أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري

الدكتور : مزيان محمد أمين
أستاذ محاضر بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم
و الدكتورة : حبار امال
أستاذة محاضرة بجامعة وهران

لقد دفعت الصعوبات التي واجهت السلطات العمومية غداة الاستقلال في ميدان العقار، إلى وضع الملكية العقارية في قلب السياسة الاقتصادية والاجتماعية للجزائر و جعل ملكية الأراضي وتسييرها موضوع كافة الاهتمامات إذ ترك المستعمرون وراءهم وضعية تشوبها الفوضى ، إضافة إلى الفقر أي دفع العديد لترك أملاكهم و الهجرة إلى المدينة كما أدت الكوارث الطبيعية إلى فقدان آلاف العائلات مخلفين وراءهم أملاك يجهل مصيرها

وتعبير الأملاك الشاغرة جاء إلى الواقع الجزائري مع مرحلة الاحتلال الفرنسي عندما أطلقه الفرنسيون على الأموال التي خلفها (الباي) و الجالية التركية وراءها أثر فرارهم من الجزائر عقب هزيمتهم حيث أصدرت سلطة الاحتلال القانون الصادر في 1845/10/31 بمصادرة أراضي المتغيبين بدون تصريح إذا استمر غيابهم لمدة أكثر من ثلاثة أشهرو قد طبقت الثورة الجزائرية هذا المبدأ بالنسبة للأراضي التي تركها ملاكها من الفرنسيين عشية انتصار الثورة و مغادرتهم البلاد نهائيا

ونظرا لأضرار الاقتصادية المحققة نتيجة عدم تشغيل هذه الأموال وكوسيلة لضم هذه العناصر المالية الضخمة إلى ملكية الدولة ولمسايرة النظام الاشتراكي آنذاك ، فقد باشرت حكومة الثورة الجزائرية العديد من إجراءات التحفظ والحماية لهذه الأموال مما يكفل استقرار حيازتها بيد الدولة بطرد حالات الاغتصاب و تنظيم سير إدارة و تشغيل عناصرها[1]

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

ومن هنا يمكن تعريف الأملاك الشاغرة: أنها كل مال أو ملك تركه المستعمر عقب هزيمته

كما نقصد أيضا بالمالك الشاغر التركة الشاغرة و هي حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، أو تخلى أحد الورثة عن حصته [2].

مما يستدعي معه طرح التساؤلات التالية:

. ما هو القانون الذي يحكم المال أو التركة الشاغرة ؟ و من الذي يسير هذه الأموال ؟ و ما هو موقف المشرع الجزائري منها ؟ و ما هي الجهة المختصة بالإعلان بالشغور ؟ و ما هي الإجراءات التي يجب اتخاذها لاكتسابها المال أو التركة الشاغرة ؟

كل هذه التساؤلات سوف يتم الإجابة عنها من خلال هذا الموضوع الذي قسمته إلى مبحثين :

المبحث الأول تناولت فيه النظام القانوني للأملاك الشاغرة و إجراءات تسييرها

والمبحث الثاني خصصته للتركات الشاغرة و كيفية تسييرها

المبحث الأول : النظام القانوني للأملاك الشاغرة و إجراءات تسييرها :

أن أحكام المادة 773 مدني [3]تعرف الأملاك الشاغرة على أنها: " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك "

إن المشرع الجزائري بعد الرحيل الجماعي للأوربيين و تركهم لعدد كبير من المزارع فارغة قدرت مساحتها بحوالي مليون ألف هكتار ، هذا الرحيل أثر سلبا على مردود الاقتصاد الوطني ، مما دفع المشرع الجزائري الى اصدار عدة نصوص قانونية تتضمن حماية و تسيير هذه الأملاك معتبرا إياها أملاك شاغرة كما أصدر إجراءات قانونية لتسيير الأملاك الشاغرة لهذا سأتناول في هذا

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

المبحث النظام القانوني الذي خصصه المشرع الجزائري للأملاك الشاغرة وإجراءات تسيير و كيفية أيلولة هذه الأملاك إلى الدولة

المطلب الأول : النظام القانوني للأملاك الشاغرة :

لقد طبقت فكرة الأموال الشاغرة في وقت معاصر لإجراءات التأميم التي طبقت بغزارة خلال بداية الستينات بالجزائر ، حيث تنتقل إلى ملكية الدولة عناصر المالية التي كانت تحت حيازتها كالملكية الخاصة ، لكن رغم هذه الحقيقة يبقى الفرق قائم بين إجراء التأميم و فكرة الأموال الشاغرة الأولى تعبر عن إرادة مشرع في اصدار قانون يضم هذه الأموال من أجل المنفعة العامة والثانية تعبر عن واقعة مادية تتبلور في هجرة المالك للملكية و تعطي المبرر المشروع لضمها لملكية الدولة[4].

و قد نظمت الأموال الشاغرة في البداية بمقتضى الأمر 20/62 الصادر في 1962/08/24 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة إذ أن الهجرة الجماعية للفرنسيين أدت بالمشرع إلى إصدار هذا الأمر للمحافظة على الأموال المهملة [5].

كما جاء مرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم الصلح ، و البيع و الكراء ، و الإيجار الزراعي ، و لقد منعت مادته الأولى جميع التصرفات و البيوع و الإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير .

علما أن هذا المرسوم فرض على المواطنين الذين اشتروا من الفرنسيين أن يعلنوا عقدوهم في دار البلدية في ظرف 15 يوما من تاريخ نشر المرسوم وأقر أن الأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة.

لكن الأمر 20/62 لم يحل مشكل العقار آنذاك لتضمنه الكثير من الثغرات و العيوب فقد عجزت السلطات الإدارية عن إدارة الأموال الشاغرة ،

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

كما أنه لم يفصل مشكلة ملكية هذه الأموال و لم يمنع جواز التعامل التجاري في عناصر هذه الأموال و بقي هذا الوضع حتى صدور مرسوم 24/63 الصادر في 1963/02/18 و الذي حدد تعويضات على شاغلي المباني السكنية والمهنية

ثم أصدر المشرع مرسوم 88/63 الصادر في 1963/03/18 يحدد بعض معايير تحدد الأموال الشاغرة بالنسبة للمشروعات الصناعية و العقارات.

ثم أعقب المشرع الجزائري هذه الترسانة من القوانين بالمرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 يتعلق بوضع الأملاك العقارية و المنقولة تحت حماية الدولة

ثم أصدر مرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 سمي هذا النص بالمرسوم المتعلق بحرية التصرفات و هو في الحقيقة جاء ليضع حد للمضاربة التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية

هذا و تجب الإشارة أن الإدارة الجزائرية قامت آنذاك بحصر هذه الأموال و أرجعت بعض الأملاك إلى أصحابها الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا الجزائر ، و رخص للبعض ببيعها و كلفت مصلحة خاصة بكل ولاية تسيير هذه الأملاك التي دخلت في احتياطات الدولة بموجبأمر تشريعي رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 و أصبحت ضمن الدومين التي رخص لها المشرع بيع المحلات التجارية[6].

وفي الأخير أصدر المشرع الجزائري أمر 75 – 58 المتضمن القانون المدني وما ميزه أحكام المادتين 689 و 773 الأولى منعت التصرف في أملاك الدولة أو تملكها بالتقادم و الثانية اعتبرت ملك من الأملاك الدولة الأملاك الشاغرة.

هذا و تجب الإشارة إلى أن منذ عام 1963 بدا استخدام تعبير الأموال الشاغرة ليعطي الكثير من المعاني ذات الصيغة العامة البعيدة عن فكرة هجر الملاك لأموالهم[7].

أما القضاء الجزائري فلقد استقر على أنه من المقرر قانونا أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي لهذا قرر :أن المستأنفين

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

الذين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق التقادم المكسب غير أن هذا الدفع ليس في محله لأن الأراضي التي تركها المعمرون تعتبر داخلة في أملاك الدولة ، و من ثمة لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملا بنص المادة 689 من القانون المدني و أنه لا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية و الذي يتعلق بأموال أدخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية[8].

كما قررت المحكمة العليا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تكتسب عن طريق التقادم و ليس لأي كان حق الأولوية فيها [9]

المطلب الثاني : إجراءات تسيير الأملاك الشاغرة :

كما هو معلوم القانون يمنح للدولة و جماعاتها الإقليمية حق اكتساب العقارات بالطرق العادية المحددة في القانون المدني كالشراء ، والمبادلة ، والهبة و الوصية و لكن السؤال الذي يمكن طرحه هو: هل يمكن لها أن تكتسب ملكية عقار أهمله مالكه بالتقادم المكسب وفق أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني شأنها في ذلك شأن الأشخاص (الطبيعيين أو المعنويين) أو أن لها امتياز السلطة العامة الذي يمنح لها حق إدماجه ضمن ممتلكاتها الخاصة بقوة القانون ؟

أولا : ماهية الأملاك التي تكتسبها الدولة بالتقادم

إذا تحقق شرط الشغور يدمج العقار ضمن ممتلكات الدولة دون جماعاتها الإقليمية إذ أن المادتين

48 من قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق الأملاك الوطنية و المادة 773 من

القانون المدني خصتا إدماج العقارات الشاغرة للدولة وحدها و بالتالي لا يجوز للجماعات الإقليمية تملك العقارات الشاغرة و يجب على الدولة إتباع

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

إجراءات محددة قانونا في المادتين 51 و 53 من قانون الأملاك الوطنية التي يستنتج من خلالها أن الأملاك الشاغرة لا تدمج بقوة القانون ضمن الملكية الخاصة للدولة و إنما تكتسب بالتقادم إذ أن المادة 26 من القانون رقم 90 – 30 المعدل و المتمم المتضمن الأملاك الوطنية تنص صراحة على أن التقادم هو إحدى وسائل اكتساب الدولة للأملاك العقارية التي تخضع للقانون العامو طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام هي : العقد ، و التبرع ، و التبادل و التقادم والحيازة و بالتالي فيجب على الدولة أن تتوفر فيها كافة شروط التقادم المكسب حتى يدرج العقار ضمن أملاكها الخاصة ، و هذا ما ذهب إليه القضاء الجزائري بقوله : " تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته "و ينطبق هذا الحكم على المواطنين و الأجانب بدون تمييز [10].

ومن المقرر قانونا أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي [11]

وتعفى الدولة من إتباع هذه الإجراءات إذا كان شرع في عملية المسح في المنطقة التي توجد بها الأملاك الشاغرة أو الأملاك التي لا مالك لها عن طريق مسح العقار بخصية ملك مجهول [12].

ثانيا : اجراءات اكتساب الدولة للملكية العقارية بالتقادم :

يتضح من نص المادة 51 من قانون 30/90 [13]أنه في حالة وجود عقار غير معروف مالكه أو توفي دون أن يترك وارثا ، أو كان له ورثة و تخلوا عنه للدولة أن ترفع دعوى بواسطة ممثلها القانوني الوالي طبقا للمادة 111 من المرسوم رقم 76 –63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [14] و كذا المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1993 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها [15].

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

وترفع الدعوى أمام القاضي المختص في الدعاوى العقارية لكون العقار محل الشغور ملكية خاصة و أن الحامي للملكية الخاصة هو القاضي العادي وذلك باستصدار حكم يثبت انعدام الوارث أو المالك ويعين حارسا قضائيا على العقار محل الدعوىو يقوم القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار بالتحقيق والبحث عن الملاك المحتملين ، وفي حالة تبوث عدم وجودهم يصدر حكما يصرح فيه بانعدام المالك، وتعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603 و 604 من القانون المدني [16] و بعد أن

يصبح هذا الحكم نهائيا يودع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ ممارسة الحراسة القضائية عليه و ذلك بالمحافظة عليه و إدارته طبقا للمادة 607 من القانون المدني [17].

وتعتبر ممارسة الحراسة القضائية حيازة قانونية و هي السيطرة المادية على العقار بنية تملكه كما هو وارد في المادة 54 من قانون 90 –30 [18]. كما أن الغاية من ممارسة هذه الحيازة هو إدراج العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أي توفر العنصر المعنوي للحيازة وهو نية التملك إلى جانب العنصر المادي[19].

ومن ثم يبدأ سريان مدة التقادم المكسب المحددة في المادة 827 من القانون المدني المحددة بخمس عشرة سنة إذا كان العقار مهملا من طرف مالكه أو لا يعرف له مالك و تمتد إلى ثلاثة و ثلاثين سنة إذا كان العقار محل تركة و ذلك سواء لعدم وجود وارث له أو له ورثة و لكنهم تخلوا عنه.

علما بأن الدولة ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية للاستفادة بالشغور وهذا ما أكده القضاء بقوله : إن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور[20]. ومن ثم فان القرار المتخذ من طرف الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور ،

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

يكون مشوبا بتجاوز السلطة و تجدر الملاحظة في هذا الصدد إلى أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن ، و الديون الثابتة في ذمة المتوفي و الوصايا طبقا لأحكام المادة 180 من قانون الأسرةأما في حالة ما إذا ظهر المالك و طلب باسترداد العقار موضوع الحراسة القضائية أثناء سريان مدة التقادم و صدر حكم يقضي بإرجاع العقار لمالكه حاز قوة الشيء المقضي به ، التزمت الدولة بإرجاعه عينا إذا كان ذلك ممكنا مقابل التزام المالك بأن يرجع للدولة كل ما أنفقته في صيانة عقاره وتحسينه وإدارته

وفي حالة استحالة إرجاع العقار للمالك أو الوارث ، تلتزم الدولة بتعويضه بقيمة العقار يوم الاعتراف بصفة المالك أي تاريخ صدور الحكم القاضي بالاسترداد ، و هذا طبقا للمادة 54 من قانون 90 – 30 المتضمن الأملاك الوطنيةو يبدو أن إرجاع العقار إذا كان ممكنا لا يطرح أي إشكال أما في حالة الاستحالة فهذا يعد خرقا للمادتين 607 و 611 من القانون المدني [21]. و من ثم فانه يقع على عاتق الدولة التزام برد العقار إلا في حالة هلاكه بالسبب الأجنبي الذي عليها إثباته للتخلص من التزامها وفقا للقواعد العامة ما دامت المادة 90 من المرسوم 91 – 454 المذكور تحيل إلى تطبيق أحكام الحراسة وفق القواعد و الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدنيهذا في حالة ظهور المالك خلال سريان مدة التقادم أما إذا اكتملت المدة المحددة قانونا دون أن يظهر أي مالك أو وارث ، وجب على الدولة أن ترفع من جديد دعوى قضائية أمام نفس القاضي لتتمسك بالتقادم المكسب باستصدار حكم يقضي بالشغور وإلحاق العقار بملكية الدولة ، لأن العقار لا يكتسب بالتقادم بمجرد انتهاء المدة ، كما لا يتحول الحكم القاضي بانعدام الوارث أو المالك و تعيين الدولة كحارس قضائي إلى سند ملكية ، بل لابد من أن يتمسك الحائز (الدولة) بعد اكتمال المدة بإثارته أمام القضاء طبقا للمادة 881 من القانون المدني لأنه ليس

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنده ، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته و لا الأصل الذي تقوم عليه ، و هذا ما نصت عليه المادة 90 من مرسوم 91 – 454[22]. و ما طبقه القضاء الجزائري[23]

فيصبح الحكم القاضي بالشغور و تسليم العقار للدولة سند ملكيتها بحيث يجب عليها شهره حتى تنتقل ملكيته اليها و يكون حجة في مواجهة الكافة طبقا للمادة 15 من المرسوم 75 – 74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسي السجل العقاري و المادة 26 من القانون رقم 90 – 30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم التي تقضي بإشهار الحكم و ادراج العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقا للمادة 51 الفقرة الأخيرة والمادة 53 من نفس القانون [24].

ثالثا : موقف القضاء الجزائري :

إن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة و التصريح بالشغور و بالتالي فان أي قرار متخذ من طرف الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الاجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور و الاعتقاد أن مجرد الاشارة الى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الاثبات بدليل على

توفر حالة الشغور هو وحده كافي لتأسيس قرار يؤدي الى قرار مشوب بتجاوز السلطة ، وهذا ما توصل اليه القضاء الجزائري في العديد من قراراتها أذكر منها على سبيل المثال ما يلي :

حيث جاء القرار رقم 38213 المؤرخ في 1984/10/20 مجلة قضائية سنة 1990 عدد 1 ص 200 من المقرر أن نظرية الشغور مبينة على أسس محددة قانونا كالمعاينة و التصريح و من ثم فان القرار المتخذ من طرف الادارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الاجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة و كما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي معتقدا أن مجرد الاشارة الى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الاثبات بالدليل على

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

توفر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره فان بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة و متى كان الأمر كذلك استوجب إبطال أمر الاستيلاء على المحل المتنازع فيه.

و لقد اعتبرت إدارة أملاك الدولة في القرار رقم 121879 المؤرخ في 1996/03/31 مجلة قضائية سنة 1997 عدد 50 ، ص 149 أن العقد الرسمي المؤرخ في 1962/12/13 المبرم بين المرحوم (ت .م) و المعمر السابق الملك للقطعة الأرضية المتنازع عليها هو باطل و كان لم يكن تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 03/62 القطعة المتنازع عليها ثم ادماجها ضمن أملاك الدولة قانونا و تمنع شراء الأملاك الشاغرة و أنه علاوة على ذلك فان المادة 2 من هذا المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان أي معاملة خاصة بعقار أو منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا حيث أن هذا النص القانوني لا يعفي الادارة من اتخاد قرار يكرس ابطال البيع و بإمكانه أن يثبت أن عقد البيع باطل و أن القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملاك الوطنية و أنه في قضية الحال لم يتم اتخاذ أي اجراء في هذا الصدد و أن القطعة الأرضية المتنازع عليها لا تزال باسم المالك على مستوى ادارة الأملاك و بالتالي يتعين تأييد القرار المطعون فيه [25].

المبحث الثاني : ماهية التركات الشاغرة و إجراءات اكتسابها :

تطبيقا لأحكام المادة 773 قانون مدني تعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، بما فيها أموال الأشخاص الدين يموتون عن غير وارث أو الدين تهمل تركتهم

من خلال هذا النص يتضح جليا معنى الملك الشاغر لكن لا يمكن للدولة أن تكتسب هذا الملك الشاغر إلا بإتباع إجراءات فرضها عليها القانون ، لهذا قسم هذا المبحث إلى مطلبين الأول خصصه لتعريف التركة الشاغرة والثاني لإجراءات اكتساب التركة الشاغرة .

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

المطلب الأول : تعريف التركة الشاغرة :

تعرف الأملاك الشاغرة أنها كل العقارات و المنقولات و الأموال بصفة عامة التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بطرق عديدة كأن لا يكون للملك وارث أو تخلى أحد الورثة عن حصته أو بمحض إرادة المالك أو كل ملك أجنبي غادر صاحبه التراب الوطنيو كل ما يمكن ملاحظته أن التركة الشاغرة هي الأملاك من غير مالك سواء تخلى عن ملكه أو تنازل عنه دون البحث عن طريقة تخليه عن ذلك الملك " طوعا أو إجبارا "و بالتالي ففي حالة ما أذا توفي شخص ما و لم يترك وارثا ففي شريعتنا الإسلامية تؤول حتما التركة إلى بيت المال ، و حاليا ما يمثل بيت المال في الدولة الإسلامية خزانة الدولة و تندرج بالتالي ضمن أملاك الخاصة للدولةلكن ما يتبادر إلى الأذهان هو معرفة هل الأملاك الشاغرة تؤول للدولة بطريق الميراث أي تصبح الدولة وارثا لمن لا وارث له ؟

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ أحمد إبراهيم : أن حق المال فيه معنى الإرث والمصلحة معا، فهو ملك لجميع المسلمين على السواء ، ويستوي في ذلك الموجودون وقت وفاة المتوفي و من يوجد بعد ذلك ، وينصرف في مصالح الجميع على السواء ، و يستوي فيه الذكور والإناث والقريب والبعيد وفي قول أمام مالك رضي الله عنه و ارضاه : " إن مال ما يتوفى من غير وارث يكون للفقراء لا لبيت المال "[26].و لكن بملامستنا للواقع نجد أن هذه الأملاك تؤول إلى الدولة مالا خاصا ليس لاعتبارها ملكا موروثا بل لاعتبارها ملكا لا مالك له ، فتتملكه الدولة بمجرد انعدام المالك أو المورث دون ارث .

وقبل أن تضع يدها عليه ، فالدولة ليست وارثا لمن لا وارث له ، و هذا ما دهب إليه المذهب الحنفي إذا اشترط أن يكون الملك الشاغر مخلف عن شخص لا وارث له[27]، واستلزم لاعتبارها كذلك إتباع إجراءات معينة سوف نذكرها لاحقا ، و بالتالي فانه لا يمكن لأي شخص أن يتملك قطعة الأرض أو أي ملك شاغر بالتقادم المكسب عملا بنص المادة 689 من القانون المدني ،

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

التي أكدت على عدم جواز التصرف في أموال الدولة التي خصصت لإحدى المؤسسات العمومية .

هذه المؤسسات هي : مصالح العامة ، إدارات ، مؤسسات عمومية ، الهيئات ذات طابع إداري ، المؤسسات الاشتراكية ، الوحدات المسيرة ذاتيا أو التعاونيات الداخلة في نطاق الثورة الزراعية حسب فحوى نص المادة 688 من قانون المدني الجزائري و لقد اعتبرت المحكمة العليا في قراراتها : يعتبر ملكا خاصا للدولة التركات الشاغرة التي تعتبر فرعا من فروع الأملاك الشاغرة وهي تكون في حالة إذا لم يكن العقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته و يطبق هذا الحكم على المواطنين والأجانب بدون تمييز [28]الى جانب التركة الشاغرة المتمثلة في الحقوق العقارية هناك الحقوق المالية فتدخل في ملكية الدولة الخاصة جميع مبالغ القسائم والأرباح والفوائد الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي والأسهم وحصص المؤسسة والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى و المبالغ النقدية والسندات المودعة وهذا بمرور خمسة عشرة سنة دون المطالبة بها وكذلك السندات الاسمية التي اكتسبتها الدولة و كل هذا ما ورد في نص المادتين 49 – 50 من قانون 90 – 30 المؤرخ في ديسمبر سنة 1990 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم فجاء في نص المادة 49 تملك الدولة نهائيا ما يلي :

