنيف – Classement

الامتياز – Concession

المنازعة – Contentieux

المزارع الفلاحية الاشتراكية – D.A.S

التصريح بالشغور – Déclaration de la Vacance

تعيين الحدود – Délimitation

الأملاك الخاصة التابعة للدولة – Domaine privé de l'Etat

الأملاك العمومية التابعة للدولة – Domaine public de l'Etat

الأملاك العمومية الاصطناعية – Domaine public Artificiel

الأملاك العمومية الطبيعية – Domaine public Naturel

حق الشفعة – Droit de préemption

المستثمرة الفلاحية الجماعية – E.A.C

المستثمرة الفلاحية الفردية – E.A.I

التبادل – Echange

المؤسسة العمومية الإدارية – E.P.A

المؤسسة العمومية الاقتصادية – E.P.E

المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري – E.P.I.C

المؤسسة العمومية المحلية – E.P.L

دولنة الأملاك – Etatisation des Biens

التقييم وليس التقويم – Evaluation

الصندوق الوطني للثورة الزراعية – F.N.R.A

عقار بطبيعته – Immeuble par Nature

عقار بحسب الموضوع – Immeuble par Objet

عقار بالتخصيص – Immeuble par Destination

عدم قابلية الاكتساب بالتقادم – Imprescriptibilité

عدم قابلية التصرف – Inaliénabilité

عدم قابلية الحجز – Insaisissabilité

الإعلان في الصحف – Insertion dans la presse

القطعة – Ilot

الثورة الزراعية – La révolution Agraire

الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة – Les biens mis sous protection de l'Etat

الاحتياطات العقارية للبلديات – Les Réserves foncières communales

تأجير – Location

الأمن العمومي– Ordre public

القسمة – Partage

السلم الاجتماعي – Paix Social

ملكية تابعة للخواص– Propriété privé

ملكية عمومية – Propriété public

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير – P.D.A.E.U

مخطط شغل الأراضي – P.O.S

أتاوى – Redevances

المكتب الولائي للسكن – S.L.W

القسم – Section

الفرق في القيمة – Compensation, Soulte

عقد عرفي – S.S.P (Acte sous seing privé), contrat coutumier

نظرية التموقع (التمركز) – Théorie du cantonnement

البيع – Vente

بيع بالمزاد العلني –Vente aux enchères publiques

فهرس
المحتويات

فـهـــرس المحتـويات:

شكر وتقدير

إهـــــــداء

قائمة المختصرات

مقدمة:.....أ

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة شروطها وطريقة تكوينها وإجراءات إدراجها 2

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة وشروطها 2

المطلب الأول: تعريف اللغوي والإصطلاحي للأملاك الشاغرة..... 4

الفرع الأول: الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون 5

الفرع الثاني: الأملاك التي لا وارث لها والتي ليس لها مالك أصلا..... 8

المطلب الثاني: شروط الشغور والإطار القانوني للأملاك الشاغرة..... 9

الفرع الأول: شروط إعتبار الملك شاغرا 10

الفرع الثاني: الإطار القانوني للشغور 23

المبحث الثاني: طريقة تكوين الأملاك الشاغرة وطريقة التسيير وإجراءات إدراجها 27

المطلب الأول: طريقة تكوين الأملاك الشاغرة والأليات والطرق التي تحددها 28

الفرع الأول: طريقة تكوين الأملاك الشاغرة 29

الفرع الثاني: الأليات والطرق التي تحدد الأملاك الشاغرة..... 31

المطلب الثاني: تسيير الأملاك الشاغرة وإجراءات إدراجها 33

الفرع الأول: تسيير الأملاك الشاغرة..... 33

الفرع الثاني: إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية 34

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة..... **36**

المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية 39

المطلب الأول: معايير توزيع الاختصاص القضائي..... 39

الفرع الأول: المعيار المادي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي 40

الفرع الثاني: المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي 40

المطلب الثاني: منازعات الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات المهملة..... 43

الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن إدراج الأملاك الشاغرة..... 45

الفرع الأول: أطراف النزاع 46

المبحث الثاني: الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي والممثل القانوني 48

المطلب الأول: معايير الاختصاص النوعي..... 48

الفرع الأول: الاختصاص النوعي 48
الفرع الأول: فيما يخص المنازعات التي تثار بشأن التركات الشاغرة 52
الفرع الثاني: فيما يخص المنازعات التي تثيرها عملية الإدراج 53
المطلب الثاني: الاختصاص المحلي والممثل القانوني 55
الفرع الأول: الاختصاص المحلي 55
الفرع الثاني: الممثل القانوني للدولة 57
الخـــاتمـــة: 59
قائمة المصادر والمراجع: 63