



جامعة باتنة 1
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني لمنازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم
فرع العلوم القانونية- شعبة القانون العقاري

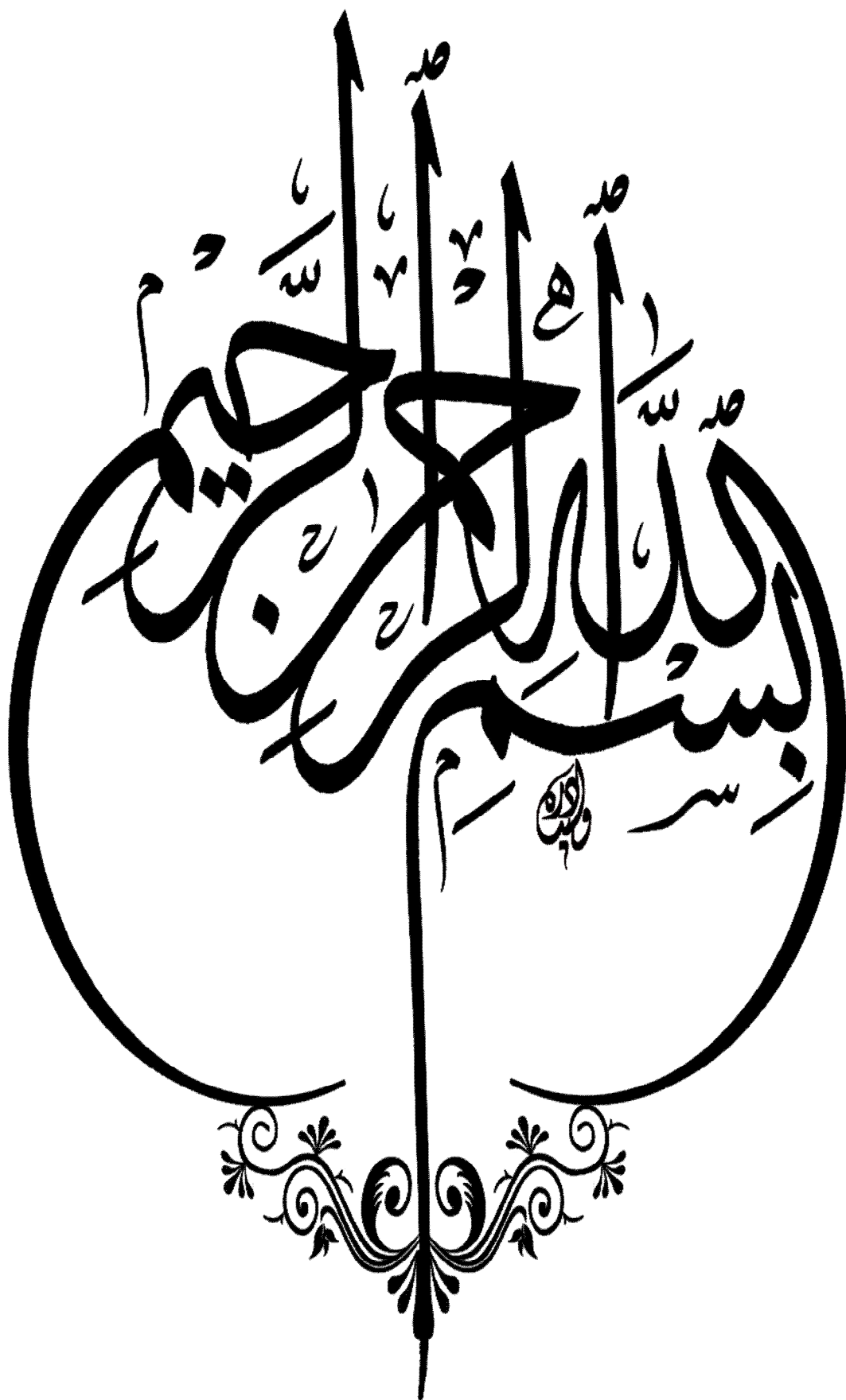
إشراف الاستاذ الدكتور
أ.د / عمار رزيق

إعداد الطالبة
منصوري نورة

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة باتنة 1	استاذ التعليم العالي	بوحالة الطيب
مشرفا ومقررا	جامعة باتنة 1	استاذ التعليم العالي	رزيق عمار
عضوا	جامعة ام البواقي	استاذ التعليم العالي	بوقندورة عبد الحفيظ
عضوا	جامعة قالمة	استاذ التعليم العالي	مقلاتي منى
عضوا	جامعة باتنة 1	استاذ محاضر أ	زيداني توفيق
عضوا	جامعة بسكرة	استاذ محاضر أ	بوستة ايمان

السنة الجامعي 2024/2023



شكر وتقدير

بعد الحمد لله ربّي العالمين وأزكى الصلوات والتسليم على نبيه الأمين سيدنا ونبينا

محمد المصطفى صلى الله عليه وسلم

أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان إلى

الأستاذ الدكتور الفاضل البروفيسور عمار رزيق

حفظه الله وأطال في عمره لتفضله الكريم بقبول الإشراف على هذا الانجاز العلمي

الاكاديمي، والذي قدم لنا يد العون في كل مرحلة وكل خطوة مررنا بها في إنجاز

هذه الأطروحة

خالص شكري وتقديري موصول إلى اللجنة الموقرة التي أسندت إليها مهمة مناقشة

الأطروحة وتصويبها رئيسا وأعضاء مناقشين كل باسمه ومقامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم في إنجاز

هذه الأطروحة من قريب أو من بعيد .

مقدمة

مقدمة:

تحتل الأراضي الفلاحية منذ القدم أهمية بالغة إذ تعد ثروة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية الفلاحية، وقد تعددت التشريعات التي تناولت الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية.

وقد كانت الأراضي الفلاحية قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر المورد الرئيسي والسمة المميزة للمجتمع الجزائري المطبوع بكونه مجتمع زراعي ورعوي يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة وتخضع في تنظيمها وتداولها لقواعد الشريعة الإسلامية وذلك من حيث ضبط العقود أو التصرفات التي ترد على الأراضي الفلاحية ولعل أشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي أبا عن جد رغم تقييده لحرية المالك في نقل الملكية للغير. وقد جاء الأمر المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية وبعد إلغاء قانون الثورة الزراعية وعملا بالقانون المتضمن التوجيه العقاري فقد تم استحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

اولا :اهمية الموضوع.

ومن خلال تجربة المشرع الجزائري في ميدان الأراضي الفلاحية، وبالرغم من كثرة النصوص القانونية المتعلقة بها إلا أنها كانت رهينة أبعاد سياسية أكثر منها اقتصادية، ذا أهمية بالغة تتجلى في دراسة موضوع النظام القانوني لمنازعات الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري من أهمية الأراضي الفلاحية نفسها، حيث أنه

نظرا للأهمية الكبيرة التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية فقد تبنتها مختلف التنظيمات والتشريعات القانونية للنظام القانوني للأراضي الفلاحية.

كما أن هذه الدراسة تكتسي أهمية بين مختلف الدراسات القانونية والأكاديمية المقدمة خاصة في مجال القانون العقاري ومصدر هذه المكانة تستدعي اهتمام الباحث الأكاديمي وكذا لأن إشكالات الأراضي الفلاحية تتجمل عنها عدة منازعات قضائية لا نهاية ولا حصر لها كما ولا نوعا مما تحتم أن تكون إحدى أولويات البحوث العقارية المتخصصة.

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع .

وباعتبار أن موضوع النظام القانوني لمنازعات الأراضي الفلاحية موضوع له درجة كبيرة من الأهمية، وهو الأمر الذي كان سببا لاختيارنا لهذا الموضوع وخاصة على الصعيد الاقتصادي والتنموي فإن كل موضوع ينطوي على هاتين الخاصيتين كما هو الغالب في مختلف الدراسات لا بد وأن تحتاج إلى المتابعة والاهتمام وكذا مختلف المنازعات التي يثيرها هذا القطاع على المستويين الإداري والقضائي وكذا مجال عملي وتخصصي كان سببا أساسيا للخوض في هذه الدراسة .

ثالثا : دوافع اختيار الموضوع ,

ويولد لدى الباحث دوافع ورغبة في البحث والتي يمكن أن نجملها في دوافع شخصية وأخرى موضوعية.

فالدوافع الشخصية : تتمثل في الاهتمام الشخصي في دراسة هذا النوع من المواضيع القانونية إضافة للغموض والإشكاليات القانونية التي يكتنفها في مختلف الدراسات

المطلع عليها، وخاصة مانجده في اجراءات الاثبات للملكية العقارية الفلاحية باعتبارنا نقطن في منطقة فلاحية ويهتموم اهتمام كبيرا بالارض وورثو ذلك ابا عن جد .

وهناك دوافع موضوعية: مرتبطة بسياسة التنمية الاقتصادية المرتكزة على توفير البنى التحتية المنصبة على إيجاد إقليم ملائم للسياسة الفلاحية قصد تشجيع المستثمرين وخاصة في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية وما يتطلبه من تشجيع للمستثمر الوطني والأجنبي والذي يعد العقار قاعدته الأساسية لدرجة أن هناك العديد من الدول قد أولت الاهتمام اللازم للنظام القانوني للأراضي الفلاحية حتى تتمكن من رسم سياستها الاقتصادية وتكون متشعبة داخليا لدرجة قيامها بتصدير منتجات فلاحية ذات نوعية رفيعة مما يزيد من قدرة صادراتها، أما نحن في الجزائر فالأمر على خلاف ذلك لا يوجد معلومات واضحة ودقيقة حول هذا الموضوع ولا كتابات مقدمة من طرف باحثين في هذا المجال ولا دراسات متخصصة تخوض في أعماق هذا الموضوع لتحلل جزيئاته بالتفصيل، رغم أهمية الأراضي الفلاحية في حد ذاتها في تحقيق الاكتفاء الذاتي ، زيادة على أن دراسة النظام القانوني للأراضي الفلاحية لا يقتصر على الجانب النظري بل إن الجانب الميداني والتطبيقي يفيد دراستنا أكثر.

رابعا: إشكالية الموضوع.

وتتعلق هذه الدراسة من إشكالية رئيسية منبثقة عن الوضع العام والظاهر الذي يشهده هذا النوع من الأراضي من خلال نظامها القانوني وكذا منازعاتها ويمكن تلخيصها في السؤال التالي:

- كيف عالج المشرع الوضع القانوني للعقار الفلاحي ومنازعاته انطلاقا من التشريعات التي تضبطها والإشكالات الميدانية وكذا المنازعات القضائية التي تثيرها؟

وتتبع عن الاشالية الرئيسية عدة تساؤلات فرعية تتمثل في مايلي :

- مامدى فاعلية النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ؟
- فيما تتمثل اليات اثبات وتسيير الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر ؟
- مامدى وضوح اختصاص القضاء العادي والاداري في منازعات العقار الفلاحي؟

خامسا :الهدف من دراسة الموضوع .

ويتمثل الهدف المباشر المرجو تحقيقه من خلال هذه الدراسة والتي تأسست وفق الإشكالية السابقة والاسئلة الفرعية لها هو تحقيق إنتاج علمي متكامل يؤطر علميا موضوع يعد من أهم المواضيع التي تثير حفيظة السلطة والشعب ويبقى التأثير على الهيئات المشرعة وفتح ملف منازعات الأراضي الفلاحية بشكل علمي يختلف عن الأساليب التي انتهجتها الجمعيات والإتحادات وغيرها هو الهدف الحقيقي والرئيسي لهذا العمل.

سادسا : المنهج المتبع في دراسة الموضوع .

ودراسة هذا الموضوع جعل منا اتباع مزيج من المناهج العلمية وتتمثل في :

أ :**المنهج التاريخي** وذلك بتتبع مراحل نشأة هذا النوع من الأراضي ونظامها القانوني في كل مرحلة ومدى تاثر المشرع الجزائري بها .

ب :**المنهج الوصفي والتحليلي** وذلك بتحليل النصوص القانونية والقرارات القضائية المتعلقة بموضوع الدراسة وكذا وصف الأوضاع القانونية والميدانية.

سابعا :الدراسات السابقة .

نظرا لدقة وحساسية هذا الموضوع وتعدد بعض جزئياته كانت الدراسات السابقة الأكاديمية والمتخصصة جدا في هذا الموضوع بدقة قليلة وفي المقابل نجد كثرة الدراسات التي تناولت موضوع العقار الفلاحي مما جعلنا نجد صعوبة كبيرة في ضبط المعلومات وتوضيفها بشكل صحيح و ومع ذلك نجد بعض الدراسات الأكاديمية التي تناولت موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية بصفة عامة تتمثل في مايلي :

كأطروحة الدكتوراه للطالب الوافي فيصل بعنوان " النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري "الذي قسم دراسته إلى بابين وكل باب إلى ثلاث فصول حيث تناول في الباب الأول الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري والباب الثاني منازعات الأراضي الفلاحية والفرق بين دراستنا وموضع دراسته هو هبي انه اعتمد في دراسته على الاطار العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري بينما نحن ركزنا على الاطار المفاهيمي وكذا الاجرائي من خلال مختلف تنظييماته وكذا منازعاته واختصاص القضاء فيها .

وكذلك أطروحة الدكتوراه للطالبة مهدي نوال بعنوان "منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية" حيث تناولت الدراسة في بابين الباب الأول منازعات العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للأفراد والباب الثاني منازعات العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة.

والاختلاف بينها وبين موضوعنا هو تركيز دراسة الطالبة الباحثة على منازعات العقار الفلاحي بينما نحن في دراستنا اعتمدنا على دراسة الاطار العام المفاهيمي للعقار الفلاحي ثم انتقلنا الى الاحكام العامة له من خلال الحماية والمنازعات .

ثامنا : صعوبات الدراسة .

وبالرغم من جدية الموضوع وارتباطه الوثيق بالعديد من الهيئات الإدارية والاقتصادية والقضائية إلا أنه كان من الصعب تجميع المعلومات التي تصور الحقائق الميدانية مما جعلنا نقع في صعوبات الدراسة التي تتمثل في أن الموضوع في جانبه النظري يختلف عن التطبيق باعتبار أن أغلب المراجع المتوفرة نظرية فمعظم الدراسات التي تم التوصل إليها خلال الفترة البحث لا تتطرق بصفة مفصلة لموضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، فهي إما تناولت بالدراسة جزئيات صغيرة ولا تتطرق لصلب موضوع الدراسة بالتحليل والمناقشة، وندرة المعلومات على المستويات الإدارية وكذا المراجع المتخصصة التي تناولت بالتفصيل هذا الموضوع لذلك وحتى يمكننا أن نتخطى هذه الصعوبات التي قد تعترض انجاز هذه الدراسة وحتى نصل إلى نتائج علمية سليمة متعلقة بحقيقة الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري إلا بتقصي كل الجوانب المحيطة بالموضوع تحليلا وتفصيلا.

تاسعا : الاطار العام للموضوع .

إلا أن ذلك لم يمنع من إنجاز دراسة وفق عنصرين أساسيين وذلك من خلال تقييمها إلى بابين ضم كل باب ثلاث فصول كما يلي:

الباب الأول: الإطار المفاهيمي العام لمنازعات العقار الفلاحي

الفصل الأول: ماهية العقار الفلاحي

الفصل الثاني: تسيير العقار الفلاحي

الفصل الثالث: سندات إثبات ملكية العقارات الفلاحية

الباب الثاني: الأحكام العامة لمنازعات العقار الفلاحي

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

الفصل الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي

الباب الأول:

الإطار المفاهيمي العام لمنازعات

العقار الفلاحي

الفصل الأول:

ماهية العقار الفلاحي

بما أن المشرع الجزائري اختار الانفتاح على جل الملكيات العقارية الفلاحية بعدما كانت حكرا على الدولة وخاصة في القطاع الاقتصادي فإنه أعاد سن قواعد وضوابط قانونية تنظيمية للملكية العقارية الفلاحية وهذا بغية حمايتها وتنظيم وتحديد أصنافها القانونية باعتبارها ثروة وطنية حيث أصبحت الملكية العقارية الفلاحية تضم كلا من الملكية الوطنية الخاصة وأملاك الخواص بالإضافة إلى الملكية الوقفية كل هذا تم بموجب إصداره لمجموعة من النصوص القانونية والتي تمثل الإطار العام للملكية العقارية الفلاحية من خلال:

القانون رقم 25/90¹ والقانون رقم 16/08²، كل هذه القوانين جاءت لتبين لنا الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي، ومن ناحية أخرى تحديد قوامه التقني وكذا أصنافه القانونية واستغلالها.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي.

¹ - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 65/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 والمتضمن التوجيه العقاري.

² - القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

قبل الوقوف على المقصود بالملكية العقارية الفلاحية يقتضي منا أولا التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه مما يساعدنا في تحديد تعريف للعقار الفلاحي وهذا اعتمادا على قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990¹ وكذا مواد قانونية من القانون المدني هذا من جهة ومن جهة أخرى سنتطرق بعد ذلك إلى تبيان القوام التقني للملاك العقارية الفلاحية على التوالي²:

وعلى ضوء كل ما سبق ذكره سنتناول في هذا المبحث التقسيم الآتي: حيث يندرج تحت هذا المبحث مطلبين المطلب الأول سيكون عن تعريف العقار الفلاحي وسيتفرع منه تمهيد عن تعريف العقار الفلاحي - الفرع الأول - ونتناول أنواع العقارات - الفرع الثاني أما المطلب الثاني فقد خصصناه حول إعطاء فكرة عن القوام التقني للعقار الفلاحي³.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية أو العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي وبالأخص القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري لنتوصل في الأخير إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة مع التطرق إلى قوامه التقني والذي يتشكل منه الأخذ بعين الاعتبار أن الأرض الفلاحية تكون العقار الفلاحي

¹ - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية رقم 49.

² - فيصل الوافي: النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص 12.

³ - المواد من 4 إلى 9 من قانون 90/25 السابق الذكر المتضمن التوجيه العقاري.

لكنها ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي وهذا ما سوف نراه من خلال معالجتنا لهذا المطلب ضمن الفروع التالية:

الفرع الأول: المقصود بالعقار

الفرع الثاني: الأصناف القانونية للعقار.

الفرع الأول: المقصود بالعقار: في البداية يجب تعريف العقار من الجانب اللغوي ثم الاصطلاحي الذي يكون بدوره متكون من تعريف فقهي وآخر قانوني.

أولاً: تعريف الأرض الفلاحية: الأرض لغة : قال أبو عمرو "الأراض العراض يقال: أرض أريضة أي عريضة، قال أبو البيداء : أرض وأرض وارض وما أكثر أروض بني فلان، ويقال أرضون وأرضات وأرضون وارض أريضة للنبات خليفة، وإنها لذات أراضي وما أرض هذا المكان أي ما أكثر عشبته و قال غيره ما أرض هذه الأرض أي ما أسهلها وأنبتها وأطيبها حكاه أبو حنيفة وإنها لأريضة للنبت وأنها لذات أراضة أي خليفة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضاً إذا خصبت وزكا نباتها"¹.

الفلاحة لغة فلح فلحاً للأراضي أي شقها والفلاحة هي الحراثة².

ثانياً: تعريف العقار: العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخيل.

العقار (بالفتح مخففاً) المنزل والضيعة ولذا تقول العرب ما له دار ولا عقار ومنهم من يطلق على العقار النخيل فقط ومنهم من يقول بان العقار يضم الضيعة والنخيل والأرض معا ومن خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار

¹ - ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الأولى، بيروت، 2000، ص 88.

² - المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة الأربعون، 2003 ص 593.

بحيث تطلق على الملازمة للشيء والثبات على الأمر والسكون والإقرار والاحتباس وعدم البراح والتنقل من مكان لآخر¹.

ومن هذا المنطلق يشمل العقار كل من الأرض والدار والنخيل والأشجار اللصيقة بها وكذلك كل ما في خدمة الأرض مثل المباني بحيث تكون هذه الأخيرة ملازمة للأرض وعملية نقلها تؤدي إلى هدمها وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي الفقهي والقانوني للعقار.

أ- تعريف العقار عند الفقهاء :

يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: " كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقها ما دام ثابتا كما يشمل العقار ما تحت الأرض وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها"².

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: هو الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف"³.

ويقسم الفقه الإسلامي الأموال إلى عقار ومنقول، ويرى المالكية أن العقار هو ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله، فيشمل الأرض والمباني، أما المنقول فهو عندهم ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس.

¹ - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2011، ص 94.

² - إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان لمطبوعات الجمعية، الجزائر، 1993، ص 261 - 262.

³ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

وتتفق نظرة المالكية إلى العقار والمنقول مع نظرة القانون المدني الجزائري والمشرع المصري، غاية ما في الأمر أن تقسيم المالكية يرد على الأموال بينما تقسيم القانون يرد على الأشياء.

أما جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية من غير المالكية فيرون أن العقار مالا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر، فيقتصر على الأرض فحسب، أما عداها فهو منقول لأن المنقول عندهم هو ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر كالمباني والنقود والملابس، وتختلف هذه النظرة الأخيرة في الفقه الإسلامي عن نظرة القانون إلى العقار والمنقول.

التعريف القانوني للعقار:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹. فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون.

وللوقوف أكثر على حقيقة المقصود بالملكية العقارية يقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار الذي يعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

¹ - قانون 90/25 السابق الذكر المتضمن التوجيه العقاري.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 فقرة 01 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.¹"

وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص لمادة 674 من القانون المدني التي نصت على حق الملكية لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي فارجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لان هذا الأخير يتميز بموقع ثابت ولان المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه.²

إضافة إلى تعريف العقار في الاصطلاح الفقهي والقانوني يوجد هناك تعريف آخر استحدثه المشرع الجزائري وفق قانون لتوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك العقارية حيث حصرها في نطاق ضيق حسب مفهوم العقار عموما لنقصدها بها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية حيث صنفته إلى ثلاث أصناف وهي: 1990/11/18،³ وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك العقارية حيث حصرها في نطاق ضيق حسب مفهوم العقار عموما لنقصدها بها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية حيث صنفته إلى ثلاث أصناف وهي:

- الأملاك الوطنية.

¹ - الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية 1975/09/30 عدد رقم 78.

² - أنظر عمر حمدي بشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57

³ - القانون رقم 25/90 السابق الذكر.

- الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.¹

الفرع الثاني: الأصناف القانونية العقارات

العقارات ثلاث أصناف قانونية: الأول هو العقارات بطبيعتها والثاني هو العقارات بالتخصيص والثالث هي العقارات تبعا لموضوعها حيث سنتناول بالتفصيل كل نوع وعلاقته بالعقار الفلاحي.

أولا: العقارات بطبيعتها:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار وعليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى صنفين:

أ- العقارات الفلاحية غير المبنية: وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها².

وفي هذا الإطار قد حددت المادة 04 من القانون رقم 90/25 تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية حيث نصت على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

¹ - انظر المادة 23 من القانون رقم 90/25، السابق الذكر.

² - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 102.

ب- العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتملات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى وهذا بالإضافة إلى البنايات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الإسطبلات والمستودعات) ولذا بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة بعضها ببعض في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة¹.

ثانيا: العقارات بالتخصيص

لقد عرفت المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه فيس عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل: الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات ... الخ²، حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية حيث تساعد هذه الحيلة على شمولية أحكام العقار على لمنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته وباستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولة على طبيعتها المنقولة من إحكام مع فصلها عن العقار المرصدة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار للمحافظة عليه واستغلاله³.

¹ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 247.

² - المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

³ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 08.

- لذا كانت هذه الحيلة القانونية أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولة ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله.
- ولاعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر عدة شروط تتمثل في:
- أ- أن يكون لدينا منقولاً بطبيعته وكذلك عقاراً بطبيعته.
- ب - أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول.
- ج - أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.
- د- أن تتوفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد الجرارات الحاصدات، آلات الغرس، محركات ضخ المياه...الخ.

ثالثاً: العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها عقارا اعتبرت حقوق عينية عقارية أما إذا كان موضوعها منقولاً اعتبرت حقوق عينية منقولة.

المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي:

من هذه الزاوية قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 5 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 العقار الفلاحي إلى ثلاث أنواع:

أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة¹، ويستند هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي أي بالإمكان اعتباره تصنيف طوبوغرافي بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة².

وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم وكأنه يكفر بذلك عن خطايا الثورة الزراعية والتي نال فيها المستفيدون حصصا من الأراضي الجرداء وضعيفة الخصوبة وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع.

ولهذا كان تقسيم الأراضي الفلاحية إبان الاستقلال كما يلي:

حيث كانت تعاونيات التسيير الذاتي تستولي على أخصب الأراضي الفلاحية أما عمال نظام الثورة الزراعية كان نصيبهم الأراضي ضعيفة الخصوبة والتي نص عليها القانون رقم 90/25 في المادة 09 منه والتي تميزت بعوائق طوبوغرافية كبيرة وعوائق في نسب الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف وهذا ما دفع بالسلطة إلى إعادة تصنيف هذه الأراضي بغرض ترشيد تدعيم الدولة للقطاع الفلاحي بحيث أعاد القانون رقم 90/25 تصنيف هذه الأراضي ضمن الباب الأول تحت عنوان الأملاك العقارية في القسم الأول تحت عنوان القوام التقني للأملاك العقارية حسب الترتيب المذكور السابق في نص المادة 05 من نفس القانون.

¹ - المادة 05 من القانون 90/25 تنص على: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علو التربة والانحدار والمناخ والسقي".

² - الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 239.

الفرع الأول : الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا

سنحاول من خلال هذا الفرع رفع الغموض أو بالأحرى توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا مع إبراز للمميزات التي تمتاز بها.

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية¹.

ثانياً: الأراضي الفلاحية الخصبة: الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي².

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة

بالنسبة للفرع الثاني سنحاول من خلاله إعطاء نظرة حول معنى ومميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة كالآتي:

أولاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة

هي التي تشتمل على ما يلي:

أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق.

ب- الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي

على عوائق طوبوغرافية.

¹ - المادة 06 من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري تنص على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو غير المسقية.

² - المادة 07 من القانون رقم 90/25 الماكور اعلاه تنص على الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي.

ج- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية¹.

ثانيا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف².

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989³ لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة الذكر منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه.

ومن المعلوم أن الأرض الفلاحية وبمختلف أنواعها تشكل ارض فلاحية بامتياز لكن ما تجدر الإشارة إليه الإشارة هو انه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية والتي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي تتمثل في الإصطبلات والمنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي... الخ.

حيث أن المشرع ومن خلال القانون 87/19 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض ويتم التنازل عنها بمقابل مالي طبقا لنص المادة 07 من القانون 87/19 كما منح هذه الأملاك والتي سميت بالأملاك السطحية القانون 03/10 الملغي للقانون السابق وهذا حسب نص المادة 24 إلا أن الفرق يكمن

¹ - أنظر المادة 08 والمادة 09 من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري .

² - من القانون رقم 90/25 السالف الذكر تنص على " الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف".

³ - انظر القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، لسنة 1989، عدد 54.

في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته¹.

أما فيما يخص الملاك الخواص ولاستغلال أراضيهم فهم بحاجة إلى منشآت فلاحية متمثلة في الإصطبلات والمنازل ... الخ.

المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي

إن الفهم الحقيقي لإشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، يبدأ من خلال دراسات عميقة، والغوص في طيات التاريخ، وتعاقب الحضارات على هذه الأرض، حيث أنه مع تغيير كل فترة وحضارة، يتغير معها المفهوم الفلسفي والاجتماعي والاقتصادي، وعلاقة هذه الشعوب بالأرض، والتي تترك مفاهيم وأسس تنظيم العلاقة لتتناقلها الأجيال إلى أن تحل حضارة أخرى، وتتغير من جديد، فانطلاقا من الحضارات الإسلامية والعهد العثماني قبل 1830، إلى مرحلة الاستعمار ثم مرحلة ما بعد الاستقلال.

المطلب الأول: مرحلة قبل الاستقلال سنقسم هذه المرحلة إلى مرحلة ما قبل حكم الأتراك ومرحلة أثناء حكمهم.

الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي قبل الاستعمار

أولا: وضعية العقار الفلاحي قبل حكم الأتراك

بعد ظهور الإسلام ووصول الفتوحات إلى الشمال الإفريقي، حدث تغيير جذري في نظرة المجتمع إلى الأرض والعلاقة التي تربط الأفراد بها، من خلال تغيير مفاهيم الملكية وحق الانتفاع بها، حسب تغيير الإيديولوجية التي تبناها المجتمع ككل وللإسلام نظرته الخاصة لهذه العلاقة التي تربط الإنسان بالأرض وبما أن سكان الجزائر اعتنقوا

¹ - أنظر نص المادة 24 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفية اسغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

هذا الدين وأصبح الركيزة التي اعتمدوا عليها في تنظيم معاملاتهم التي تربطهم ببعضهم البعض، حيث جاء القرآن الكريم بعدة آيات توضح طبيعة العلاقة بين الأرض والإنسان وإن المالك الأصلي للأرض هو الله سبحانه وتعالى¹، أي أن الله استخلف عباده ووكلائهم عليها ليستغلوها وينتفعوا بها وينفقوا مما رزقهم الله منها وإن الملكية في العموم هي ملكية جماعية يحق لجميع الأفراد الانتفاع بها لأنها هبة من الله حيث:

- ترجع الأرض في ملكيتها أولاً وأخيراً إلى الله سبحانه وتعالى.

- أجاز حق الانتفاع بها والاسترزاق منها كنوع من أنواع الحياة.

- الملكية العامة والجماعية لهذه الأرض.

إلا أن الملكية الفردية في الإسلام أم تلغى تماماً إذ أنها وجدت قبل ظهوره ولم يتم تغييرها بل وقر العمل بها لأن الرسول (ص) أوصى بذلك في حديثه الشريف: "من أسلم على شيء في يده فهو له حيث أن الإسلام أقر الملكية الفردية كذلك من خلال استصلاح الأرض بقوله (ص): "من أحيا أرضاً ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقاً"² أي أن شرط العمل يتيح للفرد الحق في تملك الأرض.

هذا من ناحية التشريع أما من ناحية النظام المعمول به فقد انقسمت الملكيات العقارية في الإسلام حسب النظام الضريبي المطبق على هذه الأرض إلى ثلاث أنواع:

أراضي الخراج: تكون هذه الأراضي ملكاً للدولة بحكم أنها فتحت عنوة ويدفع عنها مبلغ من المال يقدم نقداً أو عينا حيث يجب على المسلمين تقاسم هذه الأراضي كغنائم حرب وكان أول من عمل لهذا النظام هو الخليفة (عمر بن الخطاب) عند فتح العراق أين

¹ - عبد اللطيف بن اشنهوا، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة احمد زبانة الجزائر، 1979، ص 26.

² - الترمذي كتاب الأحكام عن رسول الله (صلى الله عليه وسلم)، ص 664.

كثرت الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت¹ وكان هذا النظام معمول به في المغرب العربي في عهد (المؤمن بن علي) ويوضع في بيت مال المسلمين لخدمة المصالح العامة وينبغي تطبيق هذا الالتزام حتى بعد التنازل أو البيع أو الهبة وتبقى ملكيتها للدولة دائما.

أراضي العشور: وهي الأراضي التي يدفع عنها أصحابها عشر ما أنتجته من غلة على إن لا يطبق عليها الخراج وعلى عكس أراضي الخراج فان هذه الأراضي تم تقسيمها على الأفراد وانتقلت ملكيتها لهم بموجب هذا الاتفاق ويكون هؤلاء الملاك الجدد أما من أصحاب الأرض الأصليين الذين اسلموا ولم يحاربوا أو أخذت من ملاكها عنوة بعد الحرب ليتم توزيعها على الفاتحين كغنيمة شرط أن يلتزموا بدفع هذه الضريبة (العشر). أراضي وقف وهي تلك الأراضي التي تعود ملكيتها للمسلمين عامة ولا يجوز التصرف فيها واستغلالها بشكل فردي فهي مملوكة بشكل جماعي لخدمة المصلحة العامة².

ثانيا: وضعية العقار الفلاحي أثناء حكم الأتراك:

لم يختلف الأتراك في تنظيمهم للعقار كثيرا عن ما جاءت به تعاليم الإسلام وكان المذهب المتبع هو المذهب الحنفي ووفقا لهذا المذهب إضافة لما جاءوا به من أعراف وتقاليد ومرت الملكية العقارية بعدة مراحل ابتداء من سنة 1518م إلى غاية الاحتلال الفرنسي سنة 1830م وبما أن الزراعة كانت تحظى بالاهتمام البالغ حيث أن صادرات الجزائر كانت اغلبها زراعية فان تنظيم العقار أيضا اخذ قسطا من هذا الاهتمام حسب كل مرحلة إلا وانه في العموم كانت ملكية الأرض في الغالب عامة وتستغل جماعيا.

¹ - انظر بورويس (زيدان) ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001 الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق . غير منشور .ص3.

² - عابد مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59 ، ص 105.

ونستعرض فيما يلي تقسيم الأراضي والعقارات في هذه المرحلة كما يلي:

أراضي البايك: وهي أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن وتخضع لسلطة الداي مباشرة ويتم استغلالها تحت إشرافه بنظام خاص حيث تزرع بمساعدة المزارعين المجاورين من المنطقة بنظام التويضة أثناء مراحل البذر والحصاد ونظام التسخير والخماسية حيث توفر لهم الدولة وسائل الإنتاج¹ مقابل 1/5 الخمس للمزارعين من الإنتاج.

وفي هذا النوع من الأراضي نجد أنفسنا أمام ملكية عامة للدولة وفي هذه الحالة الدولة متجسدة في شخص الوصي، "الداي" الذي ينوب عنه في تسيير إدارة شؤون هذه الأراضي "الباي"، حيث تجمع محاصيل هذه الأراضي على مستوى بيت المال الذي يشبه في وقتنا الحاضر الخزينة العمومية، حيث توزع هذه المحاصيل على الأفراد الضعفاء وكبار السن وكذلك المعوقين الذين لا يستطيعون التكفل بأنفسهم².

أراضي الملك: وهي أراضي ذات جودة زراعية ضعيفة واستغلالها يكون صعبا نظرا لوقوعها بعيدا عن المدن وفي سفوح الجبال³ وتعود ملكيتها للخواص امتلاكها إما عن طريق تعاقب الأجيال في استغلالها وبالتالي فهي تؤول لأفراد أو عائلات وإما منحت لأفراد من الجيش التركي كمكافآت وتتميز بصغر حجمها كما أن وسائل استغلالها تكون على عاتق هؤلاء الأفراد ليستفيد من إنتاجها الفرد أو الجماعة حسب طبيعة الملكية ولذلك فهي تمثل ملكية خاصة.

¹ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 106.

² - Djilali Benamrane "Agriculture et développement en Algérie SNED"، P33.

³ - Ibid, P29.

أراضي العرش: وهو الأكثر انتشارا عند الأتراك فهذا النظام يعتمد بالدرجة الأولى على التوارث في ملكية الأرض إذ لا يجوز التصرف منها بأي حال من الأحوال ويتم استغلال هذه الأراضي بشكل فردي.

أراضي الحبوس: وهي أراضي ذات طابع ديني حيث تعود ملكيتها للزوايا والمساجد وغيرها من المؤسسات الدينية ولا يحق للأفراد تملكها أو الاستفادة من غلاتها حيث تصنف حسب طريقة استغلالها والانتفاع بها إلى أراضي وقف عام وأراضي الوقف الخاص¹.

الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي أثناء الاستعمار:

كانت الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر في سنة 1830 حسب الأرشيف تقدر بـ 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة موزعة بين التل، و 14 مليون هكتار بين الواحات وأراضي مرور الماشية، 26 مليون هكتار موزعة حسب أصناف الملكية إلى: 45.000.000 هكتار أراضي تتضمن ملكيات خاصة لنظام الملك الحبوس، 5.000.000 هكتار أرض عرش، 26.000.000 هكتار أراضي صحراوية تضم ثلاث ملايين هكتار ملكيات خاصة بفعل الشريعة الإسلامية بصفتها أراضي ميتة تم إحيائها، 23 مليون هكتار أراضي مرور الماشية ومناطق حلفاء، 15 مليون هكتار أملاك الدولة (أملاك البايك أو المخزن) و 03 ملايين هكتار غابات وأراضي مهمة وصخرية² وهذا التنوع العقاري كان غير مألوف بالنسبة لفرنسا ومختلفة لما هو عليه في القانون الوضعي الفرنسي، مما جعل المستعمر الفرنسي عشية الاحتلال يتبنى آليات

¹ -Fatiha Bencheikh-El-Fegoun Abbassi, l'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio- économique des paysans algériens, de 1873 à 1911, doctorat d'etat, université mentouri de Constantine, faculté des sciences humaines et sociales, département de sociologie et de démographie, 2006-2007 p25.

² - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 45.

لدمج هذه الثروات من أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة الفرنسية على حساب ملكيات الخواص¹، وذلك بسن سلسلة من النصوص الإمبراطورية والنصوص القانونية والتنظيمية تهدف لخدمة مصالح المعمرين وتشجيع استقرارهم بالجزائر، وأهم هذه النصوص سنتطرق لها من خلال النقاط التالية:

أولاً: تفكيك الهيكل العقاري الفلاحي الجزائري (1830-1870):

عملت فرنسا من خلال سياساتها الاستعمارية منذ دخولها للجزائر على اختراق البنية الهيكلية للعقار الفلاحي الجزائري آنذاك والذي يتكون في مجمله من ملكيات جماعية من أراضي (البايك) أو الملكية العامة وأراضي (الحبوس) و (الوقف) ونظراً لهذا النسيج المعقد والذي تختلط فيه الأرض مع ملكياتها بقيم وأعراف المجتمع ودينه وصعوبة التحكم بأفراد هذا النسيج بشكل جماعي فقد أدركت السلطات الفرنسية أنه لا يمكن بسط نفوذها إلا بتفتيت هذا المجتمع وتقسيمه إلى وحدات لكي يسهل السيطرة عليه، وهذا ما جاء به الفرنسيون تحت مبررات عديدة كان الغرض منها تبرير العدوان على الجزائر مثل ما قاله (كارل ماركس): "إن الجزائر، هي الدولة الثانية بعد الهند التي مازالت تحتفظ بشكل بدائي للملكية العقارية"².

1- تكوين رصيد عقاري للدومين العام:

اعتبرت الإدارة الفرنسية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأهالي والتي لا يملكون بشأنها سندات ملكية ملك شاغر، وبالتالي يتبع للدومين العام وهذا من خلال

¹ - يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر، ص 07-08.

² - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأمين الملك الخاص إلى خوصصة الملكية العامة، 2005، ص 16.

الأمر المؤرخ في 01/10/1844 والأمر المؤرخ في 21/07/1846 والقانون المؤرخ في 16/06/1851 وهو ما سنخرج عليه فيما يأتي:

صدر الأمر المؤرخ في: 01/10/1844 بشأن الأملاك الفلاحية التابعة للأهالي التي تخضع لنظام الشريعة الإسلامية أو التي لا يحوز أصحابها سندات تثبت الملكية.

كانت الإدارة الاستعمارية تهدف من خلال سن هذا الأمر إلى تحقيق غايتين تتمثل الأولى في إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الوقفية (الحبس) لفائدة المشتري الأوربي، وبذلك فقد أخرجت هذه الأملاك من نظام الشريعة الإسلامية الذي ينص على عدم قابلية هذه الأموال للتصرف فيها أو تملكها أو الحجز عليها وبالتالي بات يجوز نقلها للمشتري الأوربي¹ أما الغاية الثانية من هذا الأمر جاء بالنسبة للملكيات الخواص حيث اشترط على الأهالي ضرورة تقديم سند ملكية وضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية تحت طائلة إدماجها ضمن أملاك الدولة بعد إحصائها، ثم في مرحلة ثانية إعادة التنازل عنها لصالح المعمرين².

وقد تم تعديل هذا الأمر بسبب اشتراطه إحصاء سندات الملكية للأهالي والمعارضة فيها أمام القضاء الفرنسي استعجالاً، مما دفع الإدارة الفرنسية إلى إعادة النظر فيه من خلال الأمر المؤرخ في 21/07/1846 الرامي إلى إحصاء دقيق للأراضي الفلاحية المملوكة للأهالي في الأرياف³.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 28 .

² - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، الجزائر، 2003، ص10.

³ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر ، 2010، ص15.

صدر الأمر المؤرخ في: 21/07/1846 المتعلق بالإحصاء العام لأراضي الأهالي وأرضي العرش.

بلغت مجمل المساحة التي استولت عليها الإدارة الاستعمارية خلال هذه الفترة 3.470.207 هكتار من الأراضي الفلاحية الخصبة وزعت على المعمرين بدون مقابل، كما أنه خلال هذه الفترة أدركت الإدارة الاستعمارية أن حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات طبيعة جماعية وأراضي عرش بلا سندات رسمية، وأن التعامل في الأملاك العقارية يتم عرفيا نظرا لغياب التوثيق الإداري وضياع الدفاتر الجبائية¹ واستغلالا لهذه الظروف، وبغية توسيع الدومين العام أصدرت الإدارة الاستعمارية الأمر المؤرخ في 21/07/1846 بهدف الإحصاء العام لأراضي الأهالي وأرضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية، بحيث اشترطت على الحائزين تقديم سندات الملكية المثبتة لملكيتهم الأراضي في أجل ثلاثة أشهر تسري من يوم نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام عند العجز عن تقديم سند وبهذا يكون الهدف الحقيقي من خلال تدابير هذا الأمر ليس توثيق ملكيات الأهالي ولا تطهيرها بل كان سعي المستعمر الفرنسي وهدفه هو توفير أخصب الأراضي الفلاحية لتوزيعها على المعمرين القادمين من أوربا وأولئك الموالين للسلطة الاستعمارية².

صدر القانون المؤرخ في : 16/06/1851 المتضمن تحديد الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر .

جاء هذا القانون ليحدد تكوين الملكية العقارية في الجزائر ويحدد أصنافها القانونية وهذا، القانون يعد أول نص في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 28.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 16.

والدومين الخاص¹ ولقد وأجد هذا التمييز لأجل خدمة مصالح المعمرين وهذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للدومين الخاص للدولة، والتي استطاعت الإدارة الفرنسية دمج ضمنها ثروة معتبرة من الأراضي الفلاحية التابعة للأهالي.

وبالتالي فإن النص القانوني الذي يميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة سن ليكون وسيلة قانونية تسمح للإدارة الاستعمارية بإعادة توزيع على المعمرين تلك الثروات المسلوقة من الجزائريين وذلك كون الأملاك التابعة للدومين الخاص للدولة يمكن أن تكون محل تنازل على عكس الأملاك التابعة للدومين العام كما وتضمن هذا القانون بالإضافة إلى قاعدة التفرقة بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة سلسلة من القواعد تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة وذلك بموجب النص على عدم التفرقة بين المالكين بما فيهم الأهالي، مع إقرارها لمبدأ حرية ورضائية المعاملات العقارية وخضوعها للقانون الفرنسي متى اشتملت على طرف أجنبي، فلقد نص هذا القانون لأول مرة على احترامه عقود الملكية الخاصة للأهالي الصادرة قبل 1830 طبقاً للأشكال القانونية في تلك الفترة.

حيث نص على أنه يستمر تحويل الأملاك العقارية من مسلم إلى مسلم وفقاً للشريعة الإسلامية، أما بين المعمرين والأهالي فوجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي بهذه المعاملات متى كان أحد أطرافها أجنبي، إلا أن غياب التوثيق والعقود الرسمية المثبتة لملكيات الأهالي دفعت الإدارة الفرنسية إلى افتراض انعدام السندات، وبالتالي إدخالها ضمن أراضي العرش وبهذا يكون هذا القانون خفف من الأعباء السابقة التي خلقها العمل بالأمر 1846/07/21 السابق ذكره².

¹ - يحيوي عمر، المرجع السابق، ص 11.

² - محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص 16.

كما تضمن هذا القانون تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

2- قانون سيناتوس كونسولت *Senatus Consulte*

من خلال القوانين السابقة كونت فرنسا رصيد معتبر من الأراضي الفلاحية الخصبة والصالحة للزراعة لصالح دومينها العام وذلك على حساب ملكيات الأهالي، إلا أنه بقيت أراضي العرش وما تتميز به هذا النوع من الأراضي من مساحة شاسعة وأهمية اقتصادية واجتماعية هائلة عائق أمام الإدارة الفرنسية، وهو ما دفعها لسن قوانين بغية إخضاع هذه الأراضي للقانون الفرنسي.

ولقد تجسدت هذه القوانين الرامية إلى فرنسة شاملة للعقارات الفلاحية في القانون المؤرخ في: 1862/04/22 المعروف بقانون السيناتوس كونسلت « *Senatus Consulte* » أو قانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي² بنود هذا القانون الصادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي بتاريخ: 1863/04/22³ استهدف تحديد وتجزئة أراضي العرش وتحويلها إلى حق ملكية تامة وأدى إلى الشروع في مخططات مسح و تسليم سندات الملكية وفق مرحلتين:

ففي المرحلة الأولى: تم تحديد وتجزئة أراضي العرش بالقانون المؤرخ في: 1863/03/22 وبمقتضى هذا القانون تم تحويل حقوق الانتفاع التي كانت للأهالي إلى حق ملكية تامة جماعية، أي الاعتراف بحق ملكية القبائل والأعراش الجزائرية على هذه

¹ - شامة سماعين، المرجع السابق، ص 13.

² - Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe، 1863، Paris. Imprimerie impériale. P 45.

³ - المرسوم الإمبراطوري المؤرخ في : 1863/06/22 والمعروف بقانون أعيان أملاك الدولة والمتضمن تحديد ملكيات الأعراش، أنظر محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 18.

الأراضي التي تشغلها عن طريق تقسيم العشائر والقبائل إلى دواوير بضوابط وحدود إقليمية إدارية¹.

أما المرحلة الثانية فبعد الاعتراف لها بحق الملكية الجماعية على هذا النوع من الأراضي في المرحلة السابقة تم بعد ذلك تحويل هذه الملكيات الجماعية إلى ملكيات فردية للعائلات والأفراد المتواجدين في كل دوار وتسليم سندات الملكية لأصحابها وبهذه السياسة تحولت أراضي العرش إلى ملكيات مقسمة وفردية تقبل جميع أنواع التصرفات العقارية، وهو الهدف الحقيقي غير المعلن عنه لهذا القانون بحيث أوجدت الإدارة الاستعمارية هذه الوسيلة القانونية لإدخال أراضي العرش ضمن السوق العقارية، وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية فردية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها، وهو ما تجسد على أرض الواقع حيث بتسليم هذه السندات دخلت أراضي العرش ضمن المعاملات العقارية وسمحت للمعمرين باكتساب أجود أخصب الأراضي الفلاحية والتي كانت عبارة على أراضي العرش قبل تقسيمها إلى ملكيات فردية بأبخس الأثمان، نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بين الجزائريين والمعمرين².

كما تم إدخال جزء هام من أراضي العرش التي لم يثبت استغلالها أو عدم حيازة مالكيها لعقود ملكية ضمن الدومين العام للدولة الاستعمارية الفرنسية.

ثانيا: إعادة هيكلة العقار الفلاحي (1870-1962):

1- قانون فارني: لقد شهد العمل بالقانون المؤرخ في : 22/04/1863 المتضمن قانون السيناتوس كونسيلت وتيرة تطبيق بطيئة صاحبه غموض في سندات الملكية كما أن استمرار الأهالي بالتمسك والعمل بالأعراف المحلية وقواعد الشريعة الإسلامية، من قواعد الميراث والقسمة الفعلية واستعمال حق الشفعة جعل الإدارة الاستعمارية تبادر إلى

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 26.

² - شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 14.

سن قانون آخر يقوم مقام القانون المؤرخ في: 1863/04/22 المذكور أعلاه، بحيث استهدفت إخضاع كل الأملاك العقارية الفلاحية للقانون المدني بما فيها أراضي العرش، وهذا بموجب القانون المؤرخ في: 26/07/1873 المعروف بقانون وارني، ولقد جاء في المادة الأولى من هذا قانون النص على: "أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدي للملكيات العقارية والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"¹. وبهذا النص يكون قانون "وارني المؤرخ في: 26/07/1873 بخلاف القوانين السابقة يقضي بضرورة خضوع جميع الملكيات العقارية في الجزائر وبما فيها العقار الفلاحي للقانون الفرنسي دون مراعاة للقواعد التي يطبقها الأهالي المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية ومنه أصبحت أراضي العرش أراضي خاصة تباع وتشترى وتحجز ليتمكن المعمرون بفضل هذا القانون وبفضل اختلال التوازن الاقتصادي بينهم وبين الأهالي من شراء العديد من الملكيات العرشية بعد تجزئتها إلى أراضي فلاحية فردية².

لقد استولت الإدارة الاستعمارية بفضل هذا القانون على أكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة³، هادفة بذلك لتدعيم سياسة الاستيطان واستبدال الملاك الأهالي بملاك من أصول أوروبية وتغيب أراضي العرش من تصنيفات الملكية العقارية في الجزائر وكذا المساس بالترابط الاجتماعي للعائلات المستغلة. لهذه الأراضي العرشية وتجدر الإشارة إلى أنه العمل بهذا القانون خلف عدة مشاكل أثرت سلبا على عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في الجزائر وخاصة فيما تعلق بسندات الملكية وذلك يعود للأسباب الآتية:

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 67.

³ - عجة الحيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص 24.

أ- أن المشرع يعتبر السند المسلمة من الإدارة الفرنسية نتيجة التحقيقات التي أجراها المحقون المفوضون يعد نقطة انطلاق الملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة.

ب- نظرا لشساعة الإقليم الجزائري اضطرت فرنسا إلى إتباع سياسة تطهير لصالح الأوربيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي يظهر كل الحقوق السابقة عن ثبوت اكتساب الأرض من جزائري.

ج- لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغياب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبيعة الأصلية للملكية، وتم نتيجة ذلك تسليم عقود في بعض الجهات من الوطن¹.

د- استمرار الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية والاستغلال الجماعي للأراضي غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي وضعها القانون المؤرخ في: 1873/07/26².

2- تصفية كافة عقارات العرش والملك: قد فجرت هذه السياسات الجائرة في حق الجزائريين عدة ثورات أجهضت من قبل الاستعمار، وقد استولت فرنسا من جراء تطبيق هذا القانون على مساحة تتجاوز 04 ملايين هكتار من أصل 06 مليون هكتار صالحة للزراعة وعدل هذا القانون 1873 بأخر في 1879/02/06 يتم بموجبه مسح كافة العقارات سواء كانت عرشية أو ملكية وخضوعها لتحقيق من قبل اللجان أو الدولة وفي وجود اعتراض من قبل العدالة في حالة أراضي الملك أو من قبل الإدارة في حالة أراضي العرش تسلم حالة عدم سند الملكية مصادق عليها من قبل الحاكم العام للجزائر يسمى هذا السند بعقد الأهالي أي انه يصفي العقار من جميع الحقوق ويصبح بذلك خاضع للقوانين الفرنسية³.

¹ - حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 193.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 22.

³ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 24.

حيث أن القانون يهدف في مضمونه إلى إعادة هيكلة العقارات السابقة والجديدة كلها حسب ما يمليه القانون الفرنسي، كما سمح هذا القانون بجعل أراضي موضوع رهن للمعاملات البنكية التي غلبت في ذلك الوقت على كافة التعاملات السابقة حيث أن الفلاح الجزائري قديماً كان يلجأ إلى أعيان العرش في الاستدانة وتعويض الخسائر في المواسم الصعبة دون فوائد مع تسديد دين عينا وليس نقداً في المواسم الزراعية اللاحقة، ولكن ومع حلول التعاملات النقدية في التداولات المفروضة من قبل الفرنسيين بين الفلاحين، وتفكك النظام القبلي والطابع التضامني أصبح الفلاح يلجأ إلى القروض الربوية مقابل رهنه للأرض تؤدي في النهاية إلى الحجز عن الملكية، وفقدت بسبب النظام الكثير من الأراضي الزراعية وأصبحت المصادرة في هذه المرحلة تتم بواسطة الطرق القانونية وذلك بالسيطرة على البيع بالطرق التالية:

البيع: وذلك بانتزاع الملكية بالطرق العادية نتيجة عجز الفلاح عن خدمة الأرض أو دفع الضرائب.

الحجز: وتنتزع الملكية بالقضاء نتيجة عدم قدرة الفلاح على تسديد ديونه. البيع بالمزاد حيث يقوم المقرضون بتسليف الفلاح مبالغ طائلة يعجز المالك في الأخير عن تسديدها ويضطر عن التخلي عنها ويبيعهها عن طريق المزاد العلني لصالح الدائنين¹.

المطلب الثاني: مرحلة بعد الاستقلال:

بعد السياسات القمعية المختلفة التي تعرض لها الشعب الجزائري طوال فترة الاستعمار كانت الثورة هي الحل الوحيد لاسترجاع السيادة وهو ما تم بالفعل بعد سبع سنوات والنصف.

¹ - حسن بهلول ، الغزو الرأسمالي الزراعي للجزائر ومبدأ إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني بعد الاستقلال، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1984، ص 27.

إلا أن السلطة الوطنية وبعد الرحيل الجماعي للمعمرين، وجدت نفسها أمام تحدي كبير لتنظيم هذه التركة وتسييرها، خاصة ما تعلق منها بالعقار الفلاحي الذي كان وقتها القطاع الاقتصادي الحيوي الذي ينبغي للسلطة الوطنية الاهتمام به.

الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجه الاشتراكي:

شكلت عمليات استرجاع العقارات أولوية قصوى بعد الاستقلال مباشرة بما يتوافق مع مبدأ السيادة الوطنية بمقتضى قانون رقم: 62/166 المؤرخ في 1962/07/31 والذي نص على حق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للأجانب¹.

ومنذ ذلك الوقت والجزائر تبحث عن حلول سريعة للنهوض بالقطاع الفلاحي ابتداء بمعالجة مشكل العقار الفلاحي خاصة بعد الشغور المفاجئ لهذه الأراضي من طرف المعمرين من جهة وما سببه استيلاء الفلاحين على هذه الأراضي من فوضى وتحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الزراعية وقد بسطت الدولة سيادتها على هذه الأراضي كنوع من أنواع الحماية ومحاولة منها للنهوض بالقطاع الفلاحي عن طريق إصدار قوانين وتشريعات تنظم طريقة الحياة على الأراضي الفلاحية وتحدد العلاقة بين الفلاح والأرض من خلال حقوق وواجبات تتماشى والتوجه الاشتراكي للدولة الجزائرية في ذلك الوقت ومن خلال هذا التوجه تمت معالجة مختلف الإشكاليات المتعلقة بقطاع الفلاحة وتكريس الملكية العامة لوسائل الإنتاج بما فيها الأرض من خلال عدة حلول حسب كل مرحلة.

¹ - عندما صدر ميثاق الجزائر سنة 1964، أعطى أهمية بالغة للنظام التعاوني ورأى فيه الطريق إلى التحول الاشتراكي، فنص على ما يلي: "النظام التعاوني يشكل مهما كانت الأحوال نوعا من التنظيم الإحصائي بالنسبة للنظام الاشتراكي الذي هو التسيير الذاتي والذي نرمي إليه هو التغيير تدريجيا لهذه التعاونيات إلى هيئات مسيرة ذاتيا...".
أنظر: جبهة التحرير الوطني، ميثاق الجزائر، قسنطينة، مطبعة جريدة النصر، 1964، ص 62-63.

أولاً: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام التسيير الذاتي:

لقد تعددت مفاهيم التسيير بتعدد مجالات استخدامه من جهة ومن جهة ثانية بتعدد المدارس الفكرية التي تناولت مختلف المفاهيم الاقتصادية، ومن بينها مفهوم التسيير هذا الأخير يختلف عن مفهوم التسيير الذاتي الذي يعبر عن "مساهمة العمال في تسيير وإدارة المزارع وإتخاذ قرارات العمل¹ وفي الجزائر نجد أن التسيير الذاتي جاء كاستجابة لظروف سياسية، وكذلك للوضعية التي آل إليها القطاع الزراعي.

باستثناء الفترة² الممتدة بين سنة 1962-1963 التي طبق فيها المشرع فكرة "التوزيع على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمرين، فإننا نجده قد طبق نظام التسيير الذاتي في الفلاحة، ومعناه أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقة بأموال الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال³.

1- مفهوم نظام التسيير الذاتي:

لقد كانت بدايات ظهور هذا النظام في التسيير واعتماده كأحد السياسات التي تثبت وتكرس لاستقلالية وفك التبعية، وتتوافق مع المنهج الاشتراكي الذي اعتمد في بداية الاستقلال كمنهج معاكس لتملك البرجوازية الحديثة لوسائل الإنتاج، ومبني على التعاون والاجتماعية والعدالة بين مختلف طبقات المجتمع في توزيع الثروة ومحاربة التمييز والطبقية التي كان الشعب تحت وطأتها إبان الاحتلال الفرنسي.

¹ - Claudine chaulet "La Mitidja autogérée", enquête les exploitations autogérées agricoles d'une région d'Algérie 1968-1970, travail du centre national de recherches en économie et sociologie pures I.N.R.A ,M.A.R.A. Bu. ALGER.P77.

² - أنظر بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 115.

³ - صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص6.

يختلف الكثير في عفوية تشويه هذا النظام حيث يرى البعض¹ أن بدايتها كانت من أسفل أي من القاعدة الشعبية والعمال والمزارعين البسطاء الذين تولوا تسيير المزارع بعد رحيل المعمرين، وكان دور الدولة هو فقط تقنين هذه العملية وتنظيمها أما البعض الآخر² فيرى أن هذا النظام رأى النور وكانت الدولة هي المتسببة في اعتماده من خلال ميثاق طرابلس والذي صدر بعد اتفاقية ايفيان 1962/03/19 والذي جاء بثلاث اقتراحات تعالج مشكلة العقار الفلاحي، تم اختيار هذا النظام على أثر هذا الميثاق وهو ما تبنته الدولة فيما بعد وأصبح هو النظام المعمول به رسميا.

2- مبررات اعتماد هذا النظام:

إضافة إلى ما جاء في ميثاق طرابلس والذي رأى في اعتماد نظام التسيير الذاتي على أنه: " يشكل استمرارية للثورة من خلال بسط سياسات الدولة لفترة ما بعد الحرب، كما إن هذا النظام يؤدي للانفتاح على الاشتراكية ويعبر عن إرادة الفئات الكادحة في البلاد ويقودها إلى مختلف المسارح السياسية". إن مبررات اعتماد هذا الأسلوب كانت أحيانا أخرى حتمية، حيث أن بعد أن نالت الجزائر استقلالها في 1962/07/05 ورحيل المعمرين بشكل جماعي³ تاركين أراضي شاسعة شاغرة، مما يعني أن التسيير الذاتي نشأ تلقائيا في الجزائر⁴ ليصبح إحدى خصائص الاتجاه الاشتراكي حيث بلغت المساحة الزراعية للملاك الجزائريين عشية الاستقلال نسبة تجاوزت النصف⁵ على غرار القطاع المملوك من طرف المعمرين المتمثل في القطاع الزراعي المحول إلى الخارج الذي شكل

¹ - فوزية غربي، مرجع سابق، ص 128.

² - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 32-33.

³ - حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص 291 وما بعدها.

⁴ - السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 14.

⁵ - حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، المرجع السابق، ص 281.

الأرضية لتأسيس نظام التسيير الذاتي الزراعي، حيث بمجرد رحيل المعمرين استول العمال الزراعيون الدائمون على الأراضي فكان لابد للدولة أن تتدخل وتتبنى هذه العملية وتنظيمها لكي لا تحدث انزلاقات وتجاوزات تمس بمسار الثورة هي في غنى عنها حيث ان الاقتصاد المنهك وقتها لا يسمح بأي اهتزازات أخرى قد تؤدي إلى تدهور الأوضاع ومن ما أدى إلى الاعتماد على هذا النظام المبررات الآتية:

- إن هذا النظام سوف يغطي مساحة كبيرة تقدر بـ: 80% من الأراضي المزروعة باستمرار والتي تساهم بـ: 60% من الدخل الإجمالي للقطاع الزراعي.
- اعتبر هذا النوع من التسيير الأكثر فعالية بالنسبة لدولة استقلت حديثا وفي سبيلها للنهوض بالقطاع الفلاحي الذي كان قطاعا حيوي يضمن استقلالية البلاد اقتصاديا خاصة وأن المجالات الأخرى مثل الصناعة لا تزال في مراحلها الأولى.
- التراجع الكبير في المساعدات المقدمة من فرنسا بعد رحيلها خاصة في الثلاث سنوات الأولى للاستقلال حيث كانت تستثمر سنويا أكثر من 1.1 مليار دينار جزائري¹.
- عدم تحكم الدولة في جميع الأراضي التي تركها المعمرين بسبب الأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية غير المستقرة حيث تولى الفلاحون تسيير هذه الأراضي واكتفت الدولة بتأمين الأراضي واستلامها من المعمرين وإتباعهم من العملاء ثم اتبعت نظام التسيير الذاتي لتقنيين عمليات الاستحواذ على الأراضي التي قام بها المزارعين.

¹ - إسماعيل شعباني، أثار التوجه نحو الخصوصية والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، ص 14.

3- الإجراءات التنظيمية للتسيير الذاتي وأثرها على العقار الفلاحي

مرت هذه التجربة خلال تطبيقها في الجزائر بعدة مراحل تم خلالها إصدار عدة قوانين تنظيمية وإحداث منشآت هيكلية تساعد في تطبيق هذا النظام نختصرها في المراحل الثلاث التالية:

المرحلة الأولى: هي مرحلة الإنشاء حيث وبعد استرجاع الفلاحين للأراضي بعد رحيل المعمرين أرادت الدولة أن تحافظ عليها من المستغلين وذوي النفوذ فصدر المرسوم: 20/62 المؤرخ في: 1962/08/24 والذي نص على حماية الأملاك الشاغرة وتنظيمها ووضعها تحت سلطة الدولة وقد بلغت مساحة الأراضي التي شملتها الحماية حوالي : 1282000 هكتار بدايات سنة 1963¹ وبعد حوالي شهرين أي في: 1962/10/22 صدر مرسوم آخر 02/62² تم التكفل بموجبه المبادرات الجماعية للفلاحين حيث شكلت لجنة التسيير الذاتي لكل مؤسسة زراعية تضم عشرة عمال يختار من بينهم 03 أعضاء ويعين رئيسا لها يتولى المهام الإدارية لهذه المؤسسة.

المرحلة الثانية: جرت هذه المرحلة ابتداء من مارس 1963 حيث ركزت على إنشاء هياكل جديدة تهدف إلى تأمين أسلوب تنظيمي فعال كما جاءت بنصوص قانونية تحدد بدقة الأراضي الشاغرة من خلال مرسوم 88/63³ والذي نص في مواده 01، 02، 03 على أنه: "يعتبر الملك شاغرا كل وحدة إنتاجية توقفت عن نشاطها العادي بدون أسباب شرعية... حيث تكون مدة الغياب مبررة (مرض، وفاة، عطلة...)".

¹ - رابح زبيري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1985، ص 18.

² - المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/26 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية رقم 01.

³ - مرسوم رقم 88/63 مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ملغى بموجب المرسوم رقم 278/80 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 جريدة رسمية عدد 15 الصادر في 19 مارس 1963.

ونقص الإنتاج عما كان عليه قبل الاستقلال يمنح حق التصرف للعمال الفعليين العاملين بهذه المؤسسة الزراعية كما قامت بتأمين جزئي للأراضي ملكيات كبار الملاك المعمرين - شمل 127 مزرعة معظمها متخصص في الزراعات التصديرية مثل الخور والحمضيات والقمح بلغت مساحتها الإجمالية حوالي 200 ألف هكتار ألحقت بنظام التسيير الذاتي¹ وتم في هذه المرحلة كذلك تحديد الأجهزة التي تسهر على تطبيق هذا النظام وذلك بقرارات أصدرت في 1963/03/22 وتم إكمالها وتصحيحها بتاريخ 1968/12/30 بأمر رقم: 653/68² حيث جاء حسب المادة الأولى من القانون ماييلي: "يحول تسيير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى الهيئات التالية":

- الجمعية العامة للعمال.

- مجلس العمال.

- لجنة التسيير.

- المدير³.

المرحلة الثالثة: أعلنت فيها الدولة تأمين جميع الملكيات العقارية في أكتوبر 1963 سواء الجماعية أو الفردية والتي كانت بحوزة المعمرين وإلحاقها بالأملاك الوطنية لتصبح

¹ - زيبيري رابح، المرجع السابق، ص. 18.

² - أمر رقم: 653/68 مؤرخ في 11 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية، سنة 1969 عدد 15، رقم 154.

³ - منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2000، ص 78.

المساحات الزراعية التابعة للدولة تقدر¹: 2632000 هكتار موزعة على: 2191 مزرعة مسيرة ذاتيا².

حيث كانت غالبية المزارع (الثلاثين) تفوق مساحتها 500 هكتار والثالث الآخر تزيد مساحتها عن 1000 هكتار وذلك بسبب سياسية التجميع التي انتهجتها الدولة تجاه الأراضي المؤممة التي تعود للمعمرين حيث تمتاز بشساعة المساحة وخصوبة التربة واستمرت عمليات التأميم للأراضي الفردية والجماعية من طرف الدولة لغاية سنة: 1965 كما استحدثت هيئة للتسويق سميت بـ: "الديوان الوطني للتسويق لتنظيم عمليات البيع ومنع بعثرة المحاصيل الزراعية - قنوات غير مراقبة كما اشترطت هيئة الإصلاح الزراعي على لجان التسيير تسليمها المحاصيل لتتال مقابلها من البذور إلا أن هذه السياسة لم تنجح حيث كانت لجان المزارع هي التي تتولى التخزين مما سبب إضرار بسبب تحمل المزارعين للخسائر الناجمة عن المخزون التالف مما أدى تحولهم غير المعلن نحو التعامل مع التجار.

كما أن مسألة الاقتراض هي الأخرى فاشلة في هذا النوع من التسيير حيث عانى الفلاح من الديون وتأخير دفع الأجور هذه العوامل أدت فيما بعد إلى محاولة لإعادة إصلاح الهياكل التنظيمية للتسيير حيث حل الديوان الوطني للإصلاح الزراعي وحل محله البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر المؤرخ في 24/06/1968 وأصبح هو المسؤول عن تقديم القروض الفلاحية واستقلت كل مزرعة بماليتها³.

¹ -Hocine BENISSAD ، L'économie algérienne contemporaine،. PUF-Paris, 1980, p 32 et 33.

² -Bourdenane ،N. Agriculture et alimentation en Algerie; entre entre les contraintes historiques et les perspectives futures". Options Méditerranéennes, Série n 21. 1991,p145.

³ - منى رحمة، المرجع السابق، ص 84.

إلا أن هذه الإصلاحات لم تأتي بشمارها نظرا لاستمرار تدخل الدولة في تسيير هذا القطاع بسبب سيطرة المدير المعين من قبلها وكذلك تبعية الخطط وعمليات الإنتاج بالإدارة المركزين وهذا ما جاءت به المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ 1968/12/30¹ حيث أدى إلى تعثر الإصلاح الزراعي بالرغم مما أعطيت من صلاحيات واسعة للمزارعين من حيث استقلاليتهم مركزيا إلا أن هذه الاستقلالية كانت وهمية حيث يتبعون في إدارتهم لسلطة المدير لأنه يمثل الدولة وهذه الأخيرة المسؤولة عن التمويل والتمويل ويجعل من المزارع مجرد أجير يتلقى راتبه بغض النظر عن الإنتاج والمردودية وهذا ما ترك آثار سلبية على القطاع ككل².

4- نتائج تطبيق نظام التسيير الذاتي على العقار الفلاحي:

من الواضح أن هذا النظام التسيير الذاتي "قد تم اعتماده بما يتوافق مع المنهج الاشتراكي والذي تعود فيه ملكية وسائل الإنتاج للدولة بما فيها الأرض وكما هو معروف فإن الأرض عنصر هام من هذه الوسائل خاصة بما يتعلق بالنشاط الفلاحي حيث ومنذ الاستقلال سنة 1962 تم التركيز على مبادئ أساسية تربط العلاقات الاستغلالية المسيرة ذاتيا للدولة أول هذه المبادئ هي ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا إلا أن هذه السياسة أفرزت مجموعة من المزارع غير المتجانسة من حيث بنيتها العقارية³ وهي في الغالب ذات مساحات كبيرة لم يتم التحكم في تسييرها بشكل جيد كما أن التعديل الذي طرأ سنة 1965 والذي يقر مبدأ ملكية الميسيرين الذاتيين للإنتاج وخضوعه للقانون الخاص وجماعية التسيير على أساس لا مركزية القرارات لم يكن كافيا هو الآخر حيث

¹ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 39.

² - SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966: OPU: Alger, 1981, CIT ;P 240.

³ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 75.

ومع مرور الوقت بقيت هيمنة الدولة واضحة لم تستطع جعل التسيير الذاتي "ذاتيا"¹ بمعنى الكلمة بل بقي خاضعا للإدارة المركزية متمثلة في وزارة الفلاحة وأجهزتها الإدارية وهكذا فقد تولد للمزارعين الشعور بالاستقلال بحيث أنهم يشتغلون في أرض ليست ملكا لهم ولا تربطهم علاقة وثيقة بالأرض سوى الأجر الذي يتقاضونه جراء ساعات العمل وبذلك فقد ظهرت ممارسات عديدة من المزارعين عن أنفسهم تضر بالقطاع في عمليات نهب المحاصيل الزراعية واللامبالاة في استعمال وسائل الإنتاج وغيرها من الممارسات وأدت الى عجزه بشكل مستمر ومن المشاكل المتعلقة بالعقار والتي سببها هذا النظام:

- تم تقسيم الأراضي على الفلاحين بشكل فوضوي وليس بالطرق العلمية مما خلق مشاكل في استغلال هذه الأراضي التي كانت مساحتها كبيرة تفوق قدرات المزارعين².

- خلقت هذه المساحات الواسعة مشاكل كبيرة بالنسبة لظروف النقل ووسائل الإنتاج البدائية المستعملة وكذلك ضعف البنية التحتية من طرقات وجسور وغيرها مما تسبب في صعوبة الوصول إلى المزارع الفرعية والاهتمام فقط بالمحيط المركزي للمزرعة المسيرة ذاتيا وبالتالي إهمال مساحات هامة من الأراضي.

بالرجوع إلى فترة الاستعمار نجد أن المساحات المخصصة للزراعة قدرت بـ: 38.579.000 هكتار سنة 1939 لتصبح فيما بعد : 47.431.000³ هكتار سنة وتراجع سنة 1960 إلى 45.870.000⁴ هكتار واستمر هذا التراجع حتى 1956⁵

¹ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 38.

² - SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966: OPU: Alger, 1981, CIT ;P 26.

³ - Annuaire statistique ,le l'Algérie neuvième volume 1956-1957. Service de statistique générale ,P102.

⁴ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 75.

⁵ - Annuaire statistique de l'Algérie troisième volume 1961. Direction générale du plan des études économiques P80-81.

وصل إلى 42.449.000¹ هكتار سنة 1965 في ظل نظام التسيير الذاتي منها 7.569.900 هكتار مستعملة لزراعة الحبوب حيث يقدر انتاجها بـ 17.038.800 قنطار². حيث أدى إلى تراجع في المساحات الكلية المستغلة على ما كانت عليه قبل الاستقلال بسبب سياسة العقار المبهممة والتي لم توطد العلاقات بين الفلاح والأرض والتي كان من نتائجها إهمال مساحات زراعية هامة كانت مستغلة من قبل.

- ظهور مساحات فرعية على أطراف الأراضي غير المستغلة والمتفرعة عن المساحات الكبيرة المهملة حيث استولى عليها الخواص بشكل فوضوي مما سبب نشوب خلافات ونزاعات مستمرة بينهم.

- وجود إهمال غير مبرر وغير منطقي لتناقص الإنتاج على الرغم أن الجزائر في الأصل بلد زراعي يشتغل بهذا النشاط أكثر من نصف سكانها³.

تناقص إنتاجية الأراضي الفلاحية بشكل كبير برغم الزيادات في المساحات المحسوبة على الزراعة فالتسيير الذاتي لم يفصل نهائيا بالعلاقات بين الأرض والفلاح.

ثانيا: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام الثورة الزراعية:

برغم ما هدف إليه التسيير الذاتي من إصلاحات فلاحية من خلال نصوص قانونية عدة تحاول تنظيم وتوجيه الفلاحين نحو رفع الإنتاجية، إلا أن الواقع العملي والفعلية لهذا القطاع وما سببه هذا النوع من التسيير لم يكن في مستوى تطلعات المشرعين بل كانت النتائج معاكسة مثلما قال إسماعيل العربي: "لم يكن في الماضي تسيير حقيقي في الزراعة ولكن كانت هناك نصوص فقط ليس لها أي فعاليات حقيقية

¹ – Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques P78.

² – Ibid, P81.

³ – Benissad. Les reformes économiques en Algérie O.P.U. Alger, 1993, P58.

على العمال وفي الحقيقة فإن الشروط الايجابية الفعالة للتسيير الذاتي غير متوفرة¹ أي ان استغلال الفلاحين لأراضيهم واستخدامهم لوسائل الإنتاج وتداولها ومشاركتهم في تحديد الوجهة العامة للإنتاج لم تكن متوفرة في هذا النظام فهو مجرد نصوص قانونية معتمدة لتحديد مسار التخطيط²، لذلك فقد اتضح ان تطوير القطاع الزراعي لن يتأتى الا بتطبيق سياسة زراعية شاملة تستدعي تغيير العلاقات الإنتاجية وهذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية الجديدة المتمثلة في الثورة الزراعية.

1- نشأة ومبررات تطبيق نظام الثورة الزراعية:

بغية إقرار مبدأ العدالة الاجتماعية المنتهجة في ذلك الوقت والمسايرة لمناهج النظام الاشتراكي الذي يهدف إلى القضاء على التفاوت في توزيع الملكيات الزراعية والقضاء على العلاقات الإنتاجية القديمة وبناء هيكل عقاري فلاحي جديد يتماشى مع تطلعات الدولة من حيث زيادة الإنتاج وعدد العاملين بهذا القطاع وتحسين مستواهم وتعود جذور الثورة الزراعية إلى ميثاق الجزائر سنة 1964" أين وضعت النواة الأولى لهذا النظام من طرف السلطة بما يعرف بقانون الثورة الزراعية³ وبسبب الأوضاع السياسية وما تلاها من الثلاثي الأول سنة 1968 حيث تم عرضه دون تعديلات وتم تأجيله دون مبررات موضوعية حتى بداية السبعينات أين تمت المصادقة على ميثاق وقانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم (2) 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 وتم اعتماده كنظام يخدم التوجه الاشتراكي في المجال الزراعي القائم على الأرض لمن يخدمها) والذي يهدف إلى الاستغلال الأمثل للأرض ووسائل الإنتاج وتطوير الريف بشكل عام والذي يتم حسب القانون الجديد بإحداث ثورة شاملة على طرق الاستغلال

¹ - فوزية غربي، المرجع السابق، ص 130.

² - عبد اللطيف بن اشنهو المرجع السابق، ص 309.

³ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 40 (2) الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، الجريدة الرسمية، العدد 67.

القديمة وإتباع إصلاحات سياسية واقتصادية واجتماعية من شأنها إقامة علاقات إنتاج جديدة.

ونسعرض المبررات التالية التي أدت إلى تبني هذا النظام:

- محاربة ظاهرة التغيب عن الأرض إلا لأسباب قاهرة حددها القانون مع وجوب التبليغ المسبق مثل التغيب لأداء الخدمة الوطنية.

- كانت أسباب اللجوء إلى هذا النظام عديدة خاصة وإن جذوره تمتد إلى بدايات سنوات الاستقلال حيث كان هذا القانون يهدف إلى القضاء على العلاقات الإنتاجية الاستعمارية القديمة وتحسين الأوضاع المعيشية للريف الجزائري بشكل عام وعدل فيما بعد ليتماشى مع المستجدات نظرا لاضطرار الدولة مسايرة نظام التسيير الذاتي حيث يهدف لتصحيح أخطاء هذا النظام ومن بين أسباب اعتماده:

- التركيبة الاستعمارية حيث كان الاستعمار السبب الرئيسي في التوزيع غير المتساوي للأراضي الزراعية واحتلال الهيكل العقاري لهذه الأراضي لصالح المعمرين.

- التوزيع غير المتساوي للأرض : ونجد ذلك من خلال الأراضي التابعة لقطاع التسيير الذاتي تبلغ مساحتها 22.600.000¹ هكتار وهي تساوي الثلث من مجموع الأراضي الصالحة للزراعة الجيدة، تشغل هذه المساحة حوالي 135.000 عاملا دائم وحوالي 100.000 عاملا موسميا. هذا العدد من المشتغلين يعيلون حوالي 140.000 شخص².

وكذلك حسب ميثاق الثورة الزراعية فإن التوزيع غير المتساوي للأراضي الزراعية هو أيضا سببا وجيه في اعتماد هذا النظام حيث أن الأراضي الزراعية الخصبة قليلا

¹ - صندوق عمر، المرجع السابق، ص15.

² - زويبر الطاهر إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير ، السنة الجامعية 1996/1997 ص 77.

عموما في الجزائر واغلب هذه الأراضي إما صحراوية أو سهلية أو جبلية وبالنسبة للأراضي الصالحة للزراعة والمتمركزة أساس في الشمال فهي أيضا غير مزروعة بشكل متساوي بين الفلاحين حيث تقع اغلبها تحت نظام التسيير الذاتي.

الظروف الغير مستقرة لمستغلي الأرض حيث ان عدد هام من المالكين لا يستغلون أراضيهم بأنفسهم ويقومون باقتطاع الربيع العقاري من الفلاحين المستغلين حيث يشكلون عامل إفقار لهم ولا يهتمهم تحسين ظروف الإنتاج الزراعي كما أن الفلاح المستغل فعلا في الأرض سواء بالكراء أو بنظام الخماسة أصبح لا يهتمه في الإنتاج سوى استمرارية مع المالك ولا يتدخل في الإنتاج ولا يملك حرية التصرف في وسائله إلا بإذن مسبق الأمر الذي أدى إلى الكثير منهم الهجرة من الريف إلى المدينة وتناقص الإنتاج الزراعي عقده بصفة مستمرة.

وتمثلت مبادئ الثورة الزراعية حسب ما جاء به الأمر رقم 71/73 المؤرخ في

¹ 1971/11/08، وفي مواده من 01 إلى 12 فإن قانون الثورة الزراعية في:

- إن الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها.
- تنتزع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في الإنتاج مباشرة وتحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم وطاقاتهم الإنتاجية
- إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة. إلغاء - تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها.
- تعمل الدولة على انجاز المشاريع الفلاحية وتشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل وانجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو بآخر في الإنتاج الفلاحي².

¹ - الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، الجريدة الرسمية، العدد 67.

² - أنظر المواد من 01 إلى 12 من الأمر رقم 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

- إنشاء مختلف الهيئات والصناديق التي تدعم القطاع مثل هيئات التمويل والتخزين والقروض.

- حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج والمنتجات الفلاحية.

- مساهمة الدولة في تكوين وتأطير الفلاحين وإرشادهم.

- تتولى الدولة سياسة الإنتاج والتسويق والتجهيز والاستثمار الزراعي.

- تشجع الدولة تطوير المزارع الصغيرة وزيادة استخدام النواحي الريفية. توفر الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف لا سيما السكن، الصحة، الثقافة.... الخ.

وقد كانت تهدف الثورة الزراعية في الأساس إلى استغلال الأرض بشكل عقلاني أكثر وكل ما يتعلق بالمجال الزراعي من وسائل إنتاج وذلك بإحداث نظم جديدة تحل محل النظام القديم والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه.

ونختصر أهدافها في العناصر التالية:

- القضاء على الملكيات الواسعة للفلاحين الذين أهملوا أجزاء هامة من المساحات

الزراعية والذين يقومون باستغلال البسطاء.

- تنظيم العمل الزراعي بتجديد علاقات العمل ورعاية الثروة الحيوانية وتنظيمها. ويرمي هذا القانون إلى إزالة الهياكل القديمة ووضع نظام وهياكل جديدة، وهذا كله من أجل تحقيق تحولات هامة في عالم الريف لتحقيق التغيير الاقتصادي والاجتماعي الهام¹.

¹ - عمر صدوق : محاضرات قانون الثورة الزراعية ديوان المطبوعات الجامعية لسنة 1986، ص 45.

- تصفية كل آثار الاستعمار والقضاء على كل أشكال الاستغلال وذلك بتحسين علاقات العمل في الميدان الزراعي على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها.

- إلغاء الملكيات الواسعة وإعادة توزيعها وتوزيع المزارعين ووضع شروط ترقية لهم.

- تحسين المعيشة لأكبر عدد ممكن من الفلاحين وتعويض المالكين الذين أممت بعين الاعتبار الفروقات في جودة الأرض ووسائل الإنتاج عند عملية التعويض.

ومر تنفيذ نظام الثورة الزراعية بثلاث مراحل أساسية حيث اهتمت المرحلة الأولى بتأميم أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والوقف العمومي وضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وذلك ابتداء من جانفي 1972 حتى سبتمبر 1972.

أما المرحلة الثانية فقد انطلقت من سبتمبر 1972 واهتمت بتحديد الملكيات الخاصة وتأميم الكبيرة منها وتوزيعها على المستفيدين الجدد وقد كانت من أكثر المراحل أهمية من الناحية السياسية والاجتماعية نظرا لما شهدته من صدامات ونزاعات حادة بين الإدارة والملاك الكبار ولم تستطع السلطة تحديد اجل لنهاية هذه العملية حيث استمرت إلى غاية فترة إعادة الهيكلة.

وأخيرا المرحلة الثالثة¹ والتي بدأت بصدر الأمر رقم: 43/75² المؤرخ في 1975/06/17 المتعلق بالمناطق الرعوية والسهبية وتم في إطارها تحديد عدد رؤوس الماشية الذي يجب أن لا يتعدى 105 رأس للمربين والفائض يأمر ويوزع على الفلاحين الصغار كما شملت المنطقة الصحراوية وحقوق النخيل ومن خلال هذه المراحل اتخذت عدة إجراءات تهتم في اغلبها بمعالجة البنية العقارية وهيكلتها بما يتماشى مع متطلبات التنمية الزراعية وقد قسم هذا القانون في معالجته لمشكلة الأراضي الزراعية إلى: أراضي

¹ - فوزية غربي، المرجع السابق، ص 131.

² - الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية 1395 الموافق لـ 17 جوان 1975 قانون الرعي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 08 جويلية 1975.

العموم التابعة للبلديات أو المؤسسات الدينية وأراضي بور قابلة للاستصلاح والتي تتجاوز المساحات المحددة¹.

يقوم بتدابير وإجراءات عمليات التأميم وتوزيع الأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وهو مؤسسة من مؤسسات الدولة تخضع لوصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية كما يتولى الولاية الإشراف على تسيير أمواله محليا وذلك بموجب المادة 18 من قانون الثورة الزراعية².

2- نتائج تطبيق نظام الثورة الزراعية على العقار الفلاحي:

لم تؤدي كل هذه الإجراءات إلى تحقيق الأهداف الأساسية للثورة الزراعية بل أدت في اغلب الأحيان إلى نتائج عكسية سواء في المجال الفلاحي بشكل عام والذي اتسم بالتخلف التقني والتشتت القانوني أو حتى بالنسبة للعقار الذي بدأت ترجح الكفة فيه للملكية الخاصة على حساب الملكية العامة وفيما يلي نستعرض أهم انعكاسات هذه السياسة على العقار الفلاحي:

- تفوق ملكية القطاع الخاص على حساب القطاع العام.

حيث لم تقلح مجهودات الدولة في تحجيم ملكية القطاع الخاص التي وصلت سنة 1978 حوالي 58.9% من المساحة الكلية مقابل 14 فقط لصالح تعاونيات الثورة الزراعية و28% للتسيير الذاتي.

¹ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 88.

² - ميثاق الثورة الزراعية ص 1643.

- تم دمج 770756 هكتار من المساحات الزراعية في صندوق الثروة الزراعية وزعت على 500 مستفيد بطريقة استعجاليه تولدت عنها نقائص عديدة نذكر منها ما تعلق بالجانب العقاري في النقاط التالية¹:

- ارتكاب عدة أخطاء فيما يتعلق بتحديد حصص المستفيدين من الأرض الأمر الذي أدى إلى تدني المدخول وعجز الفلاح عن تسيير التعاونية بسبب مدخوله الضعيف.
- الاعتماد على إحصائيات نظرية لتوزيع الأراضي الأمر الذي أدى إلى وجود تعاونيات في أراضي صعبة الاستغلال وتتطلب مجهودات كبيرة لزراعتها.
- نشوب نزاعات عديدة بسبب عدم التحديد الدقيق لأراضي التعاونيات وتداخلها أحيانا مع قطاعات أخرى إضافة إلى إهمال جزء من المساحات بسبب عدم التدقيق في حدود المساحة.

التباين في توزيع الأراضي² حيث حددت بـ: 20 هكتار للمستفيد الواحد ضمن

التعاونيات بينما بلغت 05 هكتار بالنسبة للفلاح الخاص.

- عزوف عدد كبير من الفلاحين عن العمل بسبب بعد مساكنهم عن التعاونيات الفلاحية حيث تداركت الموقف بانجاز مشاريع سكنية في إطار ألف قرية نموذجية والتي أنجز منها عدد قليل.

- عمليات تحايل وتزوير عديدة سجلت وكانت في بعض الأحيان بتواطؤ مع الإدارة المحلية وذلك لتجنب عمليات التأمين وهذا ما بينته الإحصائيات الميدانية للأراضي المؤممة فعلا.

¹ - رابح زيري، مرجع سابق، ص 21.

² - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 99.

- لم تتغير علاقة الفلاح بالأرض في ظل هذا النظام مقارنة بالتسيير الذاتي حيث بقي الفلاح مجرد أجير وملكية الأرض هي للدولة ليس له حق لا في اكتسابها ولا في التنازل عنها أو حجزها الأمر الذي أدى إلى نزوح عدد كبير من الفلاحين وتخليهم عن الزراعة لصالح قطاعات أخرى حيث تم إحصاء 3842 مترجع عن الاستفادة وكأن الدولة لم تستخلص العبر من تجربة التسيير الذاتي بتكرارها لنفس الخطأ وقد بقيت بعض التعاونيات دون استغلال حتى سنة 1981 تاريخ إلغاء الثورة الزراعية والبعث الآخر بقي دون استغلال حتى من بعد هذا التاريخ بسبب كثرة النزاعات مع الملاك الأصليين قبل التأميم. كانت جل الأراضي المؤممة صعبة الاستصلاح والاستغلال الزراعي بسبب ترك المجال للملاك المؤممة أراضيهم لاختيار الأرض التي يحتفظون بها.¹

- تعطيل عمليات التأميم بسبب مقاومة القطاع الخاص والذي كان يعاني من الأحكام المسبقة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية والتي تحدد المساحات على حساب قدرة المستغل ولا يتم ذلك بدراسات ميدانية وتحليلية وإنما بنصوص إدارية لا تتصل بالواقع أحيانا كثيرة ونشوب صدامات وتظلمات عديدة وصلت إلى: 12312 طعن في

1978/06/30 كما ظهرت بعض التجاوزات لأعوان الإدارة المكلفين بالعملية على مستوى مجالس البلدية والولاية حيث أعلنت الدولة عن تطهير هذه المجالس سنة 1976.

- بالإضافة إلى هذا كله انخفض عدد العاملين فيها خاصة في الفترة 1970-1980 بسبب تأثير القطاعات الأخرى نتيجة ارتفاع مستويات الأجور فيها إلى جانب معاناة القطاع الزراعي بخصوص العتاد الفلاحي.²

¹ - حوشين كمال، مرجع سابق، ص 98.

² - إسماعيل شعباني، الفلاحة الجزائرية والتقدم التقني، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1987، ص 132.

الفرع الثاني : العقار الفلاحي في ظل التوجه الرأسمالي:

بعد سلسلة الإصلاحات التي انتهجتها الدولة على مستوى القطاع الزراعي التي أخفقت في تنمية القطاع الزراعي وتقليص حجم التبعية الغذائية نحو الخارج، حيث كانت هذه الأخيرة في تزايد مستمر ودائم إذ قدرت فاتورة المنتوجات الغذائية والمشروبات في سنة 1970 بـ 680 مليون دج لتصل سنة 1980 إلى 7.782 مليون دج، بينما وصلت سنة 1985 مبلغ 9.728 مليون دج¹.

ويتضح مما سبق أن بقاء الأوضاع على حالها إن لم نقل أنها ازدادت سوءا كما رأينا سابقا ومع الإخفاقات المتتالية منذ الاستقلال وحتى بعد إصلاحات سنة 1981 وارتفاع فاتورة الواردات الغذائية التي أصبحت تستهلك جزءا كبيرا من من الصادرات النفطية للدولة والذي تتحمله المزارع الاشتراكية بشكل كبير بسبب ضعف الإنتاج والإهمال الكبيرين دفع بالدولة في التفكير بإيجاد حل جذري للزمة بحيث يستوعب كل هذه النفقات التي عجزت خزينة الدولة عن دفعها هذا من جهة ومن جهة أخرى استوجبت إعادة النظر وإيجاد بعد استراتيجي للقطاع الفلاحي بشكل عام لأسباب أخرى مثل انخفاض أسعار البترول، ضعف قيمة العملة، الزيادة السكانية، دون ان يقابلها زيادة في الإنتاج.

أولا: نظام المستثمرات الفلاحية قانون 87/19:

بعد تجربة إعادة الهيكلة والتي استمرت إلى غاية 1985-1986 فعليا وكانت منتهية بشكل رسمي في النصف الثاني لسنة 1986² وبعد النتائج الهزيلة المحققة التي رأيناها سابقا واثار عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 والكشف عن وجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي حيث اعترفت السلطة لأول مرة بفشل

¹ -Rétrospective statique 1970-2002 édition 2005 O.N.S P 167.

² - رايح زبيري، المرجع السابق، ص 35.

أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثروة خضراء كما كان يروج له واعترفت كذلك بعدم نجاعة الحلول الترقية المنتهجة إبان مرحلة إعادة الهيكلة¹ كل هذا أدى إلى البحث عن حلول قلبت الوضع السابق رأساً على عقب وكون النواة الأولى لما سمي بخصوصية حق الانتفاع وخصوصية حق الملكية ابتداء بصدور قانون 19/87 المؤرخ في : 1987/12/08 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الوطنية ويحدد حقوق وواجبات الفلاحين² فما هي مضامين هذا القانون وإجراءاته التنظيمية وأثرها على العقار الفلاحي؟

1- مبررات وأهداف عملية تنظيم المستثمرات الفلاحية:

- بقاء أغلب المزارع والمستثمرات الفلاحية للقطاع العام عاجزة مالياً وبقيت تعاني من أزمت التمويل على الرغم من مسح الديون للمزارع المسيرة ذاتياً³.
- عدم ربط النتائج المحققة من استغلال الأراضي بمجهودات الفلاحين حيث ظل الفلاح يتلقى أجر كموظف عادي بغض النظر عن النتائج بما لم يخلق عامل محفز للعمل وتسبب بانخفاض إنتاجية العامل.
- عجز الإصلاحات المتخذة بموجب قانون 18/83 في زيادة المساحات المستصلحة ولم تتعدى نسبة الاستصلاح 30% كما أنها نجحت فقط في تكوين 3412 مزرعة اشتراكية من أصل 5000 مزرعة بحجة عدم كفاية الوسائل والمؤطرين وبقاء متوسط حجم المستثمرة كبير بحوالي 800 هكتار.

¹ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 171.

² - قانون 19/87 مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 08/12/1987.

³ - فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر ، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2004، ص 98.

- بقاء مركزية التسيير وتدخل مختلف أجهزة الدولة في المستثمرات الفلاحية ظل هو المنهج المتبع برغم وجود نصوص تمنح الفلاح الحرية في تسيير مزرعته.
 - إرادة الدولة التخلص من هذا القطاع الذي كان يحقق خسائر كبيرة سنة بعد أخرى وعجزه عن مواكبة التحولات العالمية خاصة في تلك الفترة والتي شهدت انخفاضات حادة في أسعار البترول والذي كان يمثل: 95% من صادرات الجزائر.
 - بقاء مساحات زراعية دون استغلال بسبب الإجراءات البيروقراطية التي حالت دون توزيعها على الفلاحين مما أدى إلى خسائر كبيرة نتجت عن إهمالها.
- ومن الأهداف:

- كما جاء في المادة الأولى من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والذي يبين قواعد استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين وعصرنة القطاع ورفع من الإنتاج والإنتاجية لتلبية حاجات السكان الغذائية المتزايدة والمساهمة في نمو الاقتصاد الوطني حيث كانت الأهداف حسب هذه المادة كالتالي¹:
- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا امثل من خلال التوزيع العادل للعقار من حيث المساحة وعدد العمال.
- رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.
- تمكين الفلاحين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأرض حيث تتخلى الدولة عن المركزية في التسيير تجنباً لأي شكل من أشكال البيروقراطية.
- جعل رواتب الفلاحين مرتبطة مباشرة بجهدهم الفعلي على الأرض للابتعاد على الاتكال والإهمال.

¹ - المادة الأولى من القانون رقم 87/19 السابق الذكر، ص 1919.

وهناك أهداف عامة أخرى مثل:

- ارتفاع فاتورة الغذاء واثقال كاهل الخزينة العمومية حيث كانت تمتص 25 من إيرادات البلاد من العملة الصعبة¹.
- ارتفاع الأسعار في الأسواق العالمية بشكل كبير في المواد الغذائية وتزامنها مع انخفاض أسعار البترول وانخفاض قيمة العملة وعجز الميزانية المتواصل.
- فشل السياسات السابقة في تحقيق النتائج المرجوة بالرغم من سياسات الدعم المكلفة والتي لم يتم استغلالها لعدة أسباب منها مركزية القرارات والتطبيق الخاطئ للقوانين بحسب غموضها أحيانا وتداخلها أحيانا أخرى والتسبب في خمول الطبقة العاملة بسبب غياب حوافز العمل.

2- الإجراءات التنظيمية لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87

نشير في البداية إلى أن التطبيق الفعلي لهذا النظام تم قبل صدور القانون في 1987/12/08 وذلك عن طريق تعليمة رئاسية بخصوص الإصلاح الزراعي في جويلية 1987 والتي تحولت إلى منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والمالية والداخلية في 1987/08/30 وقد كانت في البداية مطبقة على عدد محدود من التعاونيات الفلاحية تم تعميمها على مزارع القطاع العمومي بشكل سريع عكس ما كان مقررا من قبل حيث كان من المفروض تطبيقه على: 10% فقط من المزارع الفلاحية الاشتراكية ثم يتم تقييم النتائج وعلى ضوءها تعمم التجربة بعد إصلاح الاختلالات لكن هذا التسرع والذي مس جل المزارع للقطاع الفلاحي الاشتراكي بداية من خريف سنة 1987 وإلى غاية الثلاثي الأول للسنة الموالية يوحي بان السلطة كانت غير مدركة للأخطاء التي قد تتجز عن هذا الأمر وربما كانت متحمسة أكثر من اللازم للتخلي عن

¹ - رايح زبيري، المرجع السابق، ص 38.

أعباء هذا القطاع ولو بطرق خاطئة حيث أن القطاع الفلاحي حساس جدا لأي تغيرات ويتطلب فترة تريث كافية تتيح للإدارة والفلاح استيعاب هذه التغيرات¹.

وقد حددت مهام اقل بالنسبة للدولة حيث تكتفي بتقييم الإرشاد والتوجيه ورسم الخطوط العريضة للسياسة الفلاحية وتدعيم القطاع بالتجهيزات والوسائل المادية عن طريق المؤسسات المخصصة لذلك وتخليها عن مركزية القرارات وبالتالي يكون تدخلها محدود عكس المراحل السابقة .

3- النتائج المترتبة عن تنظيم المستثمرات الفلاحية

يصعب البحث عن نتائج وانعكاسات هذه المرحلة على العقار الفلاحي بشكل عام بسبب كثرة النزاعات بين أفراد المستثمرات من جهة، وكذلك لجوء الملاك الأصليين إلى العدالة لاسترجاع أراضيهم المؤممة، وقد قامت وزارة الفلاحة بتحقيق حول العلمية اتضح أن المستثمرات لم تبقى على حالها وتم تقسيمها أكثر لعدة أسباب ومن بينها نزاعات دارت بين أصحاب المستثمرة الواحدة وبسبب عدم احترام شروط إنشاء المستثمرة، كما تولى عدد كبير من الفلاحين على الأراضي الفلاحية بسبب قلة الإمكانيات، وعدم وجود انسجام بين هذه المستثمرات وتفضيل بعضها عن بعض حيث كانت الأولوية في منح الأرض تعطى للعمال الدائمين على حساب المتكونين في هذا المجال، كما وجد استفادات غير شرعية سواء في المستثمرات الفردية أو الجماعية².

ثانيا: إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية قانون 25/90

بسبب المشاكل المترتبة عن القانون 19/87 والنتائج الهزيلة المحققة آنذاك سواء بسبب الأخطاء الواردة فيه والتطبيق الخاطئ لنصوصه أو قدرته على التحفيز أكثر على

¹ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 133.

² - حوشين كمال، المرجع نفسه، ص 144.

الإنتاج كان لابد من تصحيح الوضع عن طريق إحداث قانون جديد سمي بقانون "التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

1- أهداف ودوافع صدور قانون التوجيه العقاري

بعد مرور سنتين على قانون حق الانتفاع الدائم الذي لم يحقق ما كانت الدولة تصبوا إليه لا من حيث زيادة الإنتاج وتحفيز الفلاح على العمل بسبب التفسير الخاطئ لمفهوم حرية التصرف في المستثمرة وعدم تدخل الدولة مباشرة في عمله فقد كانت دوافع اللجوء إلى هذا القانون كثيرة نذكر منها:

- الحصول على نتائج غير مرضية للسلطات مقابل التنازلات المقدمة والمتمثلة في تملك الأرض لهم.
- ظهور نزاعات وخلافات بعد تطبيق قانون 19/87 ولجوء الملاك المؤممة أراضيهم إلى العدالة لاسترجاعها.
- وبالرجوع إلى مواد 90/25 نجد انه حاول معالجة المشاكل المذكورة آنفا، وقد حددت له أهداف نذكرها في:
- حماية الأراضي الخصبة والخصبة جدا من الزحف العمراني.
- تحديد الأراضي الفلاحية بدقة وذلك لوقف كل أشكال هدر العقار الفلاحي الموجه للفلاحة.
- ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية والتحفيز على الاستثمار.
- إيجاد حلول للنزاعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية خاصة تلك المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

وقد كان لقانون التوجيه العقاري عدة نتائج نذكر منها:

- إعادة تصحيح الأخطاء السابقة خاصة تلك المتعلقة بقانون 19/87¹ مثل حرية المستفيد بالتصرف بأرضه والتدخل المباشر للإدارة على المستوى المحلي والوطني.

لكن بالمقابل خلق مشاكل نذكر منها:

- عدم قبول كثير من المعوضين للتعويضات سواء كانت مادية أو عقارية بسبب اعتبار هذه التعويضات غير كافية أو غير مجدية أساسا.

- تماطل الكثير من المستفيدين عن التنازل عن الأراضي المؤممة لملكها الأصليين بسبب فشل عملية التعويض المادي.

- حالات عدم توافق بين المستفيدين والملأك الأصليين بما تعلق بالأصول المتنازل عنها².

إن الأراضي التي مسها هذا القانون هي الأراضي المؤممة فقط أما تلك التي وضعت تحت حماية الدولة والأراضي المتبرع بها لم يتقطن لها إلا بعد صدور قانون 95/26 الصادر بتاريخ 1995/09/25 وهو معدل ومتمم للقانون السابق³.

¹ - القانون 19/87 السابق الذكر.

² - رابح زبيري: المرجع السابق، ص 119.

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 260 - 261.

خلاصة الفصل الأول:

تماشيا مع النمط السياسي الجديد الذي جاء به دستور 1989 والقائم على تحديد دور السلطات العمومية وضبط مجال تدخلها في المجالات المتعلقة بالمصلحة العامة كان لزوما على المشرع من آليات جديدة تنظم الملكية العقارية للأراضي الفلاحية، حتى تتجلى مظاهر إثبات الملكية العقارية عن طريق السندات المعتمد بها قانونا وخاصة ما تعلق منها بالسندات الإدارية التي ظهرت منذ الفترة الاستعمارية وقد تم تحريرها وتسليمها من طرف الإدارة الفرنسية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 ونجدها تحمل توضيحات هامة وكافية عن تسمية العقار مساحته معالمه الحدودية وتكملة لما ابتدأ به المستعمر الفرنسي فقد أصدر قانونين مؤرخين 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926 وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية.

وبعد الاستقلال أصدر المشرع الجزائري ترسانة هائلة من القوانين لتنظيم ملكية الأراضي الفلاحية وتوضيح السندات التي يتم بموجبها إثبات الملكية العقارية الفلاحية كالعقود المتعلقة ببيع وإيجار الأراضي الفلاحية والسندات الإدارية المتعلقة بالتنازل عن القطع الأرضية وعقود الامتياز وقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة والعقود الإدارية المثبتة للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية.

الفصل الثاني:

تسيير العقار الفلاحي

جاء دستور 1989 بنظام جديد مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم من قبل، إذ كرس حق الملكية العقارية الخاصة، وذلك استجابة لما يقتضيه التوجه الايدولوجي الجديد والانفتاح على اقتصاد السوق، إذ استدعى ذلك البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة الملكية العقارية الخاصة.

إذ تعود جذور هذه المشكلة إلى الحقبة الاستعمارية، وقد ازدادت تفاقمًا بحركات الهجرة بعد الاستقلال سواء هجرة المعمرين أو الهجرة الداخلية أي النزوح نحو المناطق الحضرية إلى جانب عدم وجود نظام قانوني محكم خلال العهد الاشتراكي، وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم: 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث يعد هذا القانون هو الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية المنصوص عليها في دستور 1989، حيث أن الهدف من قانون التوجيه العقاري هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية العقارية الخاصة.

ولعل أهم المسائل التي جاء بها هذا القانون أن جزء هام من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي وذلك من خلال إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، وحيث نص على إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، ورفع القيود على المعاملات العقارية، كما أنه أدخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية في المجال العقار الفلاحي عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية.

وعلى ضوءه قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

نص المشرع على إرجاع الملكية العقارية الفلاحية التي أمتت خلال مرحلة سابقة لملاكها الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري، والتي اتسمت في مرحلتها الأولى بمجال ضيق نوعا ما، حيث اقتصرت على الملكيات المؤممة والتي لم تفقد طابعها الفلاحي، حيث من خلال المرحلة الثانية من عملية الإرجاع والتي كانت الأمر رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث وسع عملية الإرجاع لتشمل فئات أخرى لم تدرج ضمن قانون التوجيه العقاري¹ وهو ما سنوضحه تباعا بموجب من خلال ما يلي:

المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

سنميز بين عملية الإرجاع وفق قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي.

الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري:

فحسب قانون التوجيه العقاري يرى البعض أن مسألة الاسترجاع ليست حق وإنما منحة تمنحها الدولة للمالك الأصلي متى توفرت فيه الشروط القانونية اللازمة لذلك، لكن بعد التعديل الذي جاء به الأمر 26/95 في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري أصبح الاسترجاع حق يخول للمالك الأصلي التمسك به والمطالبة بالتعويض عنه عند استحالة الاسترجاع إذا كان بفعل الإدارة.

وفي هذا السياق يرى البعض أن تصرف الإدارة غير قانوني في عملية إعادة الأراضي المؤممة إلى بعض أصحابها بقرارات إدارية خارقة لمبدأ توازي الأشكال، علما

¹ - حمدي عمر باشا ، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 165.

أن تلك الأراضي أمت بمرسوم رئاسي صادر في 1983 صادق على قرارات التأميم التي قد مست بحقوق مكتسبة للمستفيدين والمستثمرين في إطار إعادة الهيكلة¹.

ويتضمن قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين الصادر من طرف الوالي تعيين الأملاك العقارية المسترجعة وعلى إعادة حق الملكية للمساحة المحددة بموجب قانون توجيه العقاري رقم 25/90 والأمر المعدل والمتمم له.

من الشروط التي جاء بها القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ما هو متعلق بالمالك الأصلي وما هو متعلق بالأرض محل الإرجاع².

أولاً: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

لقد حددت المادة 76 من نفس القانون الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي والتي من بينها: أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وأن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية وأن لا يكون المالك حائزاً على صفة مستفيد حسب أحكام قانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وسنوضح هذه الشروط من خلال ما يلي:

1- أن يكون المالك شخص من جنسية جزائرية يثير هذا الشرط عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي³.

¹ - الندوة الوطنية للقضاء العقاري، "المنازعات العقارية الفلاحية"، زرالدة يومي 15 - 19 ديسمبر 1993،

الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995، ص 127.

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

³ - قرار المحكمة العليا رقم: 108485 بتاريخ 07/07/1994.

ومن خلال هذا الشرط نجد أيضا المشرع أوجب صراحة على ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية، لكن ما يلاحظ أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة، وهو ما يثير في نفس السياق مسألة الأشخاص المجنسين بجنسية مزدوجة.

استدرك المشرع ذلك وأصدرت الوزارة التعليمات رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط¹.

2- أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية حيث بقيت هذه الفئة خاضعة لأحكام المرسوم رقم: 63/267 المتعلق بالأراضي المأجرة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاغات، وكذا تدابير الأمر رقم: 64/258 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالتمس بأمن البلاد واستقلالها.

3- أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها.

المقصود بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و05 جويلية 1962، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن هذه الأراضي حصل عليها المعمرين جراء سياسة النهب للأموال الفلاحية للأهالي في بداية الاحتلال² والملاحظ أن تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي تمت بعد حرب

¹ - حمدي عمر باشا، زروقي ليلي المرجع السابق، ص 16.

² - بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقار، مجلة المفكر، العدد الحادي عشر، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 20 سبتمبر 2014، ص 400.

التحرير الوطنية يطرح بعض الإشكالات لأنه بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم رقم 03/63 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها تنص على أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية والواقع بها العقار، هذه العقود يعاد النظر في ثمنها وبالتالي إمكانية إقرارها أو إبطالها¹. في هذا السياق هناك أراضي تم شراؤها بعد الاستقلال وكان ثمنها محل مراجعة ثم أمت طبقا للأمر رقم: 71/73² المتعلق بالثورة الزراعية فهل يجوز لأصحابها طلب استرجاعها، بتطبيق نص المادة 76 الفقرة الأولى من قانون التوجيه العقاري رقم: 90/25 فإنها جاءت صريحة بأنه لا يمكن المطالبة باسترجاع هذه الأراضي والنص جاء شاملا لا تخصيص فيه: "وأن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها". غير أن الإدارة لم تمثل لهذا الشرط وأمرت بموجب التعليمات الوزارية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي جاءت لتطبيق المادة 76 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية، حيث رأت أن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين وأمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها(3)³.

4- أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على قطعة أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى.

5- أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87/19 إلا إذا تخلوا عنها. هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني

¹ - حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 164-165.

² - الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08/11/1974، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية رقم 97، سنة 1971.

³ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 400.

للثورة الزراعية، والإدارة تصرف فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون رقم: 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، على شكل حق من هذا الانتفاع الدائم للأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10¹ من هذا القانون.

كما أن شرط "إلا إذا تخلوا عنها" غير واضح، لأنه يقف على فرضين: الأول يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فإنه يجب أن تتوافر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 24، 10 من نفس القانون، والثاني إذا كان التنازل للدولة فإننا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي تطبق أحكام البيع، وثانيهما إذا كان التنازل دون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 91/454² المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة³.

الشروط الجديدة المتعلقة بالمالك والتي جاء بها الأمر رقم 95-26.

- أن يكون من المتبرعين بأراضيه ضمن الأمر 73/71.

- يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الوطنية.

¹ - المادة 10 من القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.

² - مرسوم تنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 المتضمن الشروط والإجراءات الإدارية وتسيير الأملاك الخاصة والأمالك العمومية للدولة، الجريدة الرسمية رقم 60 سنة 1991.

³ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 95.

⁴ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 34، 35.

- إذا تلقى المالك الأصلي تعويضا في إطار تطبيق الأمر 73/71 فيجب عليه أن يقوم بإرجاعه قبل أن يستلم حيازة الأراضي التي هي موضوع الاسترجاع، طبقا لنص المادة 4 من الأمر 26/95.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

إن محل الإرجاع هي الأرض أي الوعاء العقاري أما ما تم فوقها من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والتي تقضي أن المنشآت والاعراس والتجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند إصدار هذا الأمر، بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين¹، وعليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تتصف بما يلي:

1- أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي: فإذا كانت الأرض حولت إلى أراضي للبناء بموجب القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين، والمعيار الدال على أن الأرض فقد طابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا من بقاء واستغلال الأرض في الفلاحة، كما أن الأرض تفقد طابعها الفلاحي عند تصنيفها وفق أدوات التهيئة والتعمير إذ يمكن أن تكون الأرض مستغلة في ماديا غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد³.

2- أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة: هذا لأن عملية الاستغلال للمستثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن يكون

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

² - القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52 منشورة سنة 1990.

³ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 164.

متجانس من حيث المساحة وعدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹.

3- أن لا تكون الأراضي المراد استرجاعها قد منحت في ظل تطبيق القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 18/08/1983² أي أن لا تكون المساحة المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم: 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح. لكن في الواقع كما سبق الذكر هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمحتها في إطار القانون المذكور أعلاه وأنجزت عليها مشاريع أفقدها طابعها الفلاحي.

4- أن تمثل الأرض المطلوب إرجاعها وسيلة عيش للمالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى:

وهذا الشرط يفرض أن يلتزم المالك الأصلي وخلفه العام من الدرجة الأولى باستثمار الأرض الفلاحية المسترجعة وبالتالي هذا الشرط محقق في المستقبل. الجدير بالذكر أن هذا الشرط جاء مخالف لمبدأ حرية المالك في استغلال ملكيته من عدمها المكرس في القانون المدني رقم: 78/75 المؤرخ في : 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في: 13/05/2007 المتضمن القانون المدني فقانون التوجيه العقاري من خلال هذا الشرط يكون قد جاء بمبدأ جديد وهو الالتزام قيد على الملكية الخاصة³ لكن التساؤل الذي يثيره هذا بالاستغلال وبالتالي هو الشرط ما هو

¹ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 40 .

² - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 19/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طرق الاستصلاح، ج.ر. رقم 34 منشورة سنة 1983.

³ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 29.

جزاء عدم استغلال الأرض الفلاحية المسترجعة؟ إن عدم الاستغلال في قانون التوجيه العقاري هو خطأ مدني وهو صورة من صور الخطأ التقصيري، يشكل تعسف في استعمال الحق، لكن جزاءه ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني، بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته، وبالتالي تهديد حق الملكية في صميمه، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ملكية بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية والزيادة في قدرتها الإنتاجية، ويعد ذلك خرقا للأحكام الدستورية التي تحمي وتضمن حق الملكية مع الاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك، وليس إلغائها تماما كما جاء به قانون التوجيه العقاري¹.

5- أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع.

الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي:

جاء الأمر رقم: 26/95² المتعلق بالتوجيه الفلاحي ليمدد ويوسع مجال تطبيق القانون رقم 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري وعليه فقد شملت هذه العملية فئات لم يشملها قانون التوجيه العقاري، وألغى بعض الشروط المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية لاسيما الشروط المتعلقة بالإلزامية الاستغلال المباشر والشخصي للأرض المسترجعة و مكانة الوارث الذي يجب أن يكون من الدرجة الأولى ومعناه أن المشرع تخلى نهائيا على القيود التي فرضها على الملكية الخاصة. كما واحتفظ بشروط أخرى

¹ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي) الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، ط 2، الجزائر، 2001، ص 31.

² - الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن التوجيه الفلاحي، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية رقم 55، سنة 1995.

تعلق بعضها بالشخص المالك الأصلي وبعضها الآخر بالأرض محل الإرجاع نذكرها في ما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

يشترط في المالك ما يلي:

1- أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن الأمر رقم: 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث يلاحظ من خلال هذا الشرط أن المشرع بعد التعديل سمح بإرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية في حين أن النص السابق لم يوضح هذا الأمر وهو ما فسر على أنه لا يعني إلا الأراضي المؤممة¹.

2- إذا كان المالك الأصلي قد استفاد من استغلال قطعة أرض بموجب القانون رقم: 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فعليه أن يقوم بالتنازل عن حقه في تلك الأرض حتى يتمكن من طلب استرجاع ملكيته الأصلية.

3- أن لا يكون المالك الأصلي قد اشترى قطعة الأرض محل طلب الاسترجاع أثناء الحرب التحريرية أو مباشرة بعدها، وإذا كان الأمر كذلك فعليه أن يقدم شهادة كتابية تثبت أنه استأذن جيش التحرير الوطني أو أعضاء جبهة التحرير الوطني وأن هؤلاء قد أعطوه الموافقة على ذلك، وهذا الشرط غير واجب على المجاهدين وذوي الحقوق

4- يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.

5- إذا كان المالك الأصلي قد تلقى تعويضا في إطار تطبيق الأمر 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، فيجب عليه إرجاعه².

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 33.

² - سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 34.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

وسع الأمر رقم 26/95 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مجال إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين الأراضي، وأهم ما جاء به هذا الأمر هو إرجاع الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي والموضوعة تحت حماية الدولة.

1- الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الأصليين، وتعد الأرض فقدت طابعها الفلاحي وفقا للمادة 13 من الأمر المذكور أعلاه، والتي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض:

- تم استعمالها لغرض البناء.

- تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير والمصادق عليها قانونا.

2- الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار الأمر رقم: 71/73 المتضمن الثورة الزراعية.

3- الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة¹ وفقا للمرسوم رقم: 168/63 المتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية المتعلقة بحماية الأملاك العامة للدولة وكذا الأمر 20/62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها.

4- كما ويشترط في عملية الاسترجاع أن لا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب وهو ما نصت عليه المادة 76 في فقرتها الخامسة من قانون التوجيه العقاري إلا أن هذا الشرط غير معقول² حيث أن عدم استرجاع الأرض في حالة ما توفرت شروط اكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد يكون مخالف لأحكام المادتين 831 و689 من

¹ - حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 167.

² - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 34.

القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم الاكتساب بالتقادم فضلا عن أن الأرض كانت ملك للدولة ومحمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم¹ وقد أكدت التعليلة الوزارية المشتركة المؤرخة في 24 فيفري 1996 رقم: 08 الموقعة من طرف الوزير المنتدب للميزانية ووزير الفلاحة على عدم مطابقة هذه المادة للقواعد العامة التي تضمنها القانون المدني وحثت مديري التصدي لتطبيقها أمام القضاء.

المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها:

جاءت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري توضح كيفية تطبيق المادة 76 من نفس القانون، حيث نصت على إجراءات إرجاع الأراضي للملاك الأصليين وهذه العملية رتبت عدة آثار تمثل أهمها في التعويض، وهو ما سنوضحه من خلال النقاط التالية:

الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

تنص المادة 81 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفقا بملف للوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، وعدلت هذه المدة بموجب الأمر رقم: 26/90 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث أصبحت اثنا عشر شهرا (12) ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم قيام المعني بتقديم ملفه خلال الآجال المحددة يعذر بذلك من طرف الوالي² إلا أن تجسيد هذا الشرط على أرض الواقع لا وجود له كونه مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما أمام الإدارة أو العدالة ويتمكنون من ذلك على الرغم من أن المادة 11 من

¹ - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية. المرجع السابق، ص 167 .

² - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406.

الأمر المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة تنص على انه بعد انقضاء الأجل واستتفاذ كل طرق التبليغ والإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن أملاك الدولة الخاصة¹.

أولا: تكوين ملف الاسترجاع:

صدر قرار من طرف وزير الفلاحة يبين فيه تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم: 30 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 كما وصدر المرسوم رقم 119/96 مؤرخ في: 1996/04/06 لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف الذي يرفق بطلب الاسترجاع، والذي يشتمل على:

- 1- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- 2- قرار التأميم، الهبة، التبرع، أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة تثبت ذلك.
- 3- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- 4- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها².

ثانيا: اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع والمهام المسندة إليها:

تنص المادة 82 من القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه: "تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم أن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة"، المعتمدة قانونا، وغير أنه

¹ - لنقار بركاهم سمية منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 41.

² - Mohaned taher Allum, le Régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger, Décembre 2005, P.51.

لم يصدر نص تنظيمي يحدد تشكيلها، وهذا إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم: 80 والمؤرخ في 24 فيفري 1996 والذي يحدد تشكيلها كمايلي¹:

- مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي، رئيسا.

- مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي.

- المحافظ العقاري على المستوى الولائي.

- رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي.

- ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي.

- ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.

- ممثل الجماعات المحلية الإقليمية².

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها، إذ لا بد من أن يكون الطلب من طرف الشخص المعني الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه وهو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قضية شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمت بموجب الأمر رقم: 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية، وبصدور الأمر رقم 26/90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض.

إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري والتي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك وإنما لديه أحقية استغلال فقط³.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 36.

² - سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق، ص 42-43.

³ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 403.

ثالثا: الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر رقم 95/26 فيما يخص طلب الاسترجاع:

فقد حدد القرار الصادر من قبل وزير الفلاحة تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 ويشمل على:

- طلب خطي بالاسترجاع.
- استمارة يسحبها المالك الأصلي من مصالح الفلاحة على مستوى الولاية ويقوم بملئها.

فيما يخص طلب الاسترجاع فقد تم تحديد اجل لا يتجاوز اثنا عشر (12) شهرا يبدأ من تاريخ نشر الأمر رقم 26/95 في الجريدة الرسمية بعد فوات هذه المدة يسقط المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا وتدمج بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي طبقا للمادة 119 من القانون رقم 90/30 لأنها تعد في حكم الأراضي الشاغرة أو التي لا وارث لها أو المتروكة. ويقدم طالب الاسترجاع الملف إلى الوالي المختص إقليميا مرفق بقرار التأمين أو التبرع أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك مثل (عقد الملكية) الرسمي بالإضافة إلى استمارة يسحبها من مديرية المصالح الولائية التابعة للولاية. تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء تتكون من الأشخاص الذين حددهم المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996 وهم كالاتي:

- مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيسا.

- مدير المصالح الفلاحية.

- المحافظ العقاري على مستوى الولاية.

- ممثل عن الاتحاد الوطني للفلاحين.

- ممثل عن اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.

- ممثل للجماعات المحلية.

رابعاً: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الأمر رقم 73/71¹:

بما أن المشرع قد تنازل عن فكرة التأميم وعود إلى إرجاع الأملاك العقارية الفلاحية إلى ملاكها الأصليين فإن هذه العملية قد مست كذلك الأراضي الفلاحية الوقفية إلا أنه اشترط عدة شروط وإجراءات لإعادة هذه الأراضي.

أولاً: شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.

لقد حدد القانون شروط استرجاع الأملاك الوقفية وهي كما يلي:

1- أن لا تفقد الأرض طابعها الفلاحي²:

لقد نص الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال نص المادة 03 المعدلة للمادة 76 على الحالات التي تفقد فيها الأرض طابعها الفلاحي وهي كما يلي:

أ- عندما يستعمل وعائها للبناء.

ب- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً.

2- ثبوت الوقف بإحدى الطرق الشرعية³:

¹ - تنص المادة 38 من القانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف على " تسترجع الأملاك الوقفية التي إطار أحكام الأمر رقم 71/73 المتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساساً وفي حالة انعدام الموقوف عليهم الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفق الإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02.

² - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 107.

³ - رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 110.

وقرينة إثبات ذلك إما أن تكون على عاتق الموقوف عليه إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص، وهنا ما عليه إلا تقديم عقد الوقف ذاته أو أية وثيقة تثبت له أنه هو المنتفع بالوقف وقت عملية التأميم أو يقع عبئ ذلك على الجهة المكلفة أصلاً بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية وهي الجهة الوصية وذلك في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي.

ثانياً: الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية:

بعد توفر الشروط المذكورة سابقاً تقدم الجهة الموقوف عليها أصلاً أو السلطة المكلفة بالأوقاف طلب استرجاع الأرض إلى الوالي المختص إقليمياً مرفقاً بملف يتكون من قرار التأميم مع السند القانوني الذي يثبت بأن الأرض موقوفة وفقاً عاماً أو خاصاً¹.

ولا يعتد بالميعاد المحدد في الأمر 95/26 والذي حددته المادة 11 المعدلة للمادة 81 والمحدد باثني عشر (12) شهراً، حيث يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري بحيث يضاف إليها ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف ويكون قرار هذه اللجنة قابلاً للطعن أمام الغرفة الإدارية في حالة الرفض وفي حالة ما تم استرجاع الأراضي الوقفية فإنه تنور ثلاث فرضيات:

الفرضية الأولى: تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق نظام الثورة الزراعية ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين وفي حالة رفضهم فإنهم يعوضون إما بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة أو يدمجون ضمن مستثمرات فلاحية جماعية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 119/96 المؤرخ في 6 أفريل 1996 الموافق لـ 30 ربيع الثاني 1416 المتضمن ضبط وكيفية تطبيق المادة 11 من الأمر 95/26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، 1996.

الفرضية الثانية: تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا والمؤمنة إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقا للمادة 78 من الأمر رقم 95/26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وفي حالة تعذر ذلك يتم تعويضهم عينا فان هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقدا.

الفرضية الثالثة: حالات مشتركة بين أراضي الوقف العام وأراضي الوقف الخاص¹:

- 1- إذا فقدت الأرض طابعها الفلاحي أو نزعت للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا.
- 2- يحول المستفيدون الشاغلون لمساكن أو محلات مشيدة على أراضي وقفية إلى مستأجرين

3- المنشآت الأساسية والأغراس، والتجهيزات الثابتة المحدثه في الأراضي موضوع الاسترجاع والتي أنجزت بعد مرحلة التأمين هي جزء من العين الموقوفة طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف وتسوى حالات النزاع التي تحدث بين المستفيدين والموقوف عليهم عن طريق التراضي أو القضاء.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

إن مبدأ إرجاع الملكية للملاك الأصليين هو عدم تعويض هؤلاء كما نصت عليه صراحة المادة 76 في فقرتها السادسة من قانون التوجيه العقاري: "... أن لا يترتب على العمليات المذكورة (إرجاع الأراضي) في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه ' وقد تم تعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم 25/96 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بإضافة العبارة التالية "... باستثناء الأحكام المنصوص عليها في فقرات المادة".

¹ - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 107.

وعليه فإنه بهذا التعديل يكون المشرع قد كرس حق التعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرض ذلك لفقدانها لطابعها الفلاحي، وإما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقاً للقانون رقم: 18/83 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح¹ أما فيما يخص مبدأ الإرجاع في مواجهة المستفيدين من الأراضي بعد التأميم، هو ما جاء ذكره في الفقرة الأولى من المادة 78 المعدلة إذ تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار قانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذين تتوافر فيهم على الخصوص الشروط المذكورة في نص المادة 10 من القانون المذكور.

وعليه فإن عملية الاسترجاع من خلال استقراء هذه النصوص تترتب عليها عدة آثار من بينها: وجوب تقديم تعويض للمالك الأصلي، وتقديم تعويض من طرف الدولة للمستفيد وتقديم تعويض عن الاغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني، والتعويض المالي وهو ما سنوضحها تبعا.

أولاً: التعويض المقدم للمالك الأصلي:

إذا توضح بعد دراسة ملف المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذه العملية أن الشروط القانونية للإرجاع توفرت، فإنه تيم بدأ إجراءات تسليم قرار الإرجاع، غير أنه ولكثرة ملفات طلب الاسترجاع من قبل الملاك الأصليين منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية، وهذا الإجراء يرجع لتفادي ضياع الوقت في استغلال الأرض الفلاحية محل الاسترجاع من طرف صاحبها الأصلي.

¹ - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 73.

وفي كل الحالات فإن حيازة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم بمناسبة تأميم هذه الأراضي كما ويجب تسوية مبالغ الاستثمارات والقيم المضافة وذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف، كما أنه لا تسلم للمالك الأصلي حيازة الأرض التي هي موضوع الاسترداد إلا بعد جني الثمار إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك¹ غير أنه قد لا يتمكن المالك الأصلي من استرجاع أرضه بسبب فقدانها طابعها الفلاحي حسب القانون رقم: 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري والأمر المعدل والمتمم له.

يتحصل المالك الأصلي على تعويض سواء عينيا أو نقديا، والذي تختص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولاية ونفس الأمر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على حالتين²:

إما أن يجد الأرض استغلت فلاحيا، أو تم انجاز بنايات فوقها فلا يكون له الحق إلا في المطالبة بالتعويض النقدي، وإما أن الأرض لم تستغل و بالتالي يطالب بالتعويض على أساس تفويت فرصة الاستغلال، إلا أن المعنيين لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوى فقط يكتفون باسترجاع أملاكهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها³.

¹ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 404.

² - عمار معاشو، «المنازعات العقارية»، بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، الجزء 42، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد الثاني، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000، ص 39-40.

³ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 33.

ثانيا: التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيد:

1- التعويض العيني:

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين والملاك الأصليين خلال عمليتي الاسترجاع الأولى والثانية وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري والأمر رقم:

26/95 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، نتج عنهما حالتين:

-عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة: إن من شروط استرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم: 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، ويبقى المستفيدون على المستثمرة الفلاحية القائمة والتي يمس الاقتطاع فاعليتها، وبذلك يحل النزاع بهذه الطريقة.

إلا انه غالبا ما يلجأ الملاك إلى الجهات القضائية للمطالبة باسترجاع أراضيهم، والجهات القضائية تصدر في هذا الصدد أحكاما قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص، متجاهلة بذلك أحكام الفقرة الخامسة من المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، والتي تستثني من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن أن تمس بفاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة في حالة اقتطاعها¹.

عملية الإرجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

¹ - الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منازعات العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص23.

إذا لم تؤدي المساحة المقطوعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة، يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، ونصت المادة 78 من نفس قانون والمادة 6 من الأمر رقم: 26/95 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي على أنه تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذين يمكن لهم إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

- أو إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الأصلي.

ويجب على المستفيد الذي يتم تعويضه من طرف الدولة إن تتوفر فيه جميع الشروط التي نصت عليها المادة 10 من القانون رقم 87/19 المذكور أعلاه، وإلا سقط حقه في المستثمرة والتعويض¹ كما وخولت المادة 78 من القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري للوالي المختص حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير العقد الإداري المشهر في حالة عدم استفاء الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو وعدم استفاء الالتزامات التي نص عليها هذا القانون والولاية اعتمدوا على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة لكن القضاء ألغى هذه القرارات.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 40.

2- طلب التعويض المالي والفصل فيه:

يشير قانون المالية لسنة 1991¹ في المادة 129 على أنه في حالة استحالة التعويض العيني سواء تعذر إدماج هؤلاء المستفيدين في مستثمرة فلاحية أو تعذر منحهم أرضاً، يجب أن يتم تعويضهم نقدياً تعويضاً عادلاً ومنصفاً مقابل ضياع حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ولا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الزراعيون الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون السابق الذكر. وللحصول على تعويض لا بد من إعداد ملف والذي يتمثل على الوثائق التالية:

- شهادة الحالة المدنية.
- شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المزرعة المسيرة ذاتياً.
- قرار منح الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية.
- قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة الأرض في إطار إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية.
- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة اللجوء للتعويض المالي.
- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت براءة ذمة المستفيد اتجاه البنوك.
- إذا اقتضى الأمر قرار بإبطال العقد الإداري.

يرسل هذا الملف من طرف مندوب الإصلاح الفلاحي إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقاً ببطاقة تقنية لقطعة المستثمرة تتضمن كل المعلومات

¹ - القانون رقم 90/36 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن لقانون المالية لسنة 1991، ج.ر. رقم 58، منشورة سنة 1990.

والتوضيحات اللازمة خاصة المتعلقة بخصوبة الأرض ومساحتها ونوع الأعمال الممارسة فيها من قبل المستفيد ومدتها، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بمجرد استلامها للملف المذكور بتقييم التعويض المالي الواجب الدفع، والذي يكون محل قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة بالولاية¹ ويبلغ المقرر لكل من المستفيد المعني بذلك والمدير الحفظ العقاري التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني.

تنص المادة 77 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يتم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات المنجزة بعد تأمين الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي ويتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي والمستفيد..." قبل التعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم: 95/26 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي كانت هذه القاعدة مكتملة وهو ما نتج عنه عدة مشاكل في تطبيق مضمون النص حيث تدارك المشرع الأمر وجعل عملية التنازل إلزامية للمستفيد ووجوب إفراغها في عقد رسمي وثن متفق عليه من قبل الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة² أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة على الأرض محل الإرجاع فيمكن تصور حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد التأمين وقبل صدور القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فيتم التنازل لصالح الملاك الأصليين من طرف المستفيدين بثن تحدده إدارة أملاك الدولة ويدفعه المستفيدون في هذه الحالة كلياً أو جزئياً للخزينة العامة.

¹ - عجة الجبلاني ، المرجع السابق، ص 270.

² - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406.

الحالة الثانية: إذا كانت الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى منجزة بعد صدور قانون المذكور أعلاه، أي أن المستفيد في إطار هذا القانون هو الذي قام بها بوسائله المالية الخاصة (رأس مال خاص أو قرض بنكي)، فيتم التنازل عليها حسب قيمتها التجارية في السوق العقارية، وفي حال عدم الاتفاق على ذلك يكون تحديد قيمتها عن طريق القضاء لم ينص المشرع على حكم إذا تمت تلك الاستثمارات عن طريق قروض ولم يحن أجلها ويرى الأستاذ شامة سماعين في هذا الصدد أن المالك يقوم بتعويض المستفيد وعلى ما دفعه ويحل محله في الدين اتجاه المقرض. أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فيتصور فيها هي الأخرى فرضين، قبل التأميم وبعده، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيد فعليا للملك الأصلي بمقابل نقدي أو يتم تعويضه بسكن مماثل، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ إمضاء على قرار الاسترجاع، ولا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني.

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي:

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية، ووصولاً إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87/19 والذي جاء بنمط جديد، ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية.

نصت المادة الثانية من القانون 10/03 يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 أي أن القانون 10/03 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي، لكن بنية هذه الأخيرة لم يحددها القانون 19/87 وحده رغم أنه وحد نظام استغلالها بعد أن كانت خاضعة لعدة أنظمة استغلال في الحقبة الاشتراكية والتي عرفت توسعا في نطاق أملاك الدولة ومنها الأراضي الفلاحية، وبعد تبني الانفتاح وصدور قانون التوجيه العقاري الذي أعاد للملكية الخاصة اعتبارها فقد غير في بنية هذه الأراضي، إن لم يكن قلص من نطاقها، ما يدعو إلى تحديد الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 10/03.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز:

إن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

والمستثمر صاحب حق الامتياز وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 10/30¹.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:

تناول المشرع الجزائري امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، بعد أن كان حق انتفاع دائم في مفهوم القانون 87/19 ليتحول إلى حق امتياز في مفهوم هذا القانون².

وقد نصت المادة 04 من القانون 10/03³ على تعريف عقد الامتياز بأنه "ذلك العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

فيمكن تعرف عقد الامتياز الفلاحي بأنه عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز. وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط

¹ - بريك الزوبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014/2015، ص12.

² - نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير (فرع قانون العقود) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2003 ، ص 26.

³ - المادة 04 من القانون 03 / 10 المؤرخ في 10/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

المنصوص عليها في القانون 03/10 وهو ذو طبيعة مختلطة¹ وكذا متعدد الأطراف: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مديرية أملاك الدولة المستثمر صاحب الامتياز، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط للاستغلال، حصري وعرفه في المادة الثانية منه على أنه عقد تمنح بموجب السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية وقد نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم، فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال، محدد المدة وبمقابل إتاوة إيجاريه.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز:

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات والخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، استشفها من خلال ما جاء به القانون 03/10 السابق الذكر، ونذكرها بالترتيب في:

أولا: عقد الامتياز عقد إداري:

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03/10 والتي نصت على أن "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجب الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط".

¹ - د. محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، طبعة سنة 1994، الإسكندرية، مصر، ص 44.

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد، وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز، والتعويضات وشروط الفسخ¹.

فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجدها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق عيني:

نصت المادة 12 من القانون رقم 10/03 على ما يلي: "بغض النظر على القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه استئثار يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء، وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون، فالصلة بين

¹ – Manuel Gros, droit administratif l'angle jurisprudentiel, édition monchretien 1998, p 121.

صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر¹.

ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكن:

المادة الرابعة (4) من القانون 03/10 نصت على أن "حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها"، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني² من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية المستثمرة الفلاحية والعقارات الأخرى مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعنى بموضوع النشاط الفلاحي³.

رابعا: حق محدد المدة:

تعد مدة العقد من العناصر الجوهرية في عقد الامتياز، وذلك لاعتبار أنه عقد من العقود الزمنية، الذي تتخذ فيها الالتزامات وحقوق الطرفين تبعا للمدة التي يحددها العقد ولهذا فقد نصت المادة 476 من القانون المدني المعدلة أنه يجب تحديد مدة

¹ - عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائري) دار جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر . 2010 ، ص152.

² - جميلة قورار ، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى 2000/2001 ، الملحق رقم 03، ص93.

³ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي ، ج 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001، ص45 وما بعدها.

الإيجار أي يجب أن تكون المدة معلومة¹ فحدد القانون 03/10 مدة الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد وقد حددت المادة 26 من نفس القانون الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز وهي : عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديد.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية².

خامسا: الامتياز عقد معاوضة:

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 03/10 السابقة الذكر فإن المشرع نص صراحة على أن المستثمر صاحب الامتياز يدفع مقابل من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت ويتم تحديد هذه الإتاوة السنوية وتحصيلها بموجب قانون المالية، حيث تدفع هذه الإتاوة بشكل أقساط وفي أجال محددة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا من المستفيدين من الامتياز³.

سادسا: حق قابل للنقل والتنازل

إن حق الامتياز لا ينتهي ب وفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة من يوم وفاة مورثهم من أجل اختيار أحدهم يمثلهم ، ويتكفل بحقوقهم وأعباء مورثهم في المستثمرة⁴.

¹ - أحمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004 ، ص53.

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة جديدة ، الجزائر 2012-2013 ص128.

³ - أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق ،تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية 2010- 2011، ص 13.

⁴ - أنظر المادة 25 من القانون 03/10.

وفي حال وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي وهذا طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة¹ كما لهم أيضا التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم أو للغير لكن حسب الشروط المحددة في القانون أما في حال انقضاء مهلة السنة وعند سكوت الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بحيث يتم إثبات التخلي من قبل قاضي القسم العقاري وذلك عملا بنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90².

طرفا عقد الامتياز الفلاحي طرفين هما المستثمر صاحب الامتياز.

أولا: المستثمر صاحب الامتياز

لقد عرفت المادة 04 من القانون 03/10 على أن المستفيد من هذا الحق والشخص الطبيعي الجزائري الجنسية³ وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 19/87⁴ وحصل على حق انتفاع دائم⁵ وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية، قرار من الوالي، عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية⁶.

¹ - القانون رقم 11 / 84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية رقم 24 سنة

1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/05/27 الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 2005.

² - القانون 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 1990/12/02.

³ - أي قبل الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وعدم وجود أصول فلاحية متوفرة يعاد توزيعها، ويتم إثبات الجنسية وفقا للمرسوم التنفيذي للقانون بناءا على بطاقة التعريف الوطنية لا غير، ولا يهم أن تكون الجنسية أصلية أو مكتسبة.

⁴ - د بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ص130.

⁵ - سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قانون أعمال - كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2003، ص 25.

⁶ - فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2011-2012، ص 93.

ويجب أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 87/19 وهذا ما تضمنته المواد التالية 18/17/16/1 منه، وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 7 من القانون 03/10 وهم الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقها خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية، والذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم إلغاء استفادتهم بموجب قرارات صادرة عن الولاية، أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي¹، ونص المرسوم التنفيذي للقانون 03/10 أن المستثمر يقدم تصريح شرفي مصادق عليه (يتضمن جرداً محيناً لأموال المستثمرة) بوفائه بالتزاماته أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالتزامات القانونية وفقاً لقانون المستثمرات الفلاحية السابق ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إدلاء بأي تصريح كاذب. وتم التحقق من هذا عن طريق التحقيق من طرف اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

ثانياً: الدولة مانحة الامتياز :

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة، أو الاستثمار فيها تحت عقود الامتياز الالتزام، وبالرغم من أنه لم يكن ثمة شك حول الطبيعة الإدارية لعقود الامتياز، وعليه فإن الدولة حافظة الثروات الطبيعية ومواردها وحمايتها، باعتبار هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها ولها في ذلك أن تمنح امتيازاً، أو استثمار أي مورد من موارد البلاد العامة، بموجب قانون ولفرة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية، ولأموال العامة حرمتها وعلى الدولة حمايتها، ومن ثم فإننا نخلص إلى أن الدولة ممثلة بإحدى دوائرها هي الطرف الأصيل في هذا العقد. ولهذه الأسباب

¹ - المادة 07 من القانون 03/10.

تم إعادة النظر في السياسات المنتهجة من قبل، واسترجاع هيبة الدولة من خلال التخلي على التشريعات البالية، التي لم تأتي بنتائج مرجوة وهذا ما جسده القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 وكذا قانون المستثمرات الفلاحية وجاء القانون 03/10 لإعادة الاعتبار للدولة، باعتبارها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لتبقي الدولة على ملكيتها التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات، وكذلك لتفرض رقابتها على هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب وأجود الأراضي، فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإن الدولة تملك الرقابة، وحتى لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض، فإن هذا التمتع لا يمكن أن يكون إلا في حدود قانونية تتماشى وسياسة التنمية والتخطيط والتوجيه الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة¹، بمعنى آخر يجب على المستثمر عند استعمال حقه في مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له واحترام تخصيصها، وتم تأقيت حق الامتياز في القانون الجديد تقاديا للنتائج السياسات السابقة، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره منظم وضابط السياسة العقارية الفلاحية، بسلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي طبقا للمادتين 5 و6 من القانون 16/08 حيث نصت المادة 6 منه على أن الديوان الوطني في إطار نشاطاته الخاصة، أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي، تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد وحيث نلاحظ كذلك أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للديوان وهي إمكانية التنازل في إطار ممارسة مهامه، عن الأراضي الفلاحية وتهيئتها وتثمينها لحساب الدولة. فيعد إعادة النظر في المرسوم المنشئ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى المرسوم التنفيذي 339/09 قد

¹ - نزار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006، ص 92.

وسع من صلاحياته، خاصة إدراج مهام تتماشى والقواعد الآمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أعطى مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز¹.

المطلب الثاني: أثار عقد الامتياز

عقد الامتياز كباقي العقود فإنه يترتب حقوق والتزامات بين الطرفين أي بين المستفيد والدولة وهذا بعد قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية فالمشرع عندما أصدر القانون 10/03 فإنه وضع ضوابط وتنظيمات حتى يسري عليها كل عضو أو مستفيد له الحق في إبرام عقد. مع الدولة لمنحه الامتياز على مستثمرة فلاحية.

الفرع الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

أولاً: حقوق والتزامات المستثمر:

منح القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 حقوقاً للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز في كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية وكذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي وحيث أن هذه الحقوق قيدها المشرع بشروط وشكليات يترتب على مخالفتها بطلان التصرفات ونذكرها حسب ورودها في القانون وكذا المرسوم المذكور أعلاه.

1- حرية التنازل عن حق الامتياز:

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات التي نص عليها القانون ومن بينها:

¹ – Jacques Foyer. Guide de procédures, 1er partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, p06.

- أ- ألا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقهم في ظل قانون 87/19.
- ب- الذين ألغيت قرارات استفادتهم سواء من طرف الوالي أو بعد التحقيق في ملفاتهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ج- الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

يمكن التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون 10/03 غير أن هذا الحق ليس مطلقا خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز طبقا المادة 15 من القانون 03/10 في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة¹ طبقا للتشريع المعمول به غير أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي للقانون 10/326 وضحت ذلك يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوع ففي حالة رغبة هذا الأخير في التنازل بمقابل ألزمه القانون بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء ومبلغ التنازل، وفي هذه الحالة أي في حالة ما إذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوع يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأعضاء الآخرين لنفس المستثمرة كتابيا (مع وصل استلام) يعلمهم بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء الحق وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة² ويمهلهم لذلك مدة 30 يوم³ للإفصاح بردهم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إبداء الأعضاء الآخرين لرغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في شكيلات التنازل، أما إذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم

¹ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

² - بوركى محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999، ص 40.

³ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

الرد في الأجل المحدد 30 يوم يمكن للديوان أن يقتني حق الامتياز، وفي حالة عدم ممارسة رخصة من الأعضاء اء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة وأيضا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ أما إذا كانت المستثمرة فردية فإنه طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي فعلي المستثمر إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء، في هذه الحالة الديوان الوطني له أن يمارس حق الشفعة، وفي حالة عدم ممارسة الديوان لحقه في الشفعة يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي، وتجدر الإشارة إلى أنه ما دام المشرع نص على أنه في حالة وجود أراضي متوفرة فإن الأولوية تعطى للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين ثم أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من القانون 10/03 وذلك تشجيعا لسياسة تجميع الأراضي، وعلى العموم فالأُملاك التي يكتسبها الديوان عن طريق الشفعة فإنها تمنح عن طريق المزايدة أو بالتراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة لتخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات، والحد من ظاهرة التشتيت الذي عاشته الأراضي الفلاحية في ظل التشريعات السابقة².

2- الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه:

يمنح حق الامتياز في مفهوم القانون 10/03 لمدة أقصاها 40 سنة قابلة³ للتجديد ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40

¹ - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص72.

² - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص91.

³ - أنظر المادة 04 من القانون 03/10.

سنة شريطة تقديم طلبه المتضمن تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ وفي حالة عدم تجديده تعاد كل الأملاك إلى الدولة².

كما أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز حق فسخ عقد الامتياز وعليه إشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل عن رغبته في فسخ عقد الامتياز³ مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تجعل المستثمر صاحب الامتياز بفسخ عقد الامتياز إلا أنه حسب رأينا لا بد أن يكون سبب الفسخ مبررا، وذلك لأن استغلال الأراضي الفلاحية بتعلق بمصلحة عامة ذات طابع اقتصادي وتنموي للبلاد، والمستثمر صاحب الامتياز ملزم بمراعاة مقتضيات المصلحة العامة من جهة، وبتقيد بالتزاماته التعاقدية من جهة أخرى⁴.

ثانيا: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز:

نصت المادة 5 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 على أن الأملاك الوطنية تستغل وتستصلح، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية المالكة، وأما بموجب أشخاص معنويين من أشخاص القانون العام، ومن خلال هذه المادة يتبين أن إدارة أملاك الدولة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أصبحوا بمفهوم نص هذه المادة ممثلين للدولة في ملكية الرقبة وحق رقابة الاستغلال وتسيير هذه الأملاك سواء من الجانب الإداري في تحرير العقود أو مراقبة عملية الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي، إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب مال عقاري فإن الدولة مالكة الرقابة لها حق الشفعة في حالة التنازل.

¹ - أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326.

² - أنظر المادة 05 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326.

³ - المادة 02 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326.

⁴ - أسية هتشان، المرجع السابق، ص5.

1- ممارسة حق الشفعة:

نصت المادة 62 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: " تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87 وهذا يعني أنها منحت حق ممارسة الشفعة للدولة رغم أنها ليست مالك ولا صاحبة حق انتفاع في مفهوم القانون 19/87 الذي منح حق انتفاع دائم للمنتجين الفلاحين تأييدا لحقهم في الاستغلال، وقد أكد المشرع ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة العمومية المخولة لها هذه الصلاحية، وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون 25/90 وأن المادة 24 من القانون 19/87 منحت للدولة الحق في الشفعة حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة الخصبة والخصبة جدا بموجب قانون التوجيه العقاري، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، فما محل أحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون 10/03 ومرسومه التنفيذي من أحكامها في الشريعة العامة؟

يختلف حق الشفعة وفقا للقانون 10/03 عما كان عليه في القانون 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها مالكة الرقبة¹، بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوع المفروض على حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة، فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي وتأتي الدولة

¹ - المادة 24 من القانون 10/03.

كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى¹ وهو ما يتلاءم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 قانون مدني إذا كيفنا حق الامتياز أنه حق انتفاع، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة مستثمرة جماعية، وأي تنازل دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر باطلا يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية، وحق الشفعة على هذه الأراضي أو حتى للأراضي الفلاحية الخاصة مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها ومحاربة ظاهرة المضاربة.

2- ممارسة حق الرقابة

لقد تضمن القانون 25/90 وخاصة المادة 52 منه على استحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل القيام بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، هذا الأمر بصدر المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 1996/02/22 وقد نصت المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ويكلف الديوان على الخصوص بمراقبة الأراضي غير المستغلة، كما يمارس حق الشفعة ويحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات في ظل القانون 19/87 ويطور بموجب المادة 58 من نفس القانون السلاف الذكر الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية ويعد كذلك بطاقة المستثمرة الفلاحية ويضبطها باستمرار، حيث جاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10/326

¹ - المادة 15 من القانون 10/03.

وتحت عنوان الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون 10/03 ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة¹ من أجل متابعة مدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز الفلاحي بالتزاماتهم التعاقدية واللائحية².

فالديوان باعتباره ممثلاً لمالك الرقابة يمكنه وحفاظاً على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان كالبناء أو التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاحية، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة.

3- فسخ حق الامتياز:

يكون فسخ العقد الإداري للامتياز ذلك بعد معاينة هذا الإخلال من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يثبتته عن طريق محضر قضائي يتم أعدار المستثمر من خلاله لضرورة الامتثال لأحكام هذا القانون ودفتر شروطه وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 وأكدت الفقرة 02 من نفس المادة على أنه في حال عدم امتثال المستثمر وبعد انقضاء الأجل المذكور في الأعدار تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز

¹ - المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

² - اسية هتشان، المرجع السابق، ص 60.

دون اللجوء للقضاء للطعن في هذا القرار وذلك في أجل شهرين من التبليغ¹. كما أضافت المادة 29 من القانون 03/10 الحالات التي تعد إخلالا بالتزامات المستثمر وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأماك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي أو الأماك السطحية خلال فترة سنة واحدة.

- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأماك السطحية.

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين².

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم في حالة إخلال المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز بعد معاينة المخالفة والتنبيه وفي حالة عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد الإداري، وكذا التجريد من الحقوق كعقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر، وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية هي طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية وأهمها هي تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي ويجب مراعاة الأحكام الدستورية والقانونية في التعويض³، أما الاسترجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني فإنه وإن كان مسموحا به⁴ رتب للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوي من أجل التعويض النقدي أو العيني باعتباره صاحب حق عيني عقاري مسجل ومشهر.

¹ - المادة 28 من القانون 03/10.

² - المادة 29 من القانون 03/10.

³ - المادة 20 من الدستور: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، ونصت المادة 677 فقرة 02 من القانون المدني: غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل."

⁴ - قرار مجلس الدولة رقم 017891/851 المؤرخ في 12/07/2005: "يمكن دمج الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون 87/19 في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير، الوالي مخول بسلطة الاسترجاع ويتحمل التعويض"، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، ص139.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي:

بما أن الامتياز عقد إداري فإنه مؤقت بمدة معينة فإذا عهدت الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهام إنشاء وتسيير مرفق عام فلا يعني ذلك أنها عهدت بذلك بصفة مطلقة ونهائية وبذلك لا يتصور أن يكون امتياز المرافق العامة أبديا لما يمثله ذلك من تخلى وتنازل الإدارة المتعاقدة عن سلطتها في تنظيم المرافق العامة.

وباعتبار أن حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز شأنهما شأن الحقوق الأخرى قد ينتهيان بطريقة عادية أو بطريقة غير عادية وهذا ما سيتم تفصيله في الآتي:

أولاً: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق العادية:

عقد الامتياز عقد إداري مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً وبالتالي انقضاء المدة الزمنية المحددة لنفاذه حتماً يؤدي إلى انقضاءه بقوة القانون ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد¹ ولا يحول اعتبار عقود الامتياز الإدارية من العقود المحددة بمدة قصوى دون تجديدها عند نهاية المدة المتفق عليها والمبينة في العقد إذ يحق للملتزم القديم عند انقضاء عقده القديم أن يتقدم مرة أخرى ولمدة جديدة بمقتضى عقد جديد².

وقد حدد المشرع الجزائري مدة عقد الامتياز في القانون 03/10 وهي 40 سنة ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ شهر العقد الإداري ولكن تحديد المدة لا يحول دون تجديد عقد الامتياز عند نهاية مدته³ على الأقل 12 شهراً قبل انقضائه بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن طلب تجديد عقد الامتياز وعليه الامتياز

¹ - نعيمة أكلي ، المرجع السابق ، ص150.

² - سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975، ص789.

³ - أنظر المادة 04 من القانون 03/10.

قابل للتجديد كما أن عدد مرات التجديد لم يحددها المشرع الجزائري¹ وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز ينتهي هذا الأخير، وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها².

وعند مقارنة عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 03/10 والامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العمومية، نجد أن الإدارة في هذا الأخير تملك الحق في اختيار طريقة لإدارة المرفق العام أو منح امتياز جديد حسب ما تراه محققا للمصلحة العامة، فيندرج هذا ضمن سلطاتها التقديرية، هذا ما نستخلصه أيضا من نص المادة 17 من القانون 10/03 حيث تمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت³ ونجد أن العبارة الأخيرة جاءت عامة، وعليه ينتهي عقد الامتياز بعدم تجديده كما يمكن للإدارة منحه لأشخاص آخرين ضمانا لاستغلال الأراضي الفلاحية، لأن استغلالها مرتبط بالمصلحة العامة، ويدخل ضمن نطاق سلطاتها التقديرية⁴ وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام القانون⁵.

ثانيا: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير العادية:

1- الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 03/10

منح القانون 10/03 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون وكذا المادة 2 من

¹ - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326.

² - أنظر المادة 26 من القانون 03/10.

³ - أنظر المادة 17 من القانون 10/03.

⁴ - علي خطار الشنطاوي الوجيز في القانون الإداري الطبعة الأولى دار وائل للنشر ، الأردن، 2003، ص356.

⁵ - أنظر المادة 30 من القانون 03/10.

المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض¹ كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون 03/10 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته:

يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية، عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

- عدم الاستغلال المباشر:

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يُؤخذ

¹ - يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص154.

عليه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأخرى أن يتناول هذا الالتزام ولأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون مبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وبإعادة تثمينها، إذ المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة¹ أو مبرر لأمر تقنية، ولا شك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، ونظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة آمرة وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

تغير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجودة بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي، وفعلا تضمن

¹ - بمعنى عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني بالاستغلال وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين: عدم إمكانية التوقع. واستحالة الدفع.

توفرهما من شأنه جعل الالتزام وتنفيذه مستحيلا استحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

قانون التوجيه الفلاحي قواعد آمرة من النظام العام فنص في المادة 14 منه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية¹ وكذلك المادة 22 منه يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء، بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي².

التأجير من الباطن:

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشرة وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10/326 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، والقانون 10/03 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة مديرية الأملاك الوطنية)، هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على للأراضي.

¹ - أسية هتشان، المرجع السابق، ص74.

² - تنص المادة 87 من القانون 08/16: يعاقب بالحبس من 01 سنة إلى 05 سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون".

عدم تسديد الإتاوة الإيجازية:

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة و مقدرة بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل¹، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا²، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة، والأمر الجديد وفقا للقانون 10/03 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إنذارين غير مثيرين³ بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، ويلاحظ أن القانون 19/87 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة⁴ لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 03/10.

2- الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط:

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون 10/03 أضاف المشرع التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10/326 هذه الالتزامات والأعباء، نذكرها :

أ - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة:

¹ - بن رقية بن يوسف شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع سابق، ص 25.

² - حكيمة كحيل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03 / 10 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص180

³ - المادة 29 من القانون 10/03.

⁴ - القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 مؤرخ في 06 جوان 2004 مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 224.

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لابد أن تكون مطابقة للوقائع، من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و7 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضرا بذلك، ويوجه الوالي قرارا برفض منح الامتياز¹ ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إخطاره، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات.

ب- استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى:

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع، وله الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومتفق مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق، وبما أن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10/326 في فقرتها 5 أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية للأغراض غير التي أنشئت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل

¹ - أنظر المادة 08 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326.

المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه.

ج- البناء بدون رخصة:

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية¹، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 لإشارة المشرع إلى رقم النص في تأشيرات القانون 10/03 وكذلك الإشارة إليه في تأشيرات المرسوم 10/326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد الخصبة والخصبة جدا يكون في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، كذلك ما جاء في المادة 33 من قانون التوجيه العقاري يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لابد أن يكون بناءا على رخصة، ومراعيا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار، أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (الفلاحة - السكن) والمؤرخ في 13/09/1992 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي حدد المقاييس المطبقة على البناء هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه، فلتتميز بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن، فإذا

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005، ص 172.

رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز¹ وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

¹ - المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

خلاصة الفصل الثاني:

ويستخلص مما سبق أن العمال والفلاحين قاموا تلقائيا بتسيير الوحدات الإنتاجية القائمة على هذه الأراضي حتى لا تتوقف عملية الإنتاج، فصدرت النصوص المشار إليها لإضفاء الطابع الشرعي والتنظيمي على هذه التجربة، التي تهدف إلى إزالة البرجوازية الأجنبية من جهة، وإضعاف البرجوازية المحلية المتعاطفة مع الاستعمار من جهة أخرى، والتي تتعارض مع النهج الاشتراكي الذي تبنته الدولة آنذاك.

وتتشكل أجهزة التسيير الذاتي من الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة العليا للاستغلالية المسيرة ذاتيا. وتشكل هذه الأخيرة بدورها من العمال الدائمين في المزرعة المتمتعين بالجنسية الجزائرية والقائمين بصفة شخصية ومباشرة بالعمل الفلاحي، دون أن يكون لهم مورد معيشي آخر غير هذا العمل. وتجتمع الجمعية العامة للعمال في دورات عادية وأخرى استثنائية، وتقوم بوضع البرامج والأهداف المتعلقة بالاستغلالية، وتصادق على صفقات الانتاج والتسويق المقترحة من قبل مجلس العمال. المنتخب من بين أعضائها وهو الهيئة الثانية، ويختار بدوره من بين أعضائه أعضاء لجنة التسيير. ويتولى المجلس اتخاذ القرارات الهامة في حياة الاستغلالية، على ضوء توجهات الجمعية العامة للعمال، كما يضطلع بالسلطة التأديبية على مجلس العمال وله سلطة على لجنة التسيير. أما الهيئة الأخيرة فتتخذ جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة والحسابات المالية وإبرام عقود القرض والتمويل وتوظيف العمال الموسمين برئاسة رئيس منتخب من الجمعية العامة للعمال لمدة ثلاث سنوات. ويوجد إلى جانب الأجهزة السابقة مدير المزرعة وتعيينه الوصاية بعد موافقة "المجلس البلدي لرعاية التسيير الذاتي"، والذي يمثل الدولة ويشرف على تطبيق مقررات لجنة التسيير ومجلس العمال.

يفهم مما تقدم أنه ثمة أجهزة منتخبة إلى جانب أجهزة معينة من طرف الوصاية (المدير). الأمر الذي تحول مع الوقت إلى تنازع حول سلطة اتخاذ القرار، انتهى بمطالبة الجمعيات العامة للعمال بإلغاء منصب المدير، الذي أدى إلى تناقض إنتاج المزارع المسيرة ذاتيا بمقدار النصف، بسبب مبدأ التبعية الذي يسيطر على النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا، والذي حرم العمال من المشاركة في التسيير وأفرغ مفهوم التسيير العمالي الذاتي من محتواه.

الفصل الثالث:

سندات إثبات ملكية العقارات
الفلاحية

إن عملية المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده، قوامه ونوعه الشرعي، إسم مالكة، أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له، وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.

و تتعدد سندات الإثبات في كل من السندات التوثيقية، الأحكام القضائية السندات الإدارية، والتي سنتناولها إتباعاً.

المبحث الأول: السندات التوثيقية والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:

سنتناول هذا في مطلبين اثنين مطلب نتناول فيه السندات التوثيقية المثبتة للملكية الفلاحية الخاصة¹، ومطلب ثان نتناول فيه الأحكام القضائية المثبتة للملكية الفلاحية الخاصة.

المطلب الأول: السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:

سنعالج فيه مفهوم السند التوثيقي، والسند التوثيقي هو ذلك المحرر الذي يقوم الموثق بتحريره بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال المنصوص عليها قانوناً، ويتم توقيعه من طرفه، المتعاقدين والشهود إن وجدوا، وفيما يتعلق بإثبات للملكية العقارية الفلاحية الخاصة يمكن تصنيفها إلى عقود رسمية، عقود إحتفالية وعقود تصريحية.

الفرع الأول: مفهوم العقود التوثيقية

سنعرف العقد التوثيقي والشروط التي يستوجبها القانون حتى يكون عقداً توثيقياً يصلح لأن يكون أداة لإثبات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.

¹ - أورد المشرع تعريف الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري: (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، أما الملكية العقارية الخاصة وفقاً لقانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها ، هذا ما نصت عليه المادة 27 منه، فالتعريف الوارد في القانون المدني يخص الملكية بوجه عام ، أما التعريف الوارد في التوجيه العقاري يتعلق بالملكية الخاصة فقط. لقد عرف المشرع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في القانون رقم 90/25، من المواد 4 إلى 10 منه، فالتمتع و التصرف الذي جاءت به قانون التوجيه العقاري اعتبره واجب قانوني هو واجب الإستغلال، و إلا يمكن أن تمسه عقوبات قد تصل لحد بيع الأرض إذا كانت الأرض خصبة جداً أو خصبة، مرهون و مشروط بعدم تغيير الوجهة الفلاحية في هذه النقطة هناك من يرى أن هذا يخرق الحق المضمون دستورياً، وهناك العكس يرى أن ترك الأرض بدون إستغلالها هو تعسف في استعمال الحق.

أولاً: تعريف العقود التوثيقية: تشكل عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات وأحداث قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطرق استغلالها وحركة التصرفات والتغيرات القانونية التي تطرأ عليها، ولكي تتمكن الدولة من الحصول على مواد الريع من العقار الفلاحي.

وقد تبني المشرع الجزائري في سبيل تحقيق هذا الغرض مبدأ الرسمية منذ السبعينات بموجب قانون التوثيق 91/70 المؤرخ في 27/07/1970 الذي فرض موجبه إفراغ كل التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي تحت طائلة البطلان مستبعدا بذلك العقود العرفية من مجال المعاملات العقارية¹.

وعليه فإن التطرق لمسألة الإثبات يستوجب منا التطرق لشروط العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية - ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة - ثم لوظيفة التوثيق، التسجيل والشهر العقاري حسب الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام².

بخدمة عامة³ ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه⁴.

¹ - السندات العرفية هي محررات يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص، والمشرع لا يتطلب توفر أي شرط شكلي في تحريرها، شرط أن تكون موقعة من أطراف العقد، وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير، وقد عرفته المادة 327 قانون مدني: " يعتبر العقد العرفي صادراً ممن وقع ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء ...".

² - أمر رقم 75/74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 صفحة 1206.

³ - موظف عام: هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة الوالي.

- الشخص المكلف بخدمة عامة = مثال الخبراء المقبولين الذين تعينهم المحكمة، رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون - الضابط العمومي = مثاله الموثق - المحضر القضائي، المترجم الخ.

وشروط العقد الرسمي:

- أن يقوم بكتابة العقد الرسمي موظف عام، أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة - أن يكون الموظف العام، أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا بتحريره من حيث نوعه ومن حيث مكان التحرير.
- أن يكون تحرير العقد قد تم طبقا للقواعد المقررة قانونا.

ثانيا - عملية تسجيل العقد وشهره

1- التسجيل: إن الملكية العقارية تمنح لصاحبها سلطة مباشرة يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القانون، ومن بينها إجراء التسجيل كمرحلة أولية لشهر التصرفات العقارية.

فإضافة إلى تحرير العقد في الشكل الرسمي¹ الذي اشترطه القانون في العقود المنصبة على العقار، فقد إشتراط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976 /12/09

4 - حمدي باشا - عمر - نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومه . طبعة 2001-ص 107.

¹ - إشتراط المشرع فيما يخص المعاملات العقارية الطابع الرسمي و منه منع التأشير بالتسجيل على العقود و الأحكام المتضمنة العقارات إذا لم تكن في الشكل الرسمي، ذلك أن تسجيلها يعتبر شرطا ضروريا لإتمام عملية الشهر العقاري، و لأن هذه الشكلية اللاحقة على العقد أو التصرف تسمح بمراقبتها و تحليلها و تبيان صحتها شكلا ومضمونا ، كما أنها تجعل العقد العرفي ثابت التاريخ، وتعتبر قرينة إثبات حول صحة التصرفات أو بطلانها من حيث الدفع بالتزوير في العقد الرسمي.

ولا يمكن كذلك إنكار الدور الجبائي الذي يلعبه التسجيل خاصة بعد دخول الجزائر إقتصاد السوق فتعد من أهم المصادر لرأس المال و ذلك من أجل الوصول إلى حالة الإستقرار الإقتصادي ، وكذلك لأجل تمويل الخزينة العمومية ومواجهة الأعباء الضخمة التي تتحملها بالخصوص في ميادين البناء والتعليم والصحة... ، وكذا تتمكن الدولة من إحصاء ممتلكاتها، إلى جانب أنه يعد مرحلة من مراحل إنتقال الملكية العقارية فهو يتوسط مرحلة التوثيق والشهر العقاري.

بموجب الأمر رقم 176/105¹ على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً².

2- الشهر³: إن شهر العقار يعد إجراء ضرورياً إستلزمته الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية، فمن يريد التعامل في عقار ما يتعين عليه معرفة ما يتقله من

- ¹ - الأمر رقم 76/105 الصادر في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81.
- ² - مفتشية التسجيل مصلحة عمومية موضوعة تحت وصايا المديرية الولائية للضرائب التي يسيرها مفتش الضرائب الولائي و يباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشي التسجيل والطابع.
- ³ - نظام الشهر العيني : و هذا النظام يرتكز فيه شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار محل التصرف و يتميز بما يلي - مبدأ التخصيص : أي أن تخصص لكل عقار بطاقة خاصة به أو صفحة خاصة به تسمى : " مجموعة البطاقات العقارية " و ذلك بعد التعرف بدقة عن موقع العقار و حدوده و مساحته و أسماء المتصرفين و أهليتهم القانونية و كذا إمتلاكهم العقار موضوع هذه العملية. - مبدأ القوة الثبوتية : حيث يؤمن الضمان القانوني المطلق للعمليات العقارية ، لأذّنه يخضع لتحريرات دقيقة لكل الوثائق المثبتة للملكية، وعليه فإن كل شخص يريد إمتلاك عقار ما يكون في مأمن من كل المفاجآت من ناحية إمكانية تغيير المالك في العقار. - مبدأ القيد المطلق : الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها ويزيلها و يعدلها وكل حق أو تصرف غير مشهر لا وجود له بين الأطراف و لا حجة له في مواجهة الغير.
- . مبدأ الشرعية : على المحافظ العقاري أن يتحقق من صحة البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ، نظراً للقوة الثبوتية للشهر، فيتأكد من صحة التصرف و توفر أهلية الأطراف و خلو الإرادة من العيوب ..الخ لكن هذه العملية تتطلب القيام بمسح الأراضي (راجع المسح العام للأراضي).
- نظام الشهر الشخص ، هو نظام مستمد من القانون الفرنسي، وقد نص قانون 31/12/1962 الناص على سريان التشريع الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية للبلاد. يعتمد هذا النظام في إعلان التصرفات على أسماء الأشخاص القائمين بها و يتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي و سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها ، وهو وسيلة علاجية حسب مفهوم نص المادة 27 من الأمر 75/74 و المواد 113 و 14 من المرسوم التنفيذي 76/65، التي أكدت على أذّنه في حالة عدم وجود عملية مسح أراضي في أي بلدية فإذّنه يجب إتباع نظام الشهر التنفيذي ، وعليه فإذّنه بصفة مؤقتة فالعقود والقرارات القضائية محل الشهر تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تكون ممسوكة وفقاً لنظام الشهر الشخصي ، أي أن التصرفات الناقلة للملكية تعتمد على أسماء الأشخاص وليس على الملكيات. و عليه نقول أن نظام الشهر العقاري في الجزائر و من خلال ما ذكرناه أنه يعد خليط بين النظامين معا العيني و الشخصي في إنتظار تعميم عملية المسح العقاري على كافة البلديات.
- العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية هي : مثلاً : حق الانتفاع ، الارتفاق ، الرهن الحيازي للعقار الخ
- العقود الناقلة للملكية العقارية : مثل البيع ، الهبة ، المبادلة ، تقديم حصة في الشركة ، شهادة توثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة.... الخ العقود الكاشفة : قسمة ، صلح ، شفعة ، عقد شهرة ، الحيازة ؟

حقوق حتى يكون على دراية من أمره، وبذلك لا يقدم على التعامل فيه إلا بعد التأكد من حالته، إعتامادا على قيده.

وعليه الشهر هو مجموعة إجراءات وقواعد قانونية وتقنية له هدفين، أولها إعلام الكافة بجميع التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة أو ناقلة أو معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا وسواء كان مصدر الحق تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية¹.

إذن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، أيضاً يلعب دورا مهم المتمثل في نقل الملكية، أي أنّ الشهر ينقل الملكية، بحيث لا تنتقل الملكية العقارية إلا بالشهر².

وتتميز الرسمية عن الشهر في أن:

- الرسمية هي ركن في التصرفات التي يستلزم القانون فيها ذلك بحيث إذا تخلف هذا الركن كان التصرف باطلا بطلانا مطلقا، أما شهر التصرف، فهو إجراء يتطلبه القانون أساسا بغية إعلام الغير بحصول هذا التصرف حتى يكون حجة عليهم.

والشهر ليس ركن في التصرف، لأنّ التصرف يعتبر قائما وصحيحا ومنتجا لآثاره فيما بين المتعاقدين ماعدا الأثر العيني وهو إذا لم يحصل شهره³.

¹ - ليلي زروقي - التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق لسنة 1998، العدد 5، ص 13.

² - حيث جاء في قرار رقم 68467 مؤرخ في 21/01/1990 مجلة قضائية 1992، عدد 1، ص 86 (حيث أنّ عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني).

³ - محمد حسنين - الوجيز في نظرية الحق - المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1985، ص 260.

الفرع الثاني: العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية:

سننتظر إلى بعض العقود التي تعتبر سندات إثبات في المنطقة الفلاحية

الخاصة:

أولاً: العقود الرسمية:

عندما يتفق شخصان على بيع العقار، يحرران¹ عقدا بينهما ينظم عناصر هذا

البيع:

1- تعريف عقد البيع العقاري: لقد كان البيع في الجزائر منذ العهد العثماني يتم بدون تحرير عقد، أي ليست هناك عقود في الجزائر حيث كان المتعاملين يلجأون إلى القضاة الشرعيين، وبعد دخول فرنسا إلى الجزائر بدأت المعاملات تتخذ الرسمية في البيع، فكانت الشرعية وكان التوثيق في الإدارات الفرنسية، لكن جبهة التحرير الوطني منعت التعامل مع الإدارات الفرنسية. وبعد الاستقلال ساد النظام الاشتراكي غير المعاملات في قطاع البيع وخصوصا بيع عقار الأراضي الفلاحية وتطبيق المعاملات الخاصة بين الأشخاص وتوسيع المصالح الحكومية، فأصبح عقد البيع يأخذ طابع القرار الإداري وبعد إلغاء قانون الثورة الزراعية وسن قانون التوجيه العقاري تم تحرير عقود البيع في جميع المجالات ولقد عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري² عقد البيع، لكنها عرفت البيع بصفة عامة.

أ- تنظيم عقد البيع:

¹ - تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 83/344 المؤرخ في 20/01/1983 و المتعلق بحرية المعاملات على: " تعد كل العمليات التي تتم بين الأحياء، يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون..... حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة و الجماعات المحلية...".

² - تنص المادة 351 من قانون مدني على: " (البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي).

ليس لعقد البيع شكل محدد معين وما نراه بين أيدي المواطنين من نسخ مطبوعة سلفاً، مع فراغات معدة لتعبئها بأسماء البائعين والمشتريين، وأرقام العقارات ومناطقها وشروط أخرى خاصة بالثمن والتسليم، هذه النسخ توهم بكونها رسمية لأنها مطبوعة وفيها زيادات لا مبرر لها.

وعلى المالك والمشتري أن يقوما بتحرير تصريح بنية البيع والذي يتم تبليغه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يكون له الحق في الخيرة في إستعمال حق الشفعة الإدارية¹. أو إذا كان من شأن البيع المبرم أن يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية². ويجب ألا يلحق هذه المعاملات ضرارا بقابلية الأرض للإستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية³ وألا تسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه..."، وإلا أعتبرت المعاملة باطلة وعديمة الأثر حسب المادة 56/1 من قانون التوجيه العقاري.

¹ - وكإستثناء فيما يخص الأراضي الفلاحية يكون على عاتق كل من البائع والمشتري للأرض بتصريح على نيتهما بالتعاقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي غياب نص قانوني يوضح إجراءات ذلك، من الأفضل أن يتم التصريح في شكل رسمي على أن يتكفل الموثق بتحريره وتبليغه للديوان يحدد فيه بدقة إسم ولقب ومهنة كل من الطرفين موقع ومساحة الأرض تحديد الثمن المتفق عليه، وللديوان أن يرد بعد ذلك، يمكن تقدير المدة بشهرين أو ثلاثة، في حالة رفض الديوان، يكون الرفض صريحاً، يبلغ إلى الموثق المكلف بالتحرير وهذا الأخير يبلغه للأطراف، وفي حالة القبول هنا يجب أن يكون هو الآخر صريحاً ويبلغ للموثق و الأطراف.

² - المادة 22 منه وما يليها من قانون 08/16 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص: "يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

³ - على المالك أو صاحب الحق العيني التبعية طلب رخصة مسبقة من السلطات العمومية المختصة لاستعمال حقه في تغيير وجهة وطبيعة ملكيته الفلاحية أو مجرد إدخال تحسينات عليها.

- الشروط الواجب توافرها في شكل عقد البيع العقاري الرسمي: نجد المادة 26 من قانون التوثيق رقم 06/02¹ المؤرخ في 2006/03/08 تشترط شروط شكلية لا بد من توافرها في العقد التوثيقي المتعلق بعملية بيع العقار، وهي:

- وجوب تحرير العقد باللغة العربية بطريقة واضحة في نص واحد بحيث تسهل قراءته، - يجب ألا يستعمل الإختصار، يجب كتابة الكلمات والأسماء كاملة.
- يجب أن لا يترك بياض أو نقص إذ يجب ملء البياض بخط مستقيم.
- يجب أن يكتب الثمن بالأحرف ولا مانع من كتابته بالأرقام إلى جانب الأحرف، - يجب أن يكتب تاريخ تحرير العقد بالأحرف كذلك (السنة، الشهر، اليوم)،
- ويجب أن يوقع كل من الموثق والأطراف والشهود بالأحرف الأولى من أسمائهم.

يجب حصر عدد الكلمات المشطوبة إن وجدت في النهاية، ويجب أن تتم المصادقة عليها من طرف الموثق، الأطراف والشهود والمترجم عند الاقتضاء.

ثانيا: العقود الإحتفالية:

هناك نوع معين من العقود تسمى العقود الإحتفالية والتي هي في أساسها عقودا رسمية، لكن ليس بالضرورة كل عقد توثيقي هو عقد إحتفالي، إذ لم يقم المشرع الجزائري بتحديد هذه العقود لا بتسميتها لا حتى بوضع معيار تشريعي معيّن يسمح بتكييفها.

¹ - قانون رقم 06/02 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن مهنة الموثق جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 2006/03/08، ص 15.

لكن العمل القضائي والتوثيقي خاصة لم يختلف حول اعتبار كل من عقود الهبة والوقف والوصية كعقود إحتفالية¹ وهو ما يتطلب تدخل الإرادة التشريعية لوضع ضوابط لها، تقاديا لتعدد التفسير والتأويلات، ومنها: عقد الهبة وعقد الوصية².

1 - عقد الهبة:

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية الفلاحية، والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل، وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة على أن: "الهبة تمليك بلا عوض"، أي أن الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال مملوك له دون عوض، ونظراً لخطورة التصرف الذي يقدم عليه الواهب بتخليه عن أمواله بدون مقابل إلى الموهوب له، أوجب المشرع إفراغه في الشكل الرسمي إذا وردت على عقار أو حق عيني عقاري، هذا الشرط لم تنص عليه أحكام قانون الأسرة في باب الهبة، إذ ما نص عليه القانون المدني بنص المادة 324 مكرر 1، غير أن إخضاع عقد الهبة للشكل الرسمي لا يكفي لنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له، بل لابد من شهرها في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية حتى يتم نقل الملكية.

وأكدت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا في القرار³ المؤرخ في 1994/11/09: (يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي، والا وقعت تحت طائلة البطلان فاشتراط القانون المدني في المادة

¹ - حضور شهود العدل في العقود الإحتفالية واجب و ضروري تحت طائلة بطلان العقد، على خلاف العقود الرسمية التي لا يعتبر حضور شهود التعريف فيها لازما و ضروريا فضلا على أن حضورهم لا يترتب عليه أي بطلان.

² - حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - المرجع السابق ص 30.

³ - قرار صادر عن المحكمة العليا، غرفة المواريث، تحت رقم 103056 المؤرخ في 09/11/1994 نشرة القضاة 1997 عدد 51 ص 67.

324 مكرر 1 بتحرير العقد لدى موظف عمومي وهو الموثق حتى ينتبه الواهب إلى خطورة التصرف المقبل عليه).

وتنص المادة 206 قانون الأسرة أن: الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول¹ مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات"، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفاءها لشروطها الجوهرية من إيجاب وقبول، حيازة² ورسمية تسجل وتشتهر في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية حتى يتم نقل الملكية طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75.

2- عقد الوصية:

تعتبر الوصية عقد قانوني صادر عن الإرادة المنفردة يهدف إلى تملك شخص معين يدعى الموصى له لمال معيّن منقولاً كان أو عقاراً بعد وفاة الموصي.

¹ - جاء في قرار رقم 40651 مؤرخ في 24/02/1986 غير منشور (من المقرر قانونا و شرعا أن الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول و تتم بالحيازة و بالشهر) ، حمدي باشا عمر - القضاء -العقاري المرجع السابق، ص 195. وجاء في قرار آخر تحت رقم 40475 مؤرخ في 21/04/1986 ، مجلة قضائية 1989 عدد 2 ، ص 72 من المقرر قانونا أن الهبة تتعقد بالإيجاب و القبول وتتم بالحيازة، و تأسيسا على ما تقدم يستوجب نقض القرار الذي يقضي بصحة الهبة إستنادا على التصريح الوارد بالعقد المتمثل في إنتقال الحيازة إلى الموهوب له دون التأكد من وقوع الحيازة الفعلية 196.

² - إذا كانت الهبة منصبة على حق الانتفاع دون الإحتفاظ بملكية الرقبة فهي باطلة ، كأن يبرم شخص عقد هبة عقار و يحتفظ بحق الإنتفاع به طيلة حياته خوفا بما يعود عليه هذا التصرف من ضرر بسبب إقدامه على التخلي على عقاره بدون مقابل يعتبر تصرفه باطلا لإنعدام ركن الحيازة، وقد كلفته المادة 77 من قانون المدني على اعتباره عقد وصية ، عقد الهبة ينقل الملكية بشقيها الرقبة و حق الإنتفاع ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 05/03/1990 تحت رقم 29240 ، مجلة قضائية 1992، عدد 3 جاء فيه: (من المقرر قانونا أنه يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف الشخص لأحد ورثته و استثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه و الإنتفاع به مدة حياته، ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الإستئناف لما قضوا ببطلان عقد الهبة، و عدم تنفيذ التصرف باعتباره وصية لوارث يكونون بقضائهم كما فعلوا طبقوا القانون تطبيقا صحيحا...)

فإنّ المشرع الجزائري لم يخضعها للأحكام والقواعد المنظمة للتصرفات الواردة على العقار بل أفرد لها نصوص خاصة ضمن قانون الأسرة، حيث جاء في المادة 191 على أنّ إثبات الوصية الواردة على العقارات تتم أصلاً باستظهار سند رسمي توثيقي¹، واستثناءً يمكن إثباتها بموجب حكم قضائي بعد إجراء تحقيق بسماع الشهود²، زيادة على ذلك فإنّ المشرع

قد اعتبر من خلال المادة 191 المذكورة أعلاه أنّ شرط الرسمية للإثبات فقط وليس للانعقاد، بدليل أنّه لم يرد أي نص قانوني يقضي صراحة بإخضاع الوصية للإشهار بالمحافظة العقارية، إعمالاً لأحكام المادة 793 قانون مدني المادة 29 قانون التوجيه العقاري، والمادتين 15 و16 من الأمر 75/74.

ولكن بقاء الأمر على هذا الحال سيؤدي إلى خلق تناقض بين النصوص القانونية. ففي حين نص القانون صراحة و إلى جانب اشتراطه الكتابة الرسمية على وجوب إشهار كل تصرف يتعلق بعقار أو أي حق عيني عقاري آخر واعتبار هذه الأحكام من النظام العام يترتب على مخالفتها البطلان، فإنّ المشرع من جهة أخرى جعل حق الملكية المكتسب عن طريق الوصية غير خاضعة للأحكام المتعلقة بالشهر العقاري وبالعقار ككل، مما يستدعي إعادة النظر فيه والنص صراحة على وجوب إخضاعها لنفس الأحكام المنظمة للتصرفات العقارية دون استثناء من أجل بعث الاستقرار في المعاملات العقارية، ودعماً للائتمان العقاري، ومنه تطهير الوضعية

¹ - وهو ما اشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 160350 المؤرخ في 23/12/1997 مجلة الإجتihad القضائي لغرفة الأحوال الشخصية عدد خاص - ص 295 جاء فيه: (من المقرر قانوناً أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك و في حالة وجود مانع فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية بسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً).

² - مجيد خلفوني - شهر التصرفات العقارية - مرجع سابق - ص 147-148.

العقارية الرهانة التي لا تزال نسبة كبيرة من الأراضي لا يحوز أصحابها على سندات مثبتة لها¹.

ينبغي التنويه في هذا الصدد، أنه لا تعتبر جميع العقود المحررة من طرق الموثق بمثابة عقود رسمية مثبتة لحق الملكية العقارية، مثالها تلك العقود التي يقتصر فيها الموثق على تلقي تصريحات الأطراف و الشهود فقط، أو ما يعرف بعقد اللفيف والذي حسمت المحكمة العليا بموقفها بشأنه أين عاملته معاملة العقد العرفي رغم تدخل الموثق بصفته ضابط في تحريره كونه ينقل الملكية، حيث جاء قرار في هذا الصدد عام 1994 جاء فيه (حيث أن العقد المؤرخ في 13/10/1985 ليس عقداً رسمياً رغم تحريره بواسطة موثق لأنه لا يكتفي بقيد اتفاق الأطراف فقط ولم يتم تسجيله وشهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس لهذا فالأمر يتعلق بمجرد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي²).

ثالثا - العقود التصريحية:

وهي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على إستقبال التصريح من الطالب ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف، ومن جملة العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة نجد عقد الشهرة والشهادة التوثيقية:

1- عقد الشهرة: يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني، من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحياة والتقدم المكسب³، والمرسوم رقم 83/352 المؤرخ في

¹ - حمدي باشا عمر - عقود التبرعات (الهيئة الوصية الوقف) - دار هومة - الجزائر 2004 ص 59-60.

² - قرار رقم 113840 صادر بتاريخ 07/02/1994 مجلة قضائية - عدد 02 1994 - ص 158-161.

³ - الحكمة من تشريع التقدم المكسب هو مجازة المالك الذي يهمل عقاره مدة معينة دون أن يسعى لاسترداده و الحيلولة دون فقده.

1983/09/21 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹.

إذا كانت الحياة هي السيطرة الفعلية على حق واستعماله وما يتوافق وطبيعته، فإنه وحتى تؤتى آثارها القانونية فلا بد أن تتوفر فيها الشروط التي أوجبها القانون زيادة على عنصرها المادي السيطرة الفعلية والمعنوي الذي هو القصد ومتى توافر ذلك أمكن التملك بالتقادم المكسب وهو ما جاءت به أحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذ استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون إنقطاع، وكذا ما احتوته أحكام المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي اشتمل على إجراءات معينة مع تحديد آجال قصيرة، وكل ذلك لأجل تأسيس عقود شهرة للحائزين على عقارات تقوم مقام عقود الملكية ولكن بعد توفر الشروط المحددة قانوناً.

2- الشهادة التوثيقية

يختلف إنتقال الملكية العقارية من حالة لأخرى، فإذا كانت هذه العملية ناتجة عن واقعة المتمثلة وفي الوفاة، فإنه حسب المادة 02/15 من الأمر 74/75² تنتقل

¹ - يذهب الأستاذ السنهاوري إلى أن التقادم المكسب ليس مجرد قرينة قانونية غير قابلة لإثبات العكس على أن الحائز مالك للعين، بل هو سبب مباشر لكسب الملكية.

² - تنص المادة 15/2 من الأمر 75/74 على "غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

الملكية إلى الورثة من يوم وفاة المورث منعاً من بقاء العقارات المختلفة دون مالك طوال الفترة التي تسبق شهر حق الإرث.¹

تصنف شهادة شهر حق الإرث²، أو كما يطلق عليها في التشريع الجزائري بالشهادة التوثيقية³ ضمن العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على تلقي تصريحات الورثة أو من أحدهم إذ تم توكيله من طرف باقي الورثة مباشرة إجراءات الحصول على هذه الشهادة وتحرير عقد يتضمن الإشارة إلى الهوية الكاملة لإسم الوارث ذكر الحالة المدنية للمتوفي، جميع أسماء الورثة الشرعيين له المثبتة في الفريضة⁴ المستخرجة بعد وفاة المورث.

كما يستترط في هذه الوثيقة تحديد الحقوق العينية العقارية التي اشتمل عليها وعاء التركة وجردها، ورافاقها بعقود وسندات ملكية المورث من أجل مراقبتها من طرف المحافظ العقاري حول مدى احترام قاعدة الشهر المسبق فيها، ووجود أصل ثابت لها بالمحافظة العقارية في مجموع البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشياح بالحصة التي تعود لكل واحد منهم للتمسك بها كوسيلة

¹ - هذا ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية بالقول : (مدلول الفقرتين 1 و 2 من المادة 13 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 ليس تقييد الورثة في إنتقال الحقوق العينية العقارية إليهم، فهذه الأخيرة تؤول إليهم منذ وقت وفاة المورث، وهذا منعاً من بقاء التركة دون وارث طوال المدة التي تفصل بين موت المورث و إعداد الشهادة التوثيقية، إنَّما يترتب عن عدم تحريرها منع الوارث من شهر أي تصرف يصدر منه في عقار من عقارات التركة).

² - يصطلح على تسميتها هكذا في التشريعات المقارنة، كالتشريع المصري واللبناني.

³ - راجع المادتين 39 و 91 من المرسوم 63/76.

⁴ - إنَّ لورثة في غالب الأحيان يكتفون باللجوء إلى الموثق للمطالبة بتحرير عقد فريضة إعتقاداً منهم أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة. بعض الجهات القضائية تعطي الصفة لرافع الدعوى بمجرد تقديم الفريضة، وهذا يعد خطأ في تطبيق القانون، كون أنَّ هذه الفريضة لا تعد سوى وسيلة فنية لإثبات علاقة المورث بالورثة، لكن الحقيقة غير ذلك، لأنَّ الفريضة هو ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد و تسوية حصص كل واحد منهم).

لإثبات حق الملكية العقارية في مواجهة الغير من جهة¹، ولإمكانية التصرف في الحقوق الموروثة من جهة ثانية².

بمفهوم المخالفة فإن الشهادة التوثيقية لا تشترط للتمسك بالملكية في مواجهة الشركاء في الشيوخ أيا كانت الدعوى القائمة بينهم حول العقارات الموروثة، فهي تؤكد فعلاً انتقال الملكية وتحدد الأموال العقارية التي سيتم قسمتها حسب الحصص المذكورة

¹ - ذهبت الغرفة الأولى لمجلس الدولة في قرار لها صادر بتاريخ 10/07/2000 تحت رقم 206652 غير منشور جاء فيه : (لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدها المتوفى إليهما، كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم 76/63 ، و حيث أن هذا الشرط هو إجراء إجباري مسبق لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الورثين. و حيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني و الإلزامي قبل رفع دعاوئهم المتعلقة بالإعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها)، حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - المرجع السابق ص 35-36 ، يعاب على هذا القرار أن المادة 15 من الأمر رقم 75/74 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، جعلت انتقال الملكية في حالة الوفاة إلى الورثة تتم بمجرد حدوثها و بدون اتخاذ أي إجراء آخر. -المبدأ الذي انتهى إليه مجلس الدولة نتيجته أنه في حالة حدوث وفاة المورث دون تحرير الشهادة التوثيقية يؤدي إلى القول بأن الملكية تبقى بدون مالك

إلى غاية إعداد الشهادة التوثيقية و شهرها بالمحافظة العقارية، وهذا لا يستساغ إذا ما طال وقت تحرير الشهادة. ² - يذهب الأستاذ مجيد خلفوني في هذا الصدد إلى القول بعدم الإعتداد بالشهادة التوثيقية لوحدها، عند تقديمها أمام القضاء، كآلية لإثبات الملكية العقارية و انتقالها من المورث إلى الورثة في حالة وجود نزاع مع الغير، بل يجب على الجهات القضائية التأكد من مدى إرفاق هذه الوثيقة بالسندات المثبتة لملكية المورث حال حياته نظراً لأنّ الواقع العملي قد أثبت أن الكثير من الشهادات الموثقة حررت من طرف الموثقين بناءً على تصريحات أحد الورثة أو بعضهم دون اشتراط تقديم سند رسمي يثبت ملكية الهالك لهذه العقارات مثلما يقتضيها القانون مجيد خلفوني - شهر التصرفات العقارية - مرجع سابق ص 115-116.

إنّ هذا الرأي جاء متأثراً بالقرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة بتاريخ 10/11/1999 تحت رقم 146142 الذي خلص إلى ما يلي: حيث من الثابت أنّّه لا يمكن شراء أو نقل حقوق ملكية بمجرد التصريح حتّهم كان ذلك أمام الموثق، و أنّّه يجب إثبات الملكية بموجب سند صحيح يكرس نقل ملكية العقار، و أنّّه في قضية الحال لا يمكن أن يأخذ التصريح التوثيقي و لا المستخرج من المحافظة العقارية الذي ما هو إلا شهر شهادة الموثق، مرتبة مرتبة عقد الملكية ...)، نقلاً عن ليلي زروقي - حمدي باشا - عمر - المنازعات العقارية - المرجع السابق - ص 214-215. إن وجهة الرأي هاته سديدة إلى نحو ما ، لكن لا ننسى أن أغلب الجزائريين لا يحوزون على سندات ملكية خصوصاً و أنّ هناك عقارات كثيرة توارثها الأفراد إب عن جد مما يجعل منا يجعل من إمكانية إثبات الحقوق الميراثية جائز بالطرق الأخرى المقررة قانوناً دون اللجوء إلى إعداد شهادة موثقة. كإجراء التحقيق حول هذه المسألة بالبحث عن مدى حيابة الهالك لهذه الأملاك حال حياته.

في الفريضة فتعتبر الأداة التي بمقتضاها يتم شهر حق الإرث ولإعلام الغير ومواجهتهم بها ليس إلا وهو الأمر الذي حسمته المحكمة العليا في قرار لها صادر بتاريخ: 2008/09/10 (حيث ومدام الأمر يتعلق بعدم التعويض للحيازة بين المالكين على الشيوع، فإنّ الصفة والمصلحة متوفرة عند الطرفين لثبوت العلاقة المباشرة الواقعة بين الأرض موضوع النزاع وكل واحد من الطرفين ... فإنّ الصفة فإذا ما ثبت أنّ حقيقة الطرفين شريكين، فإنّ الشهادة التوثيقية لا تشترط، لأنّ إثبات نقل الملكية من الهالك إلى الوارث يطلب في مواجهة الغير الأجنبي عن الميراث فقط).

حيث كان على قضاة الموضوع التأكد من مدى ثبوت الحقوق التي ادعى بها الطرفين والفصل في الدعوى طبقا للقواعد الخاصة بالملكية الشائعة إلى تصريح بعدم قبول الدعوى شكلا مما يجعلهم قد أخطأوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض¹.

المطلب الثاني: الأحكام والقرارات القضائية

حيث أنّ المادة 1/353 من قانون التسجيل المعدلة بقانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لعام 2004² الذي يقضي بإجراء الشهر لتنتقل الملكية في العقارات التي ييبث في نزاعاتها بقرارات قضائية نهائية حائزة على حجية الشيء المقضي فيه، إنّ هذه القرارات الصادرة عن مختلف الجهات القضائية قد ألزام المشرع الموثقون و الموظفون و كتاب أمناء الضبط كل في حدود اختصاصه

¹ - قرار رقم 463305 صادر بتاريخ 2008/09/10 - مجلة المحكمة العليا - الإجتهد القضائي للغرفة العقارية - عدد خاص - ج 03. المحكمة العليا، 2010، ص 195 - 198.

² - المادة العاشرة من قانون المالية لسنة 2004، تحت رقم 03/22 مؤرخ في 2003/12/28، جريدة رسمية عدد 83 المؤرخة في 2003/03/29، ص 03.

بإجراء شهرها داخل الآجال التي حددتها المادة 90 من المرسوم 63/76 المطبق لقانون الشهر¹.

كاستثناء وحتى يسوي المشرع وضعية فرضها الأمر الواقع، متجاوزا بذلك نص المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق، بالمادة 04 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة لتعتبر العقود غير رسمية المسجلة.

والمشهرة وسيلة صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية، ومن بين الأحكام القضائية نذكر منها: حكم رسو المزاد، حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري، حكم تثبيت صحة العقد العرفي، والحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب... الخ.

وقبل التطرق إلى هذه الأحكام، نشير إلى أن الأحكام والقرارات القضائية² المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، أو تعديل لهذه الحقوق، أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة، وبما أن هذه الأحكام

¹ - كما تشترط المادة 29 من قانون التوجيه العقاري شهر أي سند مثبت للملكية العقارية الخاصة ليحتج به كدليل إثبات.

² - ليست كل الأحكام التي تصدر من المحاكم وسيلة لكسب الملكية العقارية أو إثباتا لها، إذ يلاحظ من خلال الممارسة القضائية لجوء الكثير من المتقاضين الذين يستفيدون من أحكام بالبراءة بمناسبة متابعتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات إلى الاستظهار بهذه الأحكام أمام المحاكم المدنية و يحتجون بها على أساس أنها سندات ملكية ، لكن الجهات القضائية ترفضها بسبب أنها ليست بسندات ملكية ، وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 60695 المؤرخ في 1993/12/28 مجلة القانون 1994 عدد 01 صفحة 197 : (من المقرر قانونا أن الملكية وغيرها من الحقوق العينية للعقار لا تنتقل إلا بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف، كما أن القاضي المدني لا يرتبط بالحكم الجزائي إلا بالوقائع التي فصل فيها هذا الحكم، ومن ثم فإن مزاعم المستأنفين بملكيتهم للأرض لا يوجد - بالملف الحالي ما يثبتها ، و أن القرار الجزائي المحتج به لا يمكن أن يكون سند ملكية - لأن عدم توفر عناصر جنحة الاعتداء على الملكية العقارية ليست دليلا على أنهم يملكون العقار و عليه فإن قضاة المجلس قد أصابوا عندما قضوا برفض الدعوى مما يتعين تأييدهم).

والقرارات القضائية الناقلة للملكية العقارية أو المعدلة لها، هي بمثابة سندات رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري فينبغي على الجهات القضائية بدءا بكتاب الضبط إلى قاضي الغرفة التي تفصل في النزاع أن تراعى الإجراءات والشروط الخاصة بالدعاوى العقارية من حيث الشكل¹ والموضوع².

فقد صدرت تعليمة عن وزارة المالية سنة 1995 موجهة لإدارة المسح تفيد أن الأحكام القضائية التي لا تحتوي على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التي تدرسها، تعامل معاملة العقد العرفي الصحيح، أما التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، فقد أكدت على أنه في حالة عدم دقة المعلومات المذكورة في السند المثبت للملكية يتعين اللجوء إلى التحري، علما أنه في مثل هذه الحالات يفرض المحافظ العقاري على صاحب السند إفراغه في عقد توثيقي قبل شهره وكأن الأمر يتعلق بعقد عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل جانفي 1971، وهذا في حد ذاته تقليل من شأن الأحكام القضائية، والقاضي هو المسؤول على هذه الوضعية³.

¹ - فمن حيث الشكل يجب إشهار الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقل حقوق عينية عقارية ناتجة عن وفاق تم إشهارها، في حالة عدم إتمام هذا الإجراء من المدعي أو المدعين وعدم تقديم ما يثبت القيام به لدى المحافظة العقارية فينبغي عدم قبول الدعوى شكلاً تطبيقاً للمادة 85 من المرسوم رقم 76/63 و المادة 14 من الأمر رقم 75/74، كما يجب أن يتم رفع الدعاوى وفقاً للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث جعل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد شهر العريضة الإفتتاحية للمنازعة القضائية قيداً لقبول الدعوى، وذلك حتى يعلم الغير بوجود نزاع حول ملكية العقار المادة 85 و 86 من المرسوم رقم 63/76.

² - ومن حيث الموضوع يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى العقارية جميع البيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى، لتمكين رئيس كتاب الضبط بالمحكمة أو المجلس من القيام بإجراءات شهر الأحكام والقرارات القضائية لدى المحافظة العقارية وتحرير الجداول الخاصة بذلك وفقاً للمواد 3-66 وما يليها من المرسوم 76/63، وأحكام الأمر رقم 75/74، مع الإشارة إلى أن إنعدام هذه البيانات الضرورية في الحكم تجعله غير قابل للشهر، ويجوز للمحافظ العقاري أن يرفض إيداعه عملاً بالمادة 106 من نفس الأمر وبالتالي لا يمكن تنفيذه.

³ - قانون الإجراءات المدنية رقم 66/154 يجعل دور القاضي في المنازعة المدنية سلبياً حيث لا يوجه الملاحظات أو الطلبات المتعلقة بتقديم الوثائق المساحية و التقنية للعقار، بل يكفي بما يقدم له في معرض الجلسة

والقاضي يسبب أحكامه ويكون المنطوق خلاصة وهو ما توصل إليه بعد دراسة وتحليل مختلف جوانب القضية ومعطياتها، وقيامه بصياغتها في حيثيات تبين الإجراءات المتبعة، وموضوع النزاع، وطلبات الدفوع، وما قدموه من مستندات وأدلة إثبات أو نفي، وتبيان الرأي الذي استقر عليه بناء على مستندات الملف، والنصوص القانونية التي طبقها في القضية، ويتضمن كل حكم أو قرار قضائي لزوما الديباجة، الوقائع الحياتية والأسباب والمنطوق.

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطريق التصرف القانوني والواقعة المادية فهذان الطريقتان لا يقران التغطية الكاملة لحاجة الإنسان في نقل ملكية العقار، إذ قد يستوجب المشرع في بعض الحالات استصدار حكم قضائي لكي يتم نقل ملكية العقار وهذه الأحكام لها حجية في إثبات الملكية العقارية، بحيث هي سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، ومن بين هذه الأحكام نجد ما يلي :

الفرع الأول: الحكم بتثبيت الوعد بالبيع

نظم المشرع الجزائري أحكام الوعد بالبيع في باب الوعد بالتعاقد في المادتين: 71 و 72 من القانون المدني.

حيث نصت المادة 71 من القانون المدني على شروط الوعد بالبيع وهي:

تعيين المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه (طبيعة العقد، تحديد الأرض تحديدا كافيا، تحديد الثمن)،

- تحديد مدة إبداء الرغبة للموعد له (مدة إبرام العقد)،

من وثائق ، لكن بصدر القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فالقاضي أصبحت له سلطة طلب أي وثيقة أو معلومة تنفيذ النزاع، وهذا من أجل إدارة محاكمة مدنية عادلة ومنصفة طبقا للتطورات الحاصلة في المجتمع.

- إفراغ الوعد بالبيع في ذات الشكلية التي يتطلبها عقد البيع المراد إبرامه، أي العقد النهائي إبرامه في الشكل الرسمي، فإذا لم يستوف العقد أحد هذه الشروط يكون العقد باطلاً عديم الأثر، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1993/12/22¹ جاء فيه (من المقرر قانوناً أن البيع يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء مقابل ثمن نقدي، وأن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها. ولما ثبت أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع، وهو شرط من شروط العقد الغير مستوفاة، فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه واعتبروا شروط الوعد بالبيع غير متوفرة).

الفرع الثاني رسو المزاد: حكم

قبل عرض بيع العقار بالمزاد العلني، يسبقه أمر الحجز عليه.

أولاً : الحجز العقاري: يقصد بالحجز العقاري التنفيذ على عقارات المدين عن طريق بيعها بالمزاد العلني لتسديد دين الدائن الحاجز، وديون باقي الدائنين المشتركين في الحجز من قيمة هذه العقارات².

ثانياً: إجراءات الحجز العقاري

ولتوقيع الحجز يجب إتباع الإجراءات التالية :

1- لابد أن يكون طالب توقيع الحجز حائزاً لسند تنفيذي، وأن يقدم محضراً بعدم وجود منقولات لدى المدين للحجز عليها أو أنّها لا تكفي لاستيفاء قيمة الدين، وعليه إن كان دائناً مرتهناً أو صاحب حق عيني تبعي أن يثبتته، وعليه إستيفاء الشروط العامة

¹ -- قرار رقم 106776 مؤرخ في 1993/12/22، مجلة قضائية 1994، عدد 02، ص 27.

² - الغوثي بن ملحة الحجز العقاري، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية 2004، الجزء الأول، ص 90.

الواجب إتباعها في توقيع الحجز التنفيذية، طبقا لنص للمادة 722 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

2- إستصدار أمر الحجز العقاري، وذلك بالحصول عليه بطلبه من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري، طبقا لنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

3- تبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي إلى المدين طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

4- إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه.

ثالثاً- قيد أمر الحجز العقاري

لا يرتب إستصدار أمر الحجز العقاري، وكذا تبليغ هذا الأمر للمدين أو الإنذار للحائز، أي أثر إذا لم يتم قيده بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

فيجب إيداع أمر الحجز خلال شهر واحد من التبليغ بالمحافظة العقارية، الكائن بدائرتة العقار الفلاحي، كي يسجل في السجل المنصوص عليه قانونا.

يجب على المحافظ العقاري أن يقوم بإتمام الإجراء خلال 8 أيام من تاريخها طبقا لنص المادة 1/728 ق إ م إ³.

¹ - أنظر المادة 724 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

² - أنظر المادة 725 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

³ - تنص المادة 1/728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاءت تحت القسم الرابع تحت عنوان " في قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية و آثاره، جاء في المادة: " يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول".

ويقوم بعدها المحافظ خلال 08 أيام التالية للتسجيل بتسليم القائم بالتنفيذ وهو المحضر القضائي بناء على طلب هذا الأخير شهادة عقارية تثبت بها جميع القيود الموجودة على العقار.

رابعاً: آثار الحجز العقاري

إن الحجز العقاري لا يترتب آثاره القانونية، والمتمثلة في تقييد سلطة المالك أو الحائز في استغلال العقار موضوع الحجز أو تأجيره من جهة ومنعه من التصرف فيه بنقل ملكية أو توقيع حقوق عينية عليه من جهة أخرى، إلا من تاريخ القيد، أي تسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية في سجلات خاصة، والمتمثلة في:

- تحول صفة المدين إلى حارس قضائي إذا لم تكن العقارات مؤجرة،
- جواز إبطال الإيجارات السابقة للتسجيل إذا ثبت وقوع غش للإضرار بالدائن أو الراسي عليه المزداد.
- بطلان الإيجارات اللاحقة لتاريخ التسجيل إذا لم يأذن بها القاضي.
- إلحاق ثمرات العقار المحجوز وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة أو بيعها وإلحاق ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.
- بطلان جميع التصرفات الناقلة للملكية، وجميع التصرفات المرتبة لحقوق عينية تبعية أو أصلية، التي قام بها المدين بعد تاريخ تسجيل الحجز، ويبقى لبائع العقار المحجوز أو لمقرض ثمنه وللشريك المقاسم في أن يقيدوا حقوق إمتيازهم في المواعيد بالأوضاع المنصوص عليها قانوناً.
- نفاذ التصرف بنقل الملكية، أو ترتيب الحقوق العينية، إذ أودع من تلقى الحق العيني أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغاً يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد

والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين طبقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبعد توقيع الحجز على العقار نهائياً ووضعه تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، تبدأ بإعداد العقار لبيعه بإجراءات الحجز بالإطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع، وبعد الإنتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز، تختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، وإصدار حكم رسو المزاد.

فقد اهتم المشرع بمرحلة ما بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، وقبل بيع العقار، فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالإشتراك في هذا البيع.

فقد أوجب القانون على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ خلال الشهر الموالي لتاريخ تبليغ أمر الحجز إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء، أن يقوم الحاجز بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً بالبيع¹، وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة المعين لمسك جلسة البيع بالمزاد العلني، وبذلك يسجل الحجز بجدول المحكمة وتصبح هي المختصة وحدها بأي طلب يتصل بإجراءات التنفيذ على العقار. بعدها يجب على المحضر القضائي وفي خلال 15 يوماً التالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يوجه تبليغاً رسمياً إلى كل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد

¹ يرى الدكتور أحمد أبو الوفاء بأنه ميعاد تنظيمي يجب أن تودع القائمة خلاله ولا يضاف له ميعاد مسافة - أحمد أبو الوفاء - إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية - ص 496.

تسجيل الحجز في مواطنهم المختارة، وورثة من يتوفى بتبليغهم فيه بالإطلاع على قائمة شروط البيع بكتابة ضبط المحكمة.

والهدف من التبليغ هو تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم، ولمن له إعتراض أن يقدمه للكاتب¹، فيدرجها في قائمة شروط البيع وذلك قبل المزايدة بـ 03 أيام على الأقل وإلا سقط حقهم بالتمسك بها، وعند إيداع دفتر الشروط يقوم كاتب ضبط المحكمة بتحرير محضر إثبات الإيداع ويحدد جلسة فيما يحتمل تقديمه من إعتراضات على قائمة شروط البيع كما . يحدد جلسة للبيع في حالة عدم تقديم إعتراضات على القائمة.

بعد هذا يتم الإعلان عن البيع لإعلام الجمهور ودعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني، حيث نصت المادة 749 قانون إجراءات مدنية وإدارية على المحضر القضائي القيام قبل 30 يوما على الأكثر و 20 يوما على الأقل، بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي.

وقائمة شروط البيع الموقع عليه منه ويقوم بنشره بإحدى الجرائد بدائرة إختصاص المجلس القضائي الكائن بدائرتة العقار، كما يلصق بالباب الرئيسي للعقار المحجوز وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرتها محل البيع، وعلى لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب.

¹ - ذكرتهم المادة 740 ق إ م إ: المحجوز عليه الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة ، كل من له مصلحة حتى ولو لم يحصل توجيه الإنذار إليه كالدائن العادي، أو مالك العقار المجاور ، وللمحكمة النظر فيها يوم واحد قبل جلسة البيع.

والبلدية التي يوجد فيها العقار، وكذا في الساحات والأماكن العمومية، وفي أي مكان آخر يمكن أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين، وقد نصت المادة 749 ق 1 م¹ على البيانات التي يجب أن يتضمنها المستخرج المخصص للإعلان.

بعد إعداد العقار المحجوز للبيع، يتم بيعه بالمزايدة العلنية، وتنتهي المزايدة برسو المزداد على من تقدم بأعلى عطاء وكان آخر مزاييد والذي يصدر بشأنه حكم رسو المزداد يتضمن جميع الإجراءات التي مر بها الحجز.

وتجرى المزايدة في اليوم المحدد للبيع والذي يحدده رئيس المحكمة، وللقاضي السلطة التقديرية على الثمن الأساسي والمصاريف، ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار أن يكون أهلاً للإلتزام وفقاً للقواعد العامة، وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه، ورسو المزداد على من تقدم بأعلى ثمن، وهذا الأخير لا يعتبر مشترياً للعقار إلا بعد دفع خمس الثمن الراسي به المزداد وليس قبله ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة.

الفرع الثالث حكم بثبوت حق الشفعة: سنتطرق أولاً لتعريف الشفعة، ثم لإجراءاتها القانونية:

أولاً: تعريف الشفعة: الأصل أن الإنسان حر في تملك ما شاء من أموال منقولة أو عقارية²، وعلى هذا كانت له الحرية التامة في التصرف فيما يملك، متى كان تصرفه في إطار مشروع. غير أن مشكلة الشفعة تكمن في كونها تمثل قيداً على حرية التملك، وقد ثار جدل كبير في الفقه القانوني حول الطبيعة القانونية للشفعة هل هي حق عيني

¹ - راجع المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، جريدة رسمية عدد 21.

² - راجع أحكام المرسوم رقم 83/344 المؤرخ في 21/05/1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 64/15 المتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 24/05/1983، صفحة 1463.

أم شخصي؟ أم أنّها ليست أصلاً بحق، بل هي مجرد سبب من أسباب كسب الملكية العقارية؟

وتتميز الشفعة بجملة من الخصائص منها:

الشفعة واردة على سبيل الإستثناء.

• الشفعة لا ترد إلا على العقار.

• عدم قابلية الشفعة للتجزئة.

- لا شفعة إلا في عقد البيع¹.

نصت المادة 798 منه على ما يلي:

"لا شفعة:

• إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون.

• وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو يلحق بمحل العبادة².

¹ - لا يجوز الأخذ بالشفعة في الوعد بالبيع في العقار وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 337 - 130 المؤرخ في 10/01/1995 إذ جاء فيه: "حيث أن قضية الموضوع استجابوا لطلب المدعي و قضوا بإبطال عقد الوعد بالبيع القضاء له بإثبات حق الشفعة في العقار المتنازع عليه ، في حين أنّ حق الشفعة لا يكون إلا في حالة بيع العقار، فالمادة 794 من ق م تنص على أنّ الشفعة في بيع العقار، ولم تنص عليها في الوعد بالبيع، كما أنّ المادة 807 من نفس القانون نصت على سقوط حق الشفعة، إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع وليس الوعد بالبيع".

² - . يتخصص المادة يمكن القول بأنّ الفقرة الأولى تتحدث صراحة على أنّ لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني بإجراءات رسمها القانون ، ومن المعلوم قانوناً أنّ البيع بالمزاد العلني هو البيع الجبري، الذي يتم بناءً على أمر قضائي، استناداً إلى طلب الدائنين قصد استيفاء حقوقهم من ثمنه ويتم وفقاً لإجراءات رسمها القانون وهو ما يخص الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات والحائزين على سند تنفيذي، وقد حدد قانون

ومتى ثبت له الحق فيها تملك الشفيع العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بموجب حكم نهائي من القضاء، ومن ثم يخضع هذا الحكم للشهر لنقل الملكية من البائع مباشرة إلى الشفيع¹، ويثبت حق الشفعة لثلاثة أشخاص حددتهم المادة 795 قانون مدني: "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.
- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

الإجراءات المدنية و الإدارية التدابير والإجراءات التي يتم بمقتضاها بيع العقارات بالمزاد العلني ، نظمها المواد من 721 إلى 765 منه وعليه : - البيع بالمزاد العلني لعقار شائع لا يمكن قسمته فلا تجوز الشفعة فيه .
- بيع الدولة لأموالها الخاصة وفقا للإجراءات المقررة في التشريعات الجاري العمل بها، فهو بيع بالمزاد تلجأ إليه الإدارة في حالات معينة، فلا تجوز الشفعة فيه. - الحجز الإداري و بيع العقار المحجوز عليه لاستيفاء الضرائب بمختلف أنواعها، يتم وفقا لإجراءات غالبا ما تقررها التشريعات الجبائية، فهذا البيع لا تجوز فيه الشفعة.
- بيع عقار المفلس و عديم الأهلية والغائب بالمزاد العلني أمام جهة القضاء، فلا شفعة هنا.
- بيع أملاك القاصر العقارية بالمزاد العلني، بعد استئذان القاضي لما نصت عليه المادة 89 من قانون الأسرة، هو بيع لا تجوز الشفعة فيه. أما قراءة الفقرة الثانية من المادة 798 من القانون المدني، فإننا نجدها تنص على أنه لا شفعة إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية و من ذلك:

- بيع الزوج لزوجته أو الزوجة لزوجها ففي مثل هذه البيوع لا يجوز الأخذ بالشفعة
- بيع الشخص المالك لأحد فروعه أو لأحد أصوله فلا تنقيد القرابة في هذه الحالة بدرجة معينة فإذا قام الأب أو الأم ببيع العقار لأحد أبنائهما أو أحفادهما، فإن الشفعة لا تجوز، كذلك إذا قام الإبن أو البنت ببيع عقار لأحد الوالدين أو الجددين فإن الشفعة في هذه الحالة أيضا لا يجوز الأخذ بها.
- بيع الشخص لأحد من أقربائه من الحواشي إلى غاية الدرجة الرابعة كإبن العم مثلا، فإن الشفعة في هذه الحالة لا يجوز الأخذ بها.

بيع الشخص أملاكه لأحد أصهاره لغاية الدرجة الثانية مثل أب الزوجة أو لابن زوجته من زوج أول، أو لأخ زوجته أو أختها ، فهؤلاء الأشخاص يغلقون باب الشفعة على الشفيع، فلا يخول له استعمال الشفعة عند حدوث هذا البيع.

¹ - أنور -طلبة- الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات دار نشر الثقافة - طبعة 2006 - ص636.

- لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"، حيث جاء في قرار صادر بتاريخ 1997/11/11¹ إن المادة 795 قانون مدني تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم حق ممارسة حق الشفعة وهم: مالك الرقبة، والشريك على الشيوع، وصاحب حق الانتفاع.

• - كما يثبت حق الشفعة للدولة²، ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³ المادة 52 من قانون 25/90.

كاستثناء فيما يخص الأراضي الفلاحية يكون على عاتق كل من البائع والمشتري للأرض بتصريح على نيتهما بالتعاقد⁴ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ - قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 1794 قضية بين (ب) (ع) و (ب) (ج) في 1997/11/11 نشرة القضاة سنة 1999، عدد 54 ص 96.95.94.93.

² - وتختلف الشفعة الإدارية و الشفعة في القانون المدني في النقاط التالية - الشفعة الإدارية مقررّة لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة و الجماعات المحلية، أما الشفعة المدنية مقررّة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص المذكورين في المادة 795 ق م.

- المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تسبيب، في حين الإدارة ملزمة بتسبيب موقفها حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة ذلك مراقبة مامدى مشروعية قرارها (لأجل المنفعة العامة).
- الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة أحياناً يقضي بها حتى تبقى الملكية داخل العائلة مثلاً، في حين تهدف الشفعة الإدارية التأثير مسبقاً على المعاملات العقارية من أجل نقادي أي إرتفاع غير طبعي في الأسعار.

ومن بين أهداف الشفعة الإدارية على الأراضي الفلاحية ما يلي:

- حماية الأراضي الفلاحية من توسع البناءات.
- محاربة المضاربة في سوق الأراوضي الفلاحية - حماية الأراضي الفلاحية من عملية القسمة و التجزئة،
- حماية المناطق الحساسة المتواجدة على أطراف الأراضي الفلاحية كالغابات و الحواضر الطبيعية.
وينبغي الإشارة في هذا الصدد أن الدولة تمارس حق الشفعة في مرتبة أسبق عن الترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني، وهذا بدافع المصلحة العامة.

³ - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فهو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة (راجع المادة 52 من قانون 90/25 و يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، و المادة 24 من القانون رقم 87/19 ، و المادتين 62 و 71 من القانون رقم 25/90.

وفي غياب نص قانوني يوضح إجراءات ذلك، من الأفضل أن يتم التصريح في شكل رسمي على أن يتكفل الموثق بتحريره وتبليغه للديوان يحدد فيه بدقة اسم ولقب ومهنة كل من الطرفين، موقع ومساحة الأرض تحديد الثمن المتفق عليه، وللديوان أن يرد بعد ذلك، يمكن تقدير المدة بشهرين أو ثلاثة.

الفرع الرابع: حكم تثبيت صحة العقد العرفي

ينص القانون المدني على أنه لا يمكن أن يحتج على الغير¹ بالعقد العرفي إلا إذا كان له تاريخاً ثابتاً، ويكون كذلك إما من يوم تسجيله، أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء².

4 - الأصل في التصرفات الواردة على الملكية العقارية هي الحرية شريطة إتمام أركانها من تراض تعيين المحل و السبب، وكذا الشكلية الرسمية، غير أن قانون التوجيه العقاري يدخل إستثناءات على القاعدة وهي: وجوب عدم إلحاق ضرراً بقابلية الأراضي للاستثمار وتغيير الوجهة الفلاحية.

وتكون الشفعة من قبل الهيئات العمومية على التصرفات التي ترد على إنتقال الملكية العقارية بعوض أي بصفة لمة البيوع باختلاف أنواعها، حتى ولو لم يتم تكييفها على أنها عقد بيع من قبل الأطراف، فالعبرة أن تكون طبيعتها شبيهة بعقد البيع ونذكر منها:

-البيع بالمساومة - التبادل - بيع مقابل إيراد لمدى الحياة

- البيع بالمزاد العلني ما لم يكن القانون قد ألزم ذلك البيع - رهنية أي وفاء عيني لدين.

¹ - يقصد بالغير كل شخص غير طرف في العقد يسري في حقه التصرف القانوني الذي يشتهه العقد العرفي و لكي يكون من الغير يجب:- أن لا يكون ذكر إسمه في العقد ، أو أن يدعي الشخص بحق خاص به، فيستبعد كل شخص يستمد حقه مباشرة من أحد الأطراف المتعاقدة، فلا يعتبر من الغير الخلف العام مثل الورثة و الموصى لهم ، لأنهم يتلقون الحق عنه. ويعتبرون من الغير، الخلف الخاص كالمشتري الذي يعتبر خلفاً خاصاً للبائع، فتصرف البائع لا يكون نافذ في حق المشتري إلا إذا كان ثابت التاريخ. الدائن الحاجز ، فلا يجري التصرف في مواجهته إلا إذا كان العقد ثابت التاريخ، أي ثبوت واقعة تؤكد أن التصرف الذي أجراه المدين كان قبل إجراء الحجز على أمواله من طرف دائنه.

² - راجع المادة 328 من القانون المدني، إن الحالات الثلاث الأولى يمكن التأكد منها بمجرد الإطلاع عليها، أما الحالة الرابعة فإنها تقتضي الفصل في مسألة إنتساب خط أو إمضاء المتوفي، وهما يخرج عن إختصاص المحافظ العقاري. و المادة ليست من النظام العام، قد شرعت لحماية مصالح الأفراد ضدّ التعسف الناتجة عن تسبيق التاريخ في المحررات العرفية، فإمكان الغير أن يتنازل عن هذه الحماية القانونية بالإعتراف بصحة التاريخ الموجود

لكن سمحت طبيعة المعاملات العقارية للفترة السابقة لصدور قانون التوثيق القديم الصادر بالأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 من تفضيل الأشخاص التعامل العقاري بواسطة عقود عرفية¹، واحتاج الأمر بعد صدور هذا القانون إلى التدخل مرتين بواسطة مرسومين هامين كانا لهما الأثر البالغ في تسوية العديد من حاملي هذه العقود وتسليمهم بالنتيجة لعقود وسندات ملكية²، وذلك من خلال الحالات التالية:

أولاً: تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01³: أدى احتجاج حاملي العقود العرفية المعاينة لمعاملات عقارية بعد الإستقلال مباشرة إلى ظهور الكثير من هذه العقود المزورة والمستحدثة التاريخ بأثر رجعي، لذلك تدخل المشرع بواسطة المرسوم 210/80 المؤرخ في 30/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي صحح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 تاريخ دخول نظام الشهر العقاري الجديد حيز التنفيذ، حيث تم إعفاء صراحة حاملي هذه العقود من الإجراءات الأولية الخاصة بشهر الحقوق العينية العقارية فيما يعرف بقاعدة الشهر المسبق⁴، وأصبحت

بالورقة أو ضمناً بعدم تمسكه بعدم وجود التاريخ الثابت، أما العقد العرفي غير ثابت التاريخ لا يمكن إثبات حجته إلا عن طريق القضاء.

¹ - العقد العرفي أو الورقة العرفية هو السند الذي يحرره أطرافه أو أي شخص غير الموثق والضابط العمومي المختص ولا يشترط فيه إلا الكتابة والتوقيع حسب المادة 327 قانون مدني، أما حجته بالنسبة للأطراف صحيحة لكن بالنسبة للغير فيجب أن يكون له تاريخ ثابت طبقاً للمادة 328 قانون مدني.

² - حمدي باشا - عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة - طبعة 2003. ص 19 ما بعدها.

³ - القانون المدني الفرنسي كان يسمح بإبرام العقود العرفية وهو الذي كان مطبقاً من سنة 1962 إلى غاية 1970.

⁴ - ويعرف بمبدأ الأثر الإضافي للشهر، ويقصد به أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين

هاته العقود بمقتضى هذا المرسوم مكتسبة لصفة الرسمية بما يتماشى ونمط الشهر العقاري المتبع خلال الفترة السابقة عن تاريخ سريان المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21، بحيث نتج عن تطبيق هذا المرسوم توجيه الأطراف أمام القضاء لإثبات صحة هذه العقود عن طريق أحكام قضائية توجه للشهر بالمحافظة العقارية المختصة¹، تكون قاعدة أولية لضبط البطاقة العقارية للعقار أو الحق العيني العقاري الثابت بالعقد العرفي المصحح، ويعتبر هذا الإجراء التنظيمي ذو علاقة بنمط الشهر العقاري المتبع في تلك الفترة، ونتج عنه ما يلي:

- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 حيث مكن المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/01/04 المتعلق بالشهر العقاري في فرنسا والساري المفعول بالجزائر، من قبول العمل بالعقود العرفية في المعاملات العقارية رغم أن المادة 4 منه تنص: "كل عقد يكون محل شهر في أحد مكاتب الرهون يجب إفراغه في الشكل الرسمي"، ويبدو سطحيا أن هذه المادة تشترط إفراغ العقود العقارية في الشكل الرسمي إلا أن إشتراط ذلك كان بهدف ضمان الشهر العقاري فقط حماية للغير².

فتدابير المرسوم 210/80 نتج عنه تسليم حاملي العقود العرفية لأحكام قضائية، حيث بناء على أحكام المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، قامت المحاكم بتثبيت صحة

تداولوا على الملكية، عملا بنص المادة 88 من المرسوم 63/76 مع استثناء القيد الأول عند المسح والعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961 وقبل أول جانفي 1971.

¹ - قرار عن الغرفة المدنية القسم الأول بتاريخ 1988 في القضية رقم 45689: "... حيث يستفاد من وقائع القضية و القرار المنتقد أن البيع العرفي تم بتاريخ 04/03/1969 أي في ظل النظام القديم الذي يجيز الإثبات بمثل هذه العقود وهو ما فعله قضاة الموضوع هنا محقين إذ أجرو تحقيقا حسب محضر التحقيق المحرر يوم 22/08/1983 تبين لهم من خلاله سلامة البيع وتوفر أركانه، فقضوا بصحته مطبقين بذلك القانون تطبيقا سليما ومع التعليل الكافي"، مجلة التطبيقات القضائية المرجع السابق، ص 32.

² - حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية - دار هومة- طبعة 2000 - ص 71.

العقود العرفية المنصبة على العقارات، وذلك بعد أن يقدم الأطراف شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ولا ضمن الإحتياطات العقارية البلدية، وتم بناءا على ذلك تكريس أحكام قضائية تثبت صحة البيع العرفي دون التحديد الدقيق للعقار، أين تم تسجيل حالات لكثير من الأحكام لا تراعي التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية، وشكلت صعوبات عملية أثناء الشروع في عملية شهرها بالمحافظة العقاري المختصة، كانت محل رفض للإيداع من قبل المحافظ العقاري لمخالفتها أحكام المواد 100 و 101 من المرسوم 163/76¹، ودفعت إلى المرور من جديد للتقاضي بتوجيه دعوى إدارية ضدّ هذا القرار الإداري القاضي برفض الإيداع، وما يتبع ذلك من طول الإجراءات القضائية وإرهاق حاملي هذه العقود ماديا ومعنويا.

هذا كله دفع إدارة الأملاك الوطنية للتدخل بواسطة مذكرة شارحة من أجل تذليل هذه الصعوبات بتاريخ 1995/02/12 تحت رقم 689 جاء فيها: "... أنه تم تسجيل أن أغلب تلك الأحكام القضائية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة وفقا للتنظيم المعمول به في مجال الإشهار العقاري، وتخص التعيين الدقيق، أصل الملكية... إلخ²

ثانيا: تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 خلافا لعملية تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 بموجب المرسوم 210/80، فإن المرسوم الجديد 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتم المرسوم 63/76 المتعلق بالتسجيل العقاري، يكون قد خفف من عبء اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة بغرض تصحيحها، واكتفى بتوجيه الأطراف إلى الموثق لتحرير

¹ - راجع المادتين 100 و 101 من المرسوم رقم 76/63.

² - . محمودي عبد العزيز-آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة - المرجع السابق-ص 132-133.

عقد إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، على أن يعاين هذا العقد التعيين الدقيق للعقار والأشخاص المذكورين في العقد العرفي، تطبيقاً لمبدأ رسمية العقود الموجهة للشهر، إذ يتمتع الشهر هنا بوظيفة إعلامية فقط وليس مصدر للحق¹.

أ- موقف القضاء من تسوية العقود العرفية المنصبة على معاملات عقارية: لقد أدت الموانع والقيود التي مست حرية التصرف في الملكية العقارية الفلاحية²، إلى اللجوء بكثرة إلى المعاملات العرفية حتى بعد تاريخ 1971/01/01 وتركت القضاء يدخل على مراحل لتسوية هذه العقود، لذلك سنتناول ما يلي:

ب- أسس التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01

تفسير المواد 361 و351 من القانون المدني والمادة 12 من قانون التوثيق 90/70 جاء في قرار للمحكمة العليا المجلس الأعلى سابقاً - مؤرخ في 1990/12/19 غير منشور ما يلي: "... حيث أنه يستخلص من القرار المطعون فيه أن قضاة الموضوع ناقشوا العقد العرفي المحرر في 1981/04/09 واعتبروه صحيحاً وأنه أنشأ التزامات بين الطرفين طبقاً للمواد 72، 351، 361 قانون مدني، وأن الملكية ثابتة، وأن المشرع قصد تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية... وأن قضاة الموضوع صرحوا على ضوء هذا، بصحة العقد وصرفوا الأطراف إلى إتمام إجراءات البيع...."³، هذا القرار أسس حكمه على أساس تفسير المواد 361، 351

¹ - هذا لتسهيل ضبط البطاقة العقارية مع إعفاء المحرر من ذكر أصل الملكية، ولعل مبرر تطبيق هذا الإستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة إختيارية للأطراف، حيث وظيفة الشهر حينها و وظيفة إعلامية فقط وليس مصدر للحق العيني. أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 1994/03/29 بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق اللجوء إلى القضاء.

² - محمد بغدادي الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، سنة 1995، ص 108.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية المرجع السابق، ص 128.

قانون مدني، متجاهلين نص المادة 793،792 من نفس القانون، 12 من الأمر 70/91 المتعلق بمهنة التوثيق.

ويرى بعض الفقهاء أن هذا الإتجاه مبني على فكرة تفسير أن الرسمية المشترطة بالمادة 12 من الأمر 91/70 جاءت لصالح الخزينة العمومية لا غير، ومن جهة أخرى تخص العقود الموجهة للشهر فقط حماية للغير.

ج- عدم فعالية الإجتهاد القضائي المسابير للواقع الإجتماعي: كان من المفروض أن تتجه الأحكام القضائية وتلك القرارات الصادرة عن المحكمة العليا إلى الحكم بالبطلان المطلق لكل التصرفات العقارية العرفية بعد صدور الأمر 91/70 إلا أن مقتضيات الظروف التي سادت بعد الاستقلال وأمام الغلق الفجائي لأغلب مكاتب التوثيق، وتسارع أعمال المضاربة العقارية باللجوء إلى شراء الأراضي على مختلف أنواعها خفية بعقود عرفية، إلى اللجوء إلى المعاملات العرفية.

ثالثا: التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 على مستوى تسليم أحكام قضائية

لقد تم تسوية العديد من العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 بموجب أحكام قضائية وجهت للشهر، ومثلت المنطلق الأول لتأسيس البطاقة العقارية للعقار المعايين بالعقد العرفي.

لقد مكن هذا التصحيح القضائي من تحوّل العقد العرفي المنصب على عقار إلى حكم قضائي نهائي، يشكل أحد السندات الصحيحة التي تقبل بشأن إثبات الملكية العقارية الخاصة، يستمد حجته من قوة وحجية الحكم القضائي، رغم الصعوبات التي

واجهت عملية ضبط البطاقات العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية¹، وأصبحت الرسمية ركناً في التصرفات الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية.

فقد أدى تطبيق المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، معاينة البطلان المطلق لكل محرر عرفي يتضمن حقوقاً عينية عقارية، وبالتالي تم رفض الطلبات القضائية الرامية إلى الحكم بإثبات صحة العقود العرفية المنصبة على حقوق عينية عقارية، أو إلزام الأطراف التوجه إلى الموثق لإتمام إجراءات البيع.

وقد أدى الرفض القضائي لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1970/01/01، إلى المساهمة في تكريس مبادئ الرسمية والشهر العقاري التي أعلن عنها بموجب المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91/70، نتيجة لذلك ذلت المشاكل التي أثارها المحافظون العقاريون بشأن إستعصاء شهر الأحكام القضائية المصححة للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01.²

الفرع الخامس: حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب

أدت الإعتبارات المتعلقة باستقرار المعاملات وغياب سندات الملكية لدى الكثير من الملاك إلى اعتماد المشرع القواعد العامة للتقادم المكسب بموجب المواد 827، 834 من الممثل في نية تملكه، والظهور بمظهر صاحب الحق ومالكه، كما يجب أن تكون الحياة خالية من العيوب، من إكراه، غموض، الخفية وعدم الاستمرار³.

¹ - المذكرة رقم 01251 المؤرخة في 1994/03/29 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بشأن الصعوبات التي تواجه عمليات الشهر العقاري بالنسبة للأحكام القضائية التي صححت العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01.

² - محمودي عبد العزيز - آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق-ص 137.
³ - Jean Carbonnier, Droit Civil, Tome 3, Les Biens, Presses universitaires de France, Paris ; 1973, p22.

والحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم يجب أن تمتد فترة من الزمن كافية لتفضيل الحائز على المالك الحقيقي الذي تخلف عن استعمال واستثمار ملكه¹، وتقدر بـ 10 سنوات بالنسبة للتقادم القصير المقترن بالسند الصحيح²، و بـ 15 سنة بالنسبة للتقادم المكسب الطويل³، وإستيفاء المدة من النظام العام، حيث جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1987/07/01 (من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير، تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية من العيوب مستتدة إلى سند صحيح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون).

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف أيدوا الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض دعوى التقادم المكسب دون أن يتأكدوا من شروطه، أو يحددوا مدته الطويلة أو القصيرة وأغفلوا بيان الفعل الحقيقي للحيازة، بالإضافة إلى عدم وصفهم للتقادم الذي اعتمدوه، يكونوا بقضائهم كما فعلوا أخطأوا في تطبيق القانون).

ويقصد بالسند الصحيح بأنه كل تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا لعقار أو صاحب حق للمراد كسبه بالتقادم، والسند الصحيح هو العقد الذي يبرمه

¹ - تنص المادة 322 ق م : "لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الإتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون.

² - جاء في قرار رقم 72055 مؤرخ في 1991/06/18 مجلة قضائية 1993، عدد 03 ، ص 72 (من المقرر قانوناً أنه إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات. ولما كان من الثابت في قضية -الحال - أن الطاعنة حازت العقار و استغلته مدة 13 سنة بناء على سند رسمي صحيح وبحسن نية، فإن قضاة الموضوع برفضهم لدعواها الرامية إلى اكتساب العقار بالتقادم القصير خرقوا القانون).

³ - جاء في قرار رقم 104967 مؤرخ في 1993/11/10، مجلة قضائية، عدد 1، ص 43 (...). ولما كان الثابت في قضية الحال - أن القطعة الأرضية محل النزاع من نوع العروضية تقع في حيازة الطاعن منذ 20 سنة و باعتراف المطعون ضدها نفسها التي بررت ذلك بالإعارة، فالطاعن هو أحق باكتساب هذه الحيازة دون غيره، ومتى أيد القرار المطعون فيه الحكم القاضي على الطاعن برفع اليد عن القطعة الترابية المتنازع عليها ودفع التعويض فإنه جاء مخالفاً للقانون).

الحائز مع بائع العقار وتبين فيما بعد أن البائع غير مالك للعقار وبالتالي باع ملك الغير وأن المشتري حاز العقار عن حسن نية بعد الشراء ولمدة 10 عشر سنوات، يعد كذلك سنداً صحيحاً عقد البيع العرفي الذي لا ينقل الملكية بعد صدور الأمر 91/70 والثابت التاريخ، ويجب إشهار السند.

ثانياً: نطاق التقادم المكسب

لتحديد نطاق التقادم المكسب يجب معرفة الأملاك العقارية التي يمكن أن تكون محلاً للملك بهذه الوسيلة، بحسب التقسيم القانوني للأملاك العقارية المنصوص عليها بالمادة 23 من قانون التوجيه العقاري¹ وعليه نتساءل:

1- مدى خضوع الأملاك الوطنية للتقادم المكسب

إن القانون رقم 14/08 المتضمن الأملاك الوطنية² فرق بين الأملاك الوطنية العمومية³ والخاصة على أساس معيار إستغلال كل نوع⁴ بحيث:

¹ - تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 الصادر بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم على: " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

² - القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008، صفحة 10.

³ - تنص المادة 6 من القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدلة و المتممة للمادة 12 قانون 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، على أنه: " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون".

⁴ - تنص المادة 6 من القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدلة و المتممة للمادة 12 قانون 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، على أنه: " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو

منع تملك العقارات العمومية بالتقادم، وقد نص قانون الأملاك الوطنية رقم 14/08 في المادتين 1/03¹ و 1/04² منه، على منع التصرف والحجز والتملك بالتقادم في الأملاك العقارية العمومية، وكذا نفس الشئ نصت عليه المادة 17 من دستور³.

واستقر قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة في قرارات لهما على هذا المبدأ، بحيث جاء في قرار مؤرخ في 2000/04/24 (حيث أن القطعة الأرضية التي يلتبس المستأنفون بالإعتراف بملكيتها عن طريق التقادم المكسب كانت محل إدماج في الإحتياطات العقارية للبلدية، وبالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية والتي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها بالتقادم مهما طال الزمن...)⁴.

إذا كان القانون نص بصريح العبارة على منع تملك العقارات العمومية بأي طريقة ومهما طال الزمن، فما القول بالنسبة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة؟
قد انقسم الفقه والقضاء إلى:

رأي يرى أن القراءة السلبية للمادة 3/2⁵ والمادة 4⁶ من القانون رقم 30/90 بوصفها أن الأملاك الخاصة الوطنية أملاك تؤدي وظيفة امتلاكية يمكن أن تكتسب

أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق تدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون".

¹ - RAHMANI Ahmed, Op.CIT, p 115.

² - تنص المادة 4/1 من قانون الأملاك الوطنية رقم 14/08 المعدلة والمتممة للمادة 4 من القانون رقم 30/90 على: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز".

³ - تنص المادة 17 من دستور على أن: " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية".

⁴ - قرار رقم 198170 المؤرخ في 26/07/2001 الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، صفحة 224.

⁵ - تنص المادة 3/1 من القانون رقم 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية المتمم و المعدل على: "... تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

بالوسائل العادية للملك في القانون الخاص، كما أن المشرع لم يمنع صراحة في قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 هذه القاعدة¹، وأن المادة 4 منه ألغت ضمناً المادة 689 من القانون المدني وأجاز اكتساب أراضي العرش التي أدمجت صراحة في الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم، وقد صدرت قرارات مؤيدة لهذا الرأي.

رأي آخر لا يقبل بتمليك الملكية الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة، تطبيقاً لنص المادة 689 من القانون المدني²، وكذا تطبيقاً لمبدأ العام يبق على عمومته ما لم يخص بنص خاص.

هذا قبل تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم 30/9، لكن وإبتداءاً من تاريخ 03 جويلية 2008، وهو تاريخ دخول القانون الجديد رقم 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون السابق له رقم 30/90، حيز التطبيق، قد نص صراحة من خلال المادة 4 منه المعدلة، والمتممة للمادة 4، وفي الفقرة الثانية منه على: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز".

وبهذا يكون المشرع قد أغلق الباب أمام الرأي الأول نتيجة للتلاعب بالأملاك الوطنية الخاصة وإمتلاكها بهذه الوسيلة، وبالتالي لا يجوز تملك الأملاك الوطنية الخاصة وبصريح العبارة.

2- العقارات الوقفية:

أما بالنسبة للعقارات الوقفية، فيمنع إكتسابها بالتقادم المكسب، حيث وأن الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد، كما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم

⁶ - تنص المادة 4 من القانون رقم 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية المتمم و المعدل على : " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم و لا للحجز".

¹ - RAHMANI Ahmed, Op.CIT, p 12.

² - تنص المادة 689 من القانون المدني على: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم...".

191/10¹، وما نصت عليه المادة 23² من نفس القانون بمنع التصرف في أصل الملكية الوقفية بشتى أنواع التصرف، ضف إلى ذلك ما نصت عليه المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المعدل والمتمم³، كما تخضع لقاعدة ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه ولا تملكه بالتقادم.

حيث صدر قرار عن المحكمة العليا يؤكد منع تملك العقار المحبس بالتقادم المكسب بتاريخ 1997/07/16⁴ من المقرر شرعاً وقانوناً أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما، وعليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديداً...).

¹ - المادة 03 من القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 صفحة 690، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/07 المؤرخ في 22/05/2001 المتعلق بالأوقاف جريدة رسمية عدد 29 المؤرخة في 23/05/2001 صفحة 7. تنص على: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبير والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير".

لا زال عمل المحكمة العليا بهذه المادة في قرار لها صادر بتاريخ 2000/03/29 تحت رقم 190541، المجلة القضائية لسنة 2000 العدد الأول، صفحة 151، أنظر د محمودي عبد العزيز المرجع السابق، صفحة 105.

² - . تنص المادة 23 من القانون رقم 91/10 على: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".

³ - تنص المادة 31 من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو...".

⁴ - قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16/07/1997 تحت رقم 157310 نشرة القضاة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1999، العدد 56، ص 105.

3-مدى خضوع الملكيات العقارية المشهورة والممسوحة للتقادم المكسب؟

إن القانون المدني لسنة 1975¹ صدر قبل الأمر رقم 74/75 المتضمن المسح العام²، لم ينص صراحة على منع التمسك بالتقادم على عقارات مشهورة.

والأمر 75/74 تبنى نظام الشهر العيني ولم يمنع العمل بالتقادم المكسب عليها، كما ورد في المرسوم 83/352 المتضمن عقد الشهرة، حيث أعط للحائز حق التقادم في المناطق غير الممسوحة، لكن السؤال هل بصدور المرسوم رقم 83/352 يمنع التمسك بالتقادم على ملكيات مشهورة، وما مصير الملكيات الممسوحة التي أهملها أصحابها مدة تفوق 10 سنوات؟

هناك من يقول بـ:

عدم جواز التمسك بالتقادم المكسب في ملكيات مشهورة، على أساس أن المشرع اعتمد بموجب الأمر رقم 75/74، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 على نظام الشهر العيني الذي يقوم عليه المسح، وأنه كان من المفروض على الأمر 75/74 النص صراحة على منع اكتساب العقار الممسوح بالتقادم³.

لكن الإجراءات التي يقوم عليها المسح ابتداء من افتتاحه إلى غاية التثبيت في السجل العقاري ولهذه الأسباب لا يمكن إكتساب العقاري إلى صدور الدفتر العقاري

¹ - الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78.

² - الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، ص 1206.

³ - مثل المشرع التونسي في المادة 307 من مجلة الحقوق العينية: "ليس لأحد أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة في العقارات المسجلة"، وكذا المشرع اللبناني في المادة 225 من قانون الملكية العقارية: " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري". على غرار المشرع المغربي، والمشرع الأردني والليبي...

يحقق الائتمان العقاري¹ ولهذه الأسباب لا يمكن اكتساب العقار الممسوح بالتقادم المكسب لأن من مبادئ الشهر العيني الثبوتية المطلقة، حيث صدر قرار غير منشور جاء فيه (لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقاري إلى التقادم المكسب)²، ولأن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية فإذا تملك الغير هناك مالكين اثنين وهذا من غير المعقول، وأن منع التقادم في الأراضي

الممسوحة يؤدي إلى التطابق بين الواقع المادي والقانوني للعقار، وعملا بنص المادة 47³ من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، وقد صدر قرار عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2006/01/18 (لا تحرر شهادة الحياة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها)⁴.

¹ - تنص المادة 16 من الأمر رقم 75/74 على: " أن العقود الإرادية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

² - قرار عن الغرفة الإدارية رقم 129947 مؤرخ في 1998/03/09 غير منشور ، أنظر حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 175.

³ - تنص المادة 47 من قانون رقم 90/25 على: " تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحياة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75/74 المذكور أعلاه".

⁴ - قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - رقم 333926 المؤرخ في 2006/11/18 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2006، ص 417.

أما بالنسبة للعقارات المشاعة بين الورثة فقد نصت على ذلك المادة 829 قانون مدني أنّ الحقوق الميراثية تكتسب بالتقادم بمرور 33 سنة¹.

ثالثا: الحكم القضائي بثبوت الملكية العقارية بالتقادم المكسب:

تنتهي عملية ثبوت الملكية العقارية بالتقادم المكسب أثناء التمسك بها أمام القضاء المختص إلى صدور حكم، أو قرار قضائي نهائي يخضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليه بالمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، لا سيما المواد 61، 62، 90 و 99 منه.

وكان من المفروض أن يتضمن هذا الحكم أو القرار القضائي التعيين الدقيق للعقار محل الملكية لتسهيل عملية الإيداع وتكوين البطاقات العقارية المخصصة للغرض، إلا أن الملاحظ أن كثير من هذه الأحكام والقرارات لم تراعى التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية، وشكلت صعوبات عملية أثناء طلب شهرها بالمحافظات العقارية المختصة مما دفع بعض المحافظين العقاريين إلى إثارة هذه الصعوبات وإشترط ضرورة إفراغ هذه الأحكام القضائية في عقود موثقة تمهيدا لعملية شهرها خلافا للحجية المطلقة التي تتمتع بها الأحكام القضائية النهائية كسندات لإثبات الملكية العقارية الخاصة وقابلة للشهر مباشرة.

ألم إذا إستحال عليه ذلك فإنه لا بد عليه من العودة إلى المحكمة الصادر عنها الحكم لاستدراك النقائص الملاحظة، التي بدونها يستحيل إشهار ذلك الحكم².

¹ - تنص المادة 829 من القانون المدني على : " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة 33 سنة"، راجع ما قيل في هذا عند التطرق لعقد الشهرة.

² - لقد أثار المحافظين العقاريين وممثلي الموثقين لجهات الوسط الإشكالات التي طرحت في اليوم الدراسي حول الإشهار العقاري بتاريخ 30/11/1994 بالجزائر، و الذي تضمن إثارة الصعوبات التي واجهت المحافظين العقاريين في شهر الأحكام القضائية، التي لاحظ أغلبيتهم أنّ تلك الأحكام لا تحتوي بمنطوقها المعلومات الكافية لقبول عمليات الإيداع، طالما أنّها لا تحتوي على كل البيانات المتعلقة بتعيين الدقيق للعقار وأصل الملكية، مما

المبحث الثاني: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة

نقصد بالسندات الإدارية تلك المحررات التي تتولى تحريرها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، والمحررات الناقلة للملكية العقارية هي نوعان، عقود إدارية وقرارات إدارية.

وعليه سنتطرق للعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية، بحيث سنتطرق لعقد الإستصلاح بإعتباره كذلك، هذا في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنتطرق للقرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية الفلاحية.

المطلب الأول: العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة

ما دام أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيد عقاري مثلها مثل الأفراد، بل وتعد أكبر مالك لرصيد عقاري، فإن القانون خول لها التصرف في المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها¹.

وللإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى طريق التعاقد فتبرم عقود إدارية² في هذا الصدد، والعقد الإداري هو إتفاق بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد إكتسابه.

والعقود الإدارية يتم تحريرها من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية³ أو من طرف الموثق إذا ما اختارت الإدارة اللجوء إليه، كما يجب

يؤدي إلى رفض الإيداع وتكون مبرر لحققة أخرى من التقاضي عند توجيه دعاوى إدارية ضد المحافظ العقاري أثناء رفضه هذه العملية...، أنظر - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية المرجع السابق ص 155.

¹ - قانون الأملاك الوطنية رقم 08/14 نص صراحة على أن الملكية العقارية العمومية لا يمكن التصرف فيها بأي حال من الأحوال، أما الأملاك الوطنية الخاصة نص على أنها غير قابلة للحجز و لا للنقادم، ولم يذكر التصرف، و عليه يمكن الدولة التصرف في محفظتها العقارية الخاصة في حدود ما يسمح به التشريع.

² - العقد الإداري هو العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه تظهر فيه الإرادة بالأخذ بأحكام القانون العام، يتضمن العقد شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

إشهار هذه العقود الإدارية في المحافظة العقارية لتكون حجة أمام الغير أو عليهم،
لُفِضا يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلًا للملكية، لأذنه كثيرا ما تتعامل المحاكم
مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية، وهي ليست كذلك ومثال ذلك:
مداولة المجلس الشعبي البلدي، قرار رئيس البلدية أو الوالي، عقود الامتياز، محضر
تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع، كل هذه القرارات والعقود ليست سندات ملكية وإن
كان بإمكانها أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل
الملكية، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير
أملك الدولة بصفته موثق الدولة أو الموثق إذا ما اختارت الإدارة اللجوء إليه¹.

- عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 1883 المؤرخ في 1983/08/13
المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم التطبيقي له رقم 83-724 المؤرخ
في 1983/12/10، والمرسوم رقم 92/289.

عقد التنازل عن الملكية في إطار عقد الإمتياز في المناطق الإستصلاحية.

الفرع الأول: عقود التنازل في إطار عقد الإستصلاح

سنتطرق إلى عقد الإستصلاح الذي نص عليه قانون رقم 83/18 ، ثم إلى
عقد الإستصلاح الذي نص عليه المرسوم رقم 92/289 الذي جاء تطبيقا للمادتين
18 و 19 من قانون التوجيه العقاري.

**أولاً : عقد الاستصلاح حسب القانون رقم 1888 المؤرخ في 1983/08/13
المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية:**

سنتطرق لمفهوم عقد الإستصلاح ثم لشروطه و إجراءاته

³ - المادة 8/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية
لأملك الدولة و الحفظ العقاري.

¹ - - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي " المنازعات العقارية - دار هومة- الطبعة 11 ص 56.

1- مفهوم الاستصلاح: لقد عملت الدولة منذ الاستقلال و لغاية الثمانينات على توسيع نطاق الملكية الجماعية وتضييق نطاق الملكية الفردية الخاصة، وحددت طرقا ووسائل قانونية للاستحواذ على الأملاك التابعة للخواص، غير أن المشرع الجزائري، دون أن يعلن صراحة عن التوجه المكرس منذ الاستقلال والمجسد في دستور 1976، وتحت شعار "الأرض لمن يخدمها" بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي في ميدان الإنتاج الزراعي الذي راود كل من أشرف على القطاع الفلاحي إبان السبعينات والثمانينات، قام بسن القانون رقم 18/83¹ إذ تقوم الملكية وفقه على إستصلاح الأراضي الصحراوية وشبه الصحراوية وكل قطعة أرض غير تابعة للملكية العامة لأمالك الدولة، كما يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيها. واستصلاحها لتصبح قابلة للزراعة وبذلك تحقق توازنا بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

غير أن مضمون القانون وتنفيذه لم يحظ من طرف مصالح الدولة بالاهتمام اللازم، وعكس المواطن الذي استثمر ماله وجهده دون أن تكون له مقابل ذلك أية ضمانات وبقي يتخبط في مشاكل تمويل استثماره خاصة بعد تحرير السوق في نهاية الثمانينات، وهذا في غياب سند يثبت به ملكيته للأرض المستصلحة.

وبقي الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 1992/07/08²، الذي جاء لوضع الإطار التنظيمي الذي طال انتظاره قرابة عشر سنوات.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 92/289 مؤرخ في 06/يوليو/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كفايات إكتسابها، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 19/ يوليو / 1992، ص 1508.

² - أنظر المادة 08 من القانون رقم 18/83.

وعرفت الشريعة الإسلامية الاستصلاح تحت مصطلح " الإحياء"، حيث قال عليه الصلاة والسلام: "من أحيا أرضا ميتة فهي له".

أما الاستصلاح كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية في القانون:

أ - تعريفه

عرفه المشرع في المادة 08 من القانون 18/83 بأنه¹ كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، لكن اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، وقد استبعدت المادة 02 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثروة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه. معناه أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية وأراضي العرش وأراضي البلديات.

والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها

أدمجت في صندوق الثروة الزراعية.

غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة، إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن الأراضي المدمجة بحكم القانون في صندوق الثروة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون. ويستثنى أيضا من تطبيق هذا القانون الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص، علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01/87 المؤرخ في 2001/04/05 والمحدد لشروط

¹ - أنظر المادة الثانية من القانون رقم 18/83.

وكيفيات الاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات (ج) ر رقم 20 - (2001).

ب شروط حيابة الملكية العقارية الفلاحية و استصلاحها

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 83/724 المؤرخ في 1983/12/18 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83/18¹ يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيابة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والقابلة للفلاحة".

هناك شروط متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح، و شروط خاصة بالمستصلاح و أخرى متعلقة بكيفية الاستصلاح و تحديد الأرض.

أما الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح فإن الأرض الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و الواقعة في الأراضي الصحراوية.

ويقصد بالأرض الصحراوية كل أرض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم وفي السنة طبقا للمادة 18 من قانون التوجيه العقاري²، كذلك الأراضي

¹ - مرسوم رقم 83/724 المؤرخ في 1983/12/10 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 83/18 المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 51، مؤرخة في 1983/12/13، ص 3216.

² - تنص المادة 18 من قانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري التي جاءت تحت عنوان الأراضي الصحراوية من القسم الخامس، على: "الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية الخاصة والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح حسب المادة 04 من القانون 18/83¹، ويستثنى من هذه الأراضي:

الأراضي التابعة للقطاع الغابي، وهي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد، وتغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وكثافتها وذلك حسب المادتين 13 و 14 من قانون التوجيه العقاري، فلا يجوز القيام بتعرية الأرض الغابية دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن، وهذا طبقا للمادة 18 من النظام العام للغابات الصادر بتاريخ 23 جوان 1984؛ الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني، وهي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات أو مساحات خضراء أو حدائق وكذلك القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة طبقا للمادة 20 من قانون التوجيه العقاري؛ الأرض الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار وذلك طبقا للمادة 22 من قانون التوجيه العقاري، الأرض التابعة للقطاع الخاص والمعترف بها، وهنا تجدر الإشارة أنه إذا أمت هذه الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية و كان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا للقانون 18/83 فإنها لا تعود إلى مالكيها الأصلي (المادة 76 من قانون التوجيه العقاري)².

¹ - تنص المادة 4/1 من القانون رقم 83/18 على: "... تنصب حيازة الملكية بالإستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة و كذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة و الممكن إستخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح"

² - تنص المادة 76 من الأمر 90/25 المتضمن التوجيه العقاري على: "تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية للأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، وتبقى ملكا لملاكها الأصليين، الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة ما يأتي: - أن لا تكون المساحات المعنية قد تم إستصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح المتممة بالمادة 04 من الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 الذي يعدل و يتم القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 55 ، مؤرخة في 27/09/1995 ص 11.

الأرض الرعوية الواقعة في المناطق السهبية (المادتين 11 و 12 من قانون التوجيه العقاري تعرفان هذه الأرض¹، غير أنه استثنى من هذه الأراضي الأرض التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كإمكانية وجود الماء)، وقد نصت المادة 65 من قانون التوجيه العقاري، على أن الأشخاص الذين كانوا يمارسون حق الانتفاع على الأراضي الرعوية والحلقائية يحول حقهم هذا إلى حق ملكية كلما كان استصلاح قطع أراض قابلة للحرث. الأراضي التابعة للقطاع العسكري طبقا للمنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984.

الشروط المتعلقة بالمستصلاح:

يجب أن يتمتع المستصلاح بكامل حقوقه المدنية.
أن يتعهد باستصلاح الأرض خلال 05 سنوات على الأكثر.
أن يكون جزائري الجنسية².

ج- كيفية الاستصلاح

يكون الاستصلاح عن طريق تعبئة المياه، تنقية الأرض، السقي الغرس والمحافظة على التربة قصد تحضيرها وزرعها وكذلك انجاز السكن المخصص للمزارع وعائلته بنايات الاستغلال الزراعي، ويجب أن يكون هناك برنامج للاستصلاح ينجز في مدة 05 سنوات إلا إذا كانت هناك قوة القاهرة³، وعند تذرع المالك بأي سبب قاهر،

¹ - أنظر المادتين 11 و 12 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

² - راجع المادة 03 من القانون رقم 83/18، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92.

³ - أنظر المادة 11 من القانون رقم 18/83.

يرفع الأمر إلى الوالي المختص بناءً على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شرط البطلان.

وفي حالة عجز المالك أو ورثته عن مواصلة عملية الاستصلاح يجوز له تحويل حقوقه، على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ¹.

د - كيفية حصر الأرض:

إن عبارة حصر الأرض تعني تحديد الأرض ويكون هذا، طبقاً للمرسوم رقم 18/83 بواسطة طريقتين²:

حصر الأرض بمبادرة من الجماعات المحلية: تنصب على الأرض الواقعة داخل أو حول التجمعات الفلاحية لاسيما عند توفر الماء.

ويقصد بالتجمعات الفلاحية:

- كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية ويحتوي على بعض الموارد الطبيعية وخاصة الماء.

- المناطق المناظرة التي تنعدم فيها النشاطات الفلاحية ولكن مورد الماء يكون فيها معروفاً، ويمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحيين، ويتم تحديد هذه الأرض بعد أخذ رأي المصالح التقنية المؤهلة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة، وثبت هذا بقرار ولائي ينشر ويعلق على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم، لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي الملكية الخاصة المعترف بها

¹ - - أنظر المادة 17 من القانون رقم 18/83.

² - يمكن ذلك من خلال المادة الثانية من القانون رقم 83/724 ، الواقعة في الفصل الأول تحت عنوان تعيين مواقع الأراضي المطلوب إستصلاحها، حيث نصت على يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب إستصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين - الشكل الأول بمبادرة الجماعات المحلية - الشكل الثاني بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الإستصلاح".

من جهة، ولتمكينهم من الاطلاع على القوائم بهدف توسيع المشاركة في عملية الاستصلاح من جهة أخرى.

حصر الأرض بمبادرة من المترشحين

تنصب هذه العملية على الأراضي الموجودة خارج المحيط، وهي الأراضي التي لم تمسح.

ولم يتم حصرها في السجل العقاري ويمكن تحديدها بمبادرة شخصية من طرف المترشح. وبعبارة أخرى، يمكن أن تشمل هذه العملية أية أرض أخرى دون المساس بأحكام المادتين 02 و 04 من القانون 18/83¹، إلا أن هذه المبادرات لا يمكن التصريح بها إلا بعد نشر قائمة المحيطات المحددة بقرار من الوالي على مستوى المجالس الشعبية البلدية حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها².

هـ- إجراءات إعداد عقد الملكية وشهره

إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق إستصلاح الأرض تضمنتها المادة 08 وما يليها من المرسوم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983³، وأولها أن يقدم المترشح لإستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها، ويرفق الطلب بـ:

تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية.

برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.

مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.

¹ - راجع المادتين 02 و 04 من القانون رقم 18/83.

² - أنظر المادة 07 من المرسوم 724/83.

³ - جاءت هذه المواد في الفصل الثاني من المرسوم رقم 724/83 تحت عنوان كفاءات حياة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي وإجراءاتها.

مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعنية، كلما كان ذلك ممكناً.

يسجل الطلب مصحوباً بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع يخص أحد الدفترين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية في المخطط، أما الآخر فيخصص للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين للإستصلاح بعد ذلك يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة والتي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري وإدارة أملاك الدولة، ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الإستصلاح، وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو مشفوعاً بتحفظات، وفي حالة إعطاء رأي بعدم الموافقة لا بد أن يدعم ذلك بأسباب، ولهذه اللجنة أجل أقصاه شهر لإعطاء رأيها، ثم ترسل الملف مصحوباً برأي اللجنة إلى المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب.

ويمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يوافق أو يرفض الملف حسبما تبين له، ولكن المادة 13 من المرسوم 724/83¹ أوجبت في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة التي ترسل إلى الوالي ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية، وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح، فيجب تبيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لإستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.

أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار، فيرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14/05/1984 ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

وأخيرا، يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح ليشعر في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية.

و- كيفية معاينة الإستصلاح وإثباته وإلغاء الشرط الفاسخ أو شرط البطلان: إثر الانتهاء من تحرير عقد الملكية وشروع المستفيد في أشغال الإستصلاح، يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الإستصلاح، وهي 5 سنوات.

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 724/83.

وخلال هذه المدة، تقوم مديرية الفلاحة والغابات على مستوى الولاية بمتابعة أشغال الاستصلاح والكيفية التي تتم بها وتقديم المساعدة للحائز عند الحاجة لا سيما المساعدة التقنية والإرشادات بقصد إنجاز الاستصلاح وفقا لشروط العقد.

تتكون اللجنة التي تتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح من خمسة أعضاء¹. تقوم هذه الأخيرة بالمعينة الميدانية وبيان ما إذا أنجز الحائز للأرض برنامج الاستصلاح حسب ما هو موضح في شروط المنح وعقد الملكية بكيفية كاملة وسليمة، أو أخل بالتزاماته ولم ينجز برنامج الاستصلاح أو أنجزه على نحو مخالف لشروط العقد، وذلك بتحرير تقرير مفصل توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض، ونسخة ثانية توجه إلى المالك المعني وهنا نميز حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون تقرير اللجنة التي قامت بالمعينة إيجابياً، ففي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان للعقد خلال 15 يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير ويثبت الوالي هذا الرفع بموجب قرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب، ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك ثم يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان أو الشرط الفاسخ للعقد وهنا يصبح مالكا للعقار بموجب عقد الملكية الخالي من شرط البطلان متمتعاً بحقوق الملكية كاملة.

الحالة الثانية: أن يكون تقرير اللجنة أي تقرير المعينة سلبياً، في هذه الحالة إذا كانت مدة 5 سنوات لم تنته فيمكن للمستفيد أن يكمل المدة المتبقية لإتمام الاستصلاح

¹ - تتكون اللجنة من رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي، الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية، الممثل المحلي لمصالح الري و الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

وتنفيذ التزاماته، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1991/11/06 جاء فيه¹ من المقرر قانونا بالمادة 11 من القانون رقم 83/18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، أنه تمنح للمالك مهلة 5 سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة، لإنجاز برنامج استصلاح أرضه، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون ولما كان ثابتا في قضية الحال - أن الطاعن منحت له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني وشرع في استغلال هذه الأرض، ومن ثم فإن القرار الإداري الملغي لقرار الاستفادة قبل مرور خمسة (05) سنوات يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون.

عند انتهاء المدة تقوم اللجنة بمعاينة جديدة تخضع لنفس الإجراءات والتدابير المشار إليها أعلاه.

أما إذا انتهت مدة 5 سنوات ولم يقدم المالك العذر المشروع الذي حال دون انجاز عملية الإستصلاح كالقوة القاهرة مثلا، فيرفع الوالي دعوى قضائية أمام الجهة المختصة نوعيا ومحليا، يطلب فيها إلغاء عقد الملكية باعتبار أن المستفيد أخل بالتزاماته ولم ينجز برنامج استصلاح الأرض التي منحت له لهذا الغرض، ويرفع الوالي الدعوى بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض، وإذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة في الملف أن المستفيد لم ينجز عملية الإستصلاح وأخل بالتزاماته التعاقدية، يقضي بإبطال عقد الملكية تطبيقاً للشرط الفاسخ أو شرط البطلان وتعود الأرض إلى الملكية العامة ويحتفظ المدعى عليه الذي كان مستفيداً من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها، وعليه نقلها من الأرض التي استرجعتها مصالح أملاك الدولة، كما يمكن أن ينحصر أو يقتصر البطلان على الجزء الذي لم يتم إستصلاحه، وفي هذه الحالة تقوم

¹ - قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 85529 مؤرخ في 1991/11/06، مجلة قضائية 1993، عدد 01، ص 657.

مصالح أملاك الدولة، بناءً على الحكم القضائي أو القرار الولائي، بتعديل عقد الملكية بحذف منه المساحة التي لم تستصلح وتثبيت المالك في المساحة التي قام باستصلاحها.

ثانياً: الإستصلاح وفقاً للمرسوم رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها:

تجدر الإشارة إلى أن إطار تطبيقه جاء ضيقاً، مقارنة مع ما هو منصوص عليه في المادة 4 من قانون 18/83، إذ أن المرسوم جاء لوضع الإطار التنظيمي لإكتساب الملكية العقارية في المناطق الصحراوية دون سواها¹.

هذا المرسوم جاء لتطبيق المادتين 18 و 19 من قانون التوجيه العقاري².

المادة 18: "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم". المادة 19: "يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراضي فلاحية".

هذا المرسوم ينص على شروط جديدة للتنازل وذلك بقصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لإستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم هذه الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي، وأن الدولة تساهم في تكاليف إنجاز مشروع الإستصلاح

¹ - عرفها المشرع من خلال المادة 18 من قانون رقم 90/52 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي تنص: "الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

² - مرسوم تنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفيات إكتسابها جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 19/07/1992 ص. 1508. راجع المادة الأولى منه.

بتوصيل الكهرباء، الماء و كل ما هو سبيل للوصول إلى الأرض... الخ، وسنرى ذلك من خلال الشروط التالية:

شروط الإستصلاح:

هناك شروط متعلقة بمحيط الإستصلاح، وأخرى متعلقة بالمرشح أو المترشحين

أ- الشروط المتعلقة بإنشاء محيط الإستصلاح: يتم إنشاء محيط الإستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والري¹.

هذا وقد تم بموجب منشور لوزارة الفلاحة الصادر في 14/12/1992 تعيين محافظ تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية كالهيئة الإدارية الوحيدة المشرفة على العملية.

ب- الشروط المتعلقة بالمرشحين

فيما يتعلق بالأشخاص الطبيعية جاء المرسوم مطابقا لمضمون المادة 03 من قانون 18/83 في هذه المسألة، فالجنسية الجزائرية شرط لتقديم الترشيح.

يقدم المترشح ملفا خطيبي² ن فيه موقع الأرض مساحتها، ويؤشر بإطلاعه على دفتر الشروط، على أن يضم طلبه ملفا تقنيا وإقتصاديا²، على هذا أن يتم إيداع الملف كاملا لدى محافظة تنمية المناطق الصحراوية بصفتها الهيئة المشرفة على العملية.

ج- الإجراءات المتبعة: تمر عملية الترشيح بالمراحل التالية:

¹ - يضبط القرار ما يلي - محيط الإستصلاح ومساحته - عدد قطع الأراضي ومساحة كل واحدة منها، كميّات الإستثمار وشروط الترشيح.

² - يشمل على:

تفاصيل برنامج الإستصلاح - الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الإستصلاح - مخطط شغل الإستصلاح - خطة التمويل التي تبرر على الخصوص مبلغ المساهمة الشخصية للمرشح ومبلغ القروض المالية التي يمكن الحصول عليها من الهيئات المصرفية، - نسخة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي أو حتى مشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاءها،-شهادة الجنسية للمرشح.

إستقبال وتقييم العروض: يجب أن يخضع إجراء تحديد محيط الإستصلاح للإشهار الواسع في الصحف، وكذا على نشره على مستوى مقر الولاية، الدائرة والبلدية¹، هذا ويتم تقييم والفصل في العروض المودعة لدى محافظة تنمية المناطق الصحراوية من خلال لجنتين:

لجنة فتح الأظرفة²: والتي تقوم بفتح الأظرفة علنا، وهذا في أجل ثمانية أيام كاملة إنتهاء موعد تقديم العروض.

لجنة تقييم المترشحين³: وهي مكلفة بتحليل مختلف العروض المقدمة، وتقديم إقتراح بشأنها للمحافظة، وتقوم اللجنة بتقييم مختلف العروض على أساس المعايير التالية:

- محتوى البرنامج المقدم للإستصلاح وآجال إنجازه.

- الطاقات التقنية والمالية لكل مترشح.

- عدد مناصب الشغل المزمع إنشاؤها من طرف المترشح.

ويكون قرار اللجنة المذكور بخصوص العروض التي تلقتها كما يلي:

قبول المترشح دون تحفظ: ففي هذه الحالة ترسل اللجنة ملف الترشح، لمصالح أملاك لدولة على مستوى الولاية مرفقاً بقرار قبولها للمترشح، وتقوم مصالح أملاك الدولة بتحضير العقد الإداري المتضمن التنازل الذي يلحق به دفتر الشروط موقعاً من قبل الطرفين.

¹ - ويتم تحديد لزوماً مقر وعنوان المحافظة لتنمية المناطق الصحراوية، الوثائق المطلوبة من المترشحين، - تحديد آخر أجل لإيداع العروض، -إلتزام بدفع كفالة، إذا كان ذلك ضرورياً، -أن يتم تقديم العروض على شكل طرفين على أن يكون داخلي وحامل عبارة "لا يفتح".

² - المتكونة من: - ممثل المحافظة، رئيساً، -ممثل المصالح الفلاحية على مستوى الولاية- عضواً، -مديرية الري- عضواً، -مديرية الفلاحة على مستوى الولاية- عضواً.

³ - تتكون اللجنة من -ممثل المحافظة، رئيساً، - مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية عضواً، - مدير الري على مستوى الولاية عضواً، المدير الجهوي-عضواً، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز - عضواً.

قبول المترشح بتحفظ: والذي قد يتمثل في عدم إستيفاء الملف المقدم لجميع البيانات والأوراق القانونية، ففي هذه الحالة تخطر اللجنة المترشح بقرارها وتمهله مدة شهرين لرفع التحفظ وإلا سقط حقه.

رفض صريح للمترشح: في هذه الحالة يجب على اللجنة أن تقوم بتسبيب قرارها بما فيه الكفاية لحماية حقوق المترشح ليطلعن في هذا القرار وفقاً للقواعد التالية:

- الطعن في قرار لجنة تقييم المترشحين والطعن المقصود هنا، هو الطعن الإداري أما بالنسبة للطعن القضائي فيجب الرجوع إلى القواعد العامة، إذ تم إنشاء على المستوى المركزي لجنة وزارية مختلطة للفصل في الطعون التي يتقدم بها المترشحون الذين تم رفض ترشحهم من قبل لجنة التقييم¹، هذا على أساس أن يتم تقديم الطعون من طرف المترشحين في مدة شهر واحد من تاريخ تبليغهم قرار رفض ترشحهم على أن تلتزم اللجنة المذكورة بالفصل في تلك الطعون في مدة لا تتجاوز شهرا واحدا من تاريخ إستلامها للطعون.

عند قبول الملف من قبل لجنة تقييم العروض في إستصلاح الأراضي الصحراوية تعد اللجنة مقرراً يأذن ببيع الأراضي المطلوبة، ويرسل هذا المقرر مصحوباً بالملف المعتمد إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً، لتحرير عقد البيع الإداري الذي يلحق به دفتر الشروط موقعاً من الطرفين².

¹ - تتكون اللجنة الوزارية من - وزير الفلاحة رئيساً، - ممثل الوزير المنتدب للميزانية- عضواً، -ممثل وزير التجهيز - عضواً.

مدير الهندسة الريفية بوزارة الفلاحة- عضواً.

² - أنظر المادة 7 منه.

ويشترط على المشتري في هذه الحالة عدم قيامه بأيّة عملية تجارية تخص الأرض المكتسبة قبل إستكمال البرنامج الإستصلاحي حسب المادة الثانية، وإلا سقط حقه.

وفي حالة ما إذا تغير المالك لأي. كان، فإن دفتر الشروط يبقى مفروض الإحتجاج به على المكتسب الجديد.

في حالة ما إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط أو لم ينفذها أصلا، فسخ العقد قضائيا وتصبح ملكا للدولة وكل ما أنجزه.

كما يمكن في إطار الإستصلاح أن يمنح للمشتري منافع مالية في شكل قروض ومنافع جبائية وذلك تشجيعاً للإستثمار في هذا المجال.

الفرع ثاني: عقد التنازل الممنوح في إطار عقد الإمتياز:

إن الدولة ومجموعتها المحلية تعتبر وكما سبق القول أكبر مالكة لرصيد عقاري¹ حيث خول لها القانون التصرف في محفظتها العقارية الخاصة، للخواص ضمن الأطر القانونية المعمول بها، فلها في سبيل ذلك أن تبرم عقودا إدارية وكما رأينا يمكن أن يتخذ العقد الإداري شكل التنازل في إطار عقود الإستصلاح، وإما أن يكون التنازل في إطار عقد الإمتياز².

وعليه سنتطرق لمفهوم الإمتياز، ثم لإمكانية تحويله لتنازل

¹ - تنص المادة 3/2 من قانون الأملاك الوطنية رقم 08/14 على "... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير

المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

² - تنص المادة 3/2 من قانون رقم 08/16 المؤرخ في 10 غشت 2008 المتضمن التوجيه العقاري على: "... الإمتياز هو عقد تمنح بموجب السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

أولاً : مفهوم عقد الإمتياز :

تتطلب عملية الاستثمار توفر أوعية عقارية لتكون أرضية خصبة لتجسيدها ونجاحها، لذا ومن أجل تفعيل وتشجيع الاستثمار تقرر منح امتيازات للراغبين في الإستثمار وتخصيص لهم جزء من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، بالتنازل عنها لصالحهم بموجب عقود امتياز التي تؤول للمستفيدين في النهاية بعد تجسيدهم لأهداف الإمتياز ودفعهم لمقابل التنازل، وتكون لهم جميع الحقوق على هذه الأرض، ويعتبر العقد الممنوح إثر ذلك سند ملكية، وعليه سنتطرق أولاً لمعنى عقد الإمتياز ثم لشروط هذا العقد.

1- تعريف عقد الإمتياز

الإمتياز هو عقد أو تصرف تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا أو معنوياً حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالكها الخاصة أي تمنح له حق الإستغلال وحق الإنتفاع من الأرض الفلاحية مع بقاء حق الرقبة ملك لها في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية¹.

تمنح الدولة هذا الحق بموجب عقد تعده إدارة الأملاك الوطنية يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، بناء على دفتر شروط يوقعه المعني المستفيد من الإمتياز والهيئة المعنية، يهدف لتحديد أعباء وشروط الإمتياز وكيفيات الإستغلال، ويحدد الإمتياز لمدة معينة ومعتبرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الإستصلاح، وذلك حسب الكيفيات المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 483/97.

¹ - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83، ص15.

2- شروط منح عقد الإمتياز

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية في المساحات الإستصلاحية مع دفع إتاوة سنوية لمدة معينة يمكن تجديدها سنة واحدة على الأقل إنتهاء مدته شرط أن يكون من جنسية جزائرية أو متحصل على جنسية الجزائرية أن، وأن يوافق على شروط دفتر الأعباء النموذجي، ويجب على كل مترشح للحصول على امتياز هذه الاراضي أن يعد ويقدم للهيئة المؤهلة وهي لجنة محددة بقرار من وزارة الفلاحة والري ووزارة المالية، ملفا يحتوي على ما يلي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.
- إستمارة دفتر الشروط.
- ملف تقني واقتصادي يتكون من:
- تفاصيل برنامج الإستصلاح.
- كشف وصفي وتقديري لأشغال المسح.
- خطة إنجاز أشغال المسح.
- مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة.
- مساهمة المترشح، أي أموال المترشح الشخصية، وكذلك مبلغ القروض التي يحتمل أن يحصل عليها.

وفي حالة عدم تكوين الملف التقني والإقتصادي هنا يجب على المترشح للحصول على إمتياز الاراضي، أن يكتتب إلزاما يتعهد فيه بقبوله برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع.

إذا قبل الطلب تحرر اللجنة مقررًا يتضمن الترخيص بالإمتياز يرسل إلى مدير أملاك الدولة التابع للولاية المختص لإقليميا لتحرير عقد الإمتياز للمدة المتفق عليها¹ والذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من قبل المستصلح واللجنة مع تقديمه بطاقة تعريف المشروع.

يحرر مدير أملاك الدولة عقد الإمتياز بالرجوع لدفتر الشروط النموذجي. وإذا رفض الملف فللمعني حق الطعن في قرار الوالي لدى المحكمة الإدارية المحلية كجهة قضائية مختصة.

يبين عقد الإمتياز على الخصوص، لقب، إسم، تاريخ وعنوان المستصلح صاحب الإمتياز، الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الاقتضاء، مدة الإمتياز، موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية.

ثانيا: تحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازل

عند حصول المستصلح على عقد الإمتياز عليه السعي جاهدا لتحقيق مضمون دفتر الشروط، وقد كفل القانون ذلك بإعطاء الهيئة المعنية المؤهلة دور الرقيب على الأرض الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97 كذا لبنود دفتر الأعباء².

وقد أعطى المشرع للمستصلح إذا ما وفى بالتزاماته من إمكانية تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل عن ملكية الأرض المستصلحة³، بحيث يمكنه من تحويل حق

¹ - المدة متغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الإستصلاح.

² - على المستثمر صاحب الامتياز من تقديم المساعدة لأعوان الرقابة، بتسهيل دخولهم للأرض وتزويدهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة.

³ - شريطة عدم تغيير الوجهة الفلاحية أو القيام بأي عمل من شأنه الإضرار بالأرض أو بالفلاحة.

الانتفاع والإستثمار المحدد المدة القابلة للتجديد إلى حق في تملك العين¹، حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 483/97² والمادة الخامسة³، ومن نفس المرسوم، بمقابل مالي.

حيث يقوم المستصلح بتقديم طلب مكتوب إلى اللجنة المعنية، في كل وقت وبعد إنجاز برنامج الإستصلاح الوارد بدفتر الشروط بطبيعة الحال بعد معاينة لجنة المراقبة المؤهلة لذلك، التي تقوم بتثبيت المعاينة والمراقبة بموجب شهادة تثبت فيها إنجاز صاحب الطلب لمشروعه.

ترسل اللجنة الطلب مرفقا بالشهادة المثبتة لإنجازاته للوالي، يقوم هذا الأخير بدراسة الملف، فإذا قبل يأذن بالبيع عن طريق التراضي⁴، بناءا على رأي المدير الولائي للأموال الوطنية برخصة من الوزير المكلف بالمالية، ويحدد سعر الأرض حسب القيمة التجارية للعقار الفلاحي بحيث لا يقل ثمنها عن قيمتها التجارية.

إذن يثبت هذا التنازل وزير المالية، يرخص فيه لمدير أملاك الدولة بإبرام عقد إداري⁵ يستند إلى الإنجاز الفعلي والكامل للبرنامج المسبب للامتياز، ويعين حدود القطع المستعملة حقيقة المستخدمة فعليا كتوابع ومنافذ ويفسخ عقد الإمتياز بالنسبة

¹ - أعط المشرع هذه الإمكانية تشجيعا منه للفلاحين حتى يبذلوا قصارى جهدهم للحفاظ على الأرض وما تجود به من خيارات، وحتى تكون الأرض ربح ورأسمال الفلاح.

² - مرسوم تنفيذي رقم 483/97 مؤرخ في 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة المساحات الإستصلاحية، وأعباءه وشروطه، جريدة رسمية عدد 83 مؤرخة في 1997/12/17، ص 15 حيث تنص المادة الأولى منه على: "... واحتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل".

³ - تنص المادة 5/2 من المرسوم التنفيذي رقم 482/97 على: " يمكن أن يحول الإمتياز الممنوح إلى تنازل بمقابل طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ولأحكام هذا القانون".

⁴ - الدولة لها طريقتين لبيع ممتلكاتها: إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي.

⁵ - تنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 على: "يمكن لوزير المالية ... أن يمنح تفويض بموجب قرار مصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

للقطع الأرضية غير المستعملة، ويعاد إدماجها في الأملاك الوطنية للدولة، يسجل عقد التنازل ويشهر بالمحافظة.

المطلب الثاني: القرارات الإدارية

سنتناول في الفرع الأول سند الملكية المقدم في إطار التحقيق العقاري باعتبار أنه يقوم به محقق عقاري معين من قبل مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة، ومن ثم فإنه يعتبر من القرارات الإدارية¹.

ونتناول شهادة إثبات حق الملكية الخاصة المسلمة بموجب التحقيق العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 32/73 في فرع ثان.

الفرع الأول: معاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري طبقاً للقانون رقم 02/07

إن السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بأحكام المرسوم 352/83 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وأمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لتمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للإستثمار، وكذا بهدف تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة، والاستجابة للنسبة الضئيلة لتقدم أعمال المسح العام للأراضي، دفع المشرع إلى المبادرة بسن هذا القانون الذي يتضمن بعض الأحكام المختلفة عن الإجراءات التي عرفت في عقد الشهرة، منها:

يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بتدخل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، بدلاً عن الموثق عند إعداده عقد الشهرة.

¹ - أنظر الملحق رقم 1.

تضمن القانون الجديد إجراءات تحقيق عقاري ميدانية، تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي، لتلافي سلبات الإكتفاء بمجرد تصريح شرفي مدعم بشهادة شاهدين عند إعداد عقد الشهرة.

يضمن القانون الجديد معاينة الملاك الحائزين لسندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وذلك تماشياً مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة عن هذا التاريخ¹.

نص عليه القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري²، ينتهي بتسليم سند ملكية بذلك.

تنص المادة الأولى منه: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".

وتنص المادة الثانية منه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

إذ يخص المرسوم حالتين:

¹ - رويينة عبد السميع، حجازي إسماعيل دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، جامعة ورقلة يومي 7 و 8 فيفري 2006.

² - قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 2007/02/28، ص 11.

الحالة الأولى: تقوم مقام الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83 الملغى بموجب أحكام هذا القانون، ففي هذه الحالة يصبح تسليم سند الملكية من اختصاص الدولة بموجب تحقيق عقاري.

الحالة الثانية: تخص العقارات المحرر بشأنها سندات ملكية قبل سنة 1961 والتي تغيرت من ناحية طابعها القانوني، مع ضرورة وقوع العقار في منطقة غير ممسوحة، ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 ما يلي¹:

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1926/08/04 وقانون 1897/02/16.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع و الهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير.

عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي أستحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باشا عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنّها عقود لم تراعى الضوابط الفنية و التقنية في مجال توثيق العقود، حيث جاء في قرار صادر عن الغرفة

¹ - محمودي عبد العزيز آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية 2010، ص 257.

العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2004/02/25¹. (العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الإستقلال تعد عقودا رسمية).

القرارات القضائية المنشئة، الناقلة المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العقارية العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أنّ عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر².

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19³ والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية لبيان شروط وإجراءات المعاينة.

أولاً: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

لقد نصت المادة 5/1 من القانون رقم 02/07 المتعلق بإجراء معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن: "التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء المثقل بها إن وجدت".

أما التعليلة رقم 3 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بتسيير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، فقد عرفت على أنه: إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، وينصب

¹ - قرار رقم 264528 مؤرخ في 25/02/2004 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة قضائية، العدد الأول، 2004، ص 235.

² - حتى في وجود سندات ملكية سليمة معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتتاليين انسجموا مع وضعيات الشيوخ أو قاموا بقسمات فعلية دون تجسيدها من الناحية القانونية.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 2008/05/19، جريدة رسمية عدد 26 المؤرخة 2008/05/25، ص 03.

هذا الإجراء على العقارات غير المسوَّحة من نوع الملك الخاص، والتحقيق العقاري قد يكون فردياً أو جماعياً¹.

1- أهداف معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري : هناك عدة أهداف يمكن إجمالها فيما يلي:

- معالجة ما خلفه العمل بعقد الشهرة من سلبيات.
- تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة من قبل 1961/03/01².
- مواكبة تطور سياسة الإستثمار والقروض العقارية الرهنية.
- الدعم والإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني.

2- شروط تطبيق قانون 02/07

يجب أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري بشروط حددها القانون في المادة الثانية منه، وهي:

أ- الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

- هناك شروط لا بد من توافرها في العقار ليكون محل تحقيق، وهي:
- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد، نصت عليه المادة 2/1 منه، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أثناء

¹ - حيث أن هذا القانون مكن من تدخل الإدارة العمومية، وهذا بناء على إرادة المالك المفترض لإجراء تحقيق

عقاري فردي على أساس التقادم المكسب أو تحقيق جماعي بمبادرة من الوالي هدفه تطهير الوضعية العقارية للأفراد، عكس عملية المسح العام الذي يعد إجراء لازم وضروري لأنه مرتبط بسيادة الدولة.

² - لأنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات.

حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني¹.

أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 فإذا كان المرسوم 83/352 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971، فإن القانون 07/02 تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعلية للأمالك العقارية المعنية بهذا القانون².

ويبدو أن المشرع من خلال تبنيه لهذا النص يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959.10.21³ الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة تبعاً لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الشخصي الساري المفعول، ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة.

- أن لا يكون العقار تابعا للأمالك الوطنية و/أو الوقفية، وبما أن المادة 23 من القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، قد صنفت الأملاك العقارية

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ص 106.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ص 256.

³ - عمدت الإدارة الفرنسية إلى سن المرسوم 59/1190 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري و توسيع مكاتب حفظ الرهون العقارية، وتم إعتما د نظام الشهر الشخصي الاختياري استهدف توثيق المعاملات العقارية وتسليم دفاتر عقارية للمالكين، تمت بداية تجربة المسح بناحية بوقادير شلف حالياً ، لكن نظام الشهر الشخصي لم ينجح العملية، كما أنّها اقتصر ت على أراضي الشمال ولم تمس سوى المساحة الصالحة للزراعة، وبالتالي بقيت 4/3 المساحة بدون سندات.

إلى: أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية وقفية وأملاك عقارية تابعة للخواص¹، فإن هذه الأخيرة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون، ويكون المشرع الجزائري بذلك قد قطع الطريق أمام أي جدل آخر حول تفسير المادة 4 من قانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بخصوص جواز تملك العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب مثلما سبق لقول، ونادى جانب من الفقه إلى ذلك في إطار إعداد عقود الشهرة بموجب المرسوم 352/83، والواقع أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب².

ب- الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق قانون 02/07: تنص المادة 14 من القانون 02/07 على أنه «إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق». وعليه فإن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808، 827 مدني جزائري طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من العيوب، مع مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة 827 مدني جزائري، التي تنص على أنه «من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً

¹ - حسب المادة 3 من قانون 07/02 تنص : " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش و الأملاك الوقفية"، غير أنه يطرح سؤال لماذا قال المشرع عرش، رغم أنه الحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من قانون التوجيه العقاري رقم 95/26 المعدلة للمادة 85 من قانون رقم 90/25، حيث تنص : "تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية...".

² - راجع ما قيل بخصوص أحكام تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، ص 60.

كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع».

كما تنص المادة 828 مدني جزائري على أنه «إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات».

3- إجراءات الحصول على سند الملكية:

ففي ظل هذا المرسوم التنفيذي، تم تثبيت الملكية العقارية بإتباع الإجراءات الآتية¹:

أ- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا: حسب المادة 04 من قانون 02/07 تنص على: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم.

وحددت المادة 03 من المرسوم 147/08² محتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي يجب أن تختلف بحسب ما إذا لم يكن للناظر سند الملكية أصلا، أو بيده سند الملكية محرر قبل 1961/03/01 وذلك بمفهوم المادة 2 من هذا القانون.

¹ - محمود عبد العزيز المرجع السابق، ص 260 وما بعدها.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

يجب أن يحتوي الطلب على جميع البيانات المتعلقة بالعقار، من حيث بيان طبيعته القانونية قوامه ومساحته وتاريخ بدء الحياة، وهوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها وتعيين المستفيدين منها وكذا أسماء الشاغلين المجاورين¹.

هذا ويجب أن يرفق الطلب وجوبيا بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز ووثائق الحالة المدنية له، الاسم، اللقب، إسم الأب، تاريخ ومكان الولادة الجنسية، المهنة، العنوان وتصريح شرفي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة مرفق وجوبا بمخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعهدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، وإذا كان صاحب الطلب له سند محرر قبل 1961/03/01 فيجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند وتاريخه وإن كان مشهر بمحافضة الرهون العقارية.

وصاحب الطلب ملزم بإيداع الملف المرفق بالمصلحة المختصة، ويتسلم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من هذا القانون².

ب- إجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: هناك إجراءات يستوجب القيام بها عند معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية: عند استلام الطلب³، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، بأنه

¹ - محمود عبد العزيز، المرجع السابق، ص 264 و 265.

² - راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

³ - حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

حائز، مالك فردي أو على الشيوع، يتحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالباً بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً، يتأكد أيضاً من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد بأن الطلب أرفق بالوثائق التنظيمية.

إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري، والذي يتضمن:

- اسم لقب ورتبة العون المحقق.

- موضوع مهمة المحقق العقاري، وهي تلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء وأن هذا الأخير يمارس حيازة قانونية تسمح له بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وحماية لحقوق الغير على العون المحقق الإستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق.

أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق، وأنه تتحقق فيه أركان وشروط الحيازة، وإذا كان المعني يملك سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 هنا على المحقق التأكد من قانونية هذا السند واستجابته لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل القانون السابق¹.

تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يمكنه أن يتعدى شهراً واحداً من تاريخ مقرر فتح التحقيق والثابت بوصول يسلم إلى المستفيد.

اسم ولقب أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب.

تعيين العقار أو العقارات المعنية.

¹ - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي المنازعات العقارية - المرجع السابق، ص 331.

ويرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقرر البلدية المختصة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، كما يمكن أن يتم نشرها بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة وعلى نفقة المستفيد. و في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق.

تحقيق عقاري ملتصق بصفة جماعية

إن قرار فتح التحقيق العقاري من قبل الوالي¹ الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية، أو بطلب من رئيس البلدية بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وأحيانا المصالح الفلاحية، ويضبط المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل كمدة لإيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق هذا المقرر على مستوى مقر مديريته.

يقوم المحقق العقاري² في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشعر في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، وعند وصوله إلى الأمكنة يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل إسم لقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المعارض وأصحاب الحق العيني)، ويشعر بعدها في التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب.

ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين وبعد تعرفه على العقار، يقوم بجمع المعلومات

¹ - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

² - المادة 7 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

المتعلقة بقائع الحياة بأذنها مستمرة وغير مؤقتة وليست مشوبة بلبس وأنها هادئة وعلنية.

تقدر هذه الشروط من خلال ادعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق، ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة الكائن بها العقار.

يحرر المحقق محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري خمسة عشرة (15) يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت، وفي حالة لم يقدم أي اعتراض أو احتجاج، يحرر المحقق محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وبعد ذلك يقوم المهندس أو الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار في محضر يوقعه المحقق العقاري ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه لهذا الأخير.

وجاء في المادة 14 من المرسوم 147/08 أنه: "إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات، يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالتنقل من جديد إلى عين المكان".

وإذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح، يسلم أثناء الجلسة للأطراف وللطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا، أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

يعلم من بعدها مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق قد تم في إطار عملية جماعية، وإذا تم تقديم عريضة دعوى للإشهار في أجل 8 أيام من رفع الدعوى القضائية، يبلغ مدير الحفظ العقاري، صاحب الطلب أو المعني، وبعد صدور حكم لصالح أحد الأطراف، يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويعد المحافظ العقاري على إثر ذلك الإشهار مقرر الترقيم العقاري¹ سند الملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم بالإعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب، ويسلم مدير الحفظ العقاري² سند الملكية في حالة الشيوخ، إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة، ويخضع هذا السند وجوبيا إلى إجراءات التسجيل والشهر بإعتبره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري³ التي يتولاها المحافظ العقاري.

وللإشارة ، فهدف هذا المرسوم هو تقديم تسهيلات للمواطن الذي يجد نفسه في كثير من الأحيان، ولو أنه المالك القانوني، غير متوفر على سند ملكية قانونية

¹ - يعد مدير الحفظ العقاري مقرر، ترقيم، يرسله للمحافظ العقاري يطلب منه تنفيذه، أي إعداد سند الملكية، ترقيمه، تسجيله، وشهره.

² - عقد الشهرة يسلم من الموثق المختص إقليميا، ذلك لأن نقطة بداية التحقيق العقاري تتم على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، راجع ما قيل عن عقد الشهرة.

³ - قانون المالية لسنة 2008، الذي يبين رسم تسجيل وشهر سند الملكية المعد وفقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي له المتعلقان بعمليات التحقيق العقاري.

لأسباب تاريخية مرتبطة بالسياسة الاستعمارية العقارية ومن شأنه تعجيل إصدار سندات الملكية لتلبية احتياجات المعنيين بالأمر وتفعيل عملية المسح العام للأراضي لأن أعوان المسح سيعتمدون في هذه الحالة على سندات ملكية مقدمة في إطار القانون 02/07.

ثالثا: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

يترتب على الإعتراضات والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق هذا القانون، ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة، طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة¹، أو طبقا لأحكام القانون 02/07 والمرسوم التطبيقي له².

وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو القانون العام، إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري، وهناك حالات يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء الشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي بمفهوم المادة 18 من هذا القانون، والمنازعات المحتملة تكون وفق التقسيم التالي:

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري: تكون في الحالات التالية³:

أ- الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص: إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء

¹ -القواعد العامة للإجراءات المدنية لا سيّما المادة 7/1 منه تنص : " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قبل للإستئناف أمام المحكمة العليا، في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها..."، وهي معدلة بالقانون رقم 08/09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية عدد 21، لسنة 2008.

² - محمود عبد العزيز المرجع السابق، ص 283، وما بعدها.

³ - محمود عبد العزيز المرجع السابق، ص 284، وما بعدها.

الفردى، أو للوالى عند الإجراء الجماعى، لمباشرة إجراءات التقاضى عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحكمة الإدارية المحلية طبقاً للمادة 800 من قانون إجراءات مدنية والإدارية المعدل، ويجب أن ترفع الدعوى فى خلال شهرين تبدأ من تاريخ تبليغ المحضر.

وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقاً للأحكام التى حددتها المواد 17 و18 و19 من المرسوم التنفيذى رقم 147/08، ويترتب على شهر العريضة تعليق عمليات التحقيق العقارى مؤقتاً.

ب- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقارى: يقوم المحافظ العقارى بالترقيم العقارى وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق فى السجل العقارى، وهذا قد يؤدى إلى شهر سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات المعاينة، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العينى العقارى المعنى بالمعاينة، فيرفع المالك الحقيقى دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة فى أجل عام من إكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى.

فالدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التى يرتكبها المحافظ العقارى أثناء تأدية مهامهم التى تسبب ضرراً للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقارى فى حالة ارتكاب خطأ جسيم، هذا حسب نص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام.

ج- دعوى المحافظ العقارى لإلغاء الترقيم العقارى للمعنى: تنص المادة 18 من القانون 02/07 على إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوة العمومية بناءً على التصريحات الكاذبة، أو الوثائق المزورة التى تقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقارى، بحيث يقتضى هذا ضرورة الحصول على حكم

جزائي نهائي، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو إستعمال المزور طبقا للقواعد العامة لقانون العقوبات.

والإجراءات الجزائية، للإستناد عليها في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة، والتي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى¹.

2- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري: إن معاينة الملكية العقارية يقتضي ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان للمعاينة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب، بمرا حقوق الملاك والحائزين المجاورين، الذين يمكن لهم تقديم إعتراض أمام العون أو بالسجل المخصص لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للإعتراض على صفة الحائز أو أن الحياة مشوبة بعيب الإكراه أو اللبس أو الخفاء، أو رفع دعوى إستحقاق للعقار المعني بالعملية.

إن هذه الدعوى التي يؤول الإختصاص فيها للقاضي العقاري، يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك².

3- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي: تنص المادة 18 من القانون 02/07 على: " في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 283 - 284 - 285.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 286 .

هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، فكان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على العقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

والسؤال المطروح، ما هي آثار القرار القضائي الإداري القاضي بإلغاء الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية؟ وهل يعتبر هذا الحكم في حالة عدم إشهار العريضة الإفتتاحية طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 بدون أثر وغير ساري في مواجهة الخلف الخاص إذا تصرف صاحب الدفتر العقاري قبل إلغائه إلى الغير²؟

الإجابة على هذا السؤال قد حسمه المشرع الجزائري بموجب المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 والتي توجب شهر العريضة الإفتتاحية لكي ينتج الحكم القضائي الحجية الكاملة اتجاه الخلف الخاص الذي يكون قد تصرف إليه المدعى عليه سيئ النية في العقار محل النزاع.

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 287 وما بعدها .

² - نصت المادة 86 من المرسوم 76/63: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص بصاحب الحق المهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض، بحكم القانون، تطبيقا للقانون" هذا وتدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بمذكرة مؤرخة في 1993/03/22 تحت رقم 3875 موجهة إلى مديريات الحفظ العقاري مبينة بأن الدعاوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق، راجع ليلي زروقي وحلمي باشا عمر-المنازعات العقارية - المرجع السابق، ص 238.

رابعاً: سلبيات قانون التحقيق العقاري: تتمثل سلبيات قانون التحقيق العقاري فيما يلي:

إن هذا النص جاء كإطار عام تقريبا، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم وهي المواد: 4، 5، 7، 8، 9، 12 منه.

لا يمكن أن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم 07/02 لتقاضي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائي، بما فيها النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل 2006، طالما أنه يتم بصفة إختيارية حيث تنص المادة 4/1 منه على مايلي:

"يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية، كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند الملكية".

رغم أن هدفه الأساسي هو الإسراع في منح سندات الملكية إلا أنه بقي حبيس المراسيم التنظيمية اللاحقة له والمبينة لكيفية تطبيق مواده ميدانيا لمدة 10 أشهر، خاصة وأنه نص صراحة على التوقف بالعمل بالمرسوم رقم 352/83.

لم يدرج أي مادة تتعلق بالطعن في المحضر النهائي وهو إجراء مهم في حماية المالكين الحقيقيين الذين يظهرون بعد إتمام المحضر.

الفرع الثاني: شهادة الملكية باعتبارها قرار إداري مثبت للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:

تعتبر شهادة الملكية سندا رسميا يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية¹، لذا سنتناول مفهومها وإجراءات إعدادها.

أولا: مفهوم شهادة الملكية:

استعملت شهادة الملكية العقارية من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي، وهذا لأول مرة بموجب القانون المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 16/02/1897 الذي استحدثت لجان تحقيق ميدانية من أجل التحقق والتثبت من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك، ونهج المشرع الجزائري نفس الإجراء بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقرون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم رقم 32/73² المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³.

1- تعريف شهادة الملكية:

إن شهادة الملكية المستحدثة بهذا المرسوم هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت له هذه الملكية رغم أنه

¹ - عمليات التحقيق العقاري المعلن عنها بهذا المرسوم لم تستهدف في الحقيقة التطهير العقاري وتسليم الملاك شهادة الملكية، بقدر ما كانت تهدف إلى التأميم ودمج الأراضي غير المستغلة والمهملة والمتغيب عنها أو الزائدة عن الحد المسموح، حيث أن التحقيق هنا جاء ظرفيا هدفه تنفيذ تدابير قانون الثورة الزراعية.

² - مرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية رقم 15 المؤرخة في 20/01/1973، ص 264.

³ - حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - المرجع السابق، ص 50.

صاحب هذه الأرض بدون منازع، وتتوصل لجنة إحصاء الأراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية، تسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محلياً بناءً على قرار الوالي وفق شروط و كفاءات حددها المرسوم¹.

نصت المادة الأولى من المرسوم على أنه يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة إما بواسطة سند يحصل عليه طبقاً للتشريع الجاري به العمل، وإما عن طريق التحقيق من قبل لجنة تنصب على مستوى كل مجلس شعبي بلدي.

كما تنص عليه المادة الثانية منه على أن السند المحرر يجب أن يكون المفهوم منه؛ جميع المستندات الصحيحة² التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارية زراعية والمحرة من طرف موظفين عموميين أو موظفين قضائيين.

كما أن ما جاء به المرسوم يعد استثناءً عن القاعدة العامة، فبعدما نصت مادته الثالثة (03) على اعتبار السندات الرسمية كوثائق صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية الزراعية أو الحقوق العينية، وعدتها كما يلي:

- وثائق الملكية المحررة تنفيذا للقوانين المتعلقة بالتشريع العقاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة؛ العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحرة من طرف الموظفين العموميين.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 127 وما بعدها.

² - السند الصحيح حسب المادة 3/828 من القانون المدني: "... والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند وعرفه الفقه على أنه تصرف قانوني ناقل للملكية ولا يعيبه إلا كونه قد صدر من غير المالك. للسند الصحيح شروط هي: يجب أن يكون تصرفا قانونيا صادرا إلى الحائز باعتباره خلفا خاصا وأن يكون ناقلًا للملكية العقارية، وأن يكون سنداً حقيقياً وموجوداً، وأن يصدر من غير المالك، وأن يكون مشهوراً.

- الأحكام القضائية التي تقر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والصادرة من طرف القضاة والحائزة لقوة الأمر المقضي به.
- العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بالرهن العقاري¹.

جاءت المادة الرابعة (04) من المرسوم ذاته، لتعتبر العقود غير الرسمية المسجلة والمنشورة وسيلة صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية، وكأن المشرع الجزائري أراد بهذا تسوية وضعية فرضها الأمر الواقع، متجاوزا بذلك نص المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق.

وقد وصفها المشرع صراحة في النص الفرنسي بالعقود العرفية عند صياغته للمادة المذكورة²، ثم أضاف من خلال المادة الخامسة (05) إعفاء آخر، بحيث اعتبر العقود غير المنشورة سندات مثبتة للملكية الخاصة مع أن الإشهار ركن أساسي لا تقوم الرسمية بدونه، حيث تنص المادة الخامسة (05) على "إذا قدم الشخص واضح اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سنداً محرراً في شكل عقد من قاضي الشرع ومسجلاً ولكن غير منشور، فإن ملكية الأرض يعترف له بها...".

¹ - تشكل ما جاءت به المادة سندات صحيحة تصلح لإثبات الملكية الفلاحية الخاصة.

² - صياغة نص المادة 12 من الأمر 91/70 باللغة الفرنسية:

« ... servent en outre, a l'administration de la preuve, en matière de propriété immobilière, les actes sous-seing privés.. »

ويلتزم الملاك الحائزون على السندات المشار إليها في المواد 3-4-5 سواءا الرسمية منها أو العرفية بتقديمها حين القيام بعمليات إثبات حق الملكية على الأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة.

2- الشروط الواجب توافرها للحصول على شهادة الملكية:

تطبيقا للمادة 12 من المرسوم 32/73 وما يليها يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير موطدة أو مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في المواد 3-4-5 من هذا المرسوم أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي:

تصريحا إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه بأي صفة يقوم باستغلال هذه الأرض؛ أن يكون هذا التصريح مشتملاً على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض، نوعها، مساحتها وما تشتمل عليه من منشآت، آبار وأغراس.

أن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد، الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح بطاقة التعريف، شهادة الميلاد...الخ.

أن يقدم الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها.

ثانيا: إجراءات إعداد شهادة الملكية:

بعد تكوين الملف الذي يحتوي على الأوراق والتصريح المشار إليها أعلاه، يكلف المجلس الشعبي البلدي الموسع اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

يهدف هذا التحقيق إلى جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض محل التصريح والتحقيق، ومن كل شخص يمكن أن يكون لديه معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي، إذا نتج من التحقيق أن الأرض المصرح بها هي

أرض ملك ولكن دون أن يكون حق ملكيتها مثبتا بأحد السندات المبينة في المواد 3-4-5 من هذا المرسوم¹، فيعترف بهذا الحق للشخص الذي حاز ملكيتها وانتفع بها طيلة 17 سنة على الأقل إلى غاية أول نوفمبر 1971 وهو تاريخ دخول الأمر رقم 71/73 حيز التنفيذ.

بعد انتهاء اللجنة من التحقيق، تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما توصلت إليه. ويظل هذا المحضر مودعا ومعلقا في مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما، يجوز خلالها لكل شخص أن يطلع على المحضر المؤقت وأن يسجل أو يكلف من يسجل في ذيل المحضر جميع الأقوال والمطالب المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي يمكن له أن يمارسها على الأرض المعنية بالتحقيق وتصريح الحائز.

بعد انقضاء مدة 15 يوما من تعليق المحضر المؤقت، وفي مهلة ثمانية أيام الموالية، تفتح اللجنة التقنية البلدية التي حررت المحضر تحقيقا جديدا وتحرر محضرا نهائياً تسجل فيه الطلبات التي قدمت في الوقت المناسب وتبدي رأيها المعل بشأن ادعاءات المصرح وطلبات الغير واحتجاجاتهم إن وجدت².

كما تشير من تلقاء نفسها في المحضر إلى الحقوق والتي يمكن أن تكون لجماعات عمومية على الأرض محل التحقيق والتي يكون قد كشفها التحقيق.

وتودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي الموسع، وهذا الأخير يوجه هذا المحضر والأوراق المؤيدة له إلى الوالي للتصديق عليها بواسطة قرار.

قرار التصديق الذي يصدره الوالي، يمكن لكل شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه في آجال 30 يوما من تاريخ نشر القرار، وذلك بممارسة حق الطعن في

¹ - وأنها لا تدخل في أراضي العرش أو أراضي الوقف، أو الأراضي الفلاحية العمومية أو الأراضي المثبتة بسندات نصت عليها المواد 3-4-5 منه.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق - ص 128 - 129.

القرار أمام اللجنة الولائية للطعن طبقاً للمادة 268 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

ثالثاً: تحرير شهادة الملكية وشهرها:

إن قرارات الوالي التي لم تكن محل طعن أمام اللجنة الولائية للطعن وكذلك المحاضر المؤقتة والنهائية وأوراق الملف تسلم إلى مصالح إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، من أجل تحرير شهادة الملكية وتسليمها إلى الشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك عند انقضاء أجل (30) الثلاثين يوماً الخاص بالطعن ولم يسجل أي طعن في القرار.

أما إذا رفع في القرار طعن فلا تحرر شهادة الملكية إلا بعد أن تفصل لجنة الطعن في النزاع المعروض عليها بموجب قرار قابل هو الآخر للطعن أمام اللجنة الوطنية في أجل 30 يوماً، وعندما يصبح نهائياً، تحرر مصلحة أملاك الدولة شهادة الملكية طبقاً لقرار لجنة الطعن، ويشار في هذه الشهادة المحررة طبقاً للنموذج الملحق بمرسوم 32/73 إلى نوع وموقع مساحة وحدود الأرض أو القطع الأرضية بصفة دقيقة وفي حالة الشيوخ تذكر في شهادة الملكية أسماء الورثة أو الشركاء في العقار والحصة أو النصيب الذي يؤول لكل منهم، كما، تذكر في شهادة الملكية الأعباء والارتفاقات المثقل بها العقار والتي تكون ظهرت أثناء عمليات التحقيق وإثبات الملكية.

شهادة الملكية تسجل مجاناً، وتستعمل بعد إتمام إجراءات التسجيل لتكوين مجموعات البطاقات العقارية البلدية.

إن شهادة الملكية، بعد تحريرها وتسجيلها في مصلحة التسجيل وفي مجموعة البطاقات العقارية البلدية، يتم شهرها وتسليمها للحائز، تصبح سند إثبات رسمي إلى

غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام، فتستبدل هذه الشهادة بالدفتر العقاري الذي يصبح الرسمي الوحيد لإقامة البينة وإثبات الملكية العقارية الفلاحية¹.

وما دام المسح العقاري العام لم يكتمل بعد ويتطلب وقتا طويلا لإنجازه، فإن شهادة الملكية وسندات الإثبات الأخرى تبقى سارية إلى حين تسليم وتعميم الدفتر العقاري².

¹ - المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 129 و130.

خلاصة الفصل الثالث:

إن مسألة إثبات ملكية الأراضي الفلاحية قانونيا بصفة عامة والسندات المثبتة لها بصفة خاصة تعتبر إشكالا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية ولعل السبب في ذلك يرجع إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص القانونية التي تحكمها والتي لم تعرف تناسقا ولا تواسلا ولا تطبيقا ميدانيا سواء خلال الفترة الاستعمارية أو خلال فترة الاستقلال.

والسندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية هي تلك الوثائق التي يتم تحريرها من طرف الجهات المختصة قانونا كالإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير وكذلك كالموثقين زيادة عن العقود العرفية التي يتم تحريرها بمعرفة أطرافها ولا يتطلب فيها شرط شكلي معين والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت.

وعند تحدثنا عن السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية لا يفوتنا تحديد الوسائل القانونية والتي بموجبها يتم حماية الأراضي الفلاحية كالحماية المدنية والإدارية والجزائية وكذا تبيان الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية كدعوى الإلغاء والتعويض ودعاوى الأراضي الفلاحية في مجال الملكية والتسيير ودعاوى الحيازة والدعاوى الجزائية.

الباب الثاني:
الأحكام العامة لمنازعات
العقار الفلاحي

الفصل الأول:

حماية العقار الفلاحي التابع

للأمالك الخاصة للدولة

من أجل حماية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة وضع المشرع الجزائري عدة آليات قانونية وللتعرف على مختلف هذه الآليات ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين فتطرقنا في المبحث الأول للحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، أما المبحث الثاني فخصصناه للحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يحتاج لحماية مثله مثل باقي العقارات الأخرى وفيما سيأتي سنفصل في هذه الحماية لذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فسنتناول في المطلب الأول الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المطلب الثاني فنخصصه للحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

العقار الفلاحي ونظرا للوظيفة الإمتلاكية والمالية التي يتميز بها تبعا للأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية¹، فهو يخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص والحماية المدنية، ومن خلال ما سبق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فتناولنا في الفرع الأول الحماية المتعلقة بالملكية، أما الفرع الثاني فخصصناه للحماية المتعلقة بالحيازة.

الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية

إن دراسة الحماية المدنية المتعلقة بالملكية في مجال العقار الفلاحي تقودنا للتطرق لملكية الدولة للعقار في الفقرة الأولى، ثم لدعوى استحقاق الملكية في الفقرة الثانية، أما الفقرة الثالثة فخصصناها لدعوى الاستحقاق كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

أولاً: ملكية الدولة للعقار الفلاحي: من خلال هاته الفقرة سيتم تعريف العقار، ثم تعريف العقار الفلاحي، وفي الأخير حق ملكية العقار الفلاحي.

أ - تعريف العقار: فيما سيأتي سنعرف العقار لغة، ثم قانوناً.

1- تعريف العقار لغة: تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق لبعض منها.

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار وهو جمع لعقارات².

¹ - أنظر المادة 03 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

² - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة مصر، 1960.

العقار بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار، وجمعه، عقارات، ويقال له المنقول.

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف¹.

2- تعريف العقار قانونا: بموجب نص المادة 683 من القانون المدني² والتي تنص على "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".

وعليه يكون مفهوم العقار متعلقا بثباته وعدم قابليته للنقل من مكان إلى آخر دون أن يحدث عليه تغير أو أن يتلف ككل³.

ب- تعريف العقار الفلاحي: من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية، نجد على رأس قائمتها الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁴ "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

¹ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص206.

² - الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.

³ - نورة منصوري، هبة العقار في التشريع، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص20.

⁴ - القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر - المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، عدد55.

ولعل هذا التعريف حسب الأستاذ محمد بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ وردت مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي، أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي¹.

ومن خلال المادة المذكورة أعلاه يمكن القول أن المشرع قد عرض الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

- أراضي منتجة فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- يجب أن تنتج بفعل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي.
- إنتاجها يكون سنويا أو من خلال عدة سنوات ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان².
- وقد أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، ووجوب استغلاله³.

ج- حق ملكية العقار الفلاحي: العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب المواد 2 و 17 من قانون الأملاك الوطنية⁴ يخضع لمبادئ حق الملكية المنصوص عليها في القانون

¹ - الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دون رقم طبعة دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 238.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص 75.

³ - أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيحة دولية محكمة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013، ص 92.

⁴ - القانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

المدني، والذي نص عليه في المادة 674 منه والتي عرفت الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً يحرمه القوانين والأنظمة¹.

فإلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة من الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة بما فيها العقار الفلاحي هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية².

وبما أن العقار يؤدي وظيفة امتلاكية، أي أنه يكون محلاً للملكية الخاصة وفقاً لشروط وإجراءات قانونية محددة، كما أنه يؤدي وظيفة مالية للإدارة، وطبعاً الإدارة ليست شركة خاصة تحقق أرباحاً لفائدة أصحابها، وإنما هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة³.

وهو الأمر الذي يخضع العقار الفلاحي لمبدأي عدم القابلية للحجز، وعدم القابلية للتقادم حسب نص المادة 689 من القانون المدني⁴، ولكنه قابل للتصرف فيه، أي بالإمكان انتقال ملكيته من الدولة إلى أشخاص القانون الخاص، غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها⁵.

¹ - أنظر المادة 674 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المرجع السابق.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الرابع (عقد البيع)، الكتاب الثامن (حق الملكية)، بيروت، لبنان، 1998، ص154.

³ - حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص 19.

⁴ - الأمر، 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المرجع السابق.

⁵ - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هوم، الجزائر، 2001، ص28.

ثانيا: **دعوى استحقاق الملكية:** تعتبر دعوى الاستحقاق في العقار من أهم الوسائل القانونية التي يلجأ لها مالك العقار إلى القضاء لاسترداد ملكيته التي نزعته منه، وتقتضي هذه الدعوى كغيرها من دعاوى الملكية أن يتكلف المدعي بإثبات ملكيته للعقار، وهو عبء، شاق، حيث ينبغي عليه قبول الدعوى أو رفضها، وفيما سيأتي سنقوم بتعريف دعوى الاستحقاق، ثم التطرق لإجراءات دعوى الاستحقاق.

أ- **تعريف دعوى الاستحقاق:** تعرف هذه الدعوى فقها على أنها الدعوى التي ترمي إلى حماية حق الملكية والبحث فيما يتناوله حتما أساس هذا الحق ومشروعيته، وتعرف كذلك بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء سواء كان عقارا أو منقولاً¹.

وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بالتقادم².

وتعرف دعوى الاستحقاق أيضا بأنها دعوى عينية تقوم لحماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكته ويكون هو العقار محل الحيازة، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في محلها، إذ تنصب الأولى على حماية الحيازة لذاتها أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار³.

¹ - بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة . في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2004، ص 60.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون رقم طبعة دار هومو للتوزيع والنشر، الجزائر، 2003، ص 77.

³ - سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 39.

المالك عليه إثبات ملكيته للرقابة لا مجرد ملكيته حق الاستغلال أو حق الانتفاع، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 399822 المؤرخ في 09 ماي 2007 والذي جاء فيه "... حيث بالتالي فإن المطعون ضدهم ليس لهم إلا حق الاستغلال والانتفاع طبقا للمادة 06 من القانون 87-19 المؤرخ في 02 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، أما ملكية الأرض فتبقى للدولة، ومن ثم فلا حق لهم في المنازعة المتعلقة بالملكية، ومن ثم فإن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق الخاصة بالملكية يكونون قد أسأؤوا تطبيق القانون"¹.

ب- إجراءات دعوى الاستحقاق: ترفع دعوى الاستحقاق من طرف المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-203² المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ترفع هذه الدعوى من طرف الدولة بصفتها مالكة لأرض المستثمرة الفلاحية، والذي يمثلها في هذه الحالة رة أملاك الدولة وهذا ما نص المرسوم التنفيذي 12-427³ في المادة 192 منه في فقرتها الأخيرة على أنه "... يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يمثلهم قانونا بتمثيلهم في الدعوى القائمة"، ومما سبق فإن الدعوى لا ترفع ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 194631 المؤرخ في 26/04/2000 والذي

¹ - مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ج3، ص 399.

² - قانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010.

³ - 4 مرسوم تنفيذي -12-27 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69.

نص على "من الثابت قانوناً أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم.

أما ملكية الأرض فتبقى ملكاً للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة وملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً¹.

ودعوى الاستحقاق عمومياً تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينياً لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار².

وفيما يخص الاختصاص فالأصل أن القضاء الإداري لا يختص بالفصل في دعوى الملكية بصفة عامة، بل تدخل هذه المنازعات ضمن اختصاص القضاء العادي على أساس أن هذا الأخير هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة، بمعنى أن الإدارة لا تظهر في مثل هذه الدعاوى بامتيازات السلطة العامة، إذ تعامل كسائر الأفراد سواء في تحضير وسائل الإثبات أو في إثبات صحة الوقائع التي تدعيها³.

¹ - المحكمة العليا، قرار رقم 194631، بتاريخ 26/04/2000، مجلة قضائية، 2000، عدد 02، ص 151.

² - إلهام بعبع حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2007، ص 95.

³ - سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 35.

وبالرجوع لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ فإن القضاء الإداري هو المختص في دعوى استحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابعة للدولة على أساس المعيار العضوي.

ثالثا: دعوى الاستحقاق كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:
العقار الفلاحي هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة، وبالتالي فحق الدولة على ملكية العقارات الفلاحية هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية.

وتعتبر دعوى الاستحقاق وسيلة الدولة في حماية العقار الفلاحي على الرغم من أن الأصل في القضاء الإداري أنه لا يختص بدعوى الملكية بصفة عامة، ولكنه يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المعروض عليه².

الفرع الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة

تحتل الحيازة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علما أن الحيازة مظهر من مظاهر الملكية، فمن يحوز شيئا غالبا ما يكون مالكة³.

ومن خلال هذا فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى لتعريف الحيازة، أما الفقرة الثانية فتطرقت فيها لدعوى الحيازة، أما الفقرة الثالثة فتكلمنا فيها عن دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة.

¹ - القانون 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 08 20 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

² - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر ، بانتة 2008-2009، ص 30.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص162.

أولاً: تعريف الحيابة: سيتم تعريفها لغة وفقها وقانوناً.

أ- تعريفها لغة: الحيابة مأخوذة من فعل حاز، يحوز حيابة الشيء، بمعنى جمعه وملكه وضمه إلى نفسه، وحاز ملكه، واحتيازا جمعه وضمه إلى نفسه، ويقال حازه إليه: ضمه واملكه¹.

ب- تعريفها فقها: تعرف الحيابة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذاً في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه².

كما تعرف على أنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس³.

فقهاء المذهب الشافعي والحنفي استخدموا لفظ اليد، أما الحيابة فتعني الاستيلاء على المال الذي لا مالك له، أما لدى فقهاء المالكية، فاستخدموا لفظ الحيابة، فعرفها أحدهم على أنها "الحيابة هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه بواحد من الأمور التصرف، السكن، الغرس، الزرع⁴.

ج- تعريفها قانوناً: نص المشرع على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني⁵ في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية،

¹ - أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981، ص 118.

² - فريدة زواوي، الحيابة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة - ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية بن عكنون، الجزائر، 1987، ص 13.

³ - مصطفى مجدي هرجة، الحيابة داخل وخارج دائرة التجريم، دون رقم طبعة دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991، ص 18.

⁴ - أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العقارية بالحيابة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص 16.

⁵ - الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 10-05، المرجع السابق.

كما نص عليها في المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيازة، كما عالجها المشرع من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال المادة 30 منه والتي تشترط إثبات الحيازة عن طريق سند الحيازة، وكذا القانون رقم 83-18² المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

والحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين مادي وعنصر معنوي.

1- الركن المادي للحيازة: دور الحيازة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين أولهما أن الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيازة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات³.

ويقع على من يتمسك بالحيازة إثبات الركن المادي لها بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين⁴.

2- الركن المعنوي للحيازة: يظهر هذا الركن في نية الحائز وهو أن يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افترضت

¹ - القانون رقم 08-09، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² - قانون 83-18 مؤرخ في 13 غشت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية جريدة رسمية عدد 34.

³ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية (أحكامها ومصادرها، دون رقم طبعة دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص325.

⁴ - عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دون رقم طبعة دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، ص190.

حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزاً لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك¹.

ثانياً: دعاوى الحيازة: دعاوى الحيازة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من رفع دعاوى الملكية، إذ أن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة².

وترفع دعاوى الحيازة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز وهي تتمثل في دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي سنفصل فيها كما يلي:

أ- دعوى استرداد الحيازة: نص القانون المدني³ على دعوى استرداد الحيازة في المواد 817-818-819، حيث نصت المادة 817 على أنه "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك، ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره".

وقد نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴ على أنه "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له، وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

¹ - عبد الوهاب عرفة المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، دون رقم طبعة دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 29.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 168.

³ - الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

⁴ - القانون رقم 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير يطلب استرداد حيازة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعى عليه.

ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية¹.

ب- دعوى منع التعرض: نصت المادة 820 من القانون المدني² على "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، وجاز له أن يرفع خلال السنة دعوى يمنع التعرض".

فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير التي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي³.

وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني⁴، وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تم تعرض الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار الفلاحي حيازة

¹ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص152.

² - الأمر، 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05، المرجع السابق.

³ - فريد زواوي، المرجع السابق، ص99.

⁴ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 258.

خالية من العيوب، وأنه قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض¹.

وتجدر الإشارة أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه على الشيوع معه في الدعوى، وللمستثمر صاحب الامتياز حماية حيازته عند كل تعرض جديد.

ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة: نصت المادة 821/1 من القانون المدني² على أنه "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا لحيازة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وتختلف عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز.

وتختلف عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال أعمال تكون تعرضا كما لو أنها تمت³.

ويتم رفع الدعوى من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية إذا شرع الغير في أعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا، فهي دعوى

¹ - أنظر المادة 820 من الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05، المرجع السابق.

² - الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05، المرجع نفسه.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص170.

تحمي الحيازة من اعتداء وشيك، لذلك تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض¹.

يفصل القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع، وفي هذه الحالة جاز للمدعي أن يطالب بالتعويض.

ولا يفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع.

ثالثا: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة:
دعاوى الحيازة ترفع من طرف المستثمرة أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز يهدفون إلى حماية حيازتهم على الفلاحية رغم عدم امتلاكهم لها، ذلك أنها أملاك تابعة للدولة، وتظهر أهمية هذه الدعاوى خاصة في أنها تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية.

وبما أن القواعد الفقهية العامة تقتضي عدم التمسك بالحيازة من قبل الأفراد في العقارات الفلاحية التابعة للدولة، فإنه من أجل تحقيق الحماية لهذه الأراضي تقوم الجهات الإدارية بالترخيص بالحيازة، وهو ما جسده القانون 100-203² الذي جعل من الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية، باستثناء الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

¹ - محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص40.

² - قانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

العلمي، التكنولوجي الممنوحة لغرض إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد والتي يتم استغلالها عن طريق التخصيص¹.

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

لقد خص المشرع العقارات الفلاحية بحماية خاصة لأنها تمثل ثروة هامة، ولها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي الذي ينعكس على الطلب الاجتماعي للتخلص من شبح الأمن الغذائي².

وحماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي، يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس بالملكية العقارية³.

المشرع الجزائري أورد مجموعة من النصوص التي تقرر هذه الحماية في قانون العقوبات، كما تناول بعض الأحكام في القوانين الخاصة، والهدف من كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو اتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف⁴، فبالإضافة إلى الحماية المدنية أضفى المشرع على هاته الأراضي حماية جزائية تكفل الردع العام والخاص،

¹ - سهام بوعمر، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، 2015-2016، ص 31.

² - خديجة عياش سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة باتنة 2010-2011، ص 22.

³ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه الجزائر 2013، ص 95.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع نفسه، ص 95، 96.

وهو ما سنتناوله في هذا المطلب والذي قسمناه إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات، أما الفرع الثاني فنخرج فيه على حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة.

الفرع الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات:

فيما يخص الجرائم الخاصة بالعقارات الفلاحية أحالنا قانون الأملاك الوطنية إلى أحكام قانون العقوبات، فقد نصت المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية¹ على "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحدد هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية طبقا لتكييف الفعل في كل حالة لتشمل الجنايات الجنح والمخالفات، وفيما سيأتي سنقسم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى للجنايات، والفقرة الثانية تناولنا فيها الجنح أما الفقرة الثالثة فقد عرجنا فيها للمخالفات.

أولاً: الجنايات: وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جناية وضع النار في ملك الغير، والتي نصت عليها المادة 396 في فقرتيها الرابعة والخامسة من قانون العقوبات² "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له... - غابات وحقول مزروعة أشجارا ومقاطع أشجار و أعشاب موضوعة في أكوام أو على هيئة مكعبات.

¹ - القانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

² - الأمر 66-156 ، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات جريدة رسمية عدد 49 ، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المؤرخ في 19 يونيو 2016، جريدة رسمية عدد 37.

- محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم....".

أ- أركان الجريمة: لجريمة وضع النار في ملك الغير أركان تتمثل فيما يلي:

1- فعل وضع النار: يقصد بفعل إحداث النار استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق¹، كاللقاء عود ثقاب مشتعل أو فحم أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال، حيث تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويفصح عن النية المبيتة للجاني، والذي يهدف من خلاله إلحاق الضرر بالعقار.

2- محل الجريمة: لقد عدت الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 396 من قانون العقوبات² الأموال المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر وهي الغابات، الحقول، الأخشاب، المحاصيل القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام، والمقصود بالحقول هي تلم المزروعة أشجار أو مقاطع أشجار، ويستثنى بمفهوم المخالفة الحقول الجرداء أو غير المزروعة بأنها لا يوجد سبب يقتضي بموجبه خص هذا الأخير بالحماية لأن اشتعال النار فيها لا يشكل خطرا وتمتد الحماية أيضا لتشمل الأخشاب التي وضعت في أكوام، أو في شكل مكعبات بعد قطعها، وبنفس الأهمية خص المشرع المحاصيل سواء كانت قائمة أو مقطوعة وسواء كانت موضوعة في أكوام أو حزم.

3- أن تكون الأموال مملوكة للغير: يجب أن تكون الأموال محل الحرق مملوكة للغير، وأن يكون الحرق يقصد الإضرار بالغير حسب العبارة التالية "في الأموال الآتية إذا لم يكن مملوكة له" ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد السنة النار إلى أملاك الغير، حيث اعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 158 مؤرخ في

¹ - عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 1999، ص 96.

² - أنظر المادة 396 من الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

15/03/1988¹ ان وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة، ولا يشترط أن تلتهم النيران المحصولات أو الأشجار وتحدث ضرراً يملك الغير، بل اشترط المشرع وضع النار في الحقل المزروع وفي الغابات أو في الأخشاب واشترط أن لا تكون مملوكة للجاني.

4- القصد الجنائي: يتوافر الجنائي بمجرد القيام بوضع النار في الأموال التي عدتها المادة 396 في فقرتها 4 و 5 من قانون العقوبات²، ويشترط أن تكون مملوكة للغير ولا يهم إن كان وضع النار بقصد أو إهمالاً، ويتضح هذا من خلال قرار للمحكمة العليا يكون مرتكزا على أساس قانوني قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير...³.

ب- العقوبة: تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب فاعلها بسلب حريته دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتشمل الجريمة على ظروف تشديد وظروف التخفيف.

1- الظروف المشددة: لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأموال الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون العقوبة بالسجن المؤبد طبقاً للمادة 396 مكرر من قانون العقوبات⁴.

- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقاً للمادة 1/399 من قانون العقوبات⁵.

¹ - جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 359.

² - الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

³ - قرار رقم 5345 المؤرخ في 15/03/1999 المجلة القضائية، عدد 02، سنة 1999.

⁴ - أنظر المادة 396 مكرر من الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

- أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملاً بالمادة 2/399 من قانون العقوبات¹.

2- الظروف المخففة: إذا تم وضع النار في ملك الجاني فإن العقوبة هي السجن المؤقت لمدة تتراوح ما بين خمس سنوات إلى عشر سنوات طبقاً للمادة 397 من قانون العقوبات²، هذا بدلاً من السجن المؤقت لمدة تتراوح بين عشر سنوات إلى عشرين سنة.

ثانياً: الجنح: وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جريمة تخريب المحصولات التي نصت المادة 413 من قانون العقوبات على أن "كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراساً نمت طبيعياً أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000 دج. ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة".

أ- أركان الجريمة: لجريمة تخريب المحصولات أركان سيتم التفصيل فيها فيما سيأتي.

1- فعل التخريب: يقصد بالتخريب الإتلاف بأية وسيلة ممكنة، واعتبر حرث الأرض التي بها جذور البرسيم تعبير عن توافر الركن المادي في جريمة وإتلاف الزرع، لأن هذا الحرث يتلف جذور النباتات التي ستنمو من جديد بعد ربيها وتصير برسيماً نامياً معداً للرعي مرة ثانية.

⁵ - أنظر المادة 399/1 من الأمر 156-66 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع السابق.

¹ - أنظر المادة 399/2 من الأمر 15666، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع نفسه.

² - أنظر المادة 397 من الأمر 156-66 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع نفسه.

ويكون التخريب بعدة أفعال، فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها أو تقشيرها بغرض إهلاكها، وإلحاق الضرر بها، أو بمالكها وخاصة الأرض المزروعة، وتعد هذه الأفعال أقل خطورة لهذا اختلفت هذه الجنحة عن جنائية وضع النار في ملك الغير.

2- أن يقع التخريب على محاصيل أو أغراس قائمة: لم يحدد نص المادة 413 من قانون العقوبات¹ مقدار المحاصيل أو الأغراس التي وقع الاعتداء والتخريب عليها لذا جاء النص عاما، وتقرير الحد الأدنى من الإلتلاف متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما لم تحدد نوع المحاصيل والأغراس المراد حمايتها، ويستوي في ذلك أن تكون الأشجار مثمرة أو غير مثمرة، والزرع أن يكون قمحا أو شجرا، أو ذرة، فكل هذه الأنواع مقصودة بالحماية إلا أن المشرع اشترط أن تكون هذه المحاصيل والأغراس قائمة أي لازالت متصلة بالأرض، ويستثنى من ذلك الأغراس والمحاصيل التي جنيحت من طرف صاحبها من دون سبب².

ولقد ساوى النص بين الأغراس التي نمت لوحدها أي طبيعيا والأغراس التي سعى في غرسها ورعايتها الإنسان.

3- أن تكون المحاصيل والأغراس مملوكة للغير: التخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أغراس الغير ومحصولات، فإذا تحقق أن النباتات أو الأشجار أو المزروعات التي قام الجاني بتخريبها هي ملك للمجني عليه قام ركن الجريمة، ولا عبرة بوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه حول الأرض المزروعة³.

¹ - الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

² - إلهام ببيع، المرجع السابق، ص208.

³ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هوم، الجزائر، 2010، ص116.

4- القصد الجنائي: يكفي القيام بفعل التخريب سواء كان الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات والأغراس أو إلحاق الضرر به أو غير ذلك، والقانون هنا لا يتطلب توافر القصد الجنائي الخاص وإنما القصد الجنائي العام كافي لقيام الجريمة.

ب- العقوبة: تأخذ هذه الجريمة وصف الجنحة، ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وبغرامة من 500 إلى 1000 دج، كما يمكن الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات¹.

ثالثا: المخالفات: وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جريمة تخريب ملك الغير التي نصت عليها المادة 444/1 من قانون العقوبات على أن "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1.000 دج أو بإحدى العقوبتين:

1- كل من اقتلع أو خرب أو قطع أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من أتلف طعاما وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أمها مملوكة للغير".

أ- أركان الجريمة: لجريمة تخريب ملك الغير أركان سنفصل فيما يلي:

1- فعل التخريب: سبق وأن تطرقنا وبيننا مفهوم التخريب والإتلاف، فالأفعال التي ذكرها المشرع في نص المادة 444/1 من قانون العقوبات²، ومن شأنها إلحاق الضرر بكائن هو النبات سواء كانت شجرة أو حشائش، أو بذور، ويقصد بالاقتلاع أن تجتث

¹ - أنظر المادة 14 من الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 18-02، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 444/1 من الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

الشجرة أو النبتة من جذورها وفصلها عن الأرض، أما القطع فهو معرف أنه يستهدف جذع الشجرة أو النباتات، كما قد يستهدف الفروع والأغصان.

2- محل التخريب: يجب أن يكون محل التخريب والإتلاف وقطع حشائش أو بذور ناضجة أو خضراء، أو أشجار، وأن تكون متصلة كلها بالأرض، وقد حدد المشرع الحد الأدنى بقيام الجريمة، وهو أن يقع التخريب على شجرة، ولكن لم يحدد الحد الأقصى الذي ينطبق عليه النص إلا أنه بخصوص البذور الناضجة أو الخضراء لم يحدد الحد الأدنى ولا الحد الأقصى، وترك الأمر للسلطة التقديرية للقاضي¹.

3- أن يكون محل التخريب مملوكا للغير: الفعل الذي يستدعي معاقبة الفاعل هو أن يقوم هذا الشخص بالفعل مستهدفا أملاك الغير، ونعتقد أنه إذا قام المستأجر أو الحائز بإلحاق ضرر بشجرة أو نباتات يملكها صاحب البستان أو الأرض أو الحديقة تقوم الجريمة، أما لو قام المستأجر أو الحائز بغرس الأشجار، أو زرع البذور ثم قام بقطعها بعد ذلك، فلا تقوم جريمة التخريب لأن هذه الأموال تعتبر مملوكة له، وبالتالي من أجل تطبيق المادة 1/444 من قانون العقوبات² يجب أن تقع هذه الأفعال المجرمة على أملاك الغير.

4- القصد الجنائي: تستلزم هذه الجريمة توافر القصد الجنائي الخاص، الذي يتمثل في العلم بأن محل التخريب أو القطع الذي يقع على الأشجار أو الأغراس مملوكا للغير فإذا قام الجاني بهذه الأفعال المجرمة وهو يعلم أن الشيء محل التخريب مملوكا له انعدم القصد الجنائي الذي بانعدامه تنعدم الجريمة، وعليه يتحقق القصد الجنائي

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة المرجع نفسه، ص312.

² - أنظر المادة 444/1 من الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

بعلم الجاني بأن الشيء الذي يقوم به هو بإرادته وعلمه أنه مملوك للغير، ويقصد إضراره.

ب- **العقوبة:** تأخذ هذه الجريمة وصف المخالفة، حيث يعاقب الجاني على ارتكابها بالحبس من عشرة أيام إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر بـ 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين، وإن كنا نرى أن عقوبة الغرامة تبقى قليلة مقارنة بالجريمة المرتكبة.

وفي حال العود لارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة ويمكن أن تصل إلى أربع أشهر حبس والغرامة يمكن أن تصل إلى 40.000 دج، هذا حسب المادة 445 من قانون العقوبات¹.

الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة: لقد تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على الأراضي الفلاحية، سواء بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة ، كقانون المياه، قانون البيئة، قانون الصيد، قانون التوجيه الفلاحي،... إلخ. سوف نتطرق إلى بعض الجنح والمخالفات المنصوص عليه في هذه القوانين.

أولاً: الجنح: وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على قانون المياه ثم قانون التوجيه الفلاحي.

أ- **قانون المياه:** للمياه أهمية بالغة في المجال الفلاحي، وأي اعتداء على المياه، يعتبر اعتداء على العقار الفلاحي، ونظراً لأهمية المياه في شتى المجالات جرم المشرع كل اعتداء على هذه الثروة في عدة نصوص قانونية ومن بين هذه النصوص

¹ - أنظر المادة 445 من الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع نفسه.

قانون المياه، الذي نص على عدة جرائم وفيما يلي سنتناول جريمة استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات.

1- أركان الجريمة: لجريمة استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات أركان وهي:

1-1- الركن الشرعي: وهو المادة 179 من قانون المياه¹ التي نصت على "يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون.

وتضاعف العقوبة في حالة العود".

1-2- الركن المادي: فالركن المادي لهذه الجريمة هو قيام الجاني بفعل السقي، إلا أن فعل السقي ليس مجرماً في حد ذاته وإنما السقي بالماء غير الصالح، ولقد وردت ثلاثة صور لعملية السقي في هذا القانون.

الصورة الأولى: هي استعمال المياه القذرة في السقي إذا كانت هذه الأخيرة معالجة، أما إذا لم تكن معالجة، فيمنع استعمالها، وعليه إذا قام الجاني باستعمالها رغم هذا المنع تقوم الجريمة ويتعرض للعقوبة المقررة لها.

الصورة الثانية: وهي إمكانية استعمال المياه المستعملة المصفاة، إما لبعض حاجيات القطاع الصناعي، وإما لحاجيات سقي المزروعات في القطاع الفلاحي، إلا أنه يمنع استعمال هذه المياه واستخدامها ولو مصفاة لسقي الفواكه والخضر النيئة وعليه إذا قام الشخص بهذا الفعل أي سقي الخضر والفواكه النيئة ولو مصفاة تقوم في حقه الجريمة، ويتعرض للعقوبة.

¹ - القانون 05-12 المؤرخ في 04/08/2005 المتعلق بقانون المياه، جريدة رسمية عدد 30.

الصورة الثالثة: وهي ضرورة الحصول على الرخصة إذا كان المشرع أجاز استخدام المياه المستعملة في سقي بعض المزروعات من غير المشار إليها في الفقرة أعلاه، إلا أنه قيد هذا الاستعمال بضرورة الحصول على الرخصة التي تمنحها الإدارة المعنية، فإذا لم يصل الفاعل على هذه الرخصة وقام باستعمال المياه ولو مصفاة تقوم الجريمة ويستوجب العقاب المقرر لها.

ويفهم من هذا رغبة المشرع في جعل رقابة استخدام مثل هذا النوع من المياه في القطاع يكتسي حيوية بالغة.

3-1- الركن المعنوي: يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عند إدراك فاعلها بأنه يقوم بسقي هذه المحصولات والمزروعات بمياه غير صالحة وقذرة ويعلم أن المشرع حضر هذا الفعل واستوجب إصدار رخصة في حالة السقي بالمياه المستعملة والتي تمت معالجتها ولم يقم الجاني بإصدار هذه الرخصة هناك يتحقق الركن المعنوي بعنصره العلم والإرادة.

2- العقوبة: تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب الفاعل بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج وما يمكن ملاحظته أن المتأمل في هذه الجريمة يراها بسيطة إلا أن نتائجها خطيرة على صحة الإنسان والحيوان وكذا البيئة لذا كيفها المشرع على أنها جنحة ويعاقب عليها الجاني عقوبة سالبة للحرية وبالغرامة، وهذا تحقيقا للردع العام لأن كثير من الأشخاص يتساهلون في هذا الأمر.

ورغم أن المشرع ذكر في الفقرة الثانية من المادة 179 من قانون المياه¹ المذكورة أعلاه مضاعفة العقوبة في حالة العود إلا أنه لم يحدد مدتها ولا مقدارها.

¹ - القانون 05-12، المتعلق بقانون المياه، المرجع نفسه.

ب- **قانون التوجيه الفلاحي:** لقد نص قانون التوجيه الفلاحي-08-16¹ على عدة جرائم تقع على الأراضي الفلاحية وفيما سيأتي سنتكلم على جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

1- أركان الجريمة: لجريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض أركان سيتم التطرق لها فيما سيأتي:

1-1- الركن الشرعي: وهو المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي² التي نصت على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من غير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 44 من هذا القانون".

1-2- الركن المادي: يتحقق عند قيام الفاعل بأفعال أعمال من شأنها تغيير الطابع الفلاحي لأرض ممثلة فلاحية أو أنها ذات وجهة فلاحية، والتغيير هذا إما يكون بإقامة البناءات عليها أو إقامة المصانع أو حتى على هذه الأراضي، فالمشرع لم يحدد الأعمال التي تؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

1-3- الركن المعنوي: فهو قيام الجاني بالأفعال السابقة عن علم وإرادة تأمين وعليه إذا قام الفاعل بهذه ويقصد الإضرار بالأرض، ويقصد تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأرض تقوم المسؤولية الجزائية، ويتعرض للعقوبة المقررة.

2- العقوبة: هذه الجريمة تكيف على أنها جنحة حيث يعاقب الفاعل عقوبة سالبة للحرية وبعقوبة مالية، فالعقوبة السالبة للحرية تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس

¹ - قانون رقم 16-08، المؤرخ في 18 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.

² - القانون 16-08، المتعلق بالتوجيه الفلاحي المرجع نفسه

سنوات، أما عقوبة الغرامة تقدر بـ 100.000 دج إلى 500.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

ثانياً: المخالفات: سنقتصر دراستنا على جريمة واحدة ومنصوص عليها في قانون الصيد وهذه الجريمة هي جريمة الصيد في ملك الغير.

أ- أركان الجريمة: من خلال نص المادة 49 من قانون الصيد¹ يتضح لنا أن أركان الجريمة هي أربعة سيتم التطرق لها فيما سيأتي:

1- قيام بالاصطياد: وذلك بقيام الجاني بنشاطات يقوم بها عادة الصياد مثل حمل السلاح والاستعانة بكلاب الصيد، والترصد إلى غير ذلك من الأفعال والتصرفات التي تصاحب عملية الصيد.

2- أن يقع الصيد في أرض الغير: فيجب أن يقع الصيد في أرض مملوكة للغير فإذا كانت مملوكة للجاني فلا جريمة.

3- عدم موافقة مالك الأرض: يعد الصيد في أرض دون موافقة المالك جريمة قائمة بأركانها، رغم أن المشرع لم يحدد طبيعة الأرض الفلاحية أم غير صالحة للزراعة²، فلا جريمة إذا وقع صيد في أرض الغير وبموافقته، فالجريمة تقوم إذا تم الصيد بدون موافقة المالك.

4- أن تكون الأرض محاذية بمنزل مسكون أو مطوق بسياج: وتوفر هذا الركن يجعل قيام الجاني بالصيد يمس بحرمة المسكن التي هي محمية دستورياً، فيشكل اعتداء صارخاً على ملك الغير.

¹ - القانون 82-10 ، المؤرخ في 21 غشت 1982، المتعلق بالصيد، جريدة رسمية عدد 34، المعدل والمتمم بالقانون 07-04 المؤرخ في 2004 ، جريدة رسمية عدد 51.

² - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 100.

ب- العقوبة: تكيف جريمة الصيد في أرض الغير أو ملك الغير على أنها مخالفة حيث تشدد إذا ارتكبت الجريمة بمحاذاة منزل مسكون أو إذا ارتكبت الجريمة ليلاً¹، أو بمحاذاة منزل مطوق بسياج، فترفع العقوبة من الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الجريمة العادية إلى عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، في ظروف التشديد، والغرامة من 300 دج إلى 850 دج في حالة الجريمة العادية ترفع من 500 دج إلى 1000 دج غير أنه إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات فإن العقوبة الأشد هي التي تطبق.

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار 2010 المرجع السابق، ص109.

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يقصد بها تلك الالتزامات المقررة من قبل المشرع والتي تهدف لحماية الأملاك العامة من اعتداءات الإدارة ذاتها، ومن خلال هذا يمكن تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين فنتناولنا في المطلب الأول الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المطلب الثاني فقد خصصناه لجرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

إن مفهوم الرقابة حسب علم الإدارة هي "قياس وتصحيح أداء المسؤولين للتأكد من أن الأهداف المنظمة والخطط الموضوعية لبلوغها قد تم تنفيذها بشكل عرضي¹.

والرقابة هي أسلوب من الأساليب أو التطرق التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي، وهي تعد إجراء سابقا عن كل أشكال الحماية ، وتتم باتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع لذلك.

نصت المادة 24 من القانون 90-30² على أنه "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي خولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي خولها إياها التشريع".

والرقابة المنصبة على العقار الفلاحي التابع للدولة تتمثل في الرقابة المتعلقة بالاستغلال التي تمارسها وزارة الفلاحية والتنمية الريفية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأيضا الرقابة المتعلقة بالملكية والتي تمارسها وزارة المالية، ومنه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول للرقابة الممارسة من طرق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الفرع الثاني فقد تطرقنا فيه للرقابة الممارسة من طرف وزير المالية.

¹ - جمال الدين عويسات مبادئ الإدارة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص143.

² - القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المرجع السابق.

الفرع الأول: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المشرف الأول على الأراضي الفلاحية هي وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وتقوم بتطبيق السياسة الوطنية في المجال الفلاحي، من أهم المشاريع التي تشرف عليها المخطط الوطني للتنمية الريفية، كما تعد الجهة الوصية على المديريات الفلاحية المحلية.

وزارة الفلاحة تمارس مهمة الرقابة على العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 98-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339¹ "يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر".

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فتناولنا في الفقرة الأولى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الفقرة الثانية فخصصناها لصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية.

أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: الديوان هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير²، وهو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 8796 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 جريدة رسمية عدد 61 الصادر في 25 أكتوبر 2009.

² - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأرضي الفلاحية، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المرجع نفسه.

موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ويكون مقره في مدينة الجزائر¹.

يكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، مع الحرص ألا تؤدي أي معاملة تتعلق بالأراضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية².

ثانيا: **صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية:** الديوان أسندت له مهام تطبيق النظام العقاري وتنفيذ السياسة العقارية رغم كل هذا جزء من صلاحياته تبقى نظريا فقط ما لم توفر له الوسائل اللازمة للقيام بمهامه.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة يقوم بمتابعة ومراقبة مدى التزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات الملقة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسد لنظام الامتياز³.

كما أن الديوان يقوم بالتدخل بتطبيق النصوص القانون العقارية لاسيما المواد التي تؤكد ضرورة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية وعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين، إذ يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 96-87 ، المتضمن إنشاء الديوان الووم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المرجع نفسه.

² - أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 96.

³ - أنظر المواد من 03 إلى 28 من القانون 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

المحددة في النصوص القانونية، والمشار إليها في دفتر الشروط، تدخل الدولة الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذ يقوم بإعداده قانونا لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأراضي الفلاحية، خلال أجل معين¹.

وفي حالة عدم الامتثال للقانون ودفتر الشروط تتدخل إدارة أملاك الدولة بعد إخطاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

وقد نصت المادة 52 و 55 من القانون 90-25² على استعمال حق الشفعة بطبيعته الإدارية خروجاً عن القواعد العامة حسب القانون المدني ، فيحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل مقتني العقار الفلاحي.

على الرغم من أن الشفعة لا تجوز إلا في المعاملات التي تأخذ شكل عقود بيع بنص المادة 784 من القانون المدني³ والتي جاء فيها "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ...".

ولأن لفظ المعاملة الوارد في نص المادة 55 المذكورة أعلاه جاء مطلقاً دون تقييد، وهو نص خاص بالنسبة للقانون المدني، فكانت الشفعة الإدارية هنا كعقاب ضد مخالف أحكام المادة 55 المذكورة أعلاه، وهذا خروجاً عن الأصل العام المقرر للشفعة⁴.

¹ - أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 100.

² - القانون رقم 90-25 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.

³ - الأمر ، 75-58 ، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

⁴ - أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 102.

الفرع الثاني: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية

حتى يتم إبراز هذا الجهاز في الرقابة على العقار الفلاحي فإنه وجب التعريف بوزارة المالية في الفقرة الأولى، ثم التكلم عن صلاحيات وزير المالية في مجال رقابة العقار الفلاحي في الفقرة الثانية.

أولاً: التعريف بوزارة المالية: الهيكل الإداري لوزارة المالية تم تحديده بموجب المرسوم التنفيذي 95-155¹، وهي موضوعة تحت سلطة وزير المالية بموجب نص المادة الأولى منه. ديوان الوزير يتكون من : مدير الديوان ويساعده مديران للدراسة، رئيس الديوان، المفتشية العامة، وثمانية مكلفون بالدراسات والتلخيص، وخمسة ملحقون بالديوان.

وتشمل الوزارة على هياكل عدة مديريات والمواد من 02 إلى 11 من المرسوم المذكور أعلاه يبين مكونات كل مديرية من المديريات.

ثانياً: صلاحيات وزير المالية في مجال رقابة العقار الفلاحي: صلاحيات وزير المالية حددتها المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه فهو يقوم بتطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بجرد الممتلكات العقارية والفلاحية وتقويمها وحمايتها، كما يقوم بضبط الجدول العام للممتلكات باستمرار، كما أن الوزارة تتكفل بالدعم المالي، وتمثل الدولة قانونياً وقضائياً باعتبار الدولة مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية².

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-155³ على " تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي:

¹ - مرسوم تنفيذي 95-55 مؤرخ في 15 فبراير 1995 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 15.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 81.

³ - المرسوم التنفيذي 95-55، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المرجع السابق.

- 1- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.
- 2- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة ما يأتي :
 - أ. جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
 - ب. ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
 - ج. إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.
 - د. مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
 - هـ. يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية.
- 3- ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها".

المطلب الثاني: جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

باعتبار أن العقار الفلاحي يعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فإنه يخضع لنفس إجراءات جرد الأملاك الوطنية، وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الجرد العام، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة. الفرع الأول: مفهوم الجرد العام.

من خلال هذا الفرع سنقوم بتعريف الجرد العام في الفقرة الأولى، أما الفقرة الثانية فسنتناول أهداف الجرد العام، أما الفقرة الثالثة فسنتكلم فيها عن خصائص الجرد العام.

أولاً: تعريف الجرد العام: الجرد العام عرفه قانون الأملاك الوطنية¹ في مادته 08 على أنه " يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقاً للأهداف المسطر لها، ويبين هذا الجرد حركات الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها".

وأيضاً عرفه المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية في المادة 02 منه، والتي نص على أنه "يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية".

ومن مضمون النصين أعلاه يمكن القول أن عملية الجرد تهدف إلى حماية الأملاك العامة والخاصة، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، ومراقبة استعمالها بما يتفق والأهداف المحددة من خلال:

1- تسجيل وصفي: يتمثل في بيان كافة مكونات الملك وخصائصه.

2- تسجيل تقويمي: وهو إثبات القيمة النقدية للمال².

ويسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة ومدى موافقة حركتها مع الهدف المسطر لها، ومعرفة ظروف التسيير والحفظ والصيانة كما يسمح لكل مالك

¹ - القانون 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

² - علي بن شعبان، وسائل الإدارة لحماية المال العام، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003، ص222.

أو حائز للأملاك الوطنية الخاصة تبرير حالة الملك من وجوده سليما أو ضياعه أو تحطيمه أو نقصان قيمته أو الزيادة فيها لإتخاذ الإجراء المناسب في الوقت المناسب¹.

ثانيا: أهداف الجرد العام: يقصد بهاته الأهداف النتائج المراد الوصول إليها من خلال عمليات الجرد، ويمكن حصرها على سبيل الاستدلال فيما يلي:

- تحديد القيمة، حيث تعتمد القيمة التي وردت في عقد التخصيص، إذا كان العقار المخصص قد وقع تقويمه وقت تخصيصه لها.

- تحقيق أغراض اقتصادية وإحصائية.

- تقويم كميات أو مستويات الموارد المعدنية والعضوية والمائية والموارد الأخرى أو منتوجات الأرض وباطنها المتوفرة أو المحتملة اكتشافها قصد استثمارها².

ثالثا: خصائص الجرد العام

يمكن حصرها في يلي:

- أنه وصفي، ويعني العملية التي تنطلي على الأملاك المجرودة ففي حالة ما إذا كان الجرد يتعلق بالعقار وجب تحديد مساحته نوعه، وتنشأ له بطاقة تعريف عقارية.

- أنه تقويمي بين القيمة النقدية للأشياء المجرودة، فبالنسبة للعقار يتم تبيان ثمن الشراء، قيمة التكلفة، تعويض نزع الملكية القيمة التقديرية عند التخصيص³.

¹ - حسان شرفي، المرجع السابق، ص32.

² - عبد الله ساقور، محاضرات في التنمية بالمشاركة منشورات جامعة باجي مختار ، عنابة ، الجزائر ، 2007-2008 ، ص 164

³ - أعرم يحيوي، نظرية المال العام، دار هومه للنشر والتوزيع الجزائر، 2005، ص119.

الفرع الثاني: إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة

لجرد العقار الفلاحي هناك إجراءات لابد من اتباعها ، لذا تم تقسيم هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى للمراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي، والفقرة الثانية تناولنا فيها سجلات جرد العقارات الفلاحية، أما الفقرة الثالثة فتكلمنا فيها عن نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية.

أولاً: المراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي : تبدأ عملية مسح الأراضي مروراً بالشهر العقاري إلى استخراج شهادة تسجيل العقار، وبالرجوع إلى نصوص القانون رقم 90-30¹ يمكن حماية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة حصرها فيما يلي:

تقام الأملاك الوطنية بما فيها العقار الفلاحي بفعل الطبيعة وبفعل تدخل الهيئات أو الوسائل القانونية².

أو عن طريق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص (الحيازة، العقد، التبادل، التبرع، التقادم).

- طريقتان استثنائيتان نزع الملكية، وحق الشفعة)³.

- تعيين الحدود والتصنيف عن طريق وسيلة القرار الإداري⁴.

السندات اللازمة لإتمام عملية الجرد وهي:

¹ - القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المرجع السابق.

² - أنظر المواد من 08 إلى 54 من المرسوم التنفيذي -12-427، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 26 من القانون 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص7.

أ- **عقد الملكية:** يتم اقتناء العقارات من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لتراخيص إدارية يقوم الوالي أو الوزير بإصدارها، أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من قبل مديرية أملاك الدولة باسم الوالي¹.

ب- **عقد الهبات والوصايا:** نصت عليها المواد من 42 إلى 47 من القانون 90-30 المعدل والمتمم².

ج- **التبادل:** نص عليه المشرع في المواد من 115 إلى 123 من القسم الخاص من المرسوم التنفيذي 12-427³ الذي حدد مختلف الإجراءات الواجب اتباعها (عقد إداري أو عقد توثيقي).

د- **قرار تعيين الحدود:** نص قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 على قرار التصنيف وتعيين الحدود، وحتى يكونا مقبولين يجب أن يسبقها الاقتناء فعلا، أو حدثا معيناً يترتب عليه التملك القبلي العقار الفلاح الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية، كما أن عملية الإدراج تختلف حسب طبيعة الملك⁴.

هـ- **قرارات التصنيف:** تضبط حدود أملاك الدولة العمومية التابعة للسكة الحديدية، حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف، أما فيما يخص الأشغال الكبرى بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين، إذا حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة

¹ - علي بن شعبان المرجع السابق، ص 22

² - أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص 36.

³ - المرسوم التنفيذي 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

⁴ - محمد أنس قاسم النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية المطبوعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992، ص 44.

للدولة كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، أو بقرار من الوالي، إذا وقع التصنيف في ولاية واحدة¹.

و- **الحكم القضائي والنهائي:** والذي يكون منصب على الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا مالك ولا وارث لها².

ثانيا: سجلات جرد العقارات الفلاحية: المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 تلزم بتسجيل كل العقارات المجردة في سجل الارتكاز في الجدول العام للأملاك الوطنية، وسجلات الارتكاز هي سجلات رسمية معتمدة من قبل الدولة، يقوم بفتحها المدير العام للأملاك الوطنية على مستوى الولاية مرقمة.

وسجلات الارتكاز هي إثنين:

السجل الأول: تدون فيه جميع العقارات³.

السجل الثاني: تدون فيه العقارات المخصصة والتي تديرها مديرية أملاك الدولة والتي تم إلغاء تخصيصها⁴.

فيما يخص التدوين في السجلات يكون بعد إجراء التحقيق والتي تكلف به مفتشية أملاك الدولة وهذا بعد التحقق من المستندات والوثائق المقدمة، كما أن سجل الارتكاز يعد حجية من خلال أن شهادة التسجيل تملئ من خلال بياناته⁵.

¹ - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي -12-427، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 773 من الأمر، 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي -91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60.

⁴ - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي، 91-455، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المرجع نفسه.

ثالثا: نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية: وهي مجموعة الإجراءات والأعمال الإدارية الواجب اتباعها قانونا حتى يتم تدوين العقار الفلاحي في سجل الجرد العام للأملاك الوطنية، وهي : تتمثل في:

أ- إعداد البطاقات العقارية: فهذه البطاقة تعد وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري، وذلك من قبل كل مؤسسة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة أو جماعاتها المحلية خصص لها ذلك العقار أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت، والبطاقة تحتوي على مجموع من البيانات.

1- وصف العقار: ويتم تحديد طبيعته ومكان وجوده وتحديد مساحته وقيمه.

2- المصلحة المستفيدة من التخصيص: ويتم تسميتها وتحديد نظامها الأساسي والجهة الوصية عليها ثم ذكر قرار التخصيص¹.

بعد إعداد البطاقة يتم إرسالها إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة فيتم إرسال بطاقتها الإدارية المعدة قبل المصالح المعنية لذات الهيئة المرسل إليها².

ب - إعداد شهادة تسجيل العقار: مصلحة أملاك الدولة بمجرد استلام البطاقات بقع عليها عبء التحقق من سلامة إعدادها، وعند الاقتضاء تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل تكملة المعلومات الناقصة، إضافة إلى إجراء تحقیقات ميدانية عند الضرورة من قبل إدارة أملاك الدولة، وعند التحقق من سلامة البطاقة العقارية والتأكد من دقة جميع البيانات الواردة فيها، تقوم إدارة أملاك الدولة بترقيم العقار وعلى إثر

⁵ - علي بن شعبان إدارة الأملاك العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996، ص38.

¹ - أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص60، 59.

² - علي بن شعبان، المرجع السابق، ص224.

ذلك تعد مصلحة أملاك الدولة شهادة وفق نموذج تدعى شهادة التسجيلات في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية¹.

وفي الأخير يمكن القول بأنه إن كانت عملية الجرد إحدى الوسائل القانونية التي وضعها المشرع من أجل حماية العقارات الفلاحية، وأنها تنتهي دوماً بتسجيل الأملاك في سجلات الجرد، وتتبع بإعداد جدول عام للأملاك العقارية الفلاحية من قبل مصالح وزارة المالية²، إلا أن ذلك لا يمنع من متابعة العملية عن طريق الفحص الدوري للسجلات والمعاينة المستمرة لوجود هذه الأملاك وتدوين كل جديد يطرأ عليها، وهذا ما نصت عليه المواد 27، 28، 29 من المرسوم 455-91³، إضافة إلى ذلك فإن من شأن هذه العملية أن تستهدف الرقابة على الهيئة المستفيدة من التخصيص وذلك من جانبين، أحدهما من جانب الإدارة أو الهيئة المالكة، وثانيهما من الهيئة الوصية.

¹ - علي بن شعبان المرجع السابق، ص 225.

² - أنظر المادة 37 وما بعدها من المرسوم 45591، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية المرجع السابق، والمادتين 24، 25 من القانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

³ - المرسوم التنفيذي 455-91، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن المشرع الجزائري ولحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وضع عدة آليات، ففيما يخص الحماية المدنية فقد أعطى المشرع الحق للدولة بصفتها مالكة الرقبة للمستثمرة الفلاحية من أجل حماية ملكيتها برفع دعوى الاستحقاق أمام القضاء، أما المستثمر وبصفته صاحب حق الانتفاع فله الحق في رفع إحدى دعاوى الحيازة وهي إما رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، وفيما يخص الحماية الجزائية فقد وضع له مجموعة من القوانين من أجل حماية العقار الفلاحي سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة.

أما فيما يخص الحماية الإدارية فقد أنشأ المشرع هيئة عمومية أطلق عليها اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أوكل له مهمة مراقبة وحماية العقار الفلاحي، كما أوكل مهمة الرقابة لوزير المالية، ليس هذا فحسب فنجد المشرع وضع آلية جرد العقار الفلاحي من أجل حمايته.

الفصل الثاني

حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

نظر للأهمية التي يكتسبها العقار الفلاحي في تنمية الاقتصاد الوطني وجب المحافظة عليه من كل النواحي، وقد أوجد المشرع حمايته مجموعة من الآليات ومن أجل التطرق لكل تلك الآليات فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فخصصنا المبحث الأول للحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه للحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات أقر وسائل قانونية لحماية العقار الفلاحي الخاص لما يلحقه من انتهاكات أو اعتداءات سواء من طرف الأفراد أو الإدارة، وضمانا له خصه بنوعين من الحماية تتفرع في أصلها عن مبدأ دستوري مفاده أن الملكية الخاصة مضمونة¹.

ومنه فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فخصصنا المطلب الأول للحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما المطلب الثاني فتناولنا فيه الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية الخاصة إلى الوسائل والآليات القانونية لضمان وتحسين الحق العقاري من كل أشكال التعدي بغير وجه حق، وذلك عن طريق رفع الدعوى المدنية أمام القضاء المدني المختص حامي الحقوق والحريات كدعوى الملكية، ودعوى الحيازة تمارس وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون، كما يقصد بها أيضا وسائل إثبات الحق العقاري المقبولة قانونا طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها تحت طائلة رفض الدعوى لانعدام الصفة.

ومن خلال ما سبق قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول لسندات إثبات الملكية، أما الفرع الثاني تناولنا فيه دعوى الملكية.

¹ - المادة 52 من دستور لسنة 1996 المؤرخ في أول ديسمبر 1996 ، جريدة رسمية عدد 76، المعدل بالقانون 01-16، المؤرخ في 06 مارس 2016 جريدة رسمية عدد 14.

الفرع الأول: سندات إثبات الملكية: حتى تحظى الملكية العقارية الخاصة بالحماية القانونية اللازمة خاصة أمام القضاء يجب أن يتوفر المالك على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال. وهي كثيرة ومتنوعة من حيث طبيعتها، ومصدرها، ومدى حجيتها في الإثبات.

وللتوضيح أكثر فيما يخص هذه السندات فقد قسمنا هذا الفرع إلى أربع فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى للسندات الإدارية والقضائية والفقرة الثانية تناولنا فيها العقود التوثيقية، والفقرة الثالثة تكلمنا فيها عن العقود والشهادات الإدارية، أما الفقرة الرابعة فقد خصصناها للسند العرفي.

أولاً: السندات الإدارية والقضائية: وهي السندات التي تصدر عن مؤسسة الحفظ العقاري سندات إدارية تتضمن نقل الملكية العقارية تخضع للإشهار وهي الدفاتر العقارية وسندات الملكية، كما أن للقضاء دور في إثبات الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن.

أ- السندات الإدارية: السندات الإدارية تتمثل في الدفتر العقاري وسند الملكية.

1- الدفتر العقاري: الدفتر العقاري هو سند إداري يصدر عن المحافظ العقاري إثر إيداع وثائق المسح العقاري العام يخضع للإجراءات والشكليات القانونية المعمول بها، كما يمكن اعتباره قرار إداري صادر عن الحفظ العقاري يكرس حق المالك الظاهر في الملكية بعد إيداع وثائق المسح وهو أنواع:

1-1- الترقيم النهائي: يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وهذه السندات المعترف بها قانوناً هي:

- كل العقود الرسمية التي تتكون من مجموع العقود الموثقة، والأحكام القضائية المثبتة بدقة للحقوق العقارية بما فيها حتى تلك المعدة قبل صدور المرسوم 76-63¹، التي لم يتم إشهارها بسبب الطابع الاختياري للإشهار آنذاك، والذي لم يعد إجباريا إلا بموجب أحكام هذا المرسوم تحت طائلة انتقال الملكية.
- العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق أي قبل صدور الأمر رقم 70-91² المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بالتوثيق رغم افتقار بعضها للإشهار العقاري وهي:
- العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين آنذاك.
- العقود المعدة من طرف القضاة الموثقين سابقا.
- العقود المعدة من طرف القضاة الشرعيين، حيث يعترف بالطابع الرسمي لمثل هذه العقود وقت تحريرها.

2-1- الترقيم المؤقت:

وهنا نفرق بين الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين (2).

- الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر : يجري سريانها ابتداء من الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة، وهذا في حالة عدم وجود اعتراض يتعلق بحق الملكية.

¹ - مرسوم 76-63 ، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30.

² - الأمر 70-91 ، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، المتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 107، المعدل بالقانون 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 جريدة رسمية عدد 14.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2): يبدأ سريانه من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم نهائي عند انقضاء المدة المحددة.

حيث أنه خلال عملية التحقيق لم يتعرفوا على أصحاب الملكية فإن التعليم رقم 19 المؤرخ في 24 ماي 1998 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة حتى يثبت العكس لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء المدة وتسلم بعدها دفاتر عقارية إلى مديريات أملاك الدولة¹.

بالنسبة لحجية الدفتر العقاري فالمحافظ العقاري ملزم بنقل جميع القيود والالتزامات والرهون بالسجل العقاري، فهو يظهر العيوب ويجنب خطر التقادم ، كما أنه يحد من تعارض سندات الملكية².

فالدفتر العقاري بموجب المادة 19 من الأمر 75-74³، وكذا أحكام المادتين 32، 33 من المرسوم 73-32⁴ فهو سند للملكية بعد استكمالها للإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها قانونا مما يجعله يكتسب القوة الشبوتية⁵.

¹ - أنظر في ذلك إلى:

-مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 03/05/2003، تتضمن عقارات راقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

-مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04/09/2001، تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة على حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 9462 مؤرخ في 22/10/2008، تتضمن عقارات في مناطق ممسوحة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة. - مذكرة رقم 2536 مؤرخة في 21/03/2010، تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

² - أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2015-2016، ص111.

2- سند الملكية : تعتبر سند إداري عن مدير الحفظ العقاري يطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقة لأحكام شهره بالمحافظة العقارية المختصة¹.

ب- **السندات القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة بخصوص الملكية العقارية دليلا قاطعا عن إثبات هذه الأخيرة²، وهي محل محل السندات القانونية المطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها المعروفة كدليل إثبات في هذا المجال وهي تتمثل في :

- حكم رسو المزاد العلني.
- حكم تثبيت صحة العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971.
- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.
- حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب.
- حكم التصريح بالملكية الشاغرة.
- الحكم القاضي بقسمة المال الشائع.

³ - الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92.

⁴ - مرسوم 32-73 مؤرخ في 05 يناير 1973 ، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة جريدة رسمية عدد 15.

⁵ - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري مجلة الإدارة، مجلد 19 ج1، عدد 37 ، الجزائر، 2009، ص31.

¹ - أنظر المادة 02 من القانون 02-07، مؤرخ في 28 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15.

² - فيصل الوافي: النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 267.

ثانيا: العقود التوثيقية: وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال القانونية يتم توقيعها من المتعاقدين، والشهود وهي ثلاثة أنواع عقود رسمية، عقود احتفالية، وعقود تصريحية.

أ- العقود الرسمية: هي المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للقانون، موقعة من طرفه، والمتعاقدين، والشهود إذا حضروا¹، ومتى توفرت فيها هذه الشروط فإنها تكسب قرينة الرسمية وتكون حجة بذاتها من حيث صحة صدورها من الأشخاص الموقعين عليها والموظف العام، ولا يطعن فيها إلا بالتزوير ودون حاجة إلى الاعتراف بها صراحة أو ضمنا، وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 324 من القانون المدني²، وهي أنواع:

1- عقد البيع: يعد عقد البيع أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية العقار سواء كان مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام مرأى الموثق.

2 عقد القسمة : يعد عقد القسمة الودية المنصبة على عقار أو حقوق عقارية من العقود التوثيقية التي يجب إثباتها بعقد رسمي فهي تفرغ في الشكل الرسمي لدى الموثق طبقا لأحكام القانون المدني³، تحت طائلة البطلان.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع السابق، ص 29.

² - أنظر المادة 324 من الأمر ، 58-75 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 324 مكرر 1 ، من الأمر 58-75 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع نفسه.

3- عقد المبادلة: نصت المادة 415 من القانون المدني¹ على سريان أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، وتسري أحكام البيع على المبادلة، إذ يعتبر كل مقايض بائع للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به ومشتري في وقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه.

وإذا كانت الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الرسمية، فإنه بالنتيجة أن عقد المقايضة يخضع هو الآخر للشكلية تحت طائلة البطلان².

ب- العقود الاحتقالية: تعتبر من العقود الرسمية يجب إفراغها في شكل رسمي وهي عقد الهبة، والوصية، والوقف، والفرائض، والشهادات التوثيقية بعد الوفاة، وبصفة عامة كل التصرفات التي تتم بدون مقابل بحضور شاهدين تحت طائلة بطلان العقد لكونها من العقود الاحتقالية على خلاف العقود الرسمية الأخرى.

ج . العقود التصريحية : فهذه العقود تتم بتصريح من المعني لذلك سميت بهذا الاسم، ويصرح بها لدى الموثق الذي يقتصر دوره على تلقي التصريحات وشهادة الشهود، ويتم تحريرها طبقا للقانون تحت طائلة البطلان وهي : عقد الشهرة.

ثالثا: العقود والشهادات الإدارية: وهي التي تصدر من إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة، وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه تصرفات ناقلة للملكية العقارية وفق إجراءات حددها القانون، تخضع للشهر العقاري، تتمثل في العقود الإدارية والشهادات الإدارية.

¹ - أنظر المادة 415 من الأمر، 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05، المرجع نفسه.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 30.

أ- العقود الإدارية : وهي عقود تسلمها إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة وهي:

1- عقود تنازل عن القطع الأرضية المحررة في إطار الأمر 74-26¹ (الملغى) يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات الداخلة في المحيط العمراني.

2- عقود التنازل عن أملاك الدولة المحررة طبقا لأحكام القانون 81-13² (الملغى) المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري.

3- عقود الإستصلاح المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 83-18³ المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

ب- الشهادات الإدارية: تصدر عن إدارة أملاك الدولة وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه شهادات إدارية تثبت الملكية العقارية، وفق إجراءات وكيفيات حددها القانون تتمثل في شهادة الملكية، وشهادة الحيازة.

رابعاً: السند العرفي: تعتبر العقود العرفية من العقود الشائعة في التعامل في الملكية العقارية الخاصة لسهولة إجراءاتها، وقلة تكاليفها، وهي نوعين العقد العرفي، وعقد اللفيف.

أ . العقد العرفي: هو العقد الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص⁴، والمشرع لم يشترط شكلية معينة

¹ - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 05 مارس 1974 ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19.

² - القانون 81-13 المؤرخ في 27 ديسمبر 1981 ، المتضمن لقانون المالية لسنة 1982، جريدة رسمية عدد 53.

³ - القانون 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون رقم طبعة دار هومه الجزائر، 2004، ص17.

لتحريره بل اشترط أن يكون موقع من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج به بالنسبة للغير.

مرت العقود العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة بمرحلتين أساسيتين

هما:

- مرحلة ما قبل: 01/01/1970 : كانت التصرفات الواردة على العقارات قبل صدور قانون التوثيق تصرفات رضائية يكفي فيها تطابق الإيجاب والقبول لصحتها ولا تخضع لشكل إلزامي معين¹.

- مرحلة ما بعد: 01/01/1970: بعد صدور الأمر 70-191 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق²، والذي يبدأ سريانه في 01/01/1970، أغلقت كل المجالات في وجه المعاملات العرفية العقارية، لاشتراط الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية بموجب المادتين 12 و13 منه.

ب- **عقد اللفيف**: يعرف عقد اللفيف بأنه عقد عرفي يتم تحريره أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف، والشهود فقط دون أن يخضع للتسجيل والشهر، وهو غير ناقل للملكية، ولا يمكن اعتباره سنداً كافياً لإثباتها، فهو بذلك يبتعد عن الرسمية رغم تحريره من قبل الموثق.

فجاء قرار المحكمة العليا رقم 46768 مؤرخ في 21/10/1990 "من المقرر قانوناً أن اللفيف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط.

¹ - رشيد بومعزة، الشكلية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2004-2005، ص 56.

² - الأمر 70-91، المتضمن تنظيم التوثيق المعدل بالقانون 06-02، المرجع السابق.

ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد منعدم الأساس القانوني.
ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن كلا من العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بأخذهم باللفيف واعتباره عقدا رسميا دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا القانون"¹.

الفرع الثاني: دعاوى الملكية

خول القانون المالك الذي ينازعه الغير في ملكيته حق ممارسة الدعاوى القضائية المدنية أمام الجهات القضائية المدنية المختصة للمطالبة بحماية ملكيته من اعتداء الأفراد، وانتهاج وسائل الدفاع القضائية لرد هذا الاعتداء في حدود القانون عن طريق دعاوى الملكية، وللتعرف على هاته الدعاوى قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات فخصصنا الفقرة الأولى لدعوى الاستحقاق والفقرة الثانية لدعوى وقف التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولاً: دعوى الاستحقاق: إن وجود حق عيني عقاري في الواقع العملي يستدعي بالضرورة وجود وسيلة قانونية تحميه، وبذلك يكون لهذا الحق وجودا ماديا ووجودا قانونيا، حيث يتجلى هذا الأخير في الدعاوى القضائية وأهم هذه الدعاوى وأكثرها انتشارا هي دعوى الاستحقاق²، وفيما سيأتي سنقوم بتعريف دعوى الاستحقاق وخصائصها في البداية، ثم التطرق لإثبات الملكية في دعوى الاستحقاق.

أ- تعريف دعوى الاستحقاق وخصائصها: من خلال هذه الفقرة سنتطرق لتعريف دعوى الاستحقاق، ثم نتناول خصائص دعوى الاستحقاق.

¹ - - المحكمة العليا، قرار رقم 46768 مؤرخ في 21/10/1990، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر، ص 84.

² - مسعودة عمراوي، الحماية المدنية والإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدية، 2012-2013، ص 50.

1- تعريف دعوى الاستحقاق: دعوى الاستحقاق هي عبارة عن وسيلة قانونية لحماية حق الملكية العقارية الخاصة، حيث يمكن أن يرفعها المالك للمطالبة باسترداد ملكيته التي تكون تحت يد الغير¹.

حيث أن هذه الدعوى ترفع في الدعاوى العقارية دون الدعاوى الشخصية وفيها يتم مطالبة برد الشيء إليه، الدعاوى التي يرفعها المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة، ذلك لأنها لا تقوم على إثبات الملكية، بل هي بحاجة لإثبات العقد المنشأ للالتزام².

2- خصائص دعوى الاستحقاق: تتميز دعوى الاستحقاق عن غيرها من الدعاوى في كون أنها دعوى عينية، ثم أنها دعوى لا تسقط بالتقادم، أي أنها ترفع في أي وقت يرى من يدعي ملكية عقار رفعها فيه.

2-1 دعوى الاستحقاق دعوى عينية: تصنف على أنها عينية أن صاحبها يطالب بحق الملكية على العقار موضوع النزاع، ذلك لأن حق الملكية هو حق عيني أصلي، وبالتالي فإن هذا الإجراء لا يمارس من أجل المطالبة بحق شخصي.

2-2- دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم: إذا كانت الحقوق العينية تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة، وكانت الحقوق الشخصية تزول هي أيضا بالتقادم المسقط، فإن حق الملكية باعتباره حق عيني أصلي لا يزول بعدم الاستعمال دون غيره من الحقوق، وبالتالي فدعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم. فلمالك الأرض الفلاحية الحق في دفع دعوى الاستحقاق لاسترداد الأرض من حائزها متى أراد ذلك، ومهما طال الزمن على

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، 2004 المرجع السابق، ص 77.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، بدون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 591.

أن يكون في يده ما يثبت ملكيته، وهذا ما قضت به الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، حيث جاء في قرارها ". لكن خلافا لزعم الطاعنين يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن المدعى عليه قدم عقدا رسميا محررا بتاريخ 04/06/1963 يثبت ملكيته للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق الإرث من والده، ولكن خلافا لزعم الطاعن فلا حجية لقرار التأميم أو الاسترجاع في مواجهة العقد الرسمي، وأن عدم الاحتجاج بالعقد مدة طويلة، لا يؤدي إلى سقوط حق الملكية بقوة القانون"¹.

ب - إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق: يعترض الإثبات القاضي للملكية في دعوى الاستحقاق صعوبة عملية خلافا لإثبات ملكية المنقولات بفضل قاعدة الحياة سند الملكية، ذلك أن هذا الإثبات يفترض إقامة الدليل القطعي على الملكية ليس فقط بالنسبة للمالك الحالي بل أيضا لملكية أسلافه الذين تلقى الملكية عنهم واحدا تلو الآخر، فإذا قدم مدعي الملكية عقد شراء سندا لملكته²، فيجب عليه أيضا أن يقدم سند ملكية سلفه أي البائع له، وسند ملكية سلف سلفه وهكذا أي تسلسل الملكية، وهو أمر صعب للغاية مما يشق معه مسألة إثبات الملكية³.

ثانيا: دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة: إضافة لدعوى الاستحقاق، هناك دعاوى أخرى لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة والتي سنتطرق لها فيما سيأتي، فخصصنا الفقرة الأولى لدوى منع التعرض، أما الفقرة الثانية فقد تناولنا فيها دعوى وقف الأعمال الجديدة.

¹ - قرار رقم 481169 مؤرخ في 15/08/2010، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر، ص 277.

² - محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مصر، 1952، ص 247.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1968، ص 245.

أ- **دعوى منع التعرض:** التعرض هو كل واقعة مادية أو قانونية يقوم بها شخص ما بغرض منازعة المالك في حيازته للعقار، ومنعه من ممارسة سلطاته الثلاث التي خولها له القانون من استعمال واستغلال وتصرف¹.

ترفع هذه الدعوى من طرف المدعي صاحب حق الملكية العقارية الخاصة في حالة تعرض الغير له وحرمانه من ممارسة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في عقاره.

فرغم أن المشرع الجزائري لم يفرد نصا خاصا بدعوى منع التعرض لحق الملكية إلا أنه قد تطرق لهذه الدعوى كوسيلة قضائية لحماية الحيازة.

نصت المادة 820 من القانون المدني² على ما يلي " من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"، وبما أن سلطات حق الملكية هي أوسع من سلطات الحيازة فإنه يمكن قياسا على أنه من يملك الكثير يملك القليل.

دعوى منع التعرض في الملكية تقابلها دعوى منع التعرض في الحيازة، لكن مع اختلاف في طبيعتها القانونية وأجالها.

ومن خلال هذه الفقرة سنتطرق لأنواع التعرض، ثم التطرق لإجراءات رفع دعوى منع التعرض.

1- أنواع التعرض: ويمكن أن يقع التعرض بطريقتين إما تعرض مادي أو تعرض قانوني وفيما سيأتي سنفصل فيهما.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، 2004، المرجع السابق، ص79.

² - الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

1-1- التعرض المادي: التعرض المادي يكون على العقار المملوك للمدعي من طرف المدعى عليه، ويمكن أن يقوم التعرض في الاعتداء على الملكية جزئياً، كالمروور في أرض المدعي، أو إنشاء في جزء منها حق ارتفاق أو تغيير في معالم الحدود.

وكل هذه أعمال تعتبر تعرضاً مادياً للمدعي في ملكيته، وكذلك إقامة المدعى عليه حائطاً أو بناء في أرضه يسد به مطلاً للمدعي، أو يمنع به النور والهواء عنه، ويعتبر تعرضاً¹.

1-2- التعرض القانوني: يمكن أن يكون التعرض في شكل إجراء أو عمل قانوني ينطوي على ادعاء حق معارض لحق الملكية المملوكة للمدعي، سواء كان هذا العمل قضائياً أم غير قضائي، ويشترط في هذا العمل القانوني أن يكون واضحاً وجدياً.

2- إجراءات رفع دعوى منع التعرض: دعوى منع التعرض من دعاوى الملكية تخضع في إجراءات رفعها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن الاختلاف يكمن في موضوع النزاع وطبيعته القانونية، وفيما سيأتي سنتطرق للإختصاص المحلي والنوعي ثم ميعاد رفع دعوى منع التعرض.

2-1- الاختصاص المحلي والنوعي: إن الاختصاص الإقليمي في دعوى منع التعرض يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية حدد فصلاً مستقلاً للمنازعات العقارية.

أما فيما يخص الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض للقسم العقاري وإذا قام المدعي برفع هذه الدعوى أمام قسم آخر وتمت جدولتها فيمكنه التماس إحالة

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998 ، ص 935.

الملف إلى القسم العقاري عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقاً¹، لأن الاختصاص النوعي من النظام العام.

2-2- ميعاد رفع دعوى منع التعرض: دعوى منع التعرض في الملكية لم يحددها المشرع بميعاد معين لرفعها لتعلقها بحق الملكية الذي لا يسقط أبداً عن المالك، على عكس دعوى منع التعرض في الحياة فإن القانون في نص المادة 820 من القانون المدني² حددها خلال سنة من وقوع التعرض ويبدأ حساب الميعاد من أول فعل يشكل تعرضاً مادياً أو قانونياً حتى ولو تلاه مجموعة من الأفعال الأخرى المرتبطة به³.

ب- دعوى وقف الأعمال الجديدة: لصاحب حق الملكية الذي يرى دون أي شك أن ملكيته مهددة من قبل الغير، جراء قيام الغير بأعمال أن يرفع دعوى أمام القضاء لوقف هذه الأعمال، فتقام هذه الدعوى لإزالة تعرض آني وحال واقع على عقاره، وإنما لوقف أعمال شرع فيها، في عقار مجاور وملكا لغيره أو معتقداً، نظراً لأسباب معقولة بأن الاستمرار في هذه الأعمال وإنجازها سيؤدي إلى تعرض حال وفعلي لملكيته، فالغرض إذن من هذه الدعوى هو التوقي من تعرض مستقبلي أكيد ووشيك الحدوث، والأمر الذي يتحقق للمدعي فيها مصلحة أكيدة وحالة في الحصول على الحكم يوقف الأعمال التي تؤدي في حال متابعتها إلى وقوع التعرض نهائياً⁴.

¹ - المادة 32 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 08 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² - الأمر 58-75 ، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

³ - سليمان بارش شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أما المحكمة ، الجزء الأول، دون رقم طبعة دار الهدى الجزائر، 2006 ، ص57.

⁴ - اوارد عيد، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ الجزء الأول، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، بيروت، 1993، ص 335.

فهي الدعوى التي يرفعها المالك ضد كل شخص بدأ في الشروع في القيام بأعمال جديدة تهدد ملكيته ومن شأنها حرمانه منها ، كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبه أو قيامه بالشروع بتشييد مبنى دون ترخيص من المالك.

ومنه ومن خلال هذه الفقرة سنتناول في البداية للشروط الخاصة لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، ثم التطرق لإجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، لنتناول في الأخير آثار الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة.

1- الشروط الخاصة لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة: إضافة إلى الشروط العامة المعروفة لرفع أي دعوى قضائية، نستنتج من نص المادة 821 من القانون المدني¹، أنه لا يمكن قبول هذه الدعوى إلا بتوافر شروط خاصة بها، وهذه الشروط سنفصل فيها من خلال ما سيأتي.

1-1- وقوع تعرض مستقبلي: بمعنى أن تؤدي الأعمال التي شرع فيها حدوث تعرض لملكية المدعي تعرضا مستقبليا مؤكدا للحدوث وغالبا وشيك الحدوث بالنظر إلى الأسباب مقبولة ومنطقية حسب قول المشرع في المادة المذكورة أعلاه وخشي لأسباب معقولة التعرض له "...".

فإذا كان التعرض آنيا وحالا لا نكون بصدد دعوى وقف الأعمال الجديدة، وإنما نكون بصدد منع التعرض.

¹ - الأمر 58-75 ، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 ، المرجع السابق.

1-2- رفع الدعوى قبل إتمام العمل: يجب أن ترفع هذه الدعوى قبل إتمام العمل، فإذا تمت الأعمال لوقع التعرض فعلا، وكان الواجب في هذه الحالة ليس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وإنما رفع دعوى منع التعرض¹.

كما يشترط أن ترفع الدعوى في خلال سنة من وقت بدء هذه الأعمال، وتسري السنة من وقف البدء بالأعمال الجديدة، فإذا تعاقبت الأعمال الجديدة فيبدأ حساب هذه المدة من أول عمل منها، فلو انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى ورفعت بعد ذلك فلن تقبل حتى ولو لم تتم الأعمال.

ففي هذه الحالة على المدعي انتظار انقضاء الأعمال ووقوع التعرض فعلا حتى يمكنه رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من وقوع التعرض.

1-3 وقوع الأعمال الجديدة في عقار المدعى عليه: يشترط لقبول هذه الدعوى أن تكون الأعمال التي شرع فيها قد وقعت في عقار المعتدي (المدعى عليه لا في عقار المدعى عليه) (المدعى) ولا في عقار الغير²، وهذا لم ينص عليه صراحة في المادة المذكورة أعلاه، وإنما يستخلص من طبائع الأشياء، فمنطقيا لو أن الأعمال بدأت في عقار المدعي لكان التعرض حالا لا مستقبلا، ولو بدأت في عقار الغير لكان حالا لا مستقبلا لملكية هذا الغير.

وفي كلتا الحالتين ترفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف الأعمال الجديدة، إلا أن يكون الغير راضيا بهذه الأعمال أو متواطئا مع المدعى عليه، فيكون الغير شريكا للمدعى عليه، ويستوي في هذه الحالة أن تبدأ الأعمال في عقار المدعى عليه أو في عقار الغير.

¹ - إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 456.

² - إدوارد عيد، المرجع نفسه، ص 455.

2- إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة: تخضع هذه الدعوى في رفعها للقواعد العامة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث الإجراءات وعريضتها ومضمونها سنتطرق إليها فيما سيأتي.

2-1 الاختصاص النوعي: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لا ينعقد فيها الاختصاص لقاضي الموضوع، بل أن القاضي الاستعجالي هو المختص للفصل فيها وذلك لمواجهة حالة الاستعجال بوقف هذه الأعمال الجديدة، صيانة لمصلحة المدعي دون المساس بأصل الحق¹.

2-2 مضمون عريضة دعوى وقف الأعمال الجديدة: ترفع هذه الدعوى وفقا للشروط العامة لرفع أي دعوى ولكن أمام القاضي الاستعجالي المختص محليا، ويتم تبليغ المدعي عليه بالدعوى وفقا للإجراءات العادية، ويتم الفصل فيها في أقرب وقت مع جواز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى أربع وعشرون ساعة، أما في حالة الاستعجال القصوى يمكن أن يكون أجل التبليغ من ساعة إلى ساعة، أو حتى تقديم الطلب إلى القاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل وذلك بمقر الجهة القضائية حتى ولا قبل قيد العريضة الافتتاحية في سجل أمانة ضبط².

3- آثار الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة: على القاضي الذي ترفع أمام هذا الدعوى أن يحكم بإحدى الحكمين الآتيين وهذا في حالة قبول الدعوى.

¹ - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أمام المحكمة الجزئية الأولى، دون

رقم طبعة دار الهدى الجزائر، 2006، ص 59

² - أنظر المواد 301، 302 القانون رقم 08-09، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

3-1- منع استمرار الأعمال: إذا أقر القاضي بمنع استمرار الأعمال الجديدة معنى أن المدعي على حق في دعواه، بعدما أن قدر القاضي بوجود أسباب معقولة يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلي لملكية المدعي لو تمت الأعمال الجديدة، فيأمر بوقف الأعمال الجديدة، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعى عليه الذي قضى ضده لوقف الأعمال التي بدأها.

أما إذا قضى بحكم نهائي في الدعوى موضوع الحق، فإن المدعى عليه كان هو المحق وأن ادعاء المدعي كان غير مؤسس، جاز أن يحكم على المدعي بتعويض لإصلاح الضرر الذي أصاب المدعى عليه جراء وقف الأعمال، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعي ضمانا لهذا التعويض.

3-2- الإذن باستمرار الأعمال: ففي حالة رأى القاضي بأن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي لصالح المدعى عليه، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعى عليه بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي قضى ضده.

فإذا صدر حكم نهائي بأن المدعي كان على حق، جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعى عليه ضمانا لهذه الإزالة.

ثالثا: دور دعاوى الملكية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة: الملكية الخاصة ونظرا لأهميتها الاقتصادية حماها المشرع دستوريا، كما وضع لها آليات خاصة لحمايتها.

والتشريع الجزائري عرف مجموعة من الدعاوى المقررة للتصدي لهذا النوع من الاعتداء وجبر الضرر الناتج عنه، وهذه الدعاوى عادية أو دعاوى الموضوع، فموضوعها الفصل في أصل الحق.

وهذه الآليات تتمثل في دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي، يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية¹.

المشرع الجزائري أورد مجموعة من النصوص التي تقرر هذه الحماية في قانون العقوبات، كما تناول بعض الأحكام في القوانين الخاصة مثل المادة 77 من القانون 90-29² المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 36 من القانون 91-10³ المتعلق بقانون الأوقاف، ... إلخ، والهدف من كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو اتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف⁴.

وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع، فقد خصصنا الفرع الأول لجريمة التعدي على الملكية العقارية، الفرع الثاني فقد تطرقنا فيه لصور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، أما الفرع الثالث فقد تكلمنا فيه عن الدعاوى الجزائية كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 95.

² - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51.

³ - القانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 المعدل والمتمم بالقانون 10-02، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع السابق، ص 95، 96.

الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية

لقد نص المشرع على هاته الجريمة من خلال المادة 386 من قانون العقوبات¹ غير أنه لم يتطرق إلى تعريفها بوجه عام تاركا ذلك للفقهاء، بحيث عرفها الفقه بوجه عام على أنها "كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقابا، ويقصد بالنشاط هنا الفعل الإيجابي أو الامتناع السلبي، كما يقصد بالعقاب هنا العقوبات بالمعنى الذي حدده وبينه قانون العقوبات العام أو التشريعات الجنائية الخاصة.

وعرفها آخر بأنها "الجريمة" هي كل فعل يمنع المشرع عن طريق العقاب إذا لم يكن استعمالا لحق أو أداء لواجب"².

أولا: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية: تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة، ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها، وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي، وهذا طبقا لما جاءت به المادة الأولى من القانون العقوبات والتي نصت على "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

أ- الركن الشرعي: لقد نصت على هذه الجريمة المادة 386 من قانون العقوبات³ على ما يلي "يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس.

¹ - الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المرجع السابق.

² - الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار ،هومة الجزائر، 2008، ص13.

³ - الأمر 66-15 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المرجع السابق.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهراً أو مخبأً بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 10000 دج إلى 30000 دج¹.

ب- **الركن المادي:** يشمل الركن المادي على عنصرين تختص بهما جريمة الاعتداء على الملكية العقارية وهما: انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس، وفيما سيأتي تفصل فيهما.

1- انتزاع عقار مملوك للغير: يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك، وأن يتمتع مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي قضى بطرده منه، ويقصد به الرجوع إلى ذات العقار الذي طرد منه طبقاً لحكم قضائي نهائي أو أن يدخل العقار المملوك للغير أو يقوم بالسكن فيه أو يقوم بفلاحة القطعة التربة المملوكة للغير.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول المسكن واحتلاله لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك².

¹ - الأمر 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

² - إبراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت لبنان، 1981، ص144.

2- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس: لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقترن فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس، رغم أن قانون العقوبات لم يعرف لا الخلسة ولا التدليس إلا أننا فيما سيأتي سنحاول تعريفهما.

2-1 تعريف الخلسة: الخلسة المنصوص عليها بقانون العقوبات هي الاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه، ويمكن تعريفها بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير دون علم أو رضا صاحب المال أو صاحب العقار، إذا فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك.

2-2- تعريف التدليس: يقصد به استعمال سند ملكية مزور لاحتلال مبنى على أساس التحايل أو أية أساليب أخرى تدليسية.

ج- الركن المعنوي: لا يكفي لقيام هذا الجريمة ارتكاب عمل مادي بل لابد أن يصدر هذا العمل من إرادة الجاني ويتمثل الركن المعنوي في نية داخلية يضمهرها الجاني نفسه تتجه نحو ارتكاب الجريمة مع علمه بأركانها التي يتطلبها القانون.

الفرع الثاني: صور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

الحماية الجزائية تعتبر وسيلة فعالة لحماية الأملاك العقارية من كل اعتداء، وقد حصر المشرع الجزائري في التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات¹، وقد أفرد المشرع عدة نصوص أخرى لصور التعدي على الملكية العقارية والتي سنذكر منها البعض.

¹ - الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

أولاً: جريمة التخريب العمدى لجزء من العقار: نصت على هذه الجريمة المادة 406 من قانون العقوبات¹ يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج، كل من خرب عمدا جزءا من عقار هو ملك الغير".

وعليه فإنه يعتبر هذا النص هو الركن الشرعي لهذه الجريمة ويعتبر فعل التخريب الركن المادي لها.

من المادة المذكورة أعلاه يستفاد أن أركان الجريمة هي:

فعل التخريب: وهو الفعل المجرم الذي ينتج عن خراب العقار.

محل التخريب: ويقصد به التخريب العمدى للمباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم، المادة 406 مكرر من قانون العقوبات² اشترطت أن يكون محل التخريب عقارا لا منقولاً.

القصد الجنائي: فهي جريمة من الجرائم العمدية اشترط فيها القانون لقيامها القصد الجنائي، فيجب أن يكون الجاني على دراية وعلم وإرادة لفعل التخريب لجزء من عقار لا يملكه هذا الجاني.

ثانياً: جريمة الاستيلاء على التركة قبل قسمتها: نصت على هذه الجريمة المادة 363 من قانون العقوبات³ كما يلي يعاقب بالحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 3000 دج الشريك في الميراث أو المدعي بحق في تركة الذي يستولي بطريق الغش على كامل الإرث أو على جزء منه قبل قسمته والمقصود

¹ - الأمر 156-66 ، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع السابق.

² - الأمر 156-66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 02-16، المرجع نفسه.

³ - الأمر 156-66، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 02-16 ، المرجع نفسه.

لهذه المادة هي أن كل شخص يستولي بطريقة أو بأخرى على أموال التركة عن طريق الغش والتدليس قبل قسمة الميراث.

ويتمثل الغش المنصوص عليه في هذه المادة في استبعاد أموال تدخل عادة في التركة القابلة للقسمة.

وللجريمة أركان تتمثل في:

فعل الاستيلاء: وهو الفعل المجرم الذي ينتج عن طريق الغش على كامل الإرث أو على جزء منه قبل قسمته.

- **محل الاستيلاء:** اشترطت المادة هنا أن يكون محل الاستيلاء هو الإرث سواء على جزء أو على كامل الإرث.

- **القصد الجنائي:** تعد الجريمة من الجرائم العمدية التي يشترط فيها القانون القصد الجنائي، فيجب أن يكون الجاني على دراية وعلم بفعل الاستيلاء على التركة.

الفرع الثالث: الدعاوى الجزائية كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:
الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدني لدفع الاعتداء والمطالبة بالتعويض، لكن واستثناء عن هذا قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية الخاصة للقضاء الجزائي والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف¹.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، 2013، المرجع السابق، ص 96.

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إذا كانت الآليات المدنية والجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة تنحصر في شكل دعاوى قضائية كوسيلة وحيدة لتجسيد هذه الحماية، فإن الآليات الإدارية تأخذ طابعا مختلفا نظرا لوجود الإدارة كطرف أساسي وفعال في مجموعة من الإجراءات خولها لها القانون في سبيل حماية العقارات الخاصة لبعض الأعمال التي يقوم بها الأفراد في ملكيتهم هذا من جهة، ومن جهة ثانية تكمن هذه الآليات في بعض الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة نفسها في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بدعوى وجود الصالح العام، وعليه فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فتطرقنا في المطلب الأول لآليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما المطلب الثاني فتكلمنا فيه عن دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها العقار الفلاحي، ومن أجل المحافظة عليه، أوجب المشرع الجزائري حماية خاصة لهذه الأراضي، ويتجسد ذلك من خلال نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري¹، التي نصت على أن القانون هو الذي يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يقوم القانون بتحديد مجموعة من القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل، وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين فتطرقنا في الفرع الأول إلى المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة

ألزم المشرع الجزائري ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي التي يحوزونها، وذلك راجع إلى الطلبات المتزايدة على الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية والبناء عليها².

فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أورد المشرع نظام مراقبة صارم، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال لا تمتد بصلة بالميدان الفلاحي.

¹ - القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.

² - مسعودة عمراوي، المرجع السابق، ص74.

ومن خلال ما سبق فتم تقسيم هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، أما الفقرة الثانية فقد تطرقنا فيها لرخصة قسمة الأرض الفلاحية.

أولاً: تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها: إن أكثر من مائة وسبعون ألف هكتار من الأراضي الفلاحية قد حولت إلى أراضي للبناء نتيجة تنازل الفلاحين عن أراضيهم، ويعود ذلك إلى رفض الإدارة منحهم عقود ملكية، مما جعل هاجس دخول الأراضي الفلاحية ضمن المساحات المهددة بالتوسع العمراني¹، وخسارة أهم دخل اقتصادي خاصة بعد انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة، والتي تشترط. دعم القطاع الفلاحي ضمن ما تسميه بالمربع الأخضر الذي شمل استصلاح الأراضي وتحسين السلالات وتطوير البحث العلمي وتوفير مياه الري².

وعليه سنتطرق لتحويل الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة، ثم نتطرق لتحويل لأصناف الأخرى من الأراضي.

أ- تحويل الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة: يتطلب تحويل الأراضي الفلاحية المصنفة أراضي خصبة جداً أو خصبة إلى أراضي قابلة للتعمير استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية، ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة وتتكفل

¹ - سميرة موافي، 170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء، جريدة النهار، العدد 120، بتاريخ 24/03/2008، ص5.

² - مسلم، نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 26/02/2008، ص07.

النصوص التنظيمية اللاحقة بتحديد كفاءات التحويل وإجراءاته طبقا لنص المادتين 36، 37 من قانون التوجيه العقاري¹.

ب- تحويل الأصناف الأخرى من الأراضي: النصوص التنظيمية هي التي تتكفل بتحديد كفاءات وإجراءات التحويل بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ويتضمن كذلك تحديد قيمة التعويض نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية².

ثانيا: رخصة قسمة الأرض الفلاحية: تخضع قسمة أو تجزئة الأرض الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، ومن أجل هذا جاء المرسوم التنفيذي 97-490³ المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

أ- طلب الترخيص: فطلب الترخيص تتخلله عدة عمليات:

1- العمليات المعنية: كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، إذ تدخل في هذا الإطار الأخير عمليات قسمة التركة.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2003 ، ص 186.

² - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية، المرجع نفسه، ص 187.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 صادر في 21 ديسمبر 1997.

أما بالنسبة لقسمة المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار قانون 87-19¹ (الملغى) يجب إضافة إلى شروط المساحة المرجعية شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاث².

2- الإجراءات المتبعة خلال عملية قسمة الأراضي الفلاحية : لضمان بسط رقابة الدولة على المعاملات الواردة على الملكية العقارية الفلاحية، والتي يكون من شأنها تقسيم العقارات الفلاحية قرر المشرع قيذا مفاده أن تكون كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كانت بمقابل أو بدون مقابل محل تصريح لدى الهيئة المكلفة بالأراضي الفلاحية³ وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

تقديم طلب القسمة: يلتزم المالك باحترام المساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 عند رغبته في قسمة عقاره الفلاحي، وذلك بتقديم طلب القسمة إلى مديرية المصالح الفلاحية من أجل التأكد من إمكانية التقسيم من عدمه وفي حالة الموافقة يتم التوجه إلى الموثق من أجل تحرير المعاملة⁴.

يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في شكل رسمي، ويقوم بإرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية بالأرض الفلاحية طلب يتضمن معلومات تخص:

- مالك الطلب والتعريف بهوية المالك.

¹ - القانون رقم 1987 (الملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد 50 ، الموافق 9 ديسمبر 1987.

² - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

³ - أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013-2014، ص62.

⁴ - أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص63.

- تحديد العقار موضوع التقسيم مع ذكر موقعه مساحته في مخطط يبين حدود القطعة الأرضية، وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاءها.
- تحديد القطع المزمع إنشاءها وبيان مساحتها.
- طبيعة ونوع النشاط الممارس.
- طبيعة سند الملكية.

- تبيان سبب التقسيم هل هو قسمة تركة أم خروج من الشيوع... إلخ¹.

ب- التحقيق في طلب القسمة: وفيها يتم الفحص الدقيق لطلب قسمة الأرض الفلاحية من قبل مديرية المصالح الفلاحية وذلك بتأكدها من احترام النصاب المساحي فلا يمنح الترخيص إذا كانت القسمة تقل عن المساحة المرجعية المحددة، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490².

الرد على طلب القسمة: بعد التحقيق تفصل مديرية المصالح الفلاحية إما بالرفض أو القبول، ويتم الرد على الطلب خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداعه.

الأصل أنه لا يكفي للإدارة الاعتراض والرفض بل وجب عليها استعمال حق الشفعة الإدارية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أنه ومراعاة لحق الملكية العقارية الخاصة يكفي أن ترفض المعاملة ويبقى تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ينحصر في ممارسة حق الشفعة إذا ثبت عدم استغلال الأراضي

¹ - راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة 2009-2010، ص192.

² - أنظر المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 97-490، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

الفلاحية التابعة للخواص، وكذا بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة¹ طبقا لنص المادة 50 من القانون رقم 08-25 المتضمن التوجيه العقاري².

الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية

إن القواعد العامة للتوجيه العقاري تلزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تقسيم تلك الأراضي بما يتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية، إذا كان المرسوم التنفيذي -977-484 المتضمن إجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد شدد على إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية وإثبات ذلك عن طريق لجنة المصالح الفلاحية تقوم بإجراء تحقيقات لازمة بمقتضاها تعد محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة³، بإثبات عدم استغلال هذه الأراضي من قبل مالكيها في مهلة لا تتجاوز 06 أشهر⁴ من نفس المرسوم، فإذا انقضى هذا الأجل ولم يباشر المالك استغلال الأرض فإنه يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة⁵.

¹ - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير فرع القانون الخاص، قسم القانون

العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص.158

² - أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.

⁴ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرسوم التنفيذي رقم 97-484، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المرجع نفسه.

⁵ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرسوم التنفيذي رقم 97-484، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المرجع نفسه.

المشرع الجزائري من خلال القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي¹ جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأطيره تطبق على العقار الفلاحي والأرض الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة².

لذلك فمن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه ينشأ ما يلي:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

- خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية لكي تبقى كصفات وشروط تميز هذه الأراضي وتطبيقاتها أو كصفات تسيير هذا الفهرس العقاري غير واضحة على غاية تطبيقها عن طريق التنظيم³.

أما المادة 14 من هذا القانون المذكور أعلاه فقد نصت صراحة على المنع البات عن كل استعمال غير الفلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

المطلب الثاني: دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيه النزاعات العقارية ويعود ذلك أساس إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد وملكية الهيئات الإدارية.

¹ - القانون رقم 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 12 من القانون رقم 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المرجع نفسه.

³ - أنظر المادة 13 من قانون رقم 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المرجع نفسه.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الدعوى الإدارية، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة.

الفرع الأول: مفهوم الدعوى الإدارية

تختلف الدعوى الإدارية عن الدعوى العادية من حيث شروطها الشكلية وإجراءاتها والقانون الواجب التطبيق، ومنه فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث فقرات فتناولنا في الفقرة الأولى تعريف الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثانية فقد خصصناها للاختصاص في الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثالثة فقد تكلمنا فيها عن شروط الدعوى الإدارية.

أولاً: تعريف الدعوى الإدارية: المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة¹.

فالمنازعة الإدارية هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، كما يكفلها أيضاً للإدارة في حالة مخالفة الأفراد لقراراتها الإدارية.

ثانياً: الاختصاص في الدعوى الإدارية: نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² على جعل المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، وتختص بالفصل في الدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية

¹ - عبد العزيز النويري، المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006، ص 15.

² - أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

للقرارات الصادرة عن الهيئات السابقة ودعاوى إلغاء القرارات الإدارية، كما تختص بالفصل في دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة هذا فيما يخص الاختصاص النوعي، أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي فيتحدد طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثالثاً: شروط الدعوى الإدارية: في حالة وجود نزاع بين الأفراد والإدارة من قرار إداري فلا بد من وجود جملة من الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء أهمها شرط التظلم الإدارية والقرار الإداري المسبق.

الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة: تعتبر القرارات الإدارية على أنها تصرفات قانونية تصدر عن هيئات إدارية من أجل التغيير في مركز قانوني إما بالزيادة أو النقصان.

في بعض الحالات نجد الهيئات الإدارية تعتدي على ملكية الخواص بدون سند قانوني إما لتحقيق مصلحة عامة أو مصلحة شخصية، فهنا المتضرر يلجأ للقضاء الإداري².

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لإجراءات رفع الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثانية فتناولنا فيها وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

أولاً: إجراءات رفع الدعوى الإدارية: إذا صدر من الهيئات الإدارية قرار إداري بالتعدي على الملكية العقارية الخاصة لأحد المواطنين، أو قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة

¹ - مهدي نوال: منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020، ص 351.

² - راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 219.

العامة، فبعد تبليغ المتضرر بهذا القرار الإداري المسبق وبعد قيامه بالتظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة، أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يلتمس فيها إلغاء القرار الإداري، ويشترط أن توقع عريضته من طرف محامي وهذا طبقاً لنص المادة 826 من القانون 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

محتوى العريضة الافتتاحية الإدارية نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 08-2009 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية².

المادة 3/17 من القانون 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلاً.

كما لا بد من إرفاق بالعريضة الافتتاحية القرار الإداري المطعون فيه.

ثانياً: وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه: إن الدعوى المرفوعة من قبل المدعي المتضرر من القرار الإداري المطعون فيه لا توقف تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولكن يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري، وطلب وقف تنفيذ القرار الإداري³ لا يمكن قبوله إلا بدعوى مستقلة⁴.

¹ - أنظر المادة 826 من القانون رقم 08-09 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-09 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

³ - أنظر المادة 833 من القانون رقم 08-09 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

⁴ - أنظر المادة 834 من القانون رقم 08-09 ، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع نفسه.

ملخص الفصل الثاني

نخلص في هذا الفصل إلى القول بأن حماية العقار الفلاحي تابع للملكية الخاصة لا يقتصر فقط على مجرد الحماية النظرية عن طريق إصدار ترسنة من القوانين لحماية الحق في حد ذاته، وأنه مصون ومضمون بموجب الدستور وأكدته عدة نصوص قانونية، وإنما يجب معها توفير سبل وآليات الحماية الفعلية، عن طريق ممارسة كل الدعاوى القضائية المتاحة للمالك للدفاع عن حقه.

وقد تمثلت آليات الحماية المدنية في سندات الإثبات التي بها يثبت المالك حقه أمام القضاء، والدعاوى الملكية التي يرفعها تتمثل في دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة، وقد وسع المشرع مجال حماية العقار الفلاحي بالنظر لأهميته لتمتد إلى الحماية الجزائية عن طريق ممارسة الدعوى العمومية متى توافرت أركان جريمة الاعتداء على الملكية.

أما آليات الحماية الإدارية بالنسبة للعقار الفلاحي التابعة للملكية الخاصة فالمشرع ومحافظة منه على الطابع الفلاحي وضع عدة قيود سواء عند البناء أو حتى عند قسمة العقار الفلاحي، وألزم المالك باستغلال أرضه الفلاحية وإلا اتخذت بشأنه إجراءات، كما منح لمالك العقار الفلاحي في حالة أخذ ملكيته من طرف الإدارة بدون سند اللجوء للقضاء الإداري لاسترداد ملكيته وذلك بوقف تنفيذ قرار إداري.

الفصل الثالث:

الاختصاص القضائي في منازعات

العقار الفلاحي

هناك من يرى أنه يكفي لكي تكون بصدد نزاع أن يحدث إدعاء من جانب واحد وأنه لا يشترط تقابل أو تراض في المصالح والإدعاءات وأن هذا الإدعاء الذي هو من جانب واحد يكفي كمبرر لتدخل القضاء. وأساس هذا التصور هو قصور فكرة المنازعة بمعنى تعارض المصالح والإدعاءات عن تبرير كافة أعمال القضاء ومن ثم يكون من الخطورة بما كان تصور العمل القضائي ليه العمل الذي يهدف فقط إلى وضع نهاية للمنازعة أما فكرة النزاع بمعنى الإدعاء من واد فهي أكثر وضوحا وهي الكفيلة لتبرير كافة أعمال القضاء، والمنازعات العقارية بصفة عامة والواردة على الأراضي الفلاحية بصفة خاصة في الوقت الحالي من أكثر المنازعات انتشارا على مستوى الجهات القضائية، وسيتم تناول هذا الفصل من خلال التطرق لتدخل القضاء العادي والإداري في المنازعات العقارية من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي

بعد اهتمام المشرع الجزائري بوضع القوانين عبر مراحل عديدة والتي تسعى إلى تنظيم وترقية الأراضي الفلاحية وحمايتها وبغية تطوير القطاع الفلاحي تم إنشاء المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10/30 وتوزيعها عن طريق عقود امتياز أو استصلاح لفائدة الفلاحين المنتجين بهدف المصلحة العامة ووفق ما ينص عليه القانون في ذلك من حيث ضبط كيفية استغلال هذه الأراضي وأيضا في تحديد حقوق الفلاحين المنتجين.

حيث أن القانون الحالي يسمح للخواص باستغلال هذه الأراضي بدون إمتلاكها وتبقى ملكية خاصة للدولة وفق ما هو متفق عليه وما ينص القانون في عقود الإمتياز أو غيرها.

تنقسم هذه المستثمرات الفلاحية إلى مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية، ويمنح فيها حق الإنتفاع أو حق الإمتياز حصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون على المستفيد من هذه المستثمرات إلتزامات أمام الدولة وجب عليه الوفاء بها أو يكون أمام القضاء في حالة إخلاله بهذه الإلتزامات.

وكثيرا ما يؤدي النزاع في المستثمرات الفلاحية إلى رفع دعاوى أمام القضاء المختص أحيانا يكون إلى القضاء العادي أي أمام القاضي العقاري أو أمام القضاء الإداري.

يرجع النزاع إلى الجهة المختصة فيه حسب أطراف النزاع أو موضوع النزاع فغالبا عندما يكون النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو المنازعات التي

¹ - القانون 03/10، مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 2010/09/18.

تكون مع الغير (أشخاص قانونية) خاصة أو عامة، أو يكون حول تقسيم الأرباح يؤول الإختصاص إلى القاضي المدني أو إلى القاضي الإداري فيما يخص الملكية أو دعاوى الإلغاء.

وأغلب المنازعات القائمة في المستثمرات الفلاحية التي تكون بين أعضاء المستثمرة يؤول فيها الإختصاص القاضي المدني وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل في مبحثنا الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينها وفي المبحث الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية مع الغير.

وسنفصل ذلك في الدعاوى المطروحة أمام القاضي العقاري (المدني) والتي تحكمها أحكام القانون المدني.

المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينها.

تتمثل منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة والتي يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي، وبالتحديد إلى القاضي العقاري في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم بالإضافة إلى النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير سواء كان هذا الغير شخصا من أشخاص القانون الخاص أو شخصا من أشخاص القانون العام¹.

تتجسد هذه النزاعات في النزاعات القائمة حول تقسيم الأرباح، والنزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية، والنزاعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة والمطلب الثاني دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة.

الفرع الأول: دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة:

ير بعض الأساتذة أن المنازعات التي تنشأ في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم نص المادة² 800 من القانون 09/08.

يرجع هؤلاء إلى كون أن هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص، في حين يرى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات

¹ - سامية نوبري: منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة العلوم القانونية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، عدد 01، 2018، ص 184.

² - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 09/08 المؤرخ في 8 صفر عام 1420 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، رقم 21 مؤرخة في 2008/04/23.

الفلاحية، منازعة تقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم أو بين أشخاص قانونية غير إدارية مثل هذه المنازعات تدخل ضمن إختصاص القضاء العادي¹.

بالعودة إلى النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية تتأكد للمستثمرة الفلاحية أهلية القانونية تمنحها حق التقاضي، ذلك طبقاً لأحكام المادة 20 من القانون 10/03 والتي تنص "تكتسب

المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط، والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني"².

ونظراً لأن العقار الفلاحي مملوك ملكية خاصة للدولة، فإنه كثيراً ما يدور النزاع حوله من طرف المستثمرين الفلاحيين نتيجة الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية (فرع أول) أو ناجمة عن تقسيم الأرباح (فرع ثاني) أو أسباب أخرى.

أولاً : منازعات العقار الفلاحي الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

نصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها"³.

كما أكدت المادة 514 من نفس القانون أن الاختصاص في مثل هذه الدعاوى يؤول إلى القسم العقاري بالقضاء العادي تنص المادة 514 ينظر القسم العقاري في

¹ - سيد علي زايد: إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات العقارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2014، ص 11.

² - نبيل صقر: العقار الفلاحي، نصا وتطبيقا، نصوص تشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة دار الهدى طبعة جديدة سنة 2008، ص 9.

³ - المادة 513، من القانون 09/08، مرجع سابق.

الدعوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق في الالتزامات القانونية أو الاتفاقية¹.

الإخلال بالالتزامات القانونية الملقاة على عاتق المنتجين الفلاحيين طبقاً لأحكام القانون 87/19 جماعياً وذلك عندما لا يتم احترام الجماعة برمتها للالتزامات القانونية جماعياً أو فردياً.

1- الإخلال الجماعي بالالتزامات القانونية.

نصت المادة 28 من القانون 19/87 "يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقاً للطرق القانونية "

وعليه فإنه يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو مستغل فردي ونذكر من بين الإخلالات بعض الأمثلة على سبيل المثال لا الحصر، مثل إيجار الأراضي الفلاحية لأن المبدأ هو الاستغلال الشخصي والمباشر....

تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية، أو التخلي عن جزء من الأراضي ... إلخ².

وهذا ما نصت عليه المادة³ 29 من القانون 03/10 " يعد إخلالاً بالالتزامات

المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية...

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين."

¹ - المادة 514، من 09/08، نفس المرجع.

² - المادة 28، من القانون 19/87، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادر في 31 ديسمبر 1987، ملغى.

³ - المادة 29 من القانون 03/10، مرجع سابق.

2- الإخلال الفردي بالالتزامات القانونية.

يمكن أن يكون عدم الوفاء بالالتزامات التعاقدية فرديا، أي من عضو أو بعض أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس كلهم، وفي هذه الحالة يتعرض العضو المخل بالتزاماته القانونية إلى فقدان حقه في الانتفاع فضلا عن دفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين، لجبر الضرر الذي لحق بهم¹. وهو ما نصت عليه المادة 29 من القانون 19/87 يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضا عن الضرر المتسبب فيه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم².

ثانيا: دعاوى العقار الفلاحي الناجمة عن تقسيم الأرباح.

منح المشرع للمستعملين الفلاحين الحرية والاستقلالية في تسيير المستثمرة الفلاحية، حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوع، وهو ما نصت عليه المادة³ 22 من القانون رقم 03/10.

أما في حال حدوث أي نزاع حول تقسيم الأرباح، فالقاضي المدني هو المختص، حيث نصت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتج في مستثمرة فلاحية بناء على اتفاق تم بين الأعضاء، والمتضمن تقسيم الأرباح من منتج الأشجار المثمرة بما يلي⁴: "حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف، أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب،

¹ - محمد لعشاش: النظام القانوني للمستثمر الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، سنة 2019، ص76.

² - المادة 28 من القانون 19/87، مرجع سابق.

³ - المادة 22 من القانون 03/10، نفس المرجع.

⁴ - ملف رقم 17/42111، مجلس قضاء بومرداس الغرفة العقارية، قرار غير منشور، ص14، منقول عن سمية بلمرابط.

وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ، رغم أحقية المطعون ضدهما في المستثمرة الفلاحية وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة المادتين 15 و 17 من القانون 19/87.

وما أشارت إليه المادة 22 من القانون 03/10 عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز في توزيع واستعمال المداخل.

وعليه فإن الدعوى القضائية المتعلقة بعقار أو بحق عيني عقاري وفق الإجراءات العادية تكون وفق الإجراءات العادية لرفع الدعوى حيث يتم تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية بأمانة ضبط المحكمة ويعطى لها رقم تسلسلي، ومن ثم جدول ضمن القضايا التي سيتم عرضها في الجلسة، حيث يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.¹

الفرع الثاني: دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة.

ألغى القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10 نظام الانتفاع الدائم للمستثمرات الفلاحية المنشأ بقانون 19/87، حيث أنهى هذا الأخير عهد التعاونيات الفلاحية وأسس لمرحلة المستثمرات الفلاحية، وفق شروط وإجراءات قانونية لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مرحلة تنتهي بتحرير عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً وتسجيله وشهره في المحافظة العقارية الإقليمية.²

بصدور القانون الحالي رقم 03/10 الذي ألغى القانون 19/87 وتكريس حق الإمتياز، صار لزاماً على الإدارة تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين

¹ - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 89.

² - محمد العشاش مرجع سابق، ص 91

القانون إلى حق امتياز ونظرا لهذه الوضعية فإننا نتساءل عن المستثمرات الفلاحية المتوفي أصحابها في حالة ما إذا كان لهم ورثة الفرع (الأول) أو لم يكن لهم ورثة (الفرع الثاني) والإجراءات المقررة، والإشكالات المعترضة أمامهم.

أولا: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال وجود ورثة.

لقد ألزم المشرع من خلال المرسوم¹ التنفيذي 326/10 المادة 09 منه في حالة وفاة مورثهم صاحب الانتفاع بالمستثمرة الفلاحية سابقا إلى تحويلها إلى حق امتياز، بحيث يترتب على تأخرهم في إيداع الملفات حسب نفس المادة في الآجال المحددة. وبعد إعدارين، بذلك يترتب عليهم سقوط حقهم في حصة مورثهم في المستثمرة الفلاحية، ويصرح بإسقاط مستثمرة الوالي بقرار ينشر في المحافظة العقارية.

كما حدد القانون 03/10 آجال إيداع الملفات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، تحت طائلة اعتبار المنتج الفلاحي المعني متخلي عن حقه في الامتياز الفلاحي، ذلك إذا لم يتقيد بالآجال القانونية، حيث يكون للدولة حق استرجاع أراضيها الفلاحية.

بالنظر إلى نص المادة 30 من القانون 03/10 التي تنص "يمنح المستثمرون الفلاحون المذكورون بالمادة 05 أعلاه، أجل مدته 18 عشرة شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إنقضاء الآجال المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدتين لفترة شهر واحد "1" يثبتها محضر قضائي بطلب

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، ج ر عدد 79، صادر 29 ديسمبر 2010.

من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. يعتبر المستثمرون الفلاحون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم (متخليين) عن حقوقهم¹.

كما أشارت المادة 25 من القانون 03/10 على أنه في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز، على الورثة خلال أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم اختيار إحدى الحلول: إما اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

وعند إنقضاء الآجال، دون اختيار إحدى الحلول، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة قصد إثبات التخلي عن الحصص الموروثة من قبل الورثة².

والملاحظ أنه رغم وجود الإدارة طرفا في المنازعة، إلا أن الدعوى ترفع أمام القضاء العادي في القسم العقاري وهذا كاستثناء للقاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي³.

¹ - المادة 30 من القانون 03/10، مرجع سابق.

² - المادة 25 من القانون 03/10، نفس المرجع.

³ - حكيمة كحيل: استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2017، ص 76.

ثانيا: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال إنعدام وجود الورثة.

اعتبر المشرع التركات الشاغرة على أنها مجموعة الأملاك العقارية أو المنقولة التي كانت مملوكة للأشخاص ثم توقفوا عنها من غير وارث، أو عندما تكون ملكا لأشخاص ولكنها مهملة لتعذر ملاكها من ممارسة سلطاتهم على أملاكهم بسبب غيابهم أو فقدانهم، ولتخلي ذويهم عن هذه الحقوق.

ولا تملك الدولة التركات الشاغرة بجميع حالاتها بالميراث، وإنما بالقانون مع مراعاة أحكام المادتين 115 و180 من قانون الأسرة¹، فالدولة بأي حال من الأحوال لا تعتبر وارثة لمن لا وارث له بالمفهوم القانوني، والدليل في ذلك إذا توفي الهالك من غير وارث وترك وصية، فإنها تنتفذ كلها دون أن يتوقف الأمر على إجازة الدولة، ولو شملت الوصية كامل التركة، كما أن حق الدولة على التركات لا يسقط بمضي المدة خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي ثلاثة وثلاثين سنة كما هو الشأن بالنية للورثة فيما بينهم².

تنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية³ على " إذا لم يكن العقار 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 الأشكال السارية على الدعوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة".

¹ - القانون رقم 84/11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر رقم 24، سنة 1984 بالأمر

رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر رقم 15، سنة 2015.

² - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 74.

³ - المادة 51 من القانون رقم 30/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

في حالة ظهور مالك الأرض الفلاحية الشاغرة أو الورثة قبل انقضاء مدة التقادم المنصوص عنها في المادة 827 من القانون المدني¹، يجوز لكل منهم المطالبة باسترداد الأراضي الفلاحية التي تحت حيازة الدولة، وذلك بموجب حكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي به، بعد إثبات صفتهم القانونية على الأملاك محل دعاوى الإسترداد وإن لم يستردها حكم به بالتعويض².

الفرع الأول : منازعات العقار الفلاحي القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير.

طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها.³

وعلى خلاف المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، والخاضعة للإختصاص التام للقضاء الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية والخاصة تعود للسلطة النظر فيها إلى القضاء العادي.

وعليه فإننا نتساءل بالبحث في النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وأحد أشخاص القانون الخاص فرع أول والنزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة كشخص عام فرع ثاني).

الفرع الثاني: النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأحد أشخاص القانون الخاص: قد يحدث نزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، مع أي شخص آخر، سواء أن

¹ - المادة 827، من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/06/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر رقم 78، سنة 1975.

² - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 80.

³ - المادة 513 قانون 09/08، مرجع سابق.

كان شخصا طبيعيا، أو شخصا معنويا يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة، أو تعويض عن ضرر تسبب فيه الغير أو أي نوع آخر من المنازعات، عدا التشكيك في ملكية الأرض، فإنه يعود الاختصاص بنظر النزاع في مثل هذه المنازعات إلى القضاء العادي¹.

وبما أنه يشترط لرفع الدعوى أمام المحكمة وجب أن تكون العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وعليه وجب أن نفرق بين النزاع في حالة ما إذا كانت المستثمرة فلاحية.

فهناك مستثمرة فلاحية منشأة بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية المختصة (أولا) وهناك مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي (ثانيا).

أولا: نزاع المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.

تستوجب إجراءات رفع دعاوى النزاعات العقارية في كثير من الأحوال لشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة، التي يوجد بدائرتها مقر العقار المتنازع فيه، ذلك إذا تعلق العقار بحق عيني أو بعقار مشهر طبقا للقانون فيما يتعلق بالدعاوى المذكورة على سبيل الحصر، طبقا لأحكام المادة 13 من القانون 19/87 وهو إجراء شكلي ملزم، تحت طائلة رفض الدعوى القضائية شكلا دون مناقشة الموضوع².

ولقد تقرر بموجب نص المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 إخضاع المنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك الخاصة بالمصالح العمومية فيما بينها أو مع الخواص إلى القضاء العادي³.

¹ - سامية نويري، مرجع سابق، ص 143.

² - محمد العشاش، مرجع سابق، ص 89.

³ - عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 146.

ففي جميع الحالات، إذ تعلق الأمر بالمستثمرة الفلاحية ترفع الدعوى القضائية باسم المستثمرة الفلاحية، ليس باسم أعضائها، كما يحدث كثيرا في الحياة العملية، ودون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام، باعتبارها مالكة الرقبة، ويمثل المستثمرة رئيسها أمام القضاء، بشرط أن تكون المستثمرة قد نشأت فعلا بتحرير عقد إداري شهريا بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا¹.

ثانيا: منازعات المستثمرة الفلاحية بقرار ولائي.

لقد خول الوالي، وبعد إجرائه للتحريات اللازمة عن الأملاك الشاغرة أو الورثة، وبعد التأكد من شغور الملكية لأراضي الفلاحية المستثمرة بكافة الوسائل المخولة، وبعد عدم تلقي أي اعتراضات، بعد اتخاذ إجراءات الإعلام اللازمة لرفع الدعوى أمام القضاء، للحصول على حكم يصرح بانعدام الورثة ووضع التركة تحت الحراسة القضائية.

فقد جاء قانون الأملاك الوطنية في المواد، 48، 51، 53، وكذا المرسوم التنفيذي² رقم 427/12.

ولكننا نجد أن الشرط في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية ترفع باسم المستثمرة ويمثلها رئيسها ويشترط أن تكون قد نشأت بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية. غير أننا نجد أن المحكمة العليا، قد قبلت دعوى مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب قرار ولائي، ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل.

¹ - سامية نويري ، مرجع سابق، ص 107.

² - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر رقم 69، سنة 2012.

حيث جاء في قرارها رقم 420195 الصادر بتاريخ 26/04/2000 "... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية، تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من قانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع ويحق لها ممارسة حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة لمليكتها الخاصة..." وبالتالي فلا مانع لتمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال¹.

ومن هنا فلا مخالفة للمادة 107 من قانون الإجراءات المدنية، إلا أنه في دعوى الحال، فإن قضاة الموضوع بقضائهم المستثمرة المطعون ضدها والمنشأة بموجب قرار ولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/2 على أجزاء من أراضي المستثمرة الطاعنة المنشأة بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23...²

الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة:

بما أن المشرع الجزائري اعتمد في توزيعه للاختصاص بين جهتي القضاء العادي، والقضاء الإداري على المعيار العضوي، الذي يخضع جميع منازعات الإدارة العامة، سواء تصرفت الإدارة كسلطة عامة، أو كشخص من أشخاص القانون الخاص³، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكن المعيار العضوي لا يطبق بصورة جامدة، حيث ترد عليه بعض الاستثناءات منها ما جاء بنص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى بعض النصوص القانونية الخاصة، نذكر منها ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية، وقانون الأملاك الوطنية رقم 90/30، ونذكر منها على سبيل

¹ - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 88. (القرار مأخوذ عن محمد لعشاش).

² - سمية بلرباط، محمد الأمين ضامن تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 9، الجزائر، 2020، ص 149.

³ - سامية نويري، مرجع سابق، ص 187.

المثال لا الحصر، دعاوى مخالفة قواعد حق الشفعة (كفرع أول) ودعاوى الاستيلاء على التركات الشاغرة (كفرع ثاني) ودعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بأرض فلاحية تابعة للخواص (كفرع ثالث).

أولاً: دعاوى مخالفة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية.

لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بالمادة 794 "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."¹.

تعد الشفعة الإدارية من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية التنازل عن حقه من الاستفادة من الأرض، أو في حالة إسقاط هذا الحق، أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه، وأنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96/87 وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون 19/87 يحق للدولة في كل الحالات ممارسة حق الشفعة، وهذا في مواجهة كل حائز على العقار الفلاحي سواء تعلق الأمر بعامل من العمال الشباب من تكوين فلاح أو عامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية، أو شخص آخر له صفة عامل بالقطاع الفلاحي، وعليه يتعين على الموثق الملتزم منه تحرير عقد التنازل لإعلام مدير أملاك الدولة في الولاية، دائرة الإختصاص لتمكينه من طلب ممارسة حق الشفعة إذا اقتضى الأمر لفائدة الدولة، مع تحديده بدقة للعناصر الأساسية المتعلقة بعملية التنازل، لاسيما هوية الأطراف، والتعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها وكذا الثمن المتفق عليه، وفي حالة

¹ - المادة 794 من الامر 75-58، مرجع سابق.

² - سامية نويري، مرجع سابق، ص188.

عدم ممارسة حق الشفعة في خلال أجل ثلاثين (30) يوما من إعلامه من طرف الموثق يقوم هذا الأخير (الموثق) بإتمام إجراءات التنازل لصالح المعني.

وفي كل الأحوال يجب أن يتم التنازل عن الحقوق العينية العقارية بتوفر الشروط المنصوص عليها تحت طائلة إسقاط العضوية للمستثمر الفلاحي المتنازل¹.

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية الملغى رقم 19/87 ينص في المادة 2 منه على أنه "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه".

كما تضمنته المادة 15 من القانون الجديد رقم 03/10 وطبقا لما جاء في نص المادة² "في حال التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

ولأن الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة هو حماية الأراضي الفلاحية وحماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها الفلاحي، ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية، فقد وضع قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 57 منه، وكذا القانون 03/10 بموجب المادة 15 منه حق الشفعة للمجاورين للأراضي الفلاحية محل التنازل. وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي:

مالك الرقبة (الدولة) ثم الشريك في الشيوخ، ثم صاحب الحق في الإنتفاع، ثم المجاورين

¹ - محمد العشاش، مرجع سابق، ص 60.

² - المادة 15، الفقرة الثانية من القانون 03/10، مرجع سابق.

للأراضي¹.

وتبعا للقانون فإنه يترتب على مخالفة إجراءات الشفعة الإدارية من طرف البائع أو المشتري بالإمتناع عن التصريح بنية التصرف، مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإبطال التصرف والحلول محل المشتري وهو ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم

25/90².

أما في الحالة العكسية أي في حالة مخالفة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأحكام الشفعة مثل عدم احترام السبب المعلن عنه، فإنه يمكن للبائع أو المشتري، أن يطالب بالتعويض لما لحقه من ضرر جراء حرمانه من التعاقد، لكنهما لا يستطيعان المطالبة باسترجاع الأراضي الفلاحية، لأن الغرض من الشفعة الإدارية، هو المحافظة على الطابع الفلاحي، وذلك بشراء الدولة للأراضي وإعادة توزيعها وبيعها.

تحكم عملية ممارسة الشفعة الإدارية مجموعة من الإجراءات نوجهها فيما يلي:

- 1- ضرورة التصريح بنية التصرف من طرف البائع أو المشتري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتوضيح المبلغ، وحرية المترشح لاقتناء حق الامتياز.
- 2- إذا كان المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للأعضاء الآخرين في المستثمرة بوصل استلام.
- 3- إذا أبدى أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

¹ - سمية بلرباط، محمد لمين ضامن ، مرجع سابق، ص 150.

² - المادة 56 من القانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم.

4- إذا غاب الرد في 30 يوما يمكن للديوان الوطني ممارسة الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز.¹

يتضح من خلال هذه القوانين، أن أي منازعة تتعلق بممارسة حق الشفعة سيؤول للقضاء العادي، أي القسم العقاري بحكم المادة 512 من القانون المدني.

ثانيا: دعاوى الاستيلاء على التركات الشاغرة في العقار الفلاحي.

يقصد بالأملاك الشاغرة هي تلك الأراضي التي يجهل مالکها كأن يكون العقار مهجورا، أو تابع لأجنبي لم يعد شاغلا له، ففي هذه الحالة يمكن للدولة المطالبة بالعقار بإتباع ثلاثة إجراءات أساسية:
أولا: تحقيق البحث عن المالك.

ثانيا: استصدار أمر بوضع العقار تحت الحراسة القضائية.

ثالثا: استصدار حكم إعلان الشغور.²

1- تحقيق البحث عن المالك: يشمل هذا الإجراء الخطوات التالية:

السعي من المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا افتتاح التحقيق لدى المحافظة العقارية، وإدارة الضرائب، والمصالح التقنية عند الاقتضاء الإعلان عن المالك في صحيفتين وطنيتين وتعليق الإعلان في مقررات البلديات التابعة للولاية لمدة (4) أربعة أشهر، تبليغ الإعلان عند الاقتضاء إلى آخر محل إقامة معروفة للمالك، تبليغ الإعلان أيضا إلى الشاغل أو المستعمل أو المستأجر.

¹ - سامية نويري، مرجع سابق، ص 189.

² - أعرم يحيوي، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2012.

2- استصدار وضع العقار تحت الحراسة القضائية.

إذا لم يظهر مالك العقار بعد مضي سنة كاملة من تاريخ نهاية مدة الإعلان المحددة بأربعة (4) أشهر للبحث عن المالك، يحق لمدير الأملاك الدولة طلب إصدار أمر على عريضة أمام القضاء الإداري في المادة الاستعجالية.

يطلب مدير أملاك الدولة في العريضة وضع العقار تحت حراسة أملاك الدولة، وتخويلها تسييره لمدة التقادم المقررة في القانون المدني¹.

بناءً على ذلك تقوم الإدارة بكافة أعمال التسيير دون التصرف الناقل للملكية فتضمن صيانة العقار ومنحه على سير الإيجار والامتياز، وترفع دعوى استرجاعه في حالة التعدي عليه، أو تباشر الإجراءات أمام المحكمة الجزائية، إذ كيف الفعل على أنه قبيل الاعتداء على الملكية العقارية المعتبرة جريمة في قانون العقوبات، وإذا كان العقار يشمل على المنقولات، يمكن مباشرة بيعها وتحصيل عائداتها.

3- استصدار حكم إعلان الشغور.

تتكفل إدارة أملاك الدولة بتسيير العقار الشاغر طول مدة التقادم المكتب المقرر في القانون المدني، وعند انتهائها يطالب مدير أملاك الدولة من القاضي الإداري أن يصدر في الموضوع حكم الشغور، وتسليم العقار الإداري أملاك الدولة.

بعد أن يصبح الحكم نهائياً، يسجل لدى إدارة الضرائب ويشهر في المحافظة العقارية مجاناً، وحينئذ تنتقل الملكية إلى الدولة، ومن ثمة يحق لإدارة أملاك الدولة أن تجري على العقار كافة التصرفات بما في ذلك نقل ملكيته وفقاً للتشريع والتنظيم الساريين على الأملاك الخاصة للدولة.

¹ - المواد من 827 إلى 834، القانون المدني، مرجع سابق.

لكن إذا ظهر المالك بعد ذلك يمكن أن يسترجع العقار، أو عند الاقتضاء قيمته على أن يخصم فائض القيمة الذي حققته الدولة على العقار بسبب البناء أي أن شيء آخر جعله مرتفع¹.

ثالثا: دعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة:

نصت المادة 92 فقرة 02 من قانون 03/90 على أن "كما يتم تبادل الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، مقابل أملاك عقارية أخرى يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل وفقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به لاسيما القانون المدني"².

كما نصت المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع عقارات تابعة لملكية الخواص"³.

وبالتالي المنازعات التي تثور بين الدولة والخواص حول مقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأمالك الخواص بصفة عامة، أو الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة بالدولة، بأرض فلاحية يملكها الخواص، يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي بالقسم العقاري.

التبادل هو تصرف قانوني يتم بمقتضاها مقايضة مال بمال آخر، والمقايضة في مفهوم نص المادة 413 من القانون المدني المعدل والمتمم هو "عقد" يلتزم به كلا المتعاقدين أي ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"⁴، فالتبادل هو

¹ - المواد من 827 إلى 834، القانون المدني، مرجع سابق.

² - المادة 92 الفقرة الثانية من القانون رقم 30/90، مرجع سابق.

³ - المادة 517 من القانون 09/08، مرجع سابق.

⁴ - المادة 413 من القانون المدني، مرجع نفسه.

التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنتقل أو توفر للشخص آخر ملكا عقاريا، مقابل آخر حصلت عليه، وتبعا لذلك، يجوز للدولة أن تتبادل مع الغير بملكية عقار غير فلاحي، مقابل عقار فلاحي¹ ثم حسب الأشكال والشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 427/12.

يخضع عقد التبادل إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري، على أن يتضمن بيان السعة ورقم القسم، والمكان المذكور، والصنف، والنوع ومدخول مسح الأراضي لكل عقار متبادل، ويودع في مكتب التسجيل مستخرج من دفتر مسح الأراضي للأموال. وباستكمال إجراءات الشهر العقاري تدرج الأراضي الفلاحية قانونا في الأملاك الخاصة التابعة للدولة لإعطائها التخصيص النهائي².

وبالتالي فإن المنازعات التي تثور بين الدولة والخواص حول مقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأموال الخواص بصفة عامة أو الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، بأرض فلاحية يملكها الخواص، فإنه يؤول الفصل فيها للقسم العقاري بالقضاء العادي.

من خلال ما تطرقنا إليه حول النزاعات القائمة بين المستثمرات الفلاحية وجدنا أن الجهة المختصة في الفصل في هذه النزاعات يؤول إلى المحاكم العادية وتطبق عليها أحكام القانون المدني وذلك حسب الدعاوى المطروحة من طرف أعضاء المستثمرات.

ينظر القضاء العادي في كل الخلافات التي تكون بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وفق ما نص عليه القانون 03/10 باختلاف هذه الخلافات أو المنازعات

¹ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص30.

² - حكيمة كحيل، مرجع نفسه، ص32.

يكون وراءه نص قانوني يوضح جهة الاختصاص وهذا ما تطرقنا له خاصة في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء فيما بينهم أو مع الغير .

ف نجد مثلا نص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص أن في مثل هذه المنازعات التي تنشأ بين الفلاحين المنتجين أو مع الغير يختص بها القاضي العقاري .

وأیضا ما ينص عليه القانون 03/10 في مادته 20 لاكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية طبقا لأحكام القانون المدني فيطبق عليها أحكام القانون المدني والقانون الإجراءات الإدارية المدنية ويؤول الاختصاص إلى القضاء العادي .

وغيرها من المنازعات خلل ما يخص المستثمرات الفلاحية سواء حول الأرباح أو ما يخص الورثة، أو المنازعات بين أشخاص القانون العام أو القانون الخاص أو النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرات والدولة، أو الإخلال بالالتزامات كلها يحكمها القانون المدني وبالتالي يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء العادي (المدني) حتى ولو كانت الدولة طرفا فيها وذلك حسب الطبيعة القانونية وموضوع النزاع.

المبحث الثاني اختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا فيما يخص الملكية العقارية وذلك عن طريق وضع قوانين جديدة تنظم هذه الملكية العقارية وحمايتها مهما كان نوعها وعمل المشرع على سن عدة نصوص قانونية تضبط استغلال واستعمالها وضبط المنازعات الناتجة عنها والمتعلقة بها. وقد أحدثت هذه القوانين والنصوص التنظيمية جدلا حول تطبيقها والعمل بها في المنازعات الناجمة عن المستثمرات الفلاحية خاصة فيما يخص جهة الاختصاص. تقوم هذه المنازعات في المستثمرات الفلاحية سواء كانت بين المستثمرين فيما بينهم أو بين الدولة والمستثمرة الفلاحية أو حسب موضوع النزاع.

اعتمد المشرع الجزائري على معايير لتحديد جهة الاختصاص، سواء للقضاء العادي أو للقضاء الإداري رغم تبنيه للقاعدة العامة أن النزاعات القائمة في المستثمرات الفلاحية مهما اختلف أطراف الدعوى تخضع لاختصاص القضاء الإداري وذلك لأن ملكية الأراضي الفلاحية تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة، وأن الدولة طرف فيها.

هذه المعايير المحددة لجهة الاختصاص، تعتمد على المعيار العضوي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي، وعلى المعيار الموضوعي كاستثناء.

أما الدعوى المطروحة أمام القضاء الإداري منها دعاوى إلغاء القرار الإداري المتعلق في منازعات العقار الفلاحي ودعاوى القضاء الكامل والتي تتمثل في دعوى التعويض ودعوى استرجاع الملكية.

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي:

اعتمد المشرع الجزائري في تحديد جهة انعقاد الاختصاص في النزاعات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية على معايير خاصة، وعلى أساسها يتم تكييف القضية وإحالتها إلى الجهة القضائية صاحبة الاختصاص للفصل فيها.

وعلى أساس المعيار العضوي أو المعيار الموضوعي إما تكون الجهة القضائية هي القضاء العادي أو القضاء الإداري¹.

هذا وتستند المنازعات العقارية الفلاحية إلى المعيار العضوي والذي سنتطرق إلى مفهومه وفي اعتماده كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية (فرع أول) وإلى المعيار الموضوعي كاستثناء لاختصاص القضاء الإداري (فرع ثاني) وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية:

يعرف المعيار العضوي أنه تحديد اختصاص القضاء الإداري للنظر في المنازعات الناتجة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما الإدارة طرف في النزاع².

وطبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل بدرجة أولى بحكم قابل للاستئناف لجميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى

¹ - مهدي نوال: منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 348.

² - طارق عيساوي دور القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي بالجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية، العدد 4، الجزائر، 2020، ص 4.

³ - المادة 800 من القانون 09/08، مرجع سابق.

المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها". وعليه فان هذه المادة تكرر للمعيار العضوي في تحديد الجهة المختصة قضائيا.

ورغم صراحة المادة فإنه يوجد اختلاف في تبني الأفكار، بالاعتماد على المعيار العضوي كأساس للتحديد الجهة القضائية المختصة¹ ولقد أدى هذا الاختلاف إلى ظهور موقفين وهما موقف الفقه وموقف التشريع في الاعتماد على المعيار العضوي وسوف نتطرق إلى موقف الفقه (أولا) والتشريع (ثانيا).

أولا: موقف الفقه من المعيار العضوي.

وهنا أيضا هناك اختلاف بين موقف الفقه وموقف التشريع في الأخذ بالمعيار العضوي كأساس لتحديد الجهة القضائية المختصة ووجود رأيين مختلفين، أحدهما يرجح الكفة إلى القضاء العادي، والآخر للقضاء الإداري.

الرأي الأول: انعقاد الاختصاص للقضاء العادي:

يرى أصحاب هذا الرأي أن أغلب منازعات العقار الفلاحي تدخل ضمن اختصاص القاضي العادي، وتفسيرهم لهذا الرأي هو ما جاء في بعض المواد القانونية، وباعتبار أصحاب هذا الرأي أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية فهي تتمتع بالأهلية في الاشتراط، وحق التقاضي والتعاقد... أو هذا طبقا للقانون المدني فهي من اختصاص القضاء المدني (القاضي العادي)².

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص12.

² - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص13.

وحجتهم في هذا نص المادة 20 من القانون 03/10 الذي يتضمن استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقاً لأحكام القانون المدني¹.

وأيضاً حسب المادة 513 من القانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها"².

وعليه فإن المنازعات التي تنتج عن تطبيق أحكام القانون المدني ضمن اختصاص المحاكم العادية.

الرأي الثاني: انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري.

يرى أصحاب هذا الرأي أن المنازعات العقارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية التي تنشأ بين الإدارية والغير تختص لها جهات القضائية الإدارية (القاضي الإداري)³ استناداً منهم على نص المادة 800 من القانون 09/08 وأيضاً وفق القانون 03/10.

وكذلك المادة 10 والمادة 125 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 التي تنص على "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس شعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون".

في حين تنص المادة 125 من القانون 90/30 على "عملاً بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقاً لشروط والأشكال المنصوص عليه في التشريع المعمول به

¹ - المادة 20، من القانون 03/10، مرجع سابق.

² - المادة 513، قانون 09/08، مرجع سابق.

³ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص15.

بالمثل أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة...¹.

وعليه يعتبر هنا الوالي أو الوزير أو مدير الأملاك الوطنية الممثل القانوني للدولة، وكونه أحد أطراف النزاع يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية والمختصة إقليميا، والتي تنتظر في الدعاوى المطروحة أمامها كدعاوى القضاء الكامل (استرجاع الملكية) ودعاوى الإلغاء (العقود...) فهي من اختصاص القضاء الإداري.

ثانيا: موقف التشريع من المعيار العضوي.

لقد تبنى المشرع الجزائري موقف المشرع الفرنسي اعتماد المعيار العضوي الذي يؤول فيه الاختصاص للفصل في المنازعات إلى الجهة القضائية الإدارية باعتبار النزاع إداري أين تعتبر الولاية والمؤسسات العمومية والمديريات والبلديات الإدارة طرفا فيه لأن القضاء الإداري عكس القضاء العادي.

القضاء الإداري لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع² وباعتبار المحاكم العادية التي تقسم إلى أقسام والتي تفصل في القضايا الاجتماعية، والعقارية والمدنية، والتجارية... الخ التي تقع بين أطراف النزاع فإنها غير مخصصة في قضايا العقار الفلاحي. وفق ما نصت عليه المادة 800 من القانون 09/08 لأن اختصاصها يعود بموجب الأحكام المدنية بين الأطراف المدنيين من اختصاص القانون المدني³.

¹ - المادة 125، من القانون 30/90، مرجع سابق.

² - حمد محيو: المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص 94.

³ - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص 9.

تنص المادة الأولى من قانون المحاكم الإدارية¹ "تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة "الإدارية وكذلك يكون اختصاص المحكمة الإدارية في المنازعات الناتجة عن تطبيق القانون 81/01 (المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة).

فالاختصاص القضاء الإداري يكون في كل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقا للمادة 801² من قانون 08/09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على "تخص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

وهنا نرى أن المشرع الجزائري لم يعتمد فقط على المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات الناتجة بين المستثمرات الفلاحية بل أيضا اعتمد على المعيار الثاني كاستثناء وهو المعيار الموضوعي، وهو ما سيتم تناوله في المطلب الموالي.

¹ - القانون رقم 98/02، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بالأحكام الإدارية، ج.ر. عدد 37، سنة 1998.

² - المادة 801، من القانون 09/08، مرجع سابق.

الفرع الثاني: المعيار الموضوعي كاستثناء لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي:

يعتبر المعيار الموضوعي أيضا معيار ثاني لتحديد اختصاص الجهة القضائية الفاصلة في نزاعات المستثمرات الفلاحية خلافا عن المعيار العضوي. ولقد اعتمد عليه المشرع الجزائري كمعيار تكميلي للمعيار العضوي¹ وسوف نتطرق إليه أولا: كأساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي وثانيا: تطبيقات هذا المعيار كأساس لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.

أولا: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لاختصاص القضاء الإداري في العقار

اعتمد المشرع المعيار العضوي لضبط اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التي تنجم عن تطبيق القانون المتعلق بالثمرات الفلاحية 03/10 وحسب مفهوم هذا القانون وصلنا إلى أن القضاء الإداري حسب التشريع الجزائري هو المختص بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين الإدارية أو الإدارة والفلاحين² وذلك وفق النظام الجديد الذي أتى به المشرع سنة 2010. سواء في دعاوى القضاء الكامل أو دعاوى الإلغاء اعتمادا على المعيار العضوي.

إلا أن الاعتماد على المعيار العضوي غير كاف نظرا لعدم شموليته مما أدى إلى اعتماد المشرع إلى معيارا ثانيا هو المعيار الموضوعي كما نصت عليه المادة 801 من القانون 09/08.

¹ - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص11.

² - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص19.

هذا ويعرف المعيار الموضوعي على أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري مهما كانت صفة الأطراف، حيث لا يمكن أن يحاسب الشخص دون معرفة النشاطات والأعمال التي يقوم بها والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهة القضائية الإدارية¹.

فالمعيار الموضوعي وسع نطاق اختصاص القاضي الإداري حيث صار القاضي الإداري ليس للإدارة فقط بل قاضي نشاط الإدارة فنرى أنه يركز على موضوع النشاط وطبيعته أو على الصلاحيات التي يتمتع بها أحد أطراف النزاع، فمنح المشرع الاختصاص للقضاء الإداري رغم وجود أشخاص غير إدارية².

فالمعيار الموضوعي يتكون من عنصرين وهما المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف المصلحة العامة واستعمال امتيازات السلطة. فوجود أحد العنصرين في نشاط المستثمرات الفلاحية يعتبر النزاع إداري في حالة حدوثه مهما كان أطرافه بانعقاد الاختصاص للقضاء الإداري عملاً بالمعيار الموضوعي³ والذي يبعث نوع من المرونة في اختصاص القاضي الإداري وتجريده من القيود والنصوص التي يفرضها المعيار العضوي، وبمقدوره توسيع أو تقليص مجال اختصاصه⁴.

في الأخير اتضح أن المشرع حسب المادة 801 من قانون 09/08 أخذ بالمعيار الموضوعي والذي عبر عنه بالقرارات الصادرة عن البلديات والولاية والمصالح الإدارية والمؤسسات ذات الطابع الإداري واختصاص القاضي في النزاع العقاري

¹ - عمر بوجادي: اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011، ص34.

² - المادة 10، 125، من القانون 30/90، مرجع سابق.

³ - عبد العالي حفظ الله حسد بن كورداس: الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 02، الجزائر، 2020، ص131.

⁴ - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دون طبعة دار الهدى الجزائر، 2014، ص170.

الفلاحي يرجع إلى أحكام القضاء الإداري المحكمة الإدارية - مجلس الدولة كدعوى الإلغاء ودعوى المسؤولية¹.

ثانيا: تطبيقات المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.

بهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية نجد الطعون المرفوعة سواء من عند الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الإمتياز والتي هدفها إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي²، إضافة للطعون المتعلقة بالقرارات الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين³.

وحسب مفهوم المعيار الموضوعي فإن دعوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه ووجود الإدارة كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها سيكون تلقائيا الدفاع عن الأعمال الإدارية، وهنا يتم الجمع بين المعيارين الموضوعي والعضوي وما كرسه المشرع الجزائري بالنسبة للطعن في العقد المنشأ للمستثمرة الفلاحية سواء في ظل القانون السابق 87-19 أو العقد الذي بموجبه منح الامتياز في ظل القانون الحالي 03/10، وبالتالي تدخل المنازعات الناجمة عن إعداد وتنفيذ عقود امتياز المستثمرات الفلاحية بحكم موضوعها ضمن اختصاص القضاء الإداري.

¹ - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص11.

² - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص20.

³ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص275.

وفي حالة صدور قرارات قضائية تطبيقاً لقانون المستثمرات الفلاحية لصالح الفلاحين ضد الإدارة ولم تمثل الإدارة لتنفيذها فهنا يرفع صاحب المصلحة أو الفلاحين الذي يلحقهم ضرر دعوى عدم الإمتثال لتنفيذ هذه القرارات أمام القضاء الإداري المختص¹.

المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في المنازعات الفلاحية.

اعتمد المشرع الجزائري في مجال اختصاص الجهات القضائية لنزاعات المستثمرات الفلاحية إلى المحاكم الإدارية على المعيار العضوي، وحدد مجال اختصاصها اعتماداً على المعيار العضوي الذي حدد مواضيع الدعاوى الإدارية.

سوف نتطرق إلى الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية والمتمثلة في دعوى إلغاء القرار الإداري في حالة عدم مشروعيتها (فرع أول) ودعوى القضاء الكامل متمثلة في دعوى استرجاع ملكية الأراضي ودعوى طلب التعويض (فرع ثاني).

الفرع الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنازعات العقار الفلاحي.

تعرف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى التي تحرك أمام الجهة القضائية المختصة هدفها إلغاء عمل قانوني غير مشروع صادر من سلطة إدارية عامة بإرادتها المنفردة، وذلك تحقيقاً لمبدأ المشروعية ودفاعاً عن مصلحة ذاتية للطاعن².

وليتيم قبولها من طرف القاضي يجب توفرها على شروط للطعن بالإلغاء (أولاً) وتوفرها على أوجه الطعن (ثانياً).

¹ - عبد العالي حفظ الله حسين كورداس، مرجع سابق، ص 132.

² - أنظر المادة 13 من قانون 09/08.

أولاً: شروط الطعن بالإلغاء في القرار الإداري المتعلق بالعقار الفلاحي: يقضي قبول دعوى الإلغاء شروط عامة تتعلق بالصفة والمصلحة وشروط خاصة تتعلق بالقرار المطعون فيه الميعاد والمشروعية.

1- الشروط العامة: نصت المادة 13 من قانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون¹.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصحة في المدعى أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا لم اشترطه القانون².

لذلك حسب مفهوم المادة أن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة.

أ- الصفة: يقصد بالصفة أن يكون المدعي له الحق في المطالبة بحقه أمام القضاء بلا تقبل دعوى إلا إذا كان ذو صفة أو صاحب حق أو له مركز قانوني، صاحب الدعوى هو نفسه صاحب المصلحة³.

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراراته من خلال: "... أن فئة المجاهدين وذوي الحقوق الشهداء سيستفيدون من امتيازات استثنائية طبقاً للقانون الذي يخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عامة مع الاستفادة من الأراضي الفلاحية..."⁴.

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 703.

² - قرار مجلس الدولة، رقم 020195 المؤرخ في 2005/111/15، مجلة مجلس دولة العدد 6، 2006، ص 217.

³ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 24.

⁴ - عبد العالي حفظ الله، حسين كورداس، مرجع سابق، ص 135.

حيث لا تقبل دعوى الإلغاء المرفوعة من طرف مستثمرة فلاحية قصد إلغاء عقد قرار إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة هو عضو فيها بحجة تنافسها في الإنتاج الفلاحي، لا تقبل الدعوى لأنها دعوى من غير ذي صفة.

وأحيانا يقوم أعضاء المستثمرات الفلاحية بتصرفات فيما بينهم كالتمتاز عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعاوى من أجل إبطال العقود المحررة لفائدة التماز عن العضوية مما يجعلهم فاقد للصفة في الدعوى. وهناك مثال نجده في قرار مجلس قضاء البويرة مقتضاه "إن المدعيان وإن كانا ضمن المستثمرة الفلاحية (ب 04). إلا أنهما قد تنازلا عن حقهما في الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المذكورة آنفا بموجب عقد توثيقي مسجل ومشهر بعد الحصول على موافقة مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالكة الأصلية للأرض المستثمرة ...

ومن ثمة فإن المدعيان فقدوا الصفة وأهلية التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التماز التوثيقي طبقا لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

لا ينطبق هذا فقط على المستثمرين أو الفلاحين المنتجين، بل حتى على الإدارة المرفوع عليها الدعوى²، كما قضت المحكمة الإدارية بالبويرة "إن المدعي عليها مديرية الفلاحة ليست لها أهلية التقاضي فضلا عن غموض الطلب فيتعين رفض هذه الدعوى لانعدام الصفة.

ب- شرط المصلحة: إن تقدير مسألة توافر شرط المصلحة يرجع إلى القاضي، وذلك من تاريخ تقرير المصلحة، والعمل المطعون فيه، والطلبات المطروحة في العريضة،

¹ - مجلس القضاء البويرة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 00610/09، 2010/03/28.

² - سيدي علي زايدي، مرجع سابق، 29.

ويشترط لقبول دعوى الإلغاء توافر المصلحة الشخصية والمباشرة في القرار المراد إلغاؤه¹.

فالوالي مثلا عند إصداره قرار يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين كمرحلة أولية ثم تأتي مرحلة التكوين لتلك المستثمرة بموجب العقد الإداري الصادر عن مديرية الأملاك الوطنية ويحتل سحب إلغاء قرار الاستفادة وفي هذه الحالة لاشك أن صاحب المصلحة يرفع دعوى ضد قرار الوالي وفي هذا الإطار يمكن للوالي أن يدفع بأن الدعوى مرفوعة من غير ذي مصلحة فيعطل دفعه كون القرار الأول المتضمن تخصيص قطعة الأرض لفائدة المعني لا يولد له مصلحة قانونية لأن الفائدة تتحقق عند شهر العقار الإداري لدى المحافظة العقارية وفقا للقانون².

2- الشروط الخاصة لقبول الدعوى:

بعد التحقيق من طرف القاضي من توفر شرطي الصفة والمصلحة كشروط عامة يتحقق أيضا من بعض الشروط الخاصة للدعوى والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه (أ) وشرط الميعاد (ب).

أ- **الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:** القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه ثلاثة شروط:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا.

ويعرف القرار الإداري أنه "عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي يحدث أثرا قانونيا تحقيقا لمصلحة عامة"³، كما انه يعرف أيضا "عمل قانوني من

¹ - عبد العالي حفظ الله حسين كورداس، مرجع سابق، ص 136.

² - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص 16.

³ - عمار بوضياف: دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 70.

جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".¹

الأعمال التي تقوم بها الإدارة هي أعمال إدارية فردية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، وأعمال اتفاقية (عقود) وموضوع دعوى الإلغاء ينصب فقط على الأعمال الإدارية الانفرادية التي تأخذ صفة القرار الإداري.²

- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية.

- أن يكون القرار الإداري نهائيا.³

ولتطبيق ذلك على المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية، ويكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم واجباتهم وبعد ذلك منح استفادات لأعضاء جدد.

أيضا في حالة إسقاط حق الفلاحين المستثمرين أو ورثتهم عند الوفاة الذي لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال أجل 18 شهرا رغم الإعذارات الموجهة لهم وفق القانون حسب المادة 30 من القانون 03/10⁴، كذلك ما جاء في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص31.

² - محمد الصغير بعلي، مرجع نفسه، ص12.

³ - المادة 30 من القانون 03/10 مرجع سابق.

⁴ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 33.

ب شرط الميعاد

الميعاد هو الآجال القانونية للطعن في القرار الإداري، وعلى هذا وضع المشرع الجزائري قواعد تنظم شرط الميعاد في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحدده وهي مختلفة باختلاف القواعد التي تحملها¹.

وفي هذا الشأن صدر عن مجلس الدولة قرار بتاريخ 2007/07/25 يفيد: "أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة ابتداء من تاريخ تبليغها شخصا وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار، هذا الإجراء يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوحة..."².

وهذا يعني الميعاد المنصوص عليه في المادة 828 من القانون 09/08 والمحددة ب 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو من تاريخها النش وبالنظر لأحكام القانون 10/03 في نص المادة 628 حددت ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز بشهرين (2 أشهر) من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار المتعلق بالعقار الفلاحي.

إن العيوب التي تشوب القرار الإداري تجعله غير مشروع وبالتالي يكون هذا القرار باطل ومن بينها هو عيب عدم الاختصاص وكذلك عيب الشكل والإجراءات.

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25، عدد 9، 2009، ص 111.

² - المادة 28، الفقرة الثالثة من القانون 03/10، مرجع سابق.

1- عيب عدم الاختصاص:

تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الجهات الإدارية المختصة، فيجب على الموظف في الإدارة العمومية أن يقوم باختصاصه حسب الوظيفة التي يقوم بها ووفق ما يحدده القانون وسلطته الإدارية¹.

فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره فيؤدي ذلك إلى عدم مشروعيته ويصبح فيه عيب عدم الاختصاص ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية، ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط حق الإنتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي بينما هو من إختصاص الوالي، ولكن إذا كان الموظف تم تفويضه من طرف السلطة الإدارية المختصة فهنا يسقط عيب الإختصاص، حيث قضى مجلس الدولة أنه "يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة، وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم الإختصاص"².

ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار فسخ عقد الإمتياز من طرف مديرية المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، وذلك لأن هذا الاختصاص لمديرية أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

ويعتبر هذا العيب من أكثر العيوب التي يمكن أن يعيب القرار الإداري وهو من النظام العام، فيمكن للقاضي أن يثيره بإرادته، لأن فيه اغتصاب للوظيفة أو عدم الاختصاص الموضوعي والمكاني والزماني⁴.

¹ - عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 122-123.

² - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 34.

³ - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة ملف رقم 014397 قرار بتاريخ 01/02/2005 العدد 7. ص 157.

⁴ - المادة 28، الفقرة الثانية من القانون 1-03، مرجع سابق.

2- عيب الشكل والإجراءات:

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه قرار الفسخ أي المظهر المادي، الذي يفرغ فيه، وهو أن يكون كتابيا لا شفويا صريحا لا ضمنيا، موقعيا ومسببا ويقصد بالإجراءات الترتيب التي تتبعها الإدارة في اتخاذها القرار¹.

ألزم القانون 03/10 الجهات المعنية بموجب معاينة الإخلال بالتزام المستثمر الفلاح من طرف المحضر القضائي ثم إعداره وبعد ذلك فسخ العقد فإذا تم الفسخ دون الإجراءات المسبقة فإن قرار الفسخ يشوبه عيب الإجراءات، يطعن فيه بالإلغاء وللقاضي الإداري إلغاؤه. وقد لا نكون أمام عيب الشكل في حال الاستحالة المادية كتعذر حضور جميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل إصدار القرار.

وأیضا في الظروف الاستثنائية التي تحول بين الإدارة واتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما².

نصت المادة 28 من القانون 10-20 المؤرخ في 15 أوت 2010 في الفقرة الأولى على أنه "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية"³.

3- عيب السبب والغاية

أ- عيب السبب: السبب في القرار الإداري هو الحالة القانونية التي تدفع تدخل الإدارة لإصدارها هذا القرار الإدارية، فيجب أن يكون القرار الإداري مستند إلى سبب قانوني

¹ - أحمد محيو، مرجع سابق، ص 180.

² - حكيمة كحيل، مرجع سابق، 270.

³ - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص 17.

أو واقع يبرر إصداره ليكون مشروعا وموجودا وقائما وقت صدوره¹. فالقاضي يقوم بفحص عنصر السبب ويتأكد من صحة الوجود الفعلي للوقائع القانونية التي يبني عليها القرار فإذا لم يتواجد ألغي القرار المطعون فيه لانعدام السبب كوجه للإلغاء².

إن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالالتزامات المحددة في القانون كأن يقوموا بالتنازل لشخص آخر عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها من طرف الدولة في ظل القانون 19/87 يعتبر عيبا يجعل الوالي يقوم بإصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع للمتازلين.

ويطبق في ظل القانون 100-103 المؤرخ في 15 أوت، 2010، ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار هذا القانون، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب³.

ب- عيب الغاية: ويقصد بها الهدف الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من إصدار قرار الفسخ والأصل أن تكون المصلحة العامة هي الغاية إلى ذلك. أو هي الهدف الذي حدده المشرع من عملية استغلال الأراضي الفلاحية، فيكون قرار الفسخ معيبا متى خالفت الإدارة هذه الأهداف حتى ولو تذرعت باستهداف المصلحة العامة، فيترتب عنه قضائيا إلغاء قرار الفسخ بعد أن تبين للقاضي، انحراف السلطة الإدارية⁴.

وفي إطار تطبيق القانون 19/87 المؤرخ 1987/12/08 فإن غاية القرارات الولائية التي تكون محلها استرجاع أراضي المستثمرة الفلاحية بغرض إنجاز مشاريع عمرانية، هو تحقيق غرض لصالح ذوي النفوذ، لكن رغم خروج القرار عن الهدف العام

¹ - سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 78.

² - المادة 28، الفقرة الثالثة من قانون 10/03، مرجع سابق.

³ - سيد علي زايدي، نفس المرجع، ص 37.

⁴ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 271.

المحدد لإنشاء المستثمرات الفلاحية الرامية إلى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية. نجد نصا خاصا يستهدف تحقيق غاية تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي لذلك فإن القرارات الولائية التي تسعى إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة¹.

وفي إطار القانون الجديد 03/10 توجد قرارات تتحرف عن غايتها تفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بإخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل منح المستثمرة الفلاحية إلى مستثمر يتمتع بنفوذ كل هذه القرارات تعد معيبة لمخالفة غايتها الأصلية المحددة قانونا.

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص38.

الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل.

يقصد بدعاوى القضاء الكامل مجموعة الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة، والمصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية، ذاتية وشخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية ومكتسبة.

وقد جعل المشرع من المحاكم الإدارية صاحب الولاية العامة في النظر في دعاوى القضاء الكامل، أيًا كانت أطراف النزاع فيها مركزية أو لا مركزية وتشمل دعاوى القضاء الكامل على الكثير من منازعات الصفقات العمومية المنازعات الجبائية، المنازعات الانتخابية،...) غير أن أهم هذه المنازعات أو الدعاوى هي دعوى التعويض.¹

وتعرف دعاوى القضاء الكامل أنها الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالإعتراف له بتلك الحقوق، أو بالحق في إسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية.²

ومن خلال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل في دعوى التعويض عن الأضرار (أولا) ودعوى إسترجاع الملكية العقارية
أولا: دعوى التعويض عن الأضرار.

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل، التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية، والقانونية³، فالتعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات

¹ - ميمونة سعاد المرجع في المنازعات الإدارية، في ظل القانون الجزائري، مرجع سابق، ص163.

² - سيد علي زايدي، نفس المرجع، ص39.

³ - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص218.

هو جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي الشخص بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون¹.

تنص المادة 26 في الفقرة الثالثة من القانون 03/10 يترتب على نهاية عقد الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. مع طرح 10% يكون مبلغ هذا التعويض قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة²، وهنا أشارت المادة على أن المستأجر له حق التعويض في التحسينات الإصلاحات البناءات المقامة فوق الأراضي المستثمرة الفلاحية، وبالمقابل يكون للدولة قياسا على المؤجر ذات الحق في حال إصابة الأرض بأضرار ، ولا يجوز الاتفاق على التنازل عن حق التعويض من قبل طرفي العقد.

الأصل في القواعد العامة، أن القاضي هو من يحدد مبلغ التعويض المستحق وهذا هو التعويض القضائي، وقد يكون مقدارا مقدما عن طريق الاتفاق، وهذا هو التعويض الإتفاقي، أو الشرط الجزائي، وقد يتدخل القانون بتحديد مقدار التعويض إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزاماته بدفع مبلغ من النقود، وهذا هو التعويض القانوني³.

تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الخاصة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية⁴، ففي مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي، أو في مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص46.

² - المادة 26 من القانون 03/10، مرجع سابق.

³ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص272.

⁴ - أحمد محيو، مرجع سابق، ص94.

الأضرار اللاحقة من جراء الإمتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الإنتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بطرق غير قانونية¹.

ولضمان حق المستثمر صاحب الإمتياز، من كل تعسف يصدر عن الإدارة، أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية وللمستثمر إثبات الأعمال المضافة بأي وسيلة قانونية، أو مادية، كمقارنة الغلة في بداية ونهاية عقد الإمتياز تقنيات الفلاحة التي ساعدت في تحسين التربة والإنتاج، وللقاضي تقدير أدلة الإثبات المقدمة، أو تعيين خبير من أجل تحديد تكلفة الأعمال المقامة من قبل المستثمر على الأراضي المستثمرة².

إن قانون التوجيه العقاري³ قد خول التعويض للملاك الأصليين ، الذين لم يستطيعوا إسترجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي، أو نتيجة إستصلاحها⁴.

وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة بتاريخ 2007/06/27، بأن عملية إدماج أراضي المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار إسترجاع أولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة قانونا ويتضمن مبلغ التعويض والغرض الذي سوف تخصص له الأرض "... حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الإستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الإستجابة له "...⁵.

¹ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص47.

² - كحيل حكيمة، نفس المرجع، ص277.

³ - قانون 25/90، مرجع سابق.

⁴ - سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص74.

⁵ - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة عدد9، 2009، ص118.

ثانيا: دعاوى استرجاع الملكية العقارية.

تكون هذه الدعاوى إما من قبل الأفراد أو من قبل الدولة.

1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:

ترفع هذه الدعاوى في ظل قانون المستثمرات الفلاحية القديم رقم 87/19 والتي أكدها قانون التوجيه العقاري حيث جاء في المادة 76¹ من قانون 90/25 "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذي أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71/73 المؤرخ في 1971/11/08² المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة".

وأضافت المادة 85 مكرر 1 من القانون 90/25 ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين"³.

إذا يمكن لمالكي الأراضي الفلاحية رفع دعاوى قضائية لطلب استرجاع أراضيهم التي دخلت ضمن الأراضي الفلاحية المكونة للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87/19 ضد الدولة متمثلة في الوالي ومدير أملاك الدولة أمام القاضي الإداري⁴، وله الحكم بالاسترجاع طالما توفرت الشروط المطلوبة فيهم قانونا.

¹ - المادة 76 من القانون 25/90، مرجع سابق.

² - الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية (ج.ر عدد 97/1971).

³ - مرسوم تنفيذي رقم 63/168 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن وضع أموال الخاصة أو عامة تحت حماية الدولة.

⁴ - المادة 85 مكرر 1 من القانون 25/90، مرجع سابق.

وقد ذهب مجلس الدولة بالقول في هذا الشأن: "... حيث يجوز استرجاع أو التعويض نقداً على الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08/01/1971...¹.

2- دعوى إسترجاع الملكية من قبل الدولة:

ليس غريباً أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لاعتبارها مدعى عليها، إذ لم يعتاد الأفراد والقضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لاستصدار قرارات قضائية للإعتراف لها بحق أو بفرض إجراء قانوني على خصمها الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو إدارة أخرى².

فإنه يخول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع³، فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي⁴:

أ- مساحة القطعة الأرضية المراد إسترجاعها وموقعها.

ب- المشروع المقرر إنجازه عليها.

ج- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوظيفية، الذي يجب أن يغطي كل

الضرر الذي يلحق بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض⁵.

¹ - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص19.

² - قرار رقم 20695 مؤرخ في 13/12/2005، مجلس الدولة، غير منشور منقول عن طارق عيساوي، ص19.

³ - المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 (ج.ر عدد 89/1997)

⁴ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج.ر عدد 57، صادر في 21/09/2003.

⁵ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص43.

وفي إطار القانون الجديد 03/10 فإنه يتصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل الاستثمار.

● **نهاية مدة حق الامتياز:** ويكون ذلك إما بانقضاء المدة القانونية للامتياز أو انقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل نهاية مدة الامتياز، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته¹.

● **عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:** فإنه وطبقا للقانون 10/03 يمنح للفلاحون المستثمرون مدة 18 عشرة شهرا ابتداء من نشر هذا القانون تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد انقضاء الميعاد، وبعد اعذارين يعتبرون متخلون عن حقوقهم مما يخول للدولة حق استرجاع الأراضي بكل الطرق القانونية. وذلك اما عن طريق إصدار قرارات إدارية أو عن طريق دعوى قضائية².

● **عدم قبول طلب الامتياز:** بعد دراسة ملف طلب التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وتم رفضه، يعلم الوالي طالب الامتياز عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأموال السطحية بسعي من إدارة أملاك الدولة طبقا لما كرسته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10³.

¹ - المادة 26، الفقرة الثانية من القانون 10/03، مرجع سابق.

² - طارق عيساوي، مرجع سابق، ص20.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثالث

من خلال ما تطرقنا إليه في النزاعات القائمة على العقار الفلاحي والتي يؤول فيها الاختصاص إلى القاضي الإداري أنه كقاعدة عامة لتوزيع الاختصاص أن كل النزاعات التي تكون الدولة طرف فيها فهي من اختصاص القاضي الإداري، وذلك باعتبار المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص في جميع الدعاوى المطروحة، بما فيها الدعاوى على العقار الفلاحي طالما الإدارة العمومية طرفا فيها.

عمل المشرع الجزائري على توزيع الاختصاص من خلال اعتماده على معيارين المعيار العضوي والمعيار الموضوعي، فالمعيار العضوي تبنته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن بعض الفقهاء لم يعتمدوا عليه في انعقاد الاختصاص إلى القضاء الإداري، بل دعم بالمعيار الموضوعي والذي نصت عليه المادة 801 من نفس القانون حيث أكد أن الاختصاص للمحاكم الإدارية فيما يخص الدعاوى المطروحة، كدعاوى الإلغاء ودعاوى القضاء الكامل بما فيها دعوى استرجاع الملكية ودعوى التعويض وأيضا ما نجده في الطعون بالإلغاء ضد القرارات الصادرة عن الجهة الإدارية كالوالي، كإسقاط حق الامتياز من الفلاحين المستثمرين فهي من اختصاص القاضي الإداري فكل الدعاوى المطروحة أمام القضاء في ما يخص المنازعات في العقار الفلاحي وكانت الدولة طرفا فيها فإن جهة الاختصاص تكون إلى القضاء الإداري سواء أن كانت الدولة مدعى أو مدعى عليها.

الختمة

حظيت الأراضي الفلاحية بنظام قانوني وافر من طرف المشرع الجزائري وتجلّى هذه المكانة في الثروة القانونية التي توالّت على تنظيم هذه الأراضي والتي يمكن أن نجعلها في نظام التسيير الذاتي وقانون الثروة الزراعية والتوجيه العقاري والفلاحي.

فالملاحظ عدم استقرار المشرع الجزائري على نهج يتم بموجبه تنظيم الأراضي الفلاحية وقد كان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردود الإنتاج الفلاحي وزاد من تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة، كما أن البعض من هذه الأراضي الفلاحية حول عن وجهته الفلاحية لأغراض خارجة عن نطاق الفلاحة خاصة البناء والتوسع العمراني فوقها مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية.

هذه الوضعيات المزرية نتج عنها إحساس بضعف الإدارة وعدم تحملها مسؤوليتها فقد كان هناك غياب كامل من طرف المعنيين لمراقبة عمليات الاستفادة من الأراضي الفلاحية، إذ أنها منحت في غالب الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة وخاصة ما تعلق منها بعقود الامتياز تطبيقا للقانون 03/10.

كما أن متابعة المستفيدين بعد منهجهم الأراضي منعدمة وهو ما تسبب في تدهور الإنتاج الفلاحي ويتجلّى ذلك في الدور الغير فعال الممارس من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغم من الصلاحيات الممنوحة له غير أنه لم يمارس صلاحياته في مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية وخاصة فيما يتعلق بتغيير وجهتها أو التصرف فيها بالبيع أو الإيجار بموجب عقود عرفية.

وهذا ما نتج عنه العديد من المنازعات العقارية وخاصة فيما تعلق بمجال اثبات حيازة وملكية الأراضي الفلاحية.

وبعد دراسة هذا الموضوع من جميع جوانبه توصلنا الى مجموعة من النتائج والتوصيات تتمثل في مايلي :

أولاً : النتائج:

تتمثل النتائج المتوصل لها من دراسة الموضوع في النقاط التالية :

1. كثرة المنازعات العقارية الفلاحية وتجاذبها بين هرمي القضاء العادي والإداري، مما صعب المهمة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لمعرفة الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع، بل أن الأمر اختلط على القاضي نفسه، إذ رأينا أن القاضي العقاري كثيراً ما أخطأ وفصل في منازعات ذات طابع إداري، وذات الأمر ينطبق على القاضي الإداري الذي فصل في منازعات عقارية فلاحية لا شأن له بها لدخولها ضمن اختصاص القضاء العقاري.

2. لقد وجدنا أنه قد تم تجاوز المعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إما بناء على اجتهاد قضائي سابق كما هو الحال بالنسبة لمنازعات حق الشفعة الإدارية، أو بناء على نصوص قانونية خاصة، وبالتحديد قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال منح نصوصه صراحة للقاضي العادي سلطة الفصل في الدعاوى المتعلقة بالاستيلاء على الأملاك الشاغرة وادخالها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، أو الدعاوى المتعلقة بمقايضة أملاك وطنية خاصة بأمالك الخواص.

3. كثرة الإدارات المعنية بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، حيث يجد أعضاء المستثمرة الفلاحية أنفسهم في مواجهات لا حصر مع العديد من الإدارات المعنية مديرية المصالح الفلاحية مديرية أملاك الدولة، بنك الفلاحة والتنمية الريفية مديرية البناء والتعمير...، مما يصعب الأمر عليهم لتحديد الجهة الإدارية المخولة قانوناً لتوجيه الدعوى ضدها.

4. نأخذ على المشرع الجزائري إنشاءه ووضع له للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة، مما قضى تماماً على مشاركة الجماعات المحلية، ولاسيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية، الأمر

الذي يزيد في تركيز القرارات، مما يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية.

5. الأراضي الفلاحية لقيت اهتماما بالغا من طرف المشرع الجزائري ويبرز ذلك من خلال الترسنة القانونية التي أصدرها لتنظيمها والمحافظة عليها.

6. رغم كثرة النصوص القانونية غير أنه لم يتم معالجة الأراضي الفلاحية وعلاقة الأرض بالفلاح، وهذا لا يرجع للنصوص القانونية بل يرجع إلى إجراءات تطبيق هذه القوانين على أرض الواقع، فالأراضي الفلاحية وعبر تجربة المشرع الجزائري فيها يمكن القول أنها كانت رهينة أبعاد سياسية أكثر منها اقتصادية.

7. قد كرس المشرع الجزائري تملك حق الانتفاع وذلك بأغلبية القوانين المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية.

8. تحويل أراضي الأملاك الوطنية العمومية الى الأملاك الخاصة والطابع العمومي لهذه الأراضي أكدته قانون الأملاك الوطنية رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 والملغى بموجب قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل بموجب القانون 08/14.

9. عدم قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره اللازم على أكمل وجه وخاصة فيما تعلق بتنازل المستثمرين الفلاحيين عن الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم بموجب عقود امتياز لصالح أشخاص آخرين لا علاقة لهم بالفلاحة مما ساعد على تحويل الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي الفلاحية.

ثانيا :التوصيات:

أما عن التوصيات فتتمثل فيما يلي:

1. جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجال الفلاحي مهما كان النظام القانوني للأراضي الفلاحية في تقنين يسمى بالقانون الفلاحي مثل قانون المستثمرات الفلاحية وقانون التوجيه العقاري والقانون المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية وقانون التوجيه العقاري.
2. الإسراع في إنشاء المحاكم العقارية، وذلك لحل المشاكل والمنازعات العقاري بصفة عامة والمتعلقة بالأراضي الفلاحية العالقة، كما يجب أن يتم تكوين قضاة متخصصين في القضاء العقاري.
3. توسيع طاقم التأطير العقاري وأن يأخذ على عاتقه تعزيز القضاء العقاري بخبراء ومهندسين عقاريين متخصصين ومهندسين فلاحيين.
4. إنشاء معهد الدراسات العقارية الفلاحية وذلك للاطلاع على أهم المشاكل الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن تطبيق النصوص المتعلقة بالنظام القانوني للأراضي الفلاحية وإيجاد الحلول الملائمة لها بصفة علمية بعيدا عن أي دافع في غير محله.
5. تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وزيادة مهامه الرقابية على حسن استغلال الأراضي الفلاحية لتعزيز مكانتها لتجنب التبعية الخارجية ولأمننا الغذائي.

6. تفعيل دور المنظمات المهنية الفلاحية والمستفيدين من الأراضي الفلاحية والغرف الفلاحية لاتخاذ القرارات المناسبة والمهادفة والتي تخدم الفلاح والمواطن والاقتصاد الوطني.

يتبين مما سبق ذكره أن النظام القانوني للأراضي الفلاحية يحتاج إلى عناية كبيرة وهامة وإستراتيجية واضحة وسن قوانين دقيقة قابلة للتطبيق فضلا عن الوسائل المادية والبشرية وتوفير آليات الرقابة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء غير مطبقة ويفرز الواقع أوضاع أخرى وممارسات لا علاقة لها بالأهداف المسطرة، كما أن ترك النصوص القانونية والتنظيمات مبعثرة غير معروفة وغير متوفرة للمتعاملين أجهزة رقابة فعالة وتوقيع المسؤولية الشخصية على المخالفين.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المصادر الرسمية

أ- الدساتير

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 23 فبراير 1989 الجريدة الرسمية عدد 09 لسنة 1989.

2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 1996.

ب- القوانين، القوانين العضوية، الأوامر

1- الأمر رقم 66/156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 15/04.

2- الأمر رقم 68/653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

3- الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 02 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971.

4- الأمر رقم 75/43 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1975.

5- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المتمم و المعدل.

6- الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية المعدل بالقانون رقم 91/11

7-الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل،
الجريدة الرسمية العدد 81 سنة 76.

8- القانون رقم 83/18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 13 غشت
1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة
1983، المعدل والمتمم.

9-القانون رقم 84/11 المؤرخ في 08 جويلية سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة
المعدل والمتمم بموجب الأمر 05/02.

10- القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية
استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،
الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 09/12/1987.

11- القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة
1989.

12- قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، الجريدة
الرسمية، رقم 52 لسنة 1990، المعدل بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في
25/09/1995، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1995.

13- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك
الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون
08/14.

14- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل
والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم

01/07 وبالقانون 02/10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 2002.

15- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1991، المتمم بالقانون 04/21 المؤرخ في 29/12/2004.

16- الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، لسنة 1995.

17- الأمر رقم 97/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 1997.

18- قانون المالية لسنة 2001 الصادر في ديسمبر 2000.

19- القانون رقم 08/09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

20- القانون رقم 08/16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة رسمية رقم 46 لسنة 2008.

21- القانون رقم 11/10 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011.

22- القانون رقم 12/07 المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، عدد 12 لسنة 2012.

23- المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية رقم 88، لسنة 1993.

ج- النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم رقم 62/02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة.
- 2- المرسوم رقم 62/03 الصادر في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة، الجريدة الرسمية 01 لسنة 1962.
- 3- المرسوم رقم 63/88 الصادر بتاريخ 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة.
- 4- المرسوم رقم 63/95 الصادر بتاريخ 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية إضافة إلى المستثمرات الفلاحية الشاغرة.
- 5- المرسوم رقم 63/98 الصادر بتاريخ 28 مارس 1963 المحدد لقواعد تقسيم مداخل مستثمرات ومؤسسات التسيير الذاتي.
- 6- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 7- المرسوم رقم 83/724 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 51 لسنة 1983.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94/177 المؤرخ في 01/06/1994، الجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1994.

9- المرسوم التنفيذي رقم 91/245 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها

10- المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 1990، المعدل بموجب القانون 03/408 المؤرخ في 05/12/2003.

11- المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 12/427 المؤرخ في 16/12/2012، الجريدة الرسمية، عدد 69 لسنة 2012.

12- المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/12/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994.

13- المرسوم رقم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/339 المؤرخ في 22/10/2009 ، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2009.

14- المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997.

15- المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكفايات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90 لسنة 1998.

16-المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 79 لسنة 2010.

د - القرارات

1- القرار الوزاري المشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994 يحدد شروط واجراءات التنازل عن الأراضي والبنائات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لعمليات التهيئة العقارية والتعمير.

ثانيا : المراجع باللغة العربية :

1. ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الأولى، بيروت، 2000.
2. إبراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت لبنان، 1981.
3. أحمد أبو الوفاء بأنه ميعاد تنظيمي يجب أن تودع القائمة خلاله و لا يضاف له ميعاد مسافة - أحمد أبو الوفاء - إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية .
4. أحمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004.
5. أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981.
6. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2011.

7. ادوارد عيد، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ الجزء الأول، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، بيروت، 1993.
8. إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان لمطبوعات الجمعية، الجزائر، 1993.
9. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002.
10. أحمد يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
11. أحمد يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2005.
12. أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
13. عمر حمدي بشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
14. أنور -طالبة- الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات دار نشر الثقافة - طبعة 2006.
15. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، 2006.
16. أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون الإثبات، دار المعارف للطباعة والنشر (دون ذكر تاريخ النشر).
17. أحمد أبو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة السادسة، دون ذكر تاريخ النشر.

18. أحمد النجدي زهو، التعسف في استعمال الحق، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة، 1991.
19. بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة . في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2004.
20. بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014/2015.
21. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
22. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
23. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، الجزائر، 2003.
24. الترميزي كتاب الأحكام عن رسول الله (صلى الله عليه وسلم).
25. جمال الدين عويسات مبادئ الإدارة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
26. جيلالي بغداداي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
27. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دون رقم طبعة دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

28. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
29. حسن بهلول ، الغزو الرأسمالي الزراعي للجزائر ومبدأ إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني بعد الاستقلال، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1984.
30. حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976.
31. حكيمة كحيل تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03 / 10 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، 2013.
32. حمدي باشا -عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة - طبعة 2003.
33. حمدي باشا عمر - عقود التبرعات (الهبة الوصية الوقف) - دار هومة - الجزائر 2004 .
34. حمدي باشا عمر - ليلي زروقي " المنازعات العقارية - دار هومة- الطبعة 11. دون سنة الطبع
35. حمدي باشا -عمر - نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومه . طبعة 2001.
36. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006
37. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية (أحكامها ومصادرها، دون رقم طبعة دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.

38. زوبر الطاهر إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير ، السنة الجامعية 1996/1997 .
39. سليمان بارش شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أما المحكمة ، الجزء الأول، دون رقم طبعة دار الهدى الجزائر، 2006 .
40. سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975.
41. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ، 2003 .
42. سميرة موافي، 170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء، جريدة النهار، العدد 120، بتاريخ 24/03/2008.
43. السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
44. صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
45. عابد مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59 .
46. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998 .
47. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، بدون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

48. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر ، 1968.
49. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الرابع (عقد البيع)، الكتاب الثامن (حق الملكية)، بيروت، لبنان، 1998.
50. عبد اللطيف بن اشنهوا، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة احمد زبانة الجزائر، 1979، ص 26.
51. عبد الله ساقور، محاضرات في التنمية بالمشاركة منشورات جامعة باجي مختار، عنابة ، الجزائر، 2007-2008.
52. عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دون رقم طبعة دار الفكر العربي، القاهرة، 1978.
53. عبد الوهاب عرفة المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، دون رقم طبعة دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
54. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأمين الملك الخاص إلى خوصصة الملكية العامة، 2005.
55. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005.
56. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
57. علي خطار الشنطاوي الوجيز في القانون الإداري الطبعة الأولى دار وائل للنشر ، الأردن، 2003.

58. عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائري) دار
جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر. 2010 .
59. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون رقم طبعة دار هومه
الجزائر، 2004.
60. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون رقم طبعة دار هومه
للتوزيع والنشر، الجزائر، 2003.
61. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر
التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه الجزائر 2013
62. عمر صدوق : محاضرات قانون الثورة الزراعية ديوان المطبوعات الجامعية
لسنة 1986.
63. عندما صدر ميثاق الجزائر سنة 1964، أعطى أهمية بالغة للنظام التعاوني
ورأى فيه الطريق إلى التحول الاشتراكي، فنص على ما يلي: "النظام التعاوني يشكل
مهما كانت الأحوال نوعا من التنظيم الإعدادي بالنسبة للنظام الاشتراكي الذي هو
التسيير الذاتي والذي نرمي إليه هو التغيير تدريجيا لهذه التعاونيات إلى هيئات مسيرة
ذاتيا...".
64. الغوثي بن ملححة الحجز العقاري، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية 2004،
الجزء الأول.
65. الغوثي بن ملححة، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني
للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
66. الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومه الجزائر،
2008.

67. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هوم، الجزائر، 2010.
68. فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2011-2012.
69. فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2004.
70. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52 منشورة سنة 1990.
71. لنقار بركاهم سمية منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
72. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة، الجزائر 2012-2013.
73. ليلي زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي) الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، ط 2، الجزائر، 2001.
74. ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001.
75. محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
76. محمد أنس قاسم النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992.

77. محمد بغدادي الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، سنة 1995
78. محمد حسنين - الوجيز في نظرية الحق - المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1985.
79. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.
80. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
81. محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مصر، 1952.
82. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
83. محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، طبعة سنة 1994، الإسكندرية، مصر.
84. محمودي عبد العزيز آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية 2010.
85. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر ، 2010، ص15.
86. مسعودة عمراوي، الحماية المدنية والإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدينة، 2012-2013.

87. مسلم، نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 26/02/2008.
88. مصطفى مجدي هرجة، الحياة داخل وخارج دائرة التجريم، دون رقم طبعة دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991 .
89. المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة الأربعون، 2003 .
90. منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2000.
91. الندوة الوطنية للقضاء العقاري، "المنازعات العقارية الفلاحية" ، زوالدة يومي 15 - 19 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995.
92. نعيمة حاجي، أراضى العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010.
93. نقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006.
94. نورة منصوري، هبة العقار في التشريع، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
95. يحيى عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر.

المراجع باللغة الفرنسية :

1. Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques .
2. Annuaire statistique de l'Algérie troisième volume 1961. Direction générale du plan des études économiques .

3. Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques .
4. Annuaire statistique 'le l'Algérie neuvième volume 1956-1957. Service de statistique générale.
5. Benissad. Les reformes économiques en Algérie O.P.U. Alger ,1993.
6. Bourdenane ,N. Agriculture et alimentation en Algerie; entre entre les contraintes historiques et les perspectives futures". Options Méditerranéennes ,Série n 21. 1991.
7. Claudine chaulet "La Mitidja autogérée" ,enquête les exploitations autogérées agricoles d'une région d'Algérie 1968-1970 ,travail du centre national de recherches en économie et sociologie pures I.N.R.A , M.A.R.A. Bu. ALGER.
8. Djilali Benamrane "Agriculture et développement en Algérie SNED".
9. Djilali Benamrane "Agriculture et développement en Algérie SNED".
10. Fatiha Bencheikh-El-Fegoun Abbassi ,l'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio- économique des paysans algériens ,de 1873 à 1911 ,doctorat d'etat ,université mentouri de Constantine ,faculté des sciences humaines et sociales ,département de sociologie et de démographie ,2006-2007 .
11. Hocine BENISSAD ,L'économie algérienne contemporaine. PUF-Paris ,1980.
12. Jacques Foyer. Guide de procédures, 1er partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession.
13. Jean Carbonnier, Droit Civil, Tome 3, Les Biens, Presses universitaires de France, Paris ; 1973, p22.
14. Manuel Gros, droit administratif l'angle jurisprudentiel, édition monchretien 1998 .
15. Mohaned taher Allum, le Régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger, Décembre 2005.
16. Rétrospective statique 1970-2002 édition 2005 O.N.S P .
17. SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966: OPU: Alger ,1981 ,CIT .

18. SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966: OPU: Alger,1981 ،CIT ;P 26.

19. Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe,1863 ،Paris. Imprimerie impériale.

ثالثا: المذكرات

مذكرات الدكتوراه:

1. أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2015-2016.

2. أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2015-2016.

3. إسماعيل شعباني، أثار التوجه نحو الخصوصية والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، ص 14.

4. فيصل الوافي: النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

5. مهدي نوال: منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020 .

مذكرات الماجستير :

1. سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
2. حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.
3. خديجة عياش سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة باتنة 2010-2011.
4. رابح زبيري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1985، ص 18.
5. راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة 2009-2010.
6. راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة 2009-2010.
7. رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر ، باتنة 2008-2009.

- 8.رشيد بومعزة، الشكالية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2004-2005.
- 9.نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير (فرع قانون العقود كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2003 .
10. إسماعيل شعباني، الفلاحة الجزائرية والتقدم التقني، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1987.
11. إلهام بعبع حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
12. أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013-2014.
13. علي بن شعبان إدارة الأملاك العامة للدولة فى ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996
14. سميحة حنان خواجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2007-2008.
15. سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

16. عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 1999.

17. فريدة زاوي، الحياة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة - ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية بن عكنون، الجزائر، 1987.

18. سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قانون أعمال - كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2003.

رابعاً: المجالات :

1. أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013.

2. بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03 ، الجزائر، 1999.

3. بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقار، مجلة المفكر، العدد الحادي عشر، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 20 سبتمبر 2014.

الفهرس

الصفحة	الفهرس
5-1	مقدمة
الباب الأول: الإطار المفاهيمي العام لمنازعات العقار الفلاحي	
الفصل الأول: ماهية العقار الفلاحي	
9	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي
10-9	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي
14-10	الفرع الأول: المقصود بالعقار
10	أولا: تعريف الأرض الفلاحية
14-10	ثانيا: تعريف العقار
14	الفرع الثاني: الأصناف القانونية للعقارات
15-14	أولا: العقارات بطبيعتها
16-15	ثانيا: العقارات بالتخصيص
16	ثالثا: العقارات بحسب موضوعها
17-16	المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي
18	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا
18	أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا
18	ثانيا: الأراضي الفلاحية الخصبة
18	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة
19-18	أولا: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة
20-19	ثانيا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة
20	المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي
20	المطلب الأول: مرحلة قبل الاستقلال

20	الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي قبل الاستعمار
22-20	أولا: وضعية العقار الفلاحي قبل حكم الأتراك
24-22	ثانيا: وضعية العقار الفلاحي أثناء حكم الأتراك:
25-24	الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي أثناء الاستعمار:
25	أولا: تفكيك الهيكل العقاري الفلاحي الجزائري (1830-1870):
28-25	1- تكوين رصيد عقاري للدومين العام:
30-29	2-قانون سيناتوس كونسولت Senatus Consulte
30	ثانيا: إعادة هيكلة العقار الفلاحي (1870 – 1962):
32-30	1- قانون فارني
33-32	2- تصفية كافة عقارات العرش والملك:
34-33	المطلب الثاني: مرحلة بعد الاستقلال:
34	الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجه الاشتراكي
35	أولا: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام التسيير الذاتي:
36-35	1- مفهوم نظام التسيير الذاتي:
37-36	2- مبررات اعتماد هذا النظام:
41-38	3- الإجراءات التنظيمية للتسيير الذاتي وأثرها على العقار الفلاحي
43-41	4- نتائج تطبيق نظام التسيير الذاتي على العقار الفلاحي:
44-43	ثانيا: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام الثورة الزراعية:
49-44	1- نشأة ومبررات تطبيق نظام الثورة الزراعية:
51-49	2- نتائج تطبيق نظام الثورة الزراعية على العقار الفلاحي
52	الفرع الثاني : العقار الفلاحي في ظل التوجه الرأسمالي:
53-52	أولا: نظام المستثمرات الفلاحية قانون 87/19:

55-53	1- مبررات وأهداف عملية تنظيم المستثمرات الفلاحية:
56-55	2- الإجراءات التنظيمية لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87
56	3- النتائج المترتبة عن تنظيم المستثمرات الفلاحية
57-56	ثانيا: إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية قانون 25/90
58-57	1- أهداف ودوافع صدور قانون التوجيه العقاري
59	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: تسيير العقار الفلاحي	
62	المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
62	المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
63-62	الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري:
67-63	أولا: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:
69-67	ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:
70-69	الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي:
70	أولا: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:
72-71	ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:
72	المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها:
73-72	الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:
73	أولا: تكوين ملف الاسترجاع
74-73	ثانيا: اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع والمهام المسندة إليها
75	ثالثا: الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر رقم 95/26 فيما يخص طلب الاسترجاع:

76	رابعاً: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الأمر رقم 73/71
77-76	أولاً: شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.
78-77	ثانياً: الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية:
79-78	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:
80-79	أولاً: التعويض المقدم للمالك الأصلي:
81	ثانياً: التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيد:
82-81	1- التعويض العيني:
85-83	2- طلب التعويض المالي والفصل فيه:
86	المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي:
87-86	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز:
88-87	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:
88	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز:
89-88	أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:
89	ثانياً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني:
90	ثالثاً: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكن:
91-90	رابعاً: حق محدد المدة:
91	خامساً: الامتياز عقد معاوضة:
92-91	سادساً: حق قابل للنقل والتنازل
93-92	أولاً: المستثمر صاحب الامتياز
95-93	ثانياً: الدولة مانحة الامتياز
95	المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز

95	الفرع الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي
95	أولاً: حقوق والتزامات المستثمر:
96-95	1- حرية التنازل عن حق الامتياز:
97-96	2- الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه:
98	ثانياً: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز:
100-99	1- ممارسة حق الشفعة:
101-100	2- ممارسة حق الرقابة
102-101	3- فسخ حق الامتياز:
103	الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي:
104-103	أولاً: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق العادية:
104	ثانياً: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير العادية:
111-104	1- الإخلال بالتزامات الواردة في القانون 03/10
113-112	خلاصة الفصل الثاني
الفصل الثالث: سندات إثبات ملكية العقارات الفلاحية	
116	المبحث الأول: السندات التوثيقية والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:
116	المطلب الأول: السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:
116	الفرع الأول: مفهوم العقود التوثيقية
118-117	أولاً: تعريف العقود التوثيقية
120-118	ثانياً- عملية تسجيل العقد وشهره
121	الفرع الثاني: العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية:

121	أولاً: العقود الرسمية
123	ثانياً: العقود الاحتفالية:
125-124	1- عقد الهبة:
127-125	2- عقد الوصية:
127	ثالثاً- العقود التصريحية:
128-127	1- عقد الشهرة
131-128	2- الشهادة التوثيقية
134-131	المطلب الثاني: الأحكام والقرارات القضائية
135-134	الفرع الأول: الحكم بتثبيت الوعد بالبيع
135	الفرع الثاني رسو المزاد: حكم
135	أولاً: الحجز العقاري
136-135	ثانياً: إجراءات الحجز العقاري
137-136	ثالثاً- قيد أمر الحجز العقاري
140-137	رابعاً: آثار الحجز العقاري
140	الفرع الثالث حكم بثبوت حق الشفعة
144-140	أولاً: تعريف الشفعة
145-144	الفرع الرابع: حكم تثبيت صحة العقد العرفي
147-145	أولاً: تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01
149-147	ثانياً: تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01
150-149	ثالثاً: التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 على مستوى تسليم أحكام قضائية
152-150	الفرع الخامس: حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب

152	ثانيا: نطاق التقادم المكسب
154-152	1-مدى خضوع الأملاك الوطنية للتقادم المكسب
155-154	2- العقارات الوقفية:
158-156	3-مدى خضوع الملكيات العقارية المشهورة والممسوحة للتقادم المكسب؟
158	ثالثا: الحكم القضائي بثبوت الملكية العقارية بالتقادم المكسب:
159	المبحث الثاني: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة
160-159	المطلب الأول: العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة
160	الفرع الأول: عقود التنازل في إطار عقد الإستصلاح
172-160	أولاً: عقد الاستصلاح حسب القانون رقم 1888 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:
176-172	ثانياً: الإستصلاح وفقاً للمرسوم رقم 92/289 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها
176	الفرع ثاني: عقد التنازل الممنوح في إطار عقد الإمتياز:
177	ولاً: مفهوم عقد الإمتياز:
177	1- تعريف عقد الإمتياز
179-178	2-شروط منح عقد الإمتياز
181-179	ثانيا: تحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازل
181	المطلب الثاني: القرارات الإدارية
184-181	الفرع الأول: معاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري طبقاً للقانون رقم 02/07
185-184	أولاً: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
185	1- أهداف معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
188-185	2- شروط تطبيق قانون 02/07

194-188	3- إجراءات الحصول على سند الملكية:
197-194	ثالثا: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري
198	رابعا: سلبات قانون التحقيق العقاري
199	الفرع الثاني: شهادة الملكية باعتبارها قرار إداري مثبت للملكية العقارية الفلاحية الخاصة:
199	أولا: مفهوم شهادة الملكية:
202-199	1- تعريف شهادة الملكية:
202	2- الشروط الواجب توافرها للحصول على شهادة الملكية:
204-202	ثانيا: إجراءات إعداد شهادة الملكية:
205-204	ثالثا: تحرير شهادة الملكية وشهرها:
206	خلاصة الفصل الثالث:
الباب الثاني: الأحكام العامة لمنازعات العقار الفلاحي	
الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة	
210	المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
211	المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
211	الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية
214-211	أولا: ملكية الدولة للعقار الفلاحي:
218-215	ثانيا: دعوى استحقاق الملكية
218	ثالثا: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة
218	الفرع الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة

221-219	أولاً: تعريف الحيازة
224-221	ثانياً: دعاوى الحيازة
225-224	ثالثاً: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة بالدولة:
226-225	المطلب الثاني : الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة
226	الفرع الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة في قانون العقوبات
229-226	أولاً: الجنايات
231-229	ثانياً: الجرح
233-231	ثالثاً: المخالفات
233	الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة في القوانين الخاصة
237-233	أولاً: الجرح
238-237	ثانياً: المخالفات:
239	المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة
240	المطلب الأول: الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة
241	الفرع الأول: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
242-241	أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:
243-242	ثانياً: صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية:
244	الفرع الثاني: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية
244	أولاً: التعريف بوزارة المالية
245-244	ثانياً: صلاحيات وزير المالية في مجال رقابة العقار الفلاحي
245	المطلب الثاني: جرد العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة
247-246	أولاً: تعريف الجرد العام
247	ثانياً: أهداف الجرد العام

247	ثالثا: خصائص الجرد العام
248	الفرع الثاني: إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة
250-248	أولا: المراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي
250	ثانيا: سجلات جرد العقارات الفلاحية
252-251	ثالثا: نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية
253	خلاصة الفصل الأول:
الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة	
256	المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
256	المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
257	الفرع الأول: سندات إثبات الملكية
260-257	أولا: السندات الإدارية والقضائية
262-260	ثانيا: العقود التوثيقية
263-262	ثالثا: العقود والشهادات الإدارية
265-263	رابعا: السند العرفي
265	الفرع الثاني: دعاوى الملكية
267-265	أولا: دعوى الاستحقاق
274-267	ثانيا: دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة
275-274	ثالثا: دور دعاوى الملكية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:
276	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
277	الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية
279-277	أولا: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية
279	الفرع الثاني: صور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
280	أولا: جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار
281-280	ثانيا: جريمة الاستيلاء على التركة قبل قسمتها

281	الفرع الثالث: الدعاوى الجزائية
282	المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
283	المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
284-283	الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة
285-284	أولاً: تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها
288-285	ثانياً: رخصة قسمة الأرض الفلاحية:
289-288	الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية
290-289	المطلب الثاني: دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
290	الفرع الأول: مفهوم الدعاوى الإدارية
290	أولاً: تعريف الدعاوى الإدارية
291-290	ثانياً: الاختصاص في الدعاوى الإدارية
291	ثالثاً: شروط الدعاوى الإدارية
291	الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة
292-291	أولاً: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية
292	ثانياً: وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه
293	ملخص الفصل الثاني
الفصل الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي	
297-296	المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي
298	المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينها.
299-298	الفرع الأول: دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة
301-299	أولاً : منازعات العقار الفلاحي الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية.

302-301	ثانيا: دعاوى العقار الفلاحي الناجمة عن تقسيم الأرباح.
303-302	الفرع الثاني: دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة.
304-303	أولا: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال وجود ورثة.
306-305	ثانيا: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال إنعدام وجود الورثة.
306	الفرع الأول: منازعات العقار الفلاحي القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير.
307-306	الفرع الثاني: النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأحد أشخاص القانون الخاص
308-307	أولا: نزاع المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.
309-308	ثانيا: منازعات المستثمرة الفلاحية بقرار ولائي.
310-309	الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة:
313-310	أولا: دعاوى مخالفة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية.
315-313	ثانيا: دعاوى الاستيلاء على التركات الشاغرة في العقار الفلاحي.
317-315	ثالثا: دعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة:
318	المبحث الثاني اختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي
319	المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي:
320-319	الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية:
322-320	أولا: موقف الفقه من المعيار العضوي.
323-322	ثانيا: موقف التشريع من المعيار العضوي.
324	الفرع الثاني: المعيار الموضوعي كاستثناء لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي:

326-324	أولاً: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لإختصاص القضاء الإداري في العقار
327-326	ثانياً: تطبيقات المعيار الموضوعي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.
327	المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في المنازعات الفلاحية.
327	الفرع الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنازعات العقار الفلاحي.
332-328	أولاً: شروط الطعن بالإلغاء في القرار الإداري المتعلق بالعقار الفلاحي:
336-332	ثانياً: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار المتعلق بالعقار الفلاحي.
337	الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل.
339-337	أولاً: دعوى التعويض عن الأضرار.
339	ثانياً: دعاوى استرجاع الملكية العقارية.
340	1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:
342-341	2- دعوى إسترجاع الملكية من قبل الدولة:
343	خلاصة الفصل الثالث
350-344	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

العنوان: النظام القانوني لمنازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

الملخص :

تحتل الأراضي الفلاحية منذ القدم أهمية بالغة إذ تعد ثروة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية الفلاحية، وقد تعددت التشريعات التي تناولت الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية في ظل التشريع الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية اليوم كقانون الثورة الزراعية قانون المستثمرات الفلاحية والتوجيه العقاري والفلاحي، وقد عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، وقد تباينت المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية من تأمين واسترجاع واستصلاح وبيع وإيجار واستغلال، كذلك الوضعية غير المفترزة لهذه الأراضي أدى إلى كثرة المنازعات المتعلقة بها مما أدى إلى إيجاد آليات قانونية قصد حملها وإثبات ملكيتها: وحيازتها وهذا حفاظاً عليها وعلى طابعها الفلاحي خدمة للصالح العام.

الكلمات الدالة: عقار فلاحي - تسيير العقار الفلاحي - السندات المثبتة للملكية العقارية - حماية الملكية العقارية - دور القضاء في منازعات العقار الفلاحي .

Title: The Legal System for Agricultural Real Estate Disputes in Algerian Legislation

Abstracte

Agricultural land occupies since ancient times of great importance, as it is a wealth of basic wealth on which the economic system depends to achieve agricultural development, and there have been many legislations that dealt with agricultural land through several legal texts under Algerian legislation since independence until today, such as the Agricultural Revolution Law, the Agricultural Investments Law, Real Estate and Agricultural Guidance, and the Real Estate Guidance Law defined agricultural land as every land produced by human intervention annually or during several years of production consumed by humans or animals Or consumed in the industry consumption directly or after conversion, has varied transactions received on agricultural land of nationalization, recovery, reclamation, sale, rent and exploitation, as well as the status of non-sorting of these lands led to the large number of disputes related to them, which led to the creation of legal mechanisms in order to carry them and prove ownership and possession and this in order to preserve them and their agricultural character to serve the public interest.

Keywords: Agricultural real estate - management of agricultural real estate - bonds proving real estate ownership - protection of real estate - settlement of real estate dispute through the judiciary