وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE Abdelhamid Ibn Badis MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

المرجع:.....

قسم: قانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر

آليات تطهير العقار الفلاحي في القانون الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق التخصص: قانون قضائي

من إعداد الطالب (ة) : تحت اشراف الأستاذ (ة):

عيشور معاذ بلحاج جيلالي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة) .....جلطي منصور.....رئيسا

الأستاذ (ة).....بلحاج جيلالي.....مشرفا مقررا

الأستاذ (ة).....زواتين خالد.....مناقشا

السنة الجامعية 2026/2025

نوقشت في: 2026/06/24

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : عيشور الإسم : معاذ

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 103042708 والصادرة بتاريخ: 2017/01/26

المسجل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون الخاص

والمكلف(ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

آليات تطهير العقار الذاتي في القانون الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/06/28

إمضاء المعني

Aichou

ملحق على شرعية الأمضاء
عيشور معاذ
N° CI 103042708
DVR 26-01-2017
28 JUIN 2026

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها.

بسم الله الرحمن الرحيم



سورة طه الآية 114

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذي المشرف بلحاج جيلالي، الذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته القيمة ونصائحه السديدة طوال مراحل إنجاز هذه المذكرة، فكان خير مرشد ومعين، وساهم بعلمه وخبرته في إتمام هذا العمل، فله مني جزيل الشكر وعظيم الامتنان.

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، لقبولهم مناقشة هذه المذكرة وتفضلهم بقراءتها وتقويمها وإثرائها بملاحظاتهم العلمية القيمة، راجيًا أن يجدوا فيها ما يستحق التقدير.

ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر إلى جميع أساتذتي الكرام الذين أشرفوا على تكويني العلمي طيلة سنوات الدراسة، وإلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من كان دعاؤه سر نجاحي، وإلى من علمني أن الاجتهاد طريق الوصول، إلى والدي العزيز حفظه الله.

إلى من غرست في نفسي الأمل، ومنحتني الحب والحنان دون مقابل، إلى أمي الغالية أطال الله عمرها.

إلى إخوتي وأخواتي الذين كانوا سندًا لي في مختلف مراحل حياتي.

إلى كل أفراد عائلتي الكريمة الذين شجعوني وساندوني.

إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا دربي بالعلم والمعرفة.

إلى أصدقائي وزملائي الذين شاركوني أجمل لحظات الدراسة وساعدوني على تجاوز الصعاب.

إلى كل من يحمل حلمًا ويسعى لتحقيقه بالإرادة والعمل.

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، راجيا من الله تعالى أن يجعله نافعًا ومفيدا.

قائمة المختصرات:

ص : صفحة.

ط: طبعة.

د.ت: دون تاريخ.

د.ط: دون طبعة

مقدمة

يعتبر العقار الفلاحي من أهم الثروات الوطنية التي تعتمد عليها الدولة في تحقيق التنمية الاقتصادية وضمان الأمن الغذائي، إذ يشكل الوعاء الأساسي لممارسة النشاط الفلاحي والإنتاج الزراعي بمختلف أشكاله. ونظرا للأهمية الاستراتيجية التي يكتسيها هذا النوع من العقارات، فقد أولاه المشرع الجزائري عناية خاصة من خلال وضع منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تنظيمه وحمايته وضمان استغلاله الاستغلال الأمثل بما يخدم المصلحة العامة ويحافظ على وظيفته الاقتصادية والاجتماعية، وقد شهد العقار الفلاحي في الجزائر عدة تحولات قانونية وتنظيمية ارتبطت بالتطورات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال[1]، الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من الإشكالات المرتبطة بإثبات الملكية وتسوية الوضعيات القانونية للأراضي الفلاحية واسترجاع الأراضي محل النزاع أو غير المستغلة.

وفي هذا السياق برزت آليات تطهير العقار الفلاحي كوسيلة قانونية وإدارية تهدف إلى تسوية الأوضاع العقارية المختلفة والقضاء على حالات الغموض والنزاعات التي قد تعيق استغلال الأراضي الفلاحية أو تؤثر على استقرار المعاملات المتعلقة بها، وقد عمل المشرع الجزائري على إقرار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تسعى إلى تطهير العقار الفلاحي وضبط أوضاعه القانونية من خلال إثبات الملكية وتسوية الحقوق العينية واسترجاع الأراضي الفلاحية وإخضاعها لأنظمة قانونية تضمن حسن استغلالها وتحقيق الغاية التي خصصت من أجلها.

تبرز أهمية دراسة موضوع "**آليات تطهير العقار الفلاحي في القانون الجزائري**" بالنظر إلى الدور المحوري الذي يؤديه العقار الفلاحي في تحقيق التنمية المستدامة، ولما تثيره عملية تطهيره من إشكالات قانونية وعملية تتعلق بإثبات الملكية وتحديد أصحاب الحقوق وتسوية

[1] بن ناصر عبد القادر، "آليات تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، المجلد 9، العدد 2، 2022، ص 118.

الوضعيات العقارية المختلفة، خاصة في ظل تعدد التشريعات المنظمة للعقار الفلاحي وتنوع الأنظمة القانونية التي خضع لها عبر مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر.

وانطلاقا من ذلك يمكن طرح الإشكالية الرئيسية للدراسة على النحو الآتي: كيف نظم المشرع الجزائري آليات تطهير العقار الفلاحي وما مدى فعالية هذه الآليات في تسوية الأوضاع القانونية للعقار الفلاحي وضمان استغلاله الأمثل؟

يتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية تتمثل في:

✓ما المقصود بالعقار الفلاحي وما هي أنواعه وأصناف ملكيته؟

✓ما هي الأسباب والشروط التي تحكم إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين؟

✓كيف نظم المشرع الجزائري آليات إثبات الملكية الفلاحية وتسوية أوضاع العقار الفلاحي؟

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بالعقار الفلاحي وبيان مكانته في التشريع الجزائري، وتحليل مختلف الآليات القانونية المعتمدة لتطهيره وتسوية أوضاعه القانونية، إضافة إلى إبراز دور أنظمة المستثمرات الفلاحية والامتياز الفلاحي في حماية العقار الفلاحي وضمان استغلاله بصورة فعالة، فضلا عن الوقوف على مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال في تحقيق الأمن العقاري والاستقرار القانوني.

تكمن أهمية الدراسة في كونها تتناول موضوعا يرتبط بأحد أهم الموارد الاقتصادية للدولة، كما تسهم في توضيح مختلف الجوانب القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي وآليات تطهيره، وتساعد على فهم السياسة التشريعية التي انتهجها المشرع الجزائري في مجال تنظيم الملكية الفلاحية وتسوية النزاعات المرتبطة بها، الأمر الذي يجعلها ذات أهمية علمية وعملية بالنسبة للباحثين والمهتمين بالشأن العقاري والفلاحي.

أما أسباب اختيار الموضوع فتعود إلى اعتبارات ذاتية وموضوعية، فمن الناحية الذاتية يرجع اختيار هذا الموضوع إلى الرغبة في التعمق في دراسة أحد المواضيع القانونية المرتبطة بالعقار والفلاحة لما له من أهمية في الواقع العملي، أما من الناحية الموضوعية فتتمثل في أهمية العقار الفلاحي باعتباره أساس التنمية الزراعية والاقتصادية، وكثرة الإشكالات القانونية المرتبطة بإثبات ملكيته وتسوية أوضاعه القانونية، إضافة إلى تعدد النصوص القانونية المنظمة له وما يثيره ذلك من تساؤلات تستحق الدراسة والتحليل.

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي باعتبارهما الأنسب لمعالجة موضوع البحث، حيث تم من خلالهما وصف مختلف المفاهيم القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي وتحليل النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين أساسيين، تناول **الفصل الأول** الإطار القانوني للعقار الفلاحي وآليات استرجاعه في التشريع الجزائري، حيث تم التطرق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي من خلال بيان مفهومه وأنواعه وتصنيف الملكية العقارية الفلاحية والقوائم التقنية للعقار الفلاحي، كما تناول المبحث الثاني إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين من خلال دراسة أسباب وشروط الإرجاع وأنواع الأراضي المسترجعة. أما **الفصل الثاني** فقد خصص لدراسة إجراءات تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، حيث تناول المبحث الأول تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية من خلال دراسة مختلف الآليات القانونية المتعلقة بإثبات الملكية الفلاحية وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، كما تطرق إلى شروط اكتساب الملكية وإجراءات الاستصلاح وآثار عدم تطبيقها، بينما تناول المبحث الثاني تطهير العقار الفلاحي بين نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز في التشريع الجزائري من خلال بيان مفهوم المستثمرات الفلاحية وآليات نشأتها وشروط وإجراءات منح الامتياز الفلاحي وآثاره القانونية.

الفصل الأول : الإطار القانوني للعقار الفلاحي وآليات استرجاعه في التشريع الجزائري

يشكل العقار الفلاحي أحد أهم الركائز الأساسية في المنظومة الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، نظرا لارتباطه المباشر بالأمن الغذائي والتنمية الريفية واستغلال الموارد الطبيعية، وقد عرف هذا المجال عدة تحولات تشريعية وتنظيمية عبر مختلف المراحل التاريخية، خاصة في ظل السياسات العقارية التي مست الملكية الفلاحية وأثرت على طبيعة استغلالها وتسييرها، ومع تزايد الإشكالات المرتبطة بالاستغلال غير المشروع أو غير الفعال للأراضي الفلاحية، برزت الحاجة إلى وضع آليات قانونية تهدف إلى تطهير هذا العقار وإعادة تنظيمه بما يضمن استرجاعه وتوجيهه نحو الاستغلال الأمثل وفق ما يخدم المصلحة العامة.

وانطلاقا من هذه الأهمية، يتناول هذا الفصل مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي

يكتسي العقار الفلاحي أهمية بالغة في المنظومة القانونية والاقتصادية الجزائرية، باعتباره وعاء أساسيا للإنتاج الفلاحي وعنصرا محوريا في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية الريفية، الأمر الذي دفع المشرع إلى تنظيمه من خلال جملة من القواعد القانونية التي تحدد طبيعته وطرق تصنيفه واستغلاله، ويهدف هذا المبحث إلى تحديد المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقار الفلاحي وتوضيح مختلف أنواعه وأصنافه، بما يسمح بفهم الإطار القانوني الذي يحكمه، وذلك من خلال التطرق إلى مفهوم العقار الفلاحي وأنواعه في المطلب الأول، ثم دراسة تصنيف الملكية العقارية الفلاحية والقوائم التقنية للعقار الفلاحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي وأنواعه

يعتبر تحديد مفهوم العقار الفلاحي أهمية أساسية في فهم الإطار القانوني المنظم له، نظرا لارتباطه المباشر بالملكية والاستغلال الفلاحي، وما يترتب عنه من آثار قانونية واقتصادية، كما يساهم ضبط أنواعه في توضيح طبيعة هذا العقار وتعدد أشكاله داخل المنظومة العقارية الجزائرية، ويهدف هذا المطلب إلى بيان مفهوم العقار الفلاحي من خلال تعريفه في الفرع الأول، ثم التطرق إلى أنواعه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

حتى يتضح معنى العقار، يجب تعريفه من الجانب اللغوي وكذا من الجانب الاصطلاحي، والذي يضم بدوره تعريفا فقهيا وآخر قانونيا:

أولا: تعريف العقار لغة

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخيل، وجمعه عقارات، وعقار البيوت خيار أمتعتها.

لفظ العقار بضم العين وله معنيان: الأول متاع البيت، والثاني الخمرة، كما في قولهم: "يمشي مشي المرنح بالعقار"، لأن العقار يذهب بالعقل أي يلازمه ويؤثر فيه.

في هذا الشأن قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنهما عند خروجها إلى البصرة: "سكن الله عقيراك فلا تصحريها". ويطلق العقار أيضا على اليابسة أو الأرض الصلبة، كما أن العقر (بفتح العين وضمها) يدل على القصر المهدم أو ما تهدم بعضه على بعض.[1]

العقار، بفتح العين وتشديد القاف، وجمعه عقارات أو عقاقير، ويُقصد به في اللغة ما يدل على الثبات واللزوم وعدم الانتقال، فهو الشيء الملازم المستقر غير القابل للحركة أو التحول. كما يطلق على المنزل والضيعة، لذلك يقال عند العرب: "ما له دار ولا عقار"، وقد يخصصه بعضهم في النخيل فقط، بينما يوسع آخرون دلالته ليشمل الأرض والضيعة والنخيل معا.

من خلال هذه الاستخدامات اللغوية يمكن استخلاص معنى عام للعقار يتمثل في الدلالة على الثبات والاستقرار والاحتباس وعدم الانتقال من مكان إلى آخر.[2]

يتضح أن العقار يشمل الأرض والدار والنخيل والأشجار الثابتة المتصلة بالأرض، إضافة إلى كل ما يعد تابعا لها ومخصصا لخدمتها، مثل المباني والمنشآت، باعتبارها عناصر مرتبطة بالأرض ارتباطا وثيقا، بحيث يؤدي نقلها أو فصلها إلى تلفها أو هدمها. وهو ما يتقاطع مع المفهومين الفقهي والقانوني للعقار.

ثانيا: تعريف العقار اصطلاحا

يمكن التمييز في تعريف العقار اصطلاحا بين التعريف الفقهي والتعريف القانوني، وذلك على النحو الآتي:

[1] أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 94.
[2] أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 94.

1-التعريف القانوني للعقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في القانون المدني ضمن الأمر 58/75 في المادة 683 فقرة 01 على أنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».[1]

ويستفاد من هذا التعريف أن المشرع اعتمد معيار الثبات وعدم قابلية النقل دون إتلاف لتمييز العقار عن المنقول، وهو نفس الاتجاه الذي كرسته المادة 674 من القانون المدني في إطار تحديد طبيعة الأموال وحقوق الملكية.

كما تبنى قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 مبدأ التمييز الإجرائي بين المنقول والعقار، حيث أسند الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية إلى محكمة موقع العقار، نظرا لثباته المكاني، بينما ينعقد الاختصاص في المنقول لمحكمة موطن المدعى عليه[2]، بالنظر إلى إمكانية نقله وعدم استقراره.

استحدث المشرع الجزائري مفهوما خاصا في إطار القانون التوجيهي العقاري رقم 90-25، حيث ركز على فئة الأملاك العقارية غير المبنية، وقسمها إلى ثلاث أصناف رئيسية تتمثل في الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.[3]

يتضح من خلال التعريفات الفقهية والقانونية للعقار أن المشرع والفقهاء يجتمعون على عنصر أساسي يتمثل في الثبات والاستقرار المكاني وعدم قابلية النقل دون تلف، وهو ما يميز العقار عن المنقول ويحدد طبيعته القانونية.

---

[1] المادة 683، الفقرة 1 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني (ملغى)، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23-01، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، لسنة 2023.

[2] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 57.

[3] أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 97.

2-تعريف العقار عند الفقهاء:

يرى الفقهاء أن العقار هو كل شيء ثابت ومستقر في موضع معين، ويشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام فوقها من مبان ومنشآت ثابتة، باعتبارها أجزاء مرتبطة بالأرض ارتباطا وثيقا، كما يمتد ليشمل ما يوجد تحت سطحها من ثروات وموارد، إضافة إلى الأشجار والنباتات المتصلة بها اتصالا دائما عبر جذورها، مهما اختلف نوعها أو قيمتها.[1]

كما يعرف أيضا بأنه:" كل مال غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون أن يتعرض للتلف أو الضرر، وهو ما يميز العقار عن المنقول من حيث الطبيعة القانونية والاستقرار المكاني"[2].

الفرع الثاني: أنواع العقار الفلاحي

تتعدد أنواع العقارات بحسب موضوعها، ويمكن دراستها وفق علاقتها بالعقار الفلاحي، حيث تنقسم إلى ثلاثة أنواع رئيسية: العقارات بطبيعتها، العقارات بالتخصيص، ثم العقارات بحسب الاستعمال.

أولا: العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي تتميز بثباتها واستقرارها في مكان معين دون إمكانية نقلها، وتشمل الأرض وما يتصل بها ارتباطا دائما مثل المباني والأشجار.

وينقسم هذا النوع إلى صنفين:

[1] إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 261.

[2] محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

1-العقارات الفلاحية غير المبنية:

تمثل هذه الفئة الأراضي الفضاء المعدة للنشاط الفلاحي، وهي تعد عقارا بطبيعته بامتياز، وتشمل كل الأراضي الصالحة للزراعة مهما كان نوع استغلالها.

وفي هذا السياق، حددت المادة 4 من القانون رقم 90-25 تعريف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، حيث نصت على أنها: «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يوجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو للاستعمال الصناعي مباشرة أو بعد تحويله».[1]

2-العقارات الفلاحية المبنية:

تشمل هذه الفئة مختلف البنايات الملحقة بالاستغلال الفلاحي، مثل المساكن الريفية والمنشآت المرتبطة بالنشاط الزراعي، إضافة إلى المرافق المخصصة لتربية المواشي وحفظ المعدات والمحاصيل، كالإسطبلات والمخازن.

تعد هذه المنشآت جزءا مكملا للاستغلال الفلاحي، إذ تساهم في ضمان تسيير عقلاني وفعال للنشاط الزراعي باعتبارها مرتبطة عضويا بالأرض المستغلة.[2]

ثانيا: العقارات بالتخصيص

عرفت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص، واعتبرت المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه، على سبيل الرصد لخدمة هذا العقار أو استغلاله.

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 102.

[2] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 247.

وعليه فإن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته يتم ربطه بعقار أصلي بغرض خدمته أو تحسين استغلاله.[1]

قد جعل المشرع هذا المنقول في حكم العقار من خلال فكرة قانونية مفترضة، تسمح بتمديد أحكام العقار إلى المنقولات المخصصة لخدمته، وذلك لضمان استمرارية الاستغلال وحماية وحدة العقار ومنع تعطيل منفعته في حالة فصل هذه المنقولات عنه.

وبذلك، فإن الهدف من هذا الافتراض القانوني هو إدماج المنقولات ضمن النظام القانوني للعقار متى كانت مرتبطة به ارتباطا وظيفيا مباشرا، بما يحقق حسن الاستغلال ويمنع الإضرار بالعقار أو تقليل فعاليته الاقتصادية.

ولاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص يجب توفر مجموعة من الشروط، تتمثل في:[2]

-أن يكون لدينا عقار بطبيعته ومنقول بطبيعته.

-أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول.

-أن يخصص المنقول لخدمة العقار فقط.

-أن تتجه إرادة المالك إلى ربط المنقول بالعقار ربطا دائما لخدمته واستغلاله.

ومن الأمثلة على العقارات الفلاحية بالتخصيص: الجرارات، الحاصدات، آلات الغرس، ومضخات المياه، وغيرها من المعدات المستعملة في النشاط الفلاحي.

[1] المادة 683 فقرة 02 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره.

[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 08.

ثالثا: 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».[1]

وبناء على ذلك، فإن العقارات بحسب موضوعها تشمل كل الحقوق الواردة على العقار، إضافة إلى الدعاوى المرتبطة بالحقوق العينية العقارية. فإذا كان محل الحق عقارا اعتبر حقا عينيا عقاريا، أما إذا تعلق بمنقول اعتبر حقا عينيا منقولا.

وتنقسم هذه الحقوق إلى نوعين:[2]

1-الحقوق العينية الأصلية:

وهي الحقوق التي تقوم بذاتها دون أن تستند إلى حق آخر، وأهمها حق الملكية، وحق الارتفاق، وحق الاستعمال وحق السكن.

2-الحقوق العينية التبعية:

وهي الحقوق التي تنشأ لضمان الوفاء بحق شخصي، ومن أبرزها الرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحقوق الامتياز.

كما تعتبر الدعاوى المرتبطة بالمنازعات العقارية من قبيل الحقوق العقارية متى كان محلها عقارا، وذلك وفقا للمعيار المعتمد في التمييز بين الأموال العقارية والمنقولة.

وعليه، وبالاستناد إلى أحكام المادة 683 من القانون المدني الجزائري والمادة 04 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، يمكن تعريف العقار الفلاحي بأنه كل شيء

[1] المادة 684 من القانون رقم 23-01، السابق ذكره.

[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 21.

مستقر وثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، ويشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، إضافة إلى العقارات الفلاحية المبنية التي تعد جزءا مكملا للاستغلال الفلاحي.[1]

يتبين من خلال دراسة أنواع العقارات أن المشرع لم يكتف بتصنيفها وفق طبيعتها المادية فقط، بل اعتمد أيضا معايير وظيفية وقانونية تسمح بإدراك العلاقة التي تربط الشيء بالعقار من جهة، وبالحقوق والدعاوى المتعلقة به من جهة أخرى.

المطلب الثاني: تصنيف الملكية العقارية الفلاحية والقوائم التقنية للعقار الفلاحي

يشكل تصنيف الملكية العقارية الفلاحية خطوة ضرورية لفهم البنية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر، خاصة في ظل تنوع الأنماط القانونية للملكية وتعدد الجهات المتدخلة في تسييرها، كما تكتسي القوائم التقنية أهمية بالغة في ضبط هذا النوع من العقارات وتحديد وضعيته القانونية والإدارية، ويتناول هذا المطلب أصناف الملكية العقارية الفلاحية في الفرع الأول، ثم القوائم التقنية للعقار الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أصناف الملكية العقارية الفلاحية

تعد الملكية العقارية الفلاحية من أهم صور الملكية التي نظمها المشرع الجزائري نظرا لارتباطها المباشر بالأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية، وقد جاءت هذه الملكية في إطار نظام قانوني يهدف إلى ضبط استغلال الأراضي الفلاحية وتنظيم طرق حيازتها وتسييرها.

يمكن تقسيم أصناف الملكية العقارية الفلاحية إلى عدة أشكال تختلف بحسب طبيعة المالك وطبيعة الاستغلال.

[1] المادة 4 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ملغى)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، لسنة 1995.

أولا: الملكية العقارية الفلاحية الوطنية

تشمل هذه الفئة الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة أو للجماعات العمومية، وتعد جزءا من الأملاك الوطنية، حيث تخضع هذه الأراضي لنظام قانوني خاص يهدف إلى حسن استغلالها أو منحها للاستغلال الفلاحي وفق صيغ قانونية منظمة، مثل الامتياز أو الإيجار أو الاستثمار الفلاحي.[1]

ثانيا: الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

هي الأراضي التي تعود ملكيتها للأفراد الطبيعيين أو المعنويين، وتخضع في تسييرها واستغلالها لقواعد القانون الخاص، مع مراعاة القيود التي يفرضها القانون العقاري الفلاحي، خاصة ما يتعلق بمنع الإهمال أو تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

ثالثا: الملكية العقارية الفلاحية الوقفية

تشمل الأراضي الموقوفة التي تُحبس من طرف أصحابها لأغراض دينية أو خيرية، وتدار وفق أحكام الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري المتعلق بالأوقاف، حيث تتميز هذه الأملاك بعدم قابليتها للتصرف أو البيع، وتخصص عائداتها لخدمة أغراض الوقف المحددة.[2]

يتضح أن المشرع الجزائري اعتمد تصنيفا متنوعا للملكية العقارية الفلاحية يهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، وضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية بما يخدم التنمية المستدامة.

[1] جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012، ص 27.

[2] جروني خالد، المرجع السابق، ص 27.

الفرع الثاني: القوائم التقنية للعقار الفلاحي

من هذا المنظور، قسم المشرع الجزائري بموجب المادة 05 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية إلى ثلاث فئات رئيسية تتمثل في: أراضي خصبة جدا، أراضي خصبة ومتوسطة الخصوبة، وأراضي ضعيفة الخصوبة.

ويعتمد هذا التصنيف على معايير علم التربة والمناخ وخصائص السقي، مما يجعله تصنيفا ذا طابع بيئي وطبوغرافي قائم على أسس علمية تتعلق بخصوبة الأرض وقدرتها الإنتاجية.

يهدف هذا التقسيم أساسا إلى ضبط حقوق المستفيدين وواجباتهم، في إطار تنظيم الاستغلال الفلاحي ومعالجة الاختلالات التي خلفتها مرحلة الثورة الزراعية، حيث تم توزيع الأراضي بشكل غير متوازن بين الأراضي الجيدة والضعيفة، الأمر الذي ساهم في انتشار ظاهرة التنازل عن الاستغلال داخل القطاع الفلاحي.[1]

كما أن الواقع الفلاحي بعد الاستقلال أظهر تباينا واضحا في توزيع الأراضي، إذ استفادت تعاونيات التسيير الذاتي من أفضل الأراضي من حيث الخصوبة، في حين آلت إلى بعض المستفيدين ضمن إطار الثورة الزراعية أراضٍ ضعيفة الجودة، تتسم بعوائق طبيعية مثل قلة التساقط المطري، وارتفاع الملوحة، وضعف العمق الزراعي، والانجراف والتضاريس الصعبة، وهو ما أشار إليه المشرع في المادة 09 من نفس القانون.

قد دفعت هذه الوضعية إلى إعادة النظر في تصنيف الأراضي الفلاحية بهدف ترشيد تدخل الدولة في القطاع الفلاحي وتحقيق توازن أفضل في الاستغلال، من خلال إعادة هيكلة هذا التصنيف ضمن الإطار القانوني المنظم للأملاك العقارية الفلاحية.

[1] جروني خالد، المرجع السابق، ص 32.

أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

يهدف هذا الفرع إلى توضيح مفهوم الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والأراضي الخصبة، مع إبراز أهم الخصائص التي تميز كل صنف.

1-الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

هي أراضٍ عميقة ذات تربة جيدة، تتميز بقدرة إنتاجية مرتفعة، وغالبا ما تكون مسقية أو قابلة للري، مما يجعلها من أكثر الأراضي ملاءمة للاستغلال الفلاحي المكثف.[1]

2-الأراضي الفلاحية الخصبة:

هي أراضٍ متوسطة العمق، قد تكون مسقية أو قابلة للسقي، كما يمكن أن تكون غير مسقية لكنها تقع في مناطق تتوفر فيها الرطوبة أو شبه الرطوبة، وتتميز في الغالب بغياب العوائق الطبوغرافية التي تعيق الاستغلال الزراعي.[2]

ثانيا: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة

يتناول هذا الفرع خصائص الأراضي الفلاحية المتوسطة والضعيفة الخصوبة، وفق التدرج الآتي:

1-الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة:

تشمل هذه الفئة مجموعة من الحالات، من بينها:

أراضٍ مسقية تحتوي على عوائق طبوغرافية أو عمق متوسط.

[1] المادة 06 من القانون 90-25 السابق ذكره

[2] المادة 07 من نفس القانون.

أراضٍ غير مسقية متوسطة العمق تتوفر فيها معدلات أمطار مقبولة ولا تعاني من عوائق تضاريسية كبيرة.

أراضٍ غير مسقية ذات عمق متوسط وعوائق طبوغرافية معتدلة مع تفاوت في التساقط المطري.

أراضٍ غير مسقية متوسطة العمق، تتميز بمعدل أمطار متوسط أو مرتفع مع وجود عوائق طفيفة إلى متوسطة في التضاريس.[1]

2-الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة:[2]

هي أراضٍ تعاني من عدة قيود طبيعية، مثل صعوبة التضاريس، وضعف أو تذبذب التساقط المطري، إضافة إلى مشاكل في العمق الزراعي وارتفاع نسبة الملوحة، فضلا عن تعرضها للانجراف وتدهور البنية الترابية، مما يجعل استغلالها الفلاحي محدودا.

وقد أدرج المشرع الجزائري هذه التصنيفات ضمن إطار تنظيم الأراضي الفلاحية، بهدف ضبط استغلالها وتحقيق توازن في توزيعها حسب قدراتها الإنتاجية وظروفها الطبيعية.

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين

يعد موضوع إرجاع الأراضي الفلاحية إلى أصحابها الأصليين من الإشكالات الجوهرية التي نظمها المشرع الجزائري في إطار إصلاح المنظومة العقارية الفلاحية، وذلك بهدف إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتنظيم الاستغلال الفلاحي بما يضمن الفعالية والاستقرار القانوني، وقد جاءت هذه الآلية لمعالجة الوضعيات العقارية المعقدة الناتجة عن مراحل التأميم وإعادة التوزيع، من خلال تحديد الأسباب والشروط القانونية التي تسمح بالإرجاع، وكذا ضبط مختلف

[1] المادة 08 من القانون 90-25 السابق ذكره.

[2] المادة 09 من القانون 90-25 السابق ذكره.

أنواع الأراضي المعنية بهذه العملية. وعليه، يتناول هذا المبحث أسباب وشروط إرجاع الأراضي الفلاحية في المطلب الأول، ثم أنواع الأراضي المسترجعة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أسباب وشروط إرجاع الأراضي الفلاحية

يعد إرجاع الأراضي الفلاحية إلى أصحابها الأصليين إجراء قانونيا يرتبط بجملة من الضوابط التي حددها المشرع لضمان مشروعيته وفعاليته، حيث يقوم على توافر أسباب موضوعية وشروط قانونية دقيقة، ويهدف هذا الإجراء إلى تصحيح الوضعيات العقارية واسترجاع الحقوق في إطار منظم، وعليه يعالج هذا المطلب أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية في الفرع الأول، ثم شروط إرجاعها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية

يعد إرجاع الأراضي الفلاحية من الآليات القانونية المهمة التي اعتمدها المشرع الجزائري لإعادة تنظيم الملكية العقارية الفلاحية وضبط استغلالها، وقد جاء هذا الإجراء استجابة لجملة من الاختلالات البنيوية التي عرفها القطاع الفلاحي عبر مراحل مختلفة، خاصة بعد الاستقلال، وما ترتب عن ذلك من مشاكل مرتبطة بالتوزيع والاستغلال والإدارة،[1] ويمكن رد أسباب الإرجاع إلى مجموعة من المحاور المتداخلة ذات الطابع القانوني والاقتصادي والاجتماعي.

ترتبط أسباب الإرجاع بوجود اختلالات قانونية في عمليات التخصيص أو نقل الملكية، حيث تم تسجيل حالات استفادة غير مطابقة للشروط التي حددها التشريع العقاري، سواء من حيث صفة المستفيد أو طبيعة العقار محل الاستغلال، وهو ما يستدعي إعادة الوضع إلى ما كان عليه حماية لمبدأ المشروعية واستقرار المعاملات العقارية.

[1] جروني خالد، المرجع السابق، ص 76.

كما يعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو تركها دون استثمار فعلي من أهم الأسباب الدافعة إلى الإرجاع، إذ أن الوظيفة الاقتصادية للعقار الفلاحي تقتضي توجيهه مباشرة نحو الإنتاج، وأي تعطيل لهذا الدور يؤدي إلى تدخل الإدارة أو القضاء لاسترجاعه وإعادة توجيهه نحو الاستغلال المنتج.[1]

تتعلق بعض حالات الإرجاع بظاهرة تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي، سواء بتحويلها إلى أغراض عمرانية أو تجارية أو صناعية دون ترخيص قانوني، وهو ما يشكل مساسا مباشرا بالطابع الفلاحي للأرض ويبرر استرجاعها حماية للرصيد العقاري الفلاحي الوطني.

ويمكن أن يرتبط الإرجاع بوجود إخلال بالالتزامات المفروضة على المستفيدين، خاصة في إطار الامتياز الفلاحي، حيث يشترط القانون استغلال الأرض بشكل شخصي وفعلي ومثمر، وأي إخلال بهذه الالتزامات يعد سببا قانونيا لسحب الحق وإعادة الأرض إلى الدولة أو إلى أصحابها الأصليين وفق الشروط المقررة.[2]

كما تندرج أسباب الإرجاع أيضا ضمن سياسة ترشيد استغلال العقار الفلاحي، إذ تهدف الدولة من خلال هذه الآلية إلى مكافحة التجزئة غير العقلانية للأراضي، ومحاربة المضاربة العقارية، وضمان توجيه الأراضي نحو الاستثمار الفلاحي الحقيقي بدل بقائها غير مستغلة أو محل معاملات غير منتجة.

[1] نورة سعداني، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2005، ص 43.

[2] نورة سعداني، المرجع السابق، ص 43.

يرتبط الإرجاع كذلك بالاعتبارات المرتبطة بالمصلحة العامة، حيث تتدخل الدولة في بعض الحالات لاسترجاع الأراضي الفلاحية بهدف إعادة توزيعها وفق معايير أكثر عدالة ونجاعة، بما يحقق التوازن بين العرض العقاري الفلاحي والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية.[1]

يتضح أن أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية منظومة متكاملة تتداخل فيها الاعتبارات القانونية والتنظيمية والاقتصادية، وتصب جميعها في هدف واحد يتمثل في ضمان استغلال رشيد ومستدام للعقار الفلاحي في الجزائر.

الفرع الثاني: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية

يعد قانون رقم 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري هو المرجع الأساسي لآلية إعادة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، غير أن هذه الآلية القانونية واجهت مشاكل عملية كبيرة بسبب قصور عملية الإرجاع على فئة المؤممين فقط، وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم، مما أدى إلى ضرورة تعديل نصوص القانون السالف الذكر بموجب الأمر رقم 95/26.

أولا: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي

لقد حددت المادة 76 من قانون رقم 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي، والتي من بينها: أن يكون المالك شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، وأن لا يكون قد اتخذ سلوكا غير مشرف تجاه الثورة التحريرية، وأن لا يكون حائزا لصفة مستفيد حسب أحكام قانون رقم 87/19. وكل هذه الشروط نحاول توضيحها من خلال ما يلي:

أ-أن يكون المالك شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية:

هذا الشرط يثير عدة ملاحظات، من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص

[1] نورة سعداني، المرجع السابق، ص 45.

المعنوي في القضية رقم 108485 بتاريخ 17/07/1994 لفائدة الشركة المدنية للإنتاج ضد والي ولاية تيبازة، حيث فصل فيها لصالح هذه الشركة، والتي قضى فيها باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية والموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 23/05/1963 رغم أنها شخص معنوي. وفي نفس سياق هذا الشرط أوجب المشرع صراحة ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية، حتى ولو أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية هل هي أصلية أم مكتسبة، وما مصير الأشخاص المتجنسين بجنسية مزدوجة؟[1]

وقصد الإجابة على هذه النقاط أصدرت الوزارة التعليمة رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992، والتي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط.

ب-أن يكون المالك قد اتخذ سلوكا غير مشرف تجاه الثورة التحريرية:

تبقى أراضي هذه الفئة خاضعة لأحكام القانون رقم 63/267 المؤرخ في 1963/07/26 المتعلق بالأراضي المسلوبة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاغات والأغوات، وكذا تدابير الأمر رقم 64/258 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة الأراضي للأشخاص الذين يشكلون خطرا على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد.[2]

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

يقصد بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين 1 نوفمبر 1954 و5 جويلية 1962 أو بعد هذا التاريخ، فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من

[1] سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة (غير منشورة)، 2000-2001، ص. 38.

[2] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 264.

معمر، فإن هذا التصرف يعد باطلا، لأن الأراضي المباعة من طرف المعمر تعد أراضي تم الحصول عليها بدون وجه حق، أي أنها أراض اغتصبت من الأهالي في بداية الاحتلال الفرنسي.

كما تجدر الإشارة إلى أن تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطني يثير بعض الإشكالات، خاصة عند الرجوع إلى المادة 3 من المرسوم رقم 03/62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1962 والمتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة، حيث تنص على أن كل البيوع التي تمت منذ 1 جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية والعقار الواقع به العقار، وهذه العقود يمكن إعادة النظر في ثمن بيعها، وبالتالي تصبح عقودا صحيحة أو تبطل.[1]

والسؤال المطروح في هذا السياق هو: ما حكم الأراضي التي تم شراؤها بعد الاستقلال وكان ثمنها موضوع مراجعة ثم تم تأميمها طبقا للأمر 73/71؟ وهل يجوز للمالك الأصلي المطالبة باسترجاعها أم لا؟

طبقا للمادة 76/1 من القانون رقم 90/25، لا يمكن المطالبة باسترجاع هذه الأراضي، لأن النص جاء شاملا دون تخصيص: «وأن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها».[2]

غير أن الإدارة لم تلتزم بهذا الشرط، وأصدرت التعليمة الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992، والتي نصت على عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية، وهو شرط اعتبر مخالفا لمبدأ عدم رجعية القوانين، وأمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها.

[1] بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 94.
[2] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

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

هـ-أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87/19 إلا إذا تخلوا عنها:

لا يمكن افتراض هذا الشرط صراحة، لأن القانون رقم 87/19 لا يمنح حق الانتفاع الدائم إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 منه. كما أن عبارة «إلا إذا تخلوا عنها» تحتاج إلى توضيح، لأنها تنقسم إلى حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان التنازل لفائدة الغير بمقابل، فيجب أن تتوفر في المستفيد شروط المواد 9 و10 و24 من القانون رقم 87/19.

الحالة الثانية: إذا كان التنازل لفائدة الدولة بدون مقابل، فإنه يخضع لأحكام الهبة وفقا للمواد 84 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة.[1]

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع

إن محل أو موضوع الاسترجاع هو العقار أي الفضاء أو الأرض، أما ما تم فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من قانون رقم 90/25، والتي تقضي بأن المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 تعد مكتسبة لأصحابها،[2] ويمكنهم التنازل عنها للملاك الأصليين مقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 94.

[2] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 95.

وعليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع متصفة بما يلي:

أ-أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي:

إذا تم تحويل هذه الأراضي الفلاحية إلى أراض للبناء بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن إعادتها إلى ملاكها الأصليين. والمعيار المعتمد لتحديد فقدان الطابع الفلاحي هو المعاينة الميدانية، أي التحقق مما إذا كانت الأرض ما تزال تستغل في الفلاحة أم لا.

وتفقد الأرض طابعها الفلاحي حسب المادة 76 المعدلة والمتممة بالأمر رقم 95/26 في حالتين: عندما تستعمل للبناء وفقا لأحكام قانون التهيئة العمرانية، أو عندما يتغير وجهها الفلاحي عبر أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

ب-أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية الاستثمار الفلاحي القائم:

لأن الاستغلال يتم في شكل استثمارات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتكون منهم الجماعة طبقا للقانون رقم 87/19.

ج-أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار عمليات الاستصلاح المنصوص عليها في القانون رقم 83/18.

د-أن تمثل الأرض المعنية وسيلة عيش للمالك وخلفه العام من الدرجة الأولى.

هـ-أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع.[1]

[1] بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 97.

المطلب الثاني: أنواع الأراضي المسترجعة

يتميز موضوع استرجاع الأراضي الفلاحية بتعدد الحالات القانونية التي شملها التشريع الجزائري، وهو ما يستدعي تصنيف هذه الأراضي حسب طبيعتها القانونية ومصدر وضعها تحت الاستغلال أو الحماية، ويساهم هذا التصنيف في توضيح نطاق تطبيق آلية الإرجاع بشكل دقيق، ويتناول هذا المطلب الأراضي المؤممة والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة في الفرع الأول، ثم الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الوقفية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأراضي المؤممة والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

أولا: الأراضي المؤممة

تعتبر الأراضي المؤممة تلك التي انتقلت ملكيتها من الأفراد إلى الدولة بموجب قرارات التأميم التي مست بعض الأملاك العقارية الفلاحية في إطار السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة، بهدف إعادة تنظيم القطاع الفلاحي وتحقيق العدالة في توزيع واستغلال الأراضي.

وقد أكد قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، خاصة في أحكامه المتعلقة بالأملاك العقارية الفلاحية، على أن هذه الأراضي تُعد جزءا من الأملاك الوطنية الفلاحية التي تخضع لنظام قانوني خاص يضمن حماية الرصيد العقاري للدولة، ويمنع التصرف فيه إلا وفق صيغ الاستغلال القانوني مثل الامتياز الفلاحي.

كما تدعم المادة 24 وما بعدها من نفس القانون مبدأ عدم قابلية الأملاك الوطنية للتفويت خارج الأطر القانونية المنظمة[1]، مما يعكس حرص المشرع على ضمان استمرارية استغلال الأراضي المؤممة وعدم تحويلها إلى مضاربة عقارية.

[1] المادة 24 من القانون 90-25 السابق ذكره.

ثانيا: الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

أما الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة فهي تلك العقارات التي تتدخل الدولة لحمايتها نتيجة وضعيات قانونية أو واقعية غير مستقرة، كغياب المالك، أو النزاعات العقارية، أو الإهمال، أو الاستغلال غير المشروع.

يكرس قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مبدأ حماية الرصيد العقاري الفلاحي، من خلال تمكين السلطات العمومية من اتخاذ تدابير تحفظية لضمان عدم ضياع هذه الأراضي أو تغيير وجهتها الفلاحية، مع إعادة إدماجها في دورة الإنتاج الفلاحي متى توفرت الشروط القانونية لذلك.

كما أن القواعد العامة للأملاك الوطنية (المرتبطة بالقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية) تعزز هذا التوجه، من خلال تأكيد أن الأراضي التي تدخل ضمن الأملاك العمومية أو الخاصة للدولة تخضع لنظام حماية صارم يمنع التصرف العشوائي فيها أو تركها دون استغلال.[1]

يتضح من خلال هذه الأحكام أن المشرع الجزائري جعل من الأراضي المؤممة وتلك الموضوعة تحت حماية الدولة ركيزة أساسية في السياسة العقارية الفلاحية، حيث يمتد الهدف إلى ضمان الاستغلال العقلاني والفعال للعقار الفلاحي بما يخدم التنمية الزراعية ويحقق الأمن الغذائي.

الفرع الثاني: الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الوقفية

يعد هذا الصنف من الأراضي المسترجعة من الفئات التي ارتبطت بتحولات تاريخية وسياسية عرفها القطاع الفلاحي في الجزائر، حيث تدخل المشرع لتنظيم وضعيتها القانونية

[1] فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص 57.

وضمان إدماجها ضمن المنظومة العقارية بما يحقق الاستغلال الأمثل ويحافظ على طابعها الخاص.

أولا: الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

تعود هذه الأراضي إلى مرحلة الثورة الزراعية التي عرفت إعادة توزيع واسعة للأراضي الفلاحية بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية في الاستغلال، حيث تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية كآلية لاستقبال الأراضي المتبرع بها أو المعاد إدماجها ضمن السياسة الفلاحية للدولة.

وتتميز هذه الفئة بكونها أراضي تم التنازل عنها لفائدة هذا الصندوق إما اختياريا أو في إطار إعادة التنظيم العقاري، وقد خضعت في وقت لاحق لإعادة هيكلة قانونية ضمن السياسة الجديدة للتوجيه العقاري التي جاء بها القانون رقم 90-25، والذي أعاد تنظيم الملكية الفلاحية على أساس الامتياز والاستغلال المنتج بدل الملكية الجماعية غير الفعالة.[1]

ويهدف هذا التوجه إلى ضمان إدماج هذه الأراضي في الدورة الاقتصادية الفلاحية، مع إعادة توزيعها وفق معايير الاستغلال الفعلي والقدرة الإنتاجية، بما يحد من ظاهرة الإهمال أو ضعف المردودية.

ثانيا: الأراضي الوقفية

إن الأراضي الوقفية من الأملاك ذات الطبيعة الخاصة، إذ تُحبس وتخصص من طرف مالكها لأغراض دينية أو خيرية، وتخضع لأحكام الشريعة الإسلامية إلى جانب التنظيم القانوني الجزائري للأوقاف، الذي يضمن الحفاظ على طابعها وعدم قابليتها للتصرف بالبيع أو التملك الخاص.

[1] أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سبتمبر 2011، ص 51.

وقد أكد المشرع الجزائري من خلال النصوص المنظمة للأوقاف على أن هذه الأملاك تُدار وفق مبدأ الحفظ والاستغلال دون نقل الملكية، مع توجيه عائداتها نحو الأهداف التي حُبسَت من أجلها، سواء كانت اجتماعية أو دينية أو تنموية.[1]

وفي المجال الفلاحي، تلعب الأراضي الوقفية دورا مهما في دعم النشاط الزراعي من خلال استغلالها أو تأجيرها في إطار قانوني يضمن استمراريتها ويحافظ على أصلها، مع توجيه المداخيل لخدمة أغراض الوقف.

يتضح أن الأراضي المتبرع بها لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الوقفية تمثل فئتين مختلفتين من حيث الطبيعة القانونية، إلا أنهما تلتقيان في كونهما خارج منطق الملكية الخاصة التقليدية، حيث يسعى المشرع إلى تنظيمهما بما يضمن استمرارية الاستغلال وحماية الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي.

[1] مفتاح دليوح، تملك الأراضي الفلاحية بحيازتها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، أفريل 2007، ص 48.

الفصل الثاني : إجراءات تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

يعد تطهير العقار الفلاحي من المسائل الأساسية التي أولاها المشرع الجزائري اهتماما كبيرا، نظرا لأهميته في تسوية الوضعية القانونية للعقارات الفلاحية وضمان استغلالها بصورة فعالة ومنظمة، وقد اعتمد لذلك مجموعة من الآليات القانونية التي تهدف إلى ضبط الملكية الفلاحية وتسوية مختلف الإشكالات المرتبطة بها، وللإحاطة بهذا الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، يتناول المبحث الأول تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية من خلال دراسة طرق إثبات الملكية الفلاحية وشروط اكتسابها، أما المبحث الثاني فيتناول تطهير العقار الفلاحي في إطار نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز الفلاحي باعتبارهما من أهم الآليات القانونية المعتمدة في هذا المجال.

المبحث الأول: تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية

تعد الملكية من أهم الوسائل القانونية المعتمدة في تطهير العقار الفلاحي، إذ حرص المشرع الجزائري على وضع مجموعة من النصوص والإجراءات التي تهدف إلى إثبات الملكية وتسوية الوضعيات العقارية المختلفة. لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى إثبات ملكية العقار الفلاحي في المطلب الأول، ثم دراسة إثبات الملكية الفلاحية وفقا لأحكام القانون 18/83 في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إثبات ملكية العقار الفلاحي

يكتسي إثبات ملكية العقار الفلاحي أهمية بالغة في عملية تطهير العقار وتسوية وضعيته القانونية، إذ وضع المشرع الجزائري عدة آليات قانونية لإثبات الحقوق العقارية الفلاحية وفقا لمختلف النصوص التنظيمية الصادرة في هذا المجال، وعليه سيتم التطرق إلى إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 32/73 في الفرع الأول، ثم إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 352/83 في الفرع الثاني.

الفرع الأول:إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 32/73

أولا: إثبات الملكية الفلاحية في حالة وجود سند[1]

لم يكن تكريس الثورة الزراعية قائما على محاربة الملكيات الخاصة الكبرى أو الصغيرة غير المستغلة بصفة شخصية، كما لم يكن يهدف إلى إلغاء الملكية الخاصة للعقار الفلاحي أو الحد منها، وإنما كان الغرض الأساسي منه يتمثل في تطهير هذه الملكية من مختلف الأوضاع غير القانونية وتنظيم كيفية استغلالها بما ينسجم مع متطلبات التنمية الوطنية والسياسة الزراعية للدولة. ولهذا الغرض سعى المشرع إلى وضع حد لتعدد الأنظمة القانونية المطبقة على الملكية

[1] مفتاح دليوح، المرجع السابق، ص 93.

العقارية الفلاحية وما نتج عنها من تعقيد وتشتت، خاصة أن هذه الملكية كانت خاضعة قبل ذلك إلى تنظيمات قانونية مختلفة ومتباينة في بعض الأحيان،[1] الأمر الذي انعكس سلبا على استقرار المعاملات العقارية وإثبات الحقوق المتعلقة بها.

وفي هذا الإطار صدر المرسوم رقم 32/73 [2]المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، والذي شكل إحدى أهم الآليات القانونية الرامية إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية وتسوية أوضاعها القانونية. وبموجب هذا المرسوم تم منح شهادات ملكية تسجل وتشهر مجانا لفائدة الأشخاص الذين لا يحوزون سندات ملكية رسمية، حيث تعد شهادة الملكية سندا إداريا رسميا يثبت حق الملكية الخاصة الفلاحية، وتسلم بناء على قرار من الوالي عن طريق مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا. ولتحقيق هذه الغاية تم إنشاء لجان تقنية على مستوى المجالس الشعبية البلدية الموسعة تتولى دراسة الملفات والتحقيق بشأنها، وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق وانقضاء الآجال القانونية المخصصة للاعتراضات تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية وتسليمها إلى أصحاب الحقوق.

كما نص المرسوم على أنه عند إنجاز عملية المسح العام للأراضي يتم استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية وفقا لأحكام المادة 32 من المرسوم رقم 32[3]/73، الأمر الذي يساهم في تدعيم استقرار الملكية العقارية وتوفير حماية قانونية أكبر للمالكين. وقد اعتمد المشرع في هذا المجال على عدة وسائل لإثبات الملكية الفلاحية، من بينها الإثبات عن طريق السندات الرسمية أو العقود القانونية المعترف بها.

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 73.

[2] المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 1973، ص 216.

[3] المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 السابق ذكره

ويتم إثبات الملكية الفلاحية في حالة وجود سند وفقا لأحكام المادة الثانية من المرسوم المذكور، وذلك بالنسبة للأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة، اعتمادا على مستندات محررة من طرف موظفين عموميين أو جهات قضائية مختصة، وتعتبر هذه المستندات حجة قانونية كاملة لإثبات الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى. كما تتمتع بالحجية نفسها الوثائق المحررة تنفيذا للتشريعات العقارية أو المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى الأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وكذا العقود الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري.

وتشمل هذه السندات مختلف العقود والأحكام التي يترتب عنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إثبات حق الملكية أو أي حق عيني عقاري آخر، وهو ما أكدته المواد 03 و04 و05 من المرسوم رقم 32/73.[1] وكذلك العقود المحررة من قبل القضاة الشرعيين، باعتبارها من الوسائل القانونية المعتمدة لإثبات الملكية العقارية.

وقد كرست المحكمة العليا هذا التوجه من خلال القرار رقم 138233، والذي أكدت فيه أن العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تتمتع به العقود المحررة من قبل الموظفين العموميين، وأنها تعد دليلا قانونيا على صحة الوقائع والاتفاقات الواردة فيها، كما تعتبر حجة فيما يخص التواريخ المضمنة بها، ولا يمكن الطعن في مضمونها إلا بالطرق القانونية المقررة لذلك.

ومن جهة أخرى، وسع المرسوم رقم 32/73 من نطاق السندات المقبولة لإثبات الملكية، حيث اعترف بحجية العقود العرفية غير المسجلة والعقود الشرعية غير المشهرة، غير أنه قيد ذلك بضرورة احترام بعض الشروط القانونية، خاصة في حالة وجود نزاع حول العقار محل الإثبات،

[1] المواد 3، 4، 5 من المرسوم 73-32 السابق ذكره.

إذ لا يمكن الاحتجاج بهذه العقود إلا إذا كانت مدعمة بالإشهارات العقارية الخاصة بالرهن العقاري والمثبتة بتاريخ سابق أو معاصر لفترة تطبيق الثورة الزراعية داخل إقليم البلدية المعنية.

كما ألزم المشرع بموجب المادة السابعة من المرسوم جميع الملاك الخواص الذين يحوزون السندات المعترف بها قانونا بالتصريح بأملاكهم لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع المختص إقليميا، وذلك قصد تمكين الإدارة من ضبط الوضعية القانونية للعقارات الفلاحية وتفادي خضوعها لإجراءات التأميم بسبب عدم التصريح أو الغياب،[1] ويعد هذا الالتزام من الضمانات الأساسية التي اعتمدها المشرع لتحقيق الشفافية وضبط قاعدة البيانات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

ويتعين على المالكين عند مباشرة إجراءات إثبات الملكية تقديم نسخ من السندات والعقود التي تثبت حقوقهم، مرفقة بشهادة ميلاد حديثة، وعند الاقتضاء بالوثائق التقنية المتعلقة بالعقار كالمخططات والرسوم البيانية والبيانات العقارية اللازمة. أما إذا كان صاحب الحق متوفى، فيتعين على الورثة إثبات صفتهم القانونية من خلال تقديم عقد الفريضة أو الوثائق الرسمية التي تثبت علاقتهم بالمورث.