1 . مبلغ القسائم و القواعد و الأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي و المتعلقة بالأسهم و حصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة

2 . الأسهم و حصص المؤسسين و الالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات تقسيمها عندما يصيبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

3 . المبالغ النقدية المودوعة و على العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك و المؤسسات الأخرى التي تتلق أموالا في شكل ودائع أو حساب جاري اذا لم تجري أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال 15 سنة

4 . السندات المودوعة و على العموم كل الأرصدة المودوعة في شكل سندات في البنوك و المؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الايداع أو لأي سبب آخر اذا لم يجري أية عملية على هذه الأرصدة و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال 15 سنة [29].

غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الواردة في المادة 316 من القانون المدني بل نطبق أحكام هذه المادة على المبالغ أو القيم أو السندات الغير المطالب بها، لأن" الخاص يقيد العام" و نصت المادة 50 على : " تنتقل السندات الاسمية التي اكتسبتها الدولة حسب النصوص المنصوص عليها في المادة السابقة على تقديم هذه السندات مصحوبة بشهادة تسلمها المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمالية ، و يثبت فيها حق الدولة ، وليكن أعوان هذه المصالح المفوضين قانونا أن يطلعوا بعين المكان واعتماد على المستندات لدى البنوك و المؤسسات أو الجماعات المشار اليها في المادة 49 أعلاه في حدود مهام المنوطة بهم و في اطار الصلاحيات التي يخول اياها على جميع الوثائق التي تساعد على رقابة مبالغ السندات العائدة الى الدولة و يحق لقضاة السلك القضائي وأعضاء مجلس المحاسبة ، أعضاء لجنة الرقابة المؤسسة القانون أن يطلعوا على كل الوثائق المذكورة في الفقرة أعلاه ، مقابل اصدار وصل ابراء وفق القواعد الاجرائية المحددة في القانون.

ويدخل كذلك في الحقوق المالية التابعة للدولة الحطام و الكنوز وهو ما جاء في نص المواد 55 الى 58 من قانون 90 –30

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

المطلب الثاني : إجراءات اكتساب التركات الشاغرة :

نكون أمام التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي طبقا لأحكام المادة 51 من قانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية ، لهذا سأتطرق في هذا المطلب إلى حالتين ألخصهما فيما يلي : انعدام الوارث أو الملك و أملاك المفقودين أو الغائبين.

أولا : انعدام المالك أو الوارث :

قبل الإعلان عن شغور التركة يوجب القانون على الدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة نوعيا ومحليا بحكم يصرح بانعدام الوارث لكن بعد إتباع الإجراءات التالية :

يجب أن تقوم الجهات الإدارية المختصة بالولاية بإجراءات التحريات عن الملاك المحتملين أو الورثة و عادة ما تتم إجراءات البحث و التحري عن طريق نشر إعلانات شغور تركة فلان في أعمدة الجرائد الوطنية غير أن هذا الفراغ في الإجراءات فيه خطورة ، نظرا لعدم ضمان علم أصحاب الحقوق بالإجراءات التي ابتدأت ضدهم ، الشيء الذي يفسح المجال للتعسف وتجاوز السلطة ، لذلك ينبغي منح أجل كاف حتى يتمكن ذوي الحقوق من الاعتراض أن كان له محل و عليه لابد من توسيع مجال البحث ، و تطوير وسائل البلدية ، مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية مع العلم أنه في حالة منح المنطقة الموجود بها الملك الشاغر، لا يحتاج هذا العقار إلى هذا التحقيقو في حالة عدم وجود اعتراض يقوم الوالي برفع دعوى أمام المحكمة المختصة لإصدار حكم بصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية حسب الشروط و الأشكال السارية على الدعاوى العقارية

لكن السؤال الذي يطرح نفسه ماهي الجهة القضائية المختصة بإعلان انعدام الوارث ؟

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

ترفع الدعوى في هذا النوع من القضايا من قبل الوالي و هذا ما جاءت به المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ووضع التركة تحت الحراسة القضائية ، و إقامة الدعوى في هذه الحالة يكون بعريضة افتتاحية تودع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ، تكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك عن طريق إحضار مستنداتها و كذا الوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحوث و التحريات عن الملاك المحتملين أو الورثة .

كما تجدر الإشارة أن رفع الدعوى تتم بدون مصاريف قضائية ، باعتبار الدولة و الجماعات المحلية معفاة بموجب قانون المالية من هذه المصاريف [30].و يكون المدعي في هذه الدعوى هو الوالي كممثل للدولة و لكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير إجراءات الدعوى أن يتدخل في الخصومة إذا رأى بأن له مصلحة في النزاع.

ثانيا : أملاك المفقودين و الغائبين :

المفقود هو من لا يعرف مكان وجوده و لا حياته أو موته طبقا لأحكام المادة 109 قانون الأسرة الجزائريأما الغائب هو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة و الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير و استمرار ذلك لمدة سنة وسبب ضررا لشخص ما، و يعتبر الغائب في حكم المفقود وهذا ما نصت عليه المادة 110 من قانون الأسرة الجزائريو بما أن الأسباب تتعلق بأيلولة الإرث ، سمح القانون للدولة عن طريق الوالي المختص إقليميا أن ترفع الى القضاء دعوتين :

دعوى لطلب النطق بالفقد و دعوى أخرى لإصدار حكم بموت المفقود و هذا ما جاءت به المادة 92 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1995 المذكور سابقا.

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

الخاتمة :

وفي الأخير يمكن القول أن موضوع الأملاك الشاغرة قديما كان شائكا و تعتريه بعض الإشكالات حول البحث عن المالك أو الوارث و حقيقة المفقود أو الغائب ، إلا أن تدخل المشرع و قام بحماية هذه الأملاك و اتخذ إجراءات تؤول بها هذه الأملاك للدولة و أصبحت بذلك تسمى أملاك الدولة

وظهرت بعد ذلك سياسة التنازل عن هذه الأملاك إلى الخواص و التي وضعت حدا ولو بنسبة قليلة لهذه الأملاك و التي تعود بالفائدة على الشعب بصفة خاصة و على الدولة بصفة عامة ، بحيث أن استغلال هذه الأخيرة يساهم في تطوير الاقتصاد الوطني .

لكن اذا اعتبر بأن الأملاك التي لا ملك لها تعد ملك من أملاك الدولة فهذا لا يعني امكانية الحاق هذه الاملاك لدولة بما لها من سلطات بل يجب على الجهات الادارية المختصة أن تتخذ جملة من الاجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة و لن يتم ذلك الا عن طريق القيام بمجموعة من البحوث و التحريات تبدا باستصدار حكم قضائي من جهات القضاء العادي و اتباع الاجراءات الأخرى الى حين ضم التركة في ملكية الدولة الخاصة ، و كذلك بالنسبة للحقوق المالية و الحقوق الأخرى ، و هذا حسب الاجراءات المنصوص عليها .

تم بعون الله

الهوامش

(1)الدكتور محمد فاروق عبد الحميد/التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية – ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر ، ص : 280

(2)الأستاذ حمدي باشا عمر/المنازعات العقارية ؛ طبعة 2002 ؛ دار هومة ؛ ص : 78

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

(3)المادة 773 من القانون المدني تنص على ما يلي : " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم

(4)الدكتور محمد فاروق عبد الحميد/المرجع السابق ؛ ص : 283 .

(5)الأستاذ حمدي باشا عمر/نقل الملكية العقارية ؛ دار العلوم للنشر و التوزيع ، طبع سنة 2000: ؛ ص ص :73–74

(6) الأستاذ قدوج بشير /النظام القانوني للملكية العقارية ؛ طبع سنة 2001 ؛ ص : 210

(7)الدكتور محمد فاروق عبد الحميد/التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ؛ ص ص : 238 – 239

(8)قرار مجلس الدولة ؛ الغرفة العقارية ؛ ملف رقم 167619 ؛ مؤرخ في 1999/05/31 ؛ غير منشور

(9)قرار مجلس الدولة ؛ الغرفة العقارية ؛ ملف رقم 150719 ؛ مؤرخ في 1998/02/25 ، غير منشور

(10)قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة الادارية ، بتاريخ 1999/05/31 ، في الملف رقم 167619 ، غير منشور

(11) قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة المدنية ، بتاريخ 1987/07/11 ، في الملف رقم 440038 ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1991 ، العدد الرابع ، ص : 216 ؛ و قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة المدنية ، بتاريخ 1993/01/27 ، في الملف رقم 100370 ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1995 ، العدد الأول ، ص : 107

(12)الأستاذة ليلى زروقي و الأستاذ حمدي باشا عمر/ المنازعات العقارية ، دار هومة طبعة سنة 2002، ص :243 ، الهامش رقم 02

(13)تنص المادة 51 من قانون 30/90 على ما يلي : " اذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة ، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط و الأشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث على

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

الملاك المحتملين أو الورثة ، و يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا ، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 الى 829 من القانون المدني.

و بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط و الأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة اليها "

(14)تنص المادة 111 من المرسوم رقم 76 –63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 75 –74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"

(15)تنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 454 المؤرخ في 1991/11/23 على ما يلي :

" عملا بالقانون ، يطالب والي ولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة ، باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك "

ترفع الدعوى في هذا النوع من القضايا من قبل الوالي باسم الدولة و ليس من قبل مدير أملاك الدولة كما هو جاري به العمل في بعض الجهات القضائية ، قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة الادارية ، بتاريخ 1999/05/31 في الملف رقم 167619 غير منشور .

(16)تنص المادة 607 مدني على ما يلي : " يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة اليه حراستها ، و بادارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل العادي .."

(17)تنص المادة 54 من قانون 30/90 على ما يلي : " اذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و 53 أعلاه ..."

(18)الأستاذة ليلى زروقي و الأستاذة حمدي باشا عمر /المنازعات العقارية ، طبع سنة 2002 ، ص : 245

A.Bemiloud :Contributiona l'étude de la Notion de Bien Vacant dans le Droit (19)

Positif en Algérie, Revus de l'Organisation National des Avocats, n°4 , 1985, P62–69

(20)قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم 38213 ، المؤرخ في 1984/10/20 ، المجلة القضائية لسنة 1990 ، العدد الأول ، ص : 200 ، و في حالة الحكم بالشغور

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

يستحسن أن يكون منطوق الحكم كالتالي :" التصريح بشغور التركة ... المتمثلة في العقار ... الكائن ب .....البالغ مساحته ...الذي يحده... لعدم تقدم ورثته للمطالبة به ، و السماح لادارة الأملاك الوطنية .... بتسييرها في انتظار ادماجها في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة اذا لم يتقدم الورثة للمطالبة بها في الآجال قالنونية لتقادم الحقوق الميراثية / عن الأستاذة زروقي و الأستاذ حمدي باشا عمر/ المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص : 247 ، الهامش رقم 01

(21)الأستاذة ليلى زروقي و الأستاذ حمدي باشا عمر/ المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص :248

(4).تنص المادة 607 مدني على ما يلي : " يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة اليه حراستها و بادارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل العادي "و تنص المادة 611 مدني على ما يلي : " تنتهي الحراسة باتفاق ذوي الشأن جميعا أو بحكم القضاء و على الحارس حينئذ أن يبادر الى رد الشيء المعهود اليه حراسته الى من يختاره ذوو الشأن أو من يعينه القاضي "

(22)تنص المادة 90 من مرسوم 91 –454 على ما يلي : " و بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة ، يصرح القاضي بالشغور و الحاق هذه الأملاك بملكية الدولة .

و تثبت ادارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة و تدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة.

و تطبيق هذه الأحكام نفسها على العقار المجهول المالك "

(23)قرار المحكمة ، الصادر عن الغرفة المدنية ، بتاريخ 1981/03/13 ، في الملف رقم :67227 ، منشور بالمجلة القضائية ، لسنة 1992 ، العدد الرابع ، ص : 35

(24)الأستاذ حمدي باشا عمر – المرجع السابق : ص : 34

(25)الدكتور عبد الرزاق السنهوري ، حق الملكية ، دار احياء الثرات العربي – بيروت – لبنان – الجزء 8 – طبعة ص : 493

(26)الأستاذ عمر باشا حمدي و الأستاذة ليلى زروقي – المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص : 243

(27)قرار مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة ، رقم 1671619 ، المؤرخ في 1999/05/31 ، حمدي باشا و ليلى رزوقي/المرجع و الموضع السابقان .

(28)الأستاذ قدوج بشير/النظام القانوني للملكية العقارية ، المراجع السابق ، ص : 225

(29)التشريعات العقارية ، مديرية الشؤون المدنية : 1994 ، ص : 62

(30)الأستاذ قدوح البشير /النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص : 212

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com

Pdf créé avec la version d'essai pdfFactory Pro www.pdffactory.com