المحور الثالث: طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة

يحتل العقار مكانة هامة في المنظومة القانونية باعتباره الوعاء المادي للاستثمار والمحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية، ولقد أحاط المشرع الجزائري طرق اكتسابها بضوابط إجرائية.

وتضمن القانون المدني طرق اكتساب الملكية بصفة عامة في الفصل الثاني من الكتاب الثالث منه، وهي سبع طرق: الاستيلاء، التركة، الوصية، الالتصاق بالعقار، العقد، الشفعة، الحيازة.

المحاضرة العاشرة : الاستيلاء كسبب من أسباب كسب الملكية

نظم المشرع الجزائري طرق اكتساب الملكية العقارية عبر آليات متعددة، منها ما هو نابع من إرادة الأفراد، ومنها ما يستند إلى وقائع مادية أو نصوص قانونية آمرة، ويبرز الاستيلاء كأحد الأسباب الأصلية لكسب الملكية، وهو في مفهومه التقليدي يخص المنقولات، إلا أنه في القانون العام يمثل الآلية القانونية التي تؤول بموجبها "الأموال التي لا مالك لها" إلى الأملاك الخاصة للدولة.

أولا: تعريف الاستيلاء

يعتبر الاستيلاء واقعة مادية تترتب عليها آثار قانونية، وقد حصره المشرع الجزائري في نطاق ضيق بالنسبة للخواص، بينما وسع من دلالته بالنسبة للدولة.

كما عرف الاستيلاء على أنه وضع اليد على شيء لا مالك له، سواء كان هذا المالك غير موجود منذ البداية، أو غير معروف، أو توفي دون وارث له، فيصبح المال تركة شاغرة.

ويستوجب الاستيلاء توافر عنصريه المادي وهو وضع اليد على شيء لا مالك له، وتعني الحيازة، والمعنوي وهي نية التملك لدى الحائز.

ثانيا: استبعاد الملكية العقارية الخاصة من نطاق الاستيلاء

نصت المادة 773 من القانون المدني على أن: "تعتبر ملكا من املاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

يستقرأ من هذا النص أن المشرع الجزائري لا يقر الاستيلاء للعقار سببا لكسب الملكية الخاصة للأفراد، فلا يمكن لهم تملك الأموال أو عقارات عن طريق الإستيلاء، وإنما جعلها مكنة بيد الدولة وحدها، وتدخل الأملاك المستولى عليها ضمن صنف الأملاك الخاصة للدولة. على عكس المشرع المصري الذي أجاز الاستيلاء في المنقولات.

نصت المادة 18 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية ما يلي:

" تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا ما يلي: الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا وارث لها."

ثالثا: نطاق الاستيلاء بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة

يحدد القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمعدل بموجب القانون 08-14، نطاق الاستيلاء بالنسبة للدولة، أو الأملاك محل الاستيلاء

1- الأملاك الشاغرة

وفقاً للمادة 48 من القانون 90-30 تعتبر الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملكا للدولة

- الإجراء القانوني: يتم إثبات حالة الشغور بموجب قرار إداري صادر عن الوالي بناءً على تقرير مديرية أملاك الدولة، وبعد استنفاذ إجراءات البحث والتحري الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- **التركة الشاغرة**

نصت المادة 51 من القانون 90-30، إلى أنه: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف 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 المتحملين 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 الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.