

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: القانون العقاري

## الاستيلاء على التركات الشاغرة

إشراف الأستاذ:

- الدكتور مقني بن عمار.

من إعداد الطالبتين:

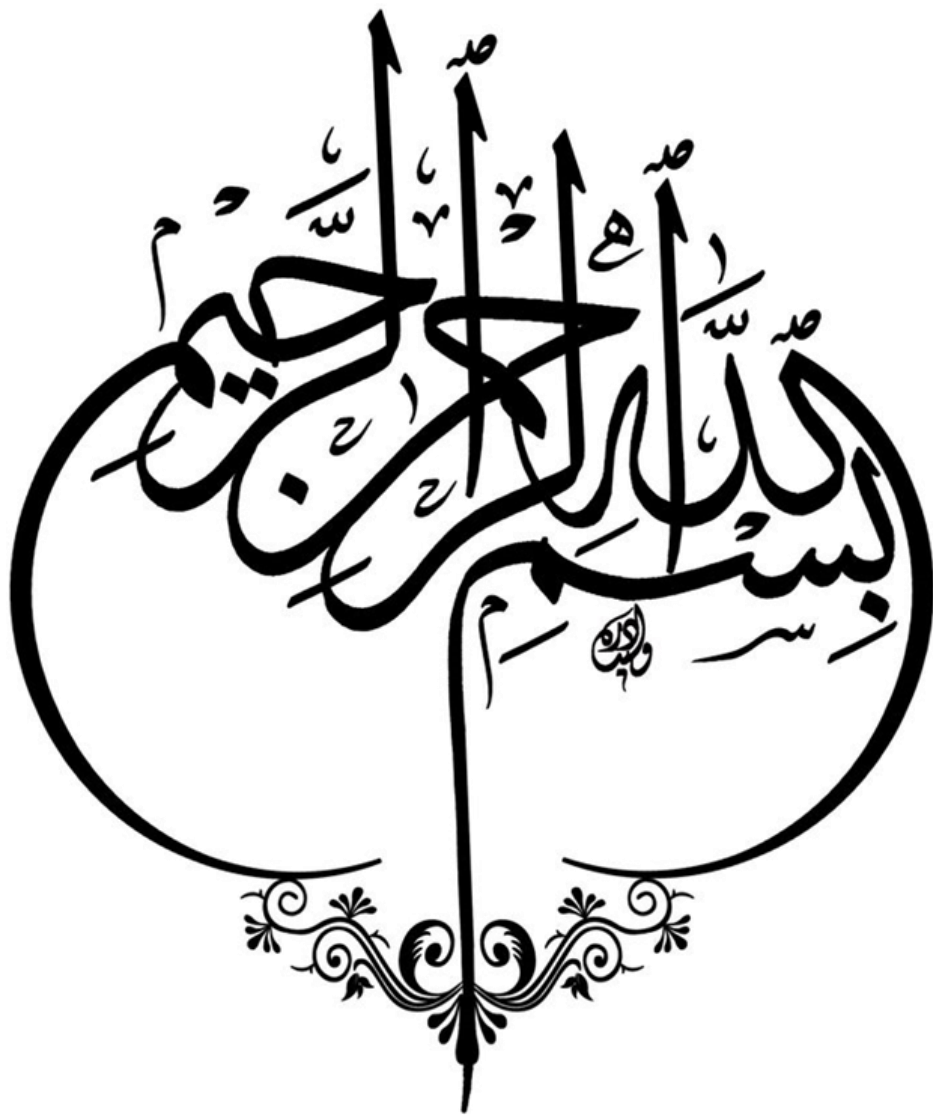
- ديدوش جهيدة.

- نعاق صبرينة.

لجنة المناقشة:

| الأعضاء                   | الرتبة               | الصفة        |
|---------------------------|----------------------|--------------|
| أ.د/ حمر العين عبد القادر | أستاذ التعليم العالي | رئيسا        |
| أ.د/ مقني بن عمار         | أستاذ التعليم العالي | مشرفا ومقررا |
| د/ عابدي عبد الله         | أستاذ محاضر. "أ"     | عضوا مناقشا  |
| د/ جزولي عبد الرحيم       | أستاذ محاضر. "ب"     | عضوا مدعوا   |

السنة الجامعية: 2023 / 2024م



قال الله تعالى:

﴿نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مَّنْ نَّشَاءُ، وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ﴾

[سورة يوسف- الآية: 76]

## شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد والشكر لله عز وجل الذي أعاننا على إنجاز هذه

### المذكرة

نتقدم بالشكر الجزيل والثناء الحسن إلى استاذانا الفاضل

"مقني عمار" الذي كان له الفضل بعد الله عز وجل في

إرشادنا وتوجيهنا من أجل إعداد هذه المذكرة .

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة التي بذلت مجهود معتبر

في قراءة هذه المذكرة وعلى قبولهم لمناقشة.

فشكر لكل من أعاننا بمرجع أو وجهنا إلى فكرة أو شد أزرننا

بكلمة طيبة أو تكرم علينا بصالح الدعاء ...

لى كل هؤلاء نقدم عرفاننا الخالص الذي لا نملك سواه .

## إهداء

إلى الأيادي الطاهرة التي أزالتي عن طريقي شواك الفشل  
إلى من ساندني بكل حب عند ضعفي إلى من رسموا لي المستقبل  
بخطوط من الثقة والحب

"إليكم عائلتي"

أهدي فرحة تخرجي إلى تلك الإنسانية العظيمة  
التي طالما تمننت أن تقرر عينها برؤيتي في يوم هكذا  
"إلى أمي رقية"

وألى من كل العرق جبينه وعلمني أن النجاح  
لا يأتي إلا بالصبر والإصرار  
"إلى أبي مختار محمد"

إلى من انتظر هذه اللحظة ليفتخري  
إلى من ساندني لكي ارتدي فرحة أمي وأتم وعدي لأبي إلى شريكي في الحياة  
"زوجي أسامة"

إلى قرة عيني ونبض قلبي وأول فرحة لي إلى صغیرتي "أسيل تالين" ها هي  
أملك أصبحت خريجة

إلى الشموع التي تنير لي الطريق إلى "إخوتي"  
"خديجة ، أمين كريم" إلى أبناء أختي الغالين "جواد ومنتصر"  
إلى القلب الطاهر النقي واعزما أملك في هذه الحياة أجمل وأحن  
"خالة سهام"

إلى من ساندوني وساقوني بالحب إلى عائلتي الثانية "أهل زوجي"  
"ديدوش جهيدة"

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

إلى والديا العزيزين الكريمين

وإلى أسرتي العزيزة

وإلى إخوتي وزوجة أخي

وأبناء أختي حفظهم الله

وإلى جدي وكل أعمامي وعماتي وأخوالي

وخالاتي

إلى كل عائلة نعاق وعائلة نادري

وأهدي نجاحي في دراستي لكل من ساندني

في تعليمي من الابتدائي حتى هذا المستوى

فشكرا جزيلا

## - قائمة المختصرات -

- ق.ا.و: قانون الأملاك الوطنية.

- ق.ا.م.ا: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- ق.م: قانون المدني.

- د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

- ج.ر: الجريدة الرسمية.

- ط: الطبعة.

- ص: الصفحة.

# مقدمة



## مقدمة:

إن الشغور يعد سببا من أسباب اكتساب التركة الشاغرة، حيث أن هذا الاهتمام حتم عليه ضم بعض الممتلكات الخاصة إلى ملكيته، وذلك وفق عدة نصوص قانونية مختلفة في كل أصناف القانون (ق الأسرة، ق المدني. ق الأملاك الوطنية، ق التوجيه العقاري، ق الإجراءات الإدارية، ق. المدني، ق العقوبات)، وذلك من أجل ضمان استمرارية تماسك الأسرة وقوة المجتمع الآن الاستيلاء من أسباب تفكك روابط الأسرية وقطع صلة الرحم.

حيث أن الأملاك الشاغرة من أهم مكونات الأموال العامة، مما أصبحت محل اهتمام صانعي القرار في مختلف الدول، فكان هدفهم الأكبر هو تنظيمها وحمايتها والمحافظة عليها، وذلك من خلال إصدار العديد من النصوص التشريعية الكفيلة بتحقيق توسع نطاق الملكية العامة وإبراز سيادة الدولة، لاكتسابها، سواء كان هذا الاكتساب بالطرق العادية (الشراء والتبادل) أو طرق بالمجان (الهبة والوصية) أو بطرق الاستثنائية التي تنقسم إلى قسمين:

- طرق اكتساب بمقابل: (الحق في التعويض) كالتأمين ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة وحق الشفعة والاستيلاء والحيازة.
- طرق اكتساب بدون مقابل: وتتمثل في التركات التي ليس لها مالك والأشخاص الغائبين أو المفقودين ، وكلاهما تؤول ملكيتهما إلى الدولة بموجب القانون.

فان محاولات المشرع الجزائري الاهتمام بموضوع التركات الشاغرة، الآن هذا الاهتمام حتم عليه ضم بعض الممتلكات الخاصة إلى ملكيتها، وضمان أيلولتها ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، وذلك سعيا منه لتوفير لحماية اللازمة لها وكذا ضبط الجهة التي تسهر على إدارتها وتنظيمها ناهيك عن تكريس الدولة لممارستها الحق في السيادة على هذه الأموال.

## - أهمية الموضوع:

- الاستيلاء سبب قطع صلة الرحم وفك الروابط الأسرية.

- من أهم المواضيع التي جاءت بها الشريعة الإسلامية، ألا وهو حفظ المال.

- من أكثر الظواهر انتشارا في مجتمعنا الجزائري، والعالم الإسلامي والعالم بأكمله.

- تكمن أهمية الموضوع في دور المهم لتركات الشاغرة في نهوض والمساهمة في اقتصاد الدولة كغيرها من الأملاك العقارية، وإبراز مدى نجاح المشرع الجزائري في التكفل بموضوعها.

#### - الإشكالية:

تعددت إشكاليات هذا الموضوع، وطرحت فيه تساؤلات عدة إلا أنه وقع اختيارنا على الإشكالية الرئيسية الآتية:

**كيف تعامل المشرع الجزائري مع الأموال والتركات الشاغرة؟ وما هي إجراءات إدراجها ضمن أملاك الدولة؟.**

#### - أسباب اختيار الموضوع:

ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع ينطوي على سببين:

#### - أسباب ذاتية:

- رغبتنا في دراسة موضوع يتعلق بقانون الأسرة وذو صلة بمواضيع لقانون العقاري، فوقعا الاختيار على هذا العنوان لكون يندرج تحت هذا المجال، وهذا بمساعدة الأستاذ المشرف.

- أسباب موضوعية: كثرة الخلافات الواقعة بين الأفراد الأسرة، وبينهم وبين الدولة في بعض الأحيان، قلة وعي الناس بأحكام وحرمة الشريعة وقوة القانون.

#### - أهداف البحث:

بيان وجه نظر، كل من الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري لموضوع الاستيلاء على تركات الشاغرة.

توعية الناس من مخاطره على تفكك الروابط الأسرية.

- **منهج البحث:** كان ولا بد الانجاز هذا إتباع مجموعة من المناهج، وذلك حسب الغرض منها وهي على نحو الآتي:

— **المنهج الوصفي:** وتم تفعيله في جانب الذي قدمنا فيه التعريفات والإجراءات المتعلقة بموضوع الاستيلاء في كلا الجانبين.

— **المنهج التحليلي:** ويظهر ذلك من خلال ما قدمناه من ملاحظات واستنتاجات حول النصوص القانونية بعد فهم مقصود منها. كما أن طبيعة الموضوع استلزمت منا التعرض لأحكام الاستيلاء على التركات الشاغرة في الشريعة الإسلامية وتطبيقاتها في قانون الأسرة الجزائري وقانون الأملاك الوطنية الجزائري.

— **صعوبات البحث:**

- ضيق الوقت لإعداد هذه المذكرة.
- قلة المراجع المتخصصة، خصوصا من الناحية القانونية.
- تناثر معلومات هذا الموضوع بين القانون والشريعة.
- صعوبة حصر الموضوع لارتباطه بحياة الفرد وبحقوق الأفراد من جهة وحقوق الدولة من جهة ثانية.

— **الدراسات السابقة:**

1- "الاستيلاء على التركة، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والتشريع الجزائري" لطالبتين ابتسام فريحي وخولة حضري، وهي مذكرة ماستر . جامعة الوادي كلية لعلوم الاسلامية .

2- "النظام القانوني، للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، لطالبتين لمين قدري ولبييض زويير، رسالة ماستر، جامعة العربي التبسي تبسة- كلية الحقوق.

3- "الإطار المفاهيمي للأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، بحث منور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية المجلد 59، العدد 02، السنة 2022.

وحتى نتمكن من الإحاطة بالموضوع، والإجابة على الإشكالية التي سبقت الإشارة إليها، تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين:

**الفصل الأول: المفهوم القانوني للتركة الشاغرة،** وقد قسمناه إلى مبحثين: حيث خصصنا المبحث الأول إلى المفهوم القانوني للتركة الشاغرة، حيث حاولنا

الوقوف على مفهومها، انطلاقاً من تعريف التركة بوجه عام إلى مشتملاتها العقارية كانت أو منقولة، ثم تطرقنا إلى استحقاق التركة.

أما المبحث الثاني فخصصناه لبيان لشروط اعتبار التركة الشاغرة، عند كل من الأملاك التي ليس لها مالك وأمالك المفقودين والغائبين.

### **الفصل الثاني: أيلولة الأموال والتركات الشاغرة، وقد قسمناه إلى مبحثين:**

تناولنا في المبحث الأول إجراءات إدارج الأموال والتركات الشاغرة، حيث ركزنا على آليات إدراج الأموال الشاغرة بصفة عامة في أملاك الدولة الخاصة، المتمثلة في التقادم والحيازة، وكذا الترقيم النهائي باسم الدولة، وما يتخلل هذه الطرق من إجراءات إدارية وقضائية.

ونظراً لخصوصية بعض أحكام التركة الشاغرة، فقد آثرنا التطرق للإجراءات إدراجها بصفة منفردة، وذلك بداية بعملية إثبات الشغور والانتفاء بإعلانه.

أما المبحث الثاني فقد تعرضنا فيه لبيع الأموال والتركات الشاغرة، مركزين في ذلك على البيع بالمزاد العلني باعتباره القاعدة العامة، والوسيلة الأكثر استعمالاً ومصادقية في هذا المجال.

وأخيراً بينا طرق استرداد هذه الأموال من طرف أصحابها أو ذوي حقوقهم في حالة ظهورهم.

# الفصل الأول:

المفهوم القانوني للتركات الشاغرة

## الفصل الأول:

### المفهوم القانوني للأمالك الشاغرة

للتركة أهمية بالغة، ذلك بعد تباين مفهوم التركة نرى أن الفقهاء الإسلامي أن للتركات كل ما يتركه الوارث للموروث، فالتركة هي عبارة عن ما يتركه الميت من الإرث للموروث فلها قوانين ونصوص التي تتضمن التركة ومن الموقف أدى إلى نصوص قانونية ومن بينها قانون الأسرة نجد أن المشرع لم يتطرق لتعريف التركة 1984 ولا بعد تعديله في 2005 بل اكتفى من خلال المادة 180 من قانون أسرة بتبيان الحقوق التي تؤخذ من التركة وهكذا موقف المشرع حول هذا إلى مفهوم التركة بوجه عام ومشتملاتها.

### المبحث الأول: مفهوم التركة الشاغرة

التركة الشاغرة كل ما يتركه المتوفي من الأموال والأمالك التي يتركها المتوفي لا وارث لها ولا يعرف لمن يتركها أو يكون لها الوارث يتنازل عن حقه في الميراث في النظام القانوني للأمالك الشاغرة لقد طبقت فكرة الأموال الشاغرة في وقت معاصرة لإجراءات التأمين التي طبقت بغزارة خلال بداية الستينات بالجزائر ومن خلاله نتوصل إلى مفهوم التركة الشاغرة بوجه عام ومشتملات والمطلب الثاني استحقاق التركة.

### المطلب الأول: مفهوم التركة بوجه عام ومشتملات

للتركة أهمية بالغة، وذلك لأن مشتملاتها تشكل عصب الحياة، إذ هي تؤمن انتقال مجموع ذمة المالية للشخص بسبب الموت، إلى من يخلفه فيها<sup>(1)</sup>، وبما أن التركة هي الركن الأهم في الميراث فلولاها لما وجد توريث ولا ميراث، أما التركة بوجه عام هي المال الذي تتعلق به أحكام الميراث، تجهيزات الميت، تجهيز الميت،

<sup>1</sup> - بشور نورية، الميراث والتصرفات النافذة بعد الوفاة في إطار القانون الدولي الخاص، مذكرة لنيل الماجستير تخصص القانون الدولي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010، ص:24.

الوصية والديون، وتتحدد فيها أنصبة الورثة، فلولا هذا المال لما كان للميراث تبين كيفية قسمة التركة<sup>(1)</sup>، سنتناول هذا المطلب التي فرعين الآتية:

### الفرع الأول: مفهوم التركة

التركة يحدد مفهومه إلى مفهوم التركة لغة واصطلاحاً.

#### أولاً. التركة لغة:

**التركة لغة:** مأخوذ من الشيء يقال تَرَكة الميت بفتح التاء وكسر الراء، فيقال ترك الشيء إذا خليته وجمع تركة، تركات، هي التي المتروك، ومنه (تركة الميت).

والتركة من فعل: تَرَكَ، تركت الشيء تركاً، خليته، تركة الرجل الميت: ما يتركه من التراث المتروك.<sup>(2)</sup>

والتَرَكة: بفتح التاء وكسر الراء، أو التَرَكة: بكسر التاء وسكون الراء، تطلق على الشيء المتروك وهي ترادف التراث. وتركة الرجل: الميراث.

ونقول: تركت الشيء، إذا خليته، وترك الميت مالا، أي: خلقه وتركه يفعل الأمر، أي جعلته يفعله.

فالتركة مصدر بمعنى اسم المفعول، أي المتروك.<sup>(3)</sup>

#### ثانياً - التركة اصطلاحاً:

- **التركة اصطلاحاً:** اختلفت الفقهاء في تحديد مفهوم التركة، إلى عدة آراء، أهمها:

**الرأي الأول:** ذهب المالكية والشافعية والحنابلة: إلى أن "التركة" عموماً هي: كل ما يتركه الشخص بعد موته من أموال وحقوق مالية، بقطع النظر عن المستحق

<sup>1</sup> - العربي بلحاج، أحكام الموروث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2008، ص: 49.

<sup>2</sup> - محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي، مختار الصحاح تحقيق الشيخ، المكتبة العصرية، ط 5، بيروت، 1986، ص: 46.

<sup>3</sup> - أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية، دار عالم الكتب، القاهرة، ط الأولى، 2008، الجزء 1، ص: 290.

لها، وارثا كان أو غير وارث، وتفصيل ذلك كالآتي: عرف المالكية التركة أنها: "حق يقبل التجزئة يثبت لمستحقه بعد موت من كان له ذلك".<sup>(1)</sup>

وعرفها الشافعية أنها: "كل ما كان للإنسان حال حياته ولخلفه بعد مماته من أموال وحقوق اختصاص، وكذا ما دخل بعد موته في ملكه بسبب كان منه في حياته".<sup>(2)</sup>

وعرفها الحنابلة بأنها: "الحق المخلف عن الميت، ويقال لها أيضا التراث".<sup>(3)</sup>

فالحقوق حسب رأي المالكية والشافعية والحنابلة إما أن تكون مالية أي يتم تقويمها بالمال أو غير مالية أي شخصية لا يمكن أن تتعدى صاحبها بالحال كحق الولاية والطلاق والحضانة والتي لا تدخل في التركة وبالتالي لا يجري فيها توارث.

**الرأي الثاني:** ذهب الحنفية وقريب منهم الظاهرية، إلى القول: "يتركه الميت خاليا عن تعلق حق الغير بعينها"، ويدخل فيها الدية الخطأ وبالصلح عن العمد أو بانقلاب القصاص مالا يعفو الأولياء.<sup>(4)</sup>

من خلال عرض آراء في تعريف التركة فيمكن ترجيح ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من أن التركة تشمل الأموال ولو تعلقت بحق منها من حقوق الغير، بحيث استدلوا بنص الحديث: "من ترك مالا فهو لورثته بعد موته". أخرجه الترمذي. وعرفها الحنابلة بأنها: "الحق المخلف عن الميت، ويقال لها أيضا التراث".

<sup>1</sup> - جمعة محمد محمد بزّاج، أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، دار الفكر، عمان، ط الأولى، 1981، ص: 78.

<sup>2</sup> - محمد سمارة، أحكام التركات والميراث في الأموال والأراضي، دار العلمية الدولية ودار الثقافة، عمان، ط الأولى، 2002، ص: 40.

<sup>3</sup> - عبد اللطيف فايز دريان، فقه الميراث في المذاهب الإسلامية والقوانين العربية، دار النهضة العربية، بيروت، دط، 2006، ص: 91.

<sup>4</sup> - محمد أمين ابن عابدين، شرح تنوير الأبصار لتكملة قرة عين الأبصار، دار الطباعة، مصر، 1855، جزء 7، ص: 350.



فالحقوق حسب الرأي المالكية والشافعية والحنابلة إما أن تكون مالية أي يتم تقويمها بالمال أو غير مالية أي شخصية لا يمكن أن تتعدى صاحبها بحال كحق الولاية والطلاق والحضانة والتي لا تدخل في التركة وبالتالي لا يجري فيها توارث. الرأي الثاني: أخرجه الترميذي: وفي الأخير أن الرأي الفقهاء يختلفان في تعريف التركة، ذلك لأنهما في أمرين هما:

### 1- تحديد مفهوم الأموال:

فالرأي الأولى يحدد مكونات التركة سواء كان الموروث مالا أو حقا ماليا وذلك مع مراعاة ما استثناه الإمام الشافعي، أما الحنفية فلا يورثون الحقوق غير المالية لأنها لصيقة بشخص الموروث.<sup>(1)</sup>

### 2- تفسير الحقوق الشخصية:

اتفق جمهور الفقهاء على أن الحقوق الشخصية لا تورث، ولكنهم اختلفوا في تفسير الحقوق الشخصية هناك الرأي أنها تورث وهناك الرأي اليت لا تورث، فأما الحنفية دخلت فيها خيار الشرط وخيار الرؤية وحق الشفعة، لذا قرروا أنها لا تورث.

أما الجمهور فلم يدخلوا في معني الحقوق الشخصية واعتبروا حقوق مالية تخدم المال، أو تتبعه.<sup>(2)</sup>

لا يمكن اختلاف في الرأي في الإرث عن الآخر لأن المال ولأن مرة الخلافة من الناحية العلمية، إذ هو اختلاف لفظي فيما يطلق عليه اسم التركة اصطلاحاً.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - نصر فريد محمد واصل، فقه الموارث والوصية في الشريعة الإسلامية "دراسة مقارنة"، المكتبة التوفيقية، الإسكندرية، د ط، 1995، ص: 74.

<sup>2</sup> - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص: 51.

<sup>3</sup> - العربي بلحاج، الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد "معجم بآخر التعديلات وبأحداث الاجتهادات المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، ط2، 2015، ص: 79.

ومن ذلك هناك تعاريف التركة في نصوص قوانين الجزائية والآراء في الفقهاء الإسلامي وبالتالي نقوم بتعريف التركة في الفقه الإسلامي وفي قانون الأسرة الجزائري:

## الفرع الثاني: التركة الشاغرة في الفقه الاسلامي وفي قانون الأسرة

### أولاً- تعريف الفقه الإسلامي في التركة الشاغرة:

لا تقسم التركة بين الورثة الشرعيين حتى تقض الديون عن الميت، لأنه لا تركة إلا بعد سداد الدون الثابتة في ذمة المتوفى، وهذا ما دلت المادة 180 الفقرة الثانية من القانون الأسرة والأصل في إخراج الدين عامة في آية المواريث ﴿مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ﴾<sup>(1)</sup> فالدين مقدم على الوصية بإجماع الفقهاء وبالوفاة تصبح جميع دون الميت الحالة والمؤجلة مستحقة الأداء من أموال التركة لأنه لا تركة شرعا إلا بعد سداد الديون، وهذا ما قال به جمهور الفقهاء وما ذهب إليه القانون الجزائري وما سارت عليه المحكمة العليا، هذا وتسدد الديون حسب الترتيب التالي دون الله تعالى ودون العباد.<sup>(2)</sup>

**1- ديون الله تعالى:** هي حقوق الله تعالى كدين الزكاة وغير ذلك، كما يرى الأحناف تسقط بالموت ويرون أن هذه الدون تؤد من التركة إذا أوصى الميت بأدائها قبل الموت وتكون في الثلث الباقي من التركة بعد الديون بدون توقف على إجازة أحد، أما إذا كانت تزيد عن ثلث التركة لا تؤدي غلا بإجازة الورثة ويرى جمهور الفقهاء أن دون الله تعالى لا تسقط بموت من وجبت عليه، وإنما تتعلق بالتركة ويجب أدائها منها قبل تنفيذ وصاية للعباد، وهذا الرأي سديد لأن الزكاة حق الله تعالى وفيها حق الفقراء والقول مثلا بإسقاطها إضاعة عليهم وهم ف أشد الحاجة إليه.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - سورة النساء، الآية: 11.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص: 81.

<sup>3</sup> - أحمد محمد شحاتة، الوجيز في المواريث والوصاية، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى، الاسكندرية، مصر، سنة 2010، ص: 37.

**2- ديون العباد:** يقصد بديون العباد الديون التي شغلت بها ذمة المالك في حياته قبل الغير، وتشغل ذمة المالك بالدين الثابتة ويطلق عليها بحقوق الأدائين لتمييزها عن ديون الله تعالى، وهي تلك الديون لها مطالب من العباد، فهذه الديون وإن كانت في حياة المدين تتعلق ذمته إلا أنها بعد وفاته تتعلق بتركته، ومن أمثلة ديون العباد قرر من لم يف بها حال حياته، أنها سلع وخدمات اشتراها ولم يدفع لصاحبها أجورا لعماله لم يسدها، فإن مات قبل الوفاء بهذه الديون المختلفة، فهؤلاء الدائنين المطالبة بها وتستوفي من التركة والأصل في هذه الديون أنها تتعلق بذمة المدين حال حاته إلا أنها بعد وفاته تتعلق بتركته وهي نوعين:

**أ- الديون العينية:** هي التي تتعلق بأعيان الأموال قبل وفاة المدين كدين المرتهن فإنه أحق بالعين المرهونة وكحق الزوجة في المهر الذي سمي لها ولم تقبضه في حياة زوجها فإنها أولا بدينها من غيرها، وحكم هذه الديون أنها تقدم في السداد على كاف الديون (بعد تجهز الميت ومن تلزمه نفقته).<sup>(1)</sup>

**ب- الديون العادية:** يطلق على الديون العادية تسمية الديون المطلقة أو الديون المرسلة ويقصد بها المسمى شخصا أو مرسله، وهذا الدين تعلق بذمة الميت وهو ح يضاف إلى هذا أن الدين العادية تتعلق بذمة الشخص وليس بعين محددة كما هو الحال في الديون العادية العينية ومثالها القرض والجرة وغيرها.

### ثانيا- تعريف التركة في قانون الأسرة الجزائري:

لم يتعرض قانون الأسرة الجزائري لمفهوم التركة، مما يوجب الرجوع إلى الشريعة الإسلامية، عملا بنص المادة 222 من ق، إ، ج<sup>(2)</sup>، وبين القانون المدني الجزائري في المادة 774 التي تنص بأنه: "تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية

<sup>1</sup> - أحمد محمد شحاتة، المرجع السابق، ص: 38.

<sup>2</sup> - تنص المادة 222 أنه: "كل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية، قانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 جريدة رسمية رقم 24 صادرة في 12 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 12/07/1986، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 الصادر في 18 مرم 1426 الموافق لـ 27/02/2005، جريدة رسمية 25 ربيع الأول 1426 هـ الموافق لـ 04 ماي 2005، جريدة رسمية رقم 43 الصادرة بتاريخ 22 جوان 2005."

على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة<sup>(1)</sup> والمراد بالأموال ما بينته المادة 682 ق.م. ج<sup>(2)</sup>، ويقرر القانون المدني بأن المال هو الحق ذو القيمة النقدية، سواء كان حقا غنيا أو شخصا أو كان منه الحقوق المالية الأدبية والفنية والصناعية<sup>(3)</sup>.

فبمفهوم المادتين فكل مال ينتقل للورثة، أما ما هو ليس بمال فلا يغير تركة ولا يورث.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثالث: مشتملات التركة (عقارية/ منقولة)

يدخل في التركة باتفاق الفقهاء، العناصر الآتية:

#### أولاً- العقارات:

وتشمل كل من العقارات المبنية أو بالتخصيص أو غير المبنية، الأرض أي العقار الأصل الذي أوجده الله تعالى ويشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو البناء أو صحراء جرداء في الريف أو المدن، كما تشمل سطح الأرض وطبقتها التي جزء منها، أما الكنوز وما في جوف جزء منها، وإنما هي مخبأة فيها فقط وكذلك العقارات بالطبيعة كالطائرات والسفن...إلخ.<sup>(5)</sup>

#### ثانياً- المنقولات:

والتي تتمثل في كل من الأصول التجارية، الأسهم والسندات، الودائع لدى البنك، الأثاث، السيارات، الحيوانات...إلخ، بغض النظر إن كانت مثلية أو معينة بالنوع.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58 الموافق لـ 1975/09/26 هـ المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> - تنص المادة 682 ق.م. ج على أنه كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلا للحقوق المالية والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها... وهذا ما قضت به المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 30072، 1983/02/16 المجلة القضائية 1989 عدد 2، ص: 37. العربي، مرجع سابق، هامش رقم 1، ص: 81.

<sup>3</sup> - عبد العزيز، أحكام التركات وقواعد القرائض والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2009م، ص: 30.

<sup>4</sup> - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص: 52.

<sup>5</sup> - قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2013، ص: 10.

والتي لها مثيل في السوق كقمح، عدس، أرز... الخ، أو قيمة أو المعينة بالذات ولا يوجد لها مثيل كالسيارة القديمة ذات أوصاف خاصة بها أو آلة من نوع معين.<sup>(1)</sup>

هذه الأموال العقارية والمنقولة أو غيرها، تدخل في تكوين التركة، بل وتمثل أهم عناصرها، يستوي في ذلك إن كانت ملكية المتوفي حال حياته، أو كانت في يد نائب عنه نحو: المستأجر، المستعير، المودع لديه أو الوكيل، بل لو كانت في يد غاصب أو سارق.<sup>(2)</sup>

التركة هو ما يدخل في ممتلكات الإنسان بعد وفاته وهي الركن الأهم في الميراث وذلك كل ما كان ينصب الشخص الشبكة قبل موته ووقع في الشبكة صيد بعد مماته، فملكية الصيد تدخل في العناصر المكونة للتركة.

وكذا يلحق المورث من تبعات بعد موته بسبب كان في حياته، كما لو حفز الشخص حفرة ووقع فيها الإنسان أو حيوان، فالضمان أو الدية في حال وفات الشخص بسبب سقوطه في تلك الحفرة تكون من تركة المورث.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثاني: استحقاق التركة

التركة هي كل ما يخلفه الميت من الأموال والحقوق الثابتة مطلقا، في حين أن لا يدخل فيه كل ما ليس لها حق في التركة التي يخلفه الميت وذلك هناك أنواع يستحق التركة وهناك أنواع غير المستحقين للتركة:

### الفرع الأول: أصناف المستحقين للتركة

التركة هو كل ما يتركه الميت من مال أو حق مالي أو منفعة الاستحقاق والتركة وهي أربعة أنواع:

<sup>1</sup> - محمد فريدة (زواوي)، المدخل للعلوم القانونية ونظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، دط، 2000، ص: 131.

<sup>2</sup> - مسعود الهلال، المرجع السابق، ص: 29.

<sup>3</sup> - عبد اللطيف دريان، المرجع السابق، ص: 93.

## أولاً- أصحاب الفروض:

وهم كل من كان له سهم مقدّر في كتاب الله - تعالى - أو في سنة رسوله - عليه الصلاة والسلام - أو بالإجماع، ويبدأ بهم، لقوله - عليه الصلاة والسلام -: "ألحقوا الفرائض بأهلها، فما بقي فهو لأولى رجل ذكر"<sup>(1)</sup>، وهم اثنا عشر نفرًا: أربعة من الرجال وثمان من النساء أما الرجال فالأب والجد والأخ للأم والزوج وأما النساء فالأم، والجدّة والبنت بنت الابن والأخت الأب وأم أو الأب أو الأم والزوجة.

## ثانياً - العصبية النسبية:

وهم قرابة الرجل من جهة أبيه ولا تتوسط بينهم وبين الميت أنثى، كالابن، وابن الابن، والأب، العم، والأخت مع البنت وهم ثلاثة، عصبية بنفسه، وعصبية بغيره، وعصبية مع غيره، (والعصبية بنفسه ذكر)، فإن الأنثى لا تكون عصبية بنفسها بل لغيرها أو مع غيرها.

## ثالثاً - العصبية السببية:

وهم المعتقد ذكرًا كان أو أنثى، وعصبته المتعصبون بأنفسهم، وهم أقرباء المعتقد الذكور، فلو أن رجلاً أعتق عبداً ومات هذا العبد دون أن يكون له قريب وارث، فوارثه مولاة.

## رابعاً - ذوو الأرحام:

وهم من لا فرض لهم في كتاب الله ولا هم عصبية، وهم بالجملة بنو البنات، وبنات الأخوات، وبنات الأعمام، والعم أخو الأب للأم فقط، وبنو الإخوة للأم، والعمات، والخالات، والأخوال.

## الفرع الثاني: أصناف غير المستحقين

إن الذي يستحق أن يأخذ من التركة دون أن يكون وارثًا عن أصناف منهم:

<sup>1</sup> - صالح خالد الشقيران، استحقاق غير الوارث من الميراث، تحت منشور لمجلة البحوث والدراسات، العدد 16، السنة 2013، ص: 24.

1- أولى القربى من غير الورثة.

2- اليتامى والمساكين والفقراء والمحتاجون الحاضرين لقسمة التركة، ولا يعطى مثلهم من غير الحاضرين.<sup>(1)</sup>

3- الجيران من الفقراء.

ويشترط لإعطاء هذه الأصناف حضورهم لقسمة التركة، ولا يعطى مثلهم من غير الحاضرين، والعلة في ذلك أن نفس الحاضر تتوق إلى ما لا تتوق إليه نفس الغائب عن القسمة.

---

<sup>1</sup> - صالح خالد الشقيرات، استحقاق غير الوارث من الميراث، المجلة البحوث والدراسات، العدد 16 لسنة 2013، ص: 32.

## المبحث الثاني: شروط اعتبار التركة الشاغرة

تطبيقا لأحكام المادة 773 من القانون المدني تعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك بما فيها أموال الأشخاص المفقودين والغائبين وهذا من خلال نص المادة ومن المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية. في الاموال التي ليس لها مالك وأموال المفقودين والغائبين تكون خاصة في العقارات المملوكة للمعمرين الذين غادرو الجزائر بعد الاستقلال وايضا أراضي الجزائريين الذين كانوا ضد ثورة تحرير، لأنها الدولة لا يمكن أن تكتب هذا الملك إلا بإتباع إجراءات فرضها القانون<sup>(1)</sup> لهذا سوف نعتمد هذا التقسيم:

المطلب الأول: التركات التي ليس لها مالك أو وارث.

المطلب الثاني: أملاك الأشخاص الغائبين والمفقودين.

## المطلب الأول: التركات التي ليس لها مالك

نكون هنا أمام مجال العقارات ومنقولات في هذه الحالة، لهذا أقر المشرع الجزائري في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليست بها مالك أو وارث وذلك وفق المواد التالية 48- 51- 52 من قانون الأملاك الوطنية. وكذا المواد 88 - 89 - 90 - 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي حدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة للدولة<sup>(2)</sup> "وبالرجوع إلى مفهوم المادة 62 من القانون 16/84 نرى أن المادة تحدثت عن حالة وجود تركة دون ورثة بحيث أنه إذا توفي شخص دون معرفة ورثة أو عدم وجودهم أصلا، تعتبر التركة شاغرة وبالتالي ترث الدولة هذه التركة من خلال هذه المادة يفهم أن وجود تركة دون ورثة قرينة الاعتبار شاغرا.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - مجلة الحضارة الاسلامية العدد 29 رمضان 1437 هـ جوان 2016 م ص: 816 .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة الطبعة السابعة، دار هومة الجزائر، 2009، ص: 66

<sup>3</sup> - القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية. لجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 يوليو 1984، الصفحة 1006 الملغى سنة 1990 بالقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 52. مؤرخة في 1990/12/02، ص: 1661.



## الفرع الأول: مفهوم التركة الشاغرة

ويقصد بها التركات التي لا وراث لها ما تضمنته المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية بأنه " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وراثا يحق لدولة المطالبة به ..."

وطبقا لنص المادة 733 من القانون المدني أنها تعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة والتي لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون أو الذين تهمل تركاتهم .

حيث يتم الكشف شغور الملكية العقارية بمناسبة المسح العقاري الذي تتجزه إدارة المسح أو عند قيام نزاع امام القضاء بين مالكين على الشيوع، أو الشركاء في الملكية العقارية وهما الحالتين الشائعتين تقريبا، أو انشاء مباشرة رجال الضبطية القضائية لمهامهم المختلفة.<sup>(1)</sup>

ولإثبات الشغور يجب توفر شرطين:

أولاً- أن تكون هذه الأملاك قد حولت ملكيتها إلى شخص آخر.

ثانياً- أن يكون المالك الأصلي قد توفي او غاب دون ترك ممثل عنه.<sup>(2)</sup>

## الفرع الثاني: التحقق من شغور الملك

لإثبات عدم وجود أي مالك وراث شرعي نكون أمام المادة 51 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الاملاك الوطنية حيث أنه قبل الإعلان شغور التركة يوجب على الدولة المطالبة بواسطة أجهزة معترف بها قانونا

<sup>1</sup> - المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيرها ويحدد كفيات ذلك الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 24 نوفمبر 1991، الصفحة 2312. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08 ديسمبر 1993 .

الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 12 ديسمبر 1993، الصفحة 18.

المغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكفيات إدارة وتسير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. الجريدة الرسمية العدد 69 . مؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص: 14.

2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 1983، ص: 116.

أمام الهيئات القضائية المختلفة نوعيا ومحليا بحكم يصرح بانعدام المالك الوارث ويكون ذلك باتباع الإجراءات وهذا ما جاء به قرار مجلس الدولة رقم 004396 بنصه على: "وجود قيام الدولة بإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 30/90 لا ادماج العقار ضمن املاك الدولة مباشرة عملا بالأمر رقم 102/66" وتكمن هذه الاجراءات في ما يلي:

أولاً- وهو التحقيق الذي تباشره مديرية املاك الدولة بمجرد أخطارها من طرف الواليس طبقا لنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 454 ممن المادتين 51 - 52 من قانون الاملاك الوطنية وذلك بالقيام بإجراء تحقيق اولى حول طبيعة هذه الملكية وأصلها والتكفل بإجراءات حفظها مؤقتا، غير أنه نص المادتين لم يأتي بكل ما يجدر معرفته من اجراءات التي ينبغي على الدولة ان تتبعها، لتحدد القانون وطبيعة وكيفية اعمال البحث والتحري التي تقوم الإدارة بها مما يترك الباب واسعا أمامها<sup>(1)</sup> وهذا ما يفسح المجال لتعسف وتجاوز السلطة والقانون وذلك بسبب الفراغ في الإجراءات لعدم علم اصحاب الحقوق بما جاء ضدهم من طرف الدولة ولذلك يجب وينبغي منح أجل حتى يتمكن ذو الحقوق من الاعتراض إن كان له محل<sup>(2)</sup>. لكن غالبا ما تستمر إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة فلان...بلوح المفردات الرسمية للإدارات العمومية ذات الاستقطاب الواسع للجمهور، ونشرها في الجرائد الرسمية اليومية.<sup>(3)</sup>

وحسب المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، وبموجب المادة 51 من القانون رقم 30/90 بعد إعلام الوالي عن ملك بدون صاحب، يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة ويطلب منها القيام بتقرير مفصل عن إجراءات البحث والتحري المنجز ويقوم بعمل نسخة من سندات ملكية العقار المستخرجة من

<sup>1</sup> - شرقي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

<sup>2</sup> - يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة لدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 57.

<sup>3</sup> - حمدي باشا زروقي ليلي، المنازعات العقارية سنة 2006، مرجع سابق، ص: 244 .

المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار ونسخة من الإعلان المنشور في الجرائد اليومية الرسمية والمعلق بالإدارات العمومية المؤشر عليه بذلك ليتولى الوالي بعد ذلك باعتبارها ممثلا لدولة<sup>(1)</sup> رفع دعوى قضائية للمطالبة بخلافة الدولة مالك العقار الشاغر<sup>(2)</sup>. فيطلب الوالي من المدير إدارة التكفل بالمال محل الشغور مؤقتا عند طلب التحقيق ويكون من اختصاص المفتشيات الفرعية التابعة للمديرية تحت الوصاية المباشرة من المدير .

**ثانيا-** بعد اتصال والي الولاية بملف الإجراءات المتضمن عدم الاعتراض على شغور الملكية العقارية مبدئيا وانتهاء عملية التحقيق والبحث والتحري بنتيجة إيجابية وجب على الوالي التصريح بانعدام المالك أو الوارث أمام الجهة القضائية المختصة وفق المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91.<sup>(3)</sup>

وكذلك الترخيص لإدارة املاك الدولة بالولاية بإعداد الجرد وللتسيير المؤقت للعقار وممارسة كل الحقوق ولدعاوي المرتبطة بها، وتحديد الآجال الممنوح للوالي لطلب إعلان حالة الشغور ونشر الحكم المتضمن ذلك في يسعى من النيابة العامة.<sup>(4)</sup>

ويكون بموجب عريضة يطالب فيها ما يلي:

- الترخيص لا دارة املاك الدولة بجرد الممتلكات التي تضمنها التركة .
- الترخيص لدولة لتسيير ادارة املاك التركة.
- تحديد الآجال الممنوح للوالي لطلب اعلان الشغور
- نشر النيابة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة.<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup> - المادة 111 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج. ر . عدد 30 سنة 1976 المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 .

<sup>2</sup> - المادة 89 من نص المرسوم التنفيذي رقم 454/91 .

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 مرجع سابق .

<sup>4</sup> - مذكرة الاملاك الشاغرة في التشريع الجزائري لنيل شهادة الماستر 2016 / 2017 جامعة ادرا، ص: 33.

<sup>5</sup> - شرقي حسان، مرجع سابق.

وهذا طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والادارية<sup>(1)</sup> عندها يقاوم القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار، باتخاذ إجراء أو أكثر من إجراءات التحقيق في مدى استحقاق الدولة ملكية العقار أو المتدخلين في الخصومة ان حدث ذلك، سواء كانوا ورثة للمالك السابق أو أصحاب حق عيني عقاري تبقي كالرهن الرسمي<sup>(2)</sup> أو الرهن الحيازي على العقار<sup>(3)</sup>، أو حق التخصيص على العقار<sup>(4)</sup> أو حق الامتياز.<sup>(5)</sup>

وفي حالة ثبوت عدم يصدر حكما بانعدام المالك وورثته، ثم يتم تعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها وسيلة ضرورية لحفظ الحقوق لذوي الشأن طبقا لمادة 603 و 604 من القانون المدني بحيث المادة 603 نصت "يجوز للقاضي ان يأمر بالحراسة".

- في الأموال المشار إليها في المادة 6021 اذا لم ينفق ذو الشأن على الحراسة.

- إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من يعاد المال تحت يد حائزه.

إذا يترتب على الحكم النهائي بانعدام الوارث وضع الشركة وإيداع العقار تحت يد الدولة حيث أنها تتم حراسته القضائية عليه والمحافظة عليه حسب المادة 607 من القانون المدني<sup>(6)</sup> ويكون منطوق الحكم كآتي: "التصريح بشغور الشركة الشركة... المتمثلة في العقار...الكائن...البالغ مساحته...الذي يحدده...بعد تقدم ورثة للمطالبة به والسماح الإدارة الاملاك الوطنية لولاية...بتسييرها في انتظار

<sup>1</sup> - مذكرة النظام القانوني للأموال القارية الشاغرة مرجع سابق، ص: 33.

<sup>2</sup> - المادة 882 من القانون المدني.

<sup>3</sup> - المادة 966 من القانون المدني.

<sup>4</sup> - المادة 940 من القانون المدني.

<sup>5</sup> - المادة 982 من القانون المدني.

<sup>6</sup> - تنص المادة 607 من نص الأمر: "يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهود حراستها، وإدارتها هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجال المعتاد".

ادماجها في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة إذا لم يتقدم الورثة للمطالبة بها في الآجال القانونية لتقديم الحقوق الميراثية<sup>(1)</sup>.

- كما يدون تعيين الشركة والمداخل التي أدرتها وكذلك المصاريف التي تطلبته.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: الاعلان عن الشغور وتسليم الشركة

يترتب على الحكم التصريحي بانعدام الوارث تطبيق نظام الحراسة القضائية وبعد البلوغ الآجال المحدد في الحكم القضائي الذي يصرح بانعدام الوارث النهائية، أوجب القانون على الوالي بإيداع عريضة جديدة أخرى يذكر فيها الحكم القاضي بانعدام الوارث والوقائع المتعلقة به، ويطلب بإصدار حكم إعلان حالة الشغور وتسليم الشركة للدولة (إدارة أملاك الدولة) طبقا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 11/23 / 1991 .<sup>(3)</sup>

وحسب المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية أن تسليم التركة للدولة لا يقصد به نقل المكية وإنما يكون التسليم الحيازة، وهو ما أكدته المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية حيث ربطت هذا الإجراء بضرورة مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني بحيث أن انتقال الملكية في الحالة مرهون بانقضاء آجال التقادم المنصوص في هذه المواد.<sup>(4)</sup>

كما يرى البعض ان الربط غير متساع، ذلك ان انتقال الملكية في هذه الحالة غير مؤسسة على الجنازة ولا بالتقادم المكسب انما هي مؤسسة على الحكم القضائي المعلن عن حالة الشغور، وبمجرد ما يصير حكما نهائيا يجب شهرة في المحافظة العقارية لتصبح الدولة مالكة لمحتويات الشركة ملكية بذاتها وانما تحتاج الى نص قانوني يثبت لها تلك الصفة كما هو الحال عليه بالنسبة للحكم القاضي

<sup>1</sup> - المادة 829 من الامر 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26/09/1975 يتضمن القانون المدني عدد 78 الصادر في 20/09/1975 معدل والمتمم.

<sup>2</sup> - يحيوي اعمر، منازعات، أملاك الدولة، طبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 66-67 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

<sup>4</sup> - المواد من 827 الى 829 من الامر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني .

يجب الشفعة أو الحكم المتعلق برسو المزداد<sup>(1)</sup> وهنا تجدر الإشارة إلى أنه في الفترة الموالية للاستقلال مباشرة .

تمت عمليتي التصريح بشغور الملكية العقارية في حالة انعدام المالك أو الوارث وإدراجها ضمن الأملاك الوطنية بموجب أعمال إدارية فقط دون تدخل القضاء وهو ما اتجهت إليه المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 97/ 454 في فقرتها الثالثة والرابعة بحيث تنص على أنه: "... بعد انقضاء الآجال المقرر قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يصرح القاضي بالشغور، وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة. "وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة".<sup>(2)</sup>

حيث أنه هذه الفقرتين إثباتا للحكم المصريح بشغور، التركة حقه السند الرسمي الناقل للملكية إذ تجدر الملاحظة في هذا المجال أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن، الديون ثابتة في ذمة المتوفي والوصية.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثاني: أملاك المفقودين أو الغائبين

إن حياة الإنسان تبدأ بولادته حيا أو تنتهي بوفاته<sup>(4)</sup> لتنتقل لقوة القانون...المالية بما فيها ملكية للعقارية إلى ورثته في شكل تركة سواء كانت موته بحقيقة ثابتة بسجلات الحالة المدنية<sup>(5)</sup> أو باعتباره ميتا بحكم قضائي<sup>(6)</sup> وهو ما

<sup>1</sup> - شرفي حسان، مرجع سابق، ص: 127-128

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة أملاك الدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 180 من قانون 84/ 11 المؤرخ في 09/06/1984. المتضمن قانون الأسرة الجزائرية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 25 و26 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج . ر . عدد 78 سنة 1975 . المعدل بالقانون 10/05

<sup>5</sup> - المادة 26 من الامر 70/20 المؤرخ في 19/02/1970 المتعلق بالحالة المدنية المعدل والمتمم بالقانون 14- 08

<sup>6</sup> - المادة 127 من القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 09-07-1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم والمتمم بالأمر رقم 05/02

يستخدم عليه بالموت الحكمي أو الاعتباري الذي يحقق بسبب غياب الشخص<sup>(1)</sup> أو فقدانه.<sup>(2)</sup>

### الفرع الأول: أملاك المفقودين

**تعريف المفقود:** حسب المادة 109 من قانون الأسرة نصت على ما يلي "هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقوداً إلا بحكم".<sup>(3)</sup>

ومن نستخلص من تحليل المادة عن المفقود هو الشخص الذي لا تعرف حياته من مماته أي أنه هو ذلك الشخص الذي انقطعت أخباره فلا يستطيع الجزم بما إذا كان حياً أو ميتاً ومن ذلك يظهر أن مناط الفقد هو الجهل.

### الفرع الثاني: أملاك الغائبين

**تعريف الغائبين:** هو الذي منعه الظروف القاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود.<sup>(4)</sup>

- لهذا المشرع لم يميز بين الغائب والمفقود بأنه شخص غائب مجهل مكانه ولا يعرف أن كان حياً أو ميتاً فكل شخص اختفى عن الأنظار وغادر مقره وأهله سواء بإرادته أو رغماً عنه ولم يعلم اتجاهه.

<sup>1</sup> - تنص المادة 110 من قانون الأسرة على أن: "الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل الإقامة أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب حيلته في ضرر الغير يعتبر كالمفقود".

<sup>2</sup> - المادة 109 من قانون الأسرة على أن "المفقود هو الشخص الغائب لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقود إلا بحكم".

<sup>3</sup> - المادة 1098 من قانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة ج. ر. ع. د. ش. عدد 24 صادر في 12/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ج. ر. ج. ح. د. ش. عدد 15 صادرة في 27/05/2005، ص: 916 .

<sup>4</sup> - باديس ديابي قانون الأسرة على ضوء الممارسة القضائية، د. ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص: 91.

ومقصده ومستقره وأصبح حالة في علم الغيب فلم يتبين أمر حياته عن مماته يعتبر مفقودا في نظر القانون الجزائري الذي حصر شروط الحكم بالفقدان وأضاف شرط استصدار حكم يقضي بالفقدان لاعتباره كذلك. (1)

- بينما يتعلق الغياب في نص المادة 110 من قانون الأسرة "الغائب الذي منفه الظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بثقة أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود". (2)

والأسباب المتعلقة بالإرث يمكن للدولة ممثلة بالوزير المكلف بالمالية أن يرفع إلى القضاء دعوتين: دعوة طلب بالفقدان ودعوة أخرى الاستصدار حكم بموت المفقود تطبيقا لحكم المادة 110 من قانون الأسرة (3) وأيضا جاء في المادة 92 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1995/11/23 .

#### أولا- دعوى طلب الحكم بالفقدان:

يكون الإجراء الأول برفع دعوى طلب الحكم بالفقدان ويجب التأكد من المصلحة المعنية من إمكانية الحصول على شركة المفقود وهذا كل لتقادي دخول في صراع أو منازعات لا شأن لها وهي في غنى عنها، فإذا كان الإرث أملاك دولة المفقود ينبغي على الدولة ممثلة من التحقق الوالي إيداع عريضة لدى كتابة الضبط الجهة القضائية المختصة متضمنة ما يلي:

- تحديد هوية المفقود أو الغائب مع بيان تحقق الشروط المحددة في المادتين 109 و111 من قانون الأسرة.

- حصر ذمته المالية.

- طلب الحكم بالفقد وتعين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 11 من قانون الأسرة - تحديد المدة التي يتم بانقضائها حيث يكمن للوالي رفع دعوى طلب الحكم يموت المفقود.

<sup>1</sup> قياس فاصلة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة مدرسة العليا القضاء الدفعة الرابعة عشر، 2006، ص:

<sup>2</sup> القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/06 المتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> قياس فاطمة، مرجع سابق، ص: 07.



- نشر الحكم.

- عندما يتم الحكم النهائي لصالح الدولة تقوم الدولة بتسيير اموال المفقود في حدود ما جاء في حكم القضائي.<sup>(1)</sup>

وعليه يتم إرجاع إدارة أملاك الدولة أن تدير أموال المفقودين على أنها هي المسؤولة قانونا عن كل إهمال ويتم إرجاع إلى القاضي الترخيص لها بإجراء التصرفات الواردة في المادة 88 عن قانون الأسرة وذلك في حدود لا تعارض اختصاص العادي، لهذا التصرفات ناقلة للملكية الخاصة بالعقارات والمنقولات ذات اهمية كبيرة وخاصة وكما يجب ان يأذن القاضي عند الاستئجار لعقار لمدة أكثر من ثلاث سنوات ويكون البيع العقارات بالمزاد العلني لأن البيع المنقولات من قبل إدارة أملاك الدولة يكون في المزاد العلني كأصل عام.<sup>(2)</sup>

**ثانيا- دعوى طلب الحكم بموت المفقود:**

يستمر البحث والتحري عن المفقود بعد صدور الحكم بالفقدان إلى حين مرور مدة من زمن من فقدانه فإن لم يتم ظهور المحكوم عليه بمفقود فترفع عليه دعوى طلب الحكم بموته فترفع هذه الدعوة في الآجال يتم تحديدها من طرف القاضي في حكم الفقد.

ويجب مباشرة في هذا الإجراء فورا انقضاء المدة المحددة على حكم الفقد وهي المدة المحددة بناء على المادة 113 من قانون الأسرة بأربع سنوات في حالة الحرب والحالات الاستثنائية أما في الحالة العادية الأخرى يكون السلم والأمن فبعد انقضاء المدة الزمنية المحددة من طرف القاضي والمضاف لها إلا أربع سنوات.<sup>(3)</sup>

وبعدها يجب من تاريخ نشر الحكم بالفقد وتصبح الأملاك ملك الدولة ويتم نزع قيمة الديون وفق المادة 180 من قانون الأسرة.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - يحياوي عمر، منازعات أملاك الدولة، طبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 72-73.

<sup>2</sup> - يحياوي عمر، مرجع سابق، ص: 73-74.

<sup>3</sup> - القانون 11/84 متضمن قانون الأسرة المؤرخ في 09/06/1984 ورمضان 1404.

<sup>4</sup> - المادة 180 القانون 11/84.

الفصل الثاني:  
أيلولة الأملاك الشاغرة

## الفصل الثاني:

### أيلولة الأموال للتركة الشاغرة

الأموال والتركات الشاغرة في الدولة الحديثة تدخل لمعالجة هذا الوضع، وذلك يحدث فوضى والنزاع بين الأفراد في حالة ترك الممتلكات دون صاحب أو حام لهذه التركة، ولذا نجد أن المشرع قام بترسانة النصوص القانونية، غير أنه لا يمكن الحديث قبل صدور القانون المدني ومن بعده التشريعات الخاصة بالأملاك الوطنية عن نظام حقيقي للأملاك والتركات الشاغرة وذلك قيان بإجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة، والسبك والطرق التي تنتهج في سبيل تحقيق ذلك، من إجراء للتقادم والحيازة والترقيم النهائي باسم الدولة عند امسح، وإجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة وذلك عن طريق بيعها وفقا لإجراءات المزاد العلني.

#### المبحث الأول: إجراءات إدراج الأموال والتركات الشاغرة في ملكية الدولة

اعتنت بها الأقوال السماوية والتشريعات الوضعية بالملكية الخاصة، فأقرتها الدول في دساتيرها وقامت بترتيبها لكيفية طرق اكتسابها وانتقالها من يد إلى أخرى، وجرمت على اعتداء عليها، وخولت لصاحبها حق الدفاع عنها وعدم التخلي عنها: ويجب للدولة الاحتفاظ بها خاصة على المصالح العامة للأفراد والجماعات المحلية ويكلفها ذلك من أعباء مالية وإدارية، ويختم عليها بعض الممتلكات الخاصة إلى مملكتها في الحالات التي ينعدم فيها أصحابها أو يجهل ملاكها أو يتخلون عنها.

وهذا المبحث نقوم بالتطرق إلى إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة وهذه تكون بصفة عامة بداية بالتقادم والحيازة كأقدم وأكثر الطرق استعمالا مع التفريق بين المنقولات والعقارات، وينعرج إجراءات الإدراج الخاصة بالتركات الشاغرة، لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.

المطلب الثاني: إجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.

## المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة

حسب تبيان على مواضيع سابقا أن وضع الأموال الشاغرة يجب على الدولة التدخل في معالجتها والمحافظة عليها، تمهيدا لإدراجها في ملكية الدولة في حالة عدم المطالبة بها، وفي هذا المطلب نقوم بتمكين الدولة في إدراج الأموال الشاغرة في ملكيتها، وذلك وفق الفروع الآتية:

### الفرع الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة عن طريق التقادم

تعتبر الحيازة من أهم الطرق التي يكتسب بها أفراد الملكية، إذ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لها تركا ذلك الفقه، واكتفى بتنظيم طريقة اكتسابها وكيفية انتقالها وأسباب زوالها وصور حمايتها، وقد عرفها بعض الفقهاء على أنها السيطرة التي تجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية والقانونية، على شيء تجوز خيارته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه، سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له.<sup>(1)</sup>

ويشترط في الحيازة حتى ترتب آثارها القانونية أن تكون مستمرة غير منقطعة، عائدة غير متنازع فيها، علنية ظاهرة، وليست مستوية بلبس.

وتختلف الحيازة عن التقادم من حيث الأحكام والآثار القانونية، رغم أنهما قد يظهران على أساس أنهما نظام واحد، فالحيازة واقعة مادية، تتمثل في السيطرة على الشيء أو وضع اليد عليه، وترتب آثارا قانونية، وقد تكون مصدرا للحق، في حين أن التقادم هو عبارة عن نظام قانوني يؤدي إلى اكتساب الحقوق بمرور المادة القانونية.<sup>(2)</sup>

### أولا- إدراج المنقولات الشاغرة عن طريق الحيازة والتقادم:

إن التطبيق الحيازة في المنقول يختلف عنه في العقار، ذلك أن القاعدة العامة هي أن الحيازة سند الملكية بالنسبة للمنقول، هذا ما يجعل التمييز بين مفهومي الحيازة والملكية في المنقول لا يختلط أحيانا، رغم اختلاف الموجود بينهما،

<sup>1</sup> - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية، رقم 90-

30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص: 81.

<sup>2</sup> - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص: 81.

حيث أن هذه القاعدة إنما اقتضتها سرعة التعامل وتسهيل المعاملات، فإذا كان عن المشتري مثلاً أن يتأكد من ملكية البائع للمنقول فإن هذا يؤدي إلى شلل في المعاملات<sup>(1)</sup>، حيث يختلف الأمر بالنسبة للمنقولات المعنوية، وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

**بالنسبة للمنقولات المعنوية:** لا شك أن طابعها المعنوي يفرض التعامل معها خارج دائرة القاعدة العامة: الحيازة في المنقول سند الملكية، لذلك أفردتها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية بنظام خاص، حيث نصت المادة 49 من القانون 90-30 على أربع حالات تؤول فيها ملكية هذه المنقولات المعنوية إلى الدولة مباشرة فوات مدة التقادم.<sup>(2)</sup>

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

2- المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم، جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالاً في شكل ودائع أو حساب جاري، إذ لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة، أو لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشر سنة.

3- السندات المودعة، وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع، أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشر (15) سنة.

غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الواردة ذكرها في المادة 31 من القانون.

<sup>1</sup> - حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في العقار الجزائري، مذكرة لنسل شهادة الماجستير في القانون، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص: 45.

<sup>2</sup> - كنانة محمد، المرجع السابق، ص: 337.

باستقراء نص المادة 49 يتبين أن هناك أنواعا من التقادم تسري أحكامها على المنقولات المذكورة أعلاه، وذلك على التفضيل الآتي:

- يسري التقادم الخماسي على مبلغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة، ويسمى بالتقادم الخماسي لأن مدته خمس سنوات، وهو عادة يسري على الحقوق الدورية المتجددة، وفق ما نصت عليه المادة 309 من قانون المدني<sup>(1)</sup> يتقادم بحمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المبان، الديون المتأخرة، المرتبات والأجور، والمعاشات.

- يسري التقادم الاصطلاحي أو الاتفاقية أيضا على الأسهم وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم الأخرى التابعة للجماعات نفسها، كما يسري هذا النوع في حال عدم الاتفاق التقادم الوارد في القانون العام، وذلك بعد مضي 15 سنة، حث نصت المادة 827 من القانون المدني<sup>(2)</sup> «من جاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكه أو خاصا به، صار ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته 15 سنة بدون انقطاع، كما سري التقادم بخمس عشر سنة على المبالغ النقدية والسندات المودعة في البنوك والمؤسسات الأخرى (البريد، المؤسسات المالية...) غذا لم تجرأ به عملية على هذه الأرصدة (الدفع، السحب...) ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق، غير أن هذا التقادم لا تسري على الحالات التي عدتها المادة 316 من القانون المدني»<sup>(3)</sup>.

**بالنسبة للمنقولات المادية:** يعرف المنقول على أنه كل ما يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يتلف، سواء كان ذلك التحرك تحركا داخليا ذاتيا كالحیوان، او خارجيا بإرادة شخص آخر كوسائل النقل مثلا، ينطبق هذا التعريف بصفة أدق على المنقولات المادية المحسوسة والتي بحسب طابعها يمكن كقاعدة عامة تملكها عن طريق الاستيلاء من قبل من يعتبر عليها كالأموال المتركبة، حيث يشترط

<sup>1</sup> - المادة 309 من القانون 58/75، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 827 من القانون 58/75، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - المادة 316 من القانون 58/75، السابق ذكره.

لذلك توافر عنصرين فيها<sup>(1)</sup> عنصر مادي وآخر معنوي، فالعنصر المادي هو مجرد التي من حيازة الشيء، فلا يصح الاستيلاء على سيارة مركونة في موقف. فالعنصر المعنوي فيقصد به نية التخلي والترك، أي وجود نية الاستغناء عن هذه المنقولات لدى الشخص، لأن صاحبها يطالب بها أو سيطالب بها لاختفاء وضياع.

ويصدق هذا الوصف على النفايات والمهملات ومعظم الأشياء التي يتركها أصحابها<sup>(2)</sup> دون المطالبة بها، لهذا تؤول هذه الموال المتروكة للدول دون حاجة إلى شكايات وإجراءات أخرى، فإنه يصعب الخوض في هذه المسألة برأي معين، فلا يمكن تطبيق نص المادتين المادة 773 من القانون المدني والمادة 49 من ق.أ.و.إلا في إطار الحالات التي نص عليها القانون حصرا، والمتمثلة في الحطام والكسر.<sup>(3)</sup>

#### ثانيا - إدراج العقارات الشاغرة عن طريق الحيازة والتقديم:

رغم أن الحيازة والتقديم من اهم المرق التي تتكون بها أملاك الدولة العقارية، إلا أن القانون الأملاك الوطنية لم ينظم الحيازة والتقديم وكيفيات اكتساب املاك العقارية بهاتين الطريقتين، بل اكتفى فقط باعتبارهما طريقة أعمال قواعد لقانون العقارية الخاصة للدولة<sup>(4)</sup>، لذا فإنه من الواجب أعمال قواعد لقانون المدني في هذا الخصوص، ولكن السؤال المطروح حسن النية إعمال لنص المادة 828 من (ق.م.ج) تنص المادة 50 من (ق.م.ج) على أن "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون".

وبما أن حسن النية أو سوءها من صفات البشر، وأن الشخص المعنوي المتمثل في الدولة لا يمكن أن نفترض فيه حسن او سوء النية، وبالتالي فلا يمكن

<sup>1</sup> - كنارة محمد، المرجع السابق، ص: 331.

<sup>2</sup> - كنارة محمد، المرجع السابق، الصفحة نفسها.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>4</sup> - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص: 79.

تطبيق أحكام التقادم المكسب القصير المدة لصالحه رغم أن الفقرة الثانية من المادة 824 (ق.م.ج) تؤكد بانه إذا كان الحائز شخصا معنويا فغن العبرة بنية من يمثله، وهذا بسبب استحالة معرفة نية الشخص الطبيعي الممصل للشخص المعنوي بل أحيانا عدم إمكانية معرفته لشخص الطبيعي في حد ذاته، خاصة في حالة تعدد الممثلين. (1)

لذلك فإنه حتى تتم إدراج العقار ضمن أملاك الدولة يجب المرور بمجموعة من الإجراءات القانونية تتمثل في:

**1- إجراء التحقيق الإداري:** نصت المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 عقار او عندما يكون المالك مجهولا لا يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية، إذ ثبت بان العقار كان محازا من طرف أجنبي، ومنه فغن مدير أملاك الدولة يقوم بفتح تحقيق إداري لدى مختلف الإدارات ذات الصلة والمتمثلة خاصة في المحافظات العقارية.

**2- القيام بالإجراءات والقضائية:** وتتمثل هذه الإجراءات القضائية في: تطبيق نظام الدراسة القضائية: يلجا مدير الأملاك الدولة إلى طلب وضع نظام الدراسة القضائية حيز التنفيذ يأمر على ذيل عرضية يستصغر من الجهة القضائية المختصة، وذلك باسم وزير المالية، وهذا بعد مضي سنة من تاريخ الإعلان (2) (الإشهار)، والأوامر على ذيل العرائض هي قرارات تصدر من القضاء على الطلبات التي يتقدم بها ذوو الشأن في صور عرائض بقصد الحصول على إذن من القضاء بعمل أو إجراء معين، وهو من الأعمال الولائية للقاضي التي تختلف بطبيعتها عن الأحكام، فإن كان الحكم بفصل في الخصومة القائمة بين طرفين بعد إتاحة الفرصة لهما للرد على طلبات ودفع بعضهما، فإن الأمر على العريضة لا يعدو أن يكون إذن من القضاء لطالبه للقيام بعمل أو إجراء قانوني معين. (3)

<sup>1</sup> - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص: 87.

<sup>2</sup> - كناية محمد المرجع السابق، ص: 338.

<sup>3</sup> - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص: 309.



وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الدراسة القضائية في القانون المدني في المواد من 602 إلى 611، وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>(1)</sup>

### ثالثا- إعلان الشعور:

بعد مضي مدة التقادم المكتسب يقوم بمدير املاك الدولة للولاية التي تقع فيها العقارات الشاغرة بمباشرة دعوى إعلان الشغور، وعلى إثر صدور الحكم المعلن للشغور وشهره بالمحافظة العقارية يدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

وما يمكن ملاحظته أيضا في هذا الخصوص أن المشرع الجزائري، ومن خلال قانون الأملاك الوطنية سنة 2008<sup>(2)</sup>، بموجب القانون 08-14 قد أدرج في الفصل الثالث، الباب الثاني، الجزء الأول من القانون 90-30 قسما ثالثا مكررا، بعنوان الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، حيث نصت المادة 54 مكررا الجديدة على أن الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمس عشرة سنة على أقل عند تاريخ 2008/07/20 تاريخ صدور القانون 08-14 -السابق الذكر- تدرج ضمن أملاك الدولة، كما نصت المادة 54 مكرر 1 على أنه سيوضح عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية، وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم.

### الفرع الثاني: إدراج الأموال الشاغرة عن طريق الترقيم النهائي عند المسح

لم يتطرق المشرع الجزائري كعادته إلى تعريف عملية المسح العقاري، وقد تصدى لذلك الفقه، حيث عُرِفَتْ بأنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - للإشارة قانون النص الفرنسي للقانون المدني استعمل مصطلح Séquestre، بينما استعمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية مصطلح Gardiennage.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، 03 أوت 2008.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، لمرجع السابق، ص: 41.

وقد أسندت مهمة القيام بهذه العملية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية، ويحكم عمليات المسح جملة من الإجراءات والأعمال التحضيرية تتمثل في:

- إصدار قرار الإعلان عن بدء عملية المسح<sup>(1)</sup> من الوالي، ونشرة في الجريدة الرسمية وكذا الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيين، ويتم نشره قبل شهر على الأقل من بداية عملية المسح في الأماكن واللوحات المخصصة للإشهار.<sup>(2)</sup>

- إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية تتكون من:

1- يعينه رئيس المجلس القضائي.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3- ممثل مصلحة التعمير.

4- ممثل مصلحة التعمير.

5- المحافظ العقاري.

6- ممثل عن وزارة الدفاع.

7- ممثل عن وزارة الدفاع.

8- مهندس خبير عقاري.

8- موثق.

9- ممثل مصالح الضرائب المباشر.

10- المدير الولائي للمسح.

### المطلب الثاني: إجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة

تستحق الدولة التركات الشاغرة بتحقيق موت المورث حقيقة، وذلك بتوقف القلب والتنفس مدة من الزمن كافية لحدوث تغيرات في الجسم تمنع العودة إلى

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، 1976.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص: 46.

الحياة تقدر بخمس دقائق<sup>(1)</sup>، أو حكما وفق نص المادتان 109 و 110 من قانون الأسرة، وذلك في حالات الفقد والغياب<sup>(2)</sup>، إضافة إلى انعدام الوارث، غير أن توفر هذه الشروط لا يمكن أن يحولها مباشرة أو بصفة آلية إلى ملك للدولة، بل يجب حتى تؤول إلى أملاك الدولة، الخاصة أن تقوم إدارة أملاك الدولة بمجموعة من الإجراءات الإدارية للتحقق من شغور التركة، وذلك بالبحث والتحري عن الملاك أو الورثة المحتملين، بمختلف الطرف التي تراها مناسبة، حتى تتأكد من انعدامهم، ثم تباشر الجهات المختصة في إجراءات القضائية فهذه إجراءات تمر بمرحلتين قانونيتين محددتين<sup>(3)</sup>، وهذه الإجراءات نقوم بمعالجته وفق الفروع التالية:

### الفرع الأول: إثبات شغور الملك

عند ممارسة مهامهم، يجب على الدولة أن تقوم بقيام التعاون في إطار صلاحياتهم ومسؤوليتهم، وذلك يجب اطلاع على الهيئات الإدارية على بعض المسائل التي تدخل في اختصاصها، وذلك تعود في محتملات على فائدة الدولة، وفي هذا السياق وعند تحقيق الشرطة القضائية في قضية من القضايا أو بمناسبة عرض قضية على القضاء أو عند تصفية التركة، فقد ألزمت المادة 173 من المرسوم التنفيذي 427-12 وهذا يعود على الموثق بإبلاغ عند وزير المالية عند تعيين هذا الشغور: "كلما كانت الدولة معينة بتصفية تركة يجب إعلام وزير المالية باعتبار ممثلا للدولة..." وفي الأخير يجب على الموثق أن يقوم بالالتزام على التركة سواء كانت هذه التركة دون وارث أو كان لها الوارث قام باستغناء عنها وذلك بإعلام وزير المالية.

وهذا تجدر الإشارة المرسوم التنفيذي 454-91 وبموجب مادته 88 على الموثق إعلام الوالي الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة، لأن الوالي ملزم بإرسال جميع عناصر الملف إلى الوزير ليقرر ما يراه مناسبا.

<sup>1</sup> - لمين قدي وليبيض زوبير تحت إشراف الأستاذ كنان محمد السنة الجامعية 2016-2017، ص: 48.

<sup>2</sup> - شبايكي نزيهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2005، ص: 09 وما بعدها.

<sup>3</sup> - كنان محمد، المرجع السابق، ص: 335.

وذلك نقوم بالمقارنة بين نص المادتين 173 من المرسوم التنفيذي 12-84 و 427 و 88 المرسوم التنفيذي 91-454 مع الإحالة على نص المادتين 169 و 84 على التوالي، كان الوالي هو الهيئة التي على الموثق إبلاغها بحالة الشغور باعتباره ممثلاً للدولة وهذه تعود على الصفة المادة 110 من القانون الولاية<sup>(1)</sup>، وذلك باعتبار أن الوالي هو ممثلاً للدولة على مستوى الولاية، وهو مفوضا الحكومة، ويجسد صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري<sup>(2)</sup>.

أما في ظل المرسوم التنفيذي 12-427 فإن المشرع قد قلص الإجراءات، حين ألزم الموثق بإعلام الوزير مباشرة دون المرور على الوالي، وهذا على اعتبار أن الوزير المالية هو المسؤول عن إدارة أملاك الدولة<sup>(3)</sup>.

فإن وزير الداخلية تحقق الشروط المذكورة سابقا، وذلك تعود إلى إصدار الحكم عند القضاء بانعدام الوارث أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك تعود طرح السؤال المطروح كالاتي: ما هي الجهة المختصة بنظر هذه الدعوى؟

**1- الاختصاص المحلي:** يتم رفع الدعوى أمام المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها التركة الشاغرة دون غيرها، وهذا الاختصاص تعود إلى النظام العام، ولا تون التركة في مكان وكون رفع الدعوى مكان آخر فهذا لا يعقل أن تكون، لأن الاختصاص المحلي بالنسبة للإدارة يرتبط بالتقسيم الإقليمي للبلاد<sup>(4)</sup>.

**2- الاختصاص النوعي:** وهذه مسألة تطرح عند الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في الدولة تعمل نظام الازدواجية القضاء بعض الاشكالات، وهذا لأن النزاع الإداري يختلف عن النزاع العادي من حيث القواعد الإجرائية والموضوعية المتعلقة به، وكذلك من حيث القاضي الذي ينظر فيه<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 12-07، المؤرخ في 01 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص: 116.

<sup>3</sup> صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014، ص: 21.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 245.

<sup>5</sup> خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د م ج، الجزائر، 2004، ص: 303.

ولكن رغم كون هل هذه الدعوى التصريحية بالشغور التي ترفع منه من قبل الوزير المالية الذي أطلق عليه باسم الدولة، وذلك في استثناء على القاعد العامة لا تخضع للقضاء الإداري، وذلك ما يمكن استخلاصه من أحكام المادة 51 من القانون 90-30 والتي تنص على: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أما الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث، يصدر حسب الشروط الأشكال السارية على الدعاوى العقارية".

### الفرع الثاني: إعلان حالة الشغور للملك

وتعتبر هذه المرحلة وآخر مرحلة التي تقوم في المراحل القضائية لضم التركة الشاغرة إلى ملكية الدولة الخاصة<sup>(1)</sup>، وذلك تعود إلا بعد انقضاء المقررة للإدارة المؤقت للتركة وذلك تعود لدى الجهة المختصة في الإدارة الممثلة في الوزير المالية، التي أصدر الحكم التصريحي، ومرفقة بنسخة من الحكم وتطلب منها إعلان الشغور، وذلك تطبيقا لنص المادة 51 من الأملاك الوطنية "وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسي الحكم الذي يصرح انعدام الوارث، يمكن القاضي أن يعلق الشغور حسب الشروط والإشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها".

1- توجيه الطلب إلى المحكمة التي أصدرت الحكم الأول المصرح بانعدام الوارث، وبالتالي فالاختصاص يعود للقضاء العادي، وهذا على اعتبار أن هذه المحكمة قد اطلعت على الملف وفحصت الوثائق والأدلة المقدمة.

2- صدور حكم التصريح بانعدام الوارث.

3- انقضاء الآجال والمدة والإدارة التركة مؤقتا<sup>(2)</sup> بعد توفر هذه الشروط على القاضي ان يملك السلطة التقديرية في إصدار الحكم للشغور حسب نص المادة 51 التي ذكرناها من قبل هذه الفقرة، على عكس المرسوم التنفيذي 91-454 في مادته 90 فقرة 03 الذي يمنح سلطة تقدير إعلان الشغور من عدمه، بل

<sup>1</sup> - كناية محمد، المرجع السابق، ص: 336.

