



جامعة زيان عاشور – بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للأموال و الشركات الشاغرة في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص ادارة و مالية

إشراف الاستاذة :

د/ لدغش رحيمة

إعداد الطالبة :

بن علي نسرين

لجنة المناقشة :

.....
.....
.....

السنة الجامعية : 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر

اشكر الله العلي القدير الذي انعم علي بنعمة العقل و الدين .القائل في محكم
التنزيل ﴿وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ﴾ يوسف اية 76

اتقدم بالشكر و الثناء الى كل من الاستاذة المشرفة الدكتورة لدغش رحيمة و الأستاذة
الدكتورة لدغش اميرة اللتان كانتا عوناً لي في اتمام هذا المشروع و اللاتي فعلا لهن من
اسمهما نصيب.

و ايضا وفاء مني و تقديرا و اعترافا مني بالجميل اتقدم بجزيل الشكر لأولئك المخلصين
الذين لم يألوا جهدا في مساعدتي شنوفي اشراق و محمد الامين .

و الى كل من مد لي يد العون في إخراج هاته الدراسة على اكمل وجه.

إهداء

الى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب
الى من احمل اسمه بكل فخر
الى من كانوا سندي و قوتي و ملاذي بعد الله
الى روح امي و ابي رحمهم الله
الى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة رياحين حياتي
الصافيةبتول...آدم...نريمان...محمد زياد.....عاصم

قائمة المختصرات

ق.أ.و: قانون الاملاك الوطنية.

د.ط: دون طبعة.

ط: طبعة.

ص: صفحة.

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

ق.م: القانون المدني.

ج.ر: جريدة الرسمية.

د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

مقدمة

مقدمة:

صان الإسلام حقوق الإنسان المختلفة، ولبّى احتياجاته الفطرية التي لا تستقيم حياته من دونها، وأفرد لذلك حيزاً تشريعياً كبيراً منعاً لحدوث التعارض بين الحقوق الفرديّة، والجماعيّة. ولعلّ حقّ التملّك هو من أبرز الحقوق، والاحتياجات الفطريّة لدى كل إنسان

ولطالما كان هذا الحق مثار بحث عميق بين مختلف الأفكار، والمبادئ الاقتصادية في عصرنا الحالي، وكعادة الإسلام، فقد قال قولة الفصل في هذا الحق الطبيعي منذ زمن بعيد جداً. من جانب آخر، فقد نظر الإسلام إلى الملكيات على أنّها من دوافع، ومُحفّزات العمل، والإنتاج، لذا فإننا نجد أنّ هذا الدين الحنيف حفظ ملكيات الناس المختلفة من كافة أنواع العبث، والأذى، والسرقة، ووضع العقوبات، والتشريعات التي تردع المعتدين، وتضع حدّاً لاعتداءاتهم. إلى جانب ذلك، فقد أعطى الإسلام للأفراد حق التصرف فيما يملكونه؛ بالبيع، أو الرهن، أو الوصية، أو الإيجار، أو الهبة، وما إلى ذلك من أنواع التعاملات المختلفة.

فالفلس البشرية -ومن حكمة المولى عز وجل- جبلت على حب التملك والاستئثار بالأشياء والتفرد باستعمالها دون الغير، وهو ذات المركز بالنسبة لحب زيادة هذه الحقوق والعمل على تراكمها، لهذا تحتل الحقوق العينية مركزاً هاماً في الدراسات القانونية، خاصة منها الحقوق العينية الأصلية التي تمتلك منشأً مستقلاً بذاتها لتلبية رغبات مشروعة للأشخاص .

ويعتبر حق الملكية كأول وأهم هذه الحقوق، التي خلقت لتنظيم تلك الرغبات، لذلك اعترفت بهذا الحق كل التشريعات والدساتير العالمية، لا سيما بعد انهيار الفكر الشيوعي المبني أساساً على الملكية العمومية والملكية الشائعة.

حيث تعتبر الملكية حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة " فمن خلال نص المادة و الذي يكاد ينطبق مع نص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي "يمكن أن يستخلص تعريف حق الملكية فيقال أن حق ملكية الشيء سواء كان منقولاً أو عقاراً هو حق الاستئثار باستعماله و باستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون " فبالنظر فإن الملكية تقتضي كمال التصرف من خلال السلطات التي يمنحها القانون للمالك على المال المملوك له بكافة الطرق القانونية أو المادية

وإذا كانت للملكيات المعروف أصحابها معرفة تامة نافية للجهالة أهمية واضحة جلية للعيان ، سواء عن طريق السندات أو الوضع الظاهر (الحيازة). فإن أهمية التطرق لموضوع الملكيات الشاغرة، وكذا التركات التي هلك أصحابها دون يتركوا وارثا معروفا ومحددا، أو وصية تساعد في انتقال أموالهم إلى الموصي إليه، أو وقفا على مصلحة معينة، كل هذه الأوضاع تجعل من موضوع الأموال والتركات الشاغرة من المواضيع ذات الأهمية البالغة للدول التي تقع على أقاليمها هذه الأموال، وذلك تحقيقا لعدد لا متناهي من المصالح التي تفرض عليها وضع نظام قانوني متكامل لمعالجة الأملاك الشاغرة، مهما كانت طبيعتها، عقارات سكنات أو محلات أو أراض، أو منقولات مادية كالسيارات والمجوهرات والسفن والطائرات أو معنوية كالأسهم والسندات والقيم المنقولة وغيرها.

ومن بين أهم هذه المصالح ما يتعلق بالمال في حد ذاته، فالمال الذي لا يتم استعماله سواء بالعمل على تثمينه أو صيانتها، يدخل في دائرة الإهلاك الاقتصادي ويفقد قيمته يوما بعد يوم، وهو ما يجعل منه عامل هدم في الاقتصاد الوطني، ناهيك عن أن هذا المال لا ريب أنه يكون مجاورا لعديد الأموال الأخرى، التي تتأثر سلبا بعدم انخراطه في الدورة الاقتصادية؛ حيث تتعطل مجموعة من الحقوق والاستثمارات المشتركة لهذه الأموال كحقوق الارتفاق وغيرها، ومن المصالح ما يتعلق بحماية مالك هذه الأموال إذا كان مجهولا تمهيدا لاحتمال ظهوره حيا، وكذلك الوضع بالنسبة للتركات الشاغرة حماية لمورثة المحتمل ظهورهم على قيد الحياة، كما لا ننسى المصلحة العامة ممثلة في الدولة، التي يمكن لها بعد أيلولة الأملاك المجهولة والتركات الشاغرة إلى خزينتها العامة، مدرجة في الأملاك الوطنية الخاصة أن تستعمل هذه الأموال خدمة للمصالح العام، وعملا على تثمين هذه الأموال بغض النظر عن صاحبها، ولعل إدراجها في هذا الصنف جاء لتلبية الغرض من هذا التصنيف، ومن هذه المنطلقات تبدو لنا بصفة واضحة الأهمية البالغة لموضوع الأموال والتركات الشاغرة.

و قد تم اختيارنا لهذا الموضوع بعد الاتفاق مع الأستاذة المشرفة وانطلاقا من مجموعة من الأسباب الموضوعية التي يمكن تلخيصها في كون ان هاته الرسالة تدخل في إطار المواضيع التي تهتم بدراسة و تحليل مآل الاموال و التركات الشاغرة و تنظيمها في القانون الجزائري فالمنازعات اللامتناهية في كافة المستويات حول حقوق ملكية الأشياء في ظل

وجود أصحابها الحقيقيين أو المفترضين، تقفز إلى أذهاننا باعتبار أن الإشكالات التي تطرحها أكثر حدة في غياب أصحابها.

- إن مسؤولية الدولة باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة التي تحتكر سلطة القهر والتنظيم والتشريع، يفرض عليها أن تلعب دورًا هامًا في حماية الملاك المحتمل ظهورهم، أو على الورثة في حالة موت مورثهم خلال مدة زمنية معينة قبل أيلولة هذه الأموال إلى خزينتها.

- إن عدم استعمال الأموال بسبب جهل ملاكها، لا شك أنه يعطل الدورة الاقتصادية، الأمر الذي يؤثر تأثيرًا بالغًا على الاقتصاد الوطني.

- إن عدم تنظيم الملكيات الشاغرة يؤثر تأثيرًا سلبيًا على عملية المسح العقاري، ويحرم الدولة من الفوائد والامتيازات التي توفرها هذه العملية، وكذلك الحال والمآل بالنسبة للأراضي الصحراوية.

تتمحور الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة في : كيف تعامل المشرع الجزائري مع

الأموال والتركات الشاغرة ؟ وإلى أي مدى وفق في ضبط إجراءات أيلولتها وانتقالها إلى ملكية الدولة؟

ولقد اعتمدنا في هذه الدراسة على آلية تحليل المضمون كأهم آلية من آليات المنهج الوصفي؛ لأن هذه الدراسة هي دراسة ذات طابع وصفي تنطلق أساسًا من النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال، وقد حاولنا استعمال آليات تحميل المضمون لمعرفة مكامن الضعف والقوة في النصوص القانونية المعالجة لمسألة الأملاك والتركات الشاغرة، في حين أننا اعتمدنا أحيانًا على المنهج المقارن لمعرفة المركز القانوني للحالة المدروسة خاصة في التشريع الفرنسي والمصري، وذلك محاولة منا لوضع الحلول التي جاء بها التشريع الجزائري في ميزان التشريعات المقارنة، تمهيدًا للخروج بحل أوفق ونتائج مرضية لمعالجة الأملاك والتركات الشاغرة.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعريف بموضوع الأموال والتركات الشاغرة، وبيان أهم صور الشغور، وكذا الوقوف على الإجراءات والآليات التي تحكم انتقالها وأيلولتها إلى ملكية الدولة. و من هنا يكتسب هذا الموضوع أهميته و راهنتيه سواء من الناحية القانونية أو العملية .

فمن الناحية الأولى: تكمن في أن موضوع الملكيات الشاغرة، وكذا التركات التي هلك أصحابها دون يتركوا وارثا معروفا ومحددا، أو وصية تساعد في انتقال أموالهم إلى الموصي إليه تستدعي وضع نظام قانوني متكامل لمعالجتها ، مهما كانت طبيعتها،

أما من الناحية العملية فقيمة الموضوع تتجلى في الأهمية الحيوية للمصالح التي تتعلق بالمال في حد ذاته، فالمال الذي لا يتم استعماله سواء بالعمل على تثمينه أو صيانته، يدخل في دائرة الإهلاك الاقتصادي ويفقد قيمته يوما بعد يوم، وهو ما يجعل منه عامل هدم في الاقتصاد الوطني.

وحتى نتمكن من الإحاطة بالموضوع، والاجابة على الاشكالية التي سبقت الاشارة اليها، تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأموال والتركات الشاغرة، وقد قسمناه إلى مبحثين:

خصصنا المبحث الأول إلى ماهية الأموال والتركات الشاغرة، حيث حاولنا من خلاله الوقوف على مفهومها، انطلاقا من التعريف بالأموال الشاغرة عموما سواء المنقولة منها أو العقارية، ثم التطرق إلى التركات الشاغرة، بداية بمشروعية ميراث بيت المال (الخزينة العامة)، ثم تحديد موقف المشرع الجزائري.

أما المبحث الثاني فخصصناه لبيان صور الشغور، سواء في الأموال المنقولة المادية والمعنوية، وكذا في الأملاك العقارية.

الفصل الثاني: أيلولة الاموال والتركات الشاغرة، وقد قسمناه إلى مبحثين:

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

وقضائية، ونظرا لخصوصية بعض أحكام التركات الشاغرة، فقد أثرنا التطرق لإجراءات إدراجها بصفة منفردة، وذلك بداية بعملية إثبات الشغور وانتهاء بإعلانه. أما المبحث الثاني فقد تعرضنا فيه لبيع الأموال والتركات الشاغرة، مركزين في ذلك على البيع بالمزاد العلني باعتباره القاعدة العامة، والوسيلة الأكثر استعمالا ومصداقية في هذا المجال، وأخيرا بينا طرق استرداد هذه الأموال من طرف أصحابها أو ذوي حقوقهم في حالة ظهورهم.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأموال

والتركات الشاغرة.

في تعريفنا للمال نستطيع القول انه ذلك الشيء الرسمي والقانوني الذي يتألف من أوراق نقدية، وعملات، وصكوك، ويعدُّ الوسيلة الأساسية للتداول المالي وفقاً لتحديد حكومات الدول حيث لا يمكن للحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ان تستقيم بدون مال فهو من أقدس الحقوق الإنسانية التي تعبر عن حقيقة الإنسان في المجتمع، وطريقة كسب المال منقولاً أو عقاراً تختلف باختلاف المجتمعات والديانات والأنظمة القانونية القائمة، وبناءً على هذا التنوع تتنوع كذلك طرق تداول هذه الأموال¹ ومراكز قوتها؛ حيث يحتل العقار مركزاً أرقى وأثمن من بقية التصنيفات الأخرى، فلطالما كانت الأرض سبباً في الخلافات الناشئة بين بني البشر جماعات وفرداً، ولعلها كانت الغاية الأبرز في سلسلة الحقب الاستعمارية التاريخية، لما تمثله من مصدر للثروة، لذا وجب أن تحاط بسلسلة قانونية متكاملة تحكم ملكيتها، استغلالها، حيازتها وشغلها، سواء بالنسبة للدولة أو بالنسبة للخواص، وهو ما عمد إليه أغلب المشرعين في مختلف الأنظمة القانونية² ومن بينهم المشرع الجزائري، وتبدو هذه الترسنة القانونية أجدى نفعاً وأكثر وضوحاً واستقراراً، من حيث الاستغلال أو حتى طرق التداول، إذا كان مالك العقار أو المنقول محددًا تحديداً نافياً للجهالة، أما إذا كان مجهولاً بصفة مبدئية أو بعد ملكية، فإن الأمر يكون أكثر تعقيداً في التعامل مع هذه الأموال والتركات الشاغرة، التي لا بد من بيان ماهيتها والمفاهيم المتعلقة بها درءاً للاستيلاء عليها واستغلالها بغير وجه حق، وهو أحد أهم العقبات المتممة بالإرث الثقيل الذي تركه الاستعمار الفرنسي³ خشية ضياع جزء مهم من أملاك الدولة، وكذا تحوطاً لظهور أية نزاعات بسبب الأملاك الشاغرة بين المواطنين في الداخل، وهو ما سوف نتناوله في هذا الفصل مركزين على المفاهيم المتعلقة بالأموال الشاغرة والتركات التي لا وارث لها، وإبراز الصور القانونية للشغور في هذه الأموال، وذلك من خلال المبحثين التاليين:

¹ محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012، ص 316.

² رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 16.

³ لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص أحوال شخصية، جامعة الوادي، الوادي، 2015، ص 25.

المبحث الأول: ماهية الأموال والتركات الشاغرة.

المبحث الثاني: صور الشغور في الأموال والتركات.

المبحث الأول: ماهية الأموال والتركات الشاغرة.

حتى نتمكن من الإحاطة بالإطار المفاهيمي والدلالة الموضوعية لهذه المصطلحات، وتمهيدا لتفصيل الشروط المتعلقة بأيلولة هذه الأملاك والتركات إلى الدولة وكيفية استغلالها والتصرف فيها سنحاول تتبع المفاهيم التي جاءت بها المنظومة التشريعية والتنظيمية لمصطلح الأموال والتركات الشاغرة؛ ، وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الأموال الشاغرة.

المطلب الثاني: مفهوم التركات الشاغرة.

المطلب الأول: مفهوم الأموال الشاغرة.

ليست كل الاموال تقبل التصرف بطبيعتها، كالأموال العامة والأموال الوقفية، من جهة اخري فان الأموال مهما كانت طبيعتها عقار أو منقولا، وأيا كان مالكها، شخص طبيعي أو معنوي¹ ، تنتقل من السلف إلى الخلف، وتتداول من البائع إلى الشاري، أو من المتنازل إلى المتنازل له، ومن المتصرف إلى المتصرف لفائدته، أو من المورث إلى الوارث أو الموصي له، أو من كل من يحتل مركزا قانونيا يتيح له صفة شرعية في عمليات التداول، أما إذا كان المال من غير مالك، أو متروكا من مالكه، أو مهملا، وهو الوضع الذي يستحق الدراسة؛ حيث التفتت إليه التشريعات الوضعية مؤخرا، وتصدت له قبلها التشريعات السماوية مثل الشريعة الإسلامية² الغراء عن طريق مجموعة قواعد شرعية، تقرر أيلولة هذه الأملاك إلى الدولة، واحتسابها ضمن نطاق الأموال العمومية باعتبارها رافدا من روافد بيت مال المسلمين، وقد اختلفت التشريعات في أسس أيلولة هذه الأموال إلى خزينة الدولة؛ حيث اعتبر بعض الفقهاء أن الدولة تعتبر وارثة لمن لا وارث له، ممثلة في بيت المال أو الخزينة

¹ كنانة محمد، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، العدد 07، ص 328.

² أبو بكر إدريس حمد، ميراث ذوي الأرحام، بحث متاح علي الموقع الإلكتروني : www.omu.edu.ly ، ص 07 تاريخ

العمومية، و أساس انتقال ملكية الأموال والتركات الشاغرة -حسب هذا الرأي- هو آلية التوارث الطبيعية، الأمر الذي يجعل من هذا الانتقال خاضعا لنفس الشروط والأحكام التي تخضع لها التركات العادية، وقد تبنى هذا الرأي فقهاء المذهب المالكي، حيث يرون أن بيت مال المسلمين¹ يعد وارثا بالتعصيب، والميت يترك على الأقل عاصبا واحدا هو بيت المال، يؤول إليه باقي التركة، حيث لا يتحقق الرد، و أجاز بعض الفقهاء الرد على أصحاب الفروض، إلا أنهم اشترطوا عدم انتظام بيت مال المسلمين و جور الإمام، وبالتالي يكون الخلاف حول القول بالرد منحصرا في ثلاثة آراء، أما الرأي الأول² فيرى بعدم جواز الرد على أصحاب الفروض أو الاسهم، وهو مذهب بعض فقهاء الصحابة، وأخذ به الإمام مالك والشافعي وابن حزم رحمة الله عليهم، أما الاتجاه الثاني اتجاه قائل بالرد المشروط، فيما ذهب الاتجاه الثالث إلى جواز الرد على أصحاب الفروض، وهو اتجاه أخذ به الحنفية والحنابلة والشيعة الزيدية الإمامية، ويكون استحقاق المال في الملك الشاغر -حسب الرأي الثاني- ليس عبر آلية التوارث، وإنما من باب المحافظة عليه، و صرفه لفائدة الصالح العام، وقد أخذت معظم التشريعات الوضعية بهذه الآلية، على رأسها التشريع الفرنسي الذي اعتمد هذه الآلية في المادة 539 من القانون المدني الفرنسي والتي نصت على ما يلي:³

« Les biens personnes qui décèdent sans héritiers au dont les successions abandonnées appartiennent à L'état».

حيث أن التشريع الجزائري اعتمد ذات المبدأ بموجب نص المادة 773 من القانون المدني، والتي نصت على ما يلي⁴ " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل

¹ عامر محمد نزار جلعوط، فقه الموارد العامة لبيت المال، دار أبي الفداء للنشر والتوزيع والترجمة، حماه، سوريا، ديسمبر 2012، ص 160.

² المرجع نفسه، ص 251.

³ المادة 539، القانون المدني الفرنسي متاح على الموقع الإلكتروني: www.legifrancegouv.fr تاريخ الاطلاع

2018/04/03. 14:44 سا

⁴ المادة 773 من الأمر 75-58، المؤرخ في سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، ج ر 78، سنة 1975.

تركتهم"، وقد أحال القانون المدني على قانون الأحوال الشخصية؛ لتحديد آليات انتقال الأموال والتركات الشاغرة عن طرق الميراث، وفق الآليات المحددة فيها حيث نصت المادة 774 على ما يلي¹: "تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث، وعلى انتقال أموال التركة"، وهو الوضع الذي فصله قانون الأسرة الجزائري في الكتاب الثالث منه، بعنوان الميراث، حيث نصت المادة 180 على ترتيب مستحقي التركة بقولها²: " يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

1. مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع . 2. الديون الثابتة في ذمة المتوفي.

3 . الوصية.

فإذا لم يوجد ذوي فروض أو عصابة، آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة"، وقد تطرق القانون المتعمق بالأحكام الوطنية 90-30 لهذا النوع من الأموال، و عرفها في القسم الثالث من الفصل الثالث منه بعنوان " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها"، حيث أقر هذا القانون تحول ملكية الأموال الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة، الأمر الذي أكدته المادة 48 بقولها³ " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"، وهو الوضع ذاته الذي تم تبنيه مبكرا من طرف الدولة الجزائرية أثناء إصدارها أهم الأوامر التشريعية قبل صدور القانون المدني والتجاري وقانون الأملاك الوطنية، ممثلة في الأمر 66-102، الذي أقر بصفة صريحة في المادة 01 ما يلي⁴ : " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة"، وقد أحال هذا الأمر إلى التنظيم لبيان إجراءات انتقال ملكية هذه

¹ المادة 774 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

² المادة 180 من القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر عدد 24، سنة 1984.

³ المادة 48 من القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر 52، سنة 1990.

⁴ المادة 01 من الأمر 66-102، المؤرخ في 06 مايو سنة 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر 36، سنة 1996.

الأموال، وما يلاحظ من خلال تصفحنا للجرائد الرسمية صدور بعض المراسيم التي كانت سابقة لهذا الأمر، والتي تضمنت بعضا من آليات تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة، فبموجب المرسوم 64-190¹ أنشئت هيئة عامة لممارسة حراسة الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، أسندت لها مهمة منع السرقات و منع تخريب هذه الأمكنة أو احتلالها بصفة غير شرعية، والمساهمة في صيانة ونظافة الشواطئ، والمحافظة على التراث المكون من الأملاك الشاغرة ذات الطابع أو الاستعمال السياحي، وكذلك صدر المرسوم رقم 65-147²، المتضمن إحداث مديرية عامة للأملاك الشاغرة، ملحقة بوزارة التعمير والإسكان، حيث أنيطت بها مهمة التسيير العقاري الخاص بالأملاك الشاغرة ومراقبتها، وقبل صدور أول قانون للأملاك الوطنية (قانون رقم 84-16)³، أعاد المشرع الجزائري خلط المركز القانوني للأملاك الشاغرة، مما يثبت ترده واضطرابه في معالجة هذا الموضوع، حيث عمد بموجب القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية إلى الإقرار بصفة صريحة -بموجب هذا القانون- بإمكانية التنازل عن الأملاك الشاغرة، فنصت المادة 02 على ما يلي⁴: " تعد قابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة المحلات السكنية من البنايات الجماعية، والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك للدولة بموجب الأمر 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970 المشار إليهما أعلاه..."،

¹ المرسوم 64-190، المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ج ر 11، سنة 1964.

² المرسوم 65-147، المؤرخ في 14 مايو 1965، المتضمن إحداث مديرية عامة للأملاك الشاغرة والتسيير العقاري، ج ر 44، سنة 1965.

³ القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 يونيو 1984، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر 27، سنة 1984.

⁴ القانون رقم 81-01، المؤرخ في 10 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر 8، 1981.

وبهذا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يستقر على معاملة الأملاك الشاغرة معاملة ثابتة بالأيلولة إلى الخزينة العامة أو التنازل عليها للأفراد إلا بعد صدور القانون المدني، الذي أحال إلى القوانين ذات الصلة لتنظيم عملية انتقالها مثل قانون الأسرة.

الفرع الأول: الأملاك المنقولة الشاغرة.

حاول قانون الأملاك الوطنية 90-30 إعطاء مفهوم للأموال الشاغرة بموجب المادة 49 منه، المتضمن تنظيم الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم في المادة 49 بقوله¹ "تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي:

1. مبالغ القسائم والفوائد، والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي المتعلقة بالأسهم وحصص المؤسسين و الالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى، التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.
2. الأسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.
3. المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموال في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

4. السندات المودعة وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة، غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني².

¹ المادة 49، من القانون 90-30، السابق ذكره.

² المادة 316 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

ناهيك عن المبالغ أو القيم أو السندات فهي غير غير المطالب بها ولا تطبق أحكام هذه المادة عليها ، التي يخضع منحها لقوانين خاصة " وما يلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري أعفى بعض الحالات بحكم المبادئ العامة للقانون الواردة في القانون المدني أو بحكم الاستثناءات الواردة في القوانين الخاصة، فنجد مثال أن المبادئ العامة الواردة في القانون المدني تقر انقطاع التقادم¹ -الذي أشارت إليه المادة 49 سابقة الذكر- كلما وجد مانع يأخذ صفة المبرر الشرعي، يحول دون قيام الدائن بإجراء المطالبة بحقه بأي إجراء قضائي أو غير قضائي، كما لا يسري التقادم بين بعض الأشخاص الذين يشغلون مركزا قانونيا معينا مثلما هو عليه الحال بين الأصيل والنائب.

وما يلاحظ بناءً على الفرق الشاسع بين العقارات والمنقولات، أن أيلولة العقارات إلى الخزينة العامة وملكية الدولة أمر واقع في غالبية التشريعات الوضعية، كما أننا نرى أن الأمر ذاته بالنسبة للمنقولات رغم أن بعض الباحثين وعلى رأسهم الاستاذ " محمد كنانة"² اعتبر أن ظاهر المادة 773 من القانون المدني لا يوحي بأي تمييز بين العقار والمنقول باعتبارهما ملكا للدولة إذا كانا من غير مالك، واعتبر أن الأمر بحاجة إلى مزيد من النصوص التفصيلية، لكننا نرى عكس هذا الرأي لأنه وقبل صدور القانون المدني صدر الأمر 66-102 ويميز بشكل صريح لا لبس فيه بين العقارات والمنقولات، وأكد أيلولة كليهما إلى الدولة، وهو الأمر الذي أكدته المادة 01 منه بقولها³ "تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة"، كما أنه من بين أهم الأملاك المنقولة سواء المتروكة أو مجهولة المالك الحطام و الكنوز.

1. الحطام: والذي عرفته المادة 65 من القانون 84-16 بقولها⁴ "تعتبر حطام كل الأشياء أو القيم المنقولة المتروكة من طرف مالكها في أي مكان، وتلك التي يجهل

¹ المادة 316 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

² كنانة محمد، المرجع السابق ، ص 331.

³ المادة 01 من الأمر 66-102، السابق ذكره.

⁴ المادة 65 من القانون 84-16، السابق ذكره.

صاحبها، ومع مراعاة المعاهدات الدولية المبرمة قانونا أو القوانين الخاصة في هذا الشأن، يعتبر الحطام ملكا للدولة ويباع من طرف مصالح أملاك الدولة، التي تدفع ثمن بيعه إلى الخزينة العمومية، يحدد أجل دعوى الاسترداد المفتوحة لصالح المالك بـ 366 رزناميا ما لم ينص قانون الإجراءات المدنية على خلاف ذلك نظرا إلى طبيعة الشيء ، أو الحطام...". و يدخل ضمن الحطام كذلك السيارات المتروكة في حظائر الحجز وكذلك المواد ذات القيمة التجارية والطرود البريدية المهمة¹ وحطام السفن والطائرات المهجورة في الموانئ أو في أي مكان آخر، وما يلاحظ أن هذا المعنى لم يتغير نصا وروحا في القانون 90-30، المتضمن تنظيم الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، حيث نص في المادة 55 منه على ما يلي² ، "تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكاها مجهولا " كما استلهم ذات القانون الإجراءات المتبعة في القانون 84-16 الملغى في انتقال وأيلولة ملكية الحطام، حيث نصت المادة 56 من القانون 90-30 على ما يلي " مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تبيعه مصالح إدارة أملاك الدولة وتدفع عائده للخزينة العمومية³ ، ويحدد أجل دفع دعوى الاسترداد ضد المالك⁴ لمدة 366 يوما تقويميا، إلا إذا نص القانون المدني على خلاف ذلك نظرا لطبيعة الموضوع أو الحطام" وما يلاحظ في هذا المجال أن الاستثناءات الواردة على قانون الإجراءات المدنية وهي إحالة دقيقة لتعلقها بالمدد والإجراءات ولكونه النطاق الأصيل لهذه المواضيع أما الإحالة في القانون 90-30 فقد تمت إلى القانون المدني لفظا

¹ كنانة محمد، المرجع السابق، ص332.

² المادة 55 من القانون 90-30، السابق ذكره.

³ المادة 56 من القانون 90-30، السابق ذكره.

⁴ هكذا ورد النص في الجريدة الرسمية باللغة العربية، غير أن النص باللغة الفرنسية نص على رفع دعوى الاسترداد المفتوحة لصالح

المالك . *le délai de l'action en restitution ouverte au propriétaire...*

وهو وضع مستهجن نظرا لعدم انسجام الوضع المتعلق بالمدد والإجراءات مع المبادئ العامة الموجودة في القانون المدني لذلك نوصي بتصحيح الإحالة إلى قانون إجراءات المدنية والإدارية بدلا من القانون المدني وما يلاحظ كذلك بالنسبة لإجراءات معاملة الحطام فقد نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم 91-454 و اعتبر بموجب المادة 77، 78، 79، 80¹ الأشياء المنقولة التالية تابعة لمفهوم الحطام. السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي يتركها ملاكها وفقا لأحكام المادتين 313، 314 من المرسوم رقم 88-06 المتعمق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق.

- كل المواد المسلمة من إدارة البريد والمواصلات كل 06 أشهر والمتمثلة أساسا في المواد التي لها قيمة تجارية والتي تتضمنها الأشياء المرسله المهملة.
- الطرود البريدية المهملة أو التي تعطل تسليمها.
- المواد الموجودة في الطرود البريدية المعطوبة أو الفاسدة و يصب عائد بيعها في الميزانية الملحقة بالبريد والمواصلات بعد خصم الاقتطاعات القانونية.
- حطام السفن والطائرات المهجورة في المراسي والمطارات حيث يجب على مقاولي النقل البري والبحري والجوي وكذا مقاولي السكك الحديدية أن يسلموا الأشياء الموكولة إليهم والتي لم يتم طلبها من طرف من أرسلت إليهم وذلك بعد انقضاء الأجل القانونية المنصوص عليها في التشريع المعمول به مع مراعاة حقوق الغير المضمونة.

وكذلك الحال والمآل بالنسبة للأشياء المودعة لدى هؤلاء المقاولين ويصب عائد البيع في الذمة المالية للملاك إذا ما عرفوا خلال الأجل القانونية السارية في مجال نقل الأشياء أما إذا لم يعرفوا وأصبح المال مجهول المالك يصبح عائد البيع ملكا للخزينة العمومية بعد انقضاء الأجل.

¹ المواد من 77 إلى 80، المرسوم التنفيذي 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر 60، 1991.

والملاحظ أن المرسوم 91-454 أحال فيما يتعلق بحطام السفن إلى العمل بالمعاهدات الدولية النافذة في حق الجزائر وكذا بأحكام المواد 358 إلى 383 من القانون البحري¹ وهذه المعاني السابق ذكرها اقترها أحكام المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة إضافة إلى ما أورده نصوص المواد 162، 163، 164² فقد أوجب القانون على جميع مؤسسات القرض والمؤسسات المالية والبنوك التجارية والتي أتاح لها قانون النقد والقرض 03-11³ وفق نصوص المواد من 62 إلى 75 تلقي أموالا في شكل ودائع أو حسابات تجارية أو سندات، مهما كانت طبيعتها مودعة لديها لأي سبب كان أن تسلم لمفتشية أملاك الدولة التي يقع مقرها في دائرة الاختصاص التي تباشر فيها المؤسسة المالية⁴ عملها جميع الودائع أو الأرصدة النقدية أو السندية، التي لم يقم ذوي الحقوق بأي عملية مصرفية أو أي مطالبة تتعلق بها طوال أكثر من 15 سنة، ما لم ينص القانون والتنظيم على خلاف ذلك حيث يكلف الوزير المكلف بالمالية بالمطالبة القانونية عن طريق كافة الوسائل المتاحة بمبالغ هذه السندات و الأرصدة والودائع، التي تؤول إلى الدولة وتحصل حسب مقتضيات المادة 122 من القانون 09-30.

2. الكنوز: تم تعريف الكنز لأول مرة في القانون 84-16 حيث نصت المادة 66 على ما يلي⁵ "يعتبر كنزاً كل شيء أو قيمة مخبئ أو مخفي، لا يستطيع أحد أن يثبت فيه ملكيته يكشف ويعثر عليه بمحض مصادفة، يعتبر الكنز المكشوف في إحدى ملحقات الأملاك الوطنية ملكا للدولة كما تمتد ملكية الدولة إلى كل الأشياء المنقولة

¹ الأمر رقم 76، 80، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن القانون البحري، ج ر عدد 29، سنة 1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05.98، المؤرخ في 25 جوان 1998، ج ر عدد 47، سنة 1998.

² المواد 162، 163، 164، المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر 69، 2012.

³ الأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتضمن قانون النقد والقرض، المعدل و المتمم ج ر 52، 2003.

⁴ المادة 168 من المرسوم التنفيذي 12-427، السابق ذكره.

⁵ المادة 66 من القانون 84-16، السابق ذكره.

أو العقارية بالتخصيص والتي تكتسب بموجب التشريع المعمول به، طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواءً كانت هذه الأشياء مكتشفة خلال الحفريات، أو عثر عليها صدفة مهما كانت الطبيعة القانونية للعقار الذي تم فيه الاكتشاف.

- مستخرجة من حفريات أو الأبحاث الأثرية ومحفوظة بالتراب الوطني.
- مكتشفة أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الإقليمية الوطنية، غير أن الأعباء المترتبة عن المحافظة على الممتلكات المعنية بعين المكان المفروضة على مالك العقار تخول له الحق في التعويض وفق الشروط و الأشكال المنصوص عليها، في التشريع الجاري به العمل " هذا وقد كانت مواد القانون 90-30 أكثر دقة في تعريف الكنز حيث عرفته المادة 57 بقولها¹ " يعتبر كنزًا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة، تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن أحداً أن يثبت عليها ملكيتها " هذا ولا تعتبر الأشياء التي يتم العثور عليها في الطريق العمومي كنز مهما كانت قيمتها، وقد عالج المشرع هذا الموضوع في المادة 81 من المرسوم 91-454 بقوله² " يجب أن تسلم الأشياء التي يعثر عليها في الطريق العمومي وتودع لدى محافظة الشرطة أو كتابة مجلس الشعب البلدي، وإذا لم ترد إلى مالكها أو إلى من عثر عليها خلال الآجال المنصوص عليها في القانون التي تخول حق المطالبة بها، لإدارة الأملاك الوطنية عند انقضاء هذه الآجال قصد بيعها حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في المواد من 57 إلى 73 أعلاه، ويكون عائد البيع ملكاً للخزينة " وهو ذات المفهوم الذي عبرت³ عنه المادة 166 حرفياً من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي ألغى المرسوم 91-454، أما بالنسبة للتقادم الساري على الأموال المنقولة الشاغرة فقد حدده المشرع بما سميت بالتقادم الخماسي، وهو الأمر الذي⁴

¹ المادة 57 من القانون 90-30، السابق ذكره.

² المادة 81 من المرسوم 91-454، السابق ذكره.

³ المادة 166 من المرسوم التنفيذي 12-427، السابق ذكره.

⁴ المادة 82 من المرسوم 91-454، السابق ذكره.

عالجته المادة 82 من المرسوم 91-454، وكذلك المادة 167 من المرسوم التنفيذي 12-427 والتي نصت على ما يلي¹ " :يسري التقادم الخماسي، كما نص عليه التشريع المعمول به على مبالغ الفوائد أو الأرباح إذا وجب على الدولة، بسبب سندات تعاقدت عليها مع الغير، أن تدفع فوائد أو توزع أرباحا مقابل رؤوس أموال اكتتب بها الغير ووضعتها تحت تصرف المعنيين ولم يسحب المكتتبون أو حائز السندات أو الأسهم هذه الفوائد أو الأرباح، ولم ينازعوا فيها أو يطالبوا بها وتكتسب الخزينة نهائيا هذه الفوائد أو الأرباح، طبقا للفقرة الأولى من المادة 49 من القانون رقم 30-90، تكتسب الدولة، إثر انقضاء الآجال القانونية، أي مبلغ ينطبق عليه تقادم القانون العام أو التقادم الاتفاقي من المبالغ أو القيم كيفما كان نوعها التي تستحق بسبب الأسهم أو حصص المؤسسين أو السندات أو القيم المنقولة التي تصدرها الشركات التجارية المدنية، وتصبح مجهولة المالك أو المالك.

وفي هذه الحالة يخول الوزير المكلف بالمالية، أن يستعمل الوسائل القانونية في إطار أحكام المادتين 49 و50 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، للمطالبة بالسندات والحقوق والمبالغ والفوائد والأرباح التي تؤول إلى الدولة"

الفرع الثاني: الأملاك العقارية الشاغرة.

يمكن أن نصنف في هذا النوع، من الأملاك نوعين أساسيين بناءً على نصوص قانون الأملاك الوطنية.

1. **الأملاك العقارية مجهولة المالك:** نصت المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية 90 30 على ما يلي² "إذا لم يكن للعقار مالك معروف..."، تعتبر الأراضي والأملاك العقارية الأخرى مجهولة المالك أهم الإشكالات على الإطلاق التي واجهت وتواجه عملية المسح

¹ المادة 167 من المرسوم التنفيذي 12-427، السابق ذكره.

² المادة 51 من القانون 90-30، السابق ذكره.

العام، وتأسيس السجل العقاري في الجزائر لأنها من أكثر النقاط غموضاً على المستوى التشريعي والذي انعكس بصفة واضحة جلية على المستوى الميداني والعملي ويقصد بالعقارات¹ مجهولة المالك تلك الأراضي أو البنايات، مهما كان الغرض منها والتي أثبتت عملية التحقيقات العقارية الموازية لعملية المسح أن مالكةا غير معروف، بل هو مجهول ولا يمكن الوصول إلى هذا الحكم باتباع طريقة واحدة بل يجب استنفاد كل الطرق المتعلقة بعملية التحقيق العقاري، سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى القضاء أو غيرها، وتؤثر مجهولية المالك حتى بالنسبة للقطع العقارية المجاورة لها وذلك بعدم إمكانية تحديد الملاك المجاورين للعقار معروف المالك، لذلك حاول المشرع الجزائري من خلال الصلاحيات التي أناطها لهيئة المحافظة العقارية معالجة حدة هذه الإشكالية لكي لا تؤثر على العقارات التي يكون مالكةا معروفاً أو محدداً، والذي يستحق الترقيم النهائي أما العقارات مجهولة المالك فهي من بين الإشكالات القانونية التي حاول المشرع معالجتها بأفكار مؤقتة² بغية عدم التأثير على الأملاك العقارية معروفة المالك ولعل أهم فكرة يمكن استحضارها في هذا المقام هي فكرة الترقيم المؤقت لمدة لا يمكن أن تزيد عن سنتين حيث يعتمد المحافظ العقاري في المرحلة التالية، لاستكمال عملية المسح إلى محاولة البحث بكل الطرق عن كل الوثائق والمعطيات المؤدية لتحديد مالك العقار، حيث يتاح له الاتصال بكافة الهيئات المعنية التي تمتلك شبكة وثائقية يمكن الاعتماد عليها مثل مؤسسة سونلغاز ومصحة الضرائب وغيرها، أما إذا خلص المحافظ³ إلى قناعة بأن هذا العقار مجهول المالك فيعمد إلى ترقيمه ترقيمياً مؤقتاً باسم الدولة الجزائرية، لمدة سنتين تتلقى فيها المحافظة العقارية كل اعتراض من قبل مالك العقار أو حائزه، حيث يبيت فيه بناءً على الوثائق والوقائع المقدمة فإذا ما قدم

¹ حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس سجل عقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص133.

² عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص50.

³ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 139.

المعترض من الوثائق الرسمية ما يثبت ملكيته للعقار محل الترقيم المؤقت، فإنه وبناء على هذه الوثائق يعود العقار مسجلا لاسم مالكة الاصيلي ويعطى رقما نهائيا ويخطر بعد ذلك الإدارة المكلفة بالمسح بواسطة نموذج¹ "PR12" هذا في الحالة التي يكون فيها تطابق في المعلومات الثابتة في الوثائق وكذا المعلومات المقدمة من طرف أعوان المسح، أما إذا كانت المعلومات غير متطابقة فإن الأمر يتطلب خبرة قضائية للبت في أحقيه المالك أو الحائز للمسافة الزائدة، أما في الحالة الثانية عندما يتقدم المالك أو الحائز بوثائق غير رسمية حيث يتم رفضها من طرف المحافظ العقاري ويكون على المعترض حينئذ اللجوء إلى القضاء خلال 06 أشهر من تاريخ الرفض، وإلا رفضت دعواه شكلا ونظرا لنقل القضاء الجزائري في معالجة إثبات الملكية العقارية، ونظرا لارتفاع نسبة العقارات مجهولة المالك في عدد كبير من الولايات اضطرت مديرية الأملاك الوطنية عن طريق المدير العام، إلى توجيه مذكرة² تحت رقم 004618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 تلزم الإدارات المعنية على المستوى المحلي في حالة عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق، بالاعتماد على توافر عناصر الحياة من يوم الشروع في عملية المسح حيث يمكن أن يمنح الترقيم النهائي للحائز شرط أن تكون حيازته قائمة قانونيا قبل عملية المسح مع إلزامه بتطابق أقواله وتصريحاته مع تصريحات شخصين، تتوافر فيهما صفة الشهود أمام الموثق وتجدر الإشارة أنه لا يمكن تسجيل القطعة العقارية باسم الحائز إلا بعد أن تبدي مصالح أملاك الدولة، رأيها بعدم ثبوت تبعية العقار لأملاك الدولة والملاحظ أن هذه المذكرة فتحت المجال واسعا للأفراد للاحتيال على الأموال العقارية مجهولة المالك بمجرد³ شهادة شخصين، مما يحرم الدولة من عوائد مجزية جزاء فقدانها لأملاك العقارية الشاغرة، أما إذا لم يظهر المالك وبقي العقار مجهولا و بمرور مدة سنتين يصبح الترقيم نهائيا بناء على نص المادة 14 من

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص56.

² الملحق 02 بالمرجع، حاجي نعيمة، المرجع السابق.

³ المرجع نفسه، ص139.

المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس سجل عقاري بقولها¹ "إذا لم ينازع المالك خلال الشهرين من تسليم الإشعار المشار إليه في المادة السابقة، فإن البيانات الموجودة في طلب التسجيل تكون أساسا للتسجيل " حيث يصبح العقار ملكا للدولة بصفة نهائية ويسجل بترقيم نهائي

2. **الأراضي الصحراوية** : أدخل المشرع الجزائري في قائمة الأملاك العقارية مجهولة المالك الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية واحترم كذلك المبادئ العامة المتعلقة بالحيازة والتقدم المكسب إلا أنه أقر ملكيتها للدولة الجزائرية بناءً على التعديل المتعلق بقانون الأملاك الوطنية 90-30 بواسطة القانون 08-14 والذي أضاف قسما ثالثا مكررا بعنوان " الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية " وقد أقرت المادة 54 مكرر هذا الوضع بقولها² "الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ 15 سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة"، و قد أحال قانون أملاك الدولة إلى التنظيم لتحديد الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح³ العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري، وذلك نظرا للمزايا غير المحدودة التي يمكن أن تجنيها الدولة جراء هذه العملية والتي تبدو أكثر تعقيدا في وجود أراضي، لا يمكن أن تكون حيازتها مستمرة من طرف البدو الرحل نظرا لطبيعتها وطبيعة المناخ السائد فيها، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن عقود الامتياز التي تختلف طبيعتها من عقد إلى آخر والممنوحة للمؤسسات الوطنية والأجنبية على مجموعة من الكتل الصحراوية، تقف حجر عثرة أمام تأسيس المسح العقاري للأراضي الصحراوية.

¹ المادة 14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس سجل عقاري، ج ر لسنة 1976.

² المادة 54 مكرر مدرجة بواسطة المادة 15 من القانون 08-14، المؤرخ في 20 يونيو 2008، يعدل ويتم القانون 90-30

، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر لسنة، 2008

³ المادة 54 مكرر من القانون 90-30، السابق ذكره.

المطلب الثاني: التركات الشاغرة

نشأ نظام التوارث بين الأجيال منذ خلق البسيطة وازداد يقينا ودقة عند نزول الرسالة السماوية على سيدنا " محمد " صلى الله عليه وسلم، الذي فصل في عمل الميراث تفصيلا لم ولن يسبقه إليه تشريع آخر ومن بين أحد جزئيات هذه التفصيلات هي تركة الأشخاص المتوفين من غير وارث، والذين تؤول أموالهم وتركاتهم لبيت مال المسلمين وهي المفاهيم التي سوف نحاول تفصيلها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مشروعية ميراث بيت مال المسلمين.

اختلف الفقهاء في مشروعية ميراث بيت المال للأموال التي لا وارث لها إلى ثلاثة أقوال أما بالنسبة للقول الأول وقد قال به الإمام أبي حنيفة و الإمام أحمد ر حمهما الله¹ بتوريث ذوي الأرحام إذا لم يكن هناك صاحب، فرض وإلا عاصب إذ هم أحق من غيرهم بسبب القرابة وأنهم يقدمون على بيت المال وهو قول منقول عن الخليفة عمر بن الخطاب وعلي بن أبي طالب وابن مسعود وغيرهم من الصحابة رضوان الله عليهم، ولقد استدل على صحة هذا القول بالنسبة للإمام أبو حنيفة والإمام أحمد بالقرآن في قوله تعالى² "وَأَوْلُو الْأَرْحَامِ بَعْضُهُمْ أَوْلَىٰ بِبَعْضٍ فِي كِتَابِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (75) " فحسب نص هذه الآية الأقارب بعضهم أحق ببعض في الإنفاق في الحياة وفي الميراث بعد الموت، ونجد أن الآية عممت و لم تخص نوعا من الأقارب دون آخر وليس بين هذه الآية و آية المواريث تعارض فهذه عممت و آية المواريث خصصت، فإذا وجد أحد من الخاص أخذ الفرض الذي خصص له ، وإذا لم يوجد كان الإرث حقا لغيره من الأقارب أما بالنسبة للسنة فنجد قول رسول الله صلى الله عليه وسلم³ "من ترك مالا فلورثته وأنا وارث من لا وارث له أعقل

¹ ناصر بن محمد بن مشري الغامدي، ميراث ذوي الأرحام أحكامه وطرقه في الفقه الإسلامي، بحث متاح على موقع جامعة أم القرى، ص490.

² الآية 75 من سورة الأنفال.

³ سنن أبي داود، ج3، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، 1988، ص123.

وأرثه والخال وارث من لا وارث له" وقال كذلك¹ "أنا وارث من لا وارث له أفك عانيه، وأرث ماله والخال وارث من لا وارث له يفك عانيه، ويرث ماله " وعن عائشة أن مولى للنبي صلى الله عليه وسلم خر من عنق نخلة فمات، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم² فقال هل له من نسيب أو رحم؟ قالوا: لا، قال: أعطوا ميراثه بعض أهل قريته" وما روي عن سهيل بن حنيف³ "أن رجلاً رمى آخر بسهم فقتله، ولم يترك المقتول إلا خالاً، فكتب أبو عبيدة بن الجراح إلى عمر بن الخطاب يستفتيه في إرث خاله، فكتب إليه عمر يقول: "إني سمعت رسول صلى الله عليه وسلم يقول الخال وارث من لا وارث له" كل هذه الأحاديث تدل صراحة على أحقية الميراث لذوي الأرحام، إذا لم يكن هناك وارثاً غيرهم استدلووا كذلك بالمعقول بأن ذوي الأرحام إن لم يأخذوا الميراث أعطى لبيت المال الذي يكون لجماعة المسلمين، ولو نظرنا إلى ذوي الأرحام مع جماعة المسلمين وجدنا الفريقين يشتركان في وصف عام وهو الإسلام وذو الأرحام ينفردون بوصف خاص وهو القرابة، ولا شك أن المتصف بوصفين أقوى من المتصف بوصف واحد والشرط في ذوي الأرحام عدم وجود وارث أصلاً وحينئذ يأخذون التركة كلها ومع أحد الزوجين يأخذون الباقي بعد نصيبه.

أما القول الثاني فقد أخذ به الإمام مالك والإمام الشافعي رحمهما الله بعدم توريث ذوي الأرحام، وأن الميت إذا لم يكن له وارث من أصحاب الفروض أو العصابات ردت تركته إلى بيت المال و استدل هؤلاء بما يلي من القرآن بقوله تعالى⁴ "يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ ۚ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۚ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُن لَّهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ ۚ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ ۚ مِن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ ذَيْنِ ۚ" أي آخر التفصيل في آيات الموارث ولم يرد نص قطعي على توريثهم من الكتاب،

¹ سنن أبي داود، ج 3، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، 1988، ص123.

² محمد بن عمي الشوكاني، نيل الأوطار، دار الجبل، لبنان، ج 6، 1973، ص181.

³ صحيح الترميذي، مطبعة الصاوي، ط 1، ج 8، 1934، ص225.

⁴ الآية 11 من سورة النساء.

لأن الله بين في آيات المواريث أصحاب الفروض والعصبات ولم يذكر لذوي الأرحام شيئاً¹ و لو كان لهم حق لبينه، أما من السنة بحديث أن النبي صلى الله عليه وسلم قال سألت الله عز وجل عن ميراث العممة والخالة فسارني أن لا ميراث لهما. أما القول الثالث فأخذ ابن حزم الظاهري² مذهبا وسطا بين القولين السابقين وهو أن ذوي الأرحام لا يرثون، غير أنهم إذا كانوا فقراء أعطوا من التركة على قدر فقرهم ثم يرد الباقي إلى مصالح المسلمين.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من التركات الشاغرة.

أخذ المشرع الجزائري بالرأي الأول الذي يجعل من مرتبة ذوي الأرحام أولى من بيت المال، بمقتضى المادة 180 من قانون الأسرة بقوله³ "يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي: 1 -مصاريق التجهيز والدفن بالقدر المشروع، 2 -الديون الثابتة في ذمة المتوفي، 3 - الوصية.

فإذا لم يوجد ذوي فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة"

عالج قانون الأملاك الوطنية 90-30 مسألة التركات الشاغرة في المادة 51 منه والتي نصت على ما يلي⁴ "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترفة بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب

¹ أبوبكر إدريس حمد، المرجع السابق، ص 06.

² ناصر بن محمد بن مشري الغامدي، المرجع السابق، ص 502.

³ المادة 180، القانون 84-11، السابق ذكره.

⁴ المادة 51 من القانون 90-30، المرجع السابق.

الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها"، وكان قانون الأملاك الوطنية 90-30 أكثر دقة من سابقه 84-16 في معالجة مسألة التمييز بين العقارات والمنقولات في التركات الشاغرة، حيث أفرد القانون 90-30 المادة 52 لمعالجة موضوع المنقولات في التركات الشاغرة ومسألة أيلولتها للخزينة العامة بقولها¹ "تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع الشركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في القانون بالأملاك المنقولة الآتية من شركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث وفقا للمادة 180 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984 وذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة" كما تطرق قانون الأملاك الوطنية 90-30 لواقعة التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة وتركها بعد فتح الشركة، حيث أعطى للدولة حق مطالبة القضاء المختص ممثلا في القاضي المدني وذلك بعد إجراء التحقيقات القضائية اللازمة بإثبات التخلي أو الترك وليس الشغور كما عالجته قانون الأملاك الوطنية الملغى 84-16 حيث يتم إدماج هذه الأملاك ضمن صنف الأملاك الوطنية الخاصة، بعد إثبات الإدارة القطعية للورثة في التخلي عن ذلك الإرث، أما بالنسبة لعملية استرداد العقار إذا ظهر وارث أو ذو حقوق فهي تتم حسب الشروط والكيفيات التي سيأتي ذكرها لاحقًا في الفصل الثاني.

المبحث الثاني : صور الشغور في الأموال والتركات.

سبق البيان أن المشرع الجزائري لم يعتمد معاملة ثابتة للأملاك الشاغرة من حيث أيلولتها وإدراجها في عائدات الخزينة العامة أو التنازل عنها للأفراد، إلا أن الذي ظل ثابتا من خلال مجموع النصوص القانونية هو أشكال وصور هذا الشغور التي يمكن إدراجها على العموم في فئتين: أملاك منقولة نتناولها في المطلب الأول وأخرى عقارية نتناولها في المطلب الثاني.

¹ المادة 52 من القانون 90-30، السابق ذكره.

المطلب الأول: صور الشغور في الأملاك المنقولة

لعل المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والمحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹ ، هو النص الأنسب لتوضيح صور الشغور، ففي الفصل الثاني منه، المعنون بالأملاك المنقولة، تضمن القسم الثاني، الصور التالية:

الفرع الأول: صور الشغور في المنقولات المادية

وتتمثل صور الشغور في المنقولات المادية في

1. **الحطام:** على الرغم مما يؤخذ على هذا العنوان²، فإننا نسجل ما يدخل في دائرة الأملاك المنقولة ، والتي تأخذ حكم الشغور، وتسري عليها الأحكام المتعلقة بالأملاك الشاغرة ما يلي:

أ. المركبات الموضوعة في حظائر الحجز والتي تركها مالکها:

تنص المادة 162 من المرسوم التنفيذي 14-427 على أنه: " تباع إدارة أملاك الدولة السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي يتركها مالکها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، المحددين لتنظيم حركة المرور عبر الطرق."

ب. المواد التي لها قيمة تجارية والتي تتضمنها الأشياء المهملة التابعة للمرسلين:

ألزم النص القانوني في المادة 162 منه مصالح البريد وكذا متعامليه بتسليم تلك المواد التي لم يتم تسلمها من قبل أصحابها (سواء المرسل أو المرسل إليه) ولتحديد هذه المواد اكتفى النص بعبارة "المواد التي لها قيمة تجارية"، بينما نلاحظ أن نفس المادة (162) قد أحالت إلى المادة 142 والتي تعطي تحديدا آخر لهذه المواد بعبارة "الأشياء والمعدات الملغى استعمالها، والتي ليس من شأنها أن تستعمل من جديد"، وهنا يطرح التساؤل: ما المقصود بالقيمة التجارية ، لا سيما وأن الأمر هنا يتعلق بمواد منقولة عبر البريد ؟ من

¹ المرسوم التنفيذي 12-427 ، السابق ذكره، ص 14

² أعتبر نص المادة 162 :بعض المواد ذات القيمة التجارية، وما تحتويه الطرود البريدية المهملة، والأشياء التي يتم العثور عليها في الطريق العمومي، من قبيل الحطام.

جهة أخرى، يلزم النص القانوني مصالح البريد ومتعامليه كل 06 أشهر تسليم هذه المواد لمصالح إدارة أملاك الدولة، بغرض بيعها في أجل 06 أشهر، و هو أجل يتعلق بدورية التسليم، بينما لم يوضح النص الأجل الذي يجعل هذه المواد تدخل في دائرة الإهمال وبالتبعية تأخذ حكم الشغور، كما يجدر بنا توضيح مسألة على درجة من الأهمية في هذا المجال: الفقرة من المادة 163 نصت على أن: "عائد بيع هذه المواد يؤول إلى الخزينة دون أن تكون هناك مراعاة للحصص التي تسترجعها إدارة البريد عند إعادة الطرود، وهو الأمر المعمول به في مثل هذه الحالات، فإدارة بريد الجزائر عندما تكون هي المستقبلة للطرود وعندما تكون هناك مشاكل متعلقة بالطرود كأن لا يخص الجزائر، أو المرسل إليه لا يريد استقبال الطرد(أي لا يحضر لاستلامه)، أو كأن يكون تغيير في العنوان.

ج. الطرود البريدية المهملة والتي تعطل تسليمها:

تعرف الطرود البريدية اصطلاحاً على أنها " الشيء المعين وزناً، المختوم بطريقة تكفل سلامة نقله، بواسطة طرفين مرسل ومرسل إليه، نظير مقابل¹ " إن خدمة الطرود البريدية خدمة قديمة تعود إلى أكثر من مائة عام، حسب ما جاء في المذكرة التاريخية الواردة في الصفحة الرابعة من اتفاق الطرود البريدية، الذي أقره المؤتمر الثامن عشر للاتحاد البريدي العالمي (ريو دي جانيرو) عام 1979، ولهذا فقد أصبح لهذه الخدمة أصولها وأحكامها الدولية التي تنظم تبادل الطرود البريدية في الدول التي تقبل التعهد بأداء الخدمة، ثم تعاقبت عدة مؤتمرات أخرى حاولت في كل مرة تعديل النصوص، أو إضافة أحكاماً جديدة تتناسب مع ما يلائم هذه الخدمة²، ويعتبر اتفاق الطرود البريدية ملزم فقط للدول التي وقعت عليه، عكس اتفاقية بريد الرسائل والتي تعتبر خدمة محتكرة للإدارات البريدية، وبالتالي فهي ملزمة لكافة الدول الأعضاء في الاتحاد البريدي العالمي، وكذلك يكون الحق في عدم قبول أنواع معينة من الطرود، تعلنها الدول

¹ محمد عبد الحميد زيدان ، الطرود البريدية ، الاتحاد البريدي العالمي، دمشق، 1982، ص13.

² المرجع نفسه، ص07.

التي تتبادل هذه الخدمة مثل أنه لا تقبل الإدارة خدمة الطرود بقيمة مصرح بها أو الطرود مقابل تأدية القيمة أو الطرود المربكة¹ ، الخ... وتلتزم الإدارات البريدية باستعمال النماذج البريدية الدولية التي تقرها المؤتمرات البريدية الدولية، ولقد صادقت الجزائر على العديد من الاتفاقات المتعلقة بالطرود البريدية.

د. المواد الموجودة في الطرود البريدية التي تتعرض للعطب أو الفساد:

على الرغم من التقارب الواضح بين الفئة "أ" و "ب" ، "ج" إلا أن النص القانوني ميز بينهما حينما عددها، في الفقرات 1، 2، 3 من المادة 163 مع أنها تأخذ نفس الحكم، بالإضافة إلى أنه لا يمكن التمييز مثلا بين المواد الموجودة في الطرود البريدية والتي تتعرض للعطب أو الفساد، وبين الطرود البريدية المهملة...

هـ. الأشياء الموكلة لمقاولي النقل (بري، بحري، جوي، عن طريق السكك الحديدية)

والتي لم يطلبها المرسل إليه أو رفعها:

لقد وضع النص القانوني مصطلحا واحدا لكل ما قد يتم نقله إما برا أو بحرا، أو جوا، أو عن طريق النقل بالسكك الحديدية في مثل مقاولي النقل، فأستخدم عبارة الأشياء الموكلة وهي ما يعبر عنه في عقود النقل بالبضاعة، ولأن الحكم في جميع الحالات كان واحدا، وبناءً على توفر أحد الشرطين: إعلان الشغور في حالة لم يتم المطالبة بالأشياء الموكلة، أو في حالة ما لم يتم رفعها.

و. حطام السفن:

بعدما تستنفذ السفينة حياتها تتحول إلى حطام وهو وضع نظمه المشرع الجزائري، من خلال تعريفه لحطام السفينة ضمن الفصل الرابع من الباب الأول ف جاء القسم الرابع منه تحت عنوان إنقاذ حطام السفن، وان كان العنوان ينص على حطام السفن فإن المواد المنطوية تحته تعرضت للحطام البحري بصفة عامة وجاء التعريف في المادة 358

¹ الطرد المربك: يعتبر الطرد مربكا إذا اتصف بإحدى الصفات التالية:

- إذا تجاوزت أبعاده الحدود المقررة الواردة في الاتفاق أو الحدود التي اتفقت عليه الإدارات فيما بينها.
- إذا كان شكله أو تكوينه لا يسمح بتعبئته داخل الأكياس مع باقي الطرود الأخرى ويتطلب عناية خاصة لنقله.

كما يلي: "تعد حطاما، بموجب هذا القانون السفن والأجهزة أو المنشآت التي لم تعد حراستها أو مراقبتها جارية، وكذا حمولتها ومؤناتها... " يلاحظ من خلال هذا التعريف أن دخول السفينة حيز الحطام غير مرتبط بفقدان شروط إضفاء وصف السفينة، وإنما بمدى تجهيزها واخضاعها للحراسة والمراقبة، وليس بمدى قدرتها على القيام بالملاحة البحرية، ويمكن تصور وجود السفينة على هذه الحالة بصفة مؤقتة، وعليه هل يمكن للسفينة استرجاع وصفها بعد أن كانت حطاما¹ ؟

ز. المراكب الجوية المهملة بالمطارات:

يمكن التمييز بين حالتين قد يرد عليها إهمال المركبة الجوية.

1. وهو الوجه الذي تضمنته المادة 63 من القانون 98-06² : " يتعين على المالك أو مستغل الطائرة، بناء على أمر يتلقاه من سلطات المطار، أن يزيل الطائرة - ولأي سبب كان - التي تعيق المدرج أو الشريط أو الطريق المرور أو مساحة أو إرتفاقات التوسعة ."
إذا لم يقم مالك الطائرة أو مستغلها بالإجراءات الخاصة بالإزالة، يمكن لسلطة المطار أن تتخذ نفس الإجراءات في حالة عدم قيام حارس سيارة، أو شيء أو حيوان شكل عائقا، بعمليات الإزالة، وفي هذه الحالة تتم الإزالة على حساب الحارس المعني وتحت مسؤوليته."
2. وهو الشكل المعبر عنه الحطام كما ما جاء في مضمون المادة 101 : "تطبق القواعد المتعلقة بالحطام البحري على حطام الطائرات التي يعثر عليها في البحر أو الشاطئ البحري أو اليابسة"، وهو إحالة واضحة لما سبق تناوله بخصوص حطام السفن، الأمر الذي يثبت وجهة التصنيف المعتمد من قبلنا لأوجه الشغور.

¹ وناسة بوخميس، النظام القانوني للسفينة في القانون البحري الجزائري، مجلة دراسات قانونية واقتصادية، المركز الجامعي تامنراست، الجزائر، عدد 01، 2012، ص 75.

² المادة 63، القانون 98-06، المؤرخ في 27-06-1998، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل المتمم، ج ر عدد 48، سنة 1998.

ي. الأشياء التي يتم العثور عليها بالطريق العمومي والتي لم ترد إلى مالكيها:

تناول القانون الجزائري أحكام الأموال الضائعة متماشيا مع الأشياء المسروقة في نص المادة 836 من القانون المدني بقوله "يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقده أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزا لو بحسن النية، وذلك في أجل ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة، إذا كان الشيء الضائع أو المسروق قد وجد في حيازة من اشتراه بحسن النية في السوق بالمزاد العلني أو اشتراه ممن يتجر في مثله فإن له أن يطالب ممن يسترد الشيء أن يرد الثمن الذي دفعه"¹

2. الكنز: الكنز وفق ما تم التعرض إليه سابقا كل شيء أو قيمة مخبئ أو مخفي، لا يستطيع أحد أن يثبت فيه ملكيته يكشف ويعثر عليه بمحض مصادفة، وتتمثل صورته في: جميع الأشياء المنقولة التي تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري والمتمثلة في: الحفريات التي اكتشفت أو عثر عليها صدفة، مهما كانت الطبيعة القانونية للعقار الذي اكتشفت فيه، سواء كان ملكا خاصة أو ملكا عاما، وكذلك الحفريات أو المكتشفات القديمة المحفوظ عليها عبر التراب الوطني، وكذلك التي تكتشف صدفة في المياه الإقليمية الوطنية".

الفرع الثاني: صور الشغور في المنقولات المعنوية

تتمثل صور الشغور في المنقولات المعنوية وفق التشريع الجزائري خاصة في الودائع والأرصدة النقدية أو السندية غير المطالب بها حيث تعتبر الأرصدة والودائع من المنقولات المعنوية التي تأخذ حكم الأموال مجهولة المالك، والتي لم يطالب بها خلال مدة 15 سنة من طرف مستحقيها، وتقتصر الودائع على المؤسسات البنكية دون غيرها من المؤسسات المالية، التي لا يجوز لها تلقي أموال من الجمهور في شكل ودائع أو غيرها، وقد أشار إلى ذلك الأمر 03-11 المتضمن قانون النقد والقرض والذي حاول تعريف الودائع في المادة 67 منه بقولها "تعتبر أموالا متلقات من الجمهور، الأموال التي يتم تلقيها من الغير

¹ المادة 836 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

لا سيما في شكل ودائع مع حق استعمالها لحساب من تلقاها بشرط إعادتها، غير أنه لا تعتبر أموالا متلقات من الجمهور في مفهوم هذا الأمر :

– الأموال المتلقات أو المتبقية في الحساب والعائدة للمساهمين يملكون على الأقل 5 في المائة من رأسمالها ولأعضاء مجلس الإدارة وللمديرين.

– الأموال الناتجة عن قروض المساهمة¹.

ونستنتج من هذه المادة ان تعاضديات القرض والادخار والمؤسسات المالية من فئة الصناديق مثل الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي، لا تدخل ضمن مفهوم الأموال مجهولة المالك التي سبق التعرض الى مفهومها في المبحث الأول.

المطلب الثاني: الشغور في الأملاك العقارية.

تناول المرسوم 12-427 الأملاك العقارية الشاغرة من خلال القسمين الثاني والثالث للفصل الثالث منه بعنوان التركات الشاغرة، و الأملاك الشاغرة ودون مالك، ولتوضيح هاتين الصورتين نخصص فرعا لكل منهما :

الفرع الأول: التركات الشاغرة:

يفترض النص القانوني بالنسبة لهذه الصورة، حالتين :

➤ إذا هلك المالك لعقار ولم يكن له وارث أو لم يعرف الوارث: تباشر الدولة (عن طريق الوزير المكلف بالمالية) إجراءات المطالبة بالعقار، ويكون ذلك وفق أربعة مراحل:

1. اجراءات التحقيق: يتم التحقيق حول إمكانية وجود ملاك محتملين (ورثة).

2. رفع دعوى قضائية: تكون هذه الدعوى المرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة بهدف الحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث.

3. تطبيق نظام الحراسة القضائية: ويكون ذلك بعد أن يصبح الحكم القاضي بالتصريح بانعدام الوارث نهائيا.

¹ المادة 67 من الأمر 03-11 المتضمن قانون النقد والقرض المعدل والمتمم، ج ر 52 ، لسنة 2003.

4. إعلان الشغور: ويكون بناء على حكم صادر عن نفس الجهة القضائية وكل هذه الإجراءات تتم مع مراعاة أحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني¹.
5. وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار للدولة ليدرج في الأملاك الخاصة للدولة.

➤ إذا كان العقار مملوكا على الشيوع:

قد يصادف وأن تكون الدولة مالكة وفقا لما سبق العقار، ملكية مشتركة، وهنا تلتزم المصلحة التي تسير الأجزاء المشتركة في العقار الشائع في مصاريف تسيير هذه الأجزاء في حدود نسبة الحقوق المخصصة لها. كما يمكن للدولة أن تتنازل عن حصتها في العقار المملوك على الشيوع إما عن طريق بيعها لمن يتقدم من الشركاء، واما عن طريق المزايدة في حالة ما لم يتقدم أي من الشركاء لشرائها أو في حالة امتناع أحد الشركاء أو عدة شركاء عن شراء الحصص الخاصة بالدولة، وهو الأمر الذي تضبطه أحكام المواد 72 من القانون المدني وما بعدها: "كل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق".

➤ إذا كان العقار ملكا لشخص غائب أو مفقود:

يعرف المفقود والغائب حسب أحكام قانون الأسرة كما يلي: المفقود عرفته المادة 109 من قانون الأسرة كما يلي:

"المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته، و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم".

أما الغائب: فقد ورد تعريفه في المادة 110 من قانون الأسرة كما يلي: "الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة، مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"².

¹ تنص المادة 829 من القانون المدني على انه: "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية الا اذا دامت الحياة ثلاثا وثلاثين سنة."

² المواد 109، 110، 111 في القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984 التضمن قانون الأسرة، السابق ذكره.

إن العقار الذي يكون ملكا لشخص مفقود أو غائب، حسب المفهوم السابق يؤول للدولة وفق مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 180 من قانون الأسرة " يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

- فإذا لم يوجد ذوو فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العمومية ".
وتكون أيلولة الأملاك العقارية في هذه الحالة بنفس الكيفية السابقة تقريبا:

- دعوى قضائية: تثبت فقد الشخص أو غيابه
- إصدار حكم يقضي بموت المفقود (بعد آجال التحري والانتظار المقررة قانونا).
- مراعاة حالة رجوع المفقود أو ظهوره حيا .

الفرع الثاني: الأملاك الشاغرة ودون مالك

نميز في هذه الصورة فرعين، يتعلق كل فرع منهما بشكلية شغور معينة يكون في كليهما المالك مجهولاً، و وجه الاختلاف يكمن في المرحلة التي يتم فيها إقرار الشغور :
أ. إقرار الشغور بناء على التحقيق :

يباشر التحقيق من قبل مدير أملاك الدولة بناء على اختصاصه الإقليمي، وقد يستدعي الأمر أن تدخل مصالح الضرائب في إجراء هذا التحقيق، كما قد يتجاوز إجراء هذا التحقيق ليصل إلى المصالح الفنصلية إذا تبين أن العقار كان في حيازة طرف أجنبي، مهما كان نوع وشكل الحيازة، بالموازاة مع إجراءات التحقيق يتم نشر إعلان يتضمن إشعاراً بالبحث عن مالك العقار يوجه هذا الإشعار إلى:

- مقرات البلديات التابعة للولاية المتواجد بها العقار (يعلق لمدة 04 أشهر).
- ينشر الإشعار في جريدتين وطنيتين - .
- يبلغ الإشعار إلى شاغل أو مشغل العقار.¹

إن إجراءات التحقيق، وبناء على نتائجها تكون متبوعة بالإجراءات التالية :

¹ المادة 180 من المرسوم التنفيذي، رقم 427/12، السابق ذكره.

- المطالبة بالوضع تحت الحراسة القضائية: ويكون ذلك الطلب مقدما من طرف الوزير المكلف بالمالية، خلال سنة من تاريخ نهاية الإعلان.
 - استصدار أمر قضائي من الجهة القضائية المختصة يتضمن الوضع تحت الحراسة القضائية وتسيير إدارة أملاك الدولة لمدة تساوي مدة التقادم المكسب.
 - إعلان الشغور من قبل القاضي المختص ويتم إشهار الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية .
 - يتم إدماج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة .
- ب. إقرار الشغور بناء على التقييم :

نجد هذا الشكل من أشكال الشغور، أساسه القانوني في نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والتي جاء في نصها ما يلي¹ : " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني في الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي: المادة 23 مكرر يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة . وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام، في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة، والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة ."

إن نص المادة المذكورة أعلاه يوضح أنه أثناء عملية المسح العام للأراضي وعندما لا تتم المطالبة أثناء هذه العملية بعقار معين فإن ترقيم هذا العقار يكون بصفة مؤقتة لفائدة الدولة إلا أن المشرع راعى حالة حدوث احتجاج من طرف أحد الخواص والذي يكون بناء

¹ المادة 67 ،من القانون 10/14 ،المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 2014،78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

على سند ملكية قانوني، ففي هذه الحالة يملك المحافظ العقاري وبناء على تحقيق تقوم به لجنة مشكلة من ممثلين عن الجهات المذكورة في المادة أعلاه أن يقوم بتقييم العقار محل المطالبة باسم من أثبت ملكيته للعقار.

اعتنت الشرائع السماوية والقوانين الوضعية بمسألة الأموال والتركات الشاغرة، فقد خصص فقهاء الشريعة الإسلامية حيزا كبيرا من اجتهاداتهم لهذه المسألة، واعتبروها رفدا من روافد بيت مال المسلمين أو الخزينة العمومية، وقد تصدت الدولة الجزائرية الفتية ومنذ فجر الاستقلال لهذا الموضوع خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين، و شغور أملاكهم وذلك بوضع بعض القوانين والإجراءات للمحافظة عليها بداية، ثم ادراجها في الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنها كانت موجهة لمعالجة مسائل ظرفية، ولم تكن تؤسس لقواعد وأحكام قانونية صالحة لمجابهة جميع الوضعيات والمشاكل التي تطرحها مسألة الأموال والتركات الشاغرة، وعلى هذا فلا يمكن الحديث في الجزائر عن نظام قانوني لهذه الأموال قبل صدور القانون المدني مرورا بقانون الأسرة -فيما يخص التركات الشاغرة -وأخيرا قوانين الأملاك الوطنية والمراسيم التنفيذية (91-454 و 12-427) التي حاولت بيان وتوضيح صور الشغور الواردة إجمالاً في المادة 773، المتمثلة أساساً في الأموال دون مالك والتركات دون وارث أو الأموال المهملة أو المتروكة.

الفصل الثاني: أيلولة الأموال والتركات الشاغرة

ان فرض التدخل لمعالجة وضع شغور الأموال والتركات على الدولة الحديثة ، قد يغذي ويزكي الفوضى والنزاع بين الأفراد في حالة ما إذا تركت هذه الممتلكات هملا دون صاحب أو على الأقل حارس وحام، لهذا نجد المشرع الجزائري كما بينا سابقا - سعى منذ بداية الاستقلال إلى سد هذه الذريعة بترسانة من النصوص القانونية، غير أنه لا يمكن الحديث قبل إصدار القانون المدني ومن بعده التشريعات الخاصة بالأموال الوطنية عن نظام حقيقي للأموال والتركات الشاغرة، وعن كفاءات وطرق معالجتها والتصرف فيها.

لهذا وبعد صدور هذه القوانين خص المشرع الجزائري هذه الأملاك بإجراءات مميزة، بداية بكيفية الحفاظ عليها، والتأكد من شغورها، ومكانها وموقعها بعد إخراجها من نطاق الملكية الخاصة التي تحكمها قواعد القانون الخاص، وضمها إلى الملكية الخاصة للدولة، والسبل والطرق التي تنتهج في سبيل تحقيق ذلك؛ من إجراءات التقادم والحياسة والترقيم النهائي باسم الدولة عند المسح، والإجراءات الخاصة بضم التركات الشاغرة، وكيفية التصرف. فيها خاصة عن طريق بيعها وفقا لإجراءات المزاد العلني، وقبل كل هذا وحتى أثنائه أو بعده إمكانية استردادها عينا أو الحق في التعويض عند ظهور أصحاب الحق فيها.

المبحث الأول: إجراءات إدراج الأموال والتركات الشاغرة.

المبحث الثاني: بيع واسترداد الأموال والتركات الشاغرة.

المبحث الأول: إجراءات إدراج الأموال والتركات الشاغرة.

اعتنت الشرائع السماوية والتشريعات الوضعية بالملكية الخاصة، فأقرتها الدول في دساتيرها ونظمت طرق اكتسابها وانتقالها من يد إلى أخرى، وجرمت الاعتداء عليها، وخولت لصاحبها حق الدفاع عنها والتمسك بها.

إلا أن اضطلاع الدولة بمهمة الحفاظ على المصالح العامة للأفراد والجماعات وما

يكلفها ذلك من أعباء مالية وإدارية، يحتم عليها أحيانا ضم بعض الممتلكات الخاصة إلى ملكيتها في الحالات التي ينعدم فيها أصحابها أو يجهل ملاكها أو يتخلون عنها. غير أن هذا التملك. لا يتم بصفة آلية، لهذا وحفاظا على الملكية الخاصة وضمانا لعدم تعسف الإدارة في هذا الجانب، أحاط المشرع هذا الوضع بمجموعة من الإجراءات الدقيقة وربطه بمدد وأجال حتى تنتقل فيه الدولة من مهمة الحراسة والحفاظ على المال، تمهيدا لظهور صاحبه أو ذوي حقه، إلى مهمة المالك والمتصرف في ملكه.

وسنحاول في هذا المبحث التطرق إلى طرق إدراج الأموال الشاغرة بصفة عامة بداية بالتقادم والحيازة كأقدم وأكثر الطرق استعمالا مع التفريق بين المنقولات والعقارات، ثم طريقة الترقيم النهائي باسم الدولة في الأماكن الممسوحة، ونعرج على إجراءات الإدراج الخاصة بالتركات الشاغرة، لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة

المطلب الثاني: إجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة

المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة

بيننا سابقا أن وضع الأموال الشاغرة حتم على الدولة التدخل من أجل معالجته، بداية بمرحلة المحافظة عليها، تمهيدا لإدراجها في ملكية الدولة في حالة عدم المطالبة بها، وسنحاول. في هذا المطلب التطرق لأهم السبل والوسائل التي تمكن الدولة من إدراج الأموال الشاغرة في ملكيتها، وذلك وفق الفروع الآتية:

الفرع الأول: إدراج الأموال الشاغرة عن طريق التقادم والحيازة

تعتبر الحيازة من أهم الطرق التي يكتسب بها الأفراد الملكية، إلا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لها تاركا ذلك للفقهاء، واكتفى بتنظيم طريقة اكتسابها وكيفية انتقالها وأسباب

زوالها وصور حمايتها، وقد عرفها بعض الفقهاء على أنها السيطرة التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية والقانونية، على شيء تجور حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه، سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له¹، وتقوم الحيازة على ركنين أحدهما مادي وهو السيطرة وممارسة الأعمال المادية على الشيء محل الحيازة، كزراعة وحرث الأرض وخدمتها أو بنائها وتأجيرها، أما الركن المعنوي فيتمثل في نية استعمال الحق والظهور بمظهر صاحب الحق.

ويشترط في الحيازة حتى ترتب آثارها القانونية أن تكون مستمرة؛ غير منقطعة،

هادئة؛ غير متنازع فيها، علنية؛ ظاهرة، وليست مشوبة بلبس. وتختلف الحيازة عن التقادم من حيث الأحكام والآثار القانونية، رغم أنهما قد يظهران على أساس أنهما نظام واحد، فالحيازة واقعة مادية، تتمثل في السيطرة على الشيء أو وضع اليد عليه، وترتب آثارا قانونية، وقد تكون مصدرا للحق، في حين أن التقادم هو عبارة عن نظام قانوني يؤدي إلى اكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية²، وقد يكون مكسبا، فيحصل به الشخص على حقوق، وقد يكون مسقطا فتنتهي به حقوقه وتزول.

وإذا ما اقترنت الحيازة بالتقادم المكسب انتقلت ملكية العقار أو المنقول إلى الحائز مع اختلاف في المدد، فقد تنتقل ملكية المنقول في الحال، وقد تتأخر لحين مرور حين من الزمن، كما قد تنتقل في العقار بمضي مدة 10 أو 15 سنة، حسب حالة الحائز ما إذا كان حسن النية أم لا، والدولة كالأفراد في هذا الأمر، فهي تتمتع باعتبارها شخصا معنويا بنفس

¹ آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك. الوطنية رقم 90-30 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة منتوري -قسنطينة، 2010، ص81.

² المرجع نفسه، ص81.

الحقوق التي يتمتع بها الشخص الطبيعي ماعدا تلك المرتبطة بالإنسان، غير أن الأمر يختلف في المنقولات عنه في العقارات.

أولاً: إدراج المنقولات الشاغرة عن طريق الحيازة والتقدم.

إن تطبيق نظام الحيازة في المنقول يختلف عنه في العقار، ذلك أن القاعدة العامة هي أن الحيازة سند الملكية بالنسبة للمنقول، هذا ما يجعل التميز بين مفهومي الحيازة والملكية في المنقول يختلط أحيانا، رغم الاختلاف الموجود بينهما، حيث إن هذه القاعدة إنما اقتضتها سرعة التعامل وتسهيل المعاملات؛ فإذا كان على المشتري مثلا أن يتأكد من ملكية البائع للمنقول فإن هذا يؤدي إلى شلل في المعاملات¹، غير أن هذه القاعدة لا تسري على إطلاقها بالنسبة للمنقولات، حيث يختلف الأمر بالنسبة للمنقولات المعنوية، وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

بالنسبة للمنقولات المعنوية: تعرضنا في الفصل السابق إلى التعريف بالمنقولات المعنوية، غير أن ما يهمنا هنا هو متى وكيف تنتقل المنقولات المعنوية المهمة أو مجهولة المالك إلى ملكية الدولة؟

لاشك أن طابعها المعنوي يفرض التعامل معها خارج دائرة القاعدة العامة: الحيازة في المنقول سند الملكية، لذلك أفردها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية بنظام خاص، حيث نصت المادة 49 من القانون 90-30 على أربع حالات تؤول فيها ملكية هذه المنقولات المعنوية إلى الدولة مباشرة بعد فوات مدة التقدم².

¹ حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في العقار الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص45.

² كنانة محمد، المرجع السابق، ص 337.

تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي: مبالغ القسائم، والفوائد، والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي و المتعلقة بالأسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

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

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

3. السندات المودعة، وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع، أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة. غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني الجزائري.

باستقراء نص المادة 49 (ق أ و)، يتبين أن هناك أنواعا من التقادم تسري أحكامها على المنقولات المذكورة أعلاه، وذلك على التفصيل الآتي:

- يسري التقادم الخماسي على مبالغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة، ويسمى بالتقادم الخماسي لأن مدته خمس سنوات، وهو عادة يسري على الحقوق الدورية المتجددة، وفق ما نصت عليه المادة 309 من القانون المدني بقولها¹ "يتقادم بخمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المباني، والديون المتأخرة،

¹ المادة 309 من القانون 58/75 ، السابق ذكره.

والمرتبات والأجور، والمعاشات" و قد يتقدم هذا النوع من القيم المعنوية أيضا وفق ما تم الاتفاق عليه (التقدم الاصطلاحي) .

- يسري التقدم الاصطلاحي أو الاتفاقي أيضا على الاسهم وحصص المؤسسين، والالتزامات أو القيم الأخرى التابعة للجماعات نفسها، كما يسري على هذا النوع في حالة عدم الاتفاق التقدم الوارد في القانون العام، و ذلك بعد مضي 15 سنة، حيث نصت المادة 827 من القانون المدني¹ "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكة أو خاصا به، صار ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته 15 سنة بدون انقطاع"، كما يسري التقدم بخمس عشرة سنة على المبالغ النقدية والسندات المودعة في البنوك والمؤسسات الأخرى (البريد، المؤسسات المالية..). اذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة (الدفح، السحب..). ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق، غير أن مدد هذا التقدم لا تسري على الحالات التي عدتها المادة 316 من القانون المدني² وهي:

- اذا وجد مانع مبرر شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه.
- اذا كان الشخص عديم الأهلية أو غائبا أو محكوما عليه بعقوبات جنائية، إذا لم يكن له نائب قانوني بالنسبة لحالات التقدم الخماسي، أما في الحالات التي تزيد مدة التقدم فيها عن 5 سنوات، فلا يسري حتى في حالة وجود النائب القانوني طيلة مدة عدم الاهلية.

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

¹ المادة 827 من القانون 58/75، السابق ذكره.

² المادة 316 من القانون 58/75، السابق ذكره.

عليها أولاً كالأموال المتروكة، حيث يشترط لذلك توافر عنصرين فيها¹ عنصر مادي وآخر معنوي، العنصر المادي وهو تجرد الشخص من حيازة الشيء، فلا يصح الاستيلاء على سيارة مركونة في موقف، أو الاستيلاء على منتجات معروضة بمركز أو محل تجاري، ولا على منقولات بحر.

أما العنصر المعنوي فيقصد به نية التخلي و الترك، أي وجود نية الاستغناء عن هذه المنقولات لدى الشخص، لذلك لا تعتبر الأموال الضائعة متروكة، ولا يمكن تملكها بمجرد حيازتها والاستيلاء عليها، لأن صاحبها يطالب بها أو سيطالب بها إن علم باختفائها وضياعها.

ويصدق هذا الوصف على النفايات والمهمات ومعظم الأشياء التي يتركها أصحابها² دون المطالبة بها، لهذا تقول هذه الأموال المتروكة للدولة دون حاجة إلى شكلية وإجراءات أخرى، ويرى الاستاذ كنانة محمد أن تطبيق نص المادتين 773 من القانون المدني و49 من (ق أ و) يطرح إشكالا، ذلك أنه يتم الاستيلاء على الكثير من هذه المنقولات دون أن يعتبر ذلك تعديا على ملكية الدولة، ويرى بأنه لا يمكن تطبيق نص هاتين المادتين إلا في إطار نصوص تفسيرية صريحة وواضحة، وفي ظل غياب اجتهاد فقهي أو قضائي في هذا الشأن، فإنه يصعب الخوض في هذا المسألة برأي معين، وعليه فلا يمكن تطبيق نص المادتين إلا في إطار الحالات التي نص عليها القانون حصرا، والمتمثلة في الحطام والكنز³.

غير أن استيلاء الأفراد على هذه المنقولات، وتصرفهم فيها إنما كان استنادا للقاعدة العامة: الحيازة في المنقول سند الملكية، وأيضا إعمالا لنص المادة 773، حيث إن حيازة الأفراد واستيلائها عليها جرد هذه الاملاك من صفة الشغور، وأصبح الحائز هو صاحب

¹ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 331.

² كنانة محمد، المرجع السابق، ص 331.

³ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الملكية هذا من جهة، ومن جهة أخرى مفهوم الحطام الواسع حسب نص المادة 55 من القانون 90-30 " كل الأشياء والقيم المنقولة التي تركها مالکها في أي مكان، وكذا التي يكون مالکها مجهولاً "، مما يدخل جميع المنقولات المتروكة في دائرة الحطام، وقد نص المرسوم التنفيذي 12-427 على بعض المنقولات المادية الأخرى -على سبيل الذكر- ويبين بأن عائد بيعها يعود إلى الخزينة العامة.

ثانياً: إدراج العقارات الشاغرة عن طريق الحيازة والتقدم

رغم أن الحيازة والتقدم يعتبران من أهم الطرق التي تتكون بها أملاك الدولة العقارية، إلا أن قانون الاملاك الوطنية لم ينظم موضوع الحيازة والتقدم وكيفيات اكتساب الأملاك العقارية بهاتين الطريقتين، بل اكتفى فقط باعتبارهما طريقة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة¹، لذا فإنه من الواجب اعمال قواعد القانون المدني في هذا الخصوص، فإذا حازت الدولة عقاراً أو حقاً عينياً على عقار لم يكن ملكاً لها في السابق، أصبح هذا العقار بفعل الحيازة الهادئة الظاهرة والمستمرة مدة 15 سنة ملكاً لها، وهذا بالشروط والاركان التي يتطلبها القانون، ولكن السؤال المطروح هل يمكن أن تخفض مدة التقدم إلى 10 سنوات بافتراض وجود حسن النية اعمالاً لنص المادة 828 من (ق م ج)، تنص المادة 50 من (ق م ج) على أن "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملزماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون".

وبما أن حسن النية أو سوءها من صفات البشر، وأن الشخص المعنوي المتمثل في الدولة لا يمكن أن نفترض فيه حسن أو سوء النية، وبالتالي فلا يمكن تطبيق أحكام التقدم المكسب القصير المدة لصالحه رغم أن الفقرة الثانية من المادة 824 (ق م ج) تؤكد بأنه إذا كان الحائز شخصاً معنوياً فإن العبرة بنية من يمثله، وهذا بسبب استحالة معرفة نية الشخص الطبيعي المتمثل للشخص المعنوي بل أحياناً عدم إمكانية معرفته للشخص الطبيعي

¹ آسيا حميدوش، المرجع السابق 79

في حد ذاته، خاصة في حالة تعدد الممثلين¹، وحفاظا على الملكية الخاصة للعقارات التي يبقى ملاكها مجهولون وضع المشرع الجزائري احكاما خاصة وخطوات يتم التقيد بها، لذلك فإنه حتى يتم إدراج العقار ضمن املاك الدولة يجب المرور بمجموعة من الإجراءات القانونية تتمثل في:

أولاً: اجراء التحقيق الإداري: نصت المادة 180 على أنه في حالة عقار و عندما يكون المالك مجهولا يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازا من طرف اجنبي، ومنه فإن مدير أملاك الدولة يقوم بفتح تحقيق إداري لدى مختلف الإدارات ذات الصلة والمتمثلة خاصة في المحافظات العقارية، هذه الأخيرة التي تقوم بالتحقيق العقاري وهو اجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري وينصب على العقارات غير المسموحة من نوع الملك الخاص، كما يقوم مدير أعمال الدولة بطلب فتح تحقيق حول العقار لدى مديرية الضرائب، كذا المصالح القنصلية وذلك في الحالة التي يثبت فيها أن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال.

وبالموازاة مع عمليات التحقيق يتم نشر اشعار البحث عن المالك المحتمل أو ذوي حقوقه، وذلك في صفحتين وطنيتين على الأقل وفي الوقت نفسه يتم تعليق الإشعار لمدة أربعة (4) أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية الموجود فيها العقار.

طبقا لنص المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 فإنه يتم تبليغ الإشعار إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك ان أمكن ذلك، واذا كان العقار مسكونا أو مستغلا فيوجه الإشعار إلى الشاغل والمستغل.

ويبدو جليا من خلال العمليات المرتبطة بالتحقيق أن المشرع الجزائري حرص على التأكد من شغور العقار قبل اللجوء إلى الإجراءات القضائية

¹ المرجع نفسه، ص 87.

ثانيا: القيام بالإجراءات القضائية: تتمثل هذه الإجراءات القضائية في:

- تطبيق نظام الحراسة القضائية: يلجأ مدير أملاك الدولة إلى طلب وضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ بأمر على ذيل عريضة يصدر من الجهة القضائية المختصة، وذلك باسم وزير المالية، وهذا بعد مضي سنة من تاريخ الإعلان¹ (الإشهار) و الأوامر على ذيل العرائض هي قرارات تصدر من القضاء على الطلبات التي يتقدم بها ذوو الشأن في صورة عرائض بقصد الحصول على اذن من القضاء بعمل او اجراء معين، وهي من الأعمال الولائية للقاضي التي تختلف بطبيعتها عن الأحكام ، فإن كان الحكم يفصل في الخصومة القائمة بين طرفين بعد اتاحة الفرصة لهما للرد على طلبات ودفع بعضهما، فإن الأمر على عريضة لا يعدو أن يكون اذن من القضاء لطالبه للقيام بعمل او اجراء قانوني معين²، والغاية من طلب تطبيق الحراسة القضائية هو الحفاظ على العقار وتسييره إلى غاية أيلولته إلى الملكية الخاصة للدولة.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحراسة القضائية في القانون المدني في المواد من 602 إلى 611 ، وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ ، المواد من 697 إلى 699 والحراسة اما أن تكون اتفاقية أو قضائية مجال دراستنا بالنسبة للأملاك الشاغرة هو الحراسة القضائية، فهي اجراء يتولاه القضاء خلافا للحراسة الاتفاقية التي تخضع لسلطان الارادة، وهذا تنفيذا للحكم القضائي الصادر عن الجهة القضائية، حيث نصت المادة 603 من القانون المدني على أنه "يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة:

¹ كنازة محمد المرجع السابق، ص 338.

² نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر 2008، ص 309.

³ للإشارة فان النص الفرنسي للقانون المدني مصطلح "SEQUESTRE" بينما استعمل قانون الإجراءات المدنية مصطلح

- في الاحوال المشار اليها في المادة 602 اذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة.
- اذا كان صاحب المصلحة في منقول او عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاملا من بقاء المال تحت يد حائزه .
- في الاحوال الأخرى المشار اليها في القانون.

تلجأ مديرية أملاك الدولة إلى طلب تطبيق الحراسة القضائية وذلك حفاظا على العقار، ذلك أنه عرضة للزهر والسرقه والاستيلاء؛ فصاحب المال إذا غاب مدة من الزمن استودعه وأوصى عليه غيره ليحافظ عليه، بل قد يكتري من يقوم بهذا الأمر، فما بالك بالأملاك التي لا صاحب لها أو مجهولة المالك، فإنها بلا شك مطمح ومطمع وعرضة للزهر، هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن المشرع قد نص على تطبيق الحراسة على هذا النوع صراحة في المادة 51 من (ق أ م).

ثالثا: إعلان الشغور: بعد مضي مدة التقادم المكسب يقوم مدير أملاك الدولة الولائية التي تقع فيها العقارات الشاغرة بمباشرة دعوى إعلان الشغور، وعلى إثر صدور الحكم المعلن للشغور وشهره بالمحافظة العقارية يدمج العقار ضمن الاملاك الخاصة للدولة.

وما يمكن ملاحظته أيضا في هذا الخصوص أن المشرع الجزائري، ومن خلال تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008¹، بموجب القانون 08-14 قد أدرج في الفصل الثالث، الباب الثاني، الجزء الأول من القانون 90-30 قسما ثالثا مكررا، بعنوان الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، حيث نصت المادة 54 مكرر الجديدة على أن الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمس عشرة سنة على الأقل عند تاريخ 2008/07/20- تاريخ صدور القانون 08-14 السابق الذكر- تدرج ضمن أملاك الدولة، كما نصت المادة 54 مكرر 1 على أنه

¹ قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، 03 أوت 2008.

سيوضح عند الاقتضاء، الشروط والاشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية، وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم.

وإن كنا نقدر الدوافع التي حذت بالمشرع الجزائري إلى تقرير هذا النص حول الأراضي الصحراوية، والمتمثلة أساسا في الدفع بعجلة الاقتصاد في هذه الأراضي ومنحها في إطار الامتياز الفلاحي أو الاستثمار الصناعي، واستغلالها في حالة وجود الثروات الطبيعية والباطنية فيها، إلا أن شساعتها وصعوبة وضع حدود لها، وطبيعة حياة سكانها المبنية على الحل والترحال، قد لا تسمح أحيانا بظهور الحياة المستمرة والهادئة بالشكل الذي نراه في العقارات الموجودة في المناطق الحضرية أو في الأراضي الزراعية، زد على ذلك إمكانية وجود بعض العوائق الامنية، ما قد يطرح الكثير من الإشكاليات عند أيلولة هذه العقارات إلى ملكية الدولة.

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

لم يتطرق المشرع الجزائري كعادته إلى تعريف عملية المسح العقاري، وقد تصدى لذلك الفقه، حيث عرفت بأنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق¹، وقد أسندت مهمة القيام بهذه العملية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية، ويحكم عمليات المسح جملة من الإجراءات والأعمال التحضيرية تتمثل في:

إصدار قرار الإعلان عن بدء عملية المسح² من الوالي، ونشره في الجريدة الرسمية وكذا الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيين،

¹ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 41.

² المادة 02 من المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر

ويتم نشره قبل شهر على الأقل من بداية عملية المسح في الأماكن واللوحات المخصصة للإشهار¹.

إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية تتكون من:

1. قاضٍ من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصه رئيساً، يعينه رئيس المجلس القضائي.
2. رئيس المجلس الشعبي البلدي.
3. ممثل عن إدارة أملاك الدولة.
4. ممثل مصلحة التعمير.
5. المحافظ العقاري.
6. ممثل عن وزارة الدفاع.
7. مهندس خبير عقاري.
8. موثق.
9. ممثل مصالح الضرائب المباشرة.
10. المدير الولائي للمسح.

وتهدف الدولة من وراء القيام بعمليات المسح إلى معرفة وتحديد الملكيات العقارية، وتحديد مساحتها، وهوية أصحابها، ومن ثمة فرض حماية على هذه العقارات، كما تهدف أيضاً من وراء ذلك إلى تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية، و حماية المالك وتسليمه سنداً ذا حجية قانونية، كما تهدف إلى الأخذ بنظام الشهر العلني الذي يعتمد على مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية الرامية إلى اعلام الجمهور بكافة التصرفات القانونية المنصبة على العقارات²، وأهم هذه الإجراءات هو المسح العقاري، غير أن عملية المسح

¹ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص46.

² بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة

منتوري، قسنطينة، 2010، ص13

نتجت عنها بعض الإشكالات القانونية¹، خاصة في حالة الأراضي المجهولة المالك، فقد نص الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه في حالة عدم معرفة صاحب العقار الممسوح، وعدم المطالبة بملكيته، يتم ترقيمه مؤقتاً لفائدة الدولة لمدة سنتين، وهو ما أكدته التعلية رقم² 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، فإذا ظهر مالك أو حائز وقدم اعتراضاً مستنداً إلى وثائق رسمية ذات حجية قانونية؛ كالعقد الرسمي، فإن المحافظ العقاري يسجل العقار باسم مالكة، ويعطيه رقماً نهائياً، ويخطر إدارة المسح بواسطة نموذج³ PR12، أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض خلال مدة السنتين، فإنه وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم 76-63⁴ فإن الترقيم يصبح نهائياً باسم الدولة.

غير أن هذا الترقيم المؤقت لمدة سنتين ألغي بموجب أحكام المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015⁵، التي ألغت المادة 13 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأدرجت المادة 67 منه (قانون المالية) ضمن القسم الرابع من الباب الثاني، من الأمر المذكور أعلاه المادة 23 مكرر، والتي تنص على "يرقم عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيماً نهائياً باسم الدولة"، وبالتالي فإن الترقيم يكون نهائياً باسم الدولة، دون المرور بفترة الترقيم المؤقت المحددة سابقاً بسنتين.

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

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

¹ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 50

² التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة لأملك الدولة، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

³ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 51

⁴ المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، 1976.

⁵ القانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية 2015، السابق ذكره.

دقائق¹ " أو حكما وفق لنص المادتان 109 و110 من قانون الأسرة، وذلك في حالات الفقد والغياب² ، إضافة إلى انعدام الوارث، غير أن توفر هذه الشروط لا يمكن أن يحولها مباشرة أو بصفة آلية إلى ملك للدولة، بل يجب حتى تقول إلى أملاك الدولة الخاصة أن تقوم إدارة أملاك الدولة بمجموعة من الإجراءات الإدارية للتحقق من شغور التركة، وذلك بالبحث والتحري عن الملاك أو الورثة المحتملين، بمختلف الطرق التي تراها مناسبة، حتى تتأكد من انعدامهم، ثم تباشر الجهات المختصة إجراءات قضائية دقيقة تمر عبر مرحلتين أو إجراءين قانونيين محددين³ ، يتمثلان في عملية إثبات الشغور ثم إعلان الشغور بواسطة حكم، وعند صيرورته نهائيا يعتبر سند ملكية تنتقل بموجبه الاموال محل الشغور إلى ملكية الدولة الخاصة، وهذا ما يستدعي شهره بالمحافظة العقارية، إذا كان متعلقا بعقار أو حق عيني عقاري⁴ ، وسنحاول معالجة هذه الإجراءات وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: إثبات الشغور.

في إطار الصلاحيات والمسؤوليات الملقاة على عاتق أعوان الدولة عند ممارسة مهامهم، إطلاع الهيئات والإدارات على بعض المسائل التي تدخل في اختصاصها، والتي من المكلف أن تعود بالفائدة على الدولة؛ وفي هذا السياق وعند تحقيق الشرطة القضائية في قضية من القضايا أو بمناسبة عرض قضية على القضاء أو عند تصفية تركة، ويتبين سواء لضابط الشرطة أو القاضي أو الموثق وجود حالة من حالات شغور التركة، يتعين عليهم إبلاغ السلطات الإدارية المختصة، فقد ألزمت المادة 173 من المرسوم التنفيذي 12-427 الموثق بإبلاغ الوزير المكلف بالمالية عند معاينة هذا الشغور "كلما كانت الدولة المعنية

¹ لمزيد من التفصيل أنظر: ندى قياسية، الموت الدماغى بين الطب والدين، مجلة جامعة دمشق لمعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الأول، سوريا، 2010، ص 483، وما بعدها.

و: بلحاج العربي، أحكام التركات والمواريث، ط1، دار الثقافة، الجزائر، 2009، ص 99، وما بعدها

² لمزيد مف التفصيل راجع: شبياكي نزيهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2015، 01، ص 09، وما بعدها.

³ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 335.

⁴ المرجع نفسه، ص 335.

بتصفية شركة يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلاً للدولة... " وبالتالي يتعين على كل موثق أو تومن على شركة سواء كانت هذه الشركة دون وارث أو كان لها وارث وتخلي عنها أن يعلم الوزير.

هذا وتجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي 91-454 وبموجب مادته 88 ألزم الموثق بإعلام الوالي الذي يتبعه مكان فتح الشركة باعتباره ممثلاً للدولة، ثم على الوالي بعد ذلك أن يبلغ الوزير المكلف بالمالية، على أنه ووفقاً للفقرة الثالثة من المادة 84 التي أحالت إليها المادة 88، فإن الوالي ملزم بإرسال جميع عناصر الملف إلى الوزير ليقرر ما يراه مناسباً.

وبالمقارنة بين نص المادتين 173 من المرسوم التنفيذي 12-427 و 88 من المرسوم التنفيذي 91-454 مع الإحالة على نص المادتين 169 و 84 على التوالي، يمكن القول أنه في ظل المرسوم الملغى 91-454، كان الوالي هو الهيئة التي على الموثق إبلاغها بحالة الشغور باعتباره ممثلاً للدولة وقد أكدت هذه الصفة المادة 110 من قانون الولاية¹ "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، وهو مفوض الحكومة"، ويجسد صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري².

حيث يقوم الوالي في ظل المرسوم التنفيذي 91-454 بتبليغ مديرية أملاك الدولة ويطلب منها القيام بالتحقيق في طبيعة ملكية الشركة الشاغرة، على أن تقوم هذه الأخيرة بإبلاغه بالنتائج المتوصل إليها، وفي حالة ما إذا تأكدت من شغور الشركة، يقوم الوالي بإرسال الملف كاملاً إلى وزير المالية ليقرر بشأنه ما يراه مناسباً.

أما في ظل المرسوم التنفيذي 12-427 فإن المشرع قد قلص الإجراءات، حين ألزم الموثق بإعلام الوزير مباشرة دون المرور على الوالي، وهذا على اعتبار أن وزير المالية هو

¹ القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.

² محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص 116.

المسؤول عن إدارة أملاك الدولة¹، حيث إن المديرية العامة لأملاك الدولة من المديريات المكونة للوزارة بمقتضى نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 07-364 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية²، وفي هذا المجال يتمتع بالصلاحيات التالية:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري.
- جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.

ويلاحظ أن المرسوم المذكور أعلاه لم يشترط موافقة الوزير لاستكمال إجراءات أيلولة التركة التي لا وارث لها (على اعتبار أنه هو المبادر والمحرك لهذه العملية)، وقصر شرط الموافقة على عقود التبرع، بما فيها حالة تنازل أحد الورثة عن حصته خلال فتح التركة أمام الموثق والتي تعتبر عقد تبرع كامل الأركان³، لهذا نرى بأنه يتعين إلحاق أحكام هذه المادة بالقسم الأول، الفصل الثالث من الباب الثاني للمرسوم التنفيذي 12 427 -الخاص بأحكام الهبات والوصايا.

كما يلاحظ أيضا في هذا المجال أن المشرع الجزائري لم يحدد طرق وإجراءات البحث والتحري عن الورثة المحتملين ولا الفترة الزمنية التي يستغرقها هذا البحث، بل ترك ذلك لمصالح أملاك الدولة التي لها أن تقوم بالإجراءات التي تراها مناسبة، وتضمن لها دقة وصحة النتائج المتوصل إليها، حيث تقوم بالتحقيق في الطبيعة القانونية للملكية، وذلك يتم عادة بواسطة المديرية الفرعية التابعة لها، كما تقوم عادة بنشر إعلانات بشغور التركة في

¹ صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص21.

² المرسوم التنفيذي 07-364، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية، عدد 75، 2007.

³ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 335.

أعمدة الجرائد الوطنية¹ ، وفي الأماكن المخصصة للإعلانات في مختلف الإدارات التابعة لها، وكذا على مستوى البلديات، إضافة إلى إمكانية طلب المعلومات من بعض الإدارات (الضرائب، البنوك...).

ولا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تضع يدها مباشرة على الاملاك حتى بعد تحققها من الشغور إلا بالاستناد إلى إجراءات قضائية إعمالاً لنص المادة 51 من القانون 90 30 - المتضمن الاملاك الوطنية والتي تنص على انه "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الجهات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث، يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية..."، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 38213 المؤرخ في 1984/10/20 بقولها "من المقرر أن نظرية الشغور، مبنية على أسس محددة قانوناً كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من طرف الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوباً بتجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي، معتقداً أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الإتيان بالدليل على توفر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره، فإنه بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوباً بتجاوز السلطة².

وقد كانت المطالبة بالأملاك الشاغرة وفقاً للمرسوم التنفيذي 91-454، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة تتم من قبل الوالي وذلك تطبيقاً للمادة 89 من المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 244.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 24 و 25.

للدولة، وتسييرها وضبط كفييات ذلك التي تنص على "عملا بالقانون يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الاملاك."

ورغم هذا النص الصريح إلا أن الدعوى كانت ترفع من قبل مديرية أملاك الدولة¹، على اعتبار أن هذه الجهة الإدارية هي المكلفة بتسيير الاملاك الشاغرة، وهي القادرة على القيام بأعبائها بواسطة أعوانها وموظفيها المؤهلين في هذا الميدان.

إلا أن المرسوم التنفيذي 12-427 الذي ألغى المرسوم 91-454 السابق الذكر قد أعطى للوزير المكلف بالمالية الاختصاص برفع هذه الدعوى، رغم أن مادته 174 جاءت بصياغة مبنية للمجهول باستعمال المصدر "تم المطالبة بالتركة الشاغرة..."، إلا أنه يفهم من السياق العام لهذا المرسوم؛ الذي جعل من وزير المالية هو الجهة المعنية مباشرة بالأملاك الشاغرة، وذلك بمقتضى نص المادة 173 التي جاء فيها "كلما كانت الدولة المعنية بتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة"، وكذلك نص المادة 177 التي أعطت لوزير المالية اختصاص رفع الدعوى للحكم بفقد شخص أو غيابه.

ومنه فإن وزير الداخلية وعند تحقق الشروط المذكورة سابقا، يقوم برفع دعوى لاستصدار حكم يصرح بانعدام الوارث أمام الجهة القضائية المختصة، ولكن السؤال المطروح ماهي الجهة المختصة بنظر هذه الدعوى؟

1. **الاختصاص المحلي:** يتم رفع الدعوى أمام المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها التركة الشاغرة دون غيرها، ويعد الاختصاص المحلي من النظام العام، فلا يعقل أن تكون التركة في مكان ويتم رفع الدعوى في مكان آخر، لان الاختصاص المحلي بالنسبة للإدارة يرتبط بالتنظيم الإقليمي للبلاد².

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 244

² المرجع نفسه، ص 245.

2. الاختصاص النوعي: تطرح مسألة الاختصاص النوعي بين القضاء الإداري والقضاء العادي في الدول التي تعمل بنظام الازدواجية القضائية بعض الإشكالات؛ وهذا لان النزاع الإداري يختلف عن النزاع العادي من حيث القواعد الإجرائية والموضوعية المتعلقة به، وكذلك من حيث القاضي الذي ينظر فيه¹.

وقد فضل المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي وكرسه بداية في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم²، ثم من خلال المواد 800، 801 و901 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث عرف المحاكم بمقتضى المادة 800 على أنها جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتفصل في أول درجة بحكم قابل لاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها.

ولكن رغم كون دعوى التصريح بالشغور ترفع من قبل وزير المالية باسم الدولة، إلا أنها واستثناء على القاعدة العامة لا تخضع للقضاء الإداري، وذلك ما يمكن استخلاصه من أحكام المادة 51 من القانون 90-30 والتي تنص على "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث، يصدر حسب الشروط والاشكال السارية على الدعاوى العقارية."

والحكمة من تخويل الاختصاص في هذه المسائل للقضاء العادي هو أن القاضي العادي هو حامى الملكية الخاصة والمدافع عنها، وهو صاحب الخبرة والكفاءة في هذا الميدان.

¹ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د . ج، الجزائر، 2004، ص303.

² القانون رقم 154/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم.

بعد أن ترفع الدعوى أمام القاضي المختص بعريضة وفق الشروط والإجراءات القانونية، مدعمة بنتائج عملية البحث والتحري، يصدر القاضي حكماً يصرح فيه بانعدام الوارث، وبعد صيرورة الحكم نهائياً يتم تطبيق نظام الحراسة القضائية- وفق ما تمت الإشارة إليه في المطلب السابق.

الفرع الثاني: إعلان الشغور.

تعتبر هذه المرحلة هي آخر المراحل القضائية لضم التركة الشاغرة إلى ملكية الدولة الخاصة¹، فبعد انقضاء المدة المقررة للإدارة للتسيير المؤقت للتركة تصرح الجهة الإدارية المختصة ممثلة في وزير المالية، الذي يباشر إجراءات التصريح بانعدام الوارث، بعريضة إلى نفس الجهة القضائية، التي أصدرت الحكم التصريحي، تذكرها فيها بالوقائع، مرفقة بنسخة من الحكم وتطلب منها إعلان الشغور، وذلك تطبيقاً لنص المادة 51 من قانون الاملاك الوطنية "وبعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث، يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم اموال التركة كلها."

ومنه يشترط لقبول هذه الدعوى:

1. توجيه الطلب إلى المحكمة التي أصدرت الحكم الأول المصرح بانعدام الوارث، وبالتالي فالاختصاص يعود للقضاء العادي، وهذا على اعتبار أن هذه المحكمة قد اطلعت على الملف وفحصت الوثائق والأدلة المقدمة.
2. صدور حكم التصريح بانعدام الوارث.
3. انقضاء الأجل والمدة المقررة للإدارة لتسيير التركة مؤقتاً.²

¹ كناية محمد، المرجع السابق، ص 336.

² آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 98.

ف عند توفر هذه الشروط يملك القاضي السلطة التقديرية في إصدار الحكم المعلن للشغور حسب نص المادة 51 المذكورة أعلاه، ، على عكس المرسوم 91-454 في مادته 90 فقرة 03 الذي لم يمنح سلطة تقدير إعلان الشغور من عدمه، بل ألزمه حسب ما يفهم من المادة عند توفر الشروط بالإعلان "وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام وارث التركة، يصرح القاضي بالشغور...".

ولكن المرسوم التنفيذي 12-427 عاد وأعطى للقاضي السلطة التقديرية في نص مادته 175 فقرة 03 "... يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور ..."، ومع هذا فإننا نرى أن عدم التزام المشرع بتوحيد المصطلحات في هذه النصوص القانونية، قد أشكل على البعض وتسبب في عدم الفهم والخلط أحيانا بين الحكم المصرح بانعدام الورثة والحكم المعلن للشغور، حيث ووفقا للمادة 51 من القانون 90-30 تصدر المحكمة المختصة بداية حكما يصرح بانعدام الوارث أي بمعنى التصريح بالشغور، وهو المصطلح الذي استعمله الاستاذ كنانة محمد¹، وبعد تحقيق الشروط التي تم الإشارة إليها سابقا تصدر نفس المحكمة القضائية حكما معلنا للشغور، أما المرسوم التنفيذي 12-427 فقد عبر عن الحكم الثاني المعلن للشغور "يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور"² ، وبالتالي أصبح مضمون الدعوى الثانية المرفوعة إلى نفس الجهة القضائية هو التصريح بالشغور.

لهذا وتقاديا لما قد ينجر عن هذا التعدد في المصطلحات، نرى بأنه على المشرع توحيدها، كما نرى بأن القاضي ملزم بإصدار حكم إعلان الشغور في حالة توفر الشروط القانونية، لذا فالأولى الاستغناء عن كلمة "يمكن للقاضي" التي تفيد كما رأينا منح السلطة التقديرية.

¹ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 335.

² المادة 175 ف 3 المرسوم التنفيذي 12-427، السابق الذكر.

هذا وبعد دراسة الملف ومراجعة الوقائع والاطلاع على الحكم الاوّل يعلن القاضي الشغور ويسلم التركة لإدارة املاك الدولة، التي تكلف بتسييرها مدة 33 سنة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 51 من القانون 90-30 في احوالها على المادة 829، هذه الأخيرة التي تنص على "لا تكتسب بالتقادم في جميع الاحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثاً وثلاثين سنة"¹.

وقد أثار هذا التوجه استغراب الكثير من الفقهاء، حيث اعتبره الأستاذ حمدي باشا عمر بالموقف غير السديد، لان الدولة لا تمتلك هذه الاموال عن طريق الحياة ووضع اليد، بل عن طريق سند رسمي ألا وهو الحكم القضائي الذي يعتبر وسيلة من وسائل كسب الملكية العقارية في القانون الجزائري²، هذا ما جعل البعض يرى بأنه لا مجال في هذه الحالة لإعمال نص المادة 829 من القانون المدني، لان سبب اكتساب الدولة للتركات الشاغرة هو العقد الرسمي المتمثل في الحكم النهائي، وليس وضع اليد والحياة، وأن إعمال هذه المادة يكون في الحالة التي تضع فيها الدولة اليد على التركة الشاغرة دون اتباع الإجراءات القانونية المذكورة، ففي هذه الحالة لا تنتقل لها الملكية تامة إلا بمضي مدة التقادم المنصوص عليها في المادة أعلاه³، إلا أننا نرى أن نص المادة 51 يحتمل فهماً آخر، وهو أن الحكم الصادر بانعدام الوراثة وتطبيق نظام الحراسة القضائية لا يمكن أن يترتب عليه ملكية الدولة للتركة الشاغرة، إلا بمضي مدة التقادم المذكورة أعلاه، وهذا في حالة ما إذا لم تطالب الدولة بإصدار حكم يعلن الشغور، أما إذا صدر الحكم المعلن للشغور فإنه يعد سند ملكية، ويعزز هذا الفهم موضع الإحالة في الفقرة الأولى من نص المادة 51 التي تتحدث عن الحكم المصرح بانعدام الوراثة، فلوا أراد المشرع تطبيق مدة التقادم حتى في حالة الحكم المعلن للشغور لكان أورد الإحالة في الفقرة الثالثة التي تتحدث عنه، كما أنه كان

¹ المادة 829 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

² عمر حمدي باشا، ليلى زروق، المرجع السابق، ص 247.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2003، ص 67.

³ آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 98.

يتعين في حالة إعمال أحكام المادة 829 حتى بعد صدور الحكم المعلن للشغور أن يكتفى بالحكم الاول المصرح بانعدام الوارث وتطبيق نظام الحراسة القضائية، وتكليف الإدارة بتسيير التركة إلى غاية مرور مدة تقادم الحقوق الميراثية (33 سنة).

بعد صدور الحكم المعلن للشغور والقاضي بالحاق التركة الشاغرة بملكية الدولة الخاصة، وحيازته لحجية الشيء المقضي به وصيرورته نهائيا، يصبح بذلك سندا لملكية الدولة لهذه الاموال¹ ، حيث تعد الأحكام الصادرة عن القضاء في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية² ، مما يستوجب شهرها بالمحافظة العقارية إذا كانت متعمقة بعقار أو حق عيني عقاري، وهي المهمة التي تضطلع بها إدارة املاك الدولة في حالة التركة الشاغرة بمقتضى نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 المتعلق بتسيير إدارة الاملاك الوطنية، في فقرتها الرابعة "وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الاملاك الخاصة للدولة".

المبحث الثاني: بيع و استرداد الأموال والتركات الشاغرة.

من خلال عرضنا السابق للطرق والإجراءات التي سنها المشرع الجزائري، لانتقال الاموال والتركات الشاغرة إلى ملكية الدولة، يتبين لنا أن المشرع كلف إدارة املاك الدولة بالحفاظ على هذه الاملاك أولا وحراستها مدة معتبرة من الزمن، وذلك رغبة منه في التأكد من خلوها من أصحاب الحق أو ذويهم، فإذا لم يظهر هؤلاء كان للدولة أن تتصرف فيها بالبيع حتى دون اتباع إجراءات الإدراج خاصة في حالات الاملاك المحجوزة، والطرود البريدية...، وذلك عن طريق البيع بالمزاد العلني كقاعدة عامة، ولكن إذا ظهر أصحاب الحق فإن لهم أن يستردوا أملاكهم وذلك باتباع إجراءات إدارية وقضائية، وعلى هذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

¹ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 336.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 55.

المطلب الأول: بيع الاموال والتركات الشاغرة.

المطلب الثاني: استرداد الاموال والتركات الشاغرة.

المطلب الأول: بيع الأموال والتركات الشاغرة.

بالرجوع إلى قانون الاملاك الوطنية والمراسيم المتعلقة به، نجد أن المشرع قد نص على بيع بعض الممتلكات الشاغرة مباشرة، وخاصة المنقولة منها، نظرا لطبيعتها، وأكد على أن هذا البيع يتم عن طريق التراضي في حالات خاصة نصت عليها المادتان 157 و158 وذلك عندما يكون البيع خاصة لصالح المصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة، والتي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري، حيث يتم الاتفاق على السعر بين هذه المصالح واملاك الدولة، أما القاعدة العامة فهي أن يتم البيع بالمزاد العلني، وهي الطريقة الأصلية والغالبة لمزاياها وخصائصها التنافسية زيادة على خاصية النزاهة والمصادقية، لهذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني.

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني، الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع، وهي تفتح المجال للمنافسة، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة، ويدراً جميع الشبهات لتمييزه بالنزاهة والمصادقية¹.

ورغم هذه الأهمية فإن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للبيع بالمزاد العلني، فتناول بعض فقهاء القانون التجاري تعريفه بأنه البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور، أو على الأقل

¹ مريم بوشوي، بيع الاملاك الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الاملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017، ص369.

لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم.¹

يخضع البيع عن طريق المزاد العلني لأحكام القانون المدني، حيث ورد في المادة 69 في الكتاب الثاني، باب الالتزامات والعقود - القسم الثاني - شروط العقد²، والعقد هو اتفاق، يلتزم بموجبه شخص أو عدة اشخاص، نحو شخص أو عدة اشخاص آخرين، بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، طبقاً للمادة 54 (ق م ج) وتضيف المادة 351 أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن مادي، ومن هذين التعريفين نستخلص أن البيع بالمزاد هو عقد بيع كغيره من العقود الرضائية الأخرى، ينعقد بإيجاب وقبول.

وتسبق عملية المزايمة إجراءات تحضيرية تتمثل في تقييم الاملاك الشاغرة، والاعلان عنه بواسطة الملصقات، و ان اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى، وهذا باستثناء الاملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتحتم رفعها فوراً أو الأشياء ضئيلة القيمة³، كما يتم إعداد دفاتر الشروط التي تذكر فيها الشروط والبنود العامة والخاصة، وعادة ما يتم بيع هذه الدفاتر بثمان حسب القيمة التي ستجنى من عملية البيع، و يتم المزاد بإحدى الطرق التالية:

1. **المزايمة الشفوية:** تكون عن طريق الزيادة في الثمن علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد علني وعام، يحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايمة، ولا بد من إبعاد مكتب المزايمة عن الجمهور الحاضر، وينبغي على المكلف بالبيع أن يحتلئ مكانا

¹ زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 24. ص، 2009.

² أحمد خالصي، قواعد التنفيذ الجبري وفق قانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عضاض، الجزائر، 2003 ص، 429.

³ لمادة 152، القانونوف 90-30، السابق الذكر.

مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤيته الجميع، ويعلن محافظ البيع بالمزاد افتتاح الجلسة يليها فورا بقراءة دفتر الشروط الخاصة بهذا البيع، وعلى المشاركين دفع تأمين قبل دخولهم هذه المزايمة.¹

2. **المزايمة عن طريق التعهدات المختومة:** تحرر التعهدات المختومة بالنسبة لكل حصة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزيدين بطلب منهم، ويجب أن تصل هذه التعهدات المرسله عن طريق البريد إلى المكتب المعين في أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل لليوم الذي يسبق يوم المزاد، وقبل ساعة على غلق المكتب، كما يمكن تلقي العروض قبل افتتاح جلسة الفرز، ولا مجال لقبولها بعد الشروع في فتح الاظرفة، ويجب أن يحمل العرض المختوم عبارة * عرض لعملية البيع المقررة في..... حصة رقم.....المسلمة من طرف.....* وفي حالة ارسال العروض عن طريق البريد، يشترط أن ترد عن طريق البريد المسجل على طريق مزدوج، بحيث يحمل الظرف الداخلي نفس البيانات السابقة.

ويبت في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى، شرط أن يفوق عرضه الثمن المحدد مسبقا، ويجب أن يكون الملتزم حاضرا في جلسة فتح التعهدات، أو أن يرفق التعهد بصك ذا قيمة مساوية للثمن المقترح، بالإضافة إلى قيمة الرسم الجزافي، ولتفادي رجوع الصك دون رصيد يمكن اشتراط تأشيرة البنك على الشيك.

3. **المزايمة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة:** يعد اللجوء إلى هذا الشكل من المزايادات الأكثر استعمالا، وهو مزيج بين البيع بالمزاد الشفوي والبيع بالتعهدات المختومة لكي يسمح بالتوصل إلى نتائج جد مرضية، و لتجنب أي سوء تفاهم أو تواطؤ بين المزيدين، توضع الأظرفة المختومة للتعهدات على مكتب المزايمة مع

¹ زكي زكي حسين زيدان ،المرجع السابق، ص56-57.

افتتاح الجلسة، ولا تفتح إلا بعد اختتام المزيدة الشفوية التي تهم الحصة المعنية بتلك الاظرفة¹.

الفرع الثاني: خصائص وشروط بيع العقارات بالمزاد العلني.

نظرا لأهمية العقارات وخصوصية إجراءات أهميتها، زيادة على قيمتها المالية المعتبرة، فقد تم فرض بعض الشروط والإجراءات عليها تتمثل فيما يلي:

المزيدة الشفوية: يقوم الموظف الذي يرأس المزيدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في المصقات، حيث تكون المزايدات بمبلغ خمسة آلاف دينار (5000) دج على الأقل، حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000) دج وعشرة آلاف دينار (10.000) دج، عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000) دج.

التعهدات المختومة: يقدم عرض الشراء عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة، مع إثبات دفع الكفالة، كما يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد، أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأموال الوطنية المعنية في الإعلانات الإخبارية، في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل اغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في الظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية²:

" تعهد من اجل البيع.....الجزء رقم.....المزاد المؤرخ في.....، ويترتب عن عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الاجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

¹ مصطفى ركان، مقالة حول مهام محافظ البيع كمهنة فنية واجراءات البيع بالمزاد، دورية الموثق، العدد 04، 2001، ص20.

² مريم بوشوي، المرجع السابق، ص371.

الأعباء الناتجة عن بيع العقارات التابعة للدولة بالمزاد: يتعين على الشخص المقبلين على المزاد أن يتحملوا جملة من الأعباء والنتائج لضمان نجاح عملية البيع واتمامها، ومن بين الواجبات والحقوق التي على المشاركين ما يلي:

دفع الكفالة: يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد، أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم للإثبات الوصل المسلم لو بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزادات الشفوية قبل بدء العملية.¹

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية الاملاك الوطنية المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك معتمد، ويخصم هذا المبلغ الذي دفعه الشخص المعلن فائزا بالمزاد من ثمن المزايده، ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها باقي المزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم بناءً على تقديم قسيمة البدء أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الوطنية عبارة " المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

الارتفاقات ومصاريف البيع: ينتفع الفائز بالمزاد بالارتفاقات الإيجابية، ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار محل البيع، كما يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع.²

✓ مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات، أو أي مصارف أخرى مستحقة قبل المزايده.

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

¹ بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة ألكلي محند أولحاج-البويرة، 2014، ص44.

² المرجع نفسه، ص 44.

✓ رسم تسجيل المرفقات المشتركة، ويتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة، حقوق تسجيل البيع، رسم الشهر العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، أجر مصلحة الاملاك الوطنية، ويدفع الفائز ثمن المزايدات والمصاريف المذكورة إلى صندوق مفتشية الاملاك الوطنية في أجل أقصاه خمس عشرة يوما¹.

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

- تعيين العقار (الطبيعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود، أصل الملكية)
- الثمن الأدنى المعروض وملحق بمحضر المزاد المحدد فيه التاريخ وأعضاء المكتب والمزايدون، وبعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل والشهر العقاري².

المطلب الثاني: استرداد الأموال والتركات الشاغرة.

إن عملية إدراج الاموال الشاغرة ضمن الاملاك الخاصة للدولة، عملية معقدة تثير أثناء سيرناها الكثير من الإشكالات، فقد يحدث أن تتم هذه الإجراءات أثناء غياب المالك أو ذوي حقوقه، وعند بروزهم ويتم مواجهتهم بأن هذه الاملاك أصبحت ملكا للدولة، غير أن المشرع -وحفاظا منه على الملكية الخاصة المضمونة دستوريا- لم يغلق الباب في وجه أصحابها، بل مكنهم من المطالبة باسترجاع أملاكهم، سواء عن طريق القضاء أو عن طريق الاحتجاج لدى المحافظ العقاري في حالة مسح العقار وترقيمه باسم الدولة.

¹ المادة 15، القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة لأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55، 1997.

² المادة 12 و 19 من القرار المؤرخ في 05/03/1997، السابق ذكره.

ولا شك أن ظهور صاحب الحق في المراحل الأولى قبل أيلولة الاموال الشاغرة للدولة، لا يطرح أي إشكال، فالمال لا زال على حاله، والدولة لم تتصرف فيه ، ومنزلتها في أحسن الاحوال منزلة الحارس والمحافظ عليه، غير أنه وبمجرد تملكها لو بإحدى الطرق المشار إليها سابقا، فإن الأمر يطرح العديد من الإشكالات خاصة إذا أقدمت الدولة على بيعه أو التصرف فيه، ما يطرح مسألة التعويض، لهذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: طرق استرداد الأموال والتركات الشاغرة.

يستطيع صاحب الحق الحائز على سند قانوني المطالبة بأمواله، أمام المصالح الإدارية المختصة (أملاك الدولة) قبل انقضاء الآجل القانونية للتقادم، فإذا كانت على حالتها ردت إليه عينا، والا عوض عنها، وذلك بعد التحقق من ادعائه والمستندات التي يقدمها، وفي هذا السياق أيضا فقد مكنه القانون (صاحب الحق) عند حيازته لسند ملكية من تقديم احتجاج إلى المحافظ العقاري، في حالة ترقيم العقار نهائيا باسم الدولة، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة، والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري، المحافظة العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، الشؤون الدينية والاقواف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة.

ومنه يتضح أنه يمكن لحائز سند الملكية القانوني حتى وبعد أن يصبح نهائيا خلال خمس عشرة سنة، ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح، التقدم باحتجاج لدى المحافظ العقاري، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بإجراء تحقيق في الوثائق والمستندات المقدمة، والتدقيق فيها، ثم يتم تشكيل لجنة تتكون من ممثلي الإدارات السابق ذكرها، لتبدي رأيها في

هذا الشأن، حيث وبناءً على هذا الرأي يقوم المحافظ العقاري بتقييم المطالب به باسم مالكة أو ذوي حقوقه، على أن المحافظ العقاري ملزم حسب ما يتضح من سياق نص المادة السابق برأي اللجنة.

ويكون الاسترداد بمقتضى حكم قضائي، وهذا ما نصت عليه المادة 54 من القانون 30-90 بقولها "إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه وأكد الاسترداد المشروع قانونا، حكم له قوة الفصل في الأمر فإن الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا، أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور، محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك".

وبالتالي فإنه إذا ظهر مالك العقار أو ذوي حقوقه، فإنه يحق لهم المطالبة باسترداد أموالهم، ولكن ماهي الشروط الواجب توافرها فيمن يرفع مثل هذه الدعوى؟ وما هي الجهة القضائية المختصة؟

يشترط لقبول دعوى الاسترداد أن يقدم المعني الوثائق والمستندات ومختلف البيانات، التي تثبت ملكيته للعقار، ولا بد كذلك أن يتوفر في المتقاضي وفق نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي:

الصفة¹: والمقصود بها أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق الذي أعتدي عليه، وليس للغير، ويلاحظ أن المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبموجب المادة 13، أكثر دقة من قانون الإجراءات المدنية القديم في مادته 459، لان المشرع رفع اللبس الذي كان يكتنف من يجب أن تتوافر فيه الصفة، هل هو المدعي أم المدعى عليه²؟، وتثور إشكالية إثبات الصفة للمطالب باسترجاع ملكة العقاري، لاسيما بعد صدور قرار

¹ صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2010، ص93.

² حميدوش محمد أمين، شروط رفع الدعوى وأجالها وتقديم المستندات، مداخلة في إطار شرح ق إ م و إ، متاحة على الموقع

المحكمة العليا بغرفها مجتمعة رقم 136156، المؤرخ في 18 فيفري 1997¹، أين تم تطبيق وبصفة نهائية أحكام المادة 12 من الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن التوثيق، وأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، اللتان تؤكدان على الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان، فلا يعترف إلا بالعقود التوثيقية والعقود المشهورة بالمحافظة العقارية لإثبات الملكية².

المصلحة القائمة أو المحتملة: يعرف غالبية الفقه المصلحة بأنها المنفعة أو الفائدة العملية التي تعود للمدعي من الحكم له بما طلبه، وهذا لا يعني الحكم لصالحه فقد يحكم لصالح غيره، ورغم ذلك فالمصلحة متوفرة لان القبول سابق على الفصل في موضوع الدعوى، ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية أو مشروعة وقائمة أو محتملة الوقوع.

الإذن: يستوفي شرط الإذن إذا كان مطلوباً.

الأهلية: ونصت على هذا الشرط المادة 65 من (ق إ م و) "يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، كما يجوز له أن يثير انعدام التقويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، والملاحظ أن المشرع لم يشر للأهلية في شروط قبول الدعوى (المادة 13) وإنما أشار إليها في القسم الرابع، في الدفع بالبطلان لأن فقه المرافعات المدنية لا يعتبر الأهلية شرطاً لقبول الدعوى وإنما يعتبره شرطاً لصحة المطالبة القضائية³.

والأهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني ومباشرة إجراءات الخصومة القضائية، وهي نوعان أهلية وجوب، وتعني صلاحية الشخص بأن يتمتع بالحقوق ويتمثل بالالتزامات، وأهلية تقاض وهي قدرة الشخص على التصرفات القانونية أي القدرة على التميز، وهي محددة حسب المادة 40 من القانون المدني بتسع عشرة (19) سنة، فإذا لم يحز

¹ قرار 136156 المؤرخ في 18 فيفري 1997، المحكمة العليا (غرف مجتمعة) المجلة القضائية العدد 1، ص 10.

² العياشي محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 411.

³ حميدوش محمد أمين، مقال شروط رفع الدعوى وأجالها وتقديم المستندات، مداخلة في إطار شرح ق إ م و.

الشخص الاهلية الإجرائية فيشترط أن يقوم شخص بتمثيله للقيام بالأعمال الإجرائية(التمثيل الإجرائي ممن ينوب عن ناقص الأهلية).

فإذا توفرت في الشخص الشروط السابقة الذكر، وجب عليه أن يوجه طلباته إلى المحكمة المختصة وإن كان الاختصاص المحلي لا يثير أي إشكال من الناحية القانونية، فتسري عليه القواعد العامة في مجال رفع الدعاوى، فإن الاختصاص النوعي يثير الكثير من الإشكالات، رغم أن المشرع الجزائري كرس المعيار العضوي للتفريق بين المنازعات الخاضعة للقانون العادي وتلك الخاضعة للقضاء الإداري¹، فقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها." ومنازعات الدومين الخاص في الجزائر، تطبيقا لنص المادة السابقة، تخضع لاختصاص القاضي الإداري كمنازعات الدومين العام، واستثناء وعند وجود نص صريح تؤول لاختصاص القاضي العادي²، ورغم أن دعوى الاسترداد ترفع ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، إلا أن البعض يرى بأن الاختصاص يعود للقاضي العادي، وذلك بالاستناد إلى نص المادة 48 من قانون الاملاك الوطنية "الاملاك الشاغرة والاملاك التي لا صاحب لها، ملك للدولة، طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني³"، وان كانت المادة 773 لم تتضمن

¹ عمار بوضياف، المعيار العضوي إشكالاته القانونية في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، العدد 5، 2011، ص9.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج3، د...ج، الجزائر، 1999، ص402.

³ الهاني أمينة، تطبيقات المعيار العضوي على منازعات املاك الدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص115.

سوى تقرير أن الاملاك الشاغرة ملك للدولة، ولا يبدو فيما نعتقد أنها تشير إلى الاختصاص النوعي.

وعليه يقوم المطالب بحق الاسترداد بإيداع عريضة تتوافر فيها البيانات والشكليات، وفق نص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

1. الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
2. اسم المدعي وموطنه.
3. اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
4. الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
5. عرض موجز للوقائع والطلبات والمستندات التي تؤسس عليها الدعوى.
6. الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

شهر العريضة لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر، تطبيقاً لنص المادة 17 من (ق ' م و ا).

فإذا استوفت العريضة الشروط الشكلية، وتضمنت طلبات الاسترداد مرفقة بالوثائق والمستندات القانونية، وكانت ضمن الآجال القانونية، أصدر القضاء الحكم لصالحه، ومكنه من أمواله إن كانت لا تزال موجودة، وإلا اللجوء إلى التعويض.

الفرع الثاني: التعويض عن الأموال والتركات الشاغرة.

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

وبالرجوع إلى القانون 91-11، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة¹، فإنه يشترط في التعويض أن يكون عادلا ومنصفا، فقد نصت المادة 21 منه، على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية"، وأضافت الفقرة الثانية بأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأموال، تبعا لما ينتج عن ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، ومع هذا فإنه يجب أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وعليه فتحديد التعويض يعتمد على عنصرين هما:

أولا: مشتملات العقار: تتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات والعناصر الأساسية، التي يمكن تحديدها عن طريق العوامل التالية²:

1. العوامل الفيزيائية: ويقصد بها الوصف الدقيق للعقار (فلاحية، معدة للبناء، مبنية) ... وتحديد بعد ذلك حسب حالتها نوع المزروعات ووجود الآبار وعتاد السقي، شكلها ومساحتها وعدد الطوابق، والغرف.
2. العوامل الاقتصادية: وترتبط بموقع العقار ومحيطه وحالة السوق العقارية.
3. العوامل القانونية: وتتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده كالاتفاقيات كحق المرور، وارتفاقات الطريق وقنوات نقل الغاز وأعمدة الكهرباء ...

¹ القانون 91-11، المؤرخ في 27 افريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر 1991 . 21، عدد 21، 1991.

² براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 33 وما بعدها.

ثانياً: الاستغلال الفعلي للأموال: حتى يكون التعويض عادلاً ومنصفاً يجب معرفة ما إذا كان العقار مستغلاً أولاً، فإذا كان مثال أرضاً فلاحية فيتم تحديد الأشجار وتقدير إنتاجها، وبالاستناد إلى هذه المعايير والعوامل المذكورة يتم حساب التعويض حسب الأسعار المتداولة يوم الاعتراف بصفة المالك، على عكس ما هو معمول به في تقدير التعويض في حالة نزع الملكية الذي يحسب وفق الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة أملاك الدولة بالتقييم¹.

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

أما فيما يخص المنقولات فإنه اعمالاً لنص المادة 164 من المرسوم التنفيذي -12-427 فإنه يتم دفع عائد البيع للملاك أو ذوي حقوقهم إذا عرفوا أنفسهم خلال الأجل القانونية التي ينص عليها التشريع المعمول به في مجال نقل الأشياء، هذا بعد خصم المصاريف التي يستحقها المقاولون حسب النقل أو التخزين أو الاقتطاعات المنصوص عليها في المادة 121 من قانون الأملاك الوطنية، "يترتب عن المبالغ والعائدات المختلفة الأنواع التي تقوم الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بتحصيلها لحساب المرافق العمومية التي تتمتع بالاستقلال المالي، وحساب الغير أيضاً، تطبيقاً اقتطاع مالي لفائدة الخزينة العمومية من أجل تغطية مصاريف الإدارة و البيع و التحصيل وفقاً للشروط التي تحددها قوانين المالية".

حق الملكية الخاصة حق مقدس منصوص عليه في جميع الدساتير والتشريعات، غير أن نهوض الدولة وقيامها على المصالح العامة، فرض عليها القيام بمعالجة موضوع الأموال مجهولة المالك أو المتخلي عنها أو التي لا واث لها، وذلك باتباع مجموعة من الإجراءات الإدارية والقضائية للتأكد من شغور هذه الأموال والتركات، ثم السير على حمايتها

¹ المادة 21، القانون 91-11، السابق ذكره.

وتسييرها عن طريق تطبيق نظام الحراسة القضائية في مرحلة أولى، فإذا لم يظهر أصحابها أو ذوو الحق فيها، تسعى الدولة لإدراجها وضمها إلى ملكيتها الخاصة، ولكن باتباع إجراءات دقيقة وبعد مرور الآجل والمدد القانونية، وفي سبيل تحقيق المصلحة العامة، تقوم الدولة أيضا باللجوء إلى بيع بعض الاملاك الشاغرة مباشرة، وذلك عن طريق المزاد العلني خاصة؛ لما فيه من قواعد النزاهة والمصادقية، ولما يحققه أيضا من مكاسب، غير أن قدسية حق الملكية الخاصة تطفو عند ظهور صاحب الحق، فله إذا كان حائزا لسند قانوني أن يطالب بأمواله وأن يستردها عينا فإن تعذر ذلك كان له أن يطالب بالتعويض.

الخاتمة

لقد سبق وأن تقدم معنا في هذه الدراسة، بيان الأهمية القصوى للاهتمام بموضوع الأموال والتركات الشاغرة من باب حماية العديد من المصالح، على رأسها المصلحة العامة انطلاقا من إمكانية استفادة الدولة من الأموال والتركات الشاغرة، بعد إدراجها في الأملاك الوطنية الخاصة وبعد استحقاقها لهذه الأموال، مروراً بجميع الإجراءات التي أقرها قانون الأملاك الوطنية (90-30) والمرسوم التنفيذي (12-417) المتعلق بكيفيات تسيير الأملاك الخاصة للدولة.

كما لا يخفى في هذا المجال أن بيان النظام القانوني للأملاك والتركات الشاغرة يرمي أساسا إلى حماية مصالح الملاك المحتمل ظهورهم أحياء، كعودة الغائب وظهور المفقود حيا، وكذا إمكانية ظهور ورثة محتملين للتركات التي لا يعلم لها وارث وهذا لمدة زمنية معينة، لا يمكن أن تطول كي لا تؤثر على مصالح الغير وهم الطرف الثالث بين المصالح المتقدم ذكرها، والتي عنى المشرع الجزائري بالحفاظ عليها مثل مصالح جيران هذه الأملاك في الاستفادة من بعض الحقوق القانونية كالارتفاق مثلا، والتي يتعذر ممارستها إذا كان المالك غائبا أو مجهولا.

ولقد حاول المشرع الجزائري الاهتمام بموضوع الأملاك والتركات الشاغرة منذ الاستقلال حيث أقر تنظيما خاصا لها بموجب المرسوم (63-88) الذي حاول من خلالها معالجة الإرث الذي تركه المستعمر الفرنسي، والذي أبان عن كلة هائلة من الأموال والعقارات مجهولة المالك، التي تعرضت للاستيلاء سواء من وجهه القانوني المعروف من طرف الدولة أو من وجهه غير المشروع من طرف المواطنين والتي ما لبثت أن تراجعت عنه التنظيمات وألغته بموجب المرسوم (80-178) تمهيدا لنقل النظام القانوني للأملاك الشاغرة ومجهولة المالك وكذلك التركات التي تحمل ذات الوصف إلى أول قانون للأملاك الوطنية تحت رقم (84-16) وقد تميزت هذه الفترة باضطراب المشرع في معالجتها لهذا الموضوع فتارة يقر بموجب أمر يحمل تصنيفا قانونيا أعلى من المرسوم (63-88) وهو الأمر (66-

102) المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة متجاوزا بذلك كل الأحكام والمدد والإجراءات التي أقرها في المرسوم (63-88) وطورا آخر يبيح التنازل عن السكنات والمحلات ذات الطابع التجاري التي تحمل وصف الشغور بأحد الطرق التي سبق دراستها للخواص، بعد استفتاءهم مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، ولم يستقر المشرع على وضع ثابت في معالجته موضوع التركات والأموال الشاغرة إلا بعد صدور القانون (90-30) المتضمن قانون الأملاك الوطنية والنصوص التنظيمية المرافقة له، لا سيما المرسوم التنفيذي (91-454) الملغى بموجب المرسوم التنفيذي (12-427) والذي تمت دراسة أحكامه من خلال الأجزاء السابقة في هذا البحث.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج المتعلقة أساسا بمفاهيم الأملاك والتركات الشاغرة وطرق اكتساب هذا النوع من الملكية، وانتقالها من النواحي الموضوعية والإجرائية والتي يمكن إيجازها في النقاط التالية:

- لقد تردد المشرع الجزائري في معالجة النظام القانوني للأملاك والتركات الشاغرة في بدايات الاستقلال دون تمييز بين طبيعة هذه الأملاك، وهو ما ظهر جليا في التناقضات الموضوعية والإجرائية التي أقرتها النصوص القانونية التالية:
- الأمر (66-102) المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
- القانون (81-01) المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري.
- المرسوم (63-88) المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة والمرسوم (80-278) المتضمن إلغاء المرسوم (63-88) وهي المرحلة التي زادت تعقيدا على المرحلة السابقة (الاستعمارية) في معالجة طرق اكتساب وانتقال الأملاك والتركات الشاغرة بين الدولة والخواص، وهي تعبير صادق عن الإيديولوجية الاشتراكية السائدة آنذاك.

بعد محاولة إدراج النظام القانوني للأمولاك والتركات الشاغرة في قانون الأملاك الوطنية، ومحاولة تبيان الأسس التنظيمية الإجرائية والموضوعية لانتقال هذا النوع من الملكية، إلا أننا لاحظنا من خلال هذه الدراسة، أن المشرع لم يبين الفروق في عمليات استحقاق الملك الشاغر بين الأملاك الأجنبية خاصة التركات التي يهلك أصحابها الأجانب أو الأملاك التي فرت عنها الشركات الأجنبية، في العشرية السوداء، بالموازاة مع الأملاك التي يموت عنها أصحابها ذوو الجنسية الجزائرية دون مورث.

كان من الأجدر على المشرع حين معالجته موضوع الأسهم وحصص المؤسسين والقيم المنقولة والمبالغ النقدية المودعة في حسابات جارية لأصحاب مجهولين إحالتها الى التشريع الساري المفعول، لاحترام القواعد القانونية التي جاء بها قانون النقد والقرض الصادر بالأمر (03-11) وكذلك كل الأنظمة القانونية الصادرة عن بنك الجزائر، لأنه القانون الخاص بمعالجة مثل هذه الجزئيات، وكان من الأجدر عدم معالجتها في قانون الأملاك الوطنية، كما أن ربط العمليات الواردة عن المنقول بالتقادم العام (15 سنة) فيه إجحاف في جانب ذوي الحقوق اللذين قد يتصرف مورثهم بجانب من السرية يتعذر معه معرفة حجم أرصده أو أسهمه أو سنداته، كما إن هذه الأحكام قد تصطدم بأحكام خاصة في قوانين أساسية للشركات التي قد يكون الهالك شريكا أو مساهما فيها، حيث لا تخفي القيمة القانونية التي أعطاهها القانون التجاري للقوانين الأساسية للشركات باعتبارها قواعد قانونية تحجب القواعد المكتملة في القانون التجاري وغيره من القوانين الخاصة.

إن تركيز المشرع في مفهوم الحطام على السيارات المتروكة في حضائر الحجز والطرود البريدية المهملة أمر يتعذر فهمه، وكان الأجدر به معالجة موضوع الحطام من باب القواعد العامة والمجردة على اعتباره منقولا ذو قيمة أو من غير قيمة لأن الحكمة من هذا التمييز غير واضحة.

إن تحويل الوزير المكلف بالمالية بمباشرة الدعاوى والإجراءات القانونية والكفيلة بإدراج الأموال والتركات الشاغرة في الأملاك الخاصة أمر يتعذر القيام به خاصة مع الصلاحيات التي لا حصر لها لوزير المالية، وكان الأجدر به إعطاء هذا الاختصاص للوالي بعد إخطار من الموثق التي تقع في دائرة اختصاصه الملك الشاغر أو المجهول أو التي تفتح أمامه التركة وكذلك الحال بالنسبة للقضاء المختص حتى نكون أمام عملية سلسلة بالنسبة لتحويل الطبيعة القانونية لهذه الأملاك.

لقد تعذر على المشرع الجزائري معالجة الأراضي الصحراوية معالجة قانونية دقيقة باعتبارها أملاكاً ليس لها سند ملكية، وذلك لتعذر عملية المسح الصحراوي، وكذا المدة البسيطة التي قدرها المشرع بـ 15 سنة لحيازة هادئة ومستقرة وعلنية للأجزاء التي تكون محل ترقيم للخواص، وكان الأجدر به عدم ربط أيلولة الأراضي الصحراوية للدولة بالمسح الصحراوي لأننا نعلم مسبقاً أننا سننتظر قرناً كاملاً من أجل مسح صحرائنا الكبرى، وهو واقع حالنا مع المسح العقاري لجزء بسيط على مستوى التل.

وعلى ضوء هذه النتائج نرى ضرورة القيام بإجراءات سريعة ودقيقة في جسد التشريع والتنظيم المتعلقين بأيلولة الأملاك والتركات الشاغرة، وذلك من خلال النقاط التالية:

- أفراد نظام قانوني مستقل للأملاك والتركات الشاغرة مع ضرورة التمييز بين إجراءات أيلولة العقارات والمنقولات، لتجاوز التردد الواضح في التشريع الساري المفعول.
- ضرورة إعطاء دور فعال لكل موثق، باعتباره ضابط عمومي للتبليغ عن الأملاك والتركات الشاغرة، حتى نتمكن في ظرف وجيز من حصر هذه الملكية و إدراجها في جسد الاقتصاد الوطني، لأنها من العوامل المعطلة لعجلة الاقتصاد، وهو الأمر الذي تفتن له المشرع الفرنسي وفرض ضرائب باهظة على الملكيات الفارغة وغير المستغلة، فما بالك بالملكيات الشاغرة أو مجهولة المالك.

- توسيع صلاحيات إدارة املاك الدولة على المستوى الولائي للمساهمة في أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، بأسرع الطرق من خلال حثها على مباشرة إجراءات الإدراج في الأملاك الوطنية الخاصة لكل الأملاك مجهولة المالك، وكذا جعلها طرفا مدنيا في كل دعاوى التركات، للتأكد من وجود وريث للهالك بعد تعديل قانون الأسرة لإعطائهم هذا الوضع القانوني، مثل المنازعات الخاصة بالجمارك والضرائب.

وختاما لهذا الموضوع نعتقد أننا حاولنا إبراز أهم الجوانب المظلمة في النظام القانوني للتركات والاملاك الشاغرة وهو من المواضيع الحساسة التي لازالت تحتاج الى دراسات اخرى متخصصة، تعنى بالعقارات الشاغرة لوحدها والمنقولات الشاغرة لوحدها، ونعتقد لذلك أن هذه الدراسة كانت باكورة لهذا الموضوع إضافة الى الدراسات و المراجع التي استندنا عليها , وهو الأمر الذي يحجب كلما قد يشوب هذه الدراسة من نقص أو عيب.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم والسنة النبوية.

1. القرآن الكريم.
2. صحيح الترمذي، مطبعة الصاوي، ط 1، ج 8، 1934.
3. سنن أبي داود، ج 3، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، 1988.

ثانياً: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ. القوانين:

1. القانون رقم 66-154، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 81-01، المؤرخ في 10 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر 8، 1981.
3. القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر عدد 24، سنة 1984.
4. القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 يونيو 1984، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر 27، سنة 1984.
5. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر 52، سنة 1990.
6. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 21، 1991.
7. القانون رقم 98-06، المؤرخ في 27-06-1998، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني العدل المتمم، ج ر عدد 48، سنة 1998.
8. قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، 03 أوت 2008.
9. القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.
10. قانون رقم 14-08، المؤرخ في 09 أوت 2014، المعدل والمتمم للأمر رقم 70-20، المؤرخ في 19 فبراير 1970، المتعلق بالحالة المدنية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 20 أوت 2014.
11. القانون رقم 14/10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، 2014، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

ب. الأوامر:

1. الأمر 66-102، المؤرخ في 06 مايو سنة 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر 36، سنة 1966.
2. الأمر 75-58، المؤرخ في سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، ج ر 78، سنة 1975.
3. الأمر رقم 76-80، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن القانون البحري، ج ر عدد 29، سنة 1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 98-05، المؤرخ في 25 جوان 1998، ج ر عدد 47، سنة 1998.
4. الأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتضمن قانون النقد والقرض، المعدل و المتمم ج ر 52، 2003.

ج. النصوص التنظيمية:

• المراسيم:

1. المرسوم 64-190، المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ج ر 11، سنة 1964.
2. المرسوم 65-147، المؤرخ في 14 مايو 1965، المتضمن إحداث مديرية عامة للأملاك الشاغرة والتسيير العقاري، ج ر 44، سنة 1965.
3. المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، 1976.
4. المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، 1976.
5. المرسوم التنفيذي 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر 60، 1991.
6. المرسوم التنفيذي 07-364، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية، عدد 75، 2007.
7. المرسوم التنفيذي 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر 69، 2012.

• القرارات:

1. القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55، 1997.

• التعليمات الإدارية:

1. التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثالثاً: المؤلفات.

1. أحمد خلاصي، قواعد التنفيذ الجبري وفق قانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عضاض، الجزائر، 2003.
2. بلحاج العربي، أحكام التركات والمواريث، ط1، دار الثقافة، الجزائر، 2009.
3. حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس سجل عقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
4. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2003.
6. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د م ج، الجزائر، 2004.
7. زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009.
8. صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2010.
9. عامر محمد نزار جلعوط، فقه الموارد العامة لبيت المال، دار أبي الفداء للنشر والتوزيع والترجمة، حماه، سوريا، ديسمبر 2012.
10. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007.
11. كنانة محمد، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، العدد 07، ص328.
12. محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العموم، الجزائر، 2013.
13. محمد بن علي الشوكاني، نيل الأوطار، دار الجبل، لبنان، ج 6، 1973.
14. محمد عبد الحميد زيدان، الطرود البريدية، الاتحاد البريدي العالمي، دمشق، 1982.
15. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج 3، د.م.ج، الجزائر، 1999.
16. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.

رابعاً: الرسائل الجامعية.

• رسائل الدكتوراه:

1. العشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014.

• رسائل الماجستير:

1. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، 2010.
2. براحية زويبر، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
3. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
4. حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في العقار الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
5. شبايكي نزيهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015، 01.

• رسائل الماستر:

1. بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة، 2014.
2. صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

خامسًا: المقالات والمجلات العلمية.

1. عمار بوضياف، المعيار العضوي إشكالاته القانونية في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، العدد 5، 2011.
2. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006.
3. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012.
4. مريم بوشويبي، بيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017.
5. مصطفى ركان، مقالة حول مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد، دورية الموثق، العدد 04، 2001.
6. وناسة بوخميس، النظام القانوني للسفينة في القانون البحري الجزائري، مجلة دراسات قانونية واقتصادية، المركز الجامعي، تمنراست، الجزائر، عدد 01، 2012.

7. ناصر بن محمد بن مشري الغامدي، ميراث ذوي الأرحام أحكامه وطرقه في الفقه الإسلامي، بحث متاح على موقع جامعة أم القرى.

8. ندى قياسية، الموت الدماغى بين الطب والدين، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الأول، سوريا، 2010.

سادسا: المواقع الإلكترونية.

1. الموقع : sciencesjuridique.ahlamontada.net.

2. الموقع الإلكتروني: [www .omu.edu.ly](http://www.omu.edu.ly)

3. الموقع الإلكتروني: www.legi France .gouv.fr

خلاصة الموضوع

رغم أن المشرع الجزائري عالج منذ فجر الاستقلال مسألة الأموال الشاغرة بصفة عامة، إلا أن ذلك كان مرتبطا بوقائع وظروف معينة؛ أدى إليها الهروب الجماعي للمعمرين من الجزائر، مما تسبب في فوضى وركود وهدد بانفجار اجتماعي؛ بسبب توقف المعامل والمزارع التي كانوا يملكونها، إلا أنه لا يمكن الحديث عن مفهوم حقيقي للأموال والتركات الشاغرة إلا بعد صدور القانون المدني، وقوانين الأملاك الوطنية والمراسيم المرتبطة بها، والتي حاولت ضبط الأملاك الشاغرة وبيان صورها، وإجراءات وطرق انتقالها إلى الملكية الخاصة للدولة ، وإجراءات بيع بعضها عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة.

هذا ولم يوصد المشرع الباب في وجه أصحابها أو ذوي حقوقهم إذا ظهروا، فمكّنهم من الحق في استردادها عينا، إن كان ذلك ممكنا أو الحق في التعويض العادل والمنصف.

الفهرس

فهرس الموضوع

الصفحة	المحتوى
01	المقدمة
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأموال والتركات الشاغرة.
07	المبحث الأول: ماهية الأموال والتركات الشاغرة.
07	المطلب الأول: مفهوم الأموال الشاغرة.
11	الفرع الأول: الأملاك المنقولة الشاغرة.
17	الفرع الثاني: الأملاك العقارية الشاغرة.
21	المطلب الثاني: التركات الشاغرة.
21	الفرع الأول: مشروعية ميراث بيت مال المسلمين.
23	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من التركات الشاغرة.
24	المبحث الثاني: صور الشغور في الأموال والتركات.
25	المطلب الأول: صور الشغور في الأموال المنقولة.
25	الفرع الأول: صور الشغور في المنقولات المادية.
29	الفرع الثاني: صور الشغور في المنقولات المعنوية.
30	المطلب الثاني: صور الشغور في الأملاك العقارية.
30	الفرع الأول: التركات الشاغرة.
32	الفرع الثاني: الأملاك الشاغرة ودون مالك.
35	الفصل الثاني: أيلولة الأموال والتركات الشاغرة.
35	المبحث الأول: إجراءات إدراج الأموال والتركات الشاغرة في ملكية الدولة.
36	المطلب الأول: إجراءات إدراج الأموال الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.
36	الفرع الأول: إدراج الأموال الشاغرة عن طريق التقادم والحيازة.
46	الفرع الثاني: إدراج الأموال الشاغرة عن طريق الترقيم النهائي عند المسح .
48	المطلب الثاني: إجراءات إدراج التركات الشاغرة في ملكية الدولة الخاصة.

49	الفرع الأول: اثبات الشغور .
55	الفرع الثاني: اعلان الشغور .
58	المبحث الثاني: بيع واسترداد الأموال والتركات الشاغرة.
59	المطلب الأول: بيع الأموال والتركات الشاغرة.
59	الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني.
62	الفرع الثاني: خصائص وشروط بيع العقارات بالمزاد العلني.
64	المطلب الثاني: استرداد الأموال والتركات الشاغرة.
65	الفرع الأول : طرق استرداد الأموال الشاغرة.
69	الفرع الثاني: التعويض عن الأموال والتركات الشاغرة.
72	خلاصة الموضوع
73	الخاتمة.
78	قائمة المصادر والمراجع.
84	فهرس المحتويات.