أما بالنسبة للأراضي التي كانت مشمولة بإجراءات التأميم أو بتكوين الصندوق الوطني للثورة الزراعية، فإن تحديد الأجزاء التي تبقى ملكية خاصة يتم وفقا للقرارات الصادرة بشأن التأميم، حيث يتم ضبط المساحات غير المؤممة وتحديد طبيعتها وحدودها القانونية، ويقوم المجلس الشعبي البلدي الموسع بتحرير محضر رسمي يتضمن وصفا دقيقا لهذه الأراضي مرفقا بخريطة تبين مواقعها وحدودها[2]، الأمر الذي يضمن وضوح المركز القانوني للمالكين ويحد من المنازعات العقارية مستقبلا.

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 42.

[2] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 47.

ثانيا: إثبات الملكية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري

بعد الاستقلال سعى المشرع الجزائري إلى تسوية الأوضاع العقارية الموروثة عن المرحلة الاستعمارية، خاصة ما تعلق منها بالأراضي الفلاحية التي كانت تستغل دون حيازة سندات رسمية تثبت ملكيتها، ولذلك تم اعتماد آلية التحقيق العقاري كوسيلة قانونية لإثبات الملكية وتمكين الحائزين الفعليين للأراضي من الحصول على سندات قانونية تثبت حقوقهم. وقد ارتبط هذا الإجراء بالأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، الذي سمح لكل شخص يشغل قطعة أرض فلاحية دون سند ملكية بأن يتقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تسوية وضعيته القانونية والحصول على سند يثبت ملكيته للأرض محل الاستغلال.[1]

غير أن المشرع قيد الاستفادة من هذا الإجراء بعدة شروط، حيث اشترط ألا تكون الأرض من أملاك العرش أو الأوقاف أو من الأملاك العمومية أو من الأراضي التي ثبتت ملكيتها بموجب سندات رسمية لفائدة أشخاص آخرين، وذلك حفاظا على استقرار المعاملات العقارية ومنعا للمساس بالحقوق المكتسبة قانونا، ويعكس هذا الشرط حرص المشرع على تحقيق التوازن بين تسوية أوضاع الحائزين من جهة وحماية الملكية الثابتة قانونا من جهة أخرى.

وتقوم عملية التحقيق العقاري على دراسة ميدانية دقيقة تتولاها لجنة تقنية مختصة، حيث تنتقل هذه اللجنة إلى عين المكان للتحقق من الوضعية الحقيقية للعقار محل الطلب وجمع مختلف المعلومات المتعلقة به. كما تستمع إلى تصريحات الحائز وإفادات ملاك الأراضي المجاورة وكل شخص يدعي حقا على الأرض موضوع التحقيق، وذلك من أجل التوصل إلى تحديد المالك الحقيقي للعقار بصورة دقيقة، وتعد هذه المرحلة من أهم مراحل التحقيق العقاري

[1] الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، العدد 97، لسنة 1971.

لأنها تسمح بالكشف عن مختلف الملابسات المرتبطة بالعقار وتجنب منح سندات ملكية لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط القانونية اللازمة.

ويتعين على الشخص طالب إثبات الملكية أن يقدم تصريحا مفصلا يبين فيه طبيعة الأرض التي يحوزها وكيفية استغلالها ومدة حيازته لها، إضافة إلى تحديد موقعها ومساحتها وحدودها وكافة البيانات المتعلقة بها[1]، كما يلتزم بتقديم مختلف الوثائق التي تدعم ادعاءه، مثل وثائق الحالة المدنية والشهادات الإدارية والجبائية وأي مستندات أخرى يمكن أن تساعد اللجنة في التأكد من صحة المعلومات المقدمة. ويهدف هذا الإجراء إلى توفير أكبر قدر ممكن من الضمانات القانونية والإدارية أثناء عملية التحقيق.

وتزداد أهمية التحقيق العقاري بالنظر إلى كونه لا يقتصر على دراسة الوثائق فقط، بل يعتمد أيضا على المعاينة الميدانية والاستماع إلى الشهود والاطلاع على واقع استغلال الأرض، وهو ما يسمح بتكوين قناعة دقيقة حول الوضعية القانونية للعقار. كما يساهم في الحد من المنازعات العقارية التي قد تنشأ مستقبلا نتيجة تضارب الادعاءات أو غياب الوثائق الرسمية المثبتة للملكية.

فإذا ثبت للجنة المختصة أن الحائز يستغل الأرض بصفة هادئة وعلنية ومستقرة منذ مدة طويلة وفقا للشروط القانونية المعمول بها، يتم تحرير محضر بإثبات الملكية يرفع إلى الوالي المختص إقليميا. وبعد دراسة الملف يصدر الوالي قرارا إداريا يتضمن الاعتراف بحق الملكية، ويكلف مصالح أملاك الدولة بتحرير سند الملكية وتسليمه إلى صاحبه. ويمثل هذا القرار المرحلة النهائية في إجراءات التحقيق العقاري، حيث يتحول الحق المستند إلى الحيازة والاستغلال إلى حق ثابت بموجب سند رسمي معترف به قانونا.

[1] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 42.

وفي الوقت الراهن أصبح التعامل مع قواعد الحيازة وإثبات الملكية العقارية يخضع أيضا للأحكام الواردة في القانون المدني المعدل والمتمم، لاسيما النصوص المتعلقة بالتقادم المكسب والحيازة القانونية، حيث تم تطوير المنظومة العقارية الجزائرية من خلال عدة تعديلات تشريعية هدفت إلى تعزيز الأمن العقاري وضمان استقرار الملكية[1]. لذلك أصبح من الضروري تفسير أحكام النصوص القديمة بما ينسجم مع التوجهات التشريعية الحديثة ومع القواعد القانونية السارية حاليا.

كما تتولى اللجنة التقنية بعد انتهاء التحقيق إعداد محضر مؤقت يحمل رقما تسلسليا خاصا، يتضمن جميع النتائج المتوصل إليها بشأن العقار موضوع الطلب. ويودع هذا المحضر على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي ويعلق لمدة محددة قانونا حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الاطلاع عليه وتقديم اعتراضاته أو مطالبه المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على الأرض محل التحقيق.

وتعتبر مرحلة الإعلان عن نتائج التحقيق من أهم الضمانات القانونية الممنوحة للأفراد، لأنها تسمح بحماية حقوق الغير وتمكن كل شخص يرى أن له حقا على العقار من ممارسة حقه في الاعتراض قبل صدور القرار النهائي، كما تجسد هذه المرحلة مبدأ الشفافية في تسيير الملفات العقارية وتضمن عدم اتخاذ قرارات تمس بحقوق الأفراد دون تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم أو دفوعهم.

وبعد انقضاء مدة النشر وعدم تسجيل أي اعتراض، تقوم اللجنة التقنية بتحرير محضر نهائي تثبت فيه النتائج النهائية للتحقيق، أما في حالة وجود اعتراضات فإنها تبدي رأيا معللا بشأنها وترفقه بالملف. كما تتأكد اللجنة من خلو العقار من أي حقوق أو تكاليف أو أعباء قد تؤثر على عملية إثبات الملكية، وذلك قبل إحالته إلى السلطة المختصة للمصادقة النهائية.

[1] محمودي عبد العزيز، المرجع السابق،، ص 44.

وفي المرحلة الأخيرة ترسل المحاضر النهائية إلى الوالي قصد المصادقة عليها وإصدار القرارات اللازمة بشأنها، ويمنح القانون لكل شخص له مصلحة الحق في الطعن في قرارات الوالي ضمن الآجال القانونية المحددة، وهو ما يشكل ضمانة إضافية لحماية الحقوق العقارية وتكريس مبدأ المشروعية في مجال إثبات الملكية الفلاحية[1]. كما يساهم هذا الحق في تعزيز الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة بالعقار ويضمن تحقيق التوازن بين مصلحة الإدارة وحقوق الأفراد.

ثالثا: تحرير شهادات الملكية وآثار تسليمها[2]

تعد شهادة الملكية المرحلة النهائية في إجراءات إثبات الملكية الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم رقم 73-32، إذ يتم تحريرها بعد استكمال جميع مراحل التحقيق العقاري والتأكد من عدم وجود أي طعن معلق بشأن القرار الصادر عن الوالي أمام اللجنة الولائية للطعن، ففي هذه الحالة توجه القرارات النهائية والوثائق المؤيدة لها إلى مصالح أملاك الدولة والمسح العقاري قصد إعداد شهادة الملكية وتسليمها إلى أصحاب الحقوق المعترف لهم بها، سواء تعلق الأمر بأراض فلاحية خاصة أو بأراض مخصصة للنشاط الفلاحي، كما يشترط أن تتضمن الشهادة مختلف البيانات المتعلقة بالعقار من حيث طبيعته وموقعه ومساحته وحدوده كما تم تحديدها أثناء التحقيق العقاري، إضافة إلى هوية المالك أو المالكين المعترف لهم بالملكية، أما إذا كانت الملكية على الشيوع فيجب بيان أسماء جميع الشركاء أو الورثة وتحديد نصيب كل واحد منهم، كما تدرج فيها مختلف الأعباء والحقوق العينية المرتبطة بالعقار والتي تم الكشف عنها أثناء إجراءات إثبات الملكية، الأمر الذي يساهم في تحديد الوضعية القانونية للعقار بدقة ويقلل من احتمالات نشوء المنازعات مستقبلا.

[1] لعقون لخضر، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مديرية الوثائق بوزارة العدل، الجزائر، 1990، ص 91.

[2] لعقون لخضر، المرجع السابق، ص 93.

تخضع شهادة الملكية كذلك لجملة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى حماية حقوق الأفراد وتحقيق الاستقرار العقاري، إذ لا يمكن إصدارها أو تسليمها في حالة وجود طعن ضد القرارات المصادق عليها من طرف الوالي إلا بعد الفصل النهائي في النزاع من قبل الجهات المختصة، كما أن القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للطعن تبقى قابلة للطعن أمام اللجنة الوطنية خلال الآجال المحددة قانونا، وهو ما يعكس حرص المشرع على تمكين جميع الأطراف من ممارسة حقوقهم القانونية قبل منح سند الملكية النهائي، كما تسجل شهادة الملكية مجانا لدى مصالح التسجيل المختصة وفقا لأحكام المادة 30 من المرسوم رقم 73-32، ويترتب على هذا التسجيل منحها قوة إثبات رسمية تجعلها حجة قانونية في مواجهة الكافة وتسمح لصاحبها بإثبات حقه أمام مختلف الجهات الإدارية والقضائية.[1]

يترتب على تسليم شهادة الملكية آثار قانونية مهمة تتمثل في اعتبارها سندا رسميا لإثبات الملكية إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي، حيث يتم استبدالها لاحقا بالدفتر العقاري الذي يشكل الوثيقة النهائية لإثبات الملكية في النظام العقاري الجزائري، كما تمثل هذه الشهادة نقطة الانطلاق لإعداد البطاقات العقارية وإنشاء السجل العقاري الذي يقوم على مبدأ الشهر العيني للحقوق العقارية، الأمر الذي يضمن استقرار المعاملات المتعلقة بالعقار الفلاحي ويعزز الأمن القانوني لأصحاب الحقوق، كما ساهمت هذه الآلية في تطهير الوضعيات العقارية العالقة وتوفير إطار قانوني واضح يسمح بتحديد الملاك الحقيقيين للأراضي الفلاحية وتكريس حقوقهم بصورة رسمية ومعترف بها قانونا.

الفرع الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 352/83

يعد عقد الشهرة من أهم وسائل اكتساب الملكية العقارية القائمة على أساس التقادم المكسب كما يعد آلية قانونية هامة لتطهير العقار الفلاحي وإثبات الملكية الفلاحية الخاصة وهو ما كرسه

[1] المادة 30 من المرسوم رقم 73-32 السابق ذكره.

المرسوم رقم 83-352 [1]المتضمن بيان إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وقد اعتمد المشرع الجزائري هذه الآلية بالتوازي مع عمليات المسح العام للأراضي وتسريع عملية تطهير الوضعيات العقارية العالقة خاصة في المناطق التي لم تستكمل فيها إجراءات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

يقصد بعقد الشهرة ذلك المحرر الرسمي الذي ينجزه الموثق وفقا للأشكال القانونية المعمول بها ويتضمن الاعتراف بحق الملكية استنادا إلى الحيازة المستوفية للشروط القانونية والتقادم المكسب بناء على تصريحات طالب العقد وشهادة الشهود وقد استحدث المشرع هذه الوسيلة بغرض تسوية أوضاع عدد كبير من العقارات التي يتم استغلالها فعليا دون وجود سندات ملكية رسمية لاسيما في الأوساط الريفية التي انتقلت فيها الأراضي عبر الأجيال عن طريق الحيازة والاستغلال المستمر دون توثيق رسمي.

يهدف عقد الشهرة إلى إضفاء الحماية القانونية على الحيازة المشروعة وتحويلها إلى سند ملكية رسمي مما يسمح بإدماج العقارات غير المسواة ضمن المنظومة العقارية الحديثة كما يساهم في تحقيق الاستقرار القانوني للملكية الفلاحية وتسهيل مختلف التصرفات الواردة عليها.

أولا: شروط تحرير عقد الشهرة[2]

يشترط لتحرير عقد الشهرة توفر مجموعة من الشروط القانونية المتعلقة بالحيازة والمستفيد والعقار محل العقد ضمانا لجدية الطلب وصحة إجراءات إثبات الملكية.

[1] المرسوم رقم 83-352 السابق شكله.

[2] بيوت نحير، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، 02/2004، ص 120.

1-الشروط المتعلقة بالحيازة:

تعتبر الحيازة أساس عقد الشهرة وهي وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري ويقصد بها السيطرة الفعلية على العقار واستعماله واستغلاله بنية التملك سواء كان الحائز مالكا حقيقيا أو غير ذلك وتقوم الحيازة على عنصرين أساسيين يتمثل الأول في العنصر المادي الذي يعني وضع اليد على العقار وممارسة مختلف أعمال الاستغلال عليه بصورة فعلية بينما يتمثل العنصر الثاني في العنصر المعنوي المتمثل في نية التملك والتصرف في العقار باعتباره ملكا خاصا للحائز.

يشترط في الحيازة أن تكون هادئة بعيدة عن الإكراه والعنف وعلنية ظاهرة للغير ومستقرة ومستمرة دون انقطاع إضافة إلى وجوب خلوها من عيوب الإكراه والخفاء والغموض واللبس فالحيازة التي يشوبها أحد هذه العيوب لا يمكن الاحتجاج بها كأساس لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب أو لتحرير عقد الشهرة.

يشترط كذلك أن تستمر الحيازة لمدة قانونية كافية لاكتساب الملكية وقد استقر التشريع الجزائري بموجب المادة 827 [1]من القانون المدني على مدة خمس عشرة سنة بالنسبة للتقادم المكسب العادي بعد أن كانت ثلاثين سنة في ظل التشريعات السابقة الأمر الذي يعكس توجه المشرع نحو تسهيل تسوية الأوضاع العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات المتعلقة بالعقار.

2-الشروط المتعلقة بالمستفيد:[2]

يجب أن يكون طالب عقد الشهرة هو الحائز الفعلي للعقار أو من يخلفه قانونا وأن يثبت صفته القانونية في طلب الاستفادة من هذا الإجراء وتستند هذه الشروط إلى اعتبار الحيازة مظهرا

[1] المادة 827 من القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، 1975، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 20-07 المؤرخ في 28 أفريل 2020.

[2] وسيم مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، العدد الأول، 2003، ص 73.

خارجيا لحق الملكية إذ تمنح الحائز مركزا قانونيا يجعله يبدو أمام الغير بمظهر المالك الحقيقي للعقار.

يتجسد العنصر المادي للحيازة من خلال مختلف الأعمال التي يقوم بها الحائز على العقار كالفلاحة والاستغلال والغرس والبناء والصيانة وغيرها من التصرفات التي تدل على ممارسة سلطات المالك بينما يتمثل العنصر المعنوي في اتجاه إرادة الحائز إلى التملك لحسابه الشخصي لا لحساب الغير فإذا انتفت نية التملك تحولت الحيازة إلى مجرد حيازة عرضية لا يمكن أن تؤدي إلى اكتساب الملكية أو الاستفادة من عقد الشهرة.

يتعين على المستفيد أن يقدم جميع الوثائق والبيانات التي تدعم طلبه وتثبت استغلاله الفعلي للعقار حتى تتمكن الجهات المختصة من التحقق من توافر الشروط القانونية اللازمة للاعتراف بحقه في الملكية.

3-الشروط المتعلقة بالعقار:[1]

يشترط أن يكون العقار محل عقد الشهرة واقعا في منطقة لم تستكمل فيها عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لأن العقارات الممسوحة تخضع لأحكام خاصة في إثبات الملكية ولا يجوز بشأنها اللجوء إلى التقادم المكسب كوسيلة لإثبات الحق.

يشترط كذلك أن يكون العقار قابلا للتملك قانونا وألا يكون من الأملاك الوطنية العامة أو الأوقاف أو العقارات المستثناة قانونا من التداول وأن يكون محدد الموقع والمساحة والحدود بصورة دقيقة تسمح بتعيينه تعيينا نافيا للجهالة وفي هذا الإطار غالبا ما يتم الاستعانة بخبير عقاري أو مخطط مساحي لإعداد الوثائق التقنية اللازمة وتحديد معالم العقار محل عقد الشهرة.

[1] وسيم مسعود، المرجع السابق، ص 74.

تكمن أهمية هذه الشروط في ضمان سلامة إجراءات تطهