جـــــــــــــــامعة أدرار

كليـة الحقوق والعلوم السياسية

قســـــــــم الحقـــــــــوق

الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

من إعداد الطالبين :

القطبـي محمد

دنـــــاقير علي

تحت إشراف الأستاذ :

باحماوي عبد اللّه

لجنـــــة المناقشـــــة :

الدكتور : حمليل صالح	أستاذ محاضر أ	جامعة : أدرار	رئيســـــــا
الأستـــاذ: باحماوي عبد اللّه	أستاذ مساعد أ	جامعة : أدرار	مشرفا ومقررا
الأستـــاذ: رحموني محمد	أستاذ مساعد أ	جامعة : أدرار	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2013-2014

بسم الله الرحمن الرحيم

إهـــــــــــداء

إلى أحقُّ النـــاس بحسن صحبتي أمي وأبي أطـــال الله في عمرهما.

إلى زوجتي العزيزة،أم أبنائي ورفيقة دربي.

إلى كلِّ من كُنتُ يوما خلفـــاً له، وكلّ من أصبح اليوم خلفـــاً لي (بنتاي: هدى، رحمة)، وكلّ من سيصير يوما خلفـــاً لي.

إلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله.

إلى كلِّ أولئِك و هؤُلاءِ، أُهدي هذا الجهد المتواضع.

محمد القطبـــي

إهـــــــــــداء

إلى سلفي بما غرسوا في ما أنا عليه.

إلى خلفي على ما كانوا وما هم عليه وما يصيرون.

إلى رفيقة دربي وعضدي في كل حين حلقة الوصل.

إليهم جميعا أُهدي هذا العمل المتواضع.

علي دنـــاقير

شكر وتقدير

بعد حمدنا وشكرنا لله عزّ وجلّ، على توفيقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.
نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ / باحماوي عبد الله الذي أشرف على هذا البحث، وتتبعه بالنصـــح والتوجيـــه حتى وصل إلى الصورة التي هو عليها.
كما نتـــقدم بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع ولهم منّا جزيل الشكر والتقدير.
كما نشكر كـــل من ســـاهم من قريب أو بعيـــد على إنجـــاز هذا العمل المتواضع.

من أنفس ما طالعنا في كتاب "مقدمة معجم الأدباء" للعماد الأصفهاني:

« إني رأيت أنه لا يكتب إنســـان كتاب في يومـــه، إلاَّ قال في غده :

لو غيِّر هذا لكـــــان أحسن، ولو زيد لكـــــان يستحسن،

ولو قدّم هذا لكـــــان أفضل، ولو ترك هذا لكـــــان أجمل.

وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على إستيلاء النقص على جملة البشر »

قائمة المختصرات باللغة العربية

ق م ج:	القانون المدني الجزائري
ق م ف:	القانون المدني الفرنسي.
ق إ م إ ج:	قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجزائري.
ق أ و:	قانون الأملاك الوطنية.
(ن ف):	النسخة الفرنسية.
ص:	الصفحة.
ط:	طبعة.
س:	سنة.
د:	الدكتور.
ج:	الجزء.
ج ر ج ج:	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

قائمة المختصرات باللغة الفرنسية

P - **P**age.

éd - **éd**iteur.

Vol - **Vol**ume.

OP Cit - **O**uvrage **P**récédent **Cit**ée.

RASJ - **R**evue **A**lgérienne des **S**ciences **J**uridiques.

RASJEP - **R**evue **A**lgérienne des **S**ciences **J**uridique, **E**conomique et **P**olitiques.

مقدّمة

مُقدِّمـــــة.

تعتبر الأموال العامة –عقارية كانت أم منقولة–، الوسيلة المادية التي تستعين بها الإدارة عند ممارسة وظائفها وأداء الواجبات المنوطة بها، لذالك فهي تحتل مكانا بارزا في دراسات القانون، لا سيما في العصر الحديث، كونها تشكل عماد النشاط الإقتصادي، خاصة أمام التطور الحديث لمهام الدولة وتوسع نشاطاتها الذي كان له الأثر الكبير في إزدياد أهمية الأموال العامة.

ولا أَدَلّ على هذه الأهمية، من إتجاه التشريع الجزائري على غرار أغلب التشريعات، إلى وضع أحكام ونصوص خاصة لتنظيم موضوع الأموال العامة، ولعل من أبرز تلك الأحكام، الأحكام المرتبطة أساسا بوجود الأموال العامة والتي من خلالها نص المشرع على الطرق التي تلجأ إليها الإدارة حين تكوين الأموال العامة، وذالك في صورة مختلف الوسائل القانونية للإكتساب سواء تعلق الأمر بالإكتساب بالطُّرق العادية بمقابل مالي (الشراء والتبادل...) أو الإكتساب بالطُّرق العادية بالمجان (الهبات والوصايا) أو الإكتساب بإستعمال الطُّرق الإستثنائية، دون إنتظار موافقة المالك، وبهذا المعنى ينعدم في هذه الوسيلة عنصر التراضي، نتيجة إستعمال إمتيازات السلطة العامة تارة أو بموجب ممارسة الحق في السيادة تارة أخرى. لذالك فإن الإكتساب بإستعمال الطرق الإستثنائية ينقسم إلى نوعين :

- التي تكون بمقابل: (الحق في التعويض) كالتأميم ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وحق الشّفعة والإستيلاء.
- التي تكون بدون مقابل: وتتمثل في التركات التي لا صاحب لها أو المهملة، و**الأملاك الشاغرة** التي لا مالك لها، وكلاهما تؤول ملكيتها إلى الدَّولة بموجب القانون.

هذه الأخيرة (**الأملاك الشاغرة**) التي ستكون دراسة أحكامها موضوع هذه المذكرة، بإعتبارها أحد أهم عناصر الأموال العامة، بل أنها تشكل أحد مميزات الملكية العقارية في التشريع الجزائري بعد الإستقلال، الناتجة عن تركيز المشرع الجزائري على توسيع نطاق الملكية العامة وذالك من خلال وسائل وميكانيزمات، لعل أهمها وأبرزها

كان إصدار النصوص المتعلقة **بالأملاك الشاغرة** والتي سنستعرض أهمها من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

إن تناول البحث في هذا الموضوع أملته عدة عوامل لعل أهمها:

- يعود إلى تعقيدات المشكلة العقارية في عمومها، لإرتباطها بالموروثات التاريخية الناتجة عن الفترة الإستعمارية وكذا النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة بعد الإستقلال لاسيما تلك المنظمة لموضوع الأملاك الشاغرة، والتي كان الهدف من وراءها وضع الإطار المحدد لمفهوم هذه الأملاك، تماشيا والظروف الإجتماعية والإقتصادية والسياسية التي حتمت وضع تلك الأحكام والنصوص، مما نتج عنه عدم الإستقرار على تحديد مفهوم واضح للأملاك الشاغرة وذالك في ظل التباين بين تلك الأحكام والنصوص حسب فترة سريان كل منها.
- حرص المشرع الجزائري وفقا لمقتضيات تلك الأحكام والنصوص، على ضمان أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة، إلى الدولة وذالك سعيا منه لتوفير الحماية اللازمة لها وكذا ضبط الجهة التي تسهر على إدارتها وتنظيمها، ناهيك عن تكريس الدولة لممارستها الحق في السيادة على هذه الأموال .

إختيارنا لهذا الموضوع كان بهدف:

- الوقوف على كيفية معالجة المشرع الجزائري لموضوع الأملاك الشاغرة، في ظل عديد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، حسب مختلف فترات سريان كل منها.
- الوقوف على مدى إنسجام الأحكام المقررة من قبل المشرع الجزائري بشأن موضوع الأملاك الشاغرة، مع تلك المعروفة في القواعد العامة.
- الوقوف على النتائج والآثار المترتبة عن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، وذالك من خلال الإشارة إلى إجراءات عملية الإدراج ومختلف الأطراف المتدخلة فيها، وكذا المنازعات التي تثار بمناسبتها، سواء بين الأطراف المتدخلة والملاك الأصليين، أو فيما بين الأطراف المتدخلة نفسها.

جدير بالذكر إلى أن هذا الموضوع وعلى غرار جُلّ مواضيع القانون العقاري، يتسم البحث فيه بالصعوبة من حيث قلة الدراسات السابقة، وندرة -إن لم نقل إنعدام- المراجع المتخصصة، ولعل سبب ذالك هو صعوبة الموضوع والمراحل المختلفة التي مرَّ بها، والنصوص التي كانت تحكمه التي لم تعرف إنسجاماً وتواصلاً، وذالك نتيجة تدخل المشرع في كلّ مرة لإعادة النظر في نصوص أثبت الواقع عدم فعاليتها.

إلاّ أنه بالرغم من تلك العقبات والصعاب، فإن هناك عاملين أساسيين شجعانا على تناول هذا الموضوع، يتمثلان في:

أولاً- عَملُنا كإطارين مسيرين بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، هذا الأخير الذي يعد أحد الأطراف المتدخلة في عملية الإدراج، بل أنه آخر مستفيد من تحويل ملكية الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06 مايو 1966، المتضمن إنتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة،1 وذالك إستنادا إلى أحكام المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993، المتضمن تحويل ملكية الأموال الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري2.

ثانياً- محاولة الإستفادة من تجربتنا العملية في التوصل إلى حل الإشكاليات التي يثيرها هذا الموضوع والمتمثلة في **التساؤل حول مفهوم الأملاك الشاغرة في ظل الأحكام الموضوعة من قبل المشرع الجزائري؟ وما مدى إنسجام تلك الأحكام، مع تلك المعروفة في القواعد العامة؟ ولمن تؤول ملكيتها؟ وما هي الإجراءات والآثار والمنازعات المترتبة عن ذالك؟.**

كل تلك التساؤلات والإستفسارات سنحاول الإجابة عليها من خلال هذا الموضوع، الذي سنعتمد في معالجته على المنهج التحليلي والوصفي، مع الإستعانة بالمنهج التاريخي في بعض الأحيان، نظرا لطبيعة **الأملاك الشاغرة** في الجزائر، وإرتباطها بالموروثات

1- الأمر **102/66** المؤرخ في 1966/05/06، ج ر ج ج، عدد 36 لسنة 1966 بتاريخ 1966/05/06.

2- المرسوم التنفيذي **290/93** المؤرخ في 1993/11/28، ج ر ج ج، عدد 79 لسنة 1993 بتاريخ 1993/12/01.

التاريخية، ناهيك عن مقتضيات الإشارة إلى المراحل المختلفة التي مرت بها، نتيجة سن العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لها.

وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة، وإلتزاما بالمنهجية المتبعة، فقد عمدنا إلى وضـــع خطة تتألف من فصلين:

الفصل الأول سنتناول فيه المسألة المتعلقة بمفهوم الأمـــلاك الشـــاغرة في القـــانون الجزائري، وسنقف من خلاله بالتفصيل على عدم إستقرار المشرع الجزائري علـــى تحديـــد مفهوم واضح وشامل للأملاك الشاغرة،في ظل الإختلاف في النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا الموضوع والصادرة بمناسبة حقبتين زمنيتين مختلفتين. الأولى تشـــمل النصـــوص الصادرة قبل سنة 1975 والتي تضمنت مفهوم خاص للأملاك الشاغرة يختلف عـــن ذالـــك الذي تضمنته النصوص الصادرة بعد سنة 1975. لذالك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول يتناول نطاق مفهوم الأملاك الشاغرة ومن خلال مطلبيه حاولنا تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في ظل مرحلتين مختلفتين، أحدهما قبل صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،1 والثانية بعده. أما المبحث الثاني فيتناول الضوابط المحددة لمفهوم الأمـــلاك الشاغرة، والذي سيتم الوقوف من خلال مطلبيه على الشروط المقررة في ظـــل النصـــوص الصادرة في ظل كل حقبة من الحقبتين المذكورتين آنفا.

أمّا **الفصل الثاني** فَيُعنى بتناول المسألة المتعلقة بأيلولة الأملاك الشـــاغرة في القـــانون الجزائري وستتيح لنا دراسة مبحثه الأول التعرف بشكل مفصل على آليات أيلولة الأمـــلاك الشاغرة وآثار ذالك في ظل النصوص التشريعية والتنظيمية سواء تلك الصادرة قبل أو بعـــد سنة 1975.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل فخصص لدراسة المنازعات التي قد تثار بمناســـبة أيلولـــة الأملاك الشاغرة وذالك من حيث حالات التراع وصوره وكذا الإشارة إلى بعض تطبيقاته القضائية.

1- الأمر **58/75** المؤرخ في 1975/09/26 ، ج ر ج ج، عدد 78 لسنة 1975 بتاريخ 1975/09/30.

الفصـــــــل الأول:

مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري

الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري

حتى يتسنى الوقوف على المفهوم العام لأي موضوع لا بد من الرجوع إلى ظروف تطوره والمراحل التي مر بها، هذه الحقيقة تفرض علينا –لمعرفة مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري– حتمية التعرض إلى مختلف القواعد القانونية والتنظيمية التي تم سنها من قبل المشرع الجزائري لتنظيم موضوع الأملاك الشاغرة، عبر مختلف المراحل ، وذالك بغية التوصل من خلالها إلى الإطار المحدد لمفهوم هذه الأملاك.

فلقد كان منتظرا من السلطة الوطنية غداة الإستقلال أن تدرك البعد الإستراتيجي للتنظيم العقاري، وتبادر إلى سن قوانين فعالة ونصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الإستعمارية، وتضمن إستقرارا في المعاملات العقارية.

وهو ما تجلى فعلا في إصدار عديد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لموضوع الأملاك الشاغرة والتي كان الهدف من وراءها توسيع نطاق الملكية العامة وإبراز سيادة الدولة.

وقد إتسمت هذه النصوص في أغلبها بطابع الفوضى والإرتجالية، ولعل السبب في ذالك يعود إلى:

- التأثير البالغ للوضعية الإستعمارية التي إستمرت قرنا وثلث قرن.
- الحاجة الماسة إلى الإستجابة الحتمية لآمال وتطلعات الشعب.
- قلة الخبرة القانونية والمادية والتكوين العلمي الصحيح لمواجهة الوضعية الصعبة والتصدي لأمر الواقع بكل ما يحمله من سلبيات وتناقضات.
- تلبية مطلبين متناقضين غداة الإستقلال، الأول هو حماية مصالح المعمرين، طبقا لبنود إتفاقية إيفيان في 1962/03/19، والثاني تلبية آمال وتطلعات الشعب.[1]

وكان من نتائج ما تم ذكره أعلاه، أن تلك النصوص لم تتوصل إلى تحديد مفهوم واضح للأملاك الشاغرة، في ظل التباين بين أحكامها حسب فترة سريان كل منها، خاصة

1- بوزيري (أمينة) وداوود (فريال)، **مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري**، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008، ص 02.

إذا ما قورنت مع الأحكام الموضوعة من قبل المشرع الفرنسي والتي قررت الإرادة التشريعية حينها مواصلة العمل بها بعد الإستقلال، أو حتى مع تلك التي أصدرها المشرع الجزائري بعد سنة 1975 والتي تكاد تتطابق مع الأحكام المقررة من قبل المشرع الفرنسي، والأمر نفسه ينطبق على ما تضمنته تلك النصوص بخصوص الضوابط المقررة بموجبها لتحديد مفهوم الأملاك الشاغرة.

كل ذالك سنقف على دراسته من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: نطاق مفهوم الأملاك الشاغرة

تمت الإشارة سابقا إلى أن موضوع الأملاك الشاغرة، تميز بكثرة النصوص المنظمة لأحكامه -لاسيما غداة الإستقلال- إلا أن تلك النصوص والأحكام لم تعرف إنسجاما وتواصلا، نتيجة تدخل المشرع في كل مرة لإعادة النظر في نصوص أثبت الواقع عدم فعاليتها ، ولعل ذالك كان السبب في عدم الإستقرار على تحديد مفهوم واضح للأملاك الشاغرة.

ويظهر هذا الأمر جليا في النصوص المختلفة التي أصدرها المشرع الجزائري عبر مرحلتين متميزتين مرت بها معالجة هذا الموضوع، ولن يتسنى تحديد نطاق مفهوم الأملاك الشاغرة إلا بالتعرض لتلك النصوص والبحث من خلالها عن مدلول الأملاك الشاغرة في ظل معالجة المشرع لهذا الموضوع عبر مرحلتين مختلفتين، تتمثل الأولى في تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما قبل صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني (المطلب الأول)، أما الثانية فتعنى بتحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما بعد صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما قبل صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني

بعد الإستقلال مباشرة وأمام الهجرة الجماعية للمعمرين وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام وضع مؤسساتي يهدد الدولة الحديثة العهد بالإستقلال، مما أضطر

المشرع الجزائري حينها إلى إصدار قانون تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمـــولا بها،1 وبالطبع مع إيراد بعض الإستثناءات، فقد جاء في المادة الأولى منه: " يمدد التشـــريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 بإستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية " كما نصت المادة الثانية على أنه " تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجيـــة والتي لها طابع إستعماري أو عنصري، وكذالك تعد باطلة النصوص التي تمـــس الحريـــات الديمقراطية ".

كما لجأت الحكومة إلى مباشرة العديد من الإجراءات بهدف التكفل بالأملاك الـــتي تركها المعمرين بعد رحيلهم وكذا توفير الحماية اللازمة لهذه الأملاك بما يكفـــل إســـتقرار حيازتها بيد الدولة من جهة، وتحقيق التوازن بين مصالح البلاد وما جاءت به إتفاقية إيفيـــان من بنود لحماية أملاك المعمرين الفرنسيين من جهة اخرى.

ولكن إتفاقية إيفيان الموقع عليها بتاريخ 1962/03/18 قد وضعت عدة عراقيـــل في الميدان، و لم تسمح بإجراء عملية إعادة الأراضي الجزائرية، وتكوين الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بسرعة، وذالك من خلال الشروط التي تضمنتها بنود الإتفاقية ومنها المادة 12 الـــتي تنص على أن: "تكفل الجزائر داخل أراضيها بدون أي تمييز التمتع التام بالحقوق الموروثـــة كما كانت قبل تقرير المصير، ولن يحرم أحد من هذه الحقوق إلا إذا حصل على التعـــويض الكافي المحدد من قبل"2.بل أن هناك من وصف ما قامت به الدولة الجزائرية حينها بشـــأن موضوع الأملاك الشاغرة يعد مخالفا لبنود إتفاقية إفيان نفسها. 3

وكنتيجة لذالك فإن التعامل مع موضوع الأمـــلاك الشـــاغرة تم بصـــفة حـــذرة، وتدريجية، الشيء الذي فرض على المشرع إستعمال عدة تقنيات قانونية، بهدف التصـــدي للواقع الذي خلفه الرحيل الجماعي للمعمرين تاركين وراءهم الكثير من المزارع والأراضي

1- القانون **157/62** المؤرخ في 1962/12/31 ،ج ر ج ج، عدد 02 لسنة 1963 بتـــاريخ 1963/01/11، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

2- بن خدة (بن يوسف)، **إتفاقية إيفيان**، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون مكان النشر، طبعة 2002، ص 107.

3- DELENCLOS Michel, **19 mars 1962? Waterloo! conséquences et interprétations des accords d'Evian**, L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2012, p 105,106.

شاغرة، مما أثر سلبا على الإقتصاد الوطني، مما أضطر المشرع إلى إصدار عدة نصوص تتعلق بإستغلال الأملاك الوطنية. تضمنت أمورا، وصفت بأنها تختلف عن تلك المعروفة في القواعد العامة للقانون. 1 وهو ما سنحاول الوقوف عليه من خلال البحث عن مـــدلول الأمـــلاك الشاغرة في هذه المرحلة وذالك بالرجوع إلى مصدر وجودها، المتمثل في جملة النصـــوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري غداة الإستقلال حتى إلى ما قبل صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

وقد كان أول إجراء تتدخل به السلطة التنفيذية المؤقتة لتنظيم الأملاك الشاغرة هـــو الأمر رقم 20/62 بتاريخ 1962/08/24 والمتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة. 2

ولقد كان لهذا الأمر هدفين يرمي إلى تحقيقهما:

- إنعاش الإقتصاد الوطني الذي كان مهددا بالإختناق.
- تشجيع العودة المحتملة والمتوقعة للأوربيين الذين تركوا أموالهم أو أهملوها. 3

وهذه الأهداف ظهـــرت جليـــا في عـــرض أســـباب الأمـــر 20/62 المـــؤرخ في 1962/08/24، فقد شرح في مقدمته الظروف والأســـباب الـــتي أدت إلى معالجـــة هـــذا الموضوع، ومنها ما يتعلق بالحالة الإستثنائية التي تكونت عقب غياب بعض أصحاب الحقوق المالية، فإن الهيئة التنفيذية قررت إتخاذ كل الإجراءات اللازمة للمحافظـــة علـــى الأمـــوال الشاغرة وحمايتها، وذالك بإعطاء الوالي (عامل العمالة) كل الصلاحيات اللازمة، ومن جهة اخرى قد يساهم هذا الغياب في إعاقة وتعطيل الحياة الإقتصادية للأمة أو المجموعات المحلية، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى خلق وضعيات إجتماعية، خصوصا فيما يتعلق بالمؤسسات، والأراضي الزراعية والتي إغلاقها سوف يحكم بالبطالة على عدد كبير من الشعب.

1- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص 05.

2- الأمر **20/62** المـــؤرخ في 1962/08/24 ،ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1962 بتـــاريخ 1962/09/07، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

3- POMEL Bernard, **Contribution a l'étude du domaine de l'état et de son régime juridique**, Revue Algérienne des sciences juridique, économique et politiques (RASJEP), Vol 05, N 03-1972,p 723.

فالأمر يتعلق إذا بالهيئة التنفيذية التي عليها ضمان الإستغلال والإستعمال العـــادي، وذالك بإصدار نصوص للإستيلاء-التملك- مع إحترام الأموال والأشخاص.

وقد نصت المادة الأولى من هذا الأمر على أنه بمجرد نشر الأمر في الجريدة الرسميـــة فإن عامل العمالة (الوالي) يضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالشؤون الإقتصادية إدارة كـــل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة، والتي لم يمارس فيها الإستغلال أو الإستعمال مدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي.

وما يلاحظ على هذا الأمر أنه لم يضع تعريفا دقيقا للأملاك الشاغرة، فهو حدد هذه الأموال على أنها العناصر المالية التي توقف ملاكها عن ممارسة حقوقهم وذالك في إستعمالها وشغلها والإنتفاع بها لمدة شهرين، وقد أعطى الأمر للسلطات الإدارية حق الطـــرد الإداري لمغتصبي هذه الأموال. فأعطى حق الإستيلاء- التملك- على المباني السكنية وفتح إستغلال الأموال الإقتصادية، وذالك للسلطات الإدارية التي تقع الأموال في دوائـــر إختصاصـــها،[1] وبالمقابل تم إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بموجب المرسوم 561/62 المؤرخ في 1962/09/21،[2] والذي تتمثل مهمته الأساسية في إعداد، توجيه ومتابعة تطـــور وضعية الاملاك الشاغرة في مختلف المجالات (زراعية، صناعية، تجارية) .[3]

ويرى الأستاذ GUECH Nacereddine أن مفهوم الأموال الشاغرة مثلما هو وارد في القانون الجزائري –في هذه المرحلة- يختلف عن التصور التقليدي للمال المتروك، الـــوارد في المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804.[4]

1- د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، **التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري**، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، د م ج ،الجزائر،ط1988، ص 238.

2- المرسوم **561/62** المؤرخ في 1962/09/21 ،ج ر ج ج، عدد 18 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/09/23، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

3- CHABANE Mohamed, **Heurs et malheurs du secteur agricole en Algérie: 1962-2012**, L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2013,p 34.

4- GUECH Nacereddine - **la législation des biens vacants en Algérie**- Revue Algérienne des Sciences Juridique Economique et Politiques(RASJEP),N 01,1964, p129

بينما هناك من يرى أن مفهوم الأموال الشاغرة ونتائجها قد تطورت من سنة 1962 إلى سنة 1964، وهذا المفهوم قد ظهر كنتيجة للرحيل الجماعي للاوربيين من الجزائر 1962، أين أصبح المفهوم الكلاسيكي للشغور المعروف في القانون المدني الفرنسي غير قابل للتطبيق.1

إن مفهوم الشغور الوارد في الأمر 20/62 قد دفع بالكثير من الملاك الاوربيين الذين غادروا الجزائر إلى أن يطالبوا بإسترجاع أراضيهم، لأن هذا المفهوم يتعارض وأحكام المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804. 2

فهاتان المادتان تشترطان في المال حتى يعد شاغرا أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث، بينما في هذه الحالة صاحب الحق معروف وإن كان غائبا. 3

فالقانون المدني الفرنسي بقي مطبقا في الجزائر بإستثناء الأحكام المتعارضة مع السيادة الوطنية، وقد بقي ساري المفعول إلى غاية سنة 1975، وبالتالي يلاحظ أن هناك إزدواجية من حيث التطبيق، تطبيق القانون المدني الفرنسي من جهة، وبالنتيجة سريان المادتين539 و 713 منه، ومن جهة اخرى تطبيق النصوص الصادرة من الهيئة التنفيذية المؤقتة وذالك رغم التعارض الصارخ للمفاهيم وإختلافها بين هذه النصوص.

وهذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على أن المشرع كان يهدف من وراء هذه الإجراءات إلى التأكيد على وجود السلطة وتدعيم السيادة الوطنية.4

ولوضع حد لهذا الجو المليء بالمضاربة، وبهدف إعادة بعث الإقتصاد الوطني بجدية، إتخذت الحكومة الجزائرية إجراءا مزدوجا عن طريق المرسوم 03/62 الصادر في 1962/10/23، والمتعلق بمنع كل المعاملات المتعلقة بالأموال الشاغرة(كالبيوع، الإيجارات،

1- BALAYAT Abderrahmane ,**la législation des biens de l'état a l'usage d'habitation et professionnel**, Mémoire pour le diplôme d'étude supérieure de droit publique, Université d'Alger, faculté de droit et sciences Economiques,1985, p02.

2- **Art 539**: "toutes les biens vacant et sans maitre, et ceux des personnes qui décident sans héritiers, ou dont les successions sont abandons appartiennent au domaine public"

Art 713: "les biens qui n'ont pas de maitre appartiennent à l'état"

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص 10.

4- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، نفس الصفحة.

إيجار الأراضي الزراعية)،1 إذ أنه بعد منع التعامل في الأملاك الشاغرة، أعطى للسلطات حق وقابلية إلغاء كل التصرفات والإتفاقات المبرمة بعد 1962/07/01 .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع وقبل إصدار المرسوم المذكور أعلاه كان قد أخذ كل الترتيبات الضرورية لتأمين سريان المؤسسات الشاغرة في عدة قطاعات وذالك من خـــلال المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22، المتعلق بإنشاء لجان التسيير في المؤسسات الزراعية الشاغرة. 2

ومنع المعاملات عن طريق تجميد الذمة المالية الشاغرة يظهر ويبدو أنه إجراء أساسي، ويمكن القول أن الأمر متعلق بتناقض في مفهوم الشغور لأنه وبدون التلاعب بالكلمات، من المؤكد أن المال الشاغر هو حسب التعريف ذالك الذي لا يمارس عليه أي حق في الواقع.

بينما العكس يظهر حيث أن التشريع الجزائري يرى أن الأموال الشاغرة ومنذ صيف 1962، هي التي لا يمكن أن تنجز عليها عقود تصرف قانونا، وهذا الإختلاف بين مفهومي الشغور سوف يتخفف مع الصفة النهائية لغياب المالكين.3 بل إن البعض يعتبر التشريعات التي أقرها المشرع في هذه المرحلة عديمة الأثر في الفقه السياسي والتي كان من نتائجها ولادة ما بات يعرف بأسطورة "Mythe"الأملاك الشاغر.4

وتخفيفا للإختلال والغموض الذي ساد في هذه المرحلة، صدر المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة.5

1- المرسوم **03/62** المؤرخ في 1962/10/23 ،ج ر ج ج، عدد 01 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

2- المرسوم **02/62** المؤرخ في 1962/10/22 ،ج ر ج ج، عدد 01 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص12،13.

4- BLANC Pierre, **Algérie 50 ans après** , L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2011,p136.

5- المرسوم **88/63** المـــؤرخ 1963/03/18، ج ر ج ج، عدد 19 لسنة 1963 بتـــاريخ 1963/03/23، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية والملغى بالمـــرسوم **278/80** المـــؤرخ في 29 نوفمبر 1980، ج ر ج ج، عدد 49 المؤرخة في 1980/12/02.

ويعتبر هذا المرسوم بمثابة النص القاعدي المنظم للأموال الشاغرة حينها، وذالك لأنه في المادة 15 منه نص على أن "هذا المرسوم يلغي كل التنظيمات المخالفة" وهو فضلا عن ذالك يظهر مجال تطبيق التنظيم الجديد وتحديد مفهوم الشغور بالمنظور القانوني ومعايير الشغور والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها، بالإضافة إلى طرق الطعن المنصوص عليها. 1

وقد نصت المادة 01 من هذا المرسوم على: " تعتبر أملاكا شاغرة كل مؤسسة ذات طابع صناعي أو تجاري، وذات الصبغة الصناعية أو المالية أو المنجمية، وكذالك الإستغلالات الزراعية وإستغلال الغابات وهي كما يلي:

– ما كان منها محلا لملاحظة الشغور عند نشر المرسوم الحالي، أو كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستثمر بصفة طبيعية بإستثناء الحالات المشروعة.

– ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الإستثمار دون مبرر شرعي"

إن المرسوم 88/63 السابق الذكر، ومن خلال مادته الأولى المذكورة أعلاه، يظهر مجهودا واضحا لإرادة المشرع في توضيح معنى الأملاك الشاغرة، من خلال وضعه لشروط، أوجب توفرها، لإعتبار الملك شاغر.

ومنذ 1963/05/09 تاريخ صدور المرسوم 168/63،2 المتعلق بالوضع تحت الحماية للأموال المنقولة والعقارية، لم يعد تعبير الأموال الشاغرة مرتبطا بفكرة هجر الأموال أساسا بل أنه أصبح يشكل إعتداء على النظام العام، مما يعطي الحق في إستعادة الذمة المالية المتروكة والمتخلى عنها، مع ضرورة الإشارة إلى صعوبة تحديد المصطلحات والمفاهيم.3

ويقصد بوضع الأموال تحت حماية الدولة هو وضعها تحت الحراسة، ويترتب على ذالك غل يد المالك، ويتولى الحارس نيابة عنه قبض الإيراد، ويودعه لحساب الخاضع

1- GUECH Nacereddine, OP Cit ,p 132.

2- المرسوم **168/63** المؤرخ في 1963/05/09 ،ج رج ج، عدد 30 لسنة 1963 بتاريخ 1963/05/14، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

3- د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق،ص239 .

للحراسة، مقابل ذالك يخصص المالك لهذا الأخير نفقة شهرية، كما يتولى الحارس الوفاء بالديون في حدود الأموال الموجودة تحت حراسته. 1

و لم يتبع المشرع الجزائري هذا الإجراء، بل إعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة إذ نص في المادة الرابعة 04 من المرسوم 168/63 السابق الذكر، المتعلق بالوضع تحت الحماية على أن هذه الأموال خاضعة في تسييرها لأحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة.

وهذه الأملاك لم تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بل وضعت تحت الحماية، لأنها ملك لأصحابها، لكن ليس لهم حق التصرف والإدارة وهو الشيء الذي جعل الدولة (المشرع) فيما بعد يقوم بإرجاعها لأصحابها. 2

وإضافة إلى مدلول الأملاك الشاغرة الذي وقفنا عليه من خلال الأمر 20/62 السابق الذكر وكذا المراسيم الصادرة في 1962 و1963، هناك عدة أملاك تم إسترجاعها في إطار بسط السيادة الوطنية وخاصة تجاه بعض الأطراف التي كانت لها مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، فقد صدرت عدة مراسيم بهذا الخصوص، ساهمت في توسيع مدلول الأملاك الشاغرة، تمثل أهمها في:

– المرسوم 276/63 المؤرخ في 1963/07/26 والمتعلق بأراضي القياد والباشاغات. فقد اضيفت إلى أملاك الدولة الأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الإستعمارية لصالح القياد والباشاغات. 3

– المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 الذي يتضمن إدراج بعض الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية.4

1- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،حق الملكية**، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، ص625.

2- جبار (جميلة)، **تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها**،مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، البليدة،الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص51.

3- المرسوم **276/63** المؤرخ في 1963/07/26، ج ر ج ج، عدد 53 لسنة 1963 بتاريخ 1963/08/02،(ن ف).

4- المرسوم **388/63** المؤرخ في 1963/10/01، ج ر ج ج، عدد 73 لسنة 1963 بتاريخ 1963/10/04، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

وحتى يتم إلحاق هذه الأراضي بأملاك الدولة يجب:

– أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية و لم يثبت أنه قدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. رغم أن هذا الشرط يتعارض مع ما جاء في بند إتفاقية إيفيان المتعلق بحقوق وحريات الأشخاص الفرنسيين الذين ولدوا بالجزائر. 1

– صدور قرار من قبل عامل العمالة (الوالي) المختص إقليميا، وعند وجود الأراضي المعنية في إقليم عدة عمالات، فإن القرار يتخذ من قبل وزارة الفلاحة. 2

وهذا المرسوم قد أثار كثيرا من الطعون لتعارضه مع إتفاقية إيفيان، خصوصا المادة 12 منها، مما جعل المرسوم يأخذ طابعا سياسيا أكثر منه قانونيا، فكان هدفه الرئيسي هو التأكيد على وجود السلطة وتدعيم السيادة الوطنية. 3

– وإذا كانت النتيجة المترتبة عن تطبيق المرسوم 388/63 السابق الذكر، هي إدراج بعض الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة ، فإن تلك الإجراءات لم تقتصر على المعمرين فحسب بل تعدت للمواطنين الجزائريين،4 وذالك بصدور الأمر 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن مصادرة الأراضي للأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد وإستقرارها. 5 والمشرع هنا لم يستعمل مصطلح التأميم، ولذا لم يكن هناك تعويض والسبب هو أن المجموعة الوطنية تحتفظ بهذه الصفة دائما إذ أن لها حق سابق على الأراضي التي سلبت في الفترة الإستعمارية. 6

1- أنظر بن خدة (بن يوسف)، المرجع السابق، ص 90 وما يليها.

2- د/ بن رقية (بن يوسف)، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون مكان نشر، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص57.

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص17.

4- شامة (سماعين)، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، طبعة 2003، ص17 .

5- الأمر **258/64** المؤرخ في 1964/08/27، ج ر ج ج، عدد رقم 71 لسنة 1964 بتاريخ 1964/09/01، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

6- أنظر بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، ص 60.

وقد إمتلكت الدولة (الحكومة الجزائرية) هذه الأراضي وأدخلتها تحت نظام التسيير الذاتي، وبذالك أصبحت الدولة مالكة بشكل فعلي لحوالي 03 مليون هكتار من الأراضي الزراعية موزعة على حوالي 200 مزرعة. 1

أمّا القضاء الفرنسي يرى أن حالة الشغور بالمفهوم الذي جاء به التشريع الجزائري هو بمثابة إعلان عن إنتقال الذمة المالية من المالك السابق، وترقب التحول بالتأميم المفتوح المعلن عنه، وكذالك تؤكد تحول مجموع أملاك المالكين السابقين الفرنسيين سواء فيما يتعلق بالأصول أو الديون لصالح المؤسسات أو الخدمات والمرافق التي تم إنشاءها على حسابها والتابعة للدولة الجزائرية .2

كما أن محكمة ليون ترى أن هناك تحويل وإنتقال فوري للدولة الجزائرية للأملاك الشاغرة والتي اعتبرت كذالك وذالك بمجرد أنها لم تعد بأيدي مالكيها. 3

ويرى البعض أن التصريح بالشغور هو مجرد إجراءات إحتياطية لإدارة الأموال وليس إنتقالا للملكية، والدليل أنه في المادة 12 من الأمر 20/62 السابق الذكر، نص المشرع على إمكانية عودة ورجوع الممتلكات إلى الملاك (أي عودة حقوقهم كمالكين) إذا أثبتوا وضمنوا حسن سير مؤسساتهم،4 وبالتالي فإن الأمر ما هو إلا مجرد إجراء إداري تحفظي أو تسيير للأموال والمؤسسات الفرنسية التي يخشى عليها، وليس الفقدان النهائي لحق الملكية لمصلحة الدولة الجزائرية.

وهناك من أعتمد وجهة نظر خاصة مفادها، أن حق ملكية الأموال الشاغرة قد ترك معلقا، أو بمعنى أصح، أنه يمثل وضعية لجمود حق الملكية إلى حين صدور قرار جديد يعيد الملك إلى أصحابه الشرعيين أو يصرح بنزع الملكية من طرف الدولة. 5

1- فاضلي (إدريس)، **نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري**، د م ج، الجزائر، ط 2010، ص225.

2- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص15.

3- POMEL Bernard -OP Cit ,p 726.

4- KOCHER-MARBOEUF Eric, **le patricien et le Général. Jean-Marcel Jeanneney et Charles de Gaulle 1958-1969,** Vol I, Institut de la gestion publique et du développement économique, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Année 2003 ,p 544.

5- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص16.

ثم بعد ذالك أصدر المشرع الجزائـــري الأمـــر 102/66 المـــؤرخ في 1966/05/06 المتضمن إنتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة.1

إذ أن هذا الأمر نظم وضعية الأموال الشاغرة بصورة كاملة، ونقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال وذالك في المادة الأولى من هذا الأمر والتي نصـــت علـــى أن " ملكية الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة تنتقل إلى الدولة "، وذالك بعد أن أثير جدل حول ملكية هذه الأموال، أي لمن تعود ملكية الأموال الشاغرة؟

وبمقتضى هذا النص دخلت جميع عناصر الأموال الشاغرة، على إختلاف أنواعها في نطاق ملكية الدولة. 2

المطلب الثاني: تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما بعد صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني

بعد أن تطرقنا إلى مدلول الأملاك الشاغرة في ظل النصوص الصادرة قبـــل صـــدور الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم3، ووقوفنا على تأثر المشرع الجزائـــري زمن الإستقلال بالنظام الإشتراكي، والسير على نهجه، وذالك من خلال سعيه لتوسيع رقعة الأملاك العامة بإدراج عدة أملاك تحت مسمى الأملاك الشاغرة، تطبيقا لمحتوى النصـــوص التشريعية والتنظيمية التي تم عرضها في المطلب الأول، والتي لاحظنا أنها تضـــمنت مـــدلولا للشغور يختلف عن ذالك المعروف في القواعد العامة.

لذالك سنحاول من خلال هذا المطلب البحث عن مدلول الشغور في ظل أحكـــام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم وكذا الأحكام التي جاءت بها النصوص الصادرة بعده والمتمثلـــة بالخصـــوص في قـــانون الأمـــلاك الوطنيـــة 30/90 المـــؤرخ في 1990/12/01، الذي جاء بعد إعتماد توجه إقتصادي جديد من قبل المشـــرع الجزائـــري. وذالك من خلال الفرعين التاليين:

1- الأمر **102/66** المؤرخ في 1966/05/06 ،ج ر ج ج، عدد رقم 36 لسنة 1966 بتاريخ 1966/05/06.

2- أنظر د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 239.

3- الأمر **58/75** المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القـــانون المدني، ج ر ج ج، عدد رقم 78 لسنة 1975 بتـــاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.

الفرع الأول: مدلول الأملاك الشاغرة في القانون المدني الجزائري

تناول الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، موضوع الأملاك الشاغرة في الكتاب الثالث (الحقوق العينية الأصلية)، الباب الأول منه (حق الملكية بوجه عام)، الفصل الثاني منه (طرق إكتساب الملكية)، القسم الأول منه (الإستيلاء والتركة) وذالك بموجب نص مادة وحيدة وهي المادة 773، التي تنص على أنه: " تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذالك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "

إعتبارا لنص هذه المادة نكون أمام ملكية شاغرة كليا أو جزئيا في الحالات التالية:

- إنعدام المالك أو جهله.
- إنعدام الوارث أو جهله.
- إهمال التركة.

أولا: خلو المال من المالك

دائما حسب نص المادة 773 السابقة الذكر، فإن "ملكية الأموال التي لا مالك لها ملك للدولة"، وبذالك قد يتشابه مفهوم المادة 773 من القانون المدني عند تقريرها ملكية الأملاك الشاغرة للدولة،مع أحكام الأموال الشاغرة التي سبقت دراستها في المطلب الأول، والتي فصل المشرع في أمر أيلولة ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، إلا أن هناك فرقا جوهريا بين الأمرين يتمثل في أن الأموال الشاغرة التي نص عليها الأمر الأخير هي أموال معلوم شخص مالكها، إلا أنها عدت شاغرة نتيجة لمغادرته(المالك) إقليم الجزائر، أو نتيجة لعدم إستغلاله لهذه الأموال، أما الأموال التي يعنيها نص المادة 773 من القانون المدني فهي أموال يجهل شخص مالكها أصلا، فتعد بذالك أموالا لا مالك لها وتدخل بذالك في ملكية الدولة.وتدمج بذالك في نطاق أموالها العمومية. 1

وقد ورد نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري –كما أشرنا إليه سابقا–في القسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الثالث، الذي يحمل عنوان:

1- أنظر د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 259.

الحقوق العينية الأصلية- الباب الأول: حق الملكية- الفصل الثاني: طرق إكتساب الملكيـــة- والقسم بعنوان: الإستيلاء والتركة.

ومفاد ذالك، أن المشرع الجزائري يعتبر الإستيلاء، سببا لكسب ملكية الشيء الذي لا مالك له،1 بل هناك من يعتبره الطريق الأصيل. 2

أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة 713 من القانون المدني الفرنسي علـــى أن " الأشياء التي لا مالك لها تكون للدولة " ونص أيضا في المادة 539 من ذات القانون على أن "الأشياء السائبة التي لا مالك لها، وأموال من يموت دون وارث أو من تخلى الوارث عـــن تركته، تدخل في الدومين العام ".3

وهذين النصين (539و713)، يفسر مضمونهما في فرنسا، على أنه يرد على العقار دون المنقول، فالعقار وحده الذي لا مالك له تعود ملكيته للدولة، أما المنقول الذي لا مالك له، فإنه يجوز تملكه بالإستيلاء. 4

وقد كان مشروع التقنين المدني الفرنسي الصادر في سنة 1804 يجعل كلا من العقار والمنقول إذا لم يكن له مالك، تعود ملكيته للدولة، ومن ثم فإن المشرع الفرنسي بموجب هذا المشروع كان لا يقر بالإستيلاء لا على العقار ولا المنقول. بل إن إحدى مواد هذا المشروع تنص على ما يأتي: " لا تعترف القوانين المدنية بالحق في الإستيلاء، والأشياء التي لم يكن لها مالك أصلا، أو التي أصبحت لا مالك لها لتخلي أصحابها عنها، تكون ملكا للأمة، ولا يجوز لأحد أن يتملكها، إلا بحيازة كافية للتملك بالتقادم.

ولكن حذف هذا النص من المشروع لأسباب إقتصادية، بناء على ملاحظة قدمتها محكمة إستئناف باريس، وإستندت فيها إلى أن بعض الصناعات"industries des chiffonniers"

1- حمدي باشا (عمر)، **نقل الملكية العقـــارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكـــام**، دار هومة للطبـــاعة والنشـــر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2002، ص 38.

2- د/ فرج الصدة (عبد المنعم)، **الحقـــوق العينية الأصلية**، دار النهضة العربيـــة للطبـــاعة والنشر، بيروت، لبنـــان، بدون سنة نشر، ص 286.

3- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القـــانون المدني الجديد،أسباب كسب الملكية**، الجـــزء التـــاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،لبنان، ط 3، هامش 2،ص12

4- د/ حميدة (حسن)، **محاضرات مقيـــاس طرق إكتساب الملكية** الموجهة لطلبة السنة الثانية مـــاستر عقاري، كلية الحقوق بجامعة أدرار،2012-2013،ص10.

تقوم على إلتقاط المخلفات والمنقولات التي يتخلى عنها أصحابها، فتحولها إلى ورق أو إلى مواد اخرى ذات فائدة. وبتطبيق أحكام تلك المادة فإنه بالنتيجة سنحكم على هذه الصناعات بالفشل.

لذالك حذفت هذه المادة للسماح لهذه المؤسسات بإستعمال تلك المخلفات وبالتالي تم تعويضها بالمادة 713 من القانون المدني الفرنسي السالفة الذكر، وتم تعديلها بإستبدال كلمة الأشياء إلى كلمة العقارات، على الوجه الآتي: " العقارات التي ليس لها مالك تكون ملكا للدولة ".1 ومن ثم أصبح مسلما في القانون المدني الفرنسي أن هذه المادة مقصورة على العقار دون المنقول كما سبق القول.

ويجب الإشارة إلى أن القانون المدني الجزائري- والذي معظم مواده مستوحاة من القانون المدني الفرنسي طبعا- قد إستنبط نفس هذه الأحكام مع أننا نلاحظ أن المشرع قد أدخل نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري ضمن الفصل الخاص بطرق إكتساب الملكية تحت القسم الذي يحمل عنوان " الإستيلاء والتركة "، مع أنه سبق القول أن الإستيلاء في فرنسا لا يقع على العقارات بل المنقولات وحدها هي التي تكون محلا للإستيلاء.

خلافا لذالك نص المادة 773 من ق م ج جاء عاما و لم يفرق بين العقار والمنقول " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك..." أي أن المشرع الجزائري يقر بمسألة الشغور سواء تعلق الأمر بالعقار أو المنقول والأملاك الشاغرة طبقا لنص هذه المادة تعود ملكيتها للدولة. ومن ثم فإن المشرع لا يعترف بالإستيلاء لا على العقار ولا المنقول. 2

وطبقا لهذا النص فإن الأراضي الصحراوية هي ملك للمجموعة الوطنية، وبالتالي لا يجوز الإستيلاء عليها عن طريق الإستصلاح أو الإحياء بدون رخصة من طرف الهيئات الرسمية. 3

1- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،أسباب كسب الملكية،الجزء التاسع، المرجع السابق، هامش 2، ص 12،13.

2- د/ حميدة (حسن)، المرجع السابق،ص09.

3- بن عبيدة (عبد الحميد)، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،طبعة 2003، ص117.

وفي هذا الإطار صدر القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية1، ليوضح لنا الإجراءات المتبعة للحصول على قطعة أرض واستغلالها، وهذا القانون يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيها واستصلاحها لتصبح قابلة للزراعة.

ثم بعد ذالك صدر المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83. 2

بينما يرى الدكتور بن رقية بن يوسف بأن حيازة الأراضي في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يعد نوعا من أنواع الإستيلاء. 3

و في الأخير ما يمكن ملاحظته على نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري أنه يحتاج إلى توضيح بخصوص مسألة الشغور "...جميع الأموال..." فهل الأمر يتعلق بالعقار والمنقول على حد سواء، أم أحدهما دون الأخر. كما أن الصياغة تبدوا خاطئة فهي تذكر "...جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك..."، وكأن المشرع يريد التأكيد على خلو المال من مالك له، لتأكيد الشغور، بينما النص المحرر باللغة الفرنسية يفهم منه أنه يفرق بين الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها ، حيث أن النص يمكن ترجمته على النحو التالي : " ...الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها..."

وبالتالي يلاحظ إختلاف واضح بين النصين، حيث النص الفرنسي يفرق بين الأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها حسب صياغة المادة وكأن المفهومين يختلفان، مع أن هناك الكثير من النصوص قي القانون المدني الجزائري يلاحظ فيها نفس الخطأ والإشكال وهو الإختلاف بين مضمون النص باللغة العربية والمضمون الوارد باللغة الفرنسية، مع أن

1- القانون **18/83** المؤرخ في 1983/08/13 ،ج ر ج ج، عدد رقم 34 لسنة 1983 بتاريخ 1983/08/16.
2- المرسوم التنفيذي **724/83** المؤرخ في 1983/12/10 ،ج ر ج ج، عدد 51 لسنة 1983 بتاريخ 1983/12/13.
3- د/ حميدة (حسن)، المرجع السابق،ص11.

الأصل أن يصاغ القانون باللغة العربية كما يفرضه الدستور، لكن الواضح هو العكس في واقع التشريع الجزائري. 1

ثانيا : التركات الشاغرة

نصت المادة 773 ق م ج " تعتبر ملكا للدولة .... وكذالك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم " أي أنه تعتبر ملكا من أملاك الدولة أموال الأشخاص الذين يتوفون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

وبالتالي فإنه إذا مات شخص و لم يترك وارثا ففي الشريعة الإسلامية تؤول تركته إلى بيت المال، وبيت المال الآن يمثله خزانة الدولة. 2

فلقد كانت الأموال العامة توضع في بيت المال الذي نشأ في عهد الخليفة الأول أبي بكر الصديق – رضي الله عنه – ومن جملة تلك الأموال :

- الجزية والخراج.
- الزكاة والعشر من الأراضي الزراعية.
- خمس الغنائم في الحرب.
- اللقطات التي لا يعرف أصحابها والتركات التي لا وارث لها. 3

وإن كانت الشريعة الإسلامية تقضي بمآل تركة المورث إلى بيت المال، إذا لم يكن له من يخلفه في تركته (وارث أو وصي)، إلا أنهم إختلفوا في الطريقة التي تؤول بها التركة إلى بيت المال. 4

فالحنفية والحنابلة يرون أن بيت المال ليس بوارث، والمال يوضع في بيت المال إذا مات المورث عن غير وارث و لم يوجد موصى له بأزيد من الثلث فتوضع كل التركة أو الباقي منها في بيت المال، لا إرثا بل فيئا للمسلمين، فهم يرون أن هذه التركة تعد مالا

1- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص22.

2- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق،ص44.

3- د/ علي الشرنباصي (رمضان)، **أحكام الميراث بين الشريعة والقانون**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة نشر، ص 194.

4- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج 8 ، المرجع السابق،ص156.

ضائعا ينتقل إلى بيت المسلمين على سبيل تحقيق المصالح العامة به، لا لكونه ميراثـــا لبيـــت المال. 1

ويرى المالكية في المشهور من مذهبهم والشافعية أن بيت المال يرث بطريقة العصوبة وترتيبه في الميراث بعد المستحقين بولاء العتاق حسب ترتيبهم. 2

والمذهب المالكي يعد السائد في بلاد الشام وإفريقيا منذ الفتح الإسلامي، فلا خلاف في ذالك في الجزائر خاصة. 3

وحسب هذا الرأي –المالكية و الشافعية– فإن بيت المال وارث من لا وارث له من قرابة أو عصبة وذالك لأن بيت المال تجب فيه نفقة الفقير العاجز الذي لا يوجد من أقاربـــه من تجب نفقته عليه. 4 فيكون وارثا لمن لا وارث وفقا لمبدأ " الغرم بالغنم" لقوله صلى الله عليه وسلم: " من ترك مالا فلورثته، وأنا وارث من لا وارث له، أعقل عنـــه وأرث " رواه أحمد وإبن ماجة.

وكان مقتضى المادة 773 ق م ج، أن التركة التي لا وارث لها، تعتبر مالا غير مملوك لأحد، ومن ثم فهو ملك للدولة، وبذالك يكون المشرع أخرج التركات التي لا وارث لهـــا من نطاق الإستيلاء، تماشيا في ذالك وأحكام الشريعة الإسلامية، حين قضت بأيلولة هـــذه التركات لبيت المال.

وتمتلك الدولة (التركات الشاغرة) بمجرد وفاة المالك دون وارث، وذالك حتى قبل أن تضع يدها على التركة، لأنها تمتلكها بحكم القانون لا بحكم الإستيلاء. 5 وهو ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 773 السالفة الذكر.

ويترتب على إعتبار أن كسب الملكية هنا هو نص القانون لا الميراث ما يلي:

1- بوزيدي (سعيد)، **أحكـــام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، بدون مكان نشر، ص105.

2- د/ علي الشرنباصي (رمضان)، المرجع السابق، ص195.

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص23.

4- أنظر بوزيدي (سعيد)، المرجع السابق، ص105.

5- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القـــانون المدني الجـــديد، أسباب كسب الملكية، الجـــزء التاسع، المرجع السابق، ص46.

أن التركة تؤول إلى الدولة ولو كان المتوفي غير مسلم.

أن صاحب التركة لو أوصى بكل تركته لأحد نفذت الوصية في كل التركة دون حاجة إلى إجازة الدولة فيما زاد عن الثلث، ولو صح فعلا أن الدولة وارث من لا وارث له لوجبت إجازتها فيما زاد عن الثلث طبقا لأحكام الوصية.

كما أنه لو مات شخص عن غير وارث، ووضع شخص آخر يده على ماله، فإن حق الدولة لا يسقط بمضي 33 سنة، لأن هذه المادة إنما تسقط دعوى الميراث، والدولة ليست بوارث.

وهذا ما أخذ به الدكتور عبد الرزاق السنهوري بقوله: " والصحيح في نظرنا أن التركة تؤول إلى الدولة مالا خاصا، لا بإعتبارها تركة موروثة، بل بإعتبارها مالا لا مالك له، فتملكه الدولة بمجرد وفاة المالك دون وارث وقبل أن تضع يدها عليه.فالدولة ليست وارثا لمن لا وارث له"1 وهو مذهب أبي حنيفة وأصحابه والراجح من مذهب أحمد. كما أنه لا يستطيع واضع اليد أن يمتلك التركة بالتقادم لأنه مال الدولة الخاص، ومال الدولة ولو كان خاصا فإنه لا يجوز تملكه بالتقادم. 2

وبناء على ما تقدم فإن حق الدولة على التركات الشاغرة ينطبق على الوطنيين والأجانب بدون تمييز، كما أنه لا يسقط بمضي المدة، أي خلافا لنص المادة 829 من ق م ج، الساري المفعول المقابلة لنص المادة 970 من القانون المدني المصري رقم 71 لسنة 1962، والتي تقضي بسقوط حق الإرث بمرور ثلاثا وثلاثين سنة. وهذا ما يراه الاستاذ حمدي باشا عمر مستدلا في طرحه ذاك، بقرار مجلس الدولة- الغرفة الثانية الذي يحمل رقم 167619 المؤرخ في 1999/05/31 الذي جاء فيه: "...أن الحقوق الميراثية لا تتقادم إلا بمرور ثلاثة وثلاثين سنة عملا بنص المادة 829 من ق م ج، بالإضافة إلى ذالك فإن من شروط المطالبة بالتقادم المكسب وفقا لنص المادة 827 من نفس القانون (ق م ج) عدم وجود مالك الشيء

1- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،حق الملكية،ج 8، المرجع السابق، ص156.

2- أنظر المادة **689** من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وكذا المادة **04** من القانون **30/90** المؤرخ في1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد رقم 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02،المعدل والمتمم بالقانون **14/08** المؤرخ في 2008/07/20 ،ج ر ج ج، عدد رقم 44 لسنة 2008 بتاريخ 2008/08/03.

وهو شرط غير متوفر في قضية الحال، إذ أن الممتلكات العقارية المعنية هي وبإعتراف من المستأنف نفسه ملك للمسمى "بارا ديبون بول" فكيف يسوغ إذا للمستأنف المطالبة بالتقادم المكسب...

حيث أنه بتاريخ 1995/07/27 نشرت مديرية الأملاك الوطنية في يومية الخبر إعلانا بشغور العقار المذكور أعلاه، وأنه تبعا لهذا الإعلان ونظرا لسكوت الورثة ومحاميهم إلتمست إدارة الأملاك الوطنية من الغرفة الإدارية تطبيقا للنصوص المذكورة أعلاه بالتصريح بشغور هذا المحل.

وحيث أن الإجراءات المتبعة من طرف إدارة الأملاك الوطنية هي إجراءات قانونية ومطابقة للنصوص.

حيث أن الأمر يتعلق في –قضية الحال- بمحل جزء داخل التركة، وأنه يتعين القول بأن إدعاءات المستأنف المتعلقة بالتقادم المكسب غير مؤسسة، وأنه بالنتيجة يتعين رفض طلباته".1

والملاحظ أن النص جاء عاما و لم يفرق بين الوطنيين والأجانب، على عكس المشرع المصري الذي جاء واضحا، حيث نص في المادة الأولى من القانون رقم 71 لسنة 1962 في فقرتها الأولى على:" تؤول إلى الدولة ملكية التركات الشاغرة الكائنة بالجمهورية العربية المتحدة والتي يخلفها المتوفون من غير وارث أيا كانت جنسيتهم وذالك في تاريخ وفاتهم".2

ولقد أخذ المشرع الجزائري برأي المالكية في نص المادة 129 من قانون الأسرة،3 التي تنص على"... فإذا لم يوجد ذوو فروض أو عصبة التركة، آلت إلى ذوي الأرحام فإن لم يوجد آلت إلى الخزينة العامة." وعليه فإن المشرع الجزائري وفقا لأحكام قانون الأسرة، يعتبر بيت المال –الخزينة العامة- وارثا ويأتي في المرتبة الرابعة بعد ذوي الأرحام، أخذا في ذالك بما ذهب إليه رأي فقهاء المالكية.

1- أنظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 27.

2- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص25.

3- القانون رقم **12/84** المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، والمعدل والمتمم بالأمر **02/05** المؤرخ في 2005/02/27 ،ج ر ج ج، عدد رقم 15 لسنة 2005.

أما في القانون المصري فإن بيت المال لا يكاد يرث إطلاقا، لأن هذا القانون يوسع في دائرة ذوي الأرحام ليشمل الطبقات الخمس كلها، فيكاد يكون مستحيلا إرث بيت المال في القانون المصري المستمد أحكامه من المذهب الحنفي أساسا. وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن بيت المال وإن عد مستحقا للتركات التي لا مستحق لها، فإنه لا يعتبر وارثا في نظر الشرع، ولذالك فهو لا يصلح خصما في دعوى الوراثة.1

كما قضت محكمة إستئناف مصر بأن وزارة المالية وإن كانت تمثل بيت المال لا تعتبر شرعا وارثة، لأنه وإن نص شرعا على أن بيت المال يأتي في الدرجة الأخيرة من المستحقين للتركة، فإن معنى ذالك أن بيت المال يكون أمينا بوضع المال تحت يده ليصرف في مصارفه الشرعية، فإن لم يوجد أحد من الورثة تودع التركة في بيت المال على أنها مال ضائع فتصير لجميع المسلمين، وعلى كل حال فإن بيت المال لا يحوز هذه التركة بطريق الإرث. 2

أما المشرع الفرنسي فقد عالج موضوع التركات الشاغرة من خلال المواد 811 إلى 814 من ق م ف لسنة 1804، بالإضافة إلى القانون الصادر في 1940/11/20 والذي يوكل إدارة –مصلحة– التسجيل، تسيير التركات غير المطالب بها وولاية التركات الشاغرة، وفي هذه النصوص ينظم شروط إعتبار الأموال –التركات– شاغرة وطريقة تسييرها وإدارتها.

والجدير بالملاحظة والذكر أن المشرع الفرنسي يفرق بين مصطلحين، التركات الشاغرة "succession vacant"، والتركات بلا وارث "succession en déshérence"، حيث الأولى تعني التركات غير المطالب بها من قبل أحد ولا حتى من طرف الدولة، حيث تختلف بالتالي عن التركة بلا وارث وهي تلك التي تقبلها الدولة في ظل غياب الورثة الأكثر قربا. 3

1- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، المرجع السابق، هامش رقم 2 ص156.

2- د/ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق، هامش رقم 1 ص45.

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص26.

وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 773 ق م ج، حين إعتبر أموالا شاغرة كل من أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث وكذا أموال الذين تهمل تركتهم.

الفرع الثاني: مدلول الأملاك الشاغرة في قانون الأملاك الوطنية

إن المتتبع لمسيرة تنظيم الأملاك الوطنية في الفترة ما بعد الإحتلال إلى قانون1990،1 يلاحظ أن مسألة التكفل القانوني والتظيمي للسلطة الجزائرية كانت دائماً حاضرة، وإهتمام الدَّولة بالأملاك الوطنية ظل دائماً قائماً. تدلُّ على ذلك العديد من النصوص التشريعية والتنظيمة بدأً بأحكام إتفاقية إيفيان لسنة 1962 إلى الأوامر والمراسيم المتعلقة بالتأميم والأموال الشاغرة، مرورًا بتدخل المشرع لتحديد ماهيتها من خلال نصين أساسيين من نصوص الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وهما المادتين: 688 و689 ، ثم تأكيد دستور1976،2 من خلال مادتيه 13 و14، وصولاً إلى القانون 16/84 الصادر في 30 يونيو1984 المتعلق بالأملاك الوطنية. 3

هذه النصوص العديدة المبعثرة التي تدل بشكل جلي على عدم اكتمال النظرة الواضحة للأملاك العامة، خاصة إذا علمنا أن النهج الإيديولوجي الذي اعتمدته الدَّولة في توسيع دائرة الملكية العامة والذي فرضه النهج الإشتراكي، لم يتكيف بسهولة مع النِّظام الليبرالي للملكية الذي كان سائداً قبل الإستقلال، والذي بقيت قوانينه سارية المفعول إلى نهاية السبعينات. 4

1- القانون **30/90** المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008 بتاريخ 2008/08/03 .

2- الأمر **97/76** المؤرخ في 1976/11/22، المتضمن إصدار الدستور الجزائري، ج ر ج ج، عدد رقم 94 لسنة 1976 بتاريخ 1976/11/24 .

3- القانون **16/84** المؤرخ في 1984/06/30 ،ج ر ج ج، عدد رقم 27 لسنة 1984 بتاريخ 1984/07/03 .

4- باحماوي (عبد الله)، **النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر**، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجيستر، جامعة الجزائر، سنة 2005، ص26.

وقد جاء القانون 16/84 المؤرخ في 30 يونيو1984 المتعلق بالأملاك الوطنية. كتتويج لسلسلة النصوص الخاصة التي ما فتأت الهيئات والوزارات المختصَّة تبادر بها من حين لآخر لسد الفراغ القانوني الذي كانت تعاني منه بعض القطاعات، وبهذا تم القضاء على الكثير من الثغرات والتناقضات التي كانت موجودة بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية – التي بقيت سارية بموجب قانون تمديد العمل بالتشريعات السائدة قبل الإستقلال–، وبين القوانين الصادرة من القيادة الجزائرية بعد الإستقلال.

وقد كرس هذا القانون مبدأين أساسيين هما:

- توسيع فكرة ملكية الدولة.
- وحدة الأملاك الوطنية.

وبذالك أصبح قانون 16/84 السابق الذكر،المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة إلى جوار ما يحيل إليه من تشريعات اخرى منظمة لجوانب خاصة من أحكام الأموال العامة. 1 بل أن فكرة التمييز بين الأملاك العامة (الدومين العام) وبين الأملاك الخاصة (الدومين الخاص) لم يظهر في الجزائر سوى سنة 1984 بموجب قانون الأملاك الوطنية 16/84المؤرخ في 1984/06/30. 2

وقد عالج هذا القانون حالة الشغور في الجزء الأول منه والذي يحمل عنوان : تكوين الأملاك الوطنية، الباب الأول بعنوان: الأملاك الوطنية، الفصل الأول: تعريفها وتشكيلها، وفي قسمه الثالث تحدث عن الأملاك المستخصة من المادة 22 إلى 25، وهي تتضمن في محتواها الحالة المتعلقة بالشغور.

يظهر من هذه الأحكام المتضمنة تحديد معالم حدود الأملاك الوطنية وكيفيات تصنيفها في هذا القانون الأول في الجزائر، أن مضمون هذه الأملاك قد جاء متماشياً مع طبيعة النِّظام السياسي والاقتصادي والاجتماعي الذي كان سائداً في تلك المرحلة، بحكم الإيديولوجية الإشتراكية التي كانت معتمدة في ذلك الوقت حيث يظهر

1- د/ محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص127.

2- شيهوب (مسعود)، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الإختصاص)**، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون مكان نشر، طبعة 1999، ص400.

عليه طابع التوسع في مكونات الأملاك الوطنية، كما هو عليه الحال في مختلف النظم التي سارت في هذا النهج.1

ولقد عرفت الجزائر مع نهاية الثمانينات منعرجا حاسما في المجال التنظيمي لمختلف آليات النشاط الاقتصادي والاجتماعي القانونية والتنظيمية، منها ما يتعلق بالجانب القانوني والتنظيمي للأملاك الوطنية، حيث أعيد النظر بصفة شبه جذرية في الفلسفة التنظيمية للأملاك الوطنية، انطلاقا من المبادئ الدستورية الجديدة التي جاء بها دستور 23 فيفري 1989 -الذي تم تعديله بتاريخ 1996/11/28-2 خصوصا فيما تضمنته المادتين 17 و 18 منه، وتأثيرها العميق على نظام أملاك الدولة.

وكنتيجة للإصلاحات المقررة بموجب دستور 1989 والذي ألغى بشكل صريح أحكام القانون 16/84،3 وفي ظل التحولات الاقتصادية والتنظيمية نحو النهج الليبرالي في تنظيم الحياة الاقتصادية والاجتماعية، بما فيها مكونات الأملاك الوطنية بالشكل والمضمون الذي يجعلها متكيفة مع طبيعة وخصوصيات الإيديولوجية الليبرالية. كان لزاما التعجيل بسن قانون جديد يتطابق مع هذا الوضع، وهو ما ظهر في صورة القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

وقد تضمن القانون 30/90 فصلا تمهيديا متعلقا بالمبادئ العامة، وعلى ثلاثة أجزاء كبرى مخصصة تباعا لـ قوام، تكوين وتسيير الأملاك الوطنية.

ونصت أحكام المواد من 38 إلى 58 من هذا القانون على طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، إذ أنها تضمنت قواعد خاصة تختلف عن قواعد القانون الخاص، تطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها، وتكرس هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها

1- باحماوي (عبد الله)، المرجع السابق، ص28.

2- نص تعديل الدستور لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، ج ر ج ج، عدد رقم 76 لسنة 1996 بتاريخ 1996/12/08.

3- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص28.

والتركات التي لا وارث لها والحطام والكنوز، وكذا عائدات ومداخيل قيم المنقولات التي مسها التقادم. 1

والمشرع في قانون الأملاك الوطنية 30/90 اسابق الذكر،لم يعرف بطريقة مباشرة الدومين الخاص، إنما عرفه بطريقة إستقصائية حيث نص في المادة 03 الفقرة 2 على أن " أما الأملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ".

كما نصت المادة 18 من نفس القانون على أنه تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة للدولة على الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

كما نص المشرع في الفصل الخاص بتكوين الأملاك الوطنية الخاصة في مادته 39 على أنه يمكن أن تشكل أيضا طرقا لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون، ما يأتي:

– أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة." وتم تعديل هذه المادة بموجب المادة 12 من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20،2 وأضيف إليها " وكذا التركات التي لا وارث لها".

كما أن المشرع من خلال القانون 30/90 أفرد قسما خاصا بالأملاك الشاغرة، وذالك في الباب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية، فصله الثالث بعنوان: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، في القسم الثالث منه الذي يحمل عنوان: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ".

1- RAHMANI Ahmed , **Le biens publique en droit Algérien**, éd. Internationales, Alger, 1996 –P 18.

2- القانون **14/08** المؤرخ في 2008/07/20 ،ج ر ج ج، عدد رقم 44 لسنة 2008 بتاريخ 2008/08/03 المعدل والمتمم للقانون **30/90** المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ج ر ج ج، عدد رقم 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02.

وقد جاءت المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 السابق الذكر، لتؤكد ما جاء به القانون المدني الجزائري حول موضوع الشغور بقولها: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني ".

أما المادة 49 فتنص على: " تكتسب الدولة نهائيا:

- مبالغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الإصطلاحي والمتعلقة بالأسهم، وحصص المؤسسين والإلتزامات أو القيم المنقولة الاخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.
- الأسهم وحصص المؤسسين والإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها، عندما يصيبها التقادم الوارد في القانون العام.
- المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم، جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الاخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة. و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمسة عشرة (15) سنة.
- السندات المودعة وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الاخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع أو لأي سبب أخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة. و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمسة عشرة (15) سنة.

غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني.

ولا تطبق أحكام هذه المادة على المبالغ أو القيم أو السندات غير المطالب بها التي يخضع منحها لقوانين خاصة."

أما المادة 51 من ذات القانون فإنها تقضي بأنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي مالكه دون أن يترك وارث، حق للدولة المطالبة بها أمام الجهات القضائية المختصة.

وعليه فإن القانون 30/90 وإضافة لما جاء في نص المادة 773 من القانون المدني، يعتبر أملاكا شاغرة، ما جاءت به المادة 49 السالفة الذكر، بالإضافة إلى عدم معرفة مالك

العقار أو وفاة مالكه دون أن يترك وارثا، وذالك طبقا لنص المادة 51 من القانون 30/90، وأخيرا نكون أمام حالة الشغور إذا تخلى الورثة عن التركة، طبقا لنص المادة 53 من ذات القانون.

وفي مرحلة لاحقة صدر المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.1 والذي سار على درب القانون 30/90 حين أفرد قسم خاص للشغور، ضمن الباب الأول بعنوان: " الأملاك الخاصة للدولة "، فصله الثالث الذي يحمل عنوان: "أحكام مشتركة"، وضمن القسم الثاني من هذا الفصل الذي خصص " للتركات الشاغرة "، وذالك إبتداءا من المادة 88 إلى المادة 94.

ولقد أشار المرسوم التنفيذي إلى نفس الحالات التي ذكرها القانون 30/90 فيما يخص الشغور، بإستثناء حالة وحيدة لم يذكرها القانون 30/90 وهي حالة أملاك المفقودين والغائبين والتي تعود إلى الدولة بعد إتباع إجراءات معينة وليس بقوة القانون طبقا لنص المادة 92 من هذا المرسوم.

واستمر العمل بهذا المرسوم التنفيذي لفترة تفوق العشرين سنة، وذالك إلى غاية إصدار المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16،2 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. والذي ألغت مادته 197 كل الأحكام المخالفة له، لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي 454/91 السابق الذكر.

ولقد حاول المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، معالجة موضوع الأملاك الشاغرة بشكل أكثر تفصيل حين خصص له قسمين (الثالث، الرابع) ضمن الباب الثاني بعنوان: " الأملاك الخاصة بالدولة "، في فصله الثالث الذي يحمل عنوان: "أحكام مشتركة"، القسم الثالث منه المخصص " للتركات الشاغرة "، وضم المواد من 173 إلى 179، بينما القسم الرابع خصص " الأملاك الشاغرة وبدون مالك " وضم المواد من 180 إلى 182.

1- المرسوم التنفيذي **454/91** المؤرخ في 1991/11/23، ج ر ج ج، عدد رقم 60 لسنة 1991 بتاريخ 1991/11/24 الملغى بالمرسوم التنفيذي **427/12** المذكور أدناه.

2- المرسوم التنفيذي **427/12** المؤرخ في 2012/12/16،ج ر ج ج، عدد 69 لسنة 2012 بتاريخ 2012/12/19.

وبصفة عامة فإن المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، تضمن نفس حالات الشغور التي تضمنها سابقه، لكن ما يلاحظ بهذا الخصوص أن القسم الثالث من هذا المرسوم الذي يحمل عنوان " التركات الشاغرة " لم يتضمن شيئا جديدا، بل أنه تقريبا أعاد نفس الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي الملغى 454/91 السالف الذكر، بينما القسم الرابع من هذا المرسوم والذي يحمل عنوان " الأملاك الشاغرة وبدون مالك" فإنه تضمن أحكاما جديدة لم يسبق تقريرها في المرسوم التنفيذي 454/91 الملغى، إذ أن مواده من 180 إلى 182 تطرقت بالتفصيل لحالة الشغور المتعلقة بالعقارات مجهولة المالك على عكس المرسوم التنفيذي 454/91 الملغى، الذي طبق أحكام حالة الشغور المرتبطة بإنعدام الوارث أو جهله على العقار مجهول المالك.1

وفي الأخير لا بد من الإشارة إلى حالة واقعية خاصة ناتجة عن تطبيق التشريعات المتعلقة بالأملاك الوطنية السالفة الذكر من جهة، وبالتشريعات المرتبطة بإعداد مسح الأراضي العام من جهة أخرى، وقد عرفتها الجزائر في فترة التسعينات أو ما يصطلح على تسميتها بالعشرية السوداء أين برزت عدة وضعيات جديدة فريدة من نوعها –إستثنائية– وهي وضعية ناتجة عن الشعور باللا أمن في هذه الفترة، مما ترتب عنه رحيلا جماعيا إلى المناطق الآمنة بالمدن من قبل ملاك الأراضي في المناطق المعزولة، وهو الأمر الذي تمخض عنه فراغا قانونيا، ووضعية غير قانونية للأراضي والمالكين، وذالك في ظل تطبيق نظام الشهر العيني، لاسيما بعد مرور فرق المسح على هذه الأراضي وتسجيلهم لغياب مالكيها. 2

فالمشرع الجزائري ورغبة منه في تطهير المشاكل العقارية الموروثة عن الحقبة الإستعمارية، وتماشيا مع النهج الإشتراكي الرامي إلى دعم دور الدولة، ومن ثمة تحكمها في العقار3، قام بإصدار الأمر 74/75 بتاريخ 1975/11/12، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. 4 والذي تم تحديد إجراءاته التطبيقية بموجب المرسوم

1- أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 90 من المرسوم التنفيذي 454/91 السابق الذكر(الملغى).

2- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص31.

3- أنظر شامة (سماعين)، المرجع السابق، ص106.

4- الأمر **74/75** المؤرخ في 1975/11/12 ،ج ر ج ج، عدد رقم 92 لسنة 1975 بتاريخ 1975/11/18.

62/76 المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام1، وكذا المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. 2

وما يلاحظ على هذه النصوص أن المشرع ربط بين فكرتين، فكرة السجل العقاري، الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق عليها، وفكرة مسح الأراضي العام الذي يحدد النطاق الطبيعي للعقارات.

فعملية المسح العام للأراضي تعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري العيني من قبل المشرع الجزائري، فنظام الشهر العيني يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف، وشهر كل التصرفات القانونية المنصبة عليه سواء كانت أصلية أو تبعية، ولا يمكن تنفيذ هذه القواعد إلا بعد إتمام عملية المسح الذي يعد إجراء تقنيا ضروريا لتطهير الملكية. 3

وتعتبر المحافظة العقارية هي الملزمة بإنشاء السجل العقاري ومطابقته مع مضمون وثائق مسح الأراضي العام. 4

وعليه، فمن بين الصلاحيات الهامة المخولة قانونا للمحافظ العقاري، تأسيس السجل العقاري ومسكه، وتبدأ العملية بعد إتمام كل إجراءات المسح. أي أنه عند الإنتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية، تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح المحرر من قبل المحافظ العقاري. 5 ويحاط الجمهور علما بهذا الإيداع بكل وسيلة أو دعامة حتى يتسنى للمعنيين الإعتراض على نتائج المسح في الآجال المحددة بأربعة أشهر من تاريخ النشر. 6

1- المرسوم **62/76** المؤرخ في 1976/03/25 ،ج ر ج ج، عدد رقم 30 لسنة 1976 بتاريخ 1976/04/13.

2- المرسوم **63/76** المؤرخ في 1976/03/25 ،ج ر ج ج، عدد رقم 30 لسنة 1976 بتاريخ 1976/04/13.

3- لعرباوي (سفيان)، **تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص06.

4- أنظر شامة (سماعين)، المرجع السابق، ص105.

5- مراحي (ريم)، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة، الجزائر، بدون سنة نشر ، ص103.

6- مراحي (ريم)، المرجع السابق ، ص120.

ليتم بعد ذالك القيام بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في أقرب الآجال حفاظا على مصداقية المعلومات المقدمة للمحافظ العقاري 1، ويكون الترقيم المذكور إما:

– **أولا: نهائيـــاً** حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم2 " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الاخـــرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

وبمنـــاسبة هذا التـــرقيم ينقل المحـــافظ العقاري عند الإقتضـــاء إجباريا في السجل العقاري، قيود الإمتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطوب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحياتها. 3

– **ثانيا: مؤقتـــاً** ونميز في ذالك بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

حسب المادة 13 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، فإنه لا يستفيد من هذا النـــوع من الترقيم إلا الملاك الظاهرين الذين ليست لهم سندات ملكية قانونية، مع إثبات وثـــائق المسح لممارستهم لحيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقـــادم المكســـب طبقـــا للأحكام القانونية المعمول بها بهذا الخصوص.

وتضيف الفقرة الثانية من المادة 13 من نفس المرسوم على أن يصبح الترقيم نهائيـــا بعد إنقضاء مدة أربعة(04) أشهر –تبدأ من يوم الترقيم– و لم يتم تقديم أي إعتراض، أو إذا رفضت أو سحبت الإعتراضات بعد تقديمها. بمعنى أن الوضعية القانونية للعقار تصفى بمرور

1- أنظر شامة (سماعين)، المرجع السابق، ص115.

2- عُدل هذا المرسوم بـــ المرســـوم **210/80** المـــؤرخ في 1980/09/13 ،ج ر ج ج، عدد رقم 38 لسنـــة 1980 بتاريخ 1980/09/16، ثم المرســـوم التنفيذي **123/93** المـــؤرخ في 1993/05/19، ج ر ج ج، عدد رقم 34 لسنة 1993 بتاريخ 1993/05/23.

3- مراحي (ريم)، المرجع السابق ، ص107.

أربعة أشهر، دون أن يتم تقديم أي إعتراض من قبل الملاك الأصليين، أو لم تتعرض شـــهادة الحيازة لإبطال أو سحب من قبل السلطات العمومية. 1

الحالة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

حسب نص المادة 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، فإن الترقيم المؤقت لمـــدة سنتين –والتي يجري سريانها من يوم إتمام الترقيم–، يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، ولكنهم حائزين، ولا يتمكنون من إثبات المـــدة القانونيـــة للحيازة التي تمكنهم من إكتساب الملكية بالتقادم المكسب، فحينها يقوم المحـــافظ العقـــاري بإعطاء ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، وبإنتهاء هذه المدة، دون تقديم أي إعتراض أو إحتجـــاج، يصبح الترقيم نهائي.

الحالة الثالثة: وضعية العقارات المجهولة المالك:

أما بالنسبة لوضعية العقارات المجهولة المالك (أملاك الشاغرة)، وهي الـــتي يثبـــت التحقيق العقاري، أثناء مرور فرق المسح على العقار بأن مالكه مجهول، فقد وردت نوعيـــة ترقيمها في التعليمة رقم 16،2 الفقرة 5/2/2 والتي أوجبت على المحافظ العقاري ترقيمه مؤقتا –وتسجيله بإسم الدولة في حساب المجهول– لمدة سنتين، وفي حالة عدم المطالبـــة بملكيـــة العقار الممسوح في هذا الأجل يتم الترقيم النهائي لفائدة الدولة، بإعتبار أن ملكية الأمـــلاك الشاغرة تؤول لها.

1- أنظر شامة (سماعين)، المرجع السابق، ص115.

2- التعليمة رقم **16** المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، منشورة في كتاب حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلى)، **المنـــازعات العقـــارية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، طبعة 2003، ص297 وما بعدها.

المبحث الثاني: الضوابط المحددة لمفهوم الأملاك الشاغرة

إن دراستنا لنطاق مفهوم الأملاك الشاغرة في المبحث الأول من هذا الفصل، أبرزت الإختلاف الواضح في تحديد مدلول الأملاك الشاغرة بين مرحلة ما قبل صدور الأمر 58/75 السابق الذكر، ومرحلة ما بعد صدوره، تأثرا في ذالك بالتباين في النصوص المنظمة لهذا الموضوع أثناء فترة سريان كلا منها. إن هذه النتيجة تتطلب منا الوقوف على الضوابط المحددة لمفهوم الأملاك الشاغرة في هذين المرحلتين، ولن يتسنى ذالك إلا بدراسة الشروط والمعايير المقررة بموجب النصوص المنظمة لهذا الموضوع والصادرة في ظل مرحلة ما قبل سنة 1975، (المطلب الأول)، وكذا الشروط والمعايير المقررة بموجب النصوص الصادرة في ظل مرحلة ما بعد سنة 1975، (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط والمعايير المقررة في ظل النصوص الصادرة قبل سنة 1975

لقد أشرنا سابقا إلى أن المشرع من خلال النصوص الصادرة في هذه المرحلة، سعى إلى تحقيق هدفين أساسين يتمثل الأول في توسيع نطاق الملكية العامة، كنتيجة لمبادئ التوجه الإشتراكي المعتمد حينها، بينما يتمثل الثاني في إبراز بسط السيادة الكاملة والمطلقة للجزائر – كدولة حديثة العهد بالاستقلال – على كامل ترابها العقاري. ولعل هذين الهدفين كان لهما إنعكاس جلي على الضوابط المحددة لمفهوم الأملاك الشاغرة المقررة بموجب النصوص الصادرة في هذه المرحلة، نلمس ذالك من خلال المعايير والشروط المحددة بموجب تلك النصوص، لإعتبار الملك شاغرا. وفقا لما سنتناوله من خلال الآتي:

يعتبر الأمر 20/62 السالف الذكر، أول إجراء تتخذه الدولة الجزائرية بخصوص موضوع الأملاك الشاغرة، وقد نصت المادة الأولى منه على أنه: بمجرد نشر الأمر في الجريدة الرسمية فإن عامل العمالة (الوالي) يضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالشؤون الإقتصادية إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة، والتي لم يمارس فيها الإستغلال أو الإستعمال مدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي.

فالهدف كان حماية الأموال الشاغرة، وبناء على ذالك وفي الشهر الذي تلى نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، كان على الوالي مباشرة إحصاء وجرد لكل المنقولات والعقـــارات الشاغرة.لكن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام، ما هي الأموال التي تعتبر شاغرة؟

الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 السابق الذكر،كان جـــدّ صـــريح في هـــذه النقطة: حين رتب حالة الشغور على الأموال التي لم يعد إستعمالها وشغلها أو الإنتفاع بهـــا ممارسا في هذا التاريخ منذ شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي.

ويقوم الولاة بالإحصاء في حدود 30 يوما الموالية لتاريخ نشر الأمـــر في الجريـــدة الرسمية، مع أخذ كل الإحتياطات اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها. 1

فالأمر الصادر في 1962/08/24 قد أنشأ قرينة للشغور، وجدت تأييدا لها وبرهانهـــا وإقرارها في الإجراء الإداري الخاص بالإحصاء، والذي يؤكد هذا الشغور. 2

وقد كانت عملية الجرد هذه جد صعبة نظرا لقصر المدة التي حددها الأمر بالإضافة إلى نقص الإطارات المؤهلة للقيام بالعملية، الشيء الذي جعلها تمتد حتى سنة 1965. 3

طرد بعد عملية الجرد لكل الشاغلين غير الشرعيين للمحـــلات ذات الإســـتعمال السكني أو ذات الطابع الصناعي، الزراعي، الحرفي، أو التجاري وذالك في مهلة 30 يومـــا، ويحرر محضر لهذا الطرد في حضور الشخص الموجود بالمكان، وهذا المحضر يقـــوم بوصـــف حالة المكان وجرد الأموال والمنقولات. 4

وقد نص المشرع كذالك على الإستيلاء من قبل السلطات الولائية بعد القيام بعملية الجرد للمحلات ذات الإستعمال السكني الشاغرة منذ أكثر من شهرين، وذالك من أجـــل تخصيصها للأشخاص ذوو الحاجة في مجال السكن وهذا دون الأخذ بإجراء الإعلام أو نشر سابق. 5

1- أنظر المادة 02 من الأمر 20/62 السابق الذكر.

2- GUECH Nacereddine -OP Cit ,p 131.

3- POMEL Bernard -OP Cit ,p 724.

4- أنظر المادة 03 من الأمر 20/62 السابق الذكر.

5- أنظر المادة 04 من الأمر 20/62 السابق الذكر.

وبهدف تفعيل وتنشيط النشاط الإقتصادي، يمكن للولاة مباشرة الإستغلال بعد عملية الجرد لكل مؤسسة أو شركة في حالة توقف عن النشاط وبالتالي قد تؤدي بذالك إلى تعطيل الحياة الإقتصادية المحلية أو الوطنية (المادة 08 من الأمر 20/62).

كما أنه أوكل أمر تسيير الاملاك الشاغرة إلى مدير يتم تعيينه من قبل الوالي المختص إقليميا، وهذا في إنتظار رجوع المالكين لهذه الأملاك، كما يجب أن يكون هذا المدير مختصا مهنيا أو تقنيا على الخصوص حسب نص المادة 10 من الأمر 20/62، أو أن يكون قد شارك في حرب التحرير الوطني بأي شكل كان، فالمادة 17 من ذات الأمر تمنح الأسبقية للمحاربين ومعطوبي الحرب. 1

وحسب نص المادة 12 من الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 السابق الذكر، فإنه في حالة رجوع المالك أو صاحب الإمتياز الشرعي، فإنه تعاد أملاكه مباشرة، وذالك بمزاولة وتأمين الإستغلال الأمثل، وبهذا الإجراء ينتهي عمل المدير.أما المحلات ذات الإستعمال السكني التي يمكن أن تكون محلا للمصادرة(الإستيلاء) من قبل الوالي خارج مجال القواعد العادية سوف يتم إعادتها إلى أصحاب الحق الأصليين لحق شغل الأمكنة، بشروط معينة. 2

وهنا ظهرت فكرة الإستغلال العادي، المفهوم الذي سوف يأخذ في النصوص اللاحقة أهمية كبيرة، والتي أعتبر بموجبها أحد المعايير المحددة للشغور، أكثر من ذالك فإن هذا النص نظم إجراء إستثنائي، يتمثل في توجيه إعذار لكل مالك أو مسير لهذه الأملاك، لكي يقوم بإعادة إستغلال مؤسسته في مهلة 30 يوما.3 طبقا لنص المادة 18 من الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 السابق الذكر، والتي تنص على أن هذا الإجراء سيكون موضوعا لنشره على نفقة الدولة في ثلاث جرائد يومية تصدر على التراب الفرنسي، وفي ثلاث جرائد يومية صادرة في الجزائر.

1- مهري (عبد الحق)، **الأملاك العقارية للدولة ومنازعاتها في إطار قانون 01/81**، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء بالجزائر، دفعة 1990-1992، ص 06.

2- أنظر المادة 04 من الأمر 20/62 السابق الذكر.

3- GUECH Nacereddine -OP Cit ,p 131.

فالملاك كانوا مدعوون بصفة مستعجلة لأخذ أماكنهم، تلبية للإعذار الموجه لهم والذي مفاده أن الدولة الجزائرية قد وجهت نداء للأوربيين عن طريق النشر في الصحف سواء الجزائرية أو الفرنسية. 1

فأساس الشغور حسب الأمر 20/62، هو غياب أصحاب الحقوق المالية، على خلاف ما تضمنه القانون المدني الفرنسي الذي يعتبر الشغور حالة قانونية مميزة وخاصة، بحيث أنه لا أحد يمكنه التمسك والإحتجاج بوجود حق عيني على المال المعتبر كذالك، أما في الجزائر في هذه الفترة، فإن الشغور يميز مجموعة من الأموال المتروكة من قبل الأشخاص الذين يحوزون ملكيتها.

وتجدر الإشارة إلى أنه يستبعد من نطاق تطبيق الأمر 20/62 المحلات التي يكون الإنتفاع والتمتع بها لكل شخص غيابه مبرر (من خلال عطلة نظامية صحيحة)، مدة هذه العطلة.ونفس الأمر بالنسبة للمحلات التي يكون التمتع فيها محفوظا من أجل السكن لشخص مطلوب منه القيام بوظيفة عامة أو خاصة خارج التراب الوطني قبل 1963/03/01.2

ثم جاء المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22، المتعلق بإنشاء لجان التسيير في المؤسسات الزراعية الشاغرة، والذي بموجبه إتخذ المشرع كل الترتيبات الضرورية لتأمين سريان المؤسسات الشاغرة في عدة قطاعات وذالك من خلال إشتراط تسيير الأملاك الشاغرة في شكل تعاونيات من طرف لجنة التسيير المنتخبة من طرف جمعية العمال، وذالك بحضور المحاسب والتقني المختار من طرف الإدارة.

وطبقا لهذا المرسوم دائما فإن العمال يواصلون التسيير الجماعي للمزارع الفلاحية الشاغرة، أما في المزارع التي يزيد عدد العمال فيها عن 10 أشخاص، يتم إنشاء لجنة تسيير مشكلة من ثلاث أشخاص على الأقل، والتي بدورها تختار لها رئيسا(مديرا) وتسهر هذه اللجنة على تسيير وتطوير المزرعة. 3

1- POMEL Bernard -OP Cit ,p 721.

2- أنظر المادة 03 من المرسوم 64/63 السابق الذكر.

3- أنظر المادة 01 من المرسوم 02/62 السابق الذكر.

ويقوم المدير المختار بالتصريح بإنشائها لدى السلطات الولائية التي تختص بمنحه الإعتماد والموافقة، وفي حال حصول ذالك فإن مدير لجنة التسيير المعتمد بقرار من الوالي يتقلد صلاحيات المدير المسير طبقا للمادة 11 من الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

ثم أصدر المشرع المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن تنظيم المعاملات والبيوع والإيجارات في الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، والذي تضمنت أحكامه أملاكا شاغرة أخرى على غرار تلك المحصاة من طرف الولاة كما سبقت الإشارة إليها تنفيذا للأمر 20/62.

إذ جاء في نص المادة الأولى منه: " تحضر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة بإستثناء تلك المحققة لمصلحة التعاونيات الجماعية أو لجان التسيير المعتمدة من قبل السلطات العمومية، وكل العقود والإتفاقات المبرمة بعد 1962/07/01 في الجزائر خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة"1

علما أن هذا المرسوم قد فرض على جميع الذين إشتروا من الفرنسيين أن يعلنوا عقودهم في دار البلدية في ظرف 15 يوما من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية، وذالك تحت طائلة البطلان، وأكد على أن هذه العقود يعاد النظر فيما يخص ثمنها، أو تبطلها السلطات الولائية وذالك بسبب سوء التسيير أو المضاربة، أو إذا إقتضى النظام العام ذالك.2

كما أنه طبقا للمادة 04 من هذا المرسوم دائما، فإن كل العقود المبرمة خارج الجزائر بعد 1962/07/01 بغرض البيع أو الكراء للأموال المنقولة أو العقارية الموجودة في الجزائر تعد باطلة. أمّا المادة 05 منه تنص على "الأموال التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة".

1- أنظر قرار المحكمة العليا بالجزائر رقم **81693** المؤرخ في 1991/10/23، مجلة قضائية رقم 03 لسنة 1993، ص 38: "...أما فيما يخص محل النزاع والخاص بالوعد بالبيع من قبل مواطنة فرنسية الجنسية لنصف العقار، فإنه يتبين جليا أن القاضي الأول قد تهاون في حكمه، ووافق على إختلاس ملكية عقارية تعود إلى الدولة بموجب القانون، علما أن المرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/10/23 ينص في مادته الأولى على أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين والتي تمت من 1962/07/01 وبعده باطلة لا أصل لها، والمرسوم جاء لإتمام المنع الفعلي الذي كان جاريا أثناء حرب التحرير، وحيث أن كل الإعتبارات التي جاء بها هذا القرار المطعون فيه لا أساس لها مادامت تخالف القانون المذكور والنظام العام عموما الذي تفرضه العدالة نفسها أولا ثم على جميع المؤسسات العمومية وغيرها التابعة لدولة القانون ثانيا....".

2- أنظر المادة 02 من المرسوم 03/62 السابق الذكر.

وتجدر الإشارة إلى أن الإدارة ملزمة قانونا برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لتكريس بطلان البيوع المبرمة مخالفة لهذا المرسوم، وهو ما يستشف من قرار المحكمة العليا رقم 121879 الصادر بتاريخ 1996/03/21 نشرة القضاة لسنة 1997 عدد 50، ص 149 والذي جاء فيه"..حيث أن إدارة أملاك الدولة إعتبرت أن العقد الرسمي المؤرخ في 1962/12/13 المبرم بين المرحوم (ت م) والمعمر السابق، المالك السابق للقطعة المتنازع عليها هو باطل وكأن لم يكن، تطبيقا لأحكام المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة، وبالتالي فإن القطعة المتنازع عليها تم إدماجها ضمن أملاك الدولة قانونا.
وأنه علاوة على ذالك فإن المادة 02 من هذا المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان أية معاملة خاصة بعقار أو منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا.
حيث أن هذا النص القانوني لا يعفي الإدارة من إتخاذ قرار يكرس إبطال البيع وبإمكانه أن يثبت أن عقد البيع باطل وأن القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملاك الوطنية، وأنه في -قضية الحال- لم يتم إتخاذ أي إجراء في هذا الصدد وأن القطعة الأرضية المتنازع عليها لا تزال بإسم الملاك على مستوى إدارة الأملاك وبالتالي يتعين تأييد القرار المطعون فيه." 1

فعقود التصرف المتعلقة بالأموال الشاغرة والمبرمة خارج الجزائر هي بلا قيد ولا شرط ملغاة، بينما تلك التي تمت على الإقليم الجزائري تخضع لموافقة أو تصديق السلطات المحلية التي يمكنها تعديلها كليا أو جزئيا، هذا الإجراء يهدف إلى إيقاف المضاربة الصارخة وغير المحدودة على الأموال الشاغرة، والتي تتطور وتنموا على حساب التشريع.

لذالك يرى الاستاذ محمد فاروق عبد الحميد أن هذا الأمر شابه فعلا الكثير من الثغرات والعيوب، فالسلطات الإدارية قد عجزت عن إدارة الأموال الشاغرة، كما أنه لم يفصل في ملكية هذه الأموال، و لم يحدد كذالك أي تعويضات تذكر على من إستمروا في شغل بعض عناصر هذه الأموال. 2

1- حمدي باشا (عمر)، **القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ،طبعة 2002،ص25،26 .
2- أنظر د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 238.

وظل الأمر على هذا الحال حتى صدور المرسوم 64/63 المؤرخ في 1963/03/18 والذي يحدد تقدير التعويضات عن شغل المحلات ذات الإستعمال السكني أو الحرفي، والمعتبرة شاغرة1.

فقد ذكر هذا المرسوم أن الشاغلين للمحلات ذات الإستعمال السكني أو الحرفي والمعتبرة شاغرة، والذين لا يمكنهم إثبات شغلهم للأمكنة بواسطة سندات مكتوبة للملكية أو الإيجار، هم ملزمون بدفع تعويضات، وذالك من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. 2

وحسب المرسوم دائما فإن الوالي هو الذي يحدد قرار التعويض عن شغل الأمكنة حسب التقسيم المحلي، طبقا لنص المادة 03 من هذا المرسوم وذالك بعد أخذ رأي لجنة يرأسها الوالي نفسه، والواردة تشكيلتها طبقا لنص المادة 04 من ذات المرسوم.

بالإضافة إلى أن المرسوم حدد كيفية تقدير هذه التعويضات وطريقة تحصيلها، كما أنه نص على أنه يمكن طرد الشاغلين المذكورين في نص المادة 01 منه، بدون إنذار قانوني، بمجرد أمر من قبل الوالي إذا تعلق الأمر بالشاغلين غير المستفيدين من شغل الأمكنة، وبعد الإعلان والتبليغ يرفع الإستيلاء بالنسبة للآخرين، والطرد يكون في حالة سلب أو نهب وتبديد المسكن المستغل أو الأجزاء الملحقة بالعقار، وإذا كانت الترميمات لم تحدث من قبل مرتكب المخالفة، في الميعاد الذي سوف يمنح له. 3

كما صدر المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، وقد نص هذا المرسوم في المادة 15 منه على إلغاء كل التنظيمات المخالفة، وحدد معايير الشغور والوضعية القانونية للأموال المصرح بشغورها، بالإضافة إلى طرق الطعن المنصوص عليها. 4

1- المرسوم 64/63 المؤرخ في 1963/03/18 ،ج ر ج، عدد رقم 09 لسنة 1963 الصادرة بتاريخ 1963/03/01، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

2- أنظر المادة 01 من المرسوم 64/63 السابق الذكر.

3- أنظر المادة 13 من المرسوم 64/63 السابق الذكر.

4- GUECH Nacereddine -OP Cit ,p 132.

فمجال تطبيق المرسوم 88/63، يتمثل في المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي والمنجمي، إضافة إلى المستثمرات الفلاحية. طبقا لنص المادة 01 من المرسوم.

وتم إستثناء من مجال تطبيق هذا النص أموال المصالح الوزارية، وأموال المصالح الصيدلانية وكذا الأموال ذات الطابع أو الإستعمال السياحي. 1

وقد اعتبر المشروع الصناعي شاغرا إذا توقف عن نشاطه، أو إستغله مالكه إستغلالا غير عادي قصد إستهلاك أصوله، وهي فكرة أثارت الكثير من الجدل حول تحديدها، أما بالنسبة للعقارات، فكان توقف شاغلها الشرعي عن مزاولة حقوقه لمدة شهرين بدءا من 1962/07/01، أو نتيجة لتوقف المالك عن الوفاء بما عليه من التزامات، مدعاة لإعتبارها شاغرة. 2

وقد نصت المادة 01 من هذا المرسوم على: " تعتبر أملاكا شاغرة كل مؤسسة ذات طابع صناعي أو تجاري، وذات الصبغة الصناعية أو المالية أو المنجمية، وكذالك الإستغلالات الزراعية وإستغلال الغابات وهي كما يلي:

- ما كان منها محلا لملاحظة الشغور عند نشر المرسوم الحالي، أو كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستثمر بصفة طبيعية بإستثناء الحالات المشروعة.
- ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الإستثمار دون مبرر شرعي"

وتتمثل معايير الشغور في هذا المرسوم فيما يلي:

- التوقف عن النشاط، حيث تعتبر الأموال شاغرة إذا كانت في حالة توقف عن النشاط في تاريخ سابق أو لاحق لـ تاريخ نشر المرسوم 88/63 في الجريد الرسمية الجزائرية. وبالنسبة للعقارات، عدم تنفيذ الإلتزامات من قبل المالكين أو لم يمارسوا حقوقهم خلال شهرين متتاليين، وعدم ممارسة الحقوق هو مطابق للتوقف عن النشاط. 3
- الإستغلال غير العادي: يتم التصريح بالشغور للأموال التي قبل أو بعد تاريخ نشر المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 ليست مستغلة بشكل عادي.

1- POMEL Bernard , OP Cit, p 725.

2- أنظر د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص239.

3- GUECH Nacereddine, OP Cit, p 132.

ويرى الاستاذ GUECH أن:" هذا المعيار يظهر مرنا وغير دقيق، فقد أخذ شـــكله بعد أول طعن اقيم أمام القاضي الإستعجالي، فهو يحتاج إلى إجراءات اخرى لتوضيحه مثل الخبرة والمعاينة والتحقيق بإشراف وإدارة قاضي لإعطاء مضمون حقيقي لهذه الكلمة "1

ويمكن أن تكون أيضا محلا للشغور:

– عدم كفاية الإستغلال (الإستعمال، الصيانة، الإنفاق).

– التسيير عن طريق وكالة غير قانونية طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 88/63.

– الإستغلال المعيب بعقد ذو طابع متعلق بالمضاربة.

– شغل الأملاك الشاغرة بدون ترخيص من السلطات المختصة طبقا لنص المادة 13 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 والتي تنص على :" كل شخص قام مع معرفته لسبب تخوفه، بشغل الأملاك الشاغرة، أو تخلص أو تصرف في العناصر الإيجابيـــة بـــدون ترخيص من السلطات المختصة،...".

كما أن هجرة المالك لأملاكه مدرجة ضمن صنف الأملاك الشاغرة الـــتي اجـــري التحقيق فيها بتاريخ 1963/03/23، والتي احصيت طبقا للمادة 02 من الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24، أي يعتبر الملك شاغرا إذا لوحظ عند إجراء عملية الإحصاء أنه لا مالك له. 2-3

والمرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الـــذكر، بالإضـــافة إلى تعريفـــه للأموال الشاغرة في نص المادة 01، فقد إعتبر أموالا شاغرة كذالك، المحـــلات والعقـــارات وأجزاء العقارات التي كانت محلا لمعاينة الشغور قبل نشر هذا المرسوم. 4

كما إعتبر المحلات والعقارات التي لا يمارس أصحابها حقوقهم (حق وضع اليد) لمدة شهرين متواليين في أي فترة إبتداءا من 1962/07/01 شاغرة، أو إذا توقف أصحابها عـــن

1- GUECH Nacereddine, OP Cit, p 133.

2- أنظر د/ بن رقية (بن يوسف)،المرجع السابق، ص49.

3- KOCHER-MARBOEUF Eric, OP Cit, p 544.

4- أنظر المادة 10 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

تنفيذ إلتزاماتهم أو أنهم توقفوا عن إستغلال حقوقهم لمدة شهرين متتاليين إبتداء من 1962/07/01. [1]

ولكن ومع ذالك وللتخفيف من الآثار السلبية لمعيار عدم الإستغلال كأساس لإعلان الشغور، فإن المرسوم 88/63 ينص على أسباب قانونية مشروعة يمكن عن طريقها تبرير عدم إستغلال المال وهي:

- المدة القانونية، والمتفق عليها للعطل المدفوعة الأجر.
- الغلق الموسمي الإعتيادي.
- عدم القدرة الجسدية لمدير المؤسسة وذالك لحالة وفاة أو المرض المثبت شرعا(قانونا) وذالك بدون أن ينقطع المستثمر عن نشاطه لمدة تزيد عن شهر. [2]

ورغم عمومية الأحكام الواردة في المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 ، أي أنها تطبق على كافة المزارع الشاغرة، سواء كانت تابعة للمعمرين أو الجزائريين، إلا أن القضاء قد إستثنى الأراضي الفلاحية أو المزارع التابعة للجزائريين الذين غادروا الجزائر بهدف البحث عن العمل، وقد علل ذالك في قرارات صادرة عن المحكمة العليا بما يلي:

"أن المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل و وزارة الداخلية الصادر بتاريخ 1967/08/28 ينص بأن الجزائريين غير مطالبين بتقديم شهادة عدم الشغور فيما يخص التصرفات المتعلقة بالأراضي الفلاحية المتحصل عليها قبل أول جويلية 1962، بإستثناء الأحكام التي تضمنها المرسوم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20، والمتعلق بحرية المعاملات في المجال العقاري، [3] حيث أن السيد وزير العدل إستنادا على أحكام المرسوم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20، أصدر منشورا في 1964/10/24 تحت رقم 141 يأمر فيه الموثقين بأن لا يحرروا عقد البيع إلا بعد إستصدار شهادة عدم الشغور من الولاية." [4]

1- أنظر المادة 11 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 03 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

3- المرسوم **15/64** المؤرخ في 01/20/ 1964 ،ج ر ج ج، عدد رقم 07 لسنة 1964 بتاريخ 1964/06/19 النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

4- حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق،ص76 .

وتعني هذه الأحكام أن غياب الشخص الجزائري لا يعني بالضرورة عدم إستغلال الأرض لأنه في غالب الأحيان يتم إستغلالها من قبل عائلته لذالك يرى قضاء المحكمة العليا عدم سريان أحكام الشغور في حقه. 1

إن المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الذكر، سعى لتوضيح معنى الأملاك الشاغرة، من خلال وضعه لشروط، أوجب توفرها، لإعتبار الملك شاغرا هي :

أولا– التوقف عن النشاط : حيث أنه حتى يكون المال شاغرا يجب أن يكون مالكه في حالة توقف عن النشاط في تاريخ سابق أو لاحق لـ 1963/03/22 بالنسبة للعقارات وعدم تنفيذ الالتزامات من قبل المالكين، أو عدم ممارسة الحقوق يعد مطابقا للتوقف عن النشاط.2

ثانيا– صدور قرار من عامل العمالة – الوالي – المختص : حيث أن إثبات التوقف عن النشاط أو الاستغلال غير العادي لا يكفي لإضفاء صفة الشغور على الأموال، بل يجب اتخاذ هذا الإجراء الشكلي المتمثل في صدور قرار من الوالي.3

وفي هذا الإطار يجب التفرقة بين مرحلتين : الأولى قبل 1963/03/22 والثانية بعد هذا التاريخ.

– ففي **المرحلة الأولى** أي قبل 1963/03/22 الأموال فقط كانت محلا للتصريح بشغورها من قبل الإدارة، وذلك دون الحاجة إلى صدور قرار من قبل الوالي، ففي هذه الفترة كان يمكن الاكتفاء بمجرد وثيقة عادية، وهي إما وثيقة ممضاة من قبل الإدارة، أو رسالة، محضر معاينة ... الخ، المهم في الموضوع أن يكون مؤرخا وممضيا من قبل السلطات المختصة.4

ولكن هذه الحرية لم تمنع القضاة من بسط رقابتهم، فقد رفضوا الشغور لمجرد كون التصريح كان لاحتياجات مسببة، وقد استند الأستاذ BENCHENEB في تعليقه هذا على

1- حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام ،المرجع السابق، ص 76.

2- GUECH Nacereddine -OP Cit, p 132.

3- أنظر د/ بن رقية (بن يوسف). المرجع السابق. ص 51.

4-BENCHENEB.Ali , **Le contentieux des biens dévolus à l'Etat par l'ordonnance du 6 mai 1966**, Revue algérienne des sciences juridiques (RASJ) 1979, pp. 629-666.p 646.

قرار مجلس قضاة الجزائر الصادر بتاريخ 1970/04/01، رقم الملف 8163 حيث لاحظ القاضي أن الوثيقة قد أعدت قبل عدة سنوات، بما يفترض أنه معاينة للشغور، لأنه وبالإضافة إلى التاريخ، فإن الشهادة تثبت وتؤكد أن المال قد كان: "يعتبر من أملاك الدولة" بالرغم من أن هذا التعبير لم يتكرس إلا عن طريق الأمر الصادر في ماي 1966.1

ومعاينة وإثبات الشغور يكون بالإحصاء أو أي إجراء آخر، المهم أن يحدث في تاريخ سابق لـ 1963/03/22.كما أن الواقع أثبت أن معاينة الأملاك الشاغرة ليست محصورة أو مقيدة بعملية إحصاء، بل هي حالة يجب أن تثبت بأي إجراء من قبل الإدارة، على الأموال التي يقع عليها التصريح بشغور المؤسسات، عقارات أو منقولات.2

– أما في **المرحلة الثانية** أي بعد 1963/03/22،3 فيجب بعد التأكد من حالة الشغور صدور قرار من الوالي المختص بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية.4

فاستعمال مفهوم الشغور كان يتطلب نوعا من الشكلية ليكفل الحد الأدنى من الضمانات، والقرار الصادر من الوالي يجب أن ينشر في الجريدة الرسمية خلال 15 يوما الموالية لاتخاذ القرار.5 وذلك لتمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه.

ثم صدر المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 الذي وضع تحت حماية الدولة الأملاك التي قد يؤدي إستغلالها إلى إضطراب في النظام العام.

حيث أن أحكام هذا المرسوم، جعلت البعض يتساءل حول طبيعتها، فهل الأمر يتعلق بإجراء إزالة وضع اليد لمصلحة الدولة (نزع الملكية) أو إجراء بسيط تحفظي يظهر حراسة قضائية للأموال أو إجراء حمائي إقتصادي دون تأثير على حق الملكية؟ لاسيما وأن المشرع الجزائري، إعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة إذ نص في المادة الرابعة 04 من المرسوم 168/63 المتعلق بالوضع تحت الحماية على أن هذه الأموال خاضعة في تسييرها لأحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة.

1-BENCHENEB.Ali, Op Cit, p 634.

2-GUECH Nacereddine, OP Cit, p 133.

3- وهو تاريخ نشر المرسوم 88/63 في الجريدة الرسمية.

4- أنظر د/ بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، نفس الصفحة.

5- وذلك طبقا لنص المادة 06 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

ولكي توضع أرض تحت الحماية لا بد من توفر شرطين لذالك:

– أن يؤدي إستعمال الأرض أو إستغلالها من طرف المالك إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الإجتماعي، أو أن يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملة عقارية أثناء حرب التحرير.

– صدور قرار بعد التحقيق من طرف عامل العمالة المختص، وقرار هذا الأخير قابل للطعن.

لذالك صدر المرسوم 222/63 المؤرخ في 1963/06/28 المنظم للطعون ضد القررات الولائية التي تضع أموالا معينة تحت حماية الدولة. 1

فقد شكلت لجان طعن إدارية تختص بدراسة الطعون المقدمة ضد قرارات الوضع تحت حماية الدولة لهذا النوع من الأراضي، وقد حدد أجل الطعن بشهر واحد.2

لكن هل يمكن الطعن بالإلغاء في هذا القرار أمام جهة قضائية؟، جوابا لذالك ذهب بعض الفقهاء أن هذه القرارات ما هي إلا قرارات إدارية، ولا تعتبر بمثابة أحكام، وبالتالي يجوز الطعن فيها بالإلغاء،3 بينما يرى فقهاء آخرون أن هذه القرارت هي بمثابة أحكام وحجتهم في ذالك هي كون اللجنة الوطنية تضم في تشكيلتها قضاة، ومن ثم فهم يرون عدم جواز الطعن فيها بالإلغاء.

وقد يثور الجدل حول المادة 09 من المرسوم 222/63 المتعلق بالطعون ضد القرارات المتضمنة الوضع تحت الحماية، فهل تلغي المادة 07 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة؟

تنص المادة 07 على أن " يجوز لصاحب المؤسسة أن يطعن في صحة قرار الشغور الصادر عن عامل العمالة أمام القاضي الإستعجالي الواقع بالعمالة التي إتخذت القرار".

1- المرسوم **222/63** المؤرخ في 1963/06/28، ج ر ج ج، عدد رقم 44 لسنة 1963 بتاريخ 1963/07/02، النسخة الفرنسية لعدم وجود نسخة باللغة العربية.

2- لنقار بركاهم (سمية)، **المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير**، مذكرة ماجيستر،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، البليدة،الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص29.

3- أنظر بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، ص62.

بينما تنص المادة 09 من المرسوم 222/63 على أن:" تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم".

فهناك من يرى أن هذا النص يلغي نص المادة 07 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الذكر، خصوصا فيما يتعلق بإختصاص القاضي الإستعجالي، بينما هناك من يرى بأن هذا النص لا يلغي نص المادة 07 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، لأنه لم يرد نص صريح بالإلغاء، كما أن مضمون النصين مختلف، إذ أن أحدهما يتعلق بالشغور، والآخر بوضع المال تحت حماية الدولة، وعليه فقاضي الأمور المستعجلة يبقى مختصا فيما يتعلق بقرارات التصريح بالشغور. 1

وفي الأخير يتضح أن المشرع الجزائري من خلال ما حملته النصوص الصادرة في هذه المرحلة، لم يستقر على شروط ومعايير موحدة لتحديد الأملاك الشاغرة، بل إن الشروط والمعايير إختلفت وتنوعت بإختلاف وتنوع تلك النصوص، الأمر الذي يعد إنعكاسا للوضعية التي كانت تعيشها الدولة الحديثة العهد بالإستقلال آنذاك، والرامية إلى توسيع رقعة أموالها العامة وبسط سيادتها الكاملة والمطلقة على مختلف عناصرها.

المطلب الثاني: الشروط والمعايير المقررة في ظل النصوص الصادرة بعد سنة 1975

تميزت النصوص المعالجة لموضوع الأملاك الشاغرة، الصادرة في هذه المرحلة بالعودة إلى القواعد العامة لنظرية الشغور، والتي يعد القانون المدني الفرنسي مصدرا لها، من خلال نص المادتين 539 و 713 (ق م ف) والتي يكاد محتواهما يتطابق مع نص المادة 773 (ق م ج)، هذا بالإضافة إلى الأحكام التي تضمنتها التشريعات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

لذالك سنحاول من خلال هذا المطلب البحث عن الشروط والمعايير المقررة بموجب نص المادة 773 ق م ج (الفرع الأول)، ثم الشروط والمعايير التي تضمنها قانون الأملاك الوطنية(الفرع الثاني)

1- أنظر بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، نفس الصفحة.

الفرع الأول: الشروط والمعايير المقررة بموجب نص المادة 773 ق م ج

لقد سبق الذكر أن القانون المدني تناول موضوع الأملاك الشاغرة، في الفصل الخاص بطرق اكتساب الملكية في قسمه الأول المتعلق بـــ : الاستيلاء والتركة، حيث اعتبرت المادة 773 من القانون المدني الجزائري الأموال الشاغرة التي ليس لها مالـــك، وكـــذلك أمـــوال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ملكا من أملاك الدولة.[1]

و لم تحدد هذه المادة شروطا لاعتبار المال شاغرا، بل اكتفت بالقول أن المال الشاغر والذي ليس له مالك يعتبر ملكا من أملاك الدولة، وقد أضافت كذلك أموال الأشـــخاص الذين يموتون عن غير وارث، والذي قد أهملوا تركتهم.

إعتبارا لنص هذه المادة، وحتى نكون أمام ملكية شـــاغرة كليـــا أو جزئيـــا وفقـــا لمقتضيات القانون المدني الجزائري، لا بد من توفر المعايير التالية :

- إنعدام المالك أو جهله.
- إنعدام الوارث أو جهله.
- إهمال التركة.

ويظهر مما سبق أن المشرع لم يضع شروطا محددة لموضوع الأملاك الشاغرة، خاصة وأن نص المادة 773 ق م ج، هو النص الوحيد المنظم لهذا الموضوع، لذالك فإن الشـــروط والمعايير التي يتم سردها في هذا المقام، ما هي إلا شروطا ومعايير تم إستنتاجها من قبل بعض الفقهاء والقانونيين، تارة تفسيرا لمحتوى نص المادة 773 ق م ج السالفة الذكر، وتارة اخرى إستنادا على تطبيقاتها العملية، ومن ذالك ما سنعرضه أدناه.

تثبت حالة الشغور على الأملاك العقارية، التي لا يستطيع أي شخص إثبات حيازته لملكيتها بعد أن تركت من قبل مالكيها الأصليين إمَّا بسبب الموت أو بسبب الغياب الكلي عنها ويستلزم إثبات الشغور توفر ثلاثة شروط هي :

- أن يتعلق الأمر بشيء لم يسبق وأن اكتسب ملكيته شخص معين.
- أن لا تكون هذه الأملاك قد حولت ملكيتها إلى شخص آخر.

1- أنظر نص المادة 773 من القانون المدني.

– أن يكون المالك الأصلي قد توفي أوغاب دون ترك أي ممثل عنه.

وتثبت حالة الشغور كذالك بتحرير محضر حيازة،1 تعده إدارة أملاك الدَّولة.2

كما تثبت حالة الشغور قانونًا على الممتلكات التي يتوفى أصحابها دون ترك أي وارث لها، كما تثبت أيضًا بالتخلي عن التركات بعد إستيفاء كل الشروط المنصوص عليها في القانون في حالة عدم مطالبة الورثة الشرعيين لها، سواء كان ذلك بمحض إرادتهم أو كان بسبب غيابهم أو بعدهم عن مكان فتح التركة وعدم علمهم بها. 3

وبالتالي تعتبر شاغرة، العقارات وقطع الأراضي التي يجهل مالكها أو الذين يتوفون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

ويثار في هذا المجال تساؤل حول إثبات عدم تملك المال من قبل أحد الأفراد، ويرى الاستاذ محمد فاروق عبد الحميد أن النظم القانونية السوفياتية سارت على أن الدولة عندما تقدر من يتضرر من هذا الإجراء أن يثبت ملكية الشيء، حيث يمثل في هذه الحالة جانب المدعي، فتقع البينة عليه.

ويبرر ذالك، بإتفاق هذا الحل مع ما يمثله قطاع الأموال العامة من شمولية بإعتباره القطاع السيد في النظم الإشتراكية، حيث تتموقع الملكية الخاصة في نطاق ضيق ومحصور، فإنه لا يرى مانعا من الأخذ به شريطة أن يسبقه تحقيق إداري، تتأكد به الإدارة من خلو المال من شخص مالك له، حيث يمثل القرار الإداري الصادر بإعتبار المال بغير مالك قرارا مكسبا للإدارة ملكية هذا المال، ومدمجا له في ذات الوقت في نطاق الأموال العمومية. 4

الفرع الثاني: الشروط والمعايير المقررة بموجب نصوص قانون الأملاك الوطنية

أشرنا سابقا إلى أن القانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/03 المتعلق بالأملاك الوطنية كان بمثابة أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر، وقد جاء تحديدا لإزالة التناقضات الموجودة بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية، والتي بقيت سارية المفعول، وبين

1 – أنظر الملحق رقم 1 (**محضر حيازة ملكية قطعة أرض ملك شاغر و بدون مالك**).

2 – باحماوي (عبد الله)، المرجع السابق، ص106.

3 – باحماوي (عبد الله)، المرجع السابق، نفس الصفحة.

4 – أنظر د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 259.

القوانين الصادرة من القيادة الجزائرية بعد الاستقلال، وقد كان بمثابة القطيعة مع تشريع الدومين الفرنسي.

وقد عالج القانون 16/84 موضوع الشغور في قسه الخاص بالأملاك المستخصة، وذلك من المادة 22 إلى المادة 25 منه، حيث تحدث عن مكونات الأملاك المستخصة والتي من ضمنها التركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها.

كما أورد المشرع قسما خاصا تحت عنوان "الممتلكات الشاغرة والتي لا مالك لها" من المادة 60 إلى المادة 64 منه.

وما يلاحظ على عنوان هذا القسم أن المشرع قد فصل بين مفهوم الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها، من خلال أنه استعمل واو العطف للفصل بينهما مما يعني أن المعنيين يختلفان، على عكس ما تشير إليه المواد بما يعني أن الممتلكات التي لا مالك لها هي جزء من الممتلكات الشاغرة التي تضم الأموال بلا مالك والتركات الشاغرة.

وقانون 16/84 لم يضع شروطا محددة للشغور بصفة قاطعة، بل ذكر أنه يكون المال شاغرا في حالة خلو العقار من مالك معروف له، والملاحظ هنا هو أن وجود العقار دون مالك أو يجهل شخص مالكه يعتبر قرينة لاعتبار المال شاغرا، وبالتالي اعتبار هذا العقار ملكا للدولة.

وكذلك الحال عند وجود تركة بلا وارث، حيث أنه في حالة ما إذا توفي شخص دون معرفة ورثته أو عدم وجودهم أصلا، تعتبر التركة شاغرة وبالتالي الدولة وارثة في هذه الحالة.1

كما نص القانون على حالة أخرى وهي الحالة التي يتخلى فيها أو يتنازل أحد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة، بشرط أن يحدث ذلك بناء على إرادته الحرة، ودون ضغط من أحد.2

وقد ذكر المرسوم 131/87 المؤرخ في 1987/05/26 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، بالإضافة إلى حالة خلو المال من مالك له والتركة الشاغرة، والتنازل عن الحقوق العينية الموروثة، المذكورين في

1- أنظر المادة 01/62 من قانون 16/84 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 63 من القانون 16/84 السابق الذكر.

قانون 16/84 حالة أملاك المفقودين أو الغائبين، حيث تؤول ملكيـــة هـــذه الأمـــوال إلى الدولة.1

وكنتيجة للإصلاحات التي جاء بها دستور 23 فيفري 1989،2 صدر قانون الأملاك الوطنية الحالي، القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، والذي بموجب نص المادة 139 منه ألغى جميع الأحكام المخالفة له لاسيما أحكام القانون 16/84. لكنه بالرغم من ذالك فقد حذا حذوه فيما يخص تناوله لموضوع الأملاك الشاغرة، كل ما هنالك هو أن الفرق يكمن في تغيير التسمية، ففي قانون 16/84 جاءت تحت القسم الذي يحمل عنوان : "الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها"، أما قانون 30/90 جاءت تحت القسم الذي يحمل عنوان : "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها"، كما أن قـــانون 16/84 أوردهـــا ضمن الأملاك المستخصة للدولة، بينما قانون 30/90 أوردها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ولقد تضمن قانون 30/90 نفس الحالات المذكورة في قانون 16/84 وذلـــك دون الإشارة إلى الشروط اللازمة لاعتبار المال شاغرا، ومما جاء فيه بهذا الخصوص أنه إضافة لمـــا جاء في نص المادة 773 من القانون المدني، يعتبر أملاكا شاغرة، ما جاءت بـــه المـــادة 49 السالفة الذكر، بالإضافة إلى عدم معرفة مالك العقار أو وفاة مالكه دون أن يترك وارثـــا، وذالك طبقا لنص المادة 51 من القانون 30/90، وأخيرا نكون أمام حالة الشغور إذا تخلـــى الورثة عن التركة، طبقا لنص المادة 53 من ذات القانون.

وتجدر الإشارة إلى أنه لتقرير حالة الشغور طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية، فإنه يـــتعين على الدولة عن طريق ممثليها القانونيين إتباع إجراءات خاصة –سيتم التطرق إليها لاحقا–، وإلا أعتبر تصرفها مشوبا بتجاوز السلطة، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 38213 المؤرخ في 1984/10/20، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1990، ص 200. 3

1- أيلولة هذه الأموال إلى الدولة يكون وفقاً لإجراءات خاصة سوف يأتي الحديث عنها لاحقا.

2- المرسوم الرئاسي **18/89** المـــؤرخ في 1989/02/28، المتعلق بنشر نص تعديل الدستـــور المـــوافق عليه في استفتـــاء 23 فبراير 1989 في الجـــريدة الرسمية للجمهورية الجـــزائرية الديمقراطيـــة الشعبيـــة ، ج ر ج ج، عدد رقم 09 لسنة 1989 بتاريخ 1989/03/01.

3- أنظر حمدي باشا (عمر)، القضـــاء العقـــاري في ضوء احدث القرارات الصـــادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليـــا، المرجع السابق، ص 24،25.

ثم صدر بعد ذالك المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحـــدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة للدولة ويضبط كيفيات ذلك، وقد جاء هذا المرســـوم لتأكيد ما جاء به القانون 30/90، ونص على نفس حالات الشغور الواردة فيه، الحـــالات الثلاثة المذكورة سابقا.1

أمّا حالة الشغور التي أضافتها المادة 92 من المرسوم التنفيـــذي 454/91 والـــتي لم يتناولها القانون 30/90 فتتمثل في الحالة التي يكون فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب بمفهوم المواد 31 من ق م ج و 109 و110 من قانون الأسرة، على أنه في هذه الحالة الأخيرة كذالك يتعين على الدولة إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بموجب نـــص المـــادة 92 مـــن المرسوم التنفيذي 454/91 حتى يتسنى تقرير حالة الشغور.

وفي مرحلة لاحقة وبغية سد الثغرات والإختلالات المسجلة على أحكـــام المرســـوم التنفيذي 454/91 المذكور أعلاه، تم إصدار المرسوم 427/12 المـــؤرخ في 2012/12/16 ، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 454/91 السابق الذكر، على الرغم من أن هذا المرســـوم تضـــمن نفس حالات الشغور المنصوص عليها في المرسوم 454/91، لكن مع مزيد من التفصيل فيما يتعلق بالإجراءات التي يتعين على الدولة إتخاذها، وذالك وفقاً لمقتضيات المواد (من 173 إلى 182) حتى يتسنى تقرير حالة الشغور.

ومما سبق يتضح أن المشرع من خلال قانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقيـــة المتعلقة به، وضع عدة ضوابط ومعايير لتقرير حالة الشغور، مكرساً بذالك عودته للحديث عن هذا الموضوع، قاصدا البحث عن مصادر جديدة لإثراء الرصيد العقاري للدولة، علـــى أساس أيلولة الأمـــلاك الشـــاغرة للدولة – وفق ما يتم عرضه في الفصل الثاني من هـــذه الدراسة- لاسيما وأن إكتساب الدولة لهذه الأملاك يعد وسيلة من وسائل القانون الخـــاص التي تكتسب الدولة عن طريقها الأملاك.2 طبقا لنص المادة 773 مـــن القـــانون المـــدني الجزائري.

1- أنظر المادتين 90،91 من المرسوم التنفيذي 454/91 السابق الذكر(الملغى).

2- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص41.

الفصـــــــل الثاني:

أيلولة الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري

الفصل الثاني: أيلولة الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري

إن إهتمام المشرع الجزائري بموضوع الأملاك الشاغرة لم يقتصر على تحديده لمفهوم ومدلول وضوابط لهذه الأملاك (كما رأينا في الفصل الأول من هذه الدراسة) فحسب، بل أنه ومن خلال ذات النصوص المحددة لمفهوم الأملاك الشاغرة سواء تلك الصادرة قبل سنة 1975 أو بعدها، تعَرّض للمسألة المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة، هذه الأخيرة التي ستكون محور دراستنا في الفصل الثاني من هذه الدراسة والذي سنقف من خلال (مبحثه الأول) على آليات وآثار أيلولة الأملاك الشاغرة المحددة من قبل المشرع الجزائري بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا الموضوع سواء تلك الصادرة قبل أو بعد سنة 1975، أما (المبحث الثاني) من هذا الفصل فخصص لدراسة المنازعات التي قد تثيرها عملية إدراج و/أو أيلولة الأملاك الشاغرة محاولين في ذالك الحديث عن حالات النزاع وتطبيقاتها القضائية، مع التطرق إلى شروط رفع هذا النوع من الدعاوى، ومحاولة الجواب عن كافة الإشكاليات التي قد تثار بمناسبة ممارستها سواء ما تعلق برافع الدعوى، أو ضد من ترفع الدعوى، أو الجهة المختصة في حل النزاع....الخ، كل ذالك سنحاول معرفته من خلال التفاصيل المتعلقة بهذين المبحثين، وفقا لما سيتم عرضه أدناه:

المبحث الأول: آليات وآثار أيلولة الأملاك الشاغرة

إن تفحص النصوص المرصودة لمعالجة موضوع الأملاك الشاغرة من قبل المشرع الجزائري، تظهر مدى إهتمام هذا الأخير بهذا الموضوع، بل إن من أهم مظاهر ذالك الإهتمام تقرير المشرع من خلال تلك النصوص لآليات وآثار أيلولة الأملاك الشاغرة، هذه الآليات والآثار إختلفت وتنوعت بإختلاف وتنوع النصوص المقررة لها، وهو ما سنقف عليه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: آليات أيلولة الأملاك الشاغرة

لقد سبق القول بأن معالجة المشرع الجزائري لموضوع الأملاك الشاغرة، تميزت بمرحلتين أساسيتين، مرحلة النصوص الصادرة قبل سنة 1975 (المرحلة الثورية كما

يسميها البعض)،[1] ثم مرحلة النصوص الصادرة بعد سنة 1975، لذالك فإن إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة المقررة بموجب أحكام تلك النصوص إختلفت بـــإختلاف المرحلـــة الـــتي صدرت فيها، وهو ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول:الإجراءات المتبعة قبل صدور القانون المدني

رغبة منه في تجسيد الاستقلال الفعلي للبلاد، قام المشرع الجزائري حينها، بإصـــدار عدة نصوص تتعلق بتسوية الملكية العقارية, سمحت أحكامها بإتخاذ جملة من التدابير التي من شأنها أن تكفل الإستقرر الاجتماعي الذي إهتزت دعائمه نتيجة الفراغ القانوني والـــواقعي الذي خلفته الهجرة الجماعية للمعمرين وما أنجر عنه من غلق للمؤسسات و المزارع، ممـــا تسبب في عرقلة الحياة الاقتصادية للدولة، الأمر الذي واجهه المشرع بتقرير إجراءات عهـــد بها إلى جهات مختصة وفق ما سنتناوله أدناه.

أولا: إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة في مرحلة ما قبل سنة 1975

إن دراسة وتحليل النصوص الصادرة بعد الاستقلال و قبل صدور الأمـــر 102/66 تبين ما يلي:

– إن المشرع من خلال الأمر 20/62 الصادر في 1962/08/24 أورد محورا خاصـــا تحـــت عنوان "الإجراءات الخاصة بالاستيلاء على المحلات السكنية "و قد نص علـــى أن الـــولاة يستطيعون في الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر في الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية ,مباشـــرة إجراء مصادرة ـــالاستيلاءـــ لكل المحلات الشـــاغرة لأكثر مـــن شـــهريين بـــالنظر إلى اختصاصهم و ذلك دون الأخذ بأي إجراء للإعلام أو نشر سابق[2].

إلا أنه بالرغم من ذالك، فالملاحظ أن أحكام هذا الأمر لم تحدد أيلولة الأملاك الـــتي كانت محلا لإجراءات إعلان الشغور.

1- BLANC Pierre, OP Cit ,p136.

2- أنظر نص المادة الأولى من الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 السابق الذكر.

– أمّا المرسوم 03/62 الصادر في 1962/10/23 والمتعلق بتنظيم المعاملات ، البيوع ،إيجـــار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، فقد نص على منع كل المعاملات على الأموال الشاغرة سواء كانت منقولات أو عقارات1 .

واعتبر هذا المرسوم الأموال التي كانت محلا للبطلان، بمثابة أموال شاغرة، ومـــن ثم تستدعي تطبيق أحكام تشريع الأموال الشاغرة2.

و بالتالي يلاحظ إن هذا المرسوم أيضا لم يتضمن ضمن مـــواده مـــا يـــدل علـــى الإجراءات المتبعة لإدراج الأموال الشاغرة ضمن أموال الدولة .

– كما أن المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الذكر، والمتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد نص على أن كل شغور يجب أن يكون قد صدر بشأنه قـــرار مـــن الـــوالي المختص, وهذه القرارات يجب أن تكون محل نشر في الجريدة الرسمية في 15 يوما من صدور القرار3 .

كما أن المرسوم قد نص على أنه و خلال الشهرين المواليين لنشر قرار الشـــغور في الجريدة الرسمية يمكن لرئيس المؤسسة معارضة صحة تأسيس المال على أنه شاغر بناء علـــى قرار الشغور، وذلك بمخاصمة الدولة الجزائرية ممثلة في شخص الوالي المتخـــد للقـــرار ـــ مصدر القرارـــ أمام قاضي الاستعجال في دائرة الاختصاص أين توجد المحافظة، كما أن قرار الشغور يصبح نهائيا عند انقضاء أجل الطعن بدون معارضة أو عندما ترفض المعارضة،4 وأن المؤسسات والمشاريع والإستغلالات المحددة في نص المادة 01 فقرة أ من المرسوم وعند نشر هذا الأخير يمكنهم إعادة تنظيمها أو إعادة جمعها أو تقسيمها ضمن الشـــروط الـــتي سوف تحدد في قرارات التطبيق5 .

1- أنظر المادة الأولى من المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 05 من المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 السابق الذكر.

3- أنظر المادة 06 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الذكر.

4- أنظر المادة 07 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 السابق الذكر.

5- تنص المادة 01 من المرسوم 88/63 على أنه :" تعتبر أمـــوالا شـــاغرة، المؤسسات والمشـــاريع ذات الصبغة الصناعية ، الحرفية، المـــالية و المبنية وكذلك الإستغلالات الزراعية الآتية :...تلك التي في تاريخ نشر هذا المرسوم كانت محلا لمعاينة الشغور او لم تكن في حالة نشاط .... تلك التي في فترة لاحقة لتاريخ نشر هذا المرسوم توقفت عن نشاطها...."

أما تلك المحددة في نص المادة 01 فقرة ب فيمكنهم ذلك عندما يصبح قرار الشغور نهائيا1.

و الإستغلالات و المؤسسات التي وجدت سوف تكون مدارة حسب نص المادتين 04 و 05 من المرسوم 88/63 و قد نص على أن الأموال الشاغرة كما هي محددة فيه هي تحت الوصاية الإدارية لرئاسة الجمهورية2 .

وبالنتيجة فإن هذا المرسوم وبالرغم من إصباغه للصفة النهائية لقرار الشغور، كما أنه وضع الأموال الشاغرة تحت وصاية رئاسة الجمهورية، إلا أنه أيضا لم يتطرق إلى الإجراءات المتبعة لضم هذه الفئة من الأموال على أموال الدولة.

– أمّا المرسوم المتعلق بالوضع تحت الحماية و الذي يحمل رقم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 السابق الذكر، فقد نص على أن الأملاك العقارية و المحلات التجارية، المشاريع والمؤسسات والإستغلالات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، الزراعي يمكن أن توضع بعد عملية التحقيق وبقرار من الوالي للمقاطعة التي توجد بها العقارات ـــ الأموال ـــ تحت حماية الدولة و ذلك إما لعدم صحة المعاملات التي كانت محلا لها أو بسبب الإخلال بالنظام العام أو المساس بالسكينة العامة3 .

و مثله مثل بقية النصوص المنظمة للشغور في هذه المرحلة,لم يبين هذا المرسوم بطريقة مفصلة إجراءات الوضع تحت حماية الدولة, ولا كيف يتم تطبيق الشغور على هذا النوع من الأموال، رغم أن المشرع الجزائري اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة،4 إذ نص في المادة الرابعة من المرسوم 168/63 المذكور أعلاه على أن تسيير هذه الأموال خاضع لأحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 والمتعلق بتنظيم المؤسسات ذات الطابع الصناعي، الحرفي، المنجمي و كذلك المستثمرات الفلاحية الشاغرة. وقد أعطى المشرع لها الشخصية المعنوية .

1- أنظر المادة 8 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 14من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

3- أنظر المادة الأولى من المرسوم 168/63، السابق الذكر.

4- GUECH Nacereddine, OP Cit ,p 137.

يتضح مما سبق، أن الأمر والمراسيم السالفة الذكر، على الرغم من إجماعها على تقرير حالات الأموال الشاغرة إلا أنها لم تفصل في أيلولة الأملاك الشاغرة. وهو الأمر الـــذي لم يتم إلا بمقتضى الأمر 102/66 الصادر في 1966/05/06،1 والذي قضى بشكل نهائي بإنتقال ملكية الأملاك الشاغرة للدولة سواء تعلق الأمر بأموال عقارية أو منقولة.

حيث أنه و قبل صدور هذا الأمر، تم إحداث مديرية عامة للأمـــلاك الشـــاغرة و التسيير العقاري بموجب المرسوم 174/65 المؤرخ في 1965/05/15 وهذه المديريـــة تابعـــة لوزارة التعمير و الإسكان، تتكفل بجميع المسائل المتعلقة بالتسيير العقاري الخاص بـــالأملاك الشاغرة وهي موضوعة تحت وصاية وزير التعمير و الإسكان .

و بعد صدور الأمر 102/66 أصبحت الأملاك الشاغرة ملك للدولة مهما كانـــت طبيعتها بمجرد صدور الأمر بدون اتخاذ أي إجراء .

و قد أخضعت هذه الأموال لتسيير المكاتب الولائية للسكن ، ثم مكاتب التســـيير العقاري، هذه الأخيرة التي عرفت فيما بعد بدواوين الترقية والتسيير العقاري.

وفي مرحلة لاحقة صدر الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20،2 المتضمن تكـــوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، وأصبح بإمكان البلديات بموجب نص المادة 05 من هذا الأمر، إدراج الأراضي المبنية ضمن إحتياطاتها العقارية إذا كانت واقعة في المنطقة العمرانية، وذكرت المطة الأولى من هذه المادة:"- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المـــؤرخ في 1966/05/06 والمتضـــمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة".

وبالنتيجة سمح هذا الأمر للبلديات بإدراج الأملاك الشاغرة، ضـــمن إحتياطاتهـــا العقارية،3 شريطة أن تكون واقعة في المنطقة العمرانية، وتـــتم عمليـــة الإدراج بواســـطة مداولات المجلس الشعبي البلدي الموافق عليها قانونا. وظل الوضع على هذا الحـــال حـــتى

1- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 السابق الذكر.

2- الأمـــر **26/74** المؤرخ في 1974/02/20، ج ر ج ج، عدد رقم 19 لسنة 1974 بتاريخ 1974/03/05.

3- أنظر الملحق رقم **2** (**نموذج تقرير تقييمي لقطعة الأرض المدمجة في الإحتياطات العقارية لبلدية أولف**).

صدور القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري1، والذي بموجب نص المادة 88 منه ألغى أحكام الأمر 26/74 السالف الذكر.

ثانيا: الأطراف المتدخلة في العملية في مرحلة ما قبل سنة 1975

ما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن المتدخل الوحيد في العملية هو عامل العمالة أي الوالي.حيث أنه بموجب النظرية المسماة بنظرية الازدواج الوظيفي, والتي بموجبها اعتبر المحافظ ممثلا للدولة من جهة، ومن جهة أخرى ممثلا للمحافظة2 .

وعلى إثر صدور المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 أعطى المحافظ سلطة وضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة عندما يمكن أن يؤدي استغلالها لإلحاق الضرر بالسلام الاجتماعي أو النظام العام3 .

و إجمالا فإن المحافظ كان يتمتع ضمن إطار تنظيم الأملاك الشاغرة بصلاحيات هامة أتت لتقوي أيضا صلاحيات أخرى ضمن إطار المحافظة , نتيجة لغياب جهاز المداولات4 .

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة بعد صدور القانون المدني

أشرنا سابقا إلى أن القانون المدني الجزائري عالج موضوع الأملاك الشاغرة بموجب نص مادة وحيدة وهي نص المادة 773 منه والتي تنص على أن: "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "

ويظهر جليا أن هذه المادة لم تشر إلى أي إجراء بشأن إدراج الأملاك الشاغرة.

أمّا قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/18 فقد نص من خلال مادته 48 على: "الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"

1- القانون **25/90** المؤرخ في 1990/11/18، ج ر ج ج، عدد رقم 49 لسنة 1990 بتاريخ 1990/11/18.

2- محيو (أحمد)، **محاضرات في المؤسسات الإدارية**، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009، ص 226.

3- أنظر محيو (أحمد)، محاضرات في المؤسسات الإدارية، المرجع السابق ص229.

4- أنظر محيو (أحمد)، محاضرات في المؤسسات الإدارية، نفس الصفحة.

مبدئياً ومن خلال استقراء هاتين المادتين يتبين أن الأملاك التي تكتسبها الدولة يجب أن تكون شاغرة، ويقصد بالشغور أن لا يكون لها مالك معروف أو تركة لا وارث لهـــا أو تخلى عنها الورثة و لا ينحصر هذا المعنى على عدم وجود المالك سوء كان أصليا أو خلفـــا عاما " الورثة "بل يمتد إلى عدم وجود أي شخص يمارس سلطة فعلية على العقار، و يستأثر به بممارسته عليه أعمال مادية تظهره بمظهر مالك أو صاحب الحق العيني، فالحيازة الظاهرة هي عنوان الملكية إلى أن يثبت العكس، وإن كانت غير مطابقة للوضع القانوني، فهي ترتب أثرا قانونيا، و هو حمايتها بكافة دعاوى الحيازة، دعوى الاسترداد، دعوى منع التعـــرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، وبالتالي فلا يبق لمن ينازع الحائز وإن كانت الدولـــة إلا أن تستعمل دعوى الاستحقاق أو دعوى إنكار الحق بإثبات ما يدعيه، إذ لا يتطلب القانون من الحائز المدعي عليه في هذه الحالة أي عبء لإثبات ملكيته للعقار كونه صاحب الحق العيني الذي ترد عليه الحيازة، ومن ثمة لا يمكن تطبيق المادة 48 المذكورة أعلاه، بإدمـــاج العقـــار ضمن أملاك الدولة الخاصة، لأن المشرع لم يمنح الدولة أي امتيـــاز علـــى الأشـــخاص في اكتساب الأملاك، لأن الأملاك الشاغرة هي ملكية خاصة و أن حمايتها مضمونة حـــتى في مواجهة الدولة والقول بغير ذلك يمس أيضا بوجود قواعد التقادم المكسب التي تعتـــبر مـــن النظام العام، و يخرق مبدأ حق أساسي نص عليه الدستور وهو حق الملكية.1 أمّا إذا تحقـــق شرط الشغور فيدمج العقار ضمن ممتلكات الدولة، دون جماعاتها الإقليمية إذ أن المادة 18 مطة 08 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني رتبت أحكامهما إدمـــاج العقارات الشاغرة للدولة وحدها دون سواها وفقا للإجراءات المذكورة أدناه.

أولا: إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة في مرحلة ما بعد سنة 1975

يستوجب على الدولة إتباع إجراءات محددة قانونا لإدراج الأملاك الشاغرة ضـــمن ممتلكاتها، منصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمرسوم التنفيـــذي 427/12،2

1- محيو (أحمد)، **المنـــازعات الإداريـــة**، ترجمة فـــائز أنجق وبيوض خالد، ديـــوان المطبوعات الجـــامعية، الجـــزائر، الطبعة السادسة، سنة 2005، ص 116.

2- لقد تعمدنا إغفـــال أحكام المرسوم التنفيذي **454/91** لأنه لم تعد هناك ضـــرورة لتناولها بعد أن تم إلغاء هذا المرسوم بالمرسوم التنفيذي **427/12** السابق الذكر.

وقبل التطرق إلى هذه الإجراءات سوف نحاول الحديث عن الآليات و الطرق الـــتي يـــتم بموجبها إكتشاف أو تحديد الأملاك المعنية بإجراءات الشغور.

فبالنسبة للتركات التي لا وارث لها و التي مالكها مجهول، فإنه وفي إطار مجال ممارسة المهام العادية للموثقين وضباط الشرطة القضائية والولاة ، ولو عن طريق الصدفة إن يتعاملوا كل في إطار اختصاصه مع وقائع وتصرفات يجدون من خلالها أملاك "عقارات ومنقولات " دون مالك فمثلا: بموجب محاضر لكتابة ضبطية الشرطة القضائية في حالة وفاة شخص من دون أي وارث له أو توفي في المستشفى و تبث عدم وجود أي شخص يدعي ملكية ما ترك الهالك، فإن المصالح المعنية تبلغ ضباط الشرطة القضائية وهذه الأخيرة تعلم مديرية أمـــلاك الدولة، وبالنسبة للمالك المجهول فهو في حكم المفقود أو الغائب بمفهوم المادة 31 من قانون المدني والمادتين 109 و 110 من قانون الأسرة ،وبعد إتباع الإجراءات المنصوص عليهـــا في المادة 180 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر.

كما يمكن اكتشاف شغور الملك في نزاع معروض على القضاء، حيث أنه يمكن أن تثور هذه المسألة ـــالشغورـــ في إطار نزاع حول الملكية فتثبت أنها شاغرة بموجب الحكـــم ،كما هو الحال في النزاع الذي دار بين طرفي القرار رقم 167619 المؤرخ في 1999/05/31 عن الغرفة الثالثة، لمجلس الدولة.[1]

و حسب المعاملات الموجودة في الواقع ،فإن أغلب الحالات التي يكتشف فيها شغور الملكية يكون في نزاعات مطروحة على القضاء تثور فيها مسألة إثبات الملكيـــة أو مســـألة المطالبة بكسب الملكية بالتقادم .

وبالتالي فإنه في ظل أي إطار يصل إلى علم الوالي أو مصلحة أملاك الدولة وجـــود ملك معين –عقاراً أم منقولاً– من دون مالك، يستوجب إتباع إجراءات قانونية يـــدرج من خلالها المال ضمن الملكية الخاصة للدولة، وفقا لما سيتم ذكره أدناه.

1– أنظر حمدي باشا (عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القـــرارات الصـــادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 27.

أ- إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك أو الوارث

من خلال نص المادة 51 من ق أ و، يمكن إجمال إجراءات طلب أيلولة الملك الشاغر إلى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث في ثلاث إجراءات أساسية وهي: التحقيق و البحث عن الورثة، استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، وأخيرا إعلان الشغور و تسليم التركة.

ويلاحظ على نص المادة 51 المذكورة أعلاه، أنها تضمنت إجراءات غير دقيقة، إذ أنها لم تبين الجهة التي تقوم بالتحقيق ولا حتى كيفيته،كما أنها لم تبين المدة التي يتم اللجوء فيها إلى القضاء ووسيلة ذالك فهل يكون عن طريق الطلب أم الدعوى؟ وأخيرا لم تبين الجهة التي يعهد لها بالحراسة القضائية.

وعلى العكس مما تم ذكره أعلاه، فإن المادتين 180 و 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، رغم أن الإجراءات التي تضمنتها هاتين المادتين، تعد شبيهة بتلك التي ذكرتها المادة 51 من ق أ و، إلا أنها تتميز عنها بكونها أكثر دقة، وفق ما سنقف عليه من خلال ما سيتم ذكره أدناه.

1- التحقيق و البحث عن الورثة

طبقا لنص المادة 180 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، وعندما يتعلق الأمر بعقار مجهول المالك، يلتزم مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا بفتح تحقيق لدى المحافظات العقارية والضرائب وعند الإقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال.

وبالموازاة مع هذا التحقيق، ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة، على الأقل في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة أربعة (4) أشهر، بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغه إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك.

زيادة على ذالك إذا كان العقار مسكونا أو مستغلا، يوجه إشعار أيضا إلى الشاغل أو المستغل.

2- إستصدار أمر على ذيل عريضة بتطبيق نظام الحراسة القضائية

على خلاف المادة 51 من ق أ و التي لم تبين كيف يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، فإن نص المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، نصت صراحة على أنه: إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة من تاريخ نهاية مدة الأربعة (4) أشهر الخاصة بالإعلان المنشور في الجرائد والمعلق في مقرات البلديات، يقوم مدير أملاك الدولة بإسم وزير المالية بتقديم طلب إلى الجهة القضائية المختصة، للحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ.

ويتم اللجوء إلى نظام الحراسة القضائية في مثل هذه الحالات، بإعتبار أنه يشكل الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603 و 604 من القانون المدني.[1]

وحسب ذات المادة 181 ، يمنح نفس الأمر تسيير العقار لإدارة أملاك الدولة لمدة التقادم المكسب كما هي محددة في القانون المدني. وفي هذا المجال تضمن إدارة أملاك الدولة الحراسة والصيانة والتثمين ويمكنها أن تمنح كل إيجار أو منح أمتياز مؤقت وقابلا للإلغاء.

وبالتالي فإن مديرية أملاك الدولة لها حق إدارة الملك الشاغر، على عكس أحكام القانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بالأملاك الوطنية والتي خولت لمصالح مديريات أملاك الدولة حتى حق التصرف في الملك الشاغر، فلها أن تتصرف فيه إما بالبيع مثلا على شروط قيد الثمن في الحساب، و هذا فيه مساس بحقوق ذوي الشأن لكن قانون 30/90 قلص من مجال سلطات المديرية، حيث لها حق التسيير المباشر أو غير المباشر، كمنح إمتياز، أو إيجار العقار و قبض ثمن إيجاره و قيده في السجل المؤقت وانتظار مدة 33 سنة وهي مدة تقادم الحقوق الميراثية ، بعدما تدرج الأموال المحصل عليها من الملك الموضوع تحت الحراسة ضمن القيد النهائي للخزينة العامة.

و حسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص، فإن كل تركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات وذلك بعد الترخيص لإدارة أملاك الدولة عن طريق القضاء بالتسيير المؤقت للتركة وفقا للحكم النهائي الذي قضى بانعدام الوارث، فيسجل في

1- بوزيري (أمينة)، داود (فريال)، المرجع السابق، ص 52.

هذا المجلد اسم ولقب صاحب التركة، مكان وتاريخ الأمر الذي رخص للإدارة بالتسيير المؤقت، كما يدون تعيين التركة والمداخيل الناتجة عنها وكذا المصاريف التي تطلبتها. 1

3- إستصدار حكم بإعلان الشغور

طبقا لنص المادة 51 من ق أ و، وكذا المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، عند إنتهاء آجال التقادم المذكور أعلاه، يمكن القاضي، بعد رفع دعوى، أن يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال التركة كلها، يشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية.

وبعد ذالك -تضيف ذات المادة 181 المذكورة أعلاه- يتم إدماج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويسير وفقا للتنظيم المعمول به. وهو ما نجد له تطبيقا في قرار مجلس الدولة رقم 4396 المؤرخ في 2002/05/27. 2

وبعدما يدمج العقار نهائيا في ملكية الدولة الخاصة، فإن مديرية أملاك الدولة هي من تتولى إدارته وتسييره، عملا بنص المادة 08 مطة 3 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 الذي ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري،3 التي تنص على أن :"تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي:

ـــ تقوم بتسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث....."

و مما تجدر الإشارة إليه، هو أن حقوق الدولة في مجال الأملاك والتركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز و الدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية إن وجدت. 4

1- بوزيري (أمينة)، داود (فريال)، المرجع السابق، ص 52.

2- سايس (جمال)، **الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الثاني، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الثانية 2013، ص894،895.

3- المرسوم التنفيذي **65/91** المؤرخ في 1991/03/02، ج ر ج ج، عدد 10 لسنة 1991 بتاريخ 1991/03/06.

4- يحياوي (أعمر)، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001، ص60.

غير أنه يمكن أن يبرز وارث محتمل، و في هذه الحالة يقرر لـــه القـــانون ضـــمان استرجاع حقه في التركة الذي أدمج في الأملاك الخاصة للدولة. فيلتمس المعـــني بواســـطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في نص المادة 829 من القانون المدني، طالبا استرداد التركة و بالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه الميراثية 1.

و على من يدعي حق ملكيته على العقار أن يرفع دعوى أمام القاضي الذي صـــرح بانعدام الوارث مرفقة بالوثائق التي تثبت صفة المدعي سواء كان وارثا أو مالكا، يطلب فيها استرجاع العقار الموضوع تحت حراسة الدولة.

وإذا كان طلب المعني مؤسس قانوناً، يتعين على المحكمة حينها تقرير ما جاء في نص المادة 182 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، والتي بدورها أحالتنا على نـــص المادة 54 من ق أ و، ومن ثم تمكين المعني من إسترجاع حقه في التركة أو العقار إذا كـــان ذلك ممكنا، أو يدفع له تعويضا يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الإعتراف بصفة المالك أو الوارث و بعد أن يصبح الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، تلتزم الدولة بإرجاع العقـــار عينا إذا كان ذلك ممكنا بالإضافة إل إرجاع ما حقق من ربح محصل عليه من العقار والمقيد ضمن الحساب المؤقت الذي سبق الحديث عنه مع تحصيل الدولة لما أنفقته في صيانة العقـــار وتحسينه و إدارته و المحافظة عليه .

و في حالة هلاك العقار بالسبب الأجنبي فعلى الدولة أن تثبت التخلص من الالتـــزام برد العقار وفقا للقواعد العامة تطبيقا لأحكام الحراسة القضائية ووفقا، للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني.

ويتوقف في هذه الحالة استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقـــه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول علـــى اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بترع الملكية للمنفعة العمومية طبقـــا لنص المادة 54 فقرة 02 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

ولكن تقرير هذا الحكم الأخير وإن كان يشكل حماية للملكية الفرديـــة المكرســـة دستوريا إلا أنه يتناقض مع حجية الشيء المقضي فيه، لأنه إذا أدمجت التركـــة في الأمـــلاك

1- أنظر حمدي باشا (عمر) و زروقي (ليلى)، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 248.

الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور لا مجال لعرض القضية نفسها من جديد على الجهة القضائية المختصة مادامت قد فصلت فيها بصورة نهائية كما أن فتح الإجراءات من جديد يساهم في عدم استقرار المعاملات العقارية1.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 181 من المرسوم 427/12 السابق الذكر، تشترط إشهار الحكم القاضي بإعلان الشغور بنصها: ".... يشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية" فيصبح بالتالي الحكم القاضي بالشغور هو سند ملكية الدولة للعقار.

وعليه فهناك من يرى بأن الدولة لن تتعزز ملكيتها نهائيا إلاّ بعد فوات مدة 33 سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني والمتعلقة بتقادم الحقوق الميراثية، ثم الحصول على حكم بإعلان الشغور يتم شهره في المحافظة العقارية .

بينما يرى البعض الآخر، بأن هذا التفسير لا يمت إلى المنطق بصلة لأن ملكية الدولة في هذا الإطار ـــحالة الشغورـــ غير مبنية على الحيازة ووضع اليد، بل هي مبنية على الحكم القضائي النهائي الذي يجب شهره في المحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار2 .وهو ما ذهب إليه الأستاذ أعمر يحياوي بقوله أنه لا فائدة ولا جدوى من تطبيق المادة 829 من القانون المدني في هذا الخصوص. لأن الدولة مالكة لهذه الأموال بسند وليس بإنتظار التقادم لمدة 33 سنة.3

وفي الأخير فإنه جدير بالإشارة، التنويه ببعض **الجدليات** التي تمت إثارتها بمناسبة تطبيق أحكام المادتين (المادة 51 من ق أ و، وكذا المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر)، سنحاول عرضها من خلال ما يأتي:

1- أنظر يحياوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 62

2- يتم شهر الحكم في المحافظة العقارية حتى يتم نقل الملكية إلى الدولة ، و يكون الحكم صحيحا في مواجهة الكافة طبقا لنص المادة 15 من الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

3- أنظر يحياوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص59.

– **يعاب** على النصين السابقين (المادة 51 من ق أ و، المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12) أنهما لم يبينا الجهة المخول لها قانونا رفع دعوى إعلان الشغور. فهل هو الوالي أم مدير أملاك الدولة؟

فهناك من يرى بأن الوالي هو الممثل القانوني للدولة على المستوى المحلي ومن ثم فهو صاحب صلاحية رفع هذه الدعوى القضائية نيابة عنها، وذلك طبقا لنص المادة 111من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1963/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على أن : 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 لنص المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري "و كذلك طبقا لنص المادة 192 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث تنص 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 ذالك."

كما أن الفصل الثاني من القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،1 تضمن سلطات الوالي بصفته ممثلا للدولة وجاء في نص المادة 110 من هذا القانون على أن "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية. وهو مفوض الحكومة"

لذالك يرى أصحاب هذا الإتجاه، أن ترفع الدعوى في مثل 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 للمطالبة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال.2

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 المستندات

1- القانون **07/12** المؤرخ في 2012/02/21 ، ج ر ج ج، عدد رقم 12 لسنة 2012 بتاريخ 2012/02/29.

2- أنظر قرار مجلس الدولة بالجزائر، الغرفة الثالثة، رقم **167619** المؤرخ 1999/05/31 و الذي تم فيه رفع الدعوى من قبل مدير أملاك الدولة لولاية البليدة المنشور في كتاب القضاء العقاري للأستاذ حمدي باشا عمر، ص 27 .

و الوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحث و التحري عن الملاك المحتملين أو الورثة1 بالإضافة إلى الأمر على ذيل عريضة القاضي بتطبيق نظام الحراسة القضائية.

فالمدعي في هذه الدعوى هو الوالي كممثل للدولة ،و لكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير إجراءات الدعوى من أن يتدخل في الخصومة إذا رأى بأن له مصلحة في النزاع2 .

بينما هناك من يرى بأن الجهة المختصة برفع هذا النوع من الدعاوى هو مدير أملاك الدولة بإسم وزير المالية وذالك إستنادا إلى نص المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، لأن هذه المادة هي من أعطت له صلاحية طلب الأمر على ذيل عريضة القاضي بتطبيق نظام الحراسة القضائية، وبالتالي فمن الذي يمنعه من رفع دعوى إعلان الشغور بعد إنقضاء آجال التقادم المكسب لاسيما وأنه هو القائم على الحراسة والصيانة والتثمين لهذه الأملاك.

– كما **يعاب** على النصين السابقين (المادة 51 من ق أ و، المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12) أنهما لم يبينا كذالك الجهة القضائية المختصة نوعيا ومحليا في مثل هذا النوع من الدعاوى، وهي جدلية أخرى إنقسم الفقه بشأنها فهل القاضي العادي أم القاضي الإداري؟

فهناك من يرى بأن ترفع الدعوى من قبل الوالي أمام القضاء العادي " القضاء العقاري " على الرغم من أن الإدارة طرف في النزاع، ويعد هذا استثناءا على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة (07 سابقا، 800 حالياً) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية3 ،و هذا ما يمكن أن يستشف –حسبهم– من أحكام المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية،4 بل أن من أنصار هذا

1- أنظر حمدي باشا (عمر) ــ زروقي (ليلى)، المنازعات العقارية، ص 244.

2- أنظر حمدي باشا (عمر) ــ زروقي (ليلى)، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 244. حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، المرجع السابق، هامش رقم 2، ص28.

3- القانون **09/08** المؤرخ في 2008/02/25 ، ج ر ج ج، عدد رقم 21 لسنة 2008 بتاريخ 2008/04/23.

4- أنظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، هامش رقم 1، ص27.

الإتجاه من يرى بأن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد الأعمال الإدارية التي تمثل إعتداء صارخا على حريات الأفراد وحقوقهم الفردية تصبح من إختصاص القضاء العادي. 1

و الحكمة من تخويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية هو أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة. 2

وبالتالي فإن إختصاص القضاء العادي من بين الاستثناءات الواردة بأحكام خاصة وهي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التي أخضعت صراحة للقاضي العادي3.

بل أن الدكتور مسعود شيهوب يعتبر أن القاعدة العامة هي إختصاص المحاكم العادية بمنازعات الدومين الخاص.4،5

بينما هناك من يرى بأن الإختصاص ينعقد للقضاء الإداري إستنادا إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية،6 ومنها أحكام المادة 800 من ق إ م إ المكرّسة للمعيار العضوي في مثل هذه الحالات إعتبارا لكون أحد أطراف الدعوى شخص عام، وهو الأمر الذي أكدته المادة 10 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 والتي أسندت مهمة تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية لكل من الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن ثم فهم يرون بأن القاعدة العامة هي أن منازعات الدومين الخاص في الجزائر –وعلى خلاف ما هو معروف في فرنسا- تخضع لإختصاص الغرف الإدارية (المحاكم الإدارية) مثلها مثل منازعات الدومين العام. 7

1- عوابدي (عمار)، **عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1984، ص 71.

2- أنظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، هامش رقم 1،ص28.

3- وهو رأي الدكتور بربارة (عبد الرحمان)، الذي أفصح عنه بمناسبة **محاضرات** السداسي الثالث في **مقياس كسب الملكية العقارية** الموجهة لطلبة س/الثانية ماستر عقاري بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة أدرار، ص 13 .

4- شيهوب (مسعود)، **المبادئ العامة للمنازعة الإدارية (الهيئات والإجراءات)** ، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، ص 157 .

5- هذا الرأي للدكتور شيهوب (مسعود)جاء مخالفا تماما لرأي سابق له وضّحه في كتابه، **المبادئ العامة للمنازعة الإدارية (نظرية الإختصاص)**، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون مكان نشر، طبعة 1999، ص 402 .

6- خلوفي (رشيد)، **قانون المنازعة الإدارية** ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص 194.

7- أنظر شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية (نظرية الإختصاص)، المرجع السابق، ص 402.

وبالتالي فهم يرون بأنه لا مجال للإجتهاد مادام لا يوجد إستثناء صريح بخصوص هذا النوع من الدعوى، كما أنهم يستشهدون بالممارسات القضائية في هذا المجال، ومنها ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار 167619 المؤرخ في 1999/05/31 حين نظر في الدعوى المستأنفة من طرف "ب ع د" ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام ، رغم أن مسألة الاختصاص النوعي تعد من النظام العام. بل الأكثر من ذالك فإن من المحاكم العادية من تقضي بعدم اختصاصها، وترفض الدعوى شكلا باعتبار أن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية.

– وأخيرا **يعاب** على النصين السابقين (المادة 51 من ق أ و، المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12) أنهما لم يبينا الجهة التي تباشر ضدها الدعوى المتعلقة بإعلان الشغور. أو بالأحرى من يحمل صفة المدعى عليه فيها؟

وعليه فإن هذه الجدلية تتعلق بمبادئ وشروط رفع الدعاوى القضائية، فحسب نص المادة 15 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر، تنص على أن العريضة التي ترفع بها الدعوى يجب أن تكون مشتملة على البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم واللقب.....الخ، لكن في دعوى الحال، لم يحدد القانون من خلال نص المادتين (المادة 51 من ق أ و، المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12) ضد من ترفع الدعوى.

و الملاحظ عمليا أن الدعاوى التي ترفع بغرض استصدار حكم التصريح بإعلان الشغور لإنعدام المالك أو الوارث، قد تقابل بالرفض من حيث الشكل لأن المدعي عليه في الدعوى مجهول، و بالتالي لا تقبل هذه الدعوى عند تسجيلها لدى كتابة ضبط الحكمة، وما يلاحظ فعلا أن مديرية أملاك الدولة واقعة في الإشكالية :" ضد من ترفع الدعوى " التي يفرضها الفراغ القانوني والواقع العملي ، ولقد حاول المكلفون بالمنازعات لدى مديريات أملاك الدولة اجتهادا منهم في إيجاد حل حتى تقبل الدعاوى التي ترفع في مثل هذه الحالة وبالتالي إستصدار حكم يصرح بإعلان الشغور من المحاكم المختصة.

ففي بداية الأمر قدم الطلب في شكل رسالة موصى عليها إلى رئيس المحكمة المختصة، يطالب فيها التصريح بإعلان الشغور لإنعدام المالك أو الوارث، لكن هذه الأخيرة كانت ترفض شكلا لعدم استيفائها الشروط القانونية لرفع الدعوى، لأن القانون يشترط لإعلان الشغور أن يتم رفع دعوى وليس طلب طبقا لنص المادة 181 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر.

ثم رفعت الدعوى ضد وكيل الجمهورية على أساس أنه يطلع على كل القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها لكن تم رفض الدعوى كذلك من حيث الشكل لأنه لا يوجد سند قانوني يشير على أن الدعوى ترفع ضد السيد وكيل الجمهورية أو أنه هو المؤهل قانونا ليكون في مركز المدعى عليه في مثل هذا النوع من الدعاوى، و بالتالي بقي إشكالاً "ضد من ترفع الدعوى؟".1

ب- إجراءات الإدراج في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

بالرجوع إلى نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، نلاحظ أنه من أجل إثبات التخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة يجب إتباع الإجراءات القضائية، والتي بموجبها يحق للدولة المطالبة أمام القاضي المختص في الدعاوى المدنية، قصد إثبات هذا التخلي وكذا تعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي للملك المعني لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور طبقا لنص المادة 51 من ق أ و.2

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذالك الإرث. 3

وفي ذات الإطار جاءت أحكام المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 السالف الذكر، لاسيما المادة 176 منه، مؤكدة على أنه في مثل هذه الحالة، يجب إتباع

1- بوزيري (أمينة)، داود (فريال)، المرجع السابق، ص 52.

2- يحياوي (أعمر)، **منازعات أملاك الدولة**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 70.

3- أنظر المادة 53 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، السابق الذكر.

الإجراءات الإدارية الخاصة بالتبرعات، لأن هذه المادة أحالتنا على نص المـــادة 169 و 170 من نفس المرسوم والمتعلقتين بالهبات والوصايا.

ويرجح الأستاذ أعمر يحياوي تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي لأن التخلـــي مـــرتبط بالإرادة الحرة للشخص المتنازل عن حقه في الإرث، وبالتالي يجـــب إحتـــرام هـــذه الإرادة مادامت خالية من عيوب الرضا، وما لم يكن التصرف يقصد منه التعسف في إستعمال الحق والإضرار بكل ذي مصلحة. وبالنتيجة فهو يرى بإمكانية التنازل عن حصة في التركة لصالح الهيئات المحلية مباشرة لأن ذالك يعتبر بمثابة هبة، ولسنا بصدد أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة التي تكون للدولة فقط. 1

جـــ- إجراءات الإدراج في حالة أملاك المفقودين أو الغائبين

المفقود هو من لا يعرف لا مكان وجوده ولا حياته أو موته.2، أمّا الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير، و استمر ضررا لشخص ما، ويعتبر الغائب في حكم المفقود.

ولقد تمت معالجة هذه الحالة، بموجب أحكام المادة 177 مـــن المرســـوم التنفيـــذي 427/12 السابق الذكر، والتي كرّست إمكانية مطالبة الدولة عن طريق وزير المالية، بـــأي عقار مملوك لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المـــدني و 109 و 110 من قانون الأسرة، وذالك من خلال رفع دعوى أمام القاضي ليحصل على حكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ بشأن ذالك التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

وعقب إنقضاء آجال التحري والإنتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون، يمكـــن لوزير المالية أن يطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركـــة، طبقـــا للتشريع المعمول به، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجـــع المفقود أو ظهر حياً.

1- أنظر يحياوي (أعمر)، منـــازعات أملاك الدولة، المرجـــع السابق، ص 71. "وهو رأي مخالف لأحكـــام المادة 53 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، السابق الذكر".

2- انظر المادة 109 من قانون الأسرة المعدل والمتمم.

وعليه فإن الدولة عن طريق وزير المالية، تبعا للأحكام المذكورة أعلاه، مطالبة باللجوء إلى القضاء في مناسبتين، الأولى تتعلق بالدعوى الهادفة للحصول على حكم بالفقدان أو الغياب، والثانية مرتبطة بالدعوى الهادفة للحصول على حكم يثبت موت المفقود.

1- دعوى طلب الحكم بالفقد

تنفيذا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 177 المذكورة أعلاه، على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود، أو أن إحتمال إرث المفقود واردا، وينبغي على الدولة إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة، وتتضمن هذه العريضة ما يلي:

- تحديد هوية المفترض غائبا أو مفقودا مع بيان أن الشروط المنصوص عليها في المادتين 109 و110 من قانون الأسرة متوافرة .
- إثبات أن الأمر يتعلق بذمة مالية معتبرة مهملة .

ويتضمن الحكم البيانات التالية :

- الحكم بالفقد وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة.
- نشر هذا الحكم .
- بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بالموت المفقود.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة ، تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود حسب ما حدده الحكم القضائي .

و مهما يكن فإن سلطات هذه الإدارة باعتبارها مقدما، لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف و كأنه ولي[1] .

2- دعوى طلب الحكم بتثبيت موت المفقود

طبقا لنص المادة 177 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، يمكن لوزير المالية بإسم الدولة، عقب إنقضاء آجال التحري والإنتظار التي يحددها القاضي -في حكم الفقد- طبقا للقانون، أن تطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، على أنه مهما

1- انظر المادة 95 و 110 من قانون الأسرة السابق الذكر.

يكن فإن القاضي لا يحكم بموت المفقود إلا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 113 من قانون الأسرة . والذي يحسب اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقد، وقد صيغت هذه المادة كما يلي :" يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب و الحالات الاستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري، وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات "

وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا، تنص الفقرة 3 من المادة 117 السالفة الذكر، على أن تعود التركة إلى الخزينة العمومية طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة، في حالة ما إذا لم يترك المفقود ورثة بالفرض أو بالعصبة، أو ذوي أرحام. تطبق عندئذ أحكام المادة 51 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدّل والمتمم. على أن تخصم من هذه التركة الديون والوصايا المتعلقة بها إن وجدت.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع الغائب أو ظهر المفقود حيا طبقا لنص المادة 177 الفقرة 2 من المرسوم 427/12 السالف الذكر، ومن ذالك ما جاء في المادة 115 من قانون الأسرة إلى أنه إذا ما ظهر المتوفى حكما، من جديد يخول له حق الاسترجاع العيني أو القيمي .

ثانيا: الأطراف المتدخلة في عملية الإدراج في مرحلة ما بعد سنة 1975

بعد صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 لم تعد عملية الإدراج مقتصرة من حيث أطرافها على الوالي فقط كما كانت في المرحلة التي عالجنها في الفرع الأول من هذا المطلب، بل تعدت إلى أكثر من طرف، يمكن التحدث عنهم على التوالي :إدارة أملاك الدولة ــ الوالي ــ الموثق ــ ديوان الترقية والتسيير العقاري .

أ- إدارة أملاك الدولة :

تتمتع السلطات الإدارية في الجزائر بتسيير الأملاك الوطنية قصد ضمان حمايتها والحفاظ عليها، ولقد أوكلت هذه المهمة إلى مديرية أملاك الدولة بمقتضى المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، حيث توجد على مستوى كل ولاية مديرية قائمة بذاتها . [1]

1- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، السابق الذكر.

و قد تم إنشاؤها كهيئة محلية لا مركزية لتقريب الإدارة من المواطن و تقـــوم هـــذه المديريات بتنظيم و تسيير و حماية أملاك الدولة. 1

و تتكفل المديرية بمهمة تنفيذ عمليات الجرد للممتلكات التابعة للدولـــة وحمايتـــها، وكذا تحرير العقود الخاصة بالعمليات المنصبة على أملاك الدولة، و حفظ النسخ الأصـــلية المتصلة بها و كذا تسيير الأملاك و التركات الشاغرة. 2

كما تختص إدارة أملاك الدولة بمتابعة الدعاوى المتعلقة بـــ :

ـــ الأملاك المنقولة و العقارية الموضوعة تحت تصرفها، أي تلك الأملاك الخاصة بها والأملاك المسلمة لها من طرف المصالح والمؤسسات الإدارية وكـــذلك الأمـــوال الشـــاغرة وبدون مالك، والأملاك التي لا وارث لها .

ـــ الأملاك التابعة للخواص التي تسند إليها إدارتها و تصفيتها " التركات الشاغرة و غير المطالب بها ، الأملاك المصادرة "

بالإضافة إلى دور إدارة أملاك الدولة في عملية التحري والبحث عن الورثة المحتملين في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولـــة ن فالمديرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا قبل الانتقال إلى المرحلة القضائية للمطالبة بالشغور ووضع الأملاك تحت الحراسة القضائية3 .

ب- الـــــوالي :

تضمن الفصل الثاني من القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،4 سلطات الوالي بصفته ممثلا للدولة وجاء في نص المادة 110 من هذا القانون على أن "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية. وهو مفوض الحكومة"

أما فيما يخص دور الوالي في عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنيـــة الخاصة للدولة فإنه وفقا لنص المادة 192 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في

1- هذه المديريات منظمة في شكل المصالح التالية : ـــ مصلحة الشؤون العامة و الوسائل ـــ مصلحة عمليات أملاك الدولة ـــ مصلحة الخبرات و التقييمات العقارية.

2- أنظر المادة 08 المطة 3 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، السابق الذكر.

3- بوزيري (أمينة)، داود (فريال)، المرجع السابق، ص 59.

4- القانون **07/12** المؤرخ في 2012/02/21 ، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 2012 بتاريخ 2012/02/29.

2012/12/16 و التي تنص : "يمارس الوالي المختص إقليميا، فيما يحص أملاك الدولة الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على غير ذالك."

جـ- الموثق :

إن الموثق بصفته ضابط عموميا ومحررا للعقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية يتدخل في مسألة إدراج الأملاك الشاغرة، وذلك وفقا لنص المادة 173 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور أعلاه والتي تنص على: " كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية بإعتباره ممثلا للدولة. ويكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة 169 أعلاه." كما تنص المادة 169 من ذات المرسوم التنفيذي على:"....يتعين على كل موثق أؤتمن على وصية، تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية، أن يعلم فور فتح الوصية، الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها....."

حيث يلزم القانون الموثق أن يخبر الوزير المكلف بالمالية فور فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة وذلك كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها .

د- ديوان الترقية والتسيير العقاري :

أشرنا في مرحلة سابقة إلى أنه بصدور الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 تم الفصل نهائيا في انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، وبالنتيجة تم إخضاع بعض الأشخاص الشاغلين للمحلات الشاغرة لنظام الإيجار، وأوكل تسيير هذه الأملاك في البداية لمصالح السكن بالولاية كمرحلة أولى ثم حولت إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي أحدثت بموجب الأمر 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974،1 الذي نص في مادته الأولى على أنه: "يحدث في كل ولاية مكتب واحد أو أكثر للترقية والتسيير العقاري .." ثم بعده جاء الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23،2 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، المادة الأولى منه التي تنص: " تحدث في كل ولاية

1- الأمر **63/74** المؤرخ في 1974/06/10، ج ر ج ج، عدد 49 لسنة 1974 بتاريخ 1974/06/18.

2- الأمر **93/76** المؤرخ في 1976/10/23، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1976 بتاريخ 1976/02/09.

مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية و التسيير العقاري " وكذا المرسوم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية.1

وبصدور المرسوم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 تغيرت تسمية مكاتب الترقية إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري، وقد عرفها على أنها مؤسسات ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية2.

و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 والمتضمن تغـــير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها.3 تم إخضاع هذه الدواوين لقواعد القانون التجاري طبقا لنص المادة 02 من هذا المرسوم.

و قد عدل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 08/93 المـــؤرخ في 1993/01/02 حيث أخضعت بموجبه هذه الأخيرة لوصاية الوزير المكلف بالسكن بعدما كانت خاضـــعة لوصاية الوالي4 .

أما عن دور ديوان الترقية و التسيير العقاري في إدراج الأموال الشاغرة فقد أصـــدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 1993/11/28 المتضمن تحويل ملكية الأموال الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمـــر 102/66 المـــؤرخ في 1966/05/06 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري5.

وقد تم بموجب هذا المرسوم تحويل إلى دواوين الترقية والتسيير العقـــاري ملكيـــة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي المنقولة إلى الدولة بموجـــب الأمر 102/66 والتي لم يتنازل عنـــها لشـــاغليها في إطـــار القـــانون 01/81 المـــؤرخ في 1981/02/07، ملكية كاملة إبتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم. 6

1- المرسوم **143/76** المؤرخ في 1976/10/23، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1976 بتاريخ 1976/02/09.
2- المرسوم **270/85** المؤرخ في 1985/11/05، ج ر ج ج، عدد 46 لسنة 1985 بتاريخ 1985/11/06.
3- المرسوم التنفيذي **147/91** المؤرخ في 1991/05/12،ج ر ج ج، عدد 25 لسنة 1991 بتاريخ 1991/05/29.
4- المادة 1 من المرسوم التنفيذي **08/93** مؤرخ 1993/01/02،ج ر ج ج،عدد 2 س1993 بتاريخ 1993/01/06.
5- المرسوم التنفيذي **290/93** المؤرخ في 1993/11/28، ج ر ج ج، عدد 79 لسنة 1993 بتاريخ 1993/12/01.
6- أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 290/93 السابق الذكر.

و قد استثنى المرسوم المحلات المحولة أو المنقولة أو الموضوعة تحت تصرف المصالح أو المؤسسات أو الهيئات أو الأجهزة العمومية.1

و يترتب على عملية التحويل هذه إعداد جرد من طرف مديرية الأملاك الوطنية و المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعينين إقليميا.2

وتتم الموافقة على الجرد بقرار مشترك، بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، والذي بمجرد صدوره، تعتبر الأملاك المحولة ملكية تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.3

هذا، وتجدر الإشارة إلى أن الوحدات الصناعية المؤممة غير معنية بعملية تحويل الملكية في إطار هذه العملية ، وبالتالي فإن ملكية المحلات المستثنات من عملية تحويل الملكية لفائدة الدواوين والتي أشار إليها المرسوم 290/93 في مادته الأولى والثانية، تبقى للدولة ويصبح بذلك تسييرها من اختصاص إدارة أملاك الدولة.

المطلب الثاني : الآثار الناتجة عن أيلولة الأملاك الشاغرة

بعد الشوط الكبير الذي قطعناه من هذه الدراسة، يبدوا جليا أن دراسة موضوع الأملاك الشاغرة، فرضت علينا حتمية تناولها من خلال أحكام النصوص الصادرة في مرحلتين مختلفتين، تباينت فيهما معالجة المشرع الجزائري لهذا الموضوع، سواء تعلق الأمر بالمفهوم، أو الضوابط، أو الإجراءات، أو...الخ.

و لم يكن عنصر الآثار الناتجة عن أيلولة الأملاك الشاغرة ببدعٍ في ذالك، بل إنه يشكل أحد نتائج تلك المعالجة، وهو ما سنقف عليه من خلال البحث عن آثار عملية الإدراج في ظل النصوص الصادرة في مرحلة ما قبل سنة 1975 (الفرع الأول)، ثم آثار عملية الإدراج في ظل النصوص الصادرة في مرحلة ما بعد سنة 1975 (الفرع الثاني)

1- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 290/93 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 290/93 السابق الذكر.

3- أنظر المادة 04،05 من المرسوم التنفيذي 290/93 السابق الذكر.

الفرع الأول : آثار عملية الإدراج في مرحلة ما قبل سنة 1975

عند توفر شروط الشغور التي تم الحديث عنها سابقا، يصبح المال – عقارا، مزرعة، أراضي فلاحية...- شاغرا، لكن ليس بالمعنى الوارد في نص المادة 539 من القانون المدني الفرنسي، التي تنص على أن هذه الأموال تؤول إلى الدولة، بل هذه الأموال في القانون الجزائري لها طابع خاص.

ولقد كانت الطبيعة القانونية لهذه الأموال محل جدل واختلاف خاصة حول التصريح بالشغور، فبعض الفقهاء يرون أن هذا القرار ما هو إلا إجراء تحفظي، وليس بتحويل المال من مالكه الأصلي إلى الدولة، ولا هو تأميم، والدليل الذي استند عليه هنا، هو نص المادة 12 من الأمر 20/62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، التي تنص على إعادة ملاك المزارعين إذا رغبوا في العودة وتسيير أموالهم. 1

بينما القضاء الفرنسي يرى أن الأمر يتعلق بتحويل في الحال لهذه الأموال إلى أملاك الدولة الجزائرية.

والتصريح بالشغور هو إجراء إداري قد أدى إلى تعليق الملكية والشيء الذي حرم منه المالك هو التسيير والإدارة، ومن هنا يخلص الدكتور بن رقية بن يوسف إلى أن الشغور في هذه النصوص – الصادرة في الستينات – هو أقل قسوة من الشغور المنصوص عليه في المادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي، اللتين تعتبران أن الأموال الشاغرة هي ملك للدولة.2

ونتيجة لذالك فإن التصريح بالشغور يرتب آثاراً مهما وهو ما جاء في أحكام الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 السابق الذكر، وخاصة المواد 02، 03، 12، 13، نجد أن المالك له الحق في العودة إلى مزرعته والاندماج مباشرة إذا ما أبدى رغبته في ذلك، كما يجوز لدائنيه القيام بإجراءات تحفظية لضمان ديونهم.3

ولهذا يمكن القول أن الملكية بقيت لأصحابها المتغيبين رغم تقييدها بالمراسيم التالية :

1- أنظر بوزيري (أمينة) و داوود (فريال)، المرجع السابق، ص35.

2- أنظر د/ بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، ص 54.

3- أنظر د/ بن رقية (بن يوسف)، المرجع السابق، نفس الصفحة.

– المرسوم **02/62** المؤرخ في 1962/10/23 السابق الذكر، المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، فقد قيد إدماج أصحاب المزارع المتغيبين، حيث تم إخضاع عودة هؤلاء المتغيبين إلى عملية تقييم من طرف سلطات العمالة، فهذه الجهات لها سلطة تقديرية في قبولهم أو رفضهم، وفي حالة قبول عودتهم، فإن إدارة المزرعة وتسييرها تكون بمشاركة لجان التسيير.

– المرسوم **03/62** المؤرخ في 1962/10/23 الذي منع بيع، كراء أو إبرام عقد مزارعة بهذه المزارع، باستثناء التي تتم للهيئات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة قانونا، وبهذا لم يبقى للمالك سوى عنصر الاستغلال والاستعمال المباشر.

– المرسوم **64/63** المؤرخ في 1963/02/18،1 والمتضمن تنظم قيمة التعويض عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، فكل الشاغلين لهذه المحلات والذين لا يمكنهم إثبات شغلهم الأمكنة بواسطة سندات مكتوبة للملكية أو الإيجار، هم ملزمون بدفع التعويض، والوالي حسب نص المادة 03 من هذا المرسوم هو الذي يحدد قرار التعويض عن شغل الأمكنة.

– المرسوم **88/63** المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد منع دائني أصحاب المزارع من اتخاذ إجراءات تحفظية أو حجز على أموال المزرعة.2 كما نصت المادة 15 من هذا المرسوم على أن كل النصوص المخالفة لهذا المرسوم تعد باطلة.

والمؤسسات المصرح بشغورها تبعا لأحكام هذا المرسوم، لها الشخصية المعنوية للقانون الخاص، وذلك عن طريق واقعة التحقيق السريع، أو عن طريق القرار الولائي، طبقا لنص المادة 04 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 03/18/ 1963 السابق الذكر،التي تنص على أن : "المشاريع والمؤسسات والاستغلالات المحددة في المادة 01 لها الحق في الشخصية المعنوية للقانون الخاص ...هؤلاء الذي يشغلون أقل من 10 عمال لهم شخصية معنوية على إثر قرار من الوالي" كما نصت المادة 05 من نفس المرسوم على أن الأشخاص المعنويين المحددين في

1- المرسوم **64/63** المؤرخ في 1963/02/18، ج ر ج ج، عدد 09 لسنة 1963 بتاريخ 1963/03/01.
2- أنظر المادة 12 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

نص المادة 04 الرابعة عليهم القيد في السجل التجاري في الشهرين المواليين بنشر هذا المرسوم أو قرار التصريح بالشغور.1

وبالتالي فإنه بمجرد أن يتم إعلان التصريح بالشغور تنشأ وتتولد وضعية قانونية جديدة، فالمؤسسة تعتبر كأنها قد تم إعادة تأسيسها – وكأنه لم تكن موجودة من قبل – وهذا لضمان تصفية الديون.

كما أن نص المادة 12 من المرسوم 88/63 السابق الذكر، تأتي لتؤكد أنه لا متابعة ولا أي طريق للتنفيذ يمكن ممارسته ضد الأموال التي صرح بشغورها،2 وذلك بسبب الالتزامات الداخلية، وذلك منذ التاريخ الذي أصبحت فيه حالة الشغور سارية المفعول، كما أن نص هذه المادة قد أضاف أن تنظيم هذه الالتزامات سيكون محلا لنصوص لاحقة.

أمّا ما تبقى من حقوق الدائنين للمؤسسات القديمة، فهؤلاء لديهم دائما إمكانية متابعة مدينيهم على أموالهم غير الشاغرة.

أما عن المسألة المتعلقة بصاحب حق الملكية على المحلات : "الأموال الشاغرة" ذات الاستعمال السكني والمهني، فكان علينا انتظار سنة 1966 كي تحل مشكلة المالك للأموال الشاغرة، وقبل ذلك كان التردد قائما بين إعادة توزيع هذه الأموال، وبين إدراجها ضمن الأموال الوطنية، والواضح أن الاقتراح الثاني هو الغالب، لأنه يسمح بانتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة.3 وهو ما تم تأكيده عندما تقرر بصفة نهائية، إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 السابق الذكر.

وهذا النص التشريعي يعتبر جد قصير ويمكن إعادته حرفيا :

المادة 01 : "تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة".

المادة 02 : "تحدد بمرسوم كيفية تطبيق هذا الأمر"

المادة 03 : "تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر".

وبالتالي ما يلاحظ على هذه المواد أن انتقال الملكية يجري قطعيا ونهائيا لمصلحة الدولة.

1- أنظر المادة 05 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 12 من المرسوم 88/63 السابق الذكر.

3- BENCHENEB Ali, OP Cit, p 635.

وتعليقا على ما جاء به هذا الأمر فإن هناك من يرى أن تعبير العقارات الشاغرة، لم يعد يقصد به إلاّ المحلات ذات الاستعمال السكني فقط، لأن بقيـــة الأمـــوال الشـــاغرة – استثمارات زراعية أو صناعية ... – قد تم تحويلها إلى أموال مسيرة ذاتيا بالمرسوم الصادر في مارس 1963،1 (المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة).

وهذا على الأقل التفسير الذي أعطاه الأستاذ BORELLA للتصريح الذي ألقـــاه الرئيس الراحل بومدين في 1966/05/08.2 فحسبه أن تعبير الأموال الشـــاغرة في واقـــع التطبيق لم يعد يقصد به سوى المحلات ذات الاستعمال السكني، أما البقية فقد تم تحويلها إلى القطاع الاشتراكي.3

وبالتالي يمكن القول أن الأمر 102/66 قد نظم وضعية الأموال الشـــاغرة بصـــورة كاملة فنقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال، وذلك في المادة الأولى مـــن هـــذا الأمر، حيث دخلت جميع عناصر الأموال الشاغرة على اختلاف أنواعها في نطاق ملكيـــة الدولة، وهذا ما أكّده تصريح الرئيس الراحل هواري بومدين في 1966/05/08، الذي إعتبر عديد الأملاك التي تركت من قبل المعمرين غداة الإستقلال بمثابة أملاك شاغرة تعود ملكيتها للدولة، وبذالك تم قطع الطريق على الكثير من المعمرين الطامحين في نيل تعويضات عن هذه الأملاك، لأن كسب الدولة للأملاك الشاغرة –وعلى عكس إجراء التأميم- لا يفتح المجـــال لأي تعويض،4 هذا من جهة.

1- POMEL Bernard , OP Cit, p 728.

2- **IL a dit : «** …Des nombreux locaux d'habitation ont été laisses à l'abandon au lendemain de l'indépendance. Un recensement de ces biens a été établi. Ce patrimoine national doit être à l'abri de toute dégradation et nous ne saurions accepter que par la suite de négligence complexe, il subisse des déprédations. Il n y a pas de biens vacants dans notre payes, cette infrastructure est désormais inséparable de notre patrimoine nationale. Le gouvernement a arrêté des décisions importantes concernant la gestion, la revalorisation et l'entretien de ses biens de l'Etat Algérienne …**»**

3- BORELLA François **, Le droit public économique de l'Algérie**, Revue algérienne des sciences juridiques politiques et économiques (RASJEP), N 3,4-1966, p 733.

4- GRIMAUD Nicole, **La politique extérieure de l'Algérie:1962-1978**, KARTHLA Edition Amazon France, P 61.

ومن جهة أخرى لم يبقى لحائزي هذه الأملاك من الأفراد إلا حقـــوق "صـــاحب الحصة" في حق الانتفاع، حيث تبقى ملكية المنتفع به في ذمة الدولة، وهو الأمر الذي رأى فيه اتجاه فقهي مدعاة لكثير من المنازعات الناجمة عن التطلع الفردي لحائز هـــذه الأمـــوال وسياسات الدولة الاقتصادية والاجتماعية التي لا تستهدف في غالبية الأحوال تحقيق الربح.1

وبالتالي فإن الأمر 102/66 جاء لوضع حد لإضفاء صفة الشغور على الأموال، وقد أخضع إيجارها للمرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجـــب الأمر 102/66.2

ويطبق المرسوم 88/68 الصادر في 1968/04/23 على المحـــلات ذات الاســـتعمال السكني أو الحرفي التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 والمعروفة بالأملاك الشـــاغرة، باستثناء المحلات المهنية الخاضعة لأنظمة خاصة.3

وتطبق أحكام هذا المرسوم على الملحقات وتوابع المحلات المذكورة سواء كانت مبنية أو غير مبنية.4

ويتطلب الاستمرار في شغل الأمكنة المذكورة بعد صدور هذا الـــنص، تصـــحيح الوضعية الإدارية للحصول على ترخيص في أجل أقصاه ستة أشهر.5

ولا يستفيد من هذه الأماكن الأشخاص الذين يحوزون على سكنات تفي بحاجاتهم الشخصية أو حاجات أفراد عائلاتهم الذين يعيشون عادة معهم، ويستثنى من ذلك أعمـــال الدولة، والمنظمات العمومية أو أي شخص آخر تدعوه التزاماته المهنية إلى الإقامة في بلدة لا يملك فيها سكنا.6

1- أنظر د فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 240.

2- المرسوم **88/68** المؤرخ في 1968/04/23 ،ج ر ج ج، عدد رقم 38 لسنة 1968 بتاريخ 1968/05/10.

3- أنظر المادة 01 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

4- أنظر المادة 03 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

5- ديب (عبد السلام)، **عقد الإيجار المدني**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص 166.

6- أنظر المادة 04 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

ويسلم الترخيص المذكور من قبل الوالي أو رئيس الدائرة حسب مكان وجود العقار، ويجسد الترخيص الممنوح بعد تحقيق إداري، في قرار صادر حسب الحالة عن الوالي أو رئيس الدائرة.

ويشكل هذا القرار سند إيجار بالنسبة لهذا النوع من الأملاك.1 وتعطى مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم، مع إمكانية تجديدها للأشخاص الذين يشغلون هذه الأماكن بدون سند قانوني لتسوية وضعيتهم، وإلا تعرضوا للطرد بموجب أمر من عامل العمالة – الوالي.2

وتترتب بالتالي التزامات وحقوق للطرفين فيلتزم المستأجر بأخذ المحل على الحالة التي يوجد فيها دون أن يطالب بالإصلاح، وأن يستعمل المحل بصفة شخصية، وعند الاقتضاء أفراد عائلته الذي يعيشون معه في بيته، ولا يجوز له التنازل عنها، ويجب عليه المحافظة عليها وأن لا يدخل عليها أي تغيير بدون رخصة من الوالي.3

ويجب أن يسدد مقابل الإيجار خلال الآجال المحددة، وفي المكان المحدد ويدفع لدى مصلحة تسيير هذه الأملاك،4 ويحدد الإيجار وفقا للمرسوم 64/63 المؤرخ في 1963/02/18 السابق الذكر،وعلى المستأجر أن يدفع كفالة تعادل قيمة ثلاثة أشهر من الإيجار كضمان،5 وفي حالة مخالفة هذه الالتزامات فإن المستأجر يتعرض للطرد بموجب قرار من الوالي.6

1- أنظر ديب (عبد السلام)، المرجع السابق، ص 166.

2- أنظر المادتين 23، 24 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

3- أنظر المواد 07، 08 و09 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

4- أنظر ديب (عبد السلام)، المرجع السابق، ص 168.

5- أنظر المادة 12 من المرسوم 88/68 السابق الذكر.

6- حيث أنه يتبين من المرسوم أنه قد منح للإدارة سلطة الطرد وفسخ الإيجار، إلا أن الواقع أثبت أن ذالك لا يتم إلا بعد لجوءها إلى القضاء.

الفرع الثاني : آثار عملية الإدراج في مرحلة ما بعد سنة 1975

سنتناول من خلال هذا الفرع الآثار المقررة بموجب نص المادة 773 من ق م ج، وكذا تلك المقررة بموجب المواد التي تضمنتها نصوص مواد قانون الأملاك الوطنية.

أ-آثار أيلولة الأملاك الشاغرة في القانون المدني

أما عن آثار اعتبار المال شاغرا في القانون المدني، فمن خلال استقرائنا لنص المادة 773 من ق م ج نلاحظ أن أهم أثر للشغور هو اعتبار المال -عقارا كان أم منقولا- من أملاك الدولة، والنص لم يحدد هل يتعلق الأمر بأموال الدولة العامة أو الخاصة.

ب-آثار أيلولة الأملاك الشاغرة في قانون الأملاك الوطنية 30/90

الأثر الوحيد المترتب على اعتبار المال شاغرا في قانون الأملاك الوطنية 30/90، هو إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ليتم إدارته وتسييره في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

كما تجدر الإشارة إلى الحكم الذي جاءت به المادة 27 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري،[1] والتي قررت أن العقود الإدارية المتعلقة بمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو بتأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة.

وبهذه هذه الصفة، وحسب الحالة، يكون ما يأتي:

- لايتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقا للقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07،[2] المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى لمالك

1- المرسوم التشريعي **03/93** المؤرخ في 1993/03/01 ،ج ر ج ج، عدد 14 لسنة 1993 بتاريخ 1993/03/03 والملغى -بإستثناء المادة 27 منه- بموجب المادة 80 من القانون **04/11** المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد رقم 14 لسنة 2011 بتاريخ 2011/03/06.

2- القانون **01/81** المؤرخ في 1981/02/07، ج ر ج ج، عدد رقم 06 لسنة 1981 بتاريخ 1981/02/09.

القديم وإن إقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التخفيضات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

– أما الشاغلون القانونيين بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك.

إن الأحكام التي جاءت بها هذه المادة تعد بمثابة أحكام إستثنائية تسري عكس تلك المعروفة في القواعد العامة والتي تستند إلى مبدأ "ما بني على باطل فهو باطل"، بمعنى أنه لو تم تطبيق هذا المبدأ لتقرر عندئذ إبطال القرارات و/أو العقود الإدارية المتعلقة بمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو بتأجيرها أو بيعها كنتيجة لبطلان العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة.

ولكن الظاهر بوضوح أن المشرع من خلال تقريره لهذه الأحكام إنما أراد حماية الأوضاع المترتبة عن التصرف (منح، بيع، تأجير) في الأملاك المصنفة كأملاك شاغرة، بل أن تلك الأحكام لازالت مستمرة إلى يومنا هذا، وذالك بالرغم من إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 بالقانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.1 والذي نص من خلال مادته رقم 80 على أنه: " تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، بإستثناء المادة 27 منه،"

وعليه وإستنادا إلى نص هذه المادة فإن المادة الوحيدة من المرسوم التشريعي 03/93 التي لازالت سارية المفعول هي المادة 27 منه .مما يعني بقاء أحكامها المذكورة أعلاه قيد التطبيق إلى يومنا هذا.

كما أنه في نفس السياق جاءت المادة 42 من الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26،2 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 رتبت بطلان كل التصرفات

1- القانون **04/11** المؤرخ في 2011/02/17 ، ج ر ج ج، عدد 14 لسنة 2011 بتاريخ 2011/03/06.

2- الأمر **01/10** المؤرخ في 2010/08/26 ، ج ر ج ج، عدد 49 لسنة 2010 بتاريخ 2010/08/29.

التي تتم من قبل الملاك الأصليين داخل البلد أو خارجه على الأملاك العقارية الـــتي آلـــت ملكيتها لفائدة الدولة تبعا لتدابير تأميم أو تحويل للدولة أو تخلي الملاك عنها.

كما أن نص المادة 42 المذكورة أعلاه في فقرتها الثانية 2، يمنع إسترداد تلك الأملاك في حال ما تم التنازل عنها من قبل الدولة.

المبحث الثاني: المنازعات الثائرة بمناسبة أيلولة الأملاك الشاغرة

تعتبر عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية عملية جد معقدة وكغيرها من الوسائل وطرق اكتساب الملكية تثير أثناء سريانها نزاعات ومشاكل سوف نشير إليها من خلال الحديث عن حالات النزاع وتطبيقاتها القضائية، مع التطرق إلى شروط رفع هذا النوع من الدعاوى، ومحاولة الجواب عن إشكالية رافع الدعوى من جهة، و ضد من ترفع الدعوى من جهة أخرى، إضافة إلى الجهة المختصة في حل النزاع، وتحديد الممثل القانوني للدولة في مثل هذه الدعاوى، كل ذالك سنحاول معرفته من خلال المطلبين التاليين والذين سنخصص أحدهما لدراسة النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصادرة قبل سنة 1975 (المطلب الأول)، والآخر لدراسة النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصادرة بعد سنة 1975 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصادرة قبل سنة 1975

سنقف عند دراستنا لهذا المطلب على بعض حالات النزاع التي تثيرها الترجمة الميدانية لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في هذه المرحلة (الفرع الأول) وكذا الإشارة إلى تطبيقاتها القضائية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: حالات النزاع التي تثيرها عملية الإدراج في هذه المرحلة

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

ـ المرسوم **88/63** المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة الذي تمنح مادته السابعة اختصاصا استثنائيا إلى قاضي الأمور المستعجلة بغية الفصل في المنازعات التي تثور بسبب تدابير الشغور، ولكن ما يعاب على هذا الإجراء هو إنتهاكه لقاعدة أساسية في الاختصاص، وهي أن قاضي الأمور المستعجلة مكلف بإتخاذ تدابير ذات طبيعة مؤقتة ولا يجوز لها أن تمس بأساس الموضوع ـ أصل الحق ـ الذي يعود أمر حله إلى قاضي الموضوع.

ـــ المرسوم **168/63** المؤرخ في 1963/05/09 المتعلق بوضع بعض الأمـــلاك تحـــت حماية الدولة وكذا المرسوم **222/63** المؤرخ في 1963/06/28 والمنظم للطعون ضد القرارات الولائية المتعلقة بالوضع تحت الحماية، أمام لجان المراجعة التي كانت عبارة عن هيئات إدارية قضائية .

وبعد إحداث المجلس الأعلى أصبحت كل المنازعات المتعلقة بمشـــروعية الأعمـــال الإدارية داخلة ضمن اختصاصه تطبيقا لقانون 1963/06/16 وعلى هذا الأساس, فإن كافة دعاوى الإلغاء ضد تدابير الشغور يجب إن ترفع مباشرة أمام المجلـــس الأعلـــى ـــ الغرفـــة الإدارية ـــ و ذكر أن المجلس قد أعلن اختصاصه للنظر في مشروعية قرار يحدد أجرة ملـــك شاغر، و قرر إلغائه لعدم مشروعيته1 .

و باقي الدعاوى المتعلقة بحالات التعدي و طلب التعويض فإنها تبقى ضمن اختصاص المحكمة التي تفصل فيها على وجه الاستعجال مع إمكانية الاستئناف أمام المجلس القضـــائي, والطعن بالنقض أمام المجلس الأعلى، فرفضت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى قبول طعـــن خاص بالتعدي.لأنه من اختصاص المحاكم العادية أمـــا بعـــد صـــدور الأمـــر المـــؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والمكمل للقانون المتضمن للنظام الأساسي للمجلس الأعلى، فقد بدأت مرحلة جديدة، تكرس على إثرها تقرير ولاية النظر فيما يخص المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة إلى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية، وهـــذا معنـــاه أن المنازعات المتعلقة بمشروعية التدابير التي تخص هذه الأموال يجب أن ترفع مباشرة أمام الغرف الإدارية للمجالس القضائية .

غير أن الأمر المؤرخ في 1969/09/18 المعدل للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ,أعاد الاختصاص إلى المحاكم بصدد "المنازعات المتعلقة بالأملاك التي انتقلت ملكيتـــها إلى الدولة "و نظر لأن مدلول هذا التعديل لم يكن واضح , و من شأنه أن يـــؤدي إلى عـــدة تفسيرات، فإن المشرع تدخل من جديد بموجب الأمر المؤرخ في 1971/12/25 الذي كرس التفسير المقترح من قبل نقيب المحامين ساتور وهو :

فحص مشروعية قرارات الشغور تعود لاختصاص المجلس الأعلى" الغرفة الإدارية ".

1- أنظر محيو (أحمد)، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 115

أما المنازعات التي تخص ملكية المال المعتبر شاغر تعود لاختصاص المجالس القضائية الفاصلة في المواد الإدارية.

وتعود باقي المنازعات الأخرى لاختصاص محكمة مقر المجلس القضائي.

و إن هذا الحل المقترح معرض هو الآخر للانتقاد حسب الأستاذ محيو لأسباب تنبع من تأمين حسن سير العدالة ، فهو يجزّئ منازعات أملاك الدولة بين مختلف الهيئات القضائية، وما ينجم عن ذلك من صعوبات خصوصا للمتقاضين في إيجاد القاضي المختص، فضلا عن ظهور المسألة المتعلقة بسبقية الحكم أو الفصل، التي تزيد في تعقيد الدعوى و الأفضل في رأيه أن يسمح للمحكمة المتواجدة في المركز المذكور بالنظر إلى الدرجة الأولى، في مجمل المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة بما في ذلك قضية مشروعية قرارات الولاة، ولا شك أن هذا الحل يؤدي على تفادي التعقيدات القضائية و حالات تنازع الاختصاص التي يهدف الإصلاح القضائي التخلص منها، و يعطي الأستاذ محيو مثالا حول الموضوع, مشير إلى قرار مجلس القضائي للجزائر العاصمة في 1971/05/26 الذي يرفض دعوى صاحب العلاقة لوجود علة إن طلبه يستهدف إلغاء تدبير الشغور، و يحيله أمام المجلس الأعلى، غير أن المدعي كان يطلب كذلك في هذه الدعوى، تثبيت حقوق ملكيته من قبل المجلس القضائي للجزائر، المختص فيما يتعلق بهذه النقطة، ولو أن المدعي اقتصر على هذه الأخيرة لأصبح بوسع المجلس القضائي أن ينظر في النزاع، و أن يفصل عن طريق الدفع العارض بموضوع مشروعية تدبير الشغور.1

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية لحالات النزاع في هذه المرحلة

لقد عالج القضاء في العديد من أحكامه، لبعض حالات النزاع المتعلقة بمسائل الأملاك الشاغرة في هذه المرحلة، نشير إلى بعضها من خلال الآتي:

– قرار المحكمة العليا رقم 121879 الصادر بتاريخ 1996/03/21 نشرة القضاة لسنة 1997 عدد 50 صفحة 149 والذي جاء فيه "....حيث أن إدارة أملاك الدولة إعتبرت أن العقد الرسمي المؤرخ في 1962/12/13 المبرم بين المرحوم (ت م) والمعمر السابق، المالك

1– أنظر بوزيري (أمينة)، داود (فريال)، المرجع السابق، ص 48.

السابق للقطعة المتنازع عليها هو باطل وكأن لم يكن، تطبيقا لأحكام المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة، وبالتالي فإن القطعة المتنازع عليها تم إدماجها ضمن أملاك الدولة قانونا.

وأنه علاوة على ذالك فإن المادة 02 من هذا المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان أية معاملة خاصة بعقار أو منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا.

حيث أن هذا النص القانوني لا يعفي الإدارة من إتخاذ قرار يكرس إبطال البيع وبإمكانه أن يثبت أن عقد البيع باطل وأن القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملاك الوطنية، وأنه في – قضية الحال– لم يتم إتخاذ أي إجراء في هذا الصدد وأن القطعة الأرضية المتنازع عليها لا تزال بإسم الملاك على مستوى إدارة الأملاك وبالتالي يتعين تأييد القرار المطعون فيه."

– قرار مجلس الدولة رقم 205492 الصادر عن الغرفة الرابعة، بتاريخ 2000/04/24، والذي جاء فيه " حيث يستخلص من وثائق الملف وكل ما زاد عن ذالك وغير المنازع فيه أن المستأنفة مستأجرة للفيلا المتنازع عليها التي منحت لزوجها من طرف وزارة الدفاع الوطني سنة 1966، ثم وبعد تنازل الدولة، منحت لبلدية عين طاية التي أبقت المعنية بالأمر في الأماكن بإعتبارها صاحبة إمتياز.

حيث أن الفيلا المتنازع عليها لم يتم في أي وقت من الأوقات معاينتها بقرار من الوالي على أنها ملك شاغر كما ينص عليه الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24، والمرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18، فالملاك الفرنسيين لم يغادروا التراب الوطني وبذالك مارسوا حقهم في شغل الأمكنة وكانوا أصحاب حق قانونيين.

حيث أنه بالتالي في –قضية الحال– فإن وزارة الدفاع الوطني ثم البلدية أخطئوا عندما تصرفوا في أملاك الغير".1

1– أنظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، ص 26.

المطلب الثاني: النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصـــادرة بعد سنة 1975

لقد عرفت هذه المرحلة فصل المشرع الجزائري نهائيا بتقرير إدراج الأموال الشـــاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة كنتيجة لإجراءات عملية جد معقدة، ترتب على إثرها عديد النزاعات التي سوف نشير إليها من خلال الحديث عن حالات النزاع التي تثيرها عملية الإدراج في ظل النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في هذه المرحلة (الفرع الأول) وكذا الإشارة إلى تطبيقاتها القضائية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: حالات النزاع التي تثيرها عملية الإدراج في هذه المرحلة

يمكن تصور النزاعات المتعلقة بهذه المرحلة في حالتين :

- المنازعات المتابعة من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلة للمالك أو الورثة المحتملين .
- المنازعات التي تؤدي إلى تحميل إدارة أملاك الدولة مسؤولية أخطاء في التسيير و الـــتي يرفعها ضدها المالك أو ورثته.

إذ أنه كما سبق القول فإن عملية الإدراج تكون بإتبـــاع مراحل معينة تم الحـــديث عنها في المباحث السابقة، وفقا لشروط معينة كان أهمها عدم وجود مالك أو وارث للملك الشاغر حتى يعتبر كذلك، لكن قد يحدث ويظهر المالك أو الوارث المجهول، مما يـــؤدي إلى ظهور حالات نزاع متعددة، يتعين تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل فيها.

أولا: ظهور أحد الورثة

لقد سبقت الإشارة إلى أن التركة تعتبر بغير وارث إذا لم يكن للمتوفى أقارب مـــن ذوي فروض أو عصبة أو رحم 1. غير أن إمكانية ظهور وارث محتمل ممكنـــة، وفي هـــذه الحالة فإن القانون يقرر له ضمان استرجاع حقه في التركة الذي أدرج في الأملاك الخاصـــة للدولة وفقا لما نص عليه قانون الأملاك الوطنية،2 فيمكن لهذا الوارث أن يقدم عريضة إلى الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 من القانون المدني و هـــي

1- د/ فاروق عبد الحميد (محمد)، المرجع السابق، ص 261.

2- انظر نص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 السابق الذكر.

مدة تقادم الحقوق الميراثية المقررة بـــ 33 سنة طالبا استرجاع حقوقه الميراثيـــة وبالنتيجـــة إخلاء الدولة لأملاكه 1، فإذا كان طلبه مؤسسا و أثبت صفته كوارث وأحقيته في الميراث يسترجع حقه في التركة، وفي حالة استهلاكها يمكنه الحصول على تعويض مناسب2 .

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

لكن ما يمكن ملاحظته هو أن الحكم المنتظر صدوره لمصلحة الورثة المحـــتملين وإن كان بمثابة حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا، إلا أنه يتناقض مع قوة الشيء المقضـــي فيه،لأنه بإدماج التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور الذي حـــاز قوة الشيء المقضي فيه فلا مجال لعرض القضية نفسها مجددا على القضاء المختص، مادامـــت الجهة القضائية قد فصلت بصفة نهائية، كما أن دفع الإجراءات من جديد يؤدي إلى عـــدم استقرار المعاملات3 .

ثانيا :الجهة المختصة في حل النزاع

إن الدعوى الرامية إلى التصريح بالشغور قصد إدماج ملك معين ضمن ملكية الدولة الخاصة، قد يترتب عنها نزاعات سواء قبل رفع الدعوى أو أثناءها أو حتى بعد صدور الحكم القاضي بالشغور، مرتبطة أساسا، بالجهة المختصة للفصل في مثـــل هـــذه المنازعـــات، أو بالأحرى بقواعد الاختصاص النوعي والمحلي وأخيرا بمن يقوم بدور الممثل القانوني للدولة في مثل هذه المنازعات.

أ-: الاختصاص النوعي و المحلي

1- انظر يحياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 64.

2- انظر المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 السابق الذكر.

3- انظر يحياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق ص 67.

1- الاختصاص النوعي:

أما فيما يخص الاختصاص النوعي فهناك اختلاف فقهي حول الموضوع ، و ذلك بين عودة الاختصاص للقضاء العادي أو القضاء الإداري .

والأستاذ حمدي باشا عمر يرى أن النزاعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة بالدولة أخضعها القانون صراحة للمحاكم العادية أي القضاء المدني " العقاري" و ذلك على الرغم من كون الدولة طرفا في النزاع حيث يعد هذا من بين الاستثناءات الواردة على المعيار العضوي الوارد في نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية،1 وهو يستند في رأيه إلى نص المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية2 .

و ترجع الحكمة في تخويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية – حسب الأستاذ نفسه- إلى أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة. 3

أما الأستاذ أعمر يحياوي فيرى أن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري باعتبار أن الدولة طرف في النزاع و لم يعتبر أن هذه الدعوى تعد من الاستثناءات الواردة على نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. 4

و هذا مع ملاحظة أن الدولة في مثل هذه الدعاوى تطالب بالحراسة القضائية، والمعروف أن دعوى الحراسة من اختصاص القضاء الإستعجالي إلا أنها في مثل هذه الحالة تعتبر طلبا من طلبات عريضة افتتاح الدعوى و ليست دعوى إستعجالية لا تمس بأصل الحق فالدولة تطالب بوضع المال تحت الحراسة القضائية تحسبا لإدراجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة. رغم أن المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، أعاد النظر نسبيا في هذه المسألة حين أشار بموجب المادة 181 فقرة 1 منه، على أن تطبيق نظام الحراسة القضائية عندما يتعلق الأمر بأملاك شاغرة بدون مالك أو وارث يكون فقط بطلب أمر على ذيل عريضة من الجهة القضائية المختصة.

1- حلت محلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 السابق الذكر والذي ألغى قانون إ م السابق.

2- راجع نص المادة 10 من القانون 30/90 السابق الذكر.

3- أنظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، الهامش رقم 1ص 26،27.

4- حلت محلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 السابق الذكر والذي ألغى قانون إ م السابق.

2- الاختصاص المحلي:

سواء تعلق الأمر برفع دعوى الشغور أو مطالبة أحد الورثة المحتملين بحقه في التركة الشاغرة، فإن الدعوى ترفع أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة دون غيرها، وفي هذه الحالة يعتبر الاختصاص المحلي من النظام العام، رغم أن القاعدة العامة في الاختصاص المحلي هي موطن المدعي عليه.

ب-: الممثل القانوني للدولة

إن تمثيل الدولة حسب قانون الأملاك الوطنية يكون من قبل الوزير المكلف بالمالية،[1] وهي القاعدة التي أكدتها النصوص التطبيقية للقانون، فالمرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، نص على أن وزير المالية هو الذي يمثل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية كقاعدة عامة[2]، و في نفس الوقت أسند هذا الاختصاص للوالي، عندما يتعلق الأمر بالأملاك الوطنية الواقعة في ولايته[3] . لان الوالي هنا هو ممثل للدولة و ليس ممثلا للولاية[4]، و يمكن للوزير أن يفوض موظفي أملاك الدولة.

و تبعا لهذا الازدواج يمثل الوالي أحيانا الولاية و أحيانا الدولة حسب طبيعة النشاط، و ما إذا كان محليا أو وطنيا و إذا كان تمثيل المجموعة محليا هو القاعدة العامة بنص المادة 87 من قانون الولاية السابق أو المادة 110 من القانون الحالي، فتمثيل الدولة أمام القضاء هو مبدئيا يعود للوزير و استثناء للوالي بموجب نصوص صريحة ، و عادة ما تخول هذه النصوص للوالي تمثيل الدولة كلما تعلق الأمر بمسألة قومية على إقليم الولاية و تبقى للوزير المكلف بالمالية المسائل القومية التي تمارس على مستوى مركزي أو عام[5].

1- المادة 10 من القانون 30/90 السابق الذكر.

2- المادتين 191،192 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، تقابلهما المادتين 183،184 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى).

3- المادة 192 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر. تقابلها المادة 184 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى).

4- ينسجم هذا الحكم مع قانون الولاية الذي يمنح الوالي ازدواجا وظيفيا طبقا لنص المادة 110 من القانون 07/12.

5- أنظر شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية (نظرية الإختصاص)، المرجع السابق، ص 402.

غير أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيله أمام القضاء و بناء على ذلك صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 1999/02/20 وقد حدد هذا الأخير مجال تفويض هؤلاء الأعوان كما يلي :

ـــ عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع يؤهل للمرافعة المدير العام للأملاك الوطنية .

ـــ أما بشأن القضايا المرفوعة على المحاكم أو المجالس أو المحاكم الإدارية ، فتكـــون المرافعة من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة أو المدير الولائي للحفظ العقاري كـــل فيمـــا يخصه .

و تجدر الإشارة إلى أن القرار السالف الذكر لم يمنع –واقعيا- السلطات المفوضة من تفويض الأعوان الموضوعين تحت سلطاتهم لمتابعة القضايا المخولين بها أمام الجهات القضائية المختصة، مع استظهار في كل مرة قرار التفويض، أو بمعنى آخر عندما يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة أحد أعوانه مثلا، لابد من إدراج قرار تفويضه في ملف الدعوى المعنية .

غير أن المادة 192 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر، تنص على أن :

" يمارس الوالي المختص إقليميا، فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها، طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على غـــير ذلك ".

و ما يمكن ملاحظته :

– أن هذا النص يعتبر اختصاص الوالي اختصاصا عاما إلا إذا خصصه نص خـــاص، بمعنى أن الوالي يضطلع برفع الدعاوى القضائية في مجال أملاك الدولة على مستوى الولايـــة كأصل عام ما لم يرد نص يخول سلطة أخرى بذلك وهو ما يتعارض مع نص المادة 191،1 من نفس المرسوم التي سبق الإشارة إليها مادامت تعقد الاختصاص العام للوزير المكلـــف بالمالية وفقا للمواد 09،10،125 و 126 من قانون الأملاك الوطنية و الذي فوّض اختصاص التقاضي للمدير الولائي لأملاك الدولة كما أشرنا سابقا.

1- تقابلها المادة 183 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى).

و يرى الأستاذ أعمر يحياوي أن الاختصاص العام أساسه قانون الأملاك الوطنية و لا يمكن لنص المادة 192 فقرة 2 من المرسوم 427/12،1 القاضي بالاختصاص العام للوالي، أن يخالف الحكم الوارد في المادة 191 من نفس المرسوم نظرا لاستناده إلى أساس تشريعي وعليه فأن مبدأ المشروعية يقضي عدم الاعتداد بما ورد في المادة 192 فقرة 2، وبالتالي وجب إلغاؤها في التعديلات اللاحقة. 2

و الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي طبقا لأحكام المادة 110 من قانون الولاية 07/12، لكن أحكام قانون الأملاك الوطنية ولاسيما المادة 125 التي حددت اختصاصات كل سلطة على انفراد فنصت على أنه : "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مدعيا أو مدعي عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة...."

و بناءا على ذلك فإن اختصاص التقاضي موزع بشأن الأملاك الوطنية بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية، وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بالأملاك البلدية ، و هذا هو الاختصاص العام الذي يمكن أن ترد عليه استثناءات وفقا لنصوص تشريعية خاصة3.

– بينما نجد أن الأستاذ حمدي باشا عمر، في تعليقه على قرار الغرفة الثالثة لدى مجلس الدولة، الذي يحمل رقم 167619 والمؤرخ في 1999/05/31، يرى بأن رفع الدعوى المتعلقة بالأملاك الشاغرة يكون من قبل الوالي بإسم الدولة وليس من قبل مدير أملاك الدولة كما حدث في القرار المذكور آنفا والذي تم فيه رفع الدعوى من قبل مدير أملاك الدولة لولاية البليدة. 4

1- تقابلها المادة 184 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى).

2- انظر يحياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 61.

3- انظر يحياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 52.

4- انظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، الهامش رقم 2، ص28.

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية لحالات النزاع في هذه المرحلة

على غرار المرحلة السابقة، لقد عالج القضاء من خلال بعض أحكامه، حالات النزاع المتعلقة بمسائل الأملاك الشاغرة في هذه المرحلة، نورد بعضها فيما يلي:

– قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، رقم 38213 المؤرخ في 1984/10/20،[1] والمتعلق بقضية (ح.خ أرملة ب.ق) ضد (والي ولاية معسكر و ع أ)، أين قرر المبدأ التالي:"من المقرر أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالإستيلاء على العقار دون إستيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة.

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الإستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الإثبات بدليل على توافر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره فإنه بتصرفه على النحو المذكورة كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة.

ومتى كان كذالك إستوجب إبطال أمر الإستيلاء على المحل المتنازع فيه."[2]

– قرار الغرفة الثالثة لدى مجلس الدولة، رقم 167619 المؤرخ في 1999/05/31 والذي قضى بـ "....أن الحقوق الميراثية لا تتقادم إلا بمرور ثلاثة وثلاثون سنة عملا بنص المادة 829 من ق م ج بالإضافة إلى ذالك فإن من شروط المطالبة بالتقادم المكسب وفقا لنص المادة 827 من نفس القانون عدم وجود مالك الشيئ وهو شرط غير متوفر في –قضية الحال–إذ أن الممتلكات العقارية المعنية هي وبإعتراف من المستأنف نفسه ملك للمسمى بارا ديبون بول، فكيف يسوغ إذن للمستأنف المطالبة بالتقادم المكسب...

حيث أنه بتاريخ 1995/07/27 نشرت مديرية الأملاك الوطنية في يومية "الخبر" إعلانا بشغور العقار المذكور أعلاه، وأنه تبعا لهذا الإعلان ونظرا لسكوت الورثة ومحاميهم

1- انظر المجلة القضائية عدد رقم 01 لسنة 1990، ص200.

2- سايس (جمال)، **الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الأول، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2013، ص177 .

إلتمست إدارة الأملاك الوطنية من الغرفة الإدارية تطبيقا للنصوص أعلاه بالتصريح بشغور هذا المحل.

وحيث أن الإجراءات المتبعة من طرف إدارة الأملاك الوطنية هي إجراءات قانونية ومطابقة للنصوص.

حيث أن الأمر يتعلق بمحل جزء داخل التركة، وأنه يتعين القول بأن ادعاءات المستأنف المتعلقة بالتقادم المكسب غير مؤسسة، وأنه بالنتيجة يتعين رفض طلباته."1

– قرار مجلس الدولة، رقم 4396 المؤرخ في 2002/05/27 والمتعلق بقضية (محافظ الجزائر الكبرى) ضد (ن.ه.أ) والذي قرر المبدأ التالي:" وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30/90 (**نعم**) إدماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملا بالأمر رقم 102/66(**لا**)." 2

وفي الأخير فإنه جدير بالذكر أن نشير إلى قضية تعتبر من أهم التطبيقات العملية لحالات النزاع المرتبطة بموضوع الأملاك الشاغرة، والتي لم تجد لها حلا إلى يومنا هذا نتيجة لتعقيدها، ونقول ذالك لأننا نحن اليوم من يتولى متابعتها نيابة عن أحد أطرافها، المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار الذي تربطنا به علاقة عمل، كما تظهر أهمية هذه القضية كونها تجمع عدة أطراف متدخلة أصلا في عمليات إدراج هذه الأملاك –كما سبقت الإشارة إليهم– ويتعلق الأمر بقضية:

بلدية أدرار ضد كل من:

– مديرية أملاك الدولة لولاية أدرار، ثم المديرية العامة للأملاك الوطنية في حق السيد وزير المالية.
– ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تمنراست (وحدة أدرار). 3
– والي ولاية أدرار.

1- انظر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري ، المرجع السابق، ص27 .

2- انظر سايس (جمال)، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص894 .

3- وحدة أدرار عادت مديرية عامة كما كانت قبل سنة 1997 وذالك إبتداء من2001/12/31 بموجب المرسوم التنفيذي **334/01** ،ج ر ج ج،عدد 82 بتاريخ 2001/12/31.

وتتلخص وقائع هذه القضية في:

– بتاريخ 1996/09/07 وتطبيقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 290/93 السابق الذكر، صدر قرار وزاري1 مشترك مسجل ومشهر2، يقضي بتحويل ملكية "قاعة سينما الجمال" لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

– بتاريخ 2000/04/26 تم الطعن في القرار المذكور أعلاه، من قبل بلدية أدرار أمام الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار. 3

– بتاريخ 2001/02/11 قضت الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار بإلغاء قرار تحويل ملكية قاعة سينما الجمال المؤرخ في 1996/09/07. 4

– بتاريخ 2001/05/06 تم إستئناف القرار من قبل مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أمام مجلس الدولة وسجل تحت رقم 8992. وصدر بشأن ذالك قرارا مؤرخ في 2003/04/15 قضى قبل الفصل في الموضوع بتعيين رئيس الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار للقيام بإجراء تحقيق لتوضيح تاريخ إنجاز هذه القاعة، والجواب على القاعة هي ضمن الأملاك الشاغرة التي أدمجت بمقتضى القانون رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 في أملاك الدولة، وفي أي ظروف تم إستثمارها من طرف البلدية.

– ثم بعد ذالك استئنفت نفس القضية من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية في حق السيد وزير المالية تحت رقم 9169.

– وبتاريخ 2003/09/16، وبعد ضم القضية 8992 إلى القضية 9169 تطبيقا لأحكام المادة91 من ق إ م، صدر قرار عن مجلس الدولة يقضي بقبول الإستئناف شكلا وفي

1- انظر الملحق رقم **3** (**نسخة عن القرار الوزاري المشترك**).

2- انظر الملحق رقم **4** (**نسخة عن وثيقة إجراء الشهر**).

3- ما يلاحظ على هذا القرار أنه جاء مخالف لأحكام القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، لاسيما المادة 09 منه وكذا المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية (قديم)، ذالك من حيث أن ولاية النظر في الطعون المتعلقة بالقرارات المركزية (القرار الوزاري المشترك في قضية الحال) من المفروض أنها تعود إبتداء وإنتهاء لمجلس الدولة، ومن ثم كان يتعين على الغرفة الإدارية بمجلس قضاء أدرار التصريح بعدم إختصاصها في هذه القضية.

4- انظر الملحق رقم **5** (**نسخة عن قرار الغرفة الإدارية**).

الموضوع إرجاء الفصل في القضية إلى غاية إيداع التحقيق المنتظر والمطلوب من رئيس الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار بقرار مجلس الدولة المؤرخ في 2003/04/15.[1]

إلا أنه وبالرغم من مرور قرابة العشر (10) سنوات من تاريخ القرار المذكور أعلاه، إلا أن التحقيق المطلوب من رئيس الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار لم يتم إعداده بعد، وهو ما رهن الفصل في هذه القضية من قبل مجلس الدولة إلى يومنا هذا، وعند إستفسارنا لدى مصالح مجلس قضاء أدرار عن سبب ذالك، لم نجد أي جواب بالرغم من إلحاحنا، سوى أننا نعتقد أن سبب عدم إجراء التحقيق المطلوب يعود إلى أن الشخص الذي طلب منه ذالك بإعتباره رئيسا للغرفة الإدارية بمجلس قضاء أدرار، يعد من القضاة المستشارين الذين فصلوا في هذه القضية عندما طُرحت على هذه الغرفة إبتدائيا، بل أن نفس الشخص تم تعيينه رئيسا للمحكمة الإدارية بعد إلغاء الغرفة الإدارية، وهو الأمر الذي أبقى الوضع على حاله، على الأقل إلى غاية كتابة هذه الأسطر.

1- انظر الملحق رقم **6** (**نسخة عن قرار مجلس الدولة**).

خاتمة

خـــــاتمة

تعرضنا في هذه الدراسة المتواضعة لموضوع الأملاك الشاغرة في القانون الجزائـــري، ووقفنا من خلالها على مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المرصودة من قبـــل المشـــرع الجزائري لمعالجة هذا الموضوع والتي كان الهدف من وراءها:

إبتداءاً وضع الإطار المحدد لمفهوم هذه الأملاك، تماشـــيا والظـــروف الإجتماعيـــة والإقتصادية والسياسية التي حتمت وضع تلك الأحكام والنصوص، مما نـــتج عنـــه عـــدم الإستقرار على تحديد مفهوم واضح للأملاك الشاغرة وذالك في ظل التبـــاين بـــين تلـــك الأحكام والنصوص حسب فترة سريان كل منها.

وإنتهاءاً حرص المشرع الجزائري وفقا لمقتضيات تلك الأحكام والنصـــوص، علـــى ضمان أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة، إلى الدولة وذالك سعيا منه لتوفير الحماية اللازمة لهـــا وكذا ضبط الجهة التي تسهر على إدارتها وتنظيمها، ناهيك عن تكريس الدولة لممارســـتها الحق في السيادة على هذه الأموال .

كما تمت الإشارة سابقا إلى أن موضوع الأملاك الشاغرة، تميز بكثـــرة النصـــوص المنظمة لأحكامه -لاسيما غداة الإستقلال- إلا أن تلك النصوص والأحكـــام لم تعـــرف إنسجاما وتواصلا، نتيجة تدخل المشرع في كل مرة لإعادة النظر في نصوص أثبت الواقـــع عدم فعـــاليتها، ولعل ذالك كان السبب في عدم الإستقرار على تحديـــد مفهـــوم واضـــح للأملاك الشـــاغرة عبر مرحلتين متميزتين مرت بها معالجة هذا الموضوع، تتمثـــل الأولى في النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في مرحلة ما قبل صدور الأمـــر 58/75 المتضـــمن القانون المدني، أما الثانية فتمثل النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في مرحلة مـــا بعـــد صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

وكان من نتائج ما تم ذكره أعلاه، أن تلك النصوص لم تتوصل إلى تحديد مفهـــوم واضح للأملاك الشاغرة، في ظل التباين بين أحكامها حسب فترة سريان كل منها، خاصة إذا ما قورنت مع الأحكام الموضوعة من قبل المشرع الفرنسي (المادتين 539 و713 ق م ف)

والتي قررت الإرادة التشريعية حينها مواصلة العمل بها بعد الإستقلال، أو حتى مع تلك التي أصدرها المشرع الجزائري بعد سنة 1975 (المادة 773 ق م ج) والتي تكاد تتطابق مـــع الأحكام المقررة من قبل المشرع الفرنسي، والأمر نفسه ينطبق على ما تضمنته تلك النصوص بخصوص الضوابط المقررة لتحديد مفهوم الأملاك الشاغرة.

كما تطرقنا إلى الشروط التي بتوافرها يمكن اعتبار الملك شاغرا، سواء في مرحلـــة النصوص الصادرة قبل سنة 1975 أو بعد صدور القانون المدني وقانون الأملاك الوطنيـــة، وكذا الآثار المترتبة على اعتبار الملك شاغرا، كل ذالك وفقا لتسلسل زمني محكم بتعاقـــب النصوص المنظمة لهذا الموضوع.

وأهم ملاحظة توصلنا إليها في المرحلة التي سبقت صدور القانون المـــدني وقـــانون الأملاك الوطنية هي أن المشرع اكتفى بإصدار الأمـــر 102/66 المـــؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة دون أن يتبع هذا الأمر بمرسوم يحدد الإجـــراءات الواجبة الإتباع لإدماج المال في ملكية الدولة، كما أنه لم يحدد أين يتم الإدماج في الملكيـــة العامة أم الخاصة، مما جعلنا نخلص إلى أن الإدماج كان بقوة القانون ودون إتباع إجـــراءات معينة.

ولقد عمل هذا الأمر على إدراج وضمّ جميع الأملاك الشاغرة إلى أمـــلاك الدولـــة فأضحت تحت تصرفها ولكن بالشروط التي أقرها القانون.

ثم أصدر المشرع المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 الذي ألغى النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحدد في المرسوم 88/63 وبقي الأمر بعد إلغاء المرسوم المنظم للأملاك الشاغرة بدون تنظيم، وبدون أي متابعة. وهو الأمر الذي إنعكس سلبا على الممارسة العمليـــة، الـــتي لم تراعـــى فيهـــا الإجراءات الخاصة بالتصريح بالشغور من قبل الجهات المختصة، فكان من نتائجها تسجيل إنتكاسة كبيرة فيما يتعلق بمسألة كسب القضايا المرتبطة بهذه الأمـــلاك، جـــراء الإهمـــال واللامبالاة من قبل هذه الجهات، وهو ما شجع بعض الأطراف الأجنبية المتمثلة في الأقـــدام السوداء على إستغلال هذا الوضع وما ترتب عنه من فراغات قانونية، للمطالبة أمام الجهات

القضائية بإسترجاع أملاكهم التي كانت محلاً للتصريح بالشغور، أو المطالبة بالتعويض عنها، -وكانت الأمور تسير نحو تحقيهم لمبتغاهم- لولا تدارك المشرع الجزائري لهذا الوضع مـــن خلال نص المادة 42 من الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضـــمن قـــانون الماليـــة التكميلي لسنة 2010، أين رتب بطلان كل التصرفات التي يقوم بها الملاك الأصليين داخـــل البلد أو خارجه على الأملاك العقارية التي آلت ملكيتها لفائدة الدولة تبعا لتدابير تـــأميم أو تحويل للدولة أو تخلي الملاك عنها.

أمّا قانون الأملاك الوطنية فقد حاول المشرع من خلاله تفادي النقص الـــذي ميـــز القانون المدني وذلك من خلال نصه على الإجراءات الواجبة الإتباع لإدمـــاج الأمـــلاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة خاصة وهذا ما يستشف من خلال دراسة القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحـــدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة بالدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، هذا الأخـــير الذي تم إلغاءه بالمرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بالرغم مـــن أن معالجـــة المرســـوم التنفيذي الأخير لموضوع الأملاك الشاغرة، لم تختلف عن سابقه، هذا إذا ما إستثنينا تميّـــزه بتفصيل أكثر لآليات التحقيق والبحث المتعلقة بالأملاك الشاغرة بدون مالك، والتي تنتـــهي بتطبيق نظام الحراسة القضائية، بمجرد إجراء بسيط يتمثل في طلب أمر على ذيل عريضة من قبل مدير أملاك الدولة بإسم وزير المالية إلى الجهة القضائية المختصة. وهذا على خلاف ما كان معروفا في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 454/91 (الملغى)، أين كان يتطلـــب الأمـــر إستعمال طريق الدعوى للحصول على حكم بتقرير نظام الحراسة القضائية.

لكن ما يلاحظ على هذه النصوص ولاسيما المرسوم التنفيـــذي الأخـــير 427/12 السالف الذكر، أنها لم تستجب للتطلعات المرجوة، و لم ترقى إلى المستوى المطلوب، خاصة من حيث أنها لم تحسم مشكلة رافع الدعوى بل أشارت فقط إلى مصطلح (الدولة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا) كما لم تحدد هذه النصوص الجهة القضائية المختصة لحل النزاع أو الجهة التي ترفع أمامها دعوى الشغور، هل يعود الاختصاص للقضاء العادي أم القضـــاء

الإداري ، بل اكتفى بالقول (أمام الهيئات القضائية المختصة) وبذلك ترك باب الاخـــتلاف والاجتهاد مفتوحا أمام فقهاء القانون، حيث ذهب البعض إلى أحقية القاضي العادي بولاية النظر في مثل هذه الدعاوى باعتباره الحامي الطبيعي للملكية الخاصة في مواجهـــة الدولـــة بمفهومها الواسع، (وهو الرأي المرجح عندنا) لأن المشرع شبه الإجراءات المتخذة بشأن هذه الدعاوى بتلك المتخذة بشأن الدعاوى العقارية، بل إن المادة 53 مـــن ق أ و أشـــارت إلى "القاضي المختص في الدعاوى المدنية". بينما ذهب البعض الآخر إلى أن القاضي الإداري هو المختص نوعيا للنظر في هذه الدعاوى بما أن الدولة طرفا في النزاع تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأنه لا يوجد ما يمنع من تفعيل المعيار العضوي هنـــا ولا مجال لتطبيق أي استثناء عن القاعدة العامة، فالدولة هنا طرف أصيل في الـــدعوى ولا يوجد نص خاص يستثني تطبيق هذا المعيار في مثل هذا النوع من الدعاوى.

ونفس الأمر أثير بالنسبة للمسألة المتعلقة بالتمثيل القانوني للدولة في الدعاوى المرتبطة بالأملاك الشاغرة، فهل يكون من قبل الوالي؟ أم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا؟ علما أن كل فريق قدم أسانيده وعلل وجهة نظره، في ظل غموض النصوص وسكوتها.

والراجح حسب رأينا هو أن كل من الوالي ومدير أملاك الدولة، بإمكانهما تمثيـــل الدولة في مثل هذا النوع من القضايا، وحجتنا في هذا القول تستند على الأســـاس القانوني المتمثل في إعتبار الأول ممثلاً للدولة على المستوى المحلي، أما الثاني فيستمد صلاحيات تمثيل الدولة بتفويضه من قبل وزير المالية. كما أن ترجيحنا هذا يعتضد بواقع الممارسات العملية للجهات القضائية، هذه الأخيرة التي تولت الفصل في مختلف القضايا المطروحة عليها ســـواء من قبل الولاة أو مديري أملاك الدولة.

لكن تبقى المشكلة الأكبر هي مشكلة أحادية الدعوى، أي ضد من ترفع الدعوى فلا وجود لدعوى دون مدعى عليه، ومن شروط رفع الدعوى هي أن ترفع من ذي صفة ضد ذي صفة، ودعوى الشغور دعوى لها خصوصية مفادها أن المدعي سواء كان الوالي أو مدير أملاك الدولة بالولاية معروف، أما المدعى عليه في الدعوى فهو مجهول –بل إن ذالك في حد ذاته يعتبر أساسا لرفع الدعوى- لأنه لو وجد شخص مالك أو وارث فـــلا يمكـــن إثـــارة

الدعوى، فخلو المال من أي مالك، هو أساس دعوى الشغور وشرط من الشروط الواجب توافرها لاعتبار الملك شاغر.

وأمام هذا الموقف، وبالرغم من أن المرسوم التنفيذي الأخير 427/12 السابق الذكر، حاول التخفيف من حدة هذه المشكلة حين نصت مادته 181 فقرة 1 على تطبيـــق نظـــام الحراسة القضائية على الأملاك الشاغرة بناء على "طلب أمر على ذيل عريضة" الموجه مـــن قبل مدير أملاك الدولة بإسم وزير المالية إلى الجهة القضائية المختصة، إلا أن الأمر بقي على حاله بالنسبة للحكم بإعلان الشغور والذي إشترطت نفس المادة أن يكـــون "بعـــد رفـــع دعوى" دون أن تبين هذه المادة ضد من ترفع هذه الدعوى، أو بالأحرى من يحمل صـــفة المدعى عليه فيها، وهو الواقع الذي فرض على موظفو أملاك الدولة المبادرة بإيجاد حلـــول لهذه المشكلة، فرفعت الدعوى تارة ضد وكيل الجمهورية باعتباره ممثل الحق العام وتارة ضد مجهول لكن مع الأسف بآءت كل المحاولات بالفشل.

وعليه وكنتيجة لكل ما سبق بيانه، نرى أنه أصبح من الضروري تدخل المشرع من أجل وضع منظومة قانونية كاملة ومتكاملة قادرة على تحقيق المعالجـــة الشـــاملة لموضـــوع الأملاك الشاغرة وتساهم في سدِّ كل الثغرات والإختلالات المسجّلة، وتكون مبنية في نظرنا أساساً على:

- ضرورة تعديل قانون الأملاك الوطنية بشكل يسمح بإعادة طرح موضوع الأمـــلاك الشاغرة بصورة أكثر دقة، يتم من خلالها معالجة مختلـــف التســـاؤلات المطروحـــة سابقا.سواء ما تعلق منها بتوضيح إجراءات إدراج هذه الأملاك ضـــمن الأمـــلاك الوطنية الخاصة للدولة، أو ما تعلق بتحديد الشخص و/أو الهيئة المؤهلة لرفع الدعاوى المرتبطة بها و/أو بالجهة القضائية المختصة للفصل فيها.
- السعي لإيجاد آليات ووسائل أخرى لإدماج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولـــة الخاصة، كأن يتم الإدماج بقرار ولائي مباشرة بعد القيام بالتحري والبحث وإثبات ذلك عن طريق محاضر أو تقارير، وبهذا نكون قد تجنبنا رفع دعاوى قضائية يُجهـــل

المدعى عليه فيها، بل واختُلِف بشـــأن الشخص المؤهل لرفعهـــا كمـــا اختُلِـــف بخصوص الجهة القضـــائية المختصة للفصل فيها.

- الحرص على التوفيق بين مختلف الأحكام المنظمة لموضوع الأملاك الشـــاغرة والـــتي تضُمّها عديد النصوص التشريعية والتنظيمية (الأمر 102/66، القانون المدني، قانون الأملاك الوطنية، قانون الأسرة...) بما يضمن إنسجام وعدم تناقض تلك الأحكـــام بالشكل الذي يجعل تجسيدها صحيحاً على أرض الـــواقع، ومن ثمّ المساهمة بقســـط كبير في كسب القضايا المتعلقة بها في حال تأسيسها.
- ضرورة إجراء دورات تكوينية حول موضوع الأملاك الشـــاغرة موجهـــة لفائـــدة القائمين على إدارة وتسيير وحماية هذه الأملاك، من موظفين وقضاة، بهدف شـــرح أحكام هذا الموضوع وتوضيح إجراءاته، مما سينعكس إيجاباً على ممارستهم لمهـــامهم على الوجه المطلوب، وبالمقابل غلق الأبواب وسدّ الثّغرات أمام أي تلاعـــب بهـــذه الأملاك.
- إستحداث هيئة أو مؤسسة عمومية مستقلة توكل إليها مهمة إدارة وتسيير الأملاك الشاغرة -على غرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية- وإختيار جهـــاز بشـــري مؤهل لتولي تلك المهمة بما يسمح بالدفاع والحفاظ على مقدرات الأمة الجزائريـــة المتمثلة في الأملاك الشاغرة، التي تُعدّ أحد أهم عناصر الأملاك الوطنية الخاصة.

وفي الأخير نرى بأنه من شأن إتخـــاذ ما تمت الإشـــارة إليه من تدابير وخطوات، أن يساهم في إستقرار هذا القطـــاع المهم وأدائه للدور المنوط به، كمصدر لإثراء رصيد الدولة بمنقولات وعقارات تحت مسمى "الأملاك الشاغرة"، هذه الأخيرة التي تُعدّ مـــن أهم عناصر الأملاك الوطنية، التي يتعين المحافظة عليها وحمايتها، بوصفها أحد الركـــائز التي تقوم عليها الدول في تنمية إقتصادياتها وتأسيس قرارتها الســـيادية.

والله ولـــيُّ التوفيق

الملاحق

فهرس المـــلاحق

الملحق رقم 1 (محضر حيازة ملكية قطعة أرض ملك شاغر و بدون مالك).	I
الملحق رقم 2 (نموذج تقرير تقييمي لقطعة الأرض المدمجة في الإحتياطات العقارية لبلدية أولف)	II
الملحق رقم 3 (نسخة عن القرار الوزاري المشترك).	III
الملحق رقم 4 (نسخة عن وثيقة إجراء الشهر).	IV
الملحق رقم 5 (نسخة عن قرار الغرفة الإدارية).	V
الملحق رقم 6 (نسخة عن قرار مجلس الدولة).	VI

ملحق رقم: I

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــــة أدرار

دائـــرة :.....

محضر حيازة ملكية قطعة أرض ملك شاغر و بدون مالك

في عام ألفين و..... و في اليوم ..... من شهر ..... نحن الممضي أسفله السادة:

رئيس دائرة : ..... المتصرف بإسم والـــي ولاية أدرار . والسيد :.....

مدير أملاك الدولة . و السيد : ..... رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن القانون البلدي.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن القانون الولائي.
- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل لا سيما المادة 773.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية .

قمنا بمعاينة العقار المبين أدناه وحددناه كما يلـــي :

عقـــار واقع ببلدية: ..... بالمكان المسمى: ..... مساحته:..... م2.

وحدوده كما يـــلي :

- من الشمال : .....
- من الجنوب : .....
- من الغرب : .....
- من الشرق : .....

مثلما هي مدرجة و محددة في مخطط خاص يبقى مرفقًا بأصل هذا المحضر و قد ثبت بأن العقَّار المذكور محل هذه المعاينة ملك شاغر و بدون مالك طبقًا لأحكام المادة 773 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه.

بناءًا على ما سبق ذكره قمنا مباشرة بحيازة ملكية العقَّار المذكورلإدراجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

إمضاء رئيس الدائـــرة إمضاء مدير أملاك الدولة إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم: II

نموذج تقرير تقييمي لقطعة الأرض المدمجة في الإحتياطات العقارية لبلدية آولف.

تـــــقـــــريـــر تقـــيـــــــيمي

الهيئة المستشيرة : طبقًا لرسالتي مدير أملاك الدولة تحت رقم 250 بتاريخ 13 مارس 1985 ورئيـــس بلديـــة آولف بتاريخ 1971/12/25 .

هدف العملية: تحديد القيمـــة التجارية لقطعة أرض لإدماجها في الإحتياطات العقارية لبلدية آولف.

طبيعة العقـــار: أرض بيضاء.

الحالة القانونية للعقار: **ملك شاغر و بدون مـــالك** تمت حيـــازته من طـــرف الـــدولة حسب الإستلاء المـــؤرخ في 1971/12/21.

موقع العقار: بلديـــة آولف دائرة آولف ولايـــة أدرار المكان المسمى زاوية حينـــون.

مميزات العقار: القطعة على شكل مستطيل التربة جد حسنة غير صالحة للزراعة مؤهلة للبناءات المختلفة مساحتها الإجمالية تقدر ب 06 هـ ، 89 آر ، 30 سنتيآر.

الحدود: شمالاً: مساكن❁جنوبًا: مساكن للتجزئة ❁ شرقًا: مساكن❁ غربًا: أرض بيضاء وكثبان رملية.

تعيين القيمة التجارية: تبعًا لأحكام المرسوم 82-332 المـــؤرخ في 1982/11/06 الذي يحدد كيفيات حساب أسعار وشراء و تنازل البلديات عن الأراضي الداخلة في الإحتياطات العقارية.

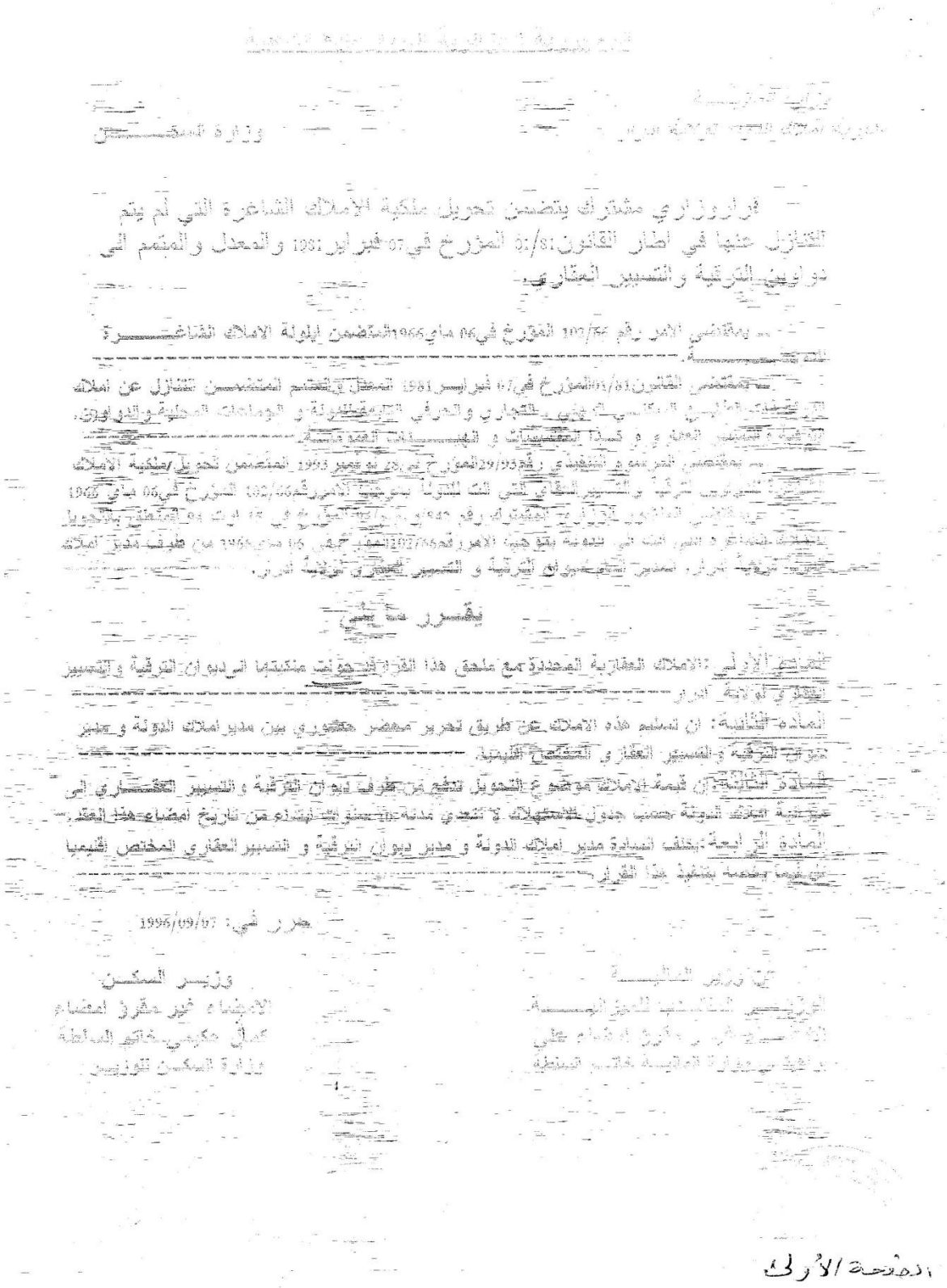
- طبقًا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/03/01 الذي يوضح كيفية تطبيق المادة الثانية من المرسوم السالف الذكر.
- بنـــاءً على التقرير المعد من طرف مديرية أمـــــلاك الدولة لـــولاية أدرار و الذي يحمل رقم 323 بتاريخ 1988/03/22 و إستنادًا لطلب بلدية آولف المؤرخ في 1971/12/25 فعليه يتم التنازل بالدينار الرمزي من طرفنا لفـــائدة البلدية و تطبيقًا لأحكام القـــرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1979/06/23 الذي يحدد قائمة البلديات المستفيدة من الدينار الرمزي.

نظرًا لوجود هذا العقار في وسط المدينة بالمنطقة الفرعية الثانية فإن السعر الوحدوي المحدد من طرفنا يقدر ب 7,00 دج للمتر المربع الواحد.

تحديد القيمة التجارية للعقار: 69830 × 7,00 دج = 488.810,00 دج . **بالأحرف**: أربعمائة و ثمانية وثمانون ألف و ثمانمائة و عشرة دينار جزائري.

إمضاء العون المقيِّم **إمضاء رئيس مكتب الخبرات** **إمضاء مدير أملاك الدولة**

ملحق رقم: III



قرار وزاري مشترك يتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة التي لم يتم التنازل عنها في إطار القانون 81/51 المؤرخ في 07 فيفري 1981 والمعدل والمتمم إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

بمقتضى الأمر رقم 107/66 المؤرخ في 16 ماي 1966 المتضمن إيلولة الأملاك الشاغرة

بمقتضى القانون 81/01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتعلق بالتصرف العقاري

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93/29 المؤرخ في 19 جويلية 1993 المتضمن تحويل ملكية الأملاك

بمقتضى القرار المؤرخ في 05 ماي 1994

بمقتضى القرار المؤرخ في 18 أوت 1994

يقـــرر مـــا يلي

المادة الأولى: الأملاك العقارية المحددة مع ملحق هذا القرار تحولت ملكيتها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

المادة الثانية: أن تسلم هذه الأملاك عن طريق تحرير محضر حضوري بين مدير أملاك الدولة و مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري المختص إقليميا.

المادة الثالثة: أن تسلم الأملاك موضوع التحويل لتتمم من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى جهة الدولة حسب جدول التحويلات لا تتعدى مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا القرار.

المادة الرابعة: يكلف السادة مدير أملاك الدولة و مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري المختص إقليميا بتنفيذ هذا القرار.

حرر في: 17/09/1995

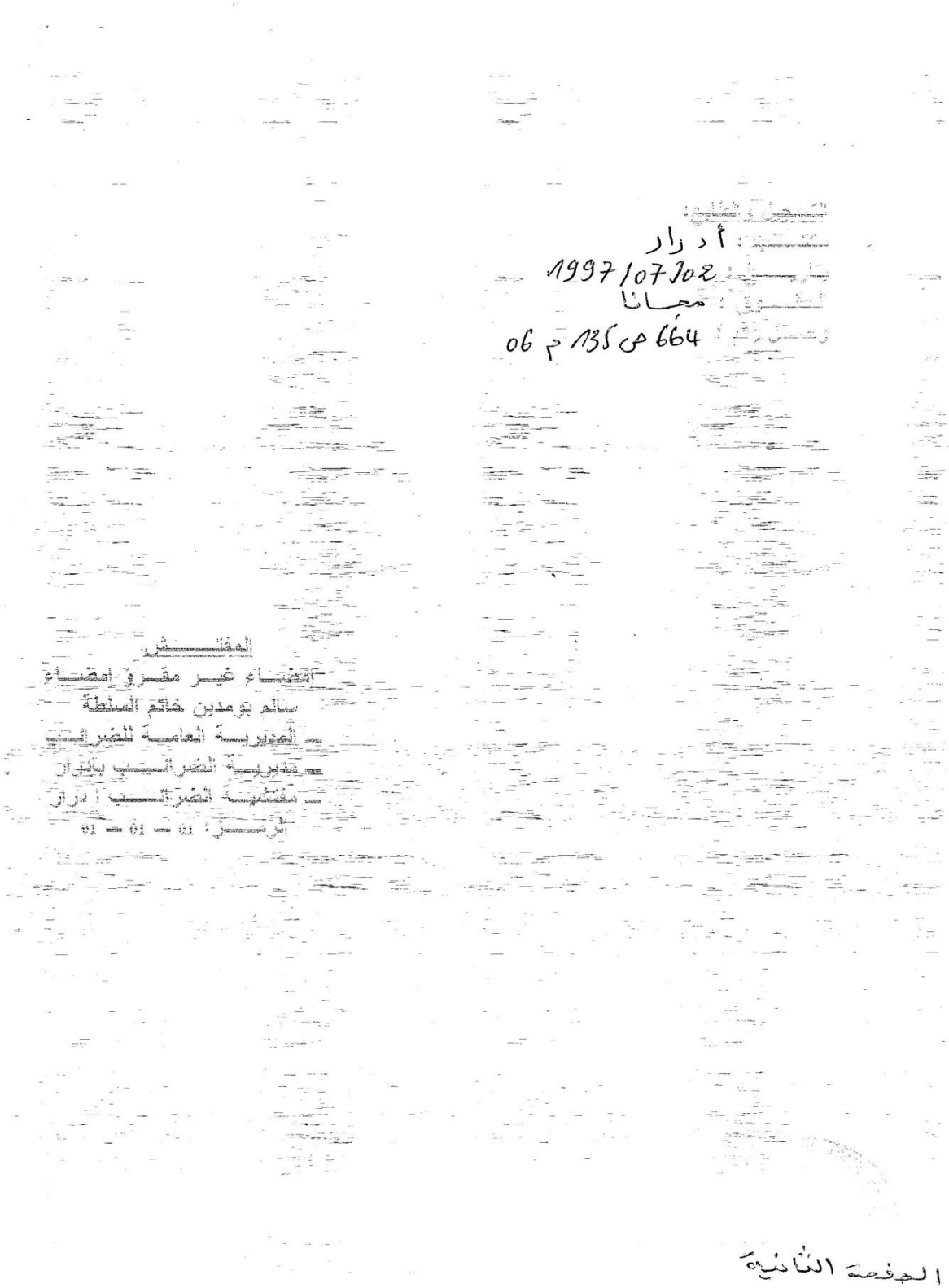
وزير المكلف

الإمضاء غير مقروء لعضاء

عمال حكومي خاتم الساطة

وزارة السكن تونس

الصفحة الأولى


أدرار
1997/07/02
مجانا
664 ص 135 م 06

المفلـــــس
امتناع غير مقرر لقضاء
سلم بموجب حكم السلطة
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب بأدرار
المفتشية الضرائب أدرار

الوفصة الثانية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

وزارة المـــــــــــــــالية
المديرية العامة للاملاك الدولة
مديرية املاك الدولة بـــادرار

نسخة طبق الاصل

قـــــــائمة الجرد للاملاك المحولة لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري
تنفيذ للمرسوم 93 -290 المؤرخ في 28 /11/ 1993 (دائرة ادرار).

الرقم	تعيين العقـــــــار	طبيعة العقار	المساحة بـ م²		ثمن النتازل	التخفيض المطبق	ثمن النتازل بعد التخفيض	الحـــــــدود			
			المبنية	غير مبنية				الشمال	الجنوب	الشرق	الغرب
01	محل الحرفيين قرب الضرائب	محل حرفي	08	05	6.727,00	1.618,75	5.043,25	مسكن احد الخواص	محل تجاري لأحد الخواص	مسكن احد الخواص	طريق
02	مقر حيل الوحدة محل المديرية	محل مهني	24	04	16.334,00	4.083,50	12.250,50	صيدلية الجمال	طريق	مقر الإدارة	مركز الإيواء للشرطة
03	صيدلية الجمال شارع برج باجي مختار	محل تجاري	86	2.884	817.887,00	204.471,75	613.416,25	طريق	مقر الإقامة وحيل الوحدة	مقر برج باجي مختار	قاعة المكالمة و عقار شاغر
04	مقر الاتحاد العام للعمال الجزائريين شارع بلعربي العقيد	محل إداري	118	63	104.879,00	26.219,75	78.659,25	مسكن احد الخواص	مسكن أحد الخواص	شارع بلعربي العقيد	مسجد محمد بن عبد الكريم الخطابي
05	مطبعة الصحفيين وسط المدينة	محل إداري	143	67	132.292,00	33.073,25	99.218,75	طريق	مسكن	مؤسسة البرق	مسكن

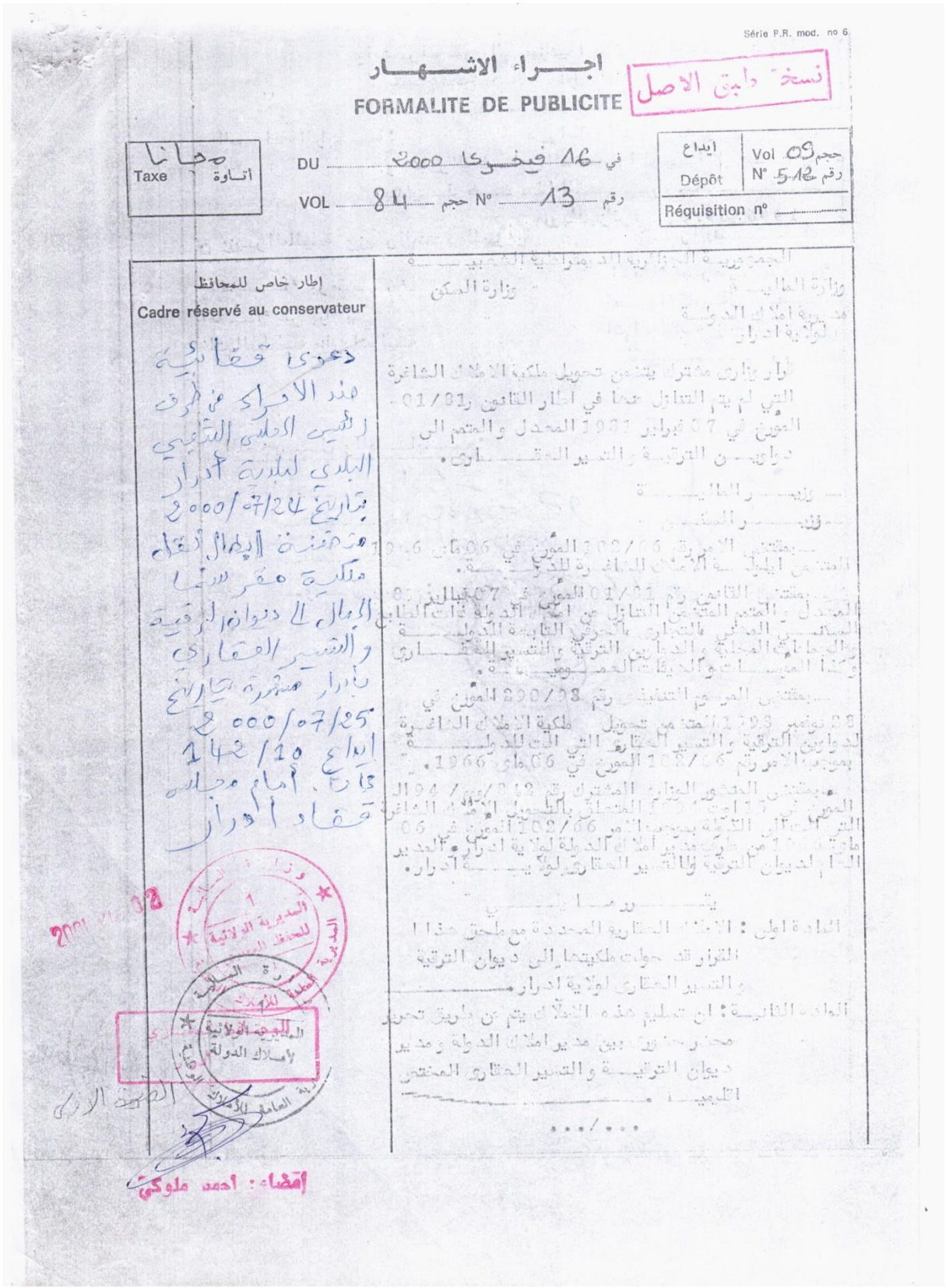
2001 مارس 02

المحافظ المساعد

إمضاء : أحمد ملوكي

وزارة المالية
المديرية الولائية للمحافظ العقاري
المديرية العامة للأملاك الوطنية

ملحق رقم: IV



Série P.R. mod. no 6

اجـــراء الاشـــهـــار

FORMALITE DE PUBLICITE

نسخة طبق الاصل

Taxe أتاوة صحانا

DU في 16 فيفري 2000

VOL 84 حجم N° 13 رقم

Dépôt إيداع Vol 09 حجم N° 512 رقم

Réquisition n° .....

إطار خاص للمحافظ

Cadre réservé au conservateur

دعوى قضائية
مذ الاطراف من طرف
رئيس المجلس الشعبي
البلدي لبلدية أدرار
بتاريخ 2000/07/24
مضمونة إيداع دعوى
ملكية مقر سنيا
الموال لا ديوان الترقية
والتسيير العقاري
بأدرار مشهرة بتاريخ
2000/07/25
142/10
إيداع أمام مجلس
قضاء أدرار

وزارة المالية
المديرية الولائية للحفظ العقاري
المديرية العامة للأملاك الوطنية
المديرية الولائية لأملاك الدولة

إمضاء : أحمد ملوكي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية وزارة السكن

مديرية أملاك الدولة
لولاية أدرار

قرار وزاري مشترك يتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة
التي لم يتم التداول عنها في الأمر الثامن رقم 01/01
المؤرخ في 07 فبراير 1991 المعدل والمتمم الى
ديوان الترقية والتسيير العقاري.

إن وزير المالية

وزير السكن

- بمقتضى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن إنشاء الأملاك الشاغرة للدولة.

- بمقتضى الأمر الثامن رقم 01/01 المؤرخ في 07 فبراير 1991 المعدل والمتمم المتضمن التداول عن الأملاك الشاغرة التابعة للملكية العقارية الخاصة للدولة والجماعات المحلية والديوان الترقية والتسيير العقاري وكذا المؤسسات والهيئات العمومية.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 290/98 المؤرخ في 28 سبتمبر 1998 المتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة لديوان الترقية والتسيير العقاري التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966.

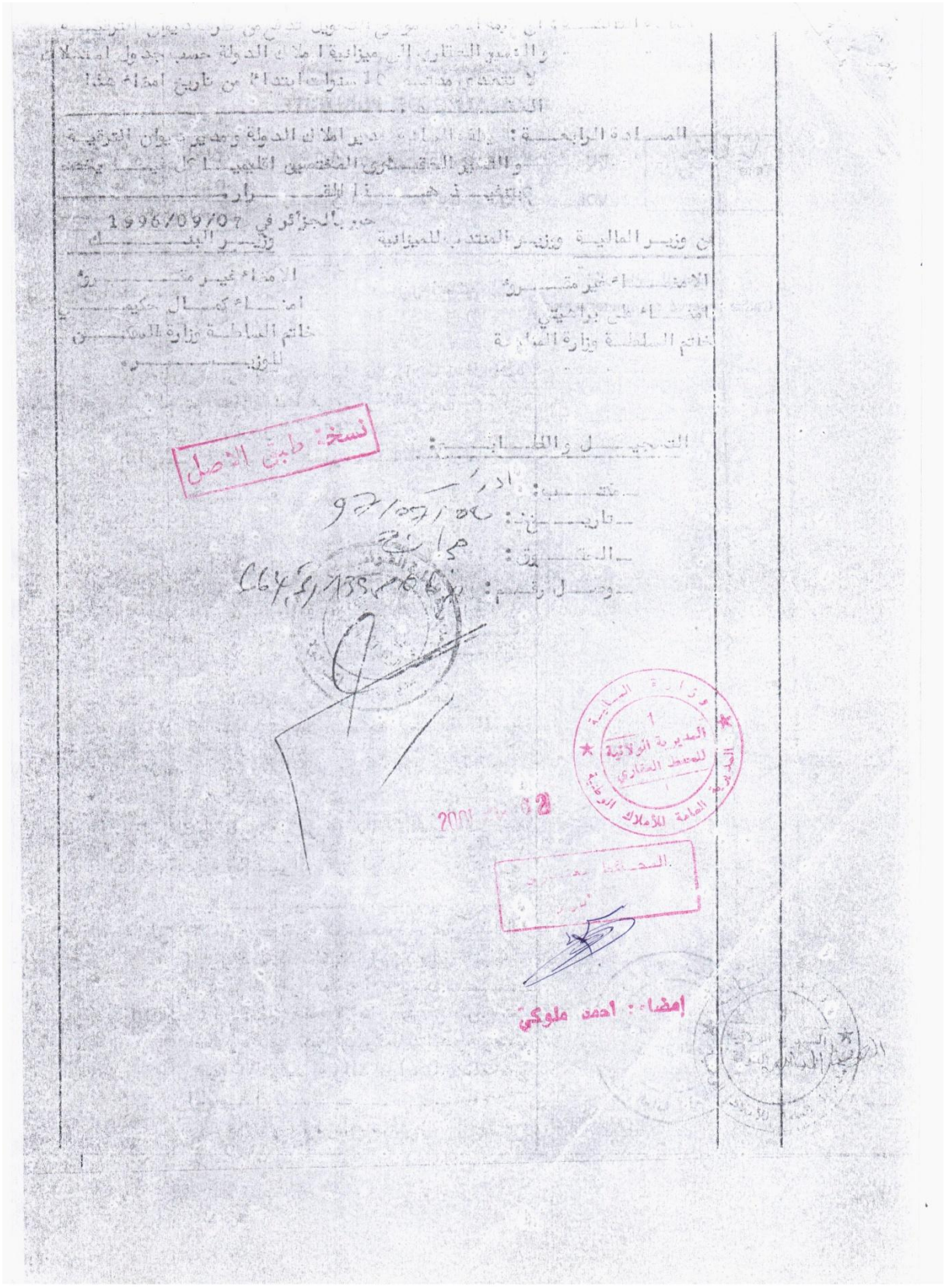
- بمقتضى المرسوم الوزاري المشترك رقم 94/ المؤرخ في ... المتعلق بالتحويل الأملاك الشاغرة التي آلت للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 من مدير أملاك الدولة لولاية أدرار المدير الجهوي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

يقـــــرران مـــا يـــلـــي

المادة الأولى : الأملاك العقارية المحددة في الملحق هذا القرار قد حولت ملكيتها الى ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

المادة الثانية : ان تسليم هذه الأملاك يتم عن طريق تحرير محاضر مزدوجة بين مدير أملاك الدولة ومدير ديوان الترقية والتسيير العقاري المختص اقليميا.

.../...


نسخة طبق الأصل
إمضاء: احمد ملوكي

ملحق رقم: V

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

وزارة العدل

مجلس قضاء أدرار

الغرفة الادارية

قرار في : 01/02/11

ملف رقم: 2000/42

فهرس رقم: 01/07

المدعي

رئيس بلدية ادرار

المدعى عليه

مديرية املاك الولة بادرار

مدير ديوان التسيير العقاري

والي ولاية ادرار.

السيد المقرر

غلي بو عبد الله .

سنة الفين وواحد وفي الحادي عشر من شهر فبراير في تمام الساعة الحادية عشر وخمسين دقيقة صباحا .

تحت رئاسة السيد / بوكابوس عمر رئيس المجلس رئيسا .

وعضوية السادة/ غلي بو عبد الله و عزى عبد القادر مستشارين بالمجلس

وبمساعدة الاستاذ / نقيلو احمد كاتب ضبط رئيسي بالمجلس.

وبمحضر السيد / سلطاني شحمه ممثل النيابة العامة.

أصدر المجلس القضائي بأدرار الاتي في القضية المشور تقديمه بين

- رئيس بلدية ادرار.

المدعي المباشر الخصام به واسطة الاستاذ قلوم محمد محامي معتمد لدى المجلس

و الذي حضر الجلسة.

من جهة/

وبين / - مديرية املاك الدولة بواسطة الاستاذ بوزورة سليمان محامي معتمد

لدى المجلس و الذي حضر الجلسة

المدعى عليه المباشر الخصام به

- مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري بتعدراست وحدة ادرار.

- والي ولاية ادرار.

من جهة أخرى /

بعد الاستماع الى السيد غلي بو عبد الله المستشار المقرر

في تلاوة تقريره الكتابي .

بعد الاستماع الى ملاحظات الاطراف

بعد الاستماع الى ملاحظات النيابة العامة

بعد الاطلاع على أوراق القضية والمستندات المقدمة والمذكرات والطلبات وملف

القضية التي أتبعها السيد المستشار المقرر ، وضع المجلس للقضية في

الداخلية يوم: 2001/02/11.

. . . / . . . ـــص رقم 02 ـــ

الاستاذ قلوم محمد محامي لدى المجلس نيابة عن بلدية ادرار قدم دعوى ضد املاك الدولة و ديوان التسيير العقاري و الترقية بادرار و اودع عريضة افتتاحية مؤرخة في 2000/7/26 يعرض فيها ان البلدية تحوز منذ 63 عقارا اقيمت فيه سينما الجمال و تم جرده من قبل املاك الدولة في اوت 86 و سجلت البلدية صفقة ترميمه على نفقتها في 31/6/30 و شكلت لجنة لتسوية وضعية املاك البلدية و اقيمت بحضور مدير املاك الدولة و مدير الحفظ العقاري في 95/9/13 و سويت وضعية البعض من العقارات و اجلت تسوية البعض الاخر و تفاجات البلدية ان املاك الدولة تنوي نقل هذا العقار الى ديوان الترقية و التسيير العقاري و بناءا على مراسلة الوالي اجتمعت لجنة التسوية ثانية ووافقت بالاجماع على ادماج سينما الجمال ضمن املاك البلدية و بناءا على محضرها اصدر الوالي قرارا في 99/7/6 تحت رقم 414 يتضمن ادماج سينما الجمال ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية ادرار و بلغ الى مدير املاك الدولة من اشهاره و تنفيذه و خلافا لذلك حول مدير املاك الدولة العقار الى ملكية ديوان الترقية و التسيير العقاري و ان مدير املاك الدولة في هذا التحويل اعتمد على المرسوم التنفيذي رقم 93/290 المؤرخ في 93/11/28 و هذا المرسوم يخص تحويل الاملاك الشاغرة المملوكة للدولة الى مصالح الترقية و التسيير العقاري لا يخص التحويل لاموال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية و ان سينما جمال لا تدخل ضمن المحلات ذات الاستعمال السكني و المهني او التجاري او الحرفي بل هي مرفق عام و لا يمكن التنازل عنها ضمن قانون التنازل 81/01 و ان التحويل يتم على الاملاك الشاغرة و يلتمس الامر بادخال والي ولاية ادرار او من يمثله قانونا في النزاع و القضاء بابطال نقل ملكية مقر سينما الجمال الى ديوان الترقية و التسيير العقاري و تثبيت ملكية البلدية للعقار المتنازع عليه على ضوء القرار الاداري 414 و على ضوء قرار اللجنة المشتركة و في 2000/8/27 تم تحرير محضر بعدم المصالحة و الذي حضره ممثل البلدية و ممثل املاك الدولة و في غياب ديوان الترقية و التسيير العقاري و اجابت املاك الدولة ان المحضر الذي يستند اليه المدعي للجنة لم يفصل في قضية العقار موضوع النزاع لعدم توفر البلدية على وثائق تثبت انها صاحبة البناء و ان اللجنة المختصة هي التي تكون برئاسة رئيس الدائرة و التي كلفت بدراسة وضعية العقارات المبنية قبل صدور قانون 90/25 في 90/11/3 المتضمن التوجيه العقاري و ان البلدية اجرت ترميمات على العقار و لم تقم ببناءه و العقار تم جرده من طرف املاك الدولة و ديوان الترقية طبقا للمرسوم 93/290 و ان قرار الوالي كان دون الاجراءات القانونية و يلتمس رفض الدعوى لعدم التاسيس لعدم وجود الادلة الكافية التي تثبت تحويل سينما الجمال لفائدة بلدية ادرار و اجاب ديوان الترقية انه تمالجرد بناءا على المرسوم التنفيذي 93/290.

انتهت العملية بصدور قرار وزاري مشترك في 96/9/17 بتحويل هذه الاملاك الى ديوان الترقية و التسيير العقاري و تمت العملية و تم الاستلام الرسمي و اصدرت املاك الدولة امرا بالدفع في 96/12/17 تحت رقم 5246 بمبلغ 613.415,25 دينار كثمن للعقار محل النزاع و تم التسديد بصك بنكي و باسم ديوان الترقية هو مشهور بالمحافظة العقارية و دفوع المدعي بمحاضر اجتماعات و قرارات ولا ترقى الى مستوى قرار وزاري مشترك في القوة القانونية و يلتمس رفض الدعوى لعدم التاسيس و عليه كما بتحرير التقرير و احالة الملف الى النيابة العامة طبقا للمادة 170 من ق.ا.م و التي اودعت مذكرة مكتوبة مؤرخة في 2001/1/13 تلتمس فيها الفصل في القضية طبقا للقانون و عليه وضعت القضية في المرافعة ثم ادخلت الى المداولة ليتم النطق بالقرار في 2001/02/11.

=0= و اعتمادا على هذا فان المجلس الغرفة الادارية =0=

من حيث الشكل :

حيث ان بلدية ادرار قدمت دعوى الغاء امام الغرفة الادارية طعنا في قرار التنازل الصادر عن مديرية املاك الدولة بادرار لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقاري و المتعلق بقاعة سينما الجمال و

. . . / . . .

. . . / . . . ـص رقم 03 ـ

قدمت نسخة من القرار المطعون فيه مما يجعل الدعوى مقبولة شكلا طبقا للمادة 7 و 168 من ق.إ.م.

من حيث الموضوع:

و حيث انه يتضح من ملف الدعوى ان مديرية املاك الدولة تنازلت عن قاعة سينما الجمال لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقارى استنادا الى المرسوم التنفيذى رقم 93/290 المؤرخ فى 93/11/23 .

و حيث ان بلدية ادرار تعرف بان المرسوم التنفيذى المذكور يتعلق بتحويل ملكية الاملاك الشاغرة المنقولة للدولة بموجب الامر رقم 66/102 الى ديوان الترقية و التسيير العقارى و ان هذا النقل لا يتعلق بالاملاك الموضوعة تحت تصرف الهيئات العمومية .

و حيث ان بالرجوع الى ملف الدعوى فانه يتضح ان قاعة سينما الجمال موجودة تحت حيازة بلدية ادرار و ان مديرية املاك الدولة تنازلت عنها لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقارى .

و حيث انه بالرجوع الى المرسوم التنفيذى رقم 93/290 المؤرخ فى 93/11/23 فانه فى مادته الثانية ينص على ان التحويل لفائدة ديوان الترقية لا يعنى المحلات الموضوعة تحت تصرف المصالح و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية و عليه فان قاعة سينما الجمال الموجودة تحت تصرف البلدية لا يمكن تحويل ملكيتها لديوان الترقية و التسيير العقارى مما يجعل المجلس يقضى بالغاء قرار تحويل ملكية قاعة سينما الجمال المؤرخ فى 96/9/7 الصادر عن مديرية املاك الدولة لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقارى و الكائنة بادرار و المشهر فى 2000/02/16 مع ابطال جميع الاثار المترتبة عنه .

و حيث ان من سقط فى الدعوى يتحمل المصاريف القضائية طبقا للمادة 225 من ق.إ.م .

=0= لهـــــــــذه الاسبـــــــــاب و من اجلهـــــــــا =0=

قررت الغرفة الادارية علنيا حضوريا و ابتدائيا فى 2001/02/11 /

فى الشكل / بقبول الدعـــــــــــــوى شكـــــــــــــلا .

فى الموضوع/ القضاء بالغاء قرار تحويل الملكية ـ قاعة سينما جمال ـ المؤرخ فى 1996/9/7 الصادر عن مديرية املاك الدولة لولاية ادرار لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقارى الكائن بمقره بادرار و المشهر فى 2000/02/16 مع ابطال جميع الاثار المترتبة عن هذا التصرف .

ـ المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليهمـــــــــــــــــا .

بذا صدر القرار ووقع و نطق به فى الجلسة العلنية للغرفة الادارية لمجلس قضاء ادرار و فى التاريخ المذكور اعلاه .

الرئيس المستشار المقرر امين الضبط الرئيس

نسخة طبق الاصل
ادرار في 17 جانفي 2011
كاتب ضبط الرئيس

ضريبة الدمغة 10 دج

ملحق رقم: VI

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة

بـاســـم الشعـــب الجزائـــري

قـــــــــرار

مجـلس الدولـــة
الغرفـــة الأولـــى

فصـــلا في الخصام القائم

بيـــن: ديوان الترقية والتسيير العقاري بتمنراســت وحــدة أدرار الممثل من طرف وكيله القانوني والقائمة في حقه الأســتاذة/ جــرود حكيمــة المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا الكائن مقرها بـــ:08 شارع شريف حماني الجزائر.

مــن جهـــــــة

وبيـــن: بلدية أدرار الكائن مقرها بأدرار والمأخوذة في شــخص ممثلها القانوني السيد رئيس المجلس الشعبي لبلدية أدرار والقــائم فــي حقــها الأستاذ/قلوم محمد المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا الكائن مقره بـــــ:71 ، شارع علي لابوانت – آمراد سابقا أدرار.

– بحضور: ولاية أدرار الممثلة في شخص السيد الوالي.

– مدير أملاك الدولة لولاية أدرار.

مــن جهــة أخــرى

إن مجلــس الدولــة :

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشرمن شهر سبتمبر من سنة ألفين وثلاثة.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الأتي نصه.

بمقتضى القانون العضوي رقم 98 – 01 المؤرخ فـــي 04 صفــر 1419 الموافق لـــ 30 ماي 1998 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعملــه .

بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمــن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم . .../...

ملـــف رقـــم: 008992
رقـم الفهـــرس: 720
قـراربتاريـــخ: 2003/09/16
قضيـــــة: ديوان الترقية والتسيير العقاري بتمنراست.
ضـــــد: بلدية أدرار ومن معها.
1000 دج
سكـــــن

ص رقم (02) ملف رقم(008992) ع.ف.ز

بمقتضى المواد **07 و 274 إلى 289** من قانون الإجراءات المدنية.

بعـــــد الإستماع إلى السيد باشن خالد مستشار دولة المقـــرر فـــي تلاوة تقريره المكتوب بمجلس الدولة وإلى السيدة درار دليلة مساعدة محـــافظ دولة في تقديم طلباتها المكتوبة.

الوقائع والإجراءات

بموجب عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2001/05/06 إستأنف مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار والقائم في حقه الأستاذة جـــرود حكيمـــة محامية معتمدة لدى المحكمة العليا قرارا إداريا صادرا عن مجلـــس قضـــاء أدرار بتـــاريخ 2001/02/11 تحت رقم 2001/07 الذي قضى بإلغاء قرار تحويل ملكية قاعة سينما الجمال المؤرخ في 1996/09/07 الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية أدرار لفائدة ديوان الترقية والتســـيير العقاري لولاية أدرار مع إبطال جميع الآثار عن هذا التصرف.

حيث أن المستأنف يعتبر إستئنافه هذا موافيا للشروط القانونية الشكلية إذ أنه يقول بلغت له نسخة من القرار المستأنف فيه بتاريخ 2001/04/07.

حيث أنه في الموضوع يدفع بأن القرار الإداري الملغى والمؤرخ فـــي 1996/09/07 هو قرار وزاري مشترك صادر وموقع من طرف كل من وزير الماليـــة ووزيـــر الســـكن والمشهر في 2000/02/16 بالمحافظة العقارية لأدرار.

وأنه رغم الدفع الشكلي أمام قاضي أول درجة فإن هذا الجانب لم يناقش ولم يذكر رغم أن مثل هذا القرار لم يكن لدى إختصاص مجالس القضاء وبالتابعية عـــدم إختصـــاص مجلس قضاء أدرار لأن القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزيـــة يفصـــل فيـــها مجلس الدولة طبقا للمادة 274 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 09 من القانون العضـــوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.

حيث أنه يدفع أيضا بأن الدعوى رفعت خارج كل الآجال إذ أن القرار الـــوزاري المشترك نشر في الجريدة الرسمية آخر سنة 1996 بينما الدعوى رفعت فـــي 2000/07/26 وأن الدعوى كانت من الواجب أن ترفض لفوات آجالها مما يتعين أيضا إلغـــاء القـــرار المعـــاد ورفض الدعوى شكلا لفوات الآجال.

.../...

ص رقم (03) ملف رقم(008992) ع.ف.ز

حيث أنه إحتياطيا في الموضوع يدفع بأن بلدية أدرار لم تقدم أي ســـند رســمي يثبت ملكيتها لقاعة سينما " الجمال".

وأنه إستفاد بتحويل ملكية هذه القاعة بمقتضى قرار وزاري مشترك مرفق بقائمة الأملاك المحولة له مشهرين تنفيذا للمرسوم 93 –290 المؤرخ في 1993/11/28 ودفع ثمنه ، ممـا يقول يتعين إلغاء القرار المعاد وبعد التصدي من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المديرية العامة للأملاك الوطنية في حق السيد وزيـــر الماليـــة جـــاءت بمذكرة جوابية جاء فيها :

أنها رفعت نفس القضية أمام مجلس الدولة تحت رقم 9169 وهكـــذا تطلـــب ضـــم القضيتين بما أن النزاع يتعلق بنفس الأطراف ويخص نفس الموضوع وتتمسك في الموضوع بجميع دفوعاتها وأقوالها المتضمنة بعريضته المسجلة تحت رقم 9169 المشار إليها سـابقا، وان العريضة المسجلة تحت رقم 9169 السابقة الذكر أشارت المديرية العامة للأملاك الوطنية بـــأن القرار المستأنف فيه منعدم الأساس القانوني لأن قضاة الدرجة الأولى لـــم يبينـــوا الأحكـــام القانونية التي تم الإعتماد عليها في إصدار قرارهم بل إكتفوا بذكر المرسوم 290/93 المـــؤرخ في 1993/11/28 إلا أن هذا المرسوم يتعلق بتحويل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة بموجـــب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري ولا يتعلق بالأملاك الموضوعة تحت تصرف الهيئات العمومية، وهذا التحويل يتطابق تماما مع أحكام المرســـوم 290/93 السالف الذكر وهكذا فإن القضاة وقعوا في خطأ من طرف بلدية أدرار لما إعتـــبروا بأن البلدية هي صاحبة التصرف في العقار محل النزاع مما يقول يؤدي بقرارهم للإلغاء .

حيث أن بلدية أدرار جاءت بدورها بمذكرة جوابية جاء فيها:

أن القرار الولائي رقم 414 المؤرخ في 1999/07/06 أدمج نهائيا سينما " الجمـــال " ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية ولا يمكن التصرف خلافا لما أثبته هذا القرار في غيـــاب قرار ولائي مواز له .

أن مدير أملاك الدولة حول ملكية سينما " الجمال " إلى ديوان الترقية والتســـيير العقاري على أساس تعليمة الوالي رقم 270 المؤرخة في 2000/01/23 بينما هذا غير ممكن قانونا ويستوجب إصدار قرارا إداريا معاكسا .

.../...

ص رقم (04) ملف رقم(008992) ع.ف.ز

وأن البلدية أثبتت حقها على العقار محل النزاع منذ 1963.

وأن تصرف مدير أملاك الدولة غير قانوني وهو ملغ ولا أثر له وتلتمس إدخـال والي ولاية أدرار في النزاع

وعليـــــــــه

من حيث الشكل: حيث أن الإستئناف الحالي جاء موافيا للشروط القانونية الشكلية فإنه يتعين قبوله.

من حيث الموضوع: حيث أن المستأنف يستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر في 2001/02/11 تحت رقم 2001/07 عن مجلس قضاء أدرار الذي قضى بإلغاء قـــرار تحويـل ملكية قاعة سينما " الجمال " المؤرخ في 1996/09/07 لفائدة ديوان الترقية والتسـيير العقـاري لولاية أدرار.

حيث أنه بغض النظر عن الدفوعات المثارة من طرف مديـــر ديـوان الترقيـة والتسيير العقاري لولاية أدرار فإنه يتبين كما جاء به المدير العام للأمـلاك الوطنيـة بإسـم وزير المالية أن نفس القضية تتعلق بنفس الأطراف وتخص نفس الموضوع رفعت من طرف مصالح هذا الأخير وهي مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة.

حيث أن مجلس الدولة بقراره المؤرخ في 2003/04/15 تحت رقم 9169 قضى قبـــل الفصل في الموضوع بتعيين رئيس الغرفة الإدارية لدى مجلسي قضاء أدرار قصـــد القيـام بتحقيق لتوضيح تاريخ إنجاز هذه القاعة ، والجواب هل القاعة هي ضمن الأملاك الشـــاغرة التي أدمجت بمقتضى القانون رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/05 في أملاك الدولة وفـــي أي ظروف تم إستثمارها من طرف البلدية، .

حيث أنه يتعين حينئذ ضم القضية 8992 إلى القضية 9169 عملا بالمادة 91 من قانون الإجراءات المدنية والنظر في هذه القضية على ضوء نتائج التحقيق المنتظر.

.../...

ص رقم (05) ملف رقم(008992) ع.ف.ز

لهـــــذه الأسبـــــــاب

إن مجلـــس الدولـــة ، **فصلا في قضاضيا الإســـتئناف ، علنيـــا وحضوريـــا يقضي بمايلي :**

في الشكـــــل: بقبول الإستئناف.

في الموضوع: إرجاء الفصل في هذه القضية إلى حين إيداع التحقيق المنتظر والمطلوب من رئيس الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار بقرار مجلس الدولة المؤرخ في 2003/04/15 .

– مع حفظ المصاريف القضائية .

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشـر من شهر سبتمبر من سنة ألفين وثلاثة من قبل الغرفة الأولى بمجلس الدولة المتشكلة مـــن السادة:

كروغـــلي مقـــداد الرئيـــــــــــس

باشـــــن خالـــــد مستشار دولـــة المقرر

لعـــروسي فريـــدة رئيســـــة قســـم

حـــــرزلي أم الخـــير مستشـــارة دولـــــة

ميمـــون رتيبـــــة مستشـــارة دولـــــة

بوخنفـــرة أحســـن مستشـــار دولـــــة

فنيـــــش كمـــــال مستشـــار دولـــــة

بحضور السيد موسى بوصوف مساعد محافظ دولة وبمساعدة السيد/ حفصـــة كمال أمين الضبط.

الرئيـــس مستشار دولة المقرر أميـــن الضبـــط

مجلس الدولة
كتابة ضبط الغرفة الأولى
تأشيرة تحرير

قـــائمة المـــراجع

قـــائمة المراجع

أولا: المراجع باللُّغة العربيَّة

1- المراجع العامة:

01- أحمدالسنهوري (عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية**، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة.

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

03- بن خدة (بن يوسف)، **إتفاقية إيفيان**، د م ج، بدون مكان النشر، طبعة 2002.

04- بن رقية (بن يوسف)، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون مكان نشر، الطبعة الأولى، سنة 2001.

05- بن عبيدة (عبد الحميد)، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،طبعة 2003.

06- بوزيدي (سعيد)، **أحكام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، بدون مكان نشر.

07- حمدي باشا (عمر)، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2002.

08- حمدي باشا (عمر)، **القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ،طبعة 2002.

09- حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلى)، **المنازعات العقارية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، طبعة 2003.

10- خلوفي (رشيد)، **قانون المنازعة الإدارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل)**، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1994.

11- ديب (عبد السلام)، **عقـــد الإيجـــار المدني**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.

12- محيو (أحمد)، **المنازعات الإدارية**، ترجمة فإئز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 6، سنة 2005.

13- محيو (أحمد)، **محاضرات في المؤسسات الإدارية**، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 5 سنة 2009.

14- مراحي (ريم)، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة، الجزائر، بدون سنة نشر.

15- علي الشرنباصي (رمضان)، **أحكام الميراث بين الشريعة والقانون**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة نشر.

16- عوابدي (عمار)، **عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1984.

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

18- فاضلي (إدريس)، **نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري**، د م ج، الجزائر، ط 2010.

19- فرج الصده (عبد المنعم)، **الحقوق العينية الأصلية**، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.

20- سايس (جمال)، **الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الأول، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2013.

21- سايس (جمال)، **الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الثاني، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الثانية 2013.

22- شامة (سماعين)، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة وصفية وتحليلية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، طبعة 2003.

23- شيهوب (مسعود)، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الإختصاص)**، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون مكان نشر، طبعة 1999.

24- شيهوب (مسعود)، **المبادئ العامة للمنازعة الإدارية (الهيئات والإجراءات)** ، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009.

25- يحياوي (أعمر)، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001.

26- يحياوي (أعمر)، **منازعات أملاك الدولة**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004.

2- الرسائل العلمية:

01- بحماوي (عبد الله)، **النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر**، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجيستر، جامعة الجزائر، سنة 2005.

02- بوزيري (أمينة) وداوود (فريال)، **مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري**، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008.

03- جبار (جميلة)، **تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها**،مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، البليدة،الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.

04- لنقار بركاهم (سمية)، **المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير**، مذكرة ماجيستر،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.

05- لعرباوي (سفيان)، **تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.

06- مهري (عبد الحق)، **الأملاك العقارية للدولة ومنازعاتها في إطار قانون 01/81**، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، دفعة 1990-1992.

3- المجـــلات:

01- المجلة القضـــائية، الصادرة عن قســـم المستندات والنشر للمحكمة العليـــا، العدد الأول لسنة 1990، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.

02- المجلة القضـــائية، الصادرة عن قســـم المستندات والنشر للمحكمة العليـــا، العدد 50 لسنة 1997 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.

4- المحاضرات العلمية:

01- حميدة (حسن) وبربارة (عبد الرحمان)، **محاضرات مقياس طرق إكتساب الملكية** الموجهة لطلبة السنة الثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق بجامعة أدرار،2012-2013.

ثانيا: المراجع باللُّغة الفرنسيـــــة

1- Ouvrages Généraux

01- BLANC Pierre, **Algérie 50 ans après** , L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2011.

02- CHABANE Mohamed, **Heurs et malheurs du secteur agricole en Algérie: 1962-2012**, L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2013.

03- DELENCLOS Michel, **19 mars 1962? Waterloo! conséquences et interprétations des accords d'Evian**, L'Harmattan, 5-7 rue de l'école polytechnique, paris, 2012.

04- GRIMAUD Nicole, **La politique extérieure de l'Algérie:1962-1978**, KARTHLA Edition Amazon France.

05- KOCHER-MARBOEUF Eric, **le patricien et le Général. Jean-Marcel Jeanneney et Charles de Gaulle 1958-1969**, Vol I, Institut de la gestion publique et du

développement économique, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Année 2003 .

06- RAHMANI Ahmed, **Le biens publique en droit Algérien**, éd. Internationales, Alger, 1996 .

2- Périodique

07- BENCHENEB Ali , **Le contentieux des biens dévolus à l'Etat par l'ordonnance du 6 mai 1966**, Revue Algérienne des Sciences Juridiques (RASJ) 1979.

01- BORELLA François **, Le droit public économique de l'Algérie**, Revue Algérienne des Sciences Juridiques Politiques et Economiques (RASJEP), N 3,4-1966.

02- GUECH Nacereddine - **la législation des biens vacants en Algérie**- Revue Algérienne des Sciences Juridique Economique et Politiques (RASJEP), N 01,1964.

03- POMEL Bernard, **Contribution a l'étude du domaine de l'état et de son régime juridique**, Revu Algérienne des Sciences Juridique, Economique et Politiques (RASJEP), Volume 05, N 03-1972.

3- Mémoires

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

4- sites web

01- www.joradp.dz

02- http/www.biblio.univ-alger.dz

ثالثًا : النصوص القانونية والتنظيمية:

1- الدستور

01- دستور الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة، الصادر بالأمر 97/76 المؤرخ في 1976/11/22، المتضمن إصدار دستور الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة، ج ر ج ج، عدد رقم 94 لسنة 1976 بتاريخ 1976/11/24.

02- نص تعديل الدستور المـــوافق عليه في استفتـــاء 23 فبراير 1989 والمنشور في الجـــريدة الرسمية للجمهورية الجـــزائرية الديمقراطية الشعبية بموجب المرسوم الرئاسي 18/89 المـــؤرخ في 1989/02/28، ج ر ج ج، عدد رقم 9 لسنة 1989 بتاريخ 1989/03/01.

03- نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996 والصادر في الجـــريدة الرسمية للجمهورية الجـــزائرية الديمقراطية الشعبية، بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، ج ر ج ج، عدد رقم 76 لسنة 1989 بتاريخ 1996/12/08 المعدل بـــ: القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 ج ر ج ج، عدد 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002. ثم لقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ج ر ج ج عدد 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

2- القوانين والأوامر

01- الأمر 20/62 المـــؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحمـــاية وتسيير الأمـــلاك الشـــاغرة، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1962 بتاريخ 1962/09/07، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

02- القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الساري المفعول في 1962/12/31، ج ر ج ج، عدد 02 لسنة 1963 بتاريخ 1963/01/11، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

03- الأمر 258/64 المؤرخ في 1964/08/27، المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أملاك الأشخاص الذين قاموا بتصرفات ضد مصالح الثورة، ج ر ج ج، عدد رقم 71 لسنة 1964 بتاريخ 1964/09/01، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

04- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر ج ج، عدد رقم 36 لسنة 1966 بتاريخ 1966/05/06.

05- الأمر 154/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر ج ج، عدد رقم 47 لسنة 1966 بتاريخ 1966/06/09، والملغى بالقانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد رقم 21 لسنة 2008 بتاريخ 2008/04/23.

06- الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ج ج، عدد رقم 19 لسنة 1974 بتاريخ 1974/03/05.

07- الأمر 63/74 المؤرخ في 1974/06/10، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد رقم 49 لسنة 1974 بتاريخ 1974/06/18.

08- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد رقم 78 لسنة 1975 بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.

09- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،ج ر ج ج، عدد رقم 92 لسنة 1975 بتاريخ 1975/11/18.

10- القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، ج ر ج ج، عدد رقم 06 لسنة 1981 بتاريخ 1981/02/09.

11- الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقـــاري للـــولاية، ج ر ج ج، عدد رقم 12 لسنة 1976 بتاريخ 1976/02/09.

12- القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيـــازة الملكية العقـــارية الفلاحيـــة، ج ر ج ج، عدد رقم 34 لسنة 1983 بتاريخ 1983/08/16.

13- القانون رقم 12/84 المـــؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قـــانون الأسرة، والمعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 ،ج ر ج ج، عدد رقم 15 لسنة 2005.

14- القانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد رقم 27 لسنة 1984 بتاريخ 1984/07/03، الملغى بالقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قـــانون الأمـــلاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02 .

15- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد رقم 49 لسنة 1990 بتاريخ 1990/11/18. المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، ج ر ج ج، عدد رقم 55 لسنة 1995 بتاريخ 1995/09/27.

16- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قـــانون الأمـــلاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008 بتاريخ 2008/08/03 .

17- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قـــانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد رقم 21 لسنة 2008 بتاريخ 2008/04/23.

18- القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ،ج ر ج ج، عدد رقم 44 لسنة 2008 بتاريخ 2008/08/03 المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ج ر ج ج، عدد رقم 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02.

19- الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 ، المتضمن قـــانون المـــالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ج ج، عدد رقم 49 لسنة 2010 بتاريخ 2010/08/29.

20- القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد رقم 14 لسنة 2011 بتاريخ 2011/03/06.

21- القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية ، ج ر ج ج، عدد رقم 12 لسنة 2012 بتاريخ 2012/02/29.

22- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 ،ج ر ج ج، عدد رقم 14 لسنة 1993 بتاريخ 1993/03/03 والملغى –بإستثناء المادة 27 منه- بموجب المادة 80 من القانون

04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقـــواعد التي تنظم نشـــاط الترقية العقـــارية، ج ر ج ج، عدد رقم 14 لسنة 2011 بتاريخ 2011/03/06.

3- النصوص التنظيمية

01- المرسوم 561/62 المؤرخ في 1962/09/21، المتضمن إنشاء مكتب وطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة،ج ر ج ج، عدد 18 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/09/23، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

02- المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22، المتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، ج ر ج ج، عدد 01 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية .

03- المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23، المتضمن تنظيم المعاملات الخاصة بالأموال المنقولة وغير المنقولة، ج ر ج ج، عدد 01 لسنة 1962 الصادرة بتاريخ 1962/10/26، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

04- المرسوم 64/63 المؤرخ في 1963/02/18، والمتضمن تنظم قيمة التعويض عن شغل المحلات ذات الاستعمال السكني والحرفي والمعتبرة شاغرة، ج ر ج ج، عدد 09 لسنة 1963 بتاريخ 1963/03/01.

05- المرسوم 88/63 المـــؤرخ 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر ج ج، عدد 19 لسنة 1963 بتاريخ 1963/03/23،النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية والملغى بالمرسوم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 ،ج ر ج ج، عدد 49 المؤرخة في 1980/12/02.

06- المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09، المتضمن وضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة، ج رج ج، عدد 30 لسنة 1963، النسخة الفرنسية لعـــدم وجـــود النسخة باللغة العربية.

07- المرسوم 222/63 المؤرخ في 1963/06/28، والمنظم للطعون ضد القرارات الولائية المتعلقة بالوضع تحت الحماية، ج ر ج ج، عدد رقم 44 لسنة 1963 بتاريخ 1963/07/02، النسخة الفرنسية لعدم وجود نسخة باللغة العربية.

08- المرسوم 276/63 المـــؤرخ في 1963/07/26، والمتعلق بأراضي القيـــاد والبـــاشاغـــات، ج ر ج ج، عدد رقم 53 لسنة 1963 بتاريخ 1963/08/02، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

09- المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01، والمتضمن إدراج بعض الإستغلالات الفلاحية التـــابعة لبعض الأشخـــاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة، ج ر ج ج، عدد رقم 73 لسنة 1963 بتاريخ 1963/10/04، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

10- المرسوم 15/64 المؤرخ في 01/20/ 1964، المتعلق بحرية التعاملات، ج ر ج ج، عدد رقم 07 لسنة 1964 بتاريخ 1964/06/19 النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة باللغة العربية.

11- المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23، المتضمن القـــانون الأســـاسي الخاص بشغل العمـــارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنيـــة والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، ج ر ج ج، عدد رقم 38 لسنة 1968 بتاريخ 1968/05/10.

12- المرسوم 62/76 المـــؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعـــداد مســـح الأراضي العـــام، ج ر ج ج، عدد رقم 30 لسنة 1976 بتاريخ 1976/04/13.

13- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد رقم 30 لسنة 1976 بتاريخ 1976/04/13. المعدل و المتمم بـــ المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، ج ر ج ج، عدد رقم 38 لسنة 1980 بتاريخ 1980/09/16، ثم المرسوم التنفيذي 123/93 المـــؤرخ في 1993/05/19 ،ج ر ج ج، عدد رقم 34 لسنة 1993 بتاريخ 1993/05/23.

14- المرسوم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، عدد رقم 12 لسنة 1976 بتاريخ 1976/02/09.

15- المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج ج، عدد رقم 51 لسنة 1983 بتاريخ 1983/12/13.

16- المرسوم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05، المتضمن تغيير تنظيـــم دواوين الترقيـــة والتسيير العقـــاري وتسييرها في الـــولاية وعملها، ج ر ج ج، عدد رقم 46 لسنة 1985 بتاريخ 1985/11/06.

17- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02،المتضمن تنظيـــم المصالح الخارجية لإدارة أمـــلاك الدولة والحفـــظ العقـــاري، ج ر ج ج، عدد رقم 10 لسنة 1991 بتاريخ 1991/03/06.

18- المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديـــوان الترقية و التسيير العقـــاري ثم تحديد كيفية تنظيمها وعملها، ج ر ج ج، عدد رقم 25 لسنة 1991 بتاريخ 1991/05/29 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيـــذي 08/93 المؤرخ في 1993/01/02، ج رج ج، عدد رقم 02 لسنـــة 1993 بتاريخ 1993/01/06.

19- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعـــامة التـــابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذالك، ج ر ج ج، عدد رقم 60 لسنة 1991 بتاريخ 1991/11/24، الملغى بالمرسوم المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، ج ر ج ج، عدد رقم 69 لسنة 2012 بتاريخ 2012/12/19.

20- المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 1993/11/28، المتضمن تحويل ملكية الأموال الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد رقم 79 لسنة 1993 بتاريخ 1993/12/01.

21- المرسوم التنفيذي 334/01 المؤرخ في 2001/12/31، المتضمن إنشـــاء دواوين الترقية والتسيير العقـــاري لولايـــات: إليزي، أدرار، تندوف، البيض، النعامة، غرداية والواد، ج ر ج ج، عدد 82 بتاريخ 2001/12/31.

22- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج،عدد رقم 69 لسنة 2012 بتاريخ 2012/12/19.

4- التعليمات

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

البسملة	أ
إهداء	ب
شكر وتقدير	ج
قائمة المختصرات باللغة العربية	ه
قائمة المختصرات باللغة الفرنسية	و
مـــــقدّمة	2
الفصل الأول: مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري.	7
المبحث الأول:نطاق مفهوم الأملاك الشاغرة.	8
المطلب الأول: تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما قبل صدور القانون المدني.	8
المطلب الثاني: تحديد مدلول الأملاك الشاغرة في مرحلة ما بعد صدور القانون المدني.	18
الفرع الأول: مدلول الأملاك الشاغرة في القانون المدني الجزائري.	19
الفرع الثاني: مدلول الأملاك الشاغرة في قانون الأملاك الوطنية.	28
المبحث الثاني: الضوابط المحددة لمفهوم الأملاك الشاغرة.	38
المطلب الأول: الشروط والمعايير المقررة في ظل النصوص الصادرة قبل سنة 1975.	38
المطلب الثاني: الشروط والمعايير المقررة في ظل النصوص الصادرة بعد سنة 1975.	51
الفرع الأول: الشروط والمعايير المقررة بموجب نص المادة 773 ق م ج.	52
الفرع الثاني: الشروط والمعايير المقررة بموجب نصوص قانون الأملاك الوطنية.	53
الفصل الثاني: أيلولة الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري.	58
المبحث الأول: آليات وآثار أيلولة الأملاك الشاغرة.	58
المطلب الأول: آليات أيلولة الأملاك الشاغرة.	58
الفرع الأول: الإجراءات المتبعة قبل صدور القانون المدني.	59
الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة بعد صدور القانون المدني.	63
المطلب الثاني : الآثار الناتجة عن أيلولة الأملاك الشاغرة.	82
الفرع الأول : آثار عملية الإدراج في مرحلة ما قبل سنة 1975.	83
الفرع الثاني : آثار عملية الإدراج في مرحلة ما بعد سنة 1975.	89
المبحث الثاني: المنازعات الثائرة بمناسبة أيلولة الأملاك الشاغرة.	92
المطلب الأول: النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصادرة قبل سنة 1975	92

الفرع الأول: حالات النزاع التي تثيرها عملية الإدراج في هذه المرحلة.	92
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية لحالات النزاع في هذه المرحلة.	94
المطلب الثاني: النزاعات التي تثيرها عملية الإدراج في مرحلة النصوص الصادرة بعد سنة 1975	96
الفرع الأول: حالات النزاع التي تثيرها عملية الإدراج في هذه المرحلة.	96
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية لحالات النزاع في هذه المرحلة.	102
خـــــاتمة.	107
المـــــلاحق.	114
قـــائمة المصادر والمراجع.	131
فهـــرس المحتويات.	144