

التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري

أ. علي سعودي

أستاذ متعاقد

قسم الحقوق

المركز الجامعي / آفلو

مقدمة

تعتبر الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 730 من القانون المدني والمادة 48 من المادة 90-30 كما تضمن الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأملك الدولة فأضحت تحت تصرفها ولكن بشروط التي أقرها القانون وجاء القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المعدل والمتمم بالمرسوم 86-03 المؤرخ في 04/04/1986 التنازل على أملاك الدولة وجاء في المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 كفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوع حيز الاستغلال قبل 01/01/2004 الإشكالية: كيف نظم المشرع الجزائري عملية التنازل على أملاك الدولة؟

المبحث الأول: التنازل على أملاك الدولة

المطلب الأول: شروط الاستفادة من التنازل

أوضح المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 الجريدة الرسمية رقم 48 شروط وكيفية التنازل على الأملاك حصرها القانون على طائفة معينة من الأشخاص بتوافر جملة من الشروط

يمكن أن يترشح لاكتساب الأملاك الدولة كل من:

أ- بالنسبة للمحلات السكنية

1- الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة وهو ما أكده القرار رقم 89198 المؤرخ في 06/12/1992 مجلة 1994 العدد 02. وبعد إعداد قائمة الملفات والمقبولة ترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.

وتتم دراسة الملفات تماشيا مع استلامها لبطاقات التقييم المرسله من طرف مصالح المالية حيث تلتزم هذه الأخيرة لإرساله في مدة شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية ويضم التقييم محل العقارات في تصنيف الأملاك والشروط المالية سواء في حالة الدفع الفوري أو في حالة الدفع

بالتقسيم وفي النهاية كل ملف يحظى بالموافقة يكون موضوع مقرر التنازل ويبلغ بالبريد المضمون ويكون المقرر في 3 نسخ، ثم يتم إعداد عقود البيع التي تقرر طبق للنماذج التي ستعدها إدارة المالية.

2- بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل فيها كل الشركاء الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

- كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال طبق للمادة 8 من القانون 01/81 المعدل والمتمم

1- محل واحد للاستعمال السكني

2- // // // التجاري أو المهني أو الحرفي.

3- هذا كله من أجل تكوين مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من التنازل.

4- أما بالنسبة لأولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد والذين تتوفر فيهم شروط التنازل فيجوز لهم الترشح لاكتساب المحل القابل للتنازل عن الشيوخ بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال مع بقاء الشيوخ إلزامياً إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد م 10 القن رقم 01/81 المعدلة والمتممة بالمادة 07 من القن رقم 03/86 المؤرخ في 1986/02/04

- بالنسبة للأشخاص المغتربين لهم حق الأولوية في الاستفادة بقطعة أرض مقابل أن يسدد ثمنها بالعملة الصعبة تطبيقاً للمرسوم 27/76 المؤرخ في 1996/02/07 الذي جاء تطبيقاً للأمر 26/74 المؤرخ 1974/02/20.

- كذلك الحائز على حق الإيجار التخلي عن حقوقه الإيجارية للغير طبقاً للقرار رقم 58945 المؤرخ 1989/11/18 من قانون 1991 حيث ينطبق مفهوم المستأجر الشرعي حتى على المنتازل إذا كان التنازل عن الإيجار صحيح قانوناً.

المطلب الثاني: الأجهزة والهيئات المكلفة بالنظر في العملية التنازل.

أ- اللجنة البلدية: كانت تسمى في ظل قن رقم 01/81 بلجنة الدائرة ، ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب م 09 من قن رقم 03/86 المؤرخ في 14 فبراير 1986.

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 في المادة 11 منه على إنشاء لجنة الدائرة للفصل في طلبات الشراء في أجل 03 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب وتتكون هذه اللجنة من:

- رئيس الدائرة رئيساً.

- ممثل المدير الولائي لأمالك الدولة

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري.
وتتوسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد ملفات الشراء الواردة إليها، مرة واحدة على الأقل في الشهر وترسل الملفات إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة قبل الاجتماع ويكرس هذا الأخير بمحاضر مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرون.

لا يمكن لها النطق بالقرارات إلا بحضور 3 أعضاء على الأقل بما فيهم رئيسها تؤخذ قراراتها بالأغلبية وفي حالة تعادل الأصوات فإن الأصوات فإن الفصل يكون بقرار رئيسها ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة.

ب- اللجنة الولائية:

طبق لنص م 15 من قن رقم 03 (269) تتكون اللجنة من:

- الوالي رئيساً
 - المدير الولائي لأملاك الدولة
 - المدير الولائي المكلف بالسكن.
 - المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري
- اختصاصات اللجنة:

وتختص في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين للشراء في أجل شهر ابتداء من تاريخ إستلام التبليغ.

تجتمع حسب عدد الطعون الواردة إليها، ويتعين عليها البت وبتخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلامها للطعن.

تحتوي على أمانة مكلفة سيما باستلام الطعون ومسك سجل ممضي ومؤشر عليه حسب الترتيب الزمني.

يرسل ر. اللجنة الولائية للإعلام نسخ من الطعون المقدمة إلى ر.ل. الدائرة وكل أعضاء اللجنة تحرير محاضر اجتماعات ممضاة من طرف مجموع الأعضاء وكذلك النطق بالقرارات والتصويت نفسه مع لجنة الدائرة.

حيث أنه ليست لإدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة
اللجنة الوطنية:

يتزأسها وزير الداخلية و المجموعات المحلية على المستوى الوطني وأسندت لها المهام التالية:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل
- تتبع عمل اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطوير وسير العملية.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام.

والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود تخويل قانوني - أي نص صريح في القانون - كما هو الحال في " تبادل الأملاك العقارية الخاصة " سواء بين المصالح العمومية أو مع الخواص، إذ نصت المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية على اختصاص المحاكم العادية(تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام).

غير أن الإشكال الذي طرح بحددة في الحياة العملية كان بخصوص القانون رقم 81-01 المؤرخ في 81/02/07 المتضمن تنازل الدولة والمجموعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري لفائدة الخواص، حيث نصت المادة 35 منه على أنه: (يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن "يرفعوا طعنا نزاعيا" في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام وخلافا للمادة 35 هذه التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دوميونها الخاص من اختصاص العادية، فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص للدولة هي عقود إدارية "القرار رقم 84/541 المؤرخ في 1993/03/22 (غير منشور): حيث أن الأمر يتعلق بعقد -إيجار/بيع- الذي له طابع عقد إذعان إداري، ومن ثم فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية".

وبالرجوع إلى القانون الإداري الفرنسي الذي هو مصدر تاريخي للقانون الإداري الجزائري، ويتضح أن المادة 35 من القانون رقم 81-01 هي فعلا من استثناءات الاختصاص، إذ في فرنسا يؤول الاختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاص للدولة، والاستثناء هو خضوع العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الإداري حسب الاتجاه الحديث للاجتهاد.

ولعل عمومية نص المادة 35 هي التي أدت بالمحكمة العليا إلى الخروج عنها كلية، وقد أصابت فيما ذهبت إليه، لأنه لا يستساغ ولا يعقل أن يكون المقصود بالمادة (35) من قانون

81/02/07 هو تحويل الاختصاص بصفة مطلقة للمحاكم العادية، لأنه لو طبقنا نص المادة المذكورة حرفياً لأصبحت المحاكم العادية هي المختصة بإبطال قرارات التنازل وكذلك عقود البيع، وحينها يطرح السؤال ما الجدوى من وجود جهات قضائية إدارية طالما أصبحت المحاكم العادية مختصة بنظر منازعات هي من صميم القانون الإداري (القرارات والعقود الإدارية).

لكن إذا كان قضاء المحكمة العليا قد أصاب عندما كرس اختصاص الجهات القضائية الإدارية خاصة في مسائل العقود والقرارات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الدومين الخاص - لأنها من صميم القانون الإداري وامتيازاته - فضلاً على أن موضوع هذه العقود يتضمن شروطاً غير مألوفة في القانون الخاص فإنه لم يكن موفقاً عندما عم اختصاص القاضي الإداري على باقي المنازعات الأخرى (غير العقود والقرارات) "حيث أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 56/291 المؤرخ في 1988/07/16 على الولاية العامة للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 1981/02/07 : (حيث أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالبث في المنازعات المتولدة عن تطبيق هذا القانون، وأن الغرفة الإدارية بالمجلس قد أخطأت بالتالي عندما صرحت بعدم اختصاص " معتمداً على تصور مفاده أن " جهات القانون العام" بالنسبة للإدارة هي جهات القضاء الإداري.

خلاصة القول أن يمكن تصور بعض مجالات اختصاص المحاكم العادية خارج منازعات القرارات والعقود المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والمجموعات المحلية في مجال المنازعات المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة وما يعتبر أجزاء خاصة... إلخ، إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل (خارج قرارات التنازل أو عقود البيع) كسلطة عامة، بل تبدو كأى شخص عادي يتصرف أو يقوم بتسيير أمواله الخاصة. وعلى الأرجح أن نية المشرع تكون قد اندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من قانون التنازل.

المبحث الثاني: التركات الشاغرة

عادة ما يتوفى الشخص ويترك منقولات وعقارات لكن بدون أن يترك وارث يمتلك هذه الأوال وتكون التركة شاغرة كلياً أو جزئياً في ثلاث حالات

الحالة (أ): انعدام المالك أو جهله أو انعدام الوارث أو جعله أو إهمال

الحالة (ب): تخلص أحد الورثة عن حصته

الحالة (ج): أملاك المفقودين أو الغائبين

المطلب الأول: حالات الشغور والإجراءات المتبعة

تنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية على أنه:

"إن لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثاً بحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر

حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني.

بعد انقضاء الآجال المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها".
بناء عليه يمكن إجمال إجراءات طلب أيلولة الشركة إلى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث إلى ثلاث إجراءات أساسية ألا وهي:

الفرع الأول: التحقيق والبحث عن الورثة:

تلتزم الإدارة قبل أن تطالب بالشركة أمام القضاء بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن أملاك أو الورثة المحتملين عادة ما تتم إجراءات البحث والتحدي عن طريق نشر إعلانات بشغور شركة فلان... 3 أعمدة الجرائد الوطنية.

الفرع الثاني: استصدار حكم انعدام الوارث ووضع الشركة تحت الحراسة القضائية بعد التحقيق والتحدي بطالب الوالي الجهة القضائية المختصة أن تصرح بانعدام الوارث ووضع الشركة تحت الحراسة القضائية فيقدم عريضة ويطلب فيها خاصة:

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجدد والتسيير المؤقت للشركة وممارسة كل الحقوق والدعاوى المرتبطة بها
- تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور
- نشر النياحة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة.

الفرع الثالث: إعلان الشغور وتسليم الشركة:

بعد انتهاء الأجل المتضمن في الحكم الذي صرح بانعدام الوارث يودع الوالي عريضة جديدة ويذكر بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث ويطلب إصدار حكم إعلان الشغور وتسليم الشركة للدولة (إدارة أملاك الدولة) و في حالة صدور حكم لصالح الإدارة وبعد أن يصبح نهائياً تدمج الشركة في الأملاك الخاصة بالدولة.

غير أن الدولة لن تتعزز ملكيتها نهائياً إلا بعد فوات مدة ثلاثة وثلاثين سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني.

ومما تجدر الإشارة إليه هو أن حقوق الدولة في مجال الشركات الشاغرة بجل أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن والديون الثابتة في ذمة المتوفي والوصية.

المطلب الثاني: تسيير الشركات الشاغرة

إن حكم التصريح بانعدام الوارث يوكل لإدارة أملاك الدولة تسيير المؤقت للشركة بعد أن يصبح نهائياً باعتبارها حارس قضائياً ويهمن استكمال إجراءات الشهر التي تمكن ذوي الحقوق المحتملين من التدخل والخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة إلى ادماج الشركة والأموال الخاصة بالدولة بعد حكم إعلان الشعور وتسليم الشركة للأملاك الدولة، التي تكلف بتسييرها إلى غاية الأجل المقررة لتقادم الميراثية بعدها تدمج نهائياً وملكية الدولة الخاصة عملاً بنص المادة 8 الفقرة 30 من المرسوم التنفيذي 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري" تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي:

تقوم بتسيير الممتلكات والشركات الشاغرة وعديمة الوارث غير أن تسيير إدارة أملاك الدولة تكون فقط في حدود السلطات المحولة إياها وفقاً للحكم القضائي النهائي، فيجب على إدارة أملاك الدولة أن تطالب عن طريق الوالي من الجهة القضائية المختصة الترخيص بها بالقيام لعمليات - شأن الشركة - غير متضمنة في حكم التصريح بانعدام الوارث كلما كان ذلك ضرورياً حسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص كل شركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات، وذلك بعد الترخيص لإدارة أملاك الدولة قضاءً بالتسيير المؤقت للشركة وفق للحكم النهائي بانعدام الوارث فيسجل في هذا المجلد اسم ولقب صاحب الشركة مكان وتاريخ وفاته وتاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة بالتسيير المؤقت كما يدون تعيين الشركة والمدخيل التي أدرتها وكذلك المصاريف التي تطلبتها.

المطلب الثالث: المنازعات المثارة بشأن الشركات الشاغرة

طبقاً لنصوص المواد 48، 51، 52، 53 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا المواد 88، 89، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فضلاً عن المادة 773 من القانون المدني، ففي كل هذه الحالات ترفع الدولة ممثلة في شخص الوالي أمام القاضي العادي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة. ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور شركة الأملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الأجل وبعد انقضاء هذه الأجل عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة. وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة. ولعل الحكمة من اشتراط المشرع رفع الدعوى من قبل الوالي أمام المحاكم العادي إلى اعتبار أن هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي.

الخاتمة

يشترط المشرع الجزائري إجراءات مشددة للتنازل على أملاك الدولة وذلك لما تكتسبه هذه الاملاك من أهمية لاعتبارها تنتمي إلى المجموعة الوطنية، وبالرغم من هذه الأهمية إلا أن المشرع أجتز التنازل عنها وفق إجراءات محددة.

قائمة المراجع

الكتب:

1. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة الجزائر، طبعة الرابعة، 2006.
2. _____، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة لمجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة الجزائر، 2008.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة لمجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة الجزائر، 2010.
4. ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الطبعة العاشرة 2008 .

القوانين والمراسيم:

1. القانون المدني الجزائري.
2. القانون رقم 01/81 في 1981/2/7 المتضمن تنازل الدولة والمجموعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني لصالح الخواص. المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 1986/4/4.
3. القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.
5. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/8/7 الذي يحدد كيفية وشروط التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري