

## نظرية شغور الأملاك العقارية ودورها في التصدي للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح

### Real estate vacancy theory and its role in addressing unclaimed real estate during survey

تاريخ القبول: 2021/12/09

تاريخ الإرسال: 2021/09/28

العقارية وكفالة حقوق الملاك ناهيك عن تفعيل دور العقار على جميع الأصعدة. وخلصت هذه الدراسة إلى فاعلية نظرية الشغور في التصدي لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح وتقليل آثار هذه الأخيرة على العقار نفسه لما فيها من تعطيل لدوره الفعال في الاقتصاد الوطني.

**الكلمات المفتاحية:** العقارات غير المطالب بها أثناء المسح؛ الحماية القانونية للعقار؛ نظرية شغور الأملاك العقارية.  
\* المؤلف المراسل.

#### **Abstract:**

*In the subject of the study, we discuss the state's approach to settling ownerless real estate according to the vacancy theory and calculating unclaimed real estate during the survey; By exposing the content of these settlements, their dimensions, and the desired goals through their legislation, which in their entirety serve the desired goal of most countries, which is to circulate a one-month real estate system that guarantees the security*

**Hakima Amoura** \*  
جامعة باتنة 1  
University of Batna1  
hakima.amoura@univ-batna.dz

#### **ملخص:**

نتناول في موضوع الدراسة منهج الدولة في تسوية العقارات التي لا مالك لها وفقا لنظرية الشغور وحساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح؛ وذلك بالتعرض لمضمون هذه التسويات وأبعادها والأهداف المرجوة من خلال تشريعها، والتي تصب في مجملها في الغاية المنشودة لمعظم الدول وهي تعميم نظام شهر عقاري واحد يضمن تأمين المعاملات of real estate transactions and the rights of owners, not to mention activating the role of real estate at all levels .

*This study concluded the effectiveness of the vacancy theory in addressing the situation of unclaimed real estate during the survey and reducing the effects of the latter on the real estate itself because of its disruption to its effective role in the national economy.*

**Keywords:** unclaimed real estate

during survey ; legal protection of theory .  
real estate ; real estate vacancy | activating the role of real estate

#### مقدمة:

في ظل تزايد أهمية دور العقار في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية سعت الدولة نحو انتهاج سبل ناجعة لتسوية الوضعية القانونية للعقار، خاصة أمام تعاظم الحاجة لتوفير الأوعية العقارية لمختلف النشاطات الاستثمارية.

ولقد اتبعت الدولة سبلا كثيرة لتطهير العقار بغية تطبيق نظام الشهر العيني بشكل كامل على كل ترابها، ويعد المسح الوسيلة الوحيدة لتأسيس السجل العقاري في الجزائر والذي واجهته العديد من العقبات حالت دون حسن سيره، خاصة ما تعلق بمعاملة العقارات التي لم يظهر مالكيها أثناء المسح وهذا ما وقف في وجه تحديد نطاق الملكية الخاصة والعام.

وبالرغم من أن شغور العقار من أقدم الوضيعات المادية التي عالجتها التشريعات ضمن أحكام القانون المدني والتي أسست عليها فكرة الاستيلاء المكسب للملكية، وقد حضت بعدة دراسات وتحليلات نتج عنها إجراءات خاصة و متميزة لتسوية وضعية هذه العقارات، إلا أن المشرع الجزائري قد وضع حسابا خاصا ينشأ أثناء المسح لهذه العقارات والذي خضعت أحكامه لتطورات تشريعية كثيرة، ومن هذا المنظور نطرح الإشكالية التالية: ما مدى كفاية نظرية شغور الأملاك العقارية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي؟

وتهدف هذه الدراسة إيضاح فائدة الازدواجية في تسوية ملكية العقارات الشاغرة، والتوصل للمفاضلة بين طرقتي التسوية وإن أمكن الاكتفاء بطريقة واحدة أو تبرير سبب تشريعها والفائدة المرجوة من ذلك.

وللإجابة على هذه الإشكالية سنحاول باستخدام المنهج الوصفي والتحليلي في توضيح موضوع الدراسة بالتفصيل والإحاطة بجزئيات نظرية الشغور والعقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

وقد قسمنا الدراسة لمحورين رئيسيين تناولنا في المحور الأول ماهية نظرية شغور الأملاك العقارية والعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، وفي المحور الثاني آثار ترقيم



العقارات غير المطالب بها أثناء المسح ومدى تصدي نظرية الشغور لها، وختمنا الدراسة بخاتمة ضمنها جملة من النتائج اتبعناها بجملة من المقترحات.

### المحور الأول: ماهية نظرية شغور الأملاك العقارية والعقارات غير المطالب بها أثناء

#### المسح

يكتنف نظرية الشغور الكثير من الغموض من حيث الحاجة لتطبيقها وشروط تحقيق ذلك خاصة أمام ظهور مفاهيم أخرى تشبهها في الغرض الذي تحققه وأهمها العقارات غير المطالب بها أثناء المسح لارتباطهما بإثبات حالة خلو العقار من مالكه أي شغوره، لذا وجب ضبط مفهوم للفكرتين لدفع أي لبس أو اختلاط بينهما.

#### أولاً- ماهية نظرية شغور الأملاك العقارية:

لقد حدد المشرع مضمون الأملاك الشاغرة من خلال تحديد مآلها، كما ضبط حالات الشغور المعتبرة قانوناً.

#### 1- تعريف الأملاك العقارية:

يعبر عن الأملاك الشاغرة بأنها مجموع العقارات التي لا يوجد لها مالك معروف أو التي توفى مالكها ولم يترك أي وارث ليطالب بها<sup>(1)</sup>.

ويوجد تمييز فقهي بين الأملاك الشاغرة والتركات الشاغرة، ومردده أن التركة الشاغرة وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية هي ملك لبيت مال المسلمين وبذلك تخرج عن نطاق الأملاك الشاغرة التي تكون محلاً لإعمال الاستيلاء لاكتسابها<sup>(2)</sup>، غير أن المشرع الجزائري قد ساوى بين التركات الشاغرة والأملاك الشاغرة معتبراً إياها قابلة للاستيلاء، مع فارق أن الأملاك العقارية والتركات العقارية الشاغرة يجوز للدولة فقط مباشرة إجراءات الاستيلاء عليها دون الأفراد لأنه أسند ملكيتها للدولة وفرض عليها إجراءات للتحقق من شغورها فمتى تحقق ذلك ألحقت بالدولة فمناطق الاستيلاء هنا هو وضع اليد على العقار الشاغر لتملكه ونية التملك مفترضة من قبل الدولة.

والأصل في هذه الأملاك ضرورة إسنادها للمالك إذ أن بقاء العقار دون هوية مالكه يناهز الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية له والتي تفرض أن يشارك العقار في عجلة الاقتصاد وأن يوظف في خدمة الأفراد سواء كان عقاراً مبنياً أو أرضاً فضاء سواء كان حضرياً أو ريفياً مبنياً أو فلاحياً، فوظيفة العقار تجعل من الواجب الاهتمام



بتسوية وضعية مالكة.

كما أن إهمال المالك لعقاره وغيابه عنه وتركه إياه شاغرا لا يستقيم البتة مع الحفاظ عليه وإبقاءه له، فمن غير المنطقي أن يبقى من دون شاغل له أمام محدودية مساحة العقارات، وبذلك تشترك الأملاك الشاغرة وفكرة التقادم من حيث الأساس وهو عقاب المالك المتعاس عن استعمال عقاره وشغله لفترة طويلة.

ونظرا لخطورة هذه الفكرة حصر المشرع تطبيقها على الدولة دون سواها؛ فلا يحق للأفراد ولا للجماعات المحلية ولا لأي هيئة أخرى تملكها، ويعود ذلك إلى أن عملية إلحاق هذه العقارات بملكية الدولة<sup>(3)</sup> يتم بموجب إجراء الاستيلاء والذي نصت عليه المادة 773 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني<sup>(4)</sup> والتي نصت على أن: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

## 2- حالات شغور الأملاك العقارية:

إن شغور الأملاك العقارية يكون في حالتين أساسيتين وهما: حالة شغور العقارات التي لا مالك لها وحالة شغور التركات التي ليس لها وارث. فعالة شغور الأملاك العقارية هي الحالة التي لا يظهر فيها مالك للعقار، وتظهر هذه الصورة بشكل كبير في الأراضي غير المسوحة، حيث لا يكون لهذه العقارات أصل في السجل العقاري، فعند قيام مصالح المسح بتحديد العقارات ودراسة السندات المقدمة من قبل من شاغليها وتسجيل الحائزين الظاهرين والملاك قد تتصادف مع عدم تقدم أشخاص بسندات أو احتجاجهم بحيازة لتملك بعض العقارات مما يجعلها في وصف الملك الشاغر، وليست هذه الفرضية الوحيدة لاكتشاف الملك الشاغر؛ ويضاف لذلك أثناء عملية تحديد الملاك والعقارات المعنية بنزع الملكية قد يحدث معاينة لملك شاغر كما سبق وأسلفنا<sup>(5)</sup>، وخارج هاتين الفرضيتين لا يتصور علم الدولة بشغور الأملاك العقارية حتى وأن وجد شغور.

ويصدق هذا الأمر على التركات الشاغرة التي ينعدم فيها الوارث أو مجهل هويته أو إهمال تركته أو في حالة تخلص أحد الورثة عن حصته، كما يدخل في هذا المفهوم



أموال المفقودين أو الغائبين المحكوم بفقدانهم أو غيبتهم<sup>(6)</sup>، ويضاف في التركات الشاغرة أن المشرع ألزم الموثق المعني بتصفية التركة للدولة حق فيها إعلام الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلاً للدولة بشغور التركة<sup>(7)</sup>.

وعلى ذلك فليس من السهل على الدولة العلم بوجود أملاك عقارية شاغرة إلا متى تعلق الأمر بالحصول على عقارات لتنفيذ مشاريعها، الأمر الذي يصعب عليها الاستزادة في ملكيتها العقارية الخاصة خاصة أمام عمليات التنازل التي أجرتها الدولة على جزء كبير من هذه الأخيرة والذي جردها من جزء كبير من ملكيتها الخاصة.

### ثانياً- ماهية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي

لقد حظيت العقارات الشاغرة التي اكتشفت أثناء عملية المسح بالعديد من المعالجات القانونية مما غير من مضمونها وصعب تحديد تعريف لها في ظل تعدد أسباب ظهورها.

#### 1- تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي:

العقارات غير المطالب بها أثناء المسح هي العقارات التي لم يتقدم أحد للمطالبة بها أحد أثناء عملية المسح سواء من طرف الدولة أو الأفراد<sup>(8)</sup>، بحيث لم تسفر عملية المسح والتحقيق على دليل ينسب من خلاله هذه العقارات لشخص معين وفي أغلب الحالات يجهل الملاك المجاورون لهذه العقارات أصحابها، وتشكل هذه العقارات نسبة كبيرة من الأراضي المسوَّحة بما يقدر ب 3/1 منها<sup>(9)</sup>.

وتعد التعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية أول من عالج الأراضي غير المطالب بها أثناء المسح؛ حيث أن الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(10)</sup> لم يشر مطلقاً إلى كيفية تسوية هذه العقارات، ولم تتضمن هذه التعليم سوى وصفا لهذه العقارات.

وقد اصطلح على هذه العقارات العديد من التسميات على مدار عدة سنوات من خلالها حاول المشرع تسوية وضعيتها، وأولى هذه التسميات هي: العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي ورد ذكرها في المذكرة رقم 2124 المؤرخة في 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في منطقة مسوَّحة مسجلة في حساب المجهول



وسميت كذلك لجهل مصالح المسح لهوية مالكيها ، ثم أطلق عليها تسمية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح بموجب 67 القانون 10/14 مؤرخ في 31 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>(11)</sup> والتي أضافت المادة 23 مكرر للأمر رقم 74/75 المتضمن المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وفي عموم ذلك فالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح هي عقارات لم يظهر مالك لها أثناء عملية مرور عملية المسح، والذي قد يكون غائباً عنها أو تاركا لها أو حتى غير عالم بحقه فيها.

## 2- أسباب ظهور العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:

من الغريب أن المشرع لم يتفطن أثناء صياغته للنصوص القانونية المنظمة لنظام الشهر العيني إلى فرضية وجود عقارات شاغرة أو لم يطالب بها أصحابها أثناء المسح؛ ذلك أن الفترة التي تلت الاستقلال فرضت هروب المعمرين وتركهم العقارات التي كانوا يشغلونها مما يجعل هذه الفرضية جد واردة ، غير أن سياسة تجميع العقارات في يد الدولة والمنتجة بموجب ترسانة من النصوص القانونية عقب الاستقلال على رأسها الأمر رقم 20/62 مؤرخ في 07 سبتمبر 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة<sup>(12)</sup> والتي منعت من خلالها الدولة التعامل في الأملاك الشاغرة ووضعها تحت حمايتها وأغلقت أبواب استيلاء الخواص عليها.

فيقبل منطقيا أن استيلاء الدولة على الأملاك العقارية الشاغرة هو ما أبعد فكرة الشغور أثناء المسح عن ذهن المشرع، خاصة وأن القانون المدني في مادته 776 قد أقر أحقية الدولة للأملاك والتركات الشاغرة، وفي مقابل ذلك نجد أن سوء توظيف هذه الآلية بشكل يتسق مع نظام الشهر العيني المتبنى أحدث غموضا في عملية إلحاق الأملاك بالدولة والتي شابها الكثير من التعقيدات خاصة أمام عدم توافر كفاءات قادرة على متابعة إجراءات الشغور آنذاك مما ولد عقارات دون هوية حقيقة لمالكيها. مما يزيد تعقيد هذه الوضعية أن الدولة لم تكن تملك جردا لأملكها العقارية ولحد الآن لم تتمكن من استكمال عملية الجرد، مما أفرز حدوث عمليات استيلاء من الخواص على أملاك الدولة وكذا وجود عقارات شاغرة.

## المحور الثاني: آثار ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء المسح ومدى امكانية نظرية

### الشغور التصدي لها

يولد ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء المسح جملة من الآثار تحقق في طياتها تسوية مأمولة لوضعيتها، ويضمن من خلالها وضعية كل صاحب حق على العقار لأجل معين، وبمقابل ذلك تهدف نظرية الشغور للغاية نفسها مما يثير فكرة تواجد نظامين متميزين لمعالجة وضعية واحدة.

### أولاً- آثار ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:

يمكن ترقيم هذه العقارات من تحديد مصيرها ووضعيتها القانونية الجديدة، بما يضمن لأي مالك محتمل للعقار استرداده من يد الدولة.

#### 1- مصير العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:

إن تطور عملية ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء المسح أفرز اختلافاً في معاملة هذه العقارات، في البداية كانت العقارات المسجلة في حساب مجهول ترقم وفقاً للمذكرة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 مؤقتاً لمدة سنتين وبعد انتهاء هذه المدة دون اعتراضات أو احتجاج من المحافظ العقاري يصبح الترفيم نهائياً لحساب الدولة.

غير أن المديرية العامة لأملاك الدولة غيرت هذا المنحى بموجب المذكرتين: المذكرة رقم 2124 مؤرخة في 03/05/2003 والمتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، وبموجب هاتين المذكرتين فالعقارات المسجلة في هذا الحساب لا تسجل مطلقاً باسم الدولة إذا يبقى في هذا الحساب إلى حين ظهور مالك لها بموجب سند رسمي مشهر مثبت للملكية أو على الأقل تقديم سندات غير مشهرة لها معترف بها أو استناده لحيازة قانونية معتبرة من حيث المدة والشروط.

وتراجعت المديرية العامة لأملاك الدولة عن تسجيل العقارات في حساب المجهول لتعيد من جديد تسجيلها باسم الدولة ولكن بترقيمه ترقيماً نهائياً وهو ما تضمنته المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، على أنه في حالة ظهور مالك العقار له اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء الترفيم النهائي، وأن انتهت مدة 15 سنة-مدة تقادم الحقوق- دون



مطالبة أحد بالعقار يرقم نهائياً باسم الدولة ويدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة. وفي الأخير جاءت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بحكم آخر والمتضمن بترقيم العقار لمدة 15 سنة ترقيميا مؤقتا باسم الدولة، يطرح تساؤلا عن طبيعة سلطة الدولة على العقار؛ فهل يعد العقار تحت حماية الدولة وفي وضعية عدم الاستغلال والاستعمال أم أن الدولة حائز للعقار بمفعول الترقيم المؤقت.

وبالنظر لطبيعة الترقيم المؤقت لصالح الخواص - مع أنه مهدد بالزوال في حالة ظهور مستحق للعقار - فهو يمنح لصاحبه حيابة العقار طبقا لما قدمه من وثائق أثناء المسح، غير أن وضع الدولة مختلف عن الخواص؛ كونها لم تقدم أي دليل لإثبات الملكية لها ناهيك من أنه لو توفر لدى الدولة علم بشغور العقار لكانت قدمت طلبا قضائيا لإلحاقه بأملاكها الخاصة ولم تنتظر عملية المسح، ومع أن الدولة مالكة للأملاك الشاغرة غير أن هذه الملكية لا تتحقق إلا بإتباع الإجراءات التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية، الأمر الذي يثير لبسا عن مدى سلطة الدولة على هذه العقارات، كما أن الوضع يزيد خطورة أمام فترة بقاء العقار مرقما باسم الدولة في حالة عدم ظهور مالكه لمدة 15 سنة.

وعلى ذلك فجميع العقارات التي كانت مسجلة لحساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014- قبل صدور قانون المالية لسنة 2015- تسوى وفقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، أما العقارات المسجلة في حساب الدولة وفقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 سواء التي سجلت في حساب الدولة مباشرة أو في حساب سمي " الدولة مالكة مفترضة فتسوى كالتالي: بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة مالكة مفترضة فتحول مباشرة لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، أما المسجلة في حساب الدولة فهي التي تثير صعوبة ماديا إذا سيضطر مصالح الحفظ العقاري بفرزها على أساس استثمارات التحقيق المسحية لتحديد العقارات التي لم يتم تحديد ملاكها من العقارات التي سجلت باسم الدولة لأحقيتها فيها، وبعد ذلك ترحل لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وفي كلتا الحالتين تطبيق على تسويتها أحكام المادة 89 المذكورة أعلاه<sup>(13)</sup>.



## 2- ظهور مالك وحائزين يدعون بملكية العقار:

إن هدف إنشاء حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح هو حماية وصيانة الملكية العقارية الخاصة وضمان المركز القانوني للمالك لحين ظهوره، وهو ما حذا بالإدارة العامة لأملاك الدولة بوضع شروط يجب توافرها في المعترض ليرقم العقار نهائياً باسمه والتي حددتها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وهي:

- أن يحوز المعترض سند ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، وأن يتقدم خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وأن لا يكون العقار محل منازعة قضائية، في هذه الحالة تحقق مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي من جديد حول هوية المالك والسند الذي تقدم به ويرقم المحافظ العقاري العقار ترقيماً نهائياً باسمه<sup>(14)</sup>.

- في حالة استظهار المعترض لسندات غير مشهورة كالسندات الرسمية غير المشهورة المحررة قبل صدور الأمر 75/74 الذي تبنى نظام الشهر العيني ذو الطابع الإلزامي، وفي حالة اعتراضه على أساس حيازة للعقار حيازة قانونية مدعمة بوثائق تثبت كشهادة الحيازة أو عقد عرقي غير ثابت التاريخ، فيقدم طلب الاعتراض خلال سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويقدم الطلب لمدير الولاة للحفظ العقاري بدلا من المحافظ العقاري الذي يتكفل بالتحري والتحقق في السندات المقدمة ومضمون الحيازة وما يدعمها وترقم مؤقتا لمدة سنتين باسم المالك الظاهر وبعد استيفاء هذه المدة دون اعتراض على الترقيم ترقم نهائياً باسمه<sup>(15)</sup>.

والملاحظ أن المشرع لم يكتفي بالادعاء بالحيازة من قبل المعترض والتي كانت سابقا تستكمل بمجرد شهادة شخصين أمام الموثق، بل أكد على توافر الحيازة وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون المدني إضافة لاستظهار المعني بوثائق تدل على حيازته للعقار مثل الوثائق الجبائية وشهادات الحيازة وعقود التعمير أو قرارات وعقود إدارية وحتى الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة ناهيك عن العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا بين جوان سنة 1983 وديسمبر 1992<sup>(16)</sup>، وهذه الوثائق تشترك عموما في فكرة تأكيد شغل الحائز للعقار واستمرارية ممارسة حيازته، وهو موقف مكمل لمقتضيات إثبات الملكية في نظام الشهر العيني.



كما تجدر الإشارة إلى قبول الاعتراض على التقييم لصالح الدولة بعد مرور مدة طويلة من الزمن يفرض تغيير في العقار أن قامت الدولة باستغلاله وتميمته الأمر الذي قد يفرض تغيير وصف العقار وشكله وحتى قيمته، لذا يشكل رده للمالك ظلماً للدولة ومن العدالة أن يدفع المالك ما زاد في قيمة العقار، ونرجع للقول المنطقي الوحيد وهو تعويضه عن العقار وإبقاء ملكيته للدولة.

### 3- تعطيل حركة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:

إن سياسة الدولة في معاملة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح كانت تتجه دوماً نحو محاولة سيطرة الدولة عليها وإحاطتها بإجراءات وشروط محددة دون إيجاد حل واضح لها، فقد خلفت المذكرة رقم 16 السالفة الذكر وضعية مؤقتة لهذه العقارات إذ تبقى طيلة سنتين دون هوية ومعطلة عن الاستفادة منها سواء من الدولة أو من طرف الخواص كون التقييم في حساب مجهول يعد فترة انتقالية لإلحاق العقارات المسجلة فيه بأمالك الدولة مادام لم يظهر من يثبت ملكيتها طيلة فترة السنتين. وحتى أن محاولة تسويتها قد زادت وضعية هذه العقارات سواء حيث عرضتها للنهب بناء على شهادة شخصين وحياسة مزعومة فقط، بالإضافة إلى أن تجميد هذه العقارات في حساب لا هو إلى الدولة ولا إلى الخواص إلى غاية ظهور من يعترض على ترقيمها يناهز الوظيفة الاجتماعية للعقار والتي تقتضي أن يوظف كل عقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وهو ما يستحيل تحقيقه في هذا الوضع.

ويعد ترقيم العقار نهائياً باسم الدولة وفقاً لقانون المالية لسنة 2015 موقف واضح من الدولة للاستحواذ على الملكية الخاصة، غير أن له جانب إيجابي يتعلق بالعقار نفسه؛ ذلك أن هذا الإسناد للدولة يجعل من العقار قابل لتوظيفه بشكل أفضل من الصور السابقة.

ولعل عودة التقييم المؤقت من جديد بموجب قانون المالية لسنة 2018 أكد تخوف الدولة من مساسها بحقوق المالك كون التسوية القضائية المطلوبة لهذه العقارات في قانون المالية لسنة 2015 أسفرت عن إسناد الملكية بصورة نهائية في حالة افتقار المدعي بالملكية لسندات مثبتة قانوناً، على خلاف للتسوية الإدارية السابقة أو حتى التي أقرها قانون المالية لسنة 2018 التي تترك فرصاً أكثر للمعتريين بترقيم العقار



باسمهم.

ثانياً- قدرة نظرية الشغور على استيعاب وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء

### أشغال المسح

من خلال إيضاح آثار ترقيم العقارات غير المطالب به لحساب الدولة على العقارات والأفراد بحد السواء، فقد تغني نظرية الشغور عنها سيما وأنها تمتاز ببساطة وسهولة إجراءاتها.

#### **1- نظرية الشغور تغني عن العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:**

لطالما كانت نظرية الشغور مرتبطة بفكرة سيادة الدولة، حتى أن معالجاتها قانونياً أسس على أحقية الدولة في الأملاك العقارية الشاغرة دون سواها، الأمر الذي يجعلها حاسمة في إسناد الملكية للدولة.

وتتشابه أسس فكرة الشغور مع أسس فكرة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح؛ كونهما يستندان إلى غياب شاغل للعقار، على أن فكرة الشغور ترجع دوماً لطول غياب هذا الأخير، أما فكرة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح ترجع على مصادفة غياب شاغل العقار أثناء مرور المسح على العقار واقتتاد أي معلومة عنه، مما يجعل الشغور الذي تعتمد الدولة عليه لإلحاق العقار بملكيتها الخاصة أكثر ضماناً لحقوق مالكي العقار، فالعقار الشاغر لا يتم متابعة إجراءات إلحاقه إلا بعد تأكد الدولة من شغوره وفي أغلب الأحيان بناء على حاجتها له.

وبالنظر لموضوع الشغور والعقارات غير المطالب بها أثناء المسح نجد أنهم يشتركان في الهدف ألا وهو حماية العقار وتوظيفه مع فارق في مدى ذلك، الأمر الذي يجعل فكرة الشغور تغني عن فكرة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح إذ أنها لا تخلق نظاماً مؤقتاً للعقار بل وضعاً فعلياً واضحاً يسهل حركة العقار وتوظيفه ومشاركته في الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

كما أن فكرة العقارات غير المطالب بها أثناء المسح يمكن اعتبارها ركيزة لتطبيق فكرة الشغور، إذ كان من المفروض من المشرع أن يوقف هذه الفكرة عند حد إعلام الدولة بالعقارات الشاغرة لتستكمل هي فيما بعد إجراءات الشغور فالمسح يقود الدولة إلى الشغور، وتبعاً لذلك توجد ازدواجية في إجراءات معاملة الأملاك



الشاغرة سواء ما تعلق بنتائج المسح أو ما علمت به الدولة من حالات الشغور.

## 2- إجراءات الشغور أبسط وأسهل من إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها

### أثناء المسح:

تمر إجراءات الشغور على مرحلتين قضائيتين أساسيتين هما: مرحلة استصدار حكم بانعدام المالك أو الوارث ومرحلة إعلان الشغور وتسليم التركة أو العقار، وتختلف إجراءات شغور الأملاك الشاغرة عن التركات الشاغرة؛ حيث أن المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ميز بينهما في كيفية مباشرة إجراءات الشغور.

ففي حالة الأملاك الشاغرة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بعد وصول العلم له بوجود أملاك شاغرة بمباشرة إجراءات التحقيق في هوية مالك العقار لدى كافة الجهات التي تعنى بذلك في المحافظات العقارية والضرائب والقنصليات إن اقتضى الأمر ذلك، وينشر إشعار بالبحث عن المالكين على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق بمقر بلديات الولاية وحتى إلى آخر مقر إقامة أو سكن للمالك، كما يشعر شاغل العقار بذلك<sup>(17)</sup>.

وبعد مرور سنة من نشر هذا الإعلان لمدير أملاك الدولة المطالبة قضائياً بوضع العقار تحت الحراسة القضائية، وبموجب هذا الأمر تصبح الدولة حائزة للعقار لمدة التقادم المكسب ومسؤولة عن صيانه وتثمينه، وقد فتح المشرع للدولة باب تقرير حق امتياز مؤقت على العقار بمجرد حصولها على حكم بوضع العقار تحت حراستها، وبعد مرور مدة التقادم المقدرة بـ 15 سنة يمكن رفع دعوى قضائية بإعلان الشغور وتسليم الأملاك العقارية للدولة ويشهر الحكم القاضي بذلك وتدرج بناء عليه هذه الأملاك في الملكية الخاصة للدولة<sup>(18)</sup>.

والملاحظ في حالة اكتساب الدولة للأملاك العقارية الشاغرة فالملكية لا تنتقل إلا بعد مرور 15 سنة من صدور الحكم القاضي بوضع العقار تحت الحراسة القضائية ولا يكون لها سوى حق انتفاع على العقار وهذه الحكم الجديد لم يكن ضمن المرسوم التنفيذي 454/91 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات الملقى ذلك حيث كان



إعلان الشعور لاحق لوضع العقار تحت الحراسة القضائية ويلحق العقار بملكية الدولة وبعد إشهار الحكم القاضي بذلك نبدأ باحتساب مدة التقادم المنصوص عليها قانوناً. يختص بذلك وزير المالية بدلاً من مدير أملاك الدولة في حالة شغور التركة بالمطالبة أمام القضاء المختص بشغورها بعد القيام بالتحقيق في هوية الورثة، ويصدر حكم المصرح بالشغور ويترتب على صيرورته نهائياً تطبيق الحراسة على الأملاك العقارية، وبعد انتهاء آجالها يحق لوزير المالية رفع دعوى جديدة يكون موضوعها إلحاق التركة بأملاك الدولة الخاصة<sup>(19)</sup>.

وفي حالة ظهور الورثة خلال مدة التقادم وهي 33 سنة من تاريخ صدور الحكم بإلحاق التركة الشاغرة بأملاك الدولة يحق لهم رفع دعوى قضائية لاسترجاع أملاكهم، وبناء على الحكم الصادر في الذي يؤكد أحقيتهم في التركة تنتقل ملكية هذه الأملاك لهم بعد صيرورة الحكم نهائياً وبعد شهره بالمحافظة العقارية، على أن يلتزم بدفع فوائض القيمة العينية التي لحقت العقار منذ تملك الدولة له، وأن لم يكن ممكناً تسليم العقار للورثة بسبب الموضوع الذي وظف فيه العقار يحق لهم الحصول على تعويض يساوي قيمة العقار<sup>(20)</sup>.

بمقابل ذلك نجد أن المسح يقود لمعاينة الشغور بعد التثبيت من غياب أي معلومة عن هوية مالك العقار، والذي يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، ثم تفتح مدة 15 سنة لانتظار أي معترض أو محتج على التقييم باسم الدولة. وتتم التسوية من خلال اللجوء لمصالح الحفظ العقاري ولهم التحقق والتثبيت من هوية والسندات المقدمة من قبل المعترض وبناء على ذلك يقبل أو يرفض اعتراضه، فإن قبل الاعتراض رقم العقار نهائياً باسمه ومنح الدفتر العقاري، وإن رفض له الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للنظر في وضعه.

ومن ذلك يتضح لنا أن إجراءات الشغور أكثر وضوحاً وتنتجتها تلائم سياسة الدولة في تعزيز دور العقار في الاستثمار وفي تحقيق التنمية المحلية، فإسناد العقار للدولة بموجب الحكم القضائي المشهر يجعلها في أريحية في التعامل بالعقار واستغلاله بالشكل الأمثل، فهذه التسوية أن صح القول نهائية للعقار وحتى مع فرض عودة المالك أو الوارث تبقى فكرة إرجاع الدولة للعقار له مرهونة بما وظف فيه هذا العقار؛ فإن

كان العقار غير مستغل فيسترجعه المالك أو الوارث بحسب الحال إما إن كان خصص لمنفعة عامة أو وجه لمشروع استثماري فمن غير المنطقي إرجاعه فيبقى لمستحقيه الحصول على تعويض يعادل قيمته.

#### خاتمة:

من خلال تناولنا لنظرية شغور الأملاك العقارية والعقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي وإيضاح العلاقة بينهما، والتي لم تخرج عن إطار توجه الدولة نحو تسوية العقارات بكل الطرق والبدائل سواء كانت ناجحة أم لا، لاسيما وأن التراكمات المادية التي أفرزتها التعديلات التشريعية توضح صعوبة التسوية القانونية لهذه العقارات.

وقد استخلصنا من هذه الدراسة جملة من النتائج نتبعها بجملة من المقترحات

نوجزها فيما يلي:

#### - أولاً: النتائج

1- أسبقية ظهور نظرية شغور الأملاك العقارية وإحاقها بالدولة عن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، لذا تمتاز قواعدها بالثبات التشريعي مقارنة بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح والتي تذبذبت أحكامها وتسمياتها منذ ظهور بشكل لا يبعث في الثقة في التسوية الناتجة عنها.

2- إختلاف أحكام الشغور عن أحكام الحاق العقارات غير المطالب بها أثناء المسح بالدولة، وتعد أحكام الشغور أكثر ضمانا لحقوق الملاك ولوضعية العقار نفسه.

3- إمكانية الاكتفاء بنظرية الشغور وتطبيقها على العقارات غير المطالب بها أثناء المسح وفض إشكالية ازدواجية التسوية.

#### - ثانياً: المقترحات

1- إلغاء حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، إحالة الملف بمجرد معاينة الشغور للولاية لاستئناف إجراءات اللاحق من جديد، وإعادة تنظيم إجراءات الشغور بشكل يجعل معاينة الشغور من قبل مصالح المسح كافية لمباشرة الوالي لإجراءات الشغور وفقاً لقانون أملاك الدولة.

2- الاهتمام بطرق إثبات حالة الشغور وكفالة ضمانات قادرة على الموازنة بين



عمليات البحث عن المالكين والإسراع في تسوية الوضعيات القانونية للعقار.  
3- تخصيص قضاة في مادة الشغور، نظرا لشاسعة الرقعة الجغرافية وضمانا لتطهير واسع وسريع للملكية العقارية.

### الهوامش والمراجع:

- (1)- المادة 51 من القانون 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بالأمر 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 1990.
- (2)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الجزء التاسع، المجلد الأول، سنة 2000، ص 46.
- (3)- المادتين 39 و48 من القانون 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- (4)- الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975؛ معدل ومتمم بالقانون 05/07 مؤرخ في 13 مايو 2007.
- (5)- وبمناسبة ظهور أملاك شاغرة أثناء عملية نزع الملكية للمنفعة العامة للدولة الحق في مباشرة إجراءات القضائية لإلحاق هذه الأملاك بملكيتها الخاصة، لتعلقها بتقليص مقدار التعويض الواجب دفعه خاصة في حالات مشاريع المنفعة العامة ذات البعد الاستراتيجي.
- (6)- عمار سعودي، التنازل عن أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 01، ص 228.
- (7)- المادتين 169 و173 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاص التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
- (8)- التعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- (9)- منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية المسجلة في حساب المجهول، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2017، ص 136.
- (10)- الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975.
- (11)- الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.
- (12)- الجريدة الرسمية العدد 12، سنة 1962.
- (13)- مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018 متعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- (14)- المصدر نفسه.
- (15)- المصدر نفسه.
- (16)- المصدر نفسه.

- (17) - المادتين 180 و 181 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ميز بينهما في كيفية مباشرة إجراءات الشغور.
- (18) - المادة 181، المصدر نفسه.
- (19) - المواد من 173 إلى 175 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- (20) - المادة 54 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.