مجلة دفاتر الحقوق والعلوم السياسية (المركز الجامعي مغنية)

E-ISSN : 9588-2830 ISSN :2716-7860

المجلد: 04 / العـدد: 02 (2024)، ص 06- 16

إشكالات أيلولة الأملاك و التركات الشاغرة إلى الأملاك الخاصة للدولة

Problematic of incorporation of vacant property and inheritance into the private domain of the state

أعمر يحياوي

كلية الحقوق و العلوم السياسية لجامعة مولود معمري تيزي وزو

yahiaouiamar75@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2024/06/22 تاريخ القبول: 2024/06/29 تاريخ النشر: 2024/07/15

ملخص: لأيلولة الأملاك و التركات الشاغرة إلى الأملاك الخاصة للدولة، وضعت النصوص إجراءات مزدوجة: إجراءات خاصة بالأملاك الشاغرة من جهة و إجراءات متعلقة بالتركات الشاغرة من جهة أخرى. لا تؤدي هذه الوضعية إلى غموض الإجراءات فحسب، بل قد تدفع إلى الخلط بين الأملاك الشاغرة و التركات الشاغرة أيضا. لذلك، كان أجدر توحيد إجراءات الشغور تفاديا لكل غموض و التباس.

كلمات مفتاحية: التركات الشاغرة، البحث عن الورثة، حكم انعدام الوارث، الحراسة القضائية، حكم إعلان الشغور، الأملاك الشاغرة، البحث عن المالك.

Abstract: To integrate the vacant property and inheritance in the private domain of the state, the rules and regulations have instituted a composite procedure: a procedure related to vacant property on one side and a procedure concerning the vacant inheritance on the other side. This situation leads not only to the ambiguity of the procedure, but may cause confusion between the vacant property and the vacant inheritance as well. Thus, it is indispensible to unify the procedure of vacancy to make an end of this equivocation.

Keywords: Vacant inheritance; Search for the heirs; Judgment of absence of the heir; Judicial custody; Judgment of declaration of vacancy; Vacant property; Search for the proprietor.

مقدمة

من المقرر قانونا أن التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة تؤول إلى الدولة[1]. التركات الشاغرة هي العقارات التي توفي مالكها و لا يعرف لها وارث. فعند معرفة المالك و جهل الوارث لا يسوغ إلا اتباع إجراءات الشغور لدمج العقار في

[1]- المادة 773 من القانون المدني و المادتان 51-52 من قانون الأملاك الوطنية (قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، *جريدة رسمية* عدد 1990/52، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، *جريدة رسمية* عدد 2008/44).

الأملاك الخاصة للدولة. و لا يجوز بتاتا لأحد في هذه الحالة أن يتمسك بالتقادم لأن من شروط الاكتساب بالتقادم عدم وجود المالك[1]. أما الأملاك الشاغرة فيقصد بها تلك العقارات التي يجهل مالكها[2] كأن يكون العقار مهجورا أو تابعا لأجنبي لم يعد شاغلا له. و لا يجوز لأحد أن يستولي على الأملاك الشاغرة بأي وجه كان. فكل من يدعي أن العقار الشاغر يعود إليه بطريق التقادم لن تقبل دعواه لأن الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون مملوكة للدولة بحكم القانون[3]. و يترتب عن ذلك أنه لو جنى عائدات هذه الأملاك فإنه يلزم بإعادة دفعها إلى الجهة المستحقة لها قانونا. و هذا ما أيدته المحكمة العليا لما اعتبرت قرار المجلس المستأنف لديه صحيحا عندما وافق على حكم المحكمة الابتدائية الذي قضى بالخروج من الأمكنة محل النزاع و إعادة مبالغ الإيجار المقبوضة دون مسوغ لأن الطاعن تصرف دون أن يكون مالكا حقيقيا[4]. غير أن القانون، لإعمال الأيلولة إلى الدولة، رسم إجراءات غامضة. ما يستدعي بيان مضمونها و عيوبها.

أولا– مضمون إجراءات الشغور: يميز القانون بين إجراءات أيلولة التركات الشاغرة و إجراءات إدماج الأملاك الشاغرة و دون مالك.

1– التركات الشاغرة: للمطالبة بالتركات الشاغرة أمام القضاء هناك مجموعة من الإجراءات يجب على الدولة مراعاتها. تشمل هذه الإجراءات تحقيق البحث عن الورثة؛ استصدار حكم بانعدام الوارث و وضع التركة تحت الحراسة القضائية؛ و طلب حكم إعلان الشغور وتسليم التركة[5].

أ– تحقيق البحث عن الورثة: قبل المطالبة بهذه التركة أمام القضاء لا بد من إجراء تحقيق أولي إلزامي قصد البحث و التحرّي عن الورثة المحتملين. لم يُشر النصّ، و يتعلّق الأمر بالمادة (51) من قانون الأملاك الوطنيّة، إلى ماهية إجراءات التحقيق. ما يعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال، فقد تكتفي بنشر إعلان في الصحافة[6]. فبتاريخ 27 جويلية 1995، أعلنت مديرية أملاك الدولة في يومية **الخبر** شغور الممتلكات العقارية التابعة للمدعو **بارا ديبون بول**. و لما لم يعارض أحد من الورثة لهذا الإعلان، طلبت الإدارة من الغرفة الإدارية استكمال إجراءات الشغور. و هو ما أيده مجلس الدولة[7]. و في غياب إعلان البحث عن الورثة أو بتعبير آخر عدم الإعلان عن حالة شغور العقار، يعتبر باطلا كل إجراء يهدف إلى إدماج أي عقار في التركات الشاغرة. و هكذا، يؤيد مجلس الدولة قرار مجلس قضاء الجزائر عندما ألغى مقرر محافظ الجزائر الكبرى الذي أدمج دفعة واحدة العقار في أملاك الدولة تطبيقا للأمر رقم 66–102 المؤرخ في 6 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة[8].

---

[1] – مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 31 ماي 1999، غير منشور، انظر: حمدي باشا عمر، *القضاء العقاري*، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 43–44.

[2]– المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12–427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة (*جريدة رسمية* عدد 2012/69).

[3] – المحكمة العليا، قرار رقم 100370 مؤرخ في 27 جانفي 1993، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 39.

[4] – المحكمة العليا، قرار رقم 440038 مؤرخ في 11 جويلية 1987، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 39.

[5]– المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12–427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

[6] - Instruction générale du directeur des affaires domaniales et foncières/ministère des finances n° 01043 du 7 mars 1989, relative à la gestion et à l'administration des biens du domaine particulier et du domaine public de l'Etat.

[7] – مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 167619 مؤرخ في 31 ماي 1999، غير منشور، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 43–44.

[8] – مجلس الدولة، قرار رقم 004396 مؤرخ في 27 ماي 2002، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 44.

ب– استصدار حكم بانعدام الوارث و وضع التركة تحت الحراسة القضائية[1]: في حالة عدم ظهور الوارث بعد إجراءات التحقيق والبحث عن الورثة، تستصدر الدولة حكم انعدام الوارث و وضع التركة تحت الحراسة القضائية. فتقدم عريضة و تطلب فيها ما يأتي[2]:

– الترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجرد و التسيير المؤقت للتركة و ممارسة كل الحقوق و الدعاوى المرتبطة بها؛

– الأجل الممنوح للإدارة لطلب إعلان الشغور؛

– و إعلان مستخرج الحكم المراد النطق به بسعي من النيابة العامة[3].

تكمن أهمية هذا الإعلان في ضمان استكمال إجراءات الشهر التي تُمكّن الورثة المحتملين من التدخل في الخصومة و معارضة الإجراءات المتبعة الهادفة إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة للدولة[4].

إذا صدر حكم لصالح الدولة، يخول إدارة أملاك الدولة، بعد أن يصبح نهائيا، التسيير المؤقت للتركة لمدة التقادم ثلاثا و ثلاثين (33) سنة المقررة لاكتساب الحقوق الميراثية وفقا للمادة 829 من القانون المدني. لكن هذا التسيير يكون فقط في حدود السلطات المخوّلة لها وفقا لهذا الحكم. فيجب على الإدارة أن تطلب من الجهة القضائية المختصة (القضاء الإداري) الترخيص لها بالقيام بالعمليات غير المتَضَمَّنة في حكم التصريح بانعدام الوارث، كلّما كان ذلك ضروريا(5).

حسب العمل الإداري، غير المكرَّس في النّصوص، كل تركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات Sommier de consistance، و ذلك بعد الترخيص لإدارة أملاك الدولة قضاءً بالتسيير المؤقت للتركة وفقا للحكم النهائي الذي قضى بانعدام الوارث. فيسجَّل في هذا المجلّد اسم و لقب صاحب التركة، مكان و تاريخ وفاته و تاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة بالتسيير المؤقت. كما يُدوَّن تعيين التركة و المداخيل التي أدرّتها و كذلك المصاريف التي تطلبتها (6).

ج– طلب حكم إعلان الشغور و تسليم التركة: بعد انتهاء الأجل المنصوص عليه في حكم انعدام الوارث و الذي سبق للدولة أن طلبته من القاضي، تودَع عريضة جديدة يُذكَّر فيها بالوقائع و الحكم القاضي بانعدام الوارث و تُبيَّن تدابير

[1]– يستعمل النص مصطلح" حكم" سواء في قانون الأملاك الوطنية (المادة 51) أم في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 (المادة 175). لكن الصحيح هو استخدام مصطلح "أمر" لأن الجهة التي ترفع إليها القضية هي القضاء الاستعجالي في المواد الإدارية باعتبار الأمر يتعلق بالنظر في تدابير وقتية أو تحفظية لا تمس أصل الحق.

[2] - Instruction précitée.

[3] – يقتضي هذا الإعلان تعليق المستخرج في لوحة الإعلانات للمحكمة، النشر في الصحافة و الإرسال إلى وزارة الشؤون الخارجية (المواد 412، 414 و 415 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

[4]-Instruction précitée .

[5]- Instruction précitée.

[6] -Instruction précitée.

الحراسة المتخذة ثم يُطلب إصدار حكم إعلان الشغور و تسليم التركة للدولة (إدارة أملاك الدولة)[1]. في حالة صدور حكم لصالح الإدارة، و بعد أن يصبح نهائيا، يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري مجانا.

لكنه يمكن أن يبرز وارث محتمل، و في هذه الحالة، يقرّر له القانون ضمان استرجاع حقه في التركة الذي أُدمِج في الأملاك الخاصة للدولة[2] شريطة أن تكون المطالبة خلال مدة التقادم المقدرة بثلاث و ثلاثين (33) سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني، تحت طائلة سقوط هذا الحق. فيقدم عريضة إلى الجهة القضائية المختصة (القضاء الإداري)، طالبا إخلاء الدولة لأملاكه الميراثية [3]. و إذا كان طلبه مؤسّسًا يسترجع حقه في التركة، و في حالة استهلاكها يحصل على التعويض[4].

2- الأملاك الشاغرة و دون مالك: في هذه الحالة يمكن للدولة المطالبة بالعقار باتباع ثلاثة إجراءات أساسية: تحقيق البحث عن المالك؛ استصدار أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية؛ و استصدار حكم إعلان الشغور[5]. و ذلك هو مقتضى نظرية الشغور القائمة على المعاينة و التصريح بالشغور. و إذا قررت الإدارة الاستيلاء على العقار دون اتباع هذه الإجراءات فإن قرارها يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة و من ثمة بطلان أمر الاستيلاء، إذ لا يكفي الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون إقامة الدليل الإجرائي على توفر حالة الشغور كما فعل رئيس الدائرة عندما استولى من جانب أحادي على العقار محل النزاع لصالح شخص طبيعي[6].

أ- تحقيق البحث عن المالك[7]: يشمل هذا الإجراء القيام بالخطوات الآتية بسعي من المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا:

- افتتاح التحقيق لدى المحافظات العقارية و إدارة الضرائب و المصالح القنصلية عند الاقتضاء؛
- إعلان البحث عن المالك في صحيفتين وطنيتين؛
- تعليق الإعلان في مقرات البلديات التابعة للولاية لمدة أربعة (4) أشهر؛
- تبليغ الإعلان، عند الاقتضاء، إلى آخر محل إقامة معروف للمالك؛
- و تبليغ الإعلان أيضا، عند الاقتضاء، إلى الشاغل أو المستغل أو المستأجر.

---

[1] - Instruction précitée.

[2]- المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية.

[3] -Instruction précitée.

[4]- المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية.

[5] - أما المنقولات التي يتركها ملاكها في أي مكان أو لا يعرف مالكها فليست أملاكا شاغرة و دون مالك و إنما حطام les épaves (السيارات المتروكة في حظائر الحجز، الطرود البريدية المهملة...). يعتبر الحطام ملكا للدولة و تبيعه إدارة أملاك الدولة لصالح الخزينة العامة بعد تسلمه من الجهات المعنية (المادتان 55-56 من قانون الأملاك الوطنية و المواد 162-164 و 166 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012).

[6] - المحكمة العليا، قرار رقم 38213 مؤرخ في 20 أكتوبر 1984، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 39-40.

[7]- المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

لكن لو تبين من خلال التحري لدى المحافظة العقارية أن العقار كان تابعا لأحد المعمرين ثم تنازل عنه لمواطن جزائري بعقد رسمي غداة الاستقلال، لا يحق لإدارة أملاك الدولة استكمال إجراءات الشغور المتبقية ما لم يثبت إبطال هذا العقد الرسمي قانونا. فلما قالت إدارة أملاك الدولة إن العقد الرسمي المؤرخ في 13 ديسمبر 1962 الذي انتقلت بمقتضاه الملكية من معمر سابق إلى مواطن جزائري، هو عقد باطل و عديم الأثر لأنه أُعد بما يخالف أحكام المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة و من ثمة فإن العقار موضوع النزاع مدمج في أملاك الدولة قانونا، أجابت المحكمة العليا بأنه لا يوجد ما يثبت إبطال هذا البيع و بالتالي فإن المشتري لا يزال المالك الحقيقي للعقار المتنازع عليه[1].

هناك شرط آخر لا بد من توفره في الملك الشاغر و هو رحيل المعمر الذي كان يشغله و ثبوت هذا الشغور بعقد تتخذه السلطة المختصة، و إلا فلا مجال لإلحاق هذا الملك بأملاك الدولة عن طريق سلك إجراءات الشغور، إذ يجب وقف الإجراءات من قبل إدارة أملاك الدولة، تحت طائلة البطلان. ففي قضية منحت وزارة الدفاع الوطني لأحد العاملين لديها فيلا سنة 1966. و بعد تنازل الدولة عن هذه الفيلا لبلدية عين طاية، ظلت زوجة هذا العامل تشغل الأماكن على أساس أنها صاحبة حق امتياز. قال مجلس الدولة في هذا الشأن إن الفيلا لم تكن موضوعا لمعاينة أو قرار من الوالي يثبت شغورها كما نصت على ذلك أحكام المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بنظام الأملاك الشاغرة، ذلك لأن الملاك الفرنسيين لم يغادروا التراب الوطني. ما يجعل وزارة الفاع الوطني و من بعدها البلدية تتحملان مسؤولية التصرف في ملك الغير دون وجه حق[2].

ب- استصدار أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية[3]: إذا لم يظهر مالك العقار بعد مضي سنة كاملة من تاريخ نهاية مدة الإعلان المحددة بأربعة (4) أشهر للبحث عن المالك، يحق لمدير أملاك الدولة طلب إصدار أمرا على عريضة أمام القضاء الإداري في المادة الاستعجالية.

يطلب مدير أملاك الدولة في العريضة وضع العقار تحت حراسة إدارة أملاك الدولة و تخويلها تسييره لمدة التقادم المقررة في القانون المدني.

بناء على ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد أن يصبح الأمر نهائيا، بكافة أعمال التسيير دون التصرف الناقل للملكية. فتضمن صيانة العقار و منحه على سبيل الإيجار أو الامتياز. و ترفع دعوى استرجاعه في حالة التعدي عليه أو تباشر الإجراءات أمام المحكمة الجزائية إذا كُيف الفعل على أنه من قبيل الاعتداء على الملكية العقارية المعتبر جريمة في قانون العقوبات. و إذا كان العقار يشمل على منقولات، يمكن مباشرة بيعها، بترخيص من القاضي، و تحصيل عائداتها. و في

[1] – المحكمة العليا، قرار رقم 121879 مؤرخ في 31 مارس 1996، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 40-41.

[2] – مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 24 أفريل 2000، غير منشور، انظر: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 41.

[3]– المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

حالة كون العقار مشغولا من شخص آخر في إطار الإيجار أو الاستغلال، تقبض إدارة أملاك الدولة المستحقات المترتبة عن ذلك.

ج- استصدار حكم إعلان الشغور[1]: تتكفل إدارة أملاك الدولة بتسيير العقار طوال مدة التقادم المكسب المقررة في القانون المدني. و عند انتهائها يطلب مدير أملاك الدولة من القاضي الإداري أن يصدر في الموضوع حكم الشغور و تسليم العقار لإدارة أملاك الدولة.

بعد أن يصبح الحكم نهائيا، يسجل لدى إدارة الضرائب و يشهر في المحافظة العقارية مجانا. و حينئذ تنتقل الملكية إلى الدولة و من ثمة يحق لإدارة أملاك الدولة أن تجري على العقار كافة التصرفات بما في ذلك نقل ملكيته وفقا للتشريع و التنظيم الساريين على الأملاك الخاصة للدولة.

غير أنه، إذا ظهر المالك بعد ذلك يمكن أن يسترجع العقار أو، عند الاقتضاء، قيمته على أن يخصم فائض القيمة الذي حققته الدولة على العقار[2] بسبب البناء أو أي تحسين آخر جعله مرتفع الثمن.

لكن هل يقدم طلب الاسترداد بعد شهر حكم إعلان الشغور في المحافظة العقارية أم أثناء مدة التقادم؟

الصحيح هو أن ترفع دعوى الاسترداد خلال مدة التقادم، و التي تحسب ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية نهائيا، لأن المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية أجازت استرجاع العقار عندما كان محل حيازة من الدولة أي لما كانت تسيره أثناء مدة التقادم و ليس بعدما صارت مالكة له بعقد (حكم إعلان الشغور) مشهر في المحافظة العقارية. و هذا هو مقتضى العبارة الواردة في المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية: "إذا وقعت حيازة العقار... و أكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر...".

أما بعد شهر حكم إعلان الشغور في المحافظة العقارية فلا مُسوِّغ للاسترجاع لأن حكم الشغور جاء معترفا للدولة بالملكية بعد انقضاء مدة التقادم كسبب من أسباب اكتساب الملكية.

ثانيا- عيوب إجراءات الشغور: سواء أتعلق الأمر بالتركات الشاغرة أم بالأملاك الشاغرة و دون مالك، فإن الإجراءات المراد منها إلحاق هذه التركات و الأملاك بملكية الدولة تكتنفها كثير من العيوب.

1- عيوب الإجراءات في التركات الشاغرة: تكمن هذه العيوب في عدم الفصل في صفة التقاضي؛ عدم وضوح إجراء تحقيق البحث عن الورثة؛ الخلط بين حكم انعدام الوارث و حكم إعلان الشغور؛ عدم النص على الإجراءات المسبقة لبيع المنقولات؛ و خرق مبدأ قوة الشيء المقضي به.

أ- عدم الفصل في صفة التقاضي: لم تشر المادة 174 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 إلى صاحب الصفة في المطالبة بالتركة الشاغرة. لكن الصياغة القديمة لهذه المادة نصت على تخويل الوالي هذه

[1]- المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

[2]- المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 182 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

المطالبة. فنصت المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 على أن « يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك ».

لذلك نستعين بما جاء في المادة 173 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الناصة على: «كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة». و عليه يمكن إعمال أحكام قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يفوض فيه وزير المالية مدير أملاك الدولة للمرافعة أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية. و على هذا الأساس يمكن عقد الاختصاص لمدير أملاك الدولة ليطالب بالتركة الشاغرة أمام القضاء الإداري.

غير أنه يمكن أن تثور ازدواجية في المطالبة القضائية بين مدير أملاك الدولة و الوالي، إذ قد يتمسك أحد الخصوم في الدعوى بما جاء في المادة 192، الفقرة الثانية، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، التي نصت على أن «يمارس الوالي المختص إقليميا، فيما يخص أملاك الدولة الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على غير ذلك».

تفاديا للإجراءات التسويفية المضرة بحسن سير العدالة، ينبغي الفصل في صفة المطالبة القضائية بالتركات الشاغرة بتخويل الاختصاص إما لمدير أملاك الدولة وحده و إما للوالي على وجه الانفراد. و هو ما يجب معالجته في المادة 174 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، التي جاءت غامضة.

ب- عدم وضوح إجراء تحقيق البحث عن الورثة: يعتبر تحقيق البحث عن الورثة إجراءً إداريا مهما لا بد من مراعاته قبل المطالبة القضائية تحت طائلة بطلان الإجراءات. لقد تضمن النص العام، و يتعلق الأمر بقانون الأملاك الوطنية[1]، هذا الإجراء الجوهري، لكن النص التطبيقي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، لم يشر إلى مضمون هذا الإجراء، أي عناصر التحقيق و كيفياته و التدابير واجبة الاتباع لاستكمال هذا التحقيق. ما قد يجعل الإدارة تتهاون فيه رغم ما في ذلك من ضمانات للورثة المحتملين.

ج- الخلط بين حكم انعدام الوارث و حكم إعلان الشغور: ثمة خلط في المادة 175، الفقرة الثانية، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012. نصت هذه الفقرة على أنه: «و يترتب على الحكم التصريحي، الذي أصبح نهائيا، المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية التي تركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون».

في الحقيقة لا يتعلق الأمر بالحكم «المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية»، لأن النص العام الذي تحيل إليه المادة 175، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، أي المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، يؤكد على أن المطالبة القضائية تبدأ بطلب إصدار حكما «يصرح بانعدام الوارث». لكن، في الواقع تتجه نية

[1]- المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية.

واضعي المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 إلى حكم انعدام الوارث باعتبار الفقرة الثالثة من المادة 175 من هذا المرسوم، و كأنها تستدرك الخطأ، قد نصت على أنه «بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور». و حكم الإعلان أو التصريح بالشغور كما نعلم هو حكم تال لحكم انعدام الوارث.

د- عدم النص على الإجراءات المسبقة لبيع المنقولات: تتطلب أيلولة التركات الشاغرة إلى الدولة اتباع إجراءات التحقيق الإداري المسبق و استصدار حكمي انعدام الوارث و التصريح بالشغور. لكن هذه الإجراءات تتعلق بالعقارات فحسب، بمفهوم المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012. فما الحكم بالنسبة للمنقولات؟

بالرجوع إلى المادة 178 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، نلاحظ أنه:«تباع الأشياء المنقولة المتأتية من التركات الشاغرة التي تكتسبها الدولة، حسب الأشكال المقررة في المواد من 150 إلى 158 أعلاه».

يمكن لقارئ هذه المادة أن يضع ثلاثة احتمالات لإعمال هذا النص.

الاحتمال الأول: ما دامت التركات الشاغرة تؤول إلى الدولة بحكم القانون، يمكن لإدارة أملاك الدولة، حسب ظاهر النص، مباشرة إجراءات بيع المنقولات و تحصيل ناتج البيع لصالح الخزينة العامة دون اللجوء إلى أي إجراء مسبق.

الاحتمال الثاني: لا يحق لإدارة أملاك الدولة القيام بإجراءات بيع المنقولات إلا بعد المطالبة القضائية بهذه الأملاك. تكون المطالبة باتباع إجراء التحقيق الإداري المسبق و استصدار حكمي انعدام الوارث و التصريح بالشغور لأن المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية بعد التعديل تنص على أن هذه المطالبة بالأملاك المنقولة تكون «حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في القانون». لذلك يمكن تسويغ الرجوع إلى المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت، في مجال العقارات، على إجراءات التحقيق الإداري المسبق و استصدار حكمي انعدام الوارث و التصريح بالشغور.

تقدير الاحتمالين: لو قامت إدارة أملاك الدولة بعملية البيع مباشرة تكون قد ارتكبت عملا من أعمال التعدي على ملكية الأفراد. لذلك استوجبت المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية المبادرة بالمطالبة القضائية. لكن سلك إجراءات التحقيق الإداري المسبق و استصدار حكمي انعدام الوارث و التصريح بالشغور مما لا يجوز القيام به لأنه لو صح أن اتجهت إرادة المشرع إلى مباشرة هذه الإجراءات، لما حذف الإحالة إلى المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية عند تعديل المادة 52 من هذا القانون[1] .

[1]- نصت المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية قبل التعديل على أن «تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، وفقا للمادة 180 من القانون 84-11 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة». هذا يعني أن الأحكام الإجرائية الخاصة بالعقارات تنطبق على المنقولات في مجال التركات الشاغرة ما دام المشرع يحيل إلى المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية.

يبقى لنا احتمال واحد فقط و هو اللجوء إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الاحتمال الثالث: بعد المطالبة القضائية بالأملاك المنقولة المتأتية من تركة شاغرة و حصول الإدارة على حكم لصالحها، لا يُخوَّل مدير أملاك الدولة بيع هذه المنقولات، بل يجب عليه فضلا عن ذلك اللجوء إلى القضاء المستعجل في المواد الإدارية ليحصل على الترخيص بالبيع[1]. و لما كانت أوامر القضاء المستعجل لا تمس أصل الحق، أكدت المادة 179 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 على تخويل الغير، و لاسيما الورثة و الموصى لهم المحتملين الذين يمكن أن يظهروا بعد البيع، الحق في المطالبة بأثمان المنقولات المبيعة بعد خصم مصاريف البيع التي تحملتها إدارة أملاك الدولة. و يجب على هؤلاء تقديم طلب استحقاق هذه الأثمان، حسب مفهوم المادة 164 من قانون المالية لسنة 1993[2]، في أجل خمس عشرة (15) سنة ابتداءً من أول يوم من السنة المالية التي تم فيها تقييد هذه الأثمان في الوثائق المحاسبية، تحت طائلة رفض الطلب.

هـ- خرق مبدأ قوة الشيء المقضي به: و لئن كانت استعادة التركة الشاغرة من قبل الوارث بمثابة حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا، إلا أن هذا الحكم يتناقض مع قوة الشيء المقضي به. فإذا أدمجت التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور الذي حاز قوة الشيء المقضي به، لا مجال لعرض القضية نفسها من جديد على الجهة القضائية المختصة ما دامت قد فصلت فيها بصفة نهائية. كما أن دفع الإجراءات من جديد يساهم في عدم استقرار المعاملات. لذلك كان أولى طلب إصدار حكم الشغور بعد انقضاء مدة التقادم المقررة لاكتساب الحقوق الميراثية و ليس بعد المدة التي يقررها القاضي في أمر انعدام الوارث. و هكذا تحصل الدولة على العقار بمقتضى حكم إعلان الشغور بصفة نهائية و لا رجعة فيها ما دام هذا الحكم يعترف لها بالملكية بعد فوات مدة التقادم. و بذلك تكون الإدارة بمنأى عن خصومة جديدة، لكن دون المساس بحق الوارث المحتمل لأن له تقديم طلب الاسترجاع أثناء مدة التقادم، أي قبل حكم إعلان الشغور.

2- عيوب الإجراءات في الأملاك الشاغرة و دون مالك: يكتنف إجراءات الأملاك الشاغرة عيبان اثنان هما: الخلط بين التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة و دون مالك و إشكال تحديد مدة التقادم.

غير أن المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية قد تغيرت بعد التعديل كالآتي: «تطالب الدولة أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث طبقا للأحكام المتعلقة بها و المنصوص عليها في قانون الأسرة». فبحذف الإحالة إلى المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، لا يمكن إذًا امتداد الإجراءات المتعلقة بالعقارات إلى المنقولات.

[1] – لكن إذا كان الحكم الذي حصلت عليه الإدارة قد نص على أيلولة تلك المنقولات إلى الدولة و تضمّن إلى جانب ذلك الترخيص بالبيع، ففي هذه الحالة لا تعود الإدارة إلى القضاء مرة أخرى لاستصدار الأمر الذي يرخص لها بالبيع.

[2] – جريدة رسمية عدد 1993/4.

أ- الخلط بين التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة و دون مالك: التركات الشاغرة هي الأموال التي توفي مالكها و لا يعرف ورثتها. أما الأملاك الشاغرة فلا يعرف مالكها، فتتخذ إدارة أملاك الدولة الإجراءات القانونية للبحث عن "المالك المحتمل أو الورثة"[1]. و هنا يخلط واضعو المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 بين التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة و دون مالك ما دام النص في إجراءات الأملاك الشاغرة يخول الإدارة البحث عن المالك الحقيقي أو الورثة الحقيقيين. في هذه الحالة يجب اتباع إجراءات الأملاك الشاغرة. لكن قد يلتبس الأمر على إدارة أملاك الدولة، فتتبع إجراءات التركات الشاغرة باعتبارها لا تبحث عن المالك فحسب، بل عن الورثة أيضا. ما يثير الازدواجية في الإجراءات و ما يترتب عن ذلك من إجراءات تسويفية (مضرة بالعدالة) أمام الجهات القضائية المختصة.

ب- إشكال تحديد مدة التقادم: يترتب عن الخلط بين التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة إشكال حساب مدة التقادم التي تسير فيها إدارة أملاك الدولة الملك الشاغر، ما دام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 نص على أن هذه المدة «محددة في القانون المدني»[2] دون بيان فيما إذا كانت هي خمس عشرة (15) سنة أم ثلاثا وثلاثين (33) سنة. حسب ظاهر النص، يجب الاعتداد بمدة خمس عشرة (15) سنة لأن واضعي المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 عندما نصوا على مدة التقادم إنما يحصرونها على الأملاك الشاغرة و دون مالك. لكن النص في هذا المرسوم على البحث عن الورثة المحتملين في سياق الأملاك الشاغرة و دون مالك، قد يؤدي إلى تطبيق مدة التقادم الطويل ثلاثا و ثلاثين (33) سنة الخاصة بالحقوق الميراثية. و في هذه الحالة لا يحسم الإشكال إلا إذا تم تحديد مدة التقادم في الأمر الذي يضع الملك الشاغر تحت الحراسة القضائية. لكن الحل الأمثل هو توحيد مدة التقادم عن طريق الاجتهاد القضائي.

خاتمة:

نظرا للخلط بين التركات الشاغرة و الأملاك الشاغرة و دون مالك، و عدم وضوح بعض الإجراءات، أقترح توحيد إجراءات الشغور بعنوان "الأملاك الشاغرة" و خاصة النص على ما يأتي:

1 - تخويل صفة المطالبة القضائية بالأملاك الشاغرة لمدير أملاك الدولة على وجه التحديد؛

2 - بيان عناصر و كيفيات و إجراءات تحقيق البحث عن الورثة أو الملاك بدقة و بما يكفل علم المخاطبين به؛

3 - التحديد الدقيق لمدة التقادم التي تسير فيها إدارة أملاك الدولة الملك الشاغر؛

4 – و استصدار حكم الشغور بعد انقضاء مدة التقادم.

قائمة المراجع:

1 - حمدي باشا عمر، *القضاء العقاري*، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015.

[1]- المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

[2]- المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

2 – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

3 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، *جريدة رسمية* عدد 1990/52، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، *جريدة رسمية* عدد 2008/44.

4 – المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، *جريدة رسمية* عدد 1993/4.

5 – القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، *جريدة رسمية* عدد 2008/21، المعدل بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، *جريدة رسمية* عدد 2022/48.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، المحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، *جريدة رسمية* عدد 2012/69.

7- Instruction générale du directeur des affaires domaniales et foncières/ministère des finances n° 01043 du 7 mars 1989, relative à la gestion et à l'administration des biens du domaine particulier et du domaine public de l'Etat.