<sup>2</sup> - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص: 98.

ألزمه حسب ما يفهم المادة عند توفر الشروط بالإعلان "وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام التركة، يصرح القاضي بالشغور...".  
ولكن المرسوم التنفيذي 12-427 عاد وأعطى للقاضي السلطة التقديرية في نص مادته 175 فقرة 03 "...يمكن للقاضي أن يصرح الشغور..." معنى هذا ان هذه المادة هي التي تشرح لما عدم التزام المشرع بتوحيد المصطلحات في هذه النصوص القانونية، وهناك الحكم البعض والتسبب والخلط بين الحكم المصرح بانعدام الورثة والحكم المعلن للشغور<sup>(1)</sup>، أما المرسوم التنفيذي 12-427 فقد عبر عن الحكم الثاني المعلن للشغور "يمكن للقاضي ان يصرح بالشغور..."<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - كناية محمد، المرجع السابق، ص: 335.

<sup>2</sup> - المادة 175 ف3، المرسوم التنفيذي 12-427، السابق الذكر

### المبحث الثاني: بيع واسترداد الأموال والتركات الشاغرة

من قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية التي نصها المشرع حول البيع المباشر لبعض الممتلكات الشاغرة، خاصة المنقولة منها، وذلك راجع لطبيعتها ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن الدولة تتصرف في أملاكها العقارية الخاصة وفق طرق اسمها القانون 151/84 وبعد تبين أن إعادة النظر استقراء لهذه الطرق والتي وضعت في فترة التسعينات لا سيما المرسوم التنفيذي، فيها أصبح أمر أكثر من ضروري لتوفير حماية إضافية للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، والتي أصبحت عرضة للاستنزاف في ظل النصوص الحالية فوجب أن يكون البيع بالتراضي وفي حالات خاصة وذلك حسب ما جاء في نص المادتين 157/158 وذلك عندما يكون البيع خاصة لصالح المصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة، والتي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري حيث يتم الاتفاق على السعر بين هذه المصالح وأملاك الدولة، كما وجب إعطاء أهمية إضافية لعمليتي الجرد العام للأملاك الوطنية ومسح الأراضي العام. من قبل مؤسسات الدولة، كذلك ينبغي إدراج بنود أكثر حزما في البيوع التي تتم. بالتقسيم مع متابعة فعالة لدفع الأقساط في أوانها وتمكين أعوان المتابعة من استنفاد الإجراءات القانونية الخاصة بالتحصيل الإجباري في حالة ثبوت العدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية. ويتعين على الدولة الحرص على حسن التسيير والتصرف في الممتلكات التابعة لها وضمان حمايتها والمحافظة عليها فتتجلى تبيد أملاك الدولة أو منحها دون وجه حق، بإضافة الى ضرورة توفير الاعتمادات المالية الضرورية لضمان بيوع ناجحة.

#### المطلب الأول: بيع الأموال والتركات الشاغرة

وردت تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزايدة لذلك يجب أولا إيضاح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك ضمن تعريف عقد البيع بالمزايدة لغة واصطلاحا.

## الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني

### أولاً- البيع بالمزايدة لغة:

1- **البيع:** باع، ومبيعا، فلان كتبأ أو فلان (ضد): أعطاه الكتاب وأخذ منه الثمن أو العكس فهو بائع وهم باعة وذلك مبيع، أباع الشيء: عرضه للبيع، ابتاع الشيء: اشتراه .

انباع الشيء نفق تبايعا: مثل بايعا، استباعه الشيء سألّه ان يبيعه منه البيع: بذل الثمن، وأخذ الثمن أو أخذ المثلث وبذل الثمن وهو من الأضداد نحو: (بعته هذا الثوب) أي أعطيته إياه وأخذت ثمنه و(بعته هذا الثوب ) أي اشتريته منه وأعطيته ثمنه.

البياعة، بيعات: ما يباع، البيع والبيع: البائع والمشتري.<sup>(1)</sup>

2- **المزايدة أو البيع بالمزاد العلني:** هو أن يصلح عين من الأعيان للبيع فيزيد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير.<sup>(2)</sup>

3- **المزاد:** مزادات: بيع على يتم بطرح شيء للبيع فيزيد الراغبون في شرائه ويراسوا على من يعرض أعلى ثمن (بيع بالمزاد)، (مزاد وتعذر قسمته)، (ثمن المزاد) الثمن الذي رسا، المزاد.

(قاعة المزاد): المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشتريين بطريقة المزايدة.<sup>(3)</sup>

### ثانياً- البيع بالمزايدة اصطلاحاً:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للبيع بالمزاد العلني إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 ق.م.ج.<sup>(4)</sup>

بنصها: "لا يتم العقد في المزايدات الا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد اعلى واو كان باطلا".

<sup>1</sup> - المنجد في اللغة والإعلام طبعة جديدة منقحة، دار المشرق، بيروت دار المشرق، بيروت، ط 04، سنة 2003، ص: 59.

<sup>2</sup> - المنجد في اللغة والإعلام، مرجع نفسه، ص: 314 .

<sup>3</sup> - المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، ط 2، سنة 2001، ص: 635.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.



فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، إلا أن هناك بعض الحالات التي يستوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبر لسداد ديونه.<sup>(1)</sup>

أما تعريفها من الناحية الفقهية فقد عرفها فقهاء القانون الإداري منهم "سليمان الطماوي "

بأنها: طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروط سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها.

أما فقهاء القانون المدني منهم "ثروت حبيب ومصطفى الجمال" عرفها بأنها: طرح التعاقد في مزاد عام، لكي من يتمكن من الحصول على أعلى عطاء.

بالنسبة لبعض فقهاء القانون التجاري منهم "على جمال الدين عوض " عرفها بأنها: البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطي الصفقة لمن يقدمون أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأصل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين بذواتهم مهما كثر عددهم.<sup>(2)</sup>

يعتبر عقد البيع من أهم العقود التي عرفت البشرية كما يعد من أهم المعاملات المالية نظر الانتشار في التعامل بين الناس وكثرة تداوله في حياتهم اليومية حيث أصبح يحتل مكانة كبيرة في المجتمع، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 351 من القانون المدني: "البيع عقد يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

ونجد في الوقت الحاضر أن هذه البيوع تعددت صورها نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة ومنها فقد ظهر البيع بالمزاد العلني.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، س 2000، ص: 194 - 195 .

<sup>1</sup> زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر س 2000، ص: 24 .

ورغم انتشار هذا النوع من البيوع إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريف . وإن كان قد ذكره في المادة 69 من قانون المدني: "لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزداد ويسقط المزداد بمزداد أعلى ولو كان باطلا" يتضح من نص المادة أن البيع بالمزاد العلني هو عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرام مع من يتقدم بأكبر عطاء<sup>(1)</sup> فهو الطريقة الأصلية والغالبة لمزاياها وخصائصها التنافسية زيادة على خاصية النزاهة والمصادقية لهذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

### الفرع الثاني: صور البيع بالمزاد العلني

إن طريقة البيع بالمزاد العلني تفتح المجال للمنافسة الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة، ويدراً جميع الشبهات لتمييزه بالنزاهة والمصادقية<sup>(2)</sup> وهناك من الفقهاء قانون التجار عرفها بأنها البيع بالتنافس من عدة أشخاص. بحيث تعطي الصفقة لم يقدم أعلى ثمن، ويكون المزداد علنياً. إذا كان مفتوحاً للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين مهما كثر عددهم.<sup>(3)</sup>

ويحتاج البيع بالبيع بالمزايدة إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود والأمر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول لأن افتتاح المزداد ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما هو دعوى للتعاقد فقط والعطاء. الذي يتقدم به المزداد. هو الذي يعتبر إيجاباً. ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم آخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق ويتم إرساء المزايدة على أكبر عطاء وبما أن للبيع بالمزاد العلني ضوابط وقواعد قانونية،

<sup>1</sup> - مذكرة البيع بالمزاد العلني، لنيل شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2016/2017، ص: 01.

<sup>3</sup> مريم بوشوي، بيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017 ص: 369 .

<sup>4</sup> زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009، ص: 24.

فإن له مسقطاته كما لو كان للعطاء من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد.

كما أن البيع يخضع عن طريق المزاد العلني لأحكام القانون المدني، حيث ورد في المادة 69 في الكتاب الثاني، باب الالتزامات والعقود. - القسم الثاني - شروط العقد<sup>(1)</sup>، والعقد هو اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين، يمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، طبقاً للمادة 54 (ق.م.ح) وتضيف المادة 351 أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع ينقل ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن مادي، ومن هذين التعريفين نستخلص أن البيع بالمزاد هو عقد بيع كغيره من العقود الرضائية الأخرى .

وتسبق عملية المزايدة إجراءات تحضيرية تتمثل في تقييم الأملاك الشاغرة، والإعلان عنه بواسطة المصقات، وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى، وهذا باستثناء الأملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتم رفعها فوراً أو أشياء ضئيلة القيمة<sup>(2)</sup> كما يتم إعداد دفاتر الشروط التي تذكر فيها الشروط والبنود العامة والخاصة، وعادة ما يتم بيع هذه الدفاتر بثمن حسب القيمة التي ستجنى من عملية البيع، ويتم المزاد بإحدى الطرق التالية:

#### أولاً - المزايدة الشفوية:

يكون عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علناً، فعندما تطرح الصفقة في المزاد عام وعلني، يحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة ولا بد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور الحاضر وينبغي على الكلف بالبيع أن يحتل مكاناً مرتفعاً ومقابلاً للجمهور حتى يتمكن من رؤيته الجميع، ويعلن محافظ البيع بالمزاد بافتتاح الجلسة يليها فوراً بقراءة دفتر الشروط الخاصة بهذا البيع وعلى المشاركين دفع تأمين قبل دخولهم هذه المزايدة<sup>(3)</sup> تبدأ المزايدة باقتراح أي ثمن ولو كان ثمن

<sup>1</sup> - أحمد خلاصي، التنفيذ الجبري وفق قانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عضاض، 2003، ص: 429.

<sup>2</sup> - المادة 152، القانون 90 - 30 سابق ذكر.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة، دار الجامعة د . ط . 2000، ص: 196 .

رمزيا مع إبقاء السعر المحدد سرا سواء نجحت عملية البيع أو فشلت، ولا يمكن إرساء المزاد على قيمة الثمن المحدد مسبقا، وعندما لا يقدم عطاء يقوم محافظ البيع بالمزايدة بإرساء المبيع إلى آخر مزاييد وتنتهي المزايدة بالنطق لكلمة " رسي المزاد" متبوعة بضربة المطرقة فلا ينطق برسو المزاد إلا المحافظ البيع الذي قام بالبيع، وعند عدم الوصول إلى ثمن الأدنى يعلن تأجيل البيع ويحرر محضر لذلك.

### ثانيا- المزايدة عن طريق التعهدات المختومة:

تحرير التعهدات المختومة بالنسبة لكل حصة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزايدين بطلب منهم، ويجب أن تصل هذه التعهدات المرسلّة عن طريق البريد إلى المكتب المعين في أجل اقصاه آخر يوم من أيام العمل لليوم. الذي سبق يوم المزايدة وقبل ساعة غلق المكتب. كما يمكن تلغي الفروض قبل افتتاح جلسة الفرز ولا مجال لقبولها بعد الشروع في فتح الأطراف ويجب أن يحمل العرض المختوم عبارة.

"عرض لعملية البيع المقرر في...حصة رقم....المسلمة من طرف...." وفي حالة ارسال العروض المختومة عن طريق البريد يشترط أن ترد عن طريق البريد المسجل على ظروف مزدوج، بحيث يحمل الظرف الداخلي نفس البيانات السابقة. ويبث في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمن أعلى، كما يجب أن يفوق الثمن المحدد سابق، ويجب أن يكون الملتزم حاضرا في جلسة فتح التعهدات أو أن يرفق التعهد بصك ذات قيمة مساوية للثمن المقترح بإضافة إلى قيمة الرسم الجزافي ولتفادي رجوع الصك بدون رصيد يمكن اشتراط تأشيرة البنك على شيك. (1)

### ثالثا- المزايدة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة:

يعد اللجوء إلى هذا الشكل من المزيادات الأكثر استعمالا وهو يمزج بموجبه بين البيع بالمزاد الشفوي، والبيع بالتعهدات المختومة، لكي يسمح بالتواصل إلى نتائج جد مرضية وتجنب أي سوء تفاهم أو تواطئ بين المزايدين، توضع الظروف

<sup>1</sup> - بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص: 33.

المختومة للتعهدات على مكتب المزايدة، مع افتتاح الجلسة، ولا تفتح إلا بعد اختتام المزايدة الشفوية التي تهم الحصة المعنية بتلك الأظرفة.<sup>(1)</sup>

كما لا يكشف للجمهور المشارك عن المبلغ المقترح الأعلى إلا إذا كان يفوق المزايدة الشفوية الأخير. ويبث في المزاد لفائدة أكثر المزايدين أو الملتزمين عرض، وفي حالة تساوي العروض الكتابية مع الشفوية تجرى على الفور بين المتسابقين الحاضرين الذين اكتبوا هذه العروض مزايدة شفوية محدودة ابتداء من مبلغ العروض المفتوحة، وذلك لفصل بينهم، وإذا لم يكن عرض جديد يفوق العرض المقدم يقوم محافظ البيع بإجراء القرعة بينهما فيعين الفائز على أساسها، وإذا لم تبلغ المزايدات الشفوية أو العروض المختومة السعر يقوم محافظ البيع بالمزايدة بتأجيل المزايدة ويحرر محضر لها.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: خصائص وشروط العقار بالمزاد العلني

تقوم مصلحة الأملاك الوطنية بتحديد الشروط العامة المطبقة في بيع العقارات بعد أن يأذن الوالي البيع بالمزايدة عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة ضمن دفتر الشروط يحدد فيها صيغ البيع، وكذا الاعباء ونتائج بيع المزايدة حيث تتمثل في ما يلي:

#### أولاً-المزايدة الشفوية:

يقوم الموظف الذي يرأس المزايدة بإعلان عن الثمن الذي المعروض المشار إليه في الملصقات، حيث تكون المزايدات بمبلغ خمسة آلاف دينار (500,000 دج) وعشرة آلاف دينار (10,000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة دينار (500,00 دج) .

لا يعلن البيع عن طريق المزايدات الشفوية بعد مرور ثلاثة دقائق على الأقل لصاحب احسن عرض بشرط ان تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، وإذا لم تجد أي

<sup>1</sup> - مصطفى ركان، مهام محافظ البيع كمهنة فيه وإجراءات البيع بالمزاد العلني مقال منشور في مجلة الموثق العدد 04، 2007، ص: 20 .

<sup>2</sup> - مصطفى ركان، مرجع سابق ص20 .

مزايدة يؤخر البيع أو يؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى.

أما إذا قام شخصان أو عدة اشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم نفس الحقوق بالفوز بالمزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.<sup>(1)</sup>

### ثانيا - التعهدات المختومة:

يقدم عرض الشراء عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة لنموذج الذي تسلمه الادارة، مع إثبات دفع الكفالة. كما يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد، أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصب للمودع، وإذا كان الارسال عن طريق البريد يجب أن يكون في الظرف موصى عليه مع اشعار باستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية<sup>(2)</sup>: " تعهد عن اجل البيع ....الجزء رقم...المزاد المؤرخ في...، ويترتب عن عرض الشراء قانون قبول المتعهد كل الاعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

### ثالثا - الاعباء الناتجة عن بيع العقارات التابعة للدولة بالمزاد:

يتعين على الاشخاص المقبلين على المزاد ان يتحملوا جملة من الأعباء والنتائج لضمان نجاح عملية البيع واتمامها، ومن بين الواجبات والحقوق التي على المشاركين ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 10 الفقرة 1 من القرار المؤرخ في 05-03-1997 يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع

العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية ج . ر. عدد 55 الصادر في 1997 .

<sup>2</sup> - مريم بوشوي، المرجع السابق، ص: 371.

- **دفع الكفالة:** يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد، أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 100% من مبلغ الثمن المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم للإثبات الوصل المسلم أو بتعهد أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزادات الشفوية قبل بدء العملية.<sup>(1)</sup>

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، أو بواسطة صك معتمد. ويخصم هذا المبلغ الذي دفعه الشخص المعلن فائزاً بالمزاد من ثمن المزايدة، ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها باقي المزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم بناء على تقديم قسيمة البدء أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الوطنية عبارة "المزاد لم يتم اعلانه لصالح المودع".

- **اتفاقات ومصاريف البيع:** ينتفع الفائز بالمزاد بالاتفاقات الإيجابية، ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والخفية منها، الدائمة والمنقطعة التي يمكن ان تنقل العقار محل البيع، كما يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع.<sup>(2)</sup>

- مصاريف الملصقات والاعلانات والنشرات، أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع، والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي .

- رسم تسجيل المرفقات المشتركة، ويتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة حقوق تسجيل البيع من رسم الشهر العقاري من ثمن النسخة التنفيذية اجر مصلحة الأملاك الوطنية. ويدفع الفائز ثمن المزايدات والمصاريف المذكورة الى صندوق مفتشية الملاك الوطنية في اجل أقصاه خمس عشرة يوماً .<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة ألكلي محند أو لحاج، البويرة، 2014، ص: 44.

<sup>2</sup> - المرجع السابق نفسه، ص: 44 .

<sup>1</sup> - المادة 15، القرار في 5 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية ج.ر. عدد 55 .

- تسليم العقار وتحرير عقد البيع الإداري: يصبح الفائز بالمزاد، مالكا وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع أن يستلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقا، ويحرر العقد الإداري الذي ينقل الملكية لصالح الفائز بالمزاد مدير الأملاك الوطنية للولاية، وهو يتضمن مفوض من الوزير المكلف بالمالية طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 ولا بد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي:

- تعيين العقار ( الطبعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود، أصل الملكية).

- الثمن الدنى المعروض وملحق بمحضر المزاد المحدد فيه التاريخ وأعضاء المكتب والمزايدين، وبعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل والشهر العقاري.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: استرداد الأموال والتركات الشاغرة

هي عبارة عن دعوى يرفعها المالك أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة، وذلك من خلال عدم نفاذ التصرف الإداري المتعلق بإدراج ملكية<sup>(2)</sup> العقارية، سواء كانت مفرزة أو حصة مشاعة<sup>(3)</sup>، وتتجسد هذه الصورة عند ظهور المالك الأصلي للعقار أو ورثته<sup>(4)</sup>، رجوع الغائب والمفقود الذين تم إدراج ملكيتهم ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، واستناد إلى توافر أحد المعايير الشغور الشكلية والموضوعية المقرر قانونا لممارسة هذه الدعوى، ولاشك أن ظهور صاحب الحق في المراحل الأولى قبل أيلولة الأموال الشاغرة للدولة لا يطرح أي إشكال، فالمال لازال على حاله، والجدولة لم تتصرف فيه ومنزلتها في أحسن الأحوال منزلة الحارس والمحافظ عليه، غير أنه وبمجرد تملكها

<sup>1</sup> - المادة 12، 19 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - وهذا استنادا الى نص المادة 677 من القانون المدني .

<sup>4</sup> - المادة 718 من القانون المدني " لكل شريك في الشيوع الحق في ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولوكان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

<sup>4</sup> - المادة 127 من قانون الاسرة تنص على أن "يستحق الارث بموت الموروث حقيقة أو اعتباره ميتا بحكم قضائي".



لو بإحدى الطرق المشار إليها سابقا، فإن الأمر يطرح العديد من الإشكاليات خاصة إذا أقدمت الدولة على بيعه أو التصرف فيه ما يطرح مسألة التعويض . لهذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

### الفرع الأول: شروط الواجب توفرها في استرداد والتركات الشاغرة

يعد الحكم المتضمن استرجاع الملكية العقارية الشاغرة سنداً يمكن إخضاعه لإجراءات التسجيل وإيداعه لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظة العقارية متى توافر على جملة من الشروط تتعلق بالحكم ذاته وأخرى تتعلق بالأطراف والعقار الذي تضمنه منطوق الحكم الصادر باسترجاع الملكية العقارية الشاغرة:

#### أولاً - البيانات العامة المتعلقة بالحكم والمتمثلة فيما يلي :

- ذكر الجهة القضائية عنها الحكم وتاريخ النطق به.  
- ذكر أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية واسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء واسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.

- ذكر أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي.  
- ذكر أسماء ألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم الأشخاص.

- الإشارة الى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.  
- تسبيب الحكم قبل النطق به.  
- توقيع القاضي على أصل الحكم وأمين الضبط والقاضي المقرر بالنسبة للقرارات الصادرة عن المجالس.  
- تسجيل الحكم من طرف أمين الضبط لدى مصالح التسجيل المختصة، وإمهاره بالصيغة التنفيذية .

وذلك طبقاً لنصوص المواد من 276 الى 280 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

جملة من الشروط القانونية المتمثلة في البيانات المتعلقة بالأطراف وأخرى متعلقة بالعقار.

### ثانيا - البيانات الخاصة المتعلقة بالأطراف وأخرى العقار التي تتمثل فيما يلي:

- تحديد هوية الأطراف بالنسبة للأشخاص الطبيعة وذلك بالمصادقة على البيانات المتعلقة بالحالة المدنية من طرف أمين الضبط أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء، تحت طائلة رفض المحافظ العقاري للإيداع طبقا لنص المادة من 62 المرسوم 63-76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 29 - 05 - 1993 ولا سيما المادة 01 منه<sup>(1)</sup>، ويتم التصديق على صحة البيانات المتعلقة بهوية الأطراف أسفل النسخ والصور والجداول بنفس الأوضاع التي تم بها تحديد هوية الأطراف<sup>(2)</sup> وذلك تحت طائلة رفض الإيداع أو رفض الإشهار بعد قبول الإيداع، لأن صحة التصديق تضمن المحرر وتحمي الحقوق .

- نوع العقار من حيث انه ارض عارية او مبنية اوى فبلحية او غابية .  
- تحديد قسم مخطط وهو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما، ينقل على ورقة مخطط مسح الأراضي، ويشترط أن يكون محيطه قد تم تأسيسه بناء على حدود لها طابع الثبات الكافي .

- رقم مخطط المسح: كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية "وحدة عقارية" تحمل رقما تسلسليا خاص بها في وثائق مسح الأراضي، إذ يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل مجموعات الملكية أرقاما متسلسلة فتسهل بذلك عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط .

<sup>1</sup> - المادة 26 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 29 - 05 - 1993، جريدة رسمية، عدد 34 لسنة 1993 "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف،

<sup>2</sup> Latrous Bachir .la publicité foncière en droit . Algérien . urisprudenece de la chambrefoncière . de la cour suprême 1<sup>ere</sup> partie . 2004.p49 .

- تحديد المكان المذكور الذي وهو يمثل تجمع لمجموعات الملكية الواقعة في إقليم بلدية ما، ويطلق عليه السكان تسمية خاصة وهذا على وجه الخصوص في المناطق الريفية، أما في المناطق الحضرية فيتم استبدال المكان المسمى باسم ورقم الشارع .

- محتوى وثائق المسح أو ما يعرف بالقوام المساحي، والذي يعتبر من العناصر الأساسية المعتمدة عليها في تعيين العقارات، لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية، ولهذا الغرض فرض المشرع على محري العقود والوثائق الخاضعة للشهر ضرورة ارفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع قصد إجراء الشهر، وذلك طبقا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123.

- إذا كان العقار يقع في منطقة حضرية <sup>(1)</sup> بمفهوم المادة 21 من المرسوم رقم 76-63، يتعين الإشارة الى اسم البلدية والشارع الواقع فيه العقار، والى رقمه وطبيعته ومساحته. <sup>(2)</sup>

- أما إذا كان العقار يقع في منطقة ريفية، فيتعين تضمن منطوق الحكم نوع العقار وموقعه ومحتوياته ومجاوريه ان لم يكن يقع في منطقة ممسوحة وذلك يتأتى بموجب خبرة قضائية وأصول نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية طبقا المادة 314 من المرسوم رقم 76-63.

- إذا كان العقار مبني وخاضع لنظام الملكية المشتركة فإنه يشترط لتعيينه بالإضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية والشارع والرقم والمساحة والمعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج ن الطابق، نوع قطعة الرض، الحصة

<sup>1</sup> - وهي العقارات المبنية وغير المبنية المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

في الملكية المشتركة، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23-10-1976 الخاص بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العمارات المقسمة إلى أجزاء، والمرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 22-11-1983 الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة.

- وهي جملة البيانات التي يتعين ان يتضمنها الحكم حسب طبيعة الملكية وموقع العقار، على اساس ان تخلفها يحول دون شهرها في المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها موقع العقار وليست المحافظة العقارية الكائن مقرها بدائرة اختصاص الجهة القضائية الصادرة عنها الحكم .

### الفرع الثاني: التعويض عن الأموال والتركات الشاغرة

يتم تحديد التعويض عن الأملاك الشاغرة بالتراضي، وذلك باتفاق الطرفين، ممثلين في المالك أو ذوي حقوقه مع مصالح الدولة، إلا أن الواقع العملي، يثبت في كثير من الأحيان ان هذا الحل مستبعد، لذلك يتم اللجوء ووفق للفقرة الثانية من المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية، إلى اتباع نفس الإجراءات المقررة للتعويض في مجال نزع الملكية .

وبالرجوع الى القانون 91-11، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup>، فإنه يشترط في التعويض لن يكون عادلاً ومنصفاً، فقد نصت المادة 21 منه، على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"، وأضافت الفقرة الثانية بأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأموال، تبعاً لما ينتج عن ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، ومع هذا فإنه يجب ان يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وعليه فتحدد التعويض يعتمد على عنصرين هما:

<sup>1</sup> - القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر 1991، 21، عدد 21، 1991 .

## أولا - مشتملات العقار:

تتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات والعناصر الأساسية، التي يمكن تحديدها عن طريق العوامل التالية:<sup>(1)</sup>

**1- العوامل الفيزيائية:** ويقصد بها الوصف الدقيق للعقار (فلاحية، معدة للبناء، مبنية)...وتحديد ذلك بعد حسب حالتها نوع المزروعات ووجود الآبار وعتاد السقي، شكلها ومساحتها وعدد الطوابق، والغرف.

**2- العوامل الاقتصادية:** وترتبط بموقع العقار ومحيطه وحالة السوق العقارية.

**3- العوامل القانونية :** وتتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المغني وتجمده كالاتفاقيات كحق المرور، وارتفاقات الطريق وقنوات نقل الغاز وأعمدة الكهرباء...

## ثانيا - الاستغلال للأملاك:

حتى يكون التعويض عادلا ومنصفا يجب معرفة ما إذا كان العقار مستغلا أولا، فإذا كان مثال أرضا فلاحية فيتم تحديد الأشجار وتقدير إنتاجها، وبالاستناد إلى هذه المعايير والعوامل المذكورة يتم حساب التعويض حسب الأسعار المتداولة يوم الاعتراف بصفة المالك، على عكس ما هو معمول به وتقدير التعويض في حالة نزع الملكية الذي يحسب وفق الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة املاك الدولة بالتقييم.<sup>(2)</sup>

هذا وتجدر الإشارة أنه في حالة ما اذا لم يرض المالك أو ذوي حقوقه بقيمة التعويض فعليهم رفع دعوى التعويض، أمام الجهة القضائية المختصة.

أما فيما يخص المنقولات فإنه إعمالا لنص المادة 164 من المرسوم التنفيذي 12-427 فإنه يتم دفع عائد البيع للملاك أو ذوي حقوقهم إذا عرفوا خلال الأجل القانونية التي ينص عليها التشريع المعمول به في مجال نقل الأشياء،

<sup>1</sup> -براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري،

جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008، ص: 33 وما بعدها.

<sup>2</sup> - المادة 21، القانون 91، السابق ذكره .

هذا بعد خصم المصاريف التي يستحقها المقاولون حسب النقل أو التخزين أو الاقتطاعات المنصوص عليها في المادة 121 من قانون الاملاك الوطنية، " يترتب عن المبالغ والعائدات المختلفة الأنواع التي تقوم الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بتحصيلها لحساب المرافق العمومية التي تتمتع بالاستقلال المالي، وحساب الغير أيضا، تطبيق اقتطاع مالي لفائدة الخزينة العمومية من اجل تغطية مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل وفقا للشروط التي تحددها قوانين المالية " .

حق الملكية الخاصة حق مقدس منصوص عليه في جميع الدساتير والتشريعات، غير أن نهوض الدولة وقيامها على المصالح العامة، فرض عليها القيام بمعالجة موضوع الأموال مجهولة المالك المتخلي عنها أو التي لا وارث لها، وذلك باتباع مجموعة من الإجراءات الإدارية والقضائية للتأكد من شغور هذه الأموال والتركات، ثم السير على حمايتها وتسيرها عن طريق تطبيق نظام الحراسة القضائية في مرحلة أولى، فإذا لم يظهر أصحابها أو ذوو الحق فيها، تسعى الدولة لإدراجها وضمها إلى ملكيتها الخاصة، ولكن باتباع إجراءات دقيقة وبعد مرور الآجل والمدد القانونية، وفي سبيل تحقيق المصلحة العامة، تقوم الدولة أيضا باللجوء الى بيع بعض الأملاك الشاغرة مباشرة، وذلك عن طريق المزاد العلني خاصة، لما فيه من قواعد النزاهة والمصداقية، ولما يحققه أيضا من مكاسب، غير أن قدسية حق الملكية الخاصة تطفو عند ظهور صاحب الحق، فله أيضا كان حائرا لسند قانوني أن يطالب بأمواله وأن يستردها فإن تعذر ذلك كان له أن يطالب بالتعويض .

الخاتمة

## الخاتمة

بتوفيق من الله عز وجل حاولنا من خلال بحثنا أن نسلط الأضواء على موضوع مهم لم يلق فيما سلف نصيبا وافيا من البحث والدراسة من قبل الباحثين، فكان سعنا المساهمة ولو بقسط في إظهار جوانب هامة وحساسة كادت نار النسيان أن تأتي عليه.

لو أننا نعلم علم اليقين أن جزئيتنا بالبحث في خبايا موضوع الاستلاء على تركات الشاغرة ستكون محدودة، لأننا مهما بحثنا وتحديثنا عن هذا الموضوع فلن نوافيه حقه نظرا لتشعب عناصره وتداخلها بموضوعات أخرى هي كذلك لم تسلم من قلة الباحثين فيها للأسف، فأصبحت هي كذلك عرضة لنار النسيان فهل من أقلام تكتب تتجيبها لتتجي فتبعث روح البحث فينا.

إن تطرقنا لموضوع الاستلاء على التركات الشاغرة، فقط من باب حماية العديد من المصالح، على رأسها المصلحة العامة انطلاقا من إمكانية استفادة الدولة من الأموال التركات الشاغرة، بعد إدراجها في الأملاك الوطنية الخاصة وبعد استحقاقها لهذه الأموال، مروراً بجميع الإجراءات التي أقرها قانون الأملاك الوطنية (30-90) والمرسوم التنفيذي (12-417) المتعلق بكيفيات تسير الأملاك الخاصة للدولة .

كما أن نظام القانوني للأملاك وتركات الشاغرة يعمل على حماية مصالح الأملاك المحتمل ظهورهم أحياء، كعودة الغائب وظهور المفقود حيا، واحتمالية ظهور ورثة محتملين للتركات التي ليس لها مالك وهذا لمدة زمنية معينة، ولا يمكن أن تطول كي لا تؤثر على مصالح الغير وهم الطرف الثالث بين مصالح المتقدم ذكرها، والتي أمر المشرع الجزائري بالحفاظ عليها مثل مصالح الجيران هذه الأملاك في الاستفادة من بعض الحقوق القانونية كالارتفاق، والتي يتعذر ممارستها إذا كان المالك غائبا أو مجهولا .

ولقد حاول المشرع الجزائري الاهتمام بموضوع الأملاك وتركات الشاغرة، منذ الاستقلال حيث أقر تنظيمها خاصا لها بموجب المرسوم رقم 63-88 الذي حاول من خلاله معالجة الإرث الذي تركه المستعمر الفرنسي، والذي أظهر كم هائل من الأموال والعقارات مجهولة المالك، التي تعرضت إلى الاستلاء سواء من



طرف الدولة أو من طرف المواطنين والتي ما لبثت أن تراجعت عنه التنظيمات وألغته بموجب المرسوم (80-178) تمهيدا لنقل النظام القانوني للأموال الشاغرة .

وقد توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج:

1- عرف جمهور من الفقهاء التركة بأنها: ما يتركه الشخص بعد موته من أموال وحقوق مالية أو غير مالية، سواء كان سعى الميت دين أو لم يكن وسواء كانت ديونه عينية، أو شخصية ؛بينما التشريع الجزائري لم يتعرض لتعريف التركة ورجع في ذلك إلى الفقه الاسلامي.

2- لاقت التركة أهمية كبيرة وبالغة في كل من الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري حيث الله عز وجل علاه لم يترك تقسيمها للحق بل تولى ذلك بنفسه سبحانه، وبنسبة لتشريع الجزائري فقد سن قوانين وأحكام بشأن التركة ولم يغفل عنها.

3- النص على ضبط الإجراءات الإدارية الأولية المتعلقة بالكشف عن الأملاك العقارية الشاغرة والبحث عن مالكيها وفق نظام إجرائي متسلسل محدد بآجال قانونية .

4- النص على الهيئات الإدارية المكلفة بالكشف عن الأملاك العقارية الشاغرة البحث عن ملكيها وتسيرها مؤقتا إلى غاية إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

5- النص على تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بتكوين الأملاك العقارية الشاغرة .

6- النص على طريقة معينة لتسير الأملاك العقارية الشاغرة، تكون مستقلة ومتميزة عن طرق تسير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وذلك من خلال بيعها بالمزاد العلني بعد صدور الحكم القضائي المتضمن التصريح بشغورها احتراماً لمبدأ الشفافية والوجاهية وتحقيق أفضل عرض مناسب لقيمة العقار المبيع، وإيداع الأموال المتحصل عليها من ذلك في حساب الخزينة العمومية كمرحلة أولية.

7- النص على كيفية وأجال استحقاق مالك العقار شاغر ثمن البيع، وضبط إجراءات لهذا الثمن في حالة ظهوره أو ظهور ورثته ومطالبتهم بذلك في حالة الجزم من وفاته.

**ونقترح في الاخير جملة من التوصيات الواجب القيام بها:**

1- العمل على الإسراع من انتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري، لبلوغ هدف تطهير الملكية العقارية في الجزائر من كل الشوائب والعراقيل التي ساهمت بقسط وفير في تخلف الاستغلال الأمثل والمتطور للعقار بصفة عامة، وبقاء النزاعات المتعلقة بالحدود وحصص الشركاء أو مالكين على الشيوخ عالقة مما حال دون السير قدما في تحقيق مختلف الاستثمارات لا سيما الفلاحية منها .

وفي الختام نرجو أن يساهم هذا العمل، ولو بقدر بسيط في خدمة الغير في مجال العقاري.

المراجع

## قائمة المصادر والمراجع:

أولاً - المصادر والمراجع باللغة العربية:

أولاً - المصادر:

1-القواميس:

1.أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية، دار عالم الكتب، القاهرة، ط الأولى، 2008، الجزء 1.

2.المنجد في اللغة والاعلام، طبعة جديدة منقحة .دار المشرق، بيروت دار المشرق، بيروت، ط 40 .سنة 2003.

3.محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي، مختار الصحاح تحقيق الشيخ، المكتبة العصرية، ط 5، بيروت، 1986.

2-القوانين والتنظيمات:

أ-التشريعات:

1.الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 10/06/1966، ص 622.

2.الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل وللمتمم. الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، ص 702.

3.الأمر رقم 70-20 الممضي في 19 فبراير 1970 المتضمن قانون الحالة المدنية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 27/02/1970، ص 274.

4.الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 105، المؤرخة في 18/12/1970، ص 1570.

5. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، ص 990.

6. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 101، المؤرخة في 19/12/1975، ص 1306.

7. الأمر رقم 76-105 الممضى في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1977، ص 1212.

8. الأمر رقم 76-103 الممضى في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 39، المؤرخة في 15/05/1977، ص 680.

9. القانون رقم 84-11 الممضي في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984، ص 910.

10. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 52. مؤرخة في 02/12/1990. ص 1661.

11. القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأموال الوطنية. لجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 يوليو 1984، الصفحة 1006 الملغى سنة 1990.

12. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، المعدل والمتمم. لجريدة الرسمية العدد 52. مؤرخة في 02/12/1990. ص 1661.

13. القانون رقم 90-25 ممضي في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد 49. مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص 1560

14. القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 1991/05/08، ص 693

15. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق. الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08، ص 15.

16. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08، ص 25.

17. القانون رقم 08-09 الممضى في 25 فبراير 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23، ص 3.

18. قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية. المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد 37. مؤرخة في 03 يوليو 2011، ص 4

19. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 01 فيفري 2012 المتعلق بالولاية. الجريدة الرسمية عدد 12. مؤرخة في 29 فبراير 2012، ص 5

#### **ب-التنظيمات:**

1. المرسوم رقم 73-32 الممضى في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المعدل والمتمم.

2. الجريدة الرسمية العدد 15. مؤرخة في 1973/02/20. ص 261.

3. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 30. مؤرخة في 1976/04/13.

ص 498. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993. الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 23 مايو 1993، ص 14.

4. المرسوم رقم 77-47 المؤرخ في 19 فبراير 1977 المتعلق بتأسيس بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية. الجريدة الرسمية العدد 16. مؤرخة في 1977/02/23. ص 320.

5. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويحدد كفيات ذلك. الملغى. الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 24 نوفمبر 1991، الصفحة 2312
6. المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. الجريدة الرسمية العدد 69 . مؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 14.
7. القرار الوزاري المؤرخ في 5 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالمزيدات العلفية ج.ر. عدد 55 . مؤرخة في 05-03-1997.
8. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الدولة، رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، منشورات المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.

#### ثانيا - المراجع:

##### أ - المؤلفات:

1. أحمد خلاصي، التنفيذ الجبري وفق قانون الاجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عضاظ، 2003.
2. أحمد محيو، المنازعات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 1983.
3. أحمد محمد شحاتة، الوجيز في الموارث والوصاية، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى، الاسكندرية، مصر، سنة 2010.
4. العربي بلحاج، أحكام الموروث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2008.
5. العربي بلحاج، الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد "معجم بآخر التعديلات وبأحداث الاجتهادات المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، ط2، 2015.
6. باديس ديابي، قانون الاسرة على ضوء الممارسة القضائية د.ط. دار الهدى النشر والتوزيع الجزائر 2012.

7. بشور نورية، الميراث والتصرفات النافذة بعد الوفاة في إطار القانون الدولي الخاص، مذكرة لنيل الماجستير تخصص القانون الدولي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010.
8. جمعة محمد محمد بزّاج، أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، دار الفكر، عمان، ط الأولى، 1981.
9. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة الطبعة السابعة. دار هومة الجزائر 2009 .
10. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات. دار هومة الجزائر 2006 .
11. حمدي باشا زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، سنة 2006.
12. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د م ج، الجزائر، 2004.
13. زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون ،مصر، 2000.
14. زكي زكي حسين زيدان ،البيع بالمزاد العلني في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، مصر 2009 .
15. عبد اللطيف فايز دريان، فقه المواريث في المذاهب الإسلامية والقوانين العربية، دار النهضة العربية، بيروت، 006.
16. عبد العزيز، أحكام التركات وقواعد القرائض والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2009.
17. محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، الجزائر، 2013.
18. محمد أمين ابن عابدين، شرح تنوير الأبصار لتكملة قرّة عين الأبصار، جزء7،، دار الطباعة، مصر، 1955،
19. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة، دار الجامعة د . ط . 2000 .
20. محمد سمارة، أحكام التركات والمواريث في الأموال والأراضي، دار العلمية الدولية ودار الثقافة، عمان، ط الأولى، 2002.
21. محمد فريدة (زواوي)، المدخل للعلوم القانونية ونظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية. الجزائر،، 2000.



22. نصر فريد محمد واصل، فقه المواريث والوصية في الشريعة الإسلامية "دراسة مقارنة"، المكتبة التوفيقية، الإسكندرية، د ط، 1995.
23. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008 .
24. يحيوي اممر، منازعات أملاك الدولة، طبعة الخامسة دار هومة ،ط5، الجزائر، 2009 .
25. يحيوي عمر. الوجيز في الاموال الخاصة التابعة لدولة والجماعات المحلية . دار هومة. الجزائر 2004 .
26. يحيوي عمر منازعات املاك الدولة طبعة الخامسة دار هومة الجزائر 2009.

#### **ب-الرسائل الجامعية ومذكرات التخرج:**

1. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية، رقم 90-30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.
2. براحلية زويبر، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008
3. بلقاسم محمد امين، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة اكلي محند اولحاج البويرة 2013.
4. حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في العقار الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
5. شبايكي نزيهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2005
6. شرقي حسان، الاملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 2007 .

7. قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2013.
8. قياس فاصلة، مفهوم فقدان في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة مدرسة العليا القضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006 .
9. صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014
10. لمين قدري ولبيض زوبير، مذكرة تخرج، المعهد العالي لقضاء، تحت إشراف الأستاذ كنار محمد محمد أمين، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون جامعة أكلي محند او لحاج، البويرة 2014
11. السنة الجامعية 2016-2017.
12. مذكرة البيع بالمزاد العلني، لنيل شهادة ماستر جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2016/2017 .
13. مذكرة الاملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر 2016/ 2017 جامعة أدرار .
- 14.

### ج-الأبحاث والمقالات:

- 1.صالح خالد الشقيران، استحقاق غير الوارث من الميراث، تحت منشور لمجلة البحوث والدراسات، العدد 16، السنة 2013.
- 2.صالح خالد الشقيرات، استحقاق غير الوارث من الميراث، المجلة البحوث والدراسات، العدد 16 لسنة 2013، مجلة الحضارة الاسلامية، العدد 29 رمضان 1437 هـ، جوان 2016 م.
- 3.مريم بوشوي، بيع الاملاك الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017.
- 4.مصطفى ركان، مهام محافظ البيع كمهنة فيه واجراءات البيع بالمزاد العلني، مقال منشور في مجلة الموثق . العدد 04 - 2007.

د-الاجتهادات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 30072، 1983/02/16  
المجلة القضائية 1989 عدد 2، ص: 37.

ثالثا - المراجع بالفرنسية:

1 .Latrous Bachir .la publicité foncière en droit . Algérien . urisprudenece de la  
chambrefoncière . de la cour suprême 1<sup>ere</sup> partie . 2004.

# الفهرس

## فهرس المحتويات:

الفهرس

شكر وتقدير

الإهداء

أ..... مقدمة

### الفصل الأول:

#### المفهوم القانوني للتركات الشاغرة

- 02..... المبحث الأول: مفهوم التركة الشاغرة
- 02..... المطلب الأول: مفهوم التركة بوجه عام ومشتملات
- 03..... الفرع الأول: مفهوم التركة
- 06..... الفرع الثاني: التركة الشاغرة في الفقه الاسلامي وفي قانون الأسرة
- 08..... الفرع الثالث: مشتملات التركة (عقارية/ منقولة)
- 09..... المطلب الثاني: استحقاق التركة
- 09..... الفرع الأول: أصناف المستحقين للتركة
- 10..... الفرع الثاني: أصناف غير المستحقين
- 12..... المبحث الثاني: شروط اعتبار التركة الشاغرة
- 12..... المطلب الأول: التركات التي ليس لها مالك
- 13..... الفرع الأول: مفهوم التركة الشاغرة
- 13..... الفرع الثاني: التحقق من شغور الملك
- 17..... الفرع الثالث: الاعلان عن الشغور وتسليم الشركة
- 18..... المطلب الثاني: أملاك المفقودين أو الغائبين
- 19..... الفرع الأول: أملاك المفقودين
- 19..... الفرع الثاني: أملاك الغائبين
- ..... ملخص الفصل الأول:

## الفصل الثاني:

### أيلولة الأملاك الشاغرة

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| المبحث الأول: إجراءات إدراج الأموال والتركات الشاغرة في ملكية الدولة.....  | 23 |
| المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.....    | 24 |
| الفرع الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة عن طريق التقادم.....            | 24 |
| الفرع الثاني: إدراج الأموال الشاغرة عن طريق الترقيم النهائي عند المسح..... | 29 |
| المطلب الثاني: إجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.....   | 30 |
| الفرع الأول: إثبات شغور الملك.....                                         | 31 |
| الفرع الثاني: إعلان حالة الشغور للملك.....                                 | 33 |
| المبحث الثاني: بيع واسترداد الأموال والتركات الشاغرة.....                  | 35 |
| المطلب الأول: بيع الأموال والتركات الشاغرة.....                            | 35 |
| الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني.....                               | 36 |
| الفرع الثاني: صور البيع بالمزاد العلني.....                                | 38 |
| الفرع الثالث: خصائص وشروط العقار بالمزاد العلني.....                       | 41 |
| المطلب الثاني: استرداد الأموال والتركات الشاغرة.....                       | 44 |
| الفرع الأول: شروط الواجب توفرها في استرداد والتركات الشاغرة.....           | 45 |
| الفرع الثاني: التعويض عن الأموال والتركات الشاغرة.....                     | 48 |
| ملخص الفصل الثاني.....                                                     | 52 |
| الخاتمة.....                                                               | 54 |
| المراجع.....                                                               | 56 |
| الفهرس.....                                                                | 65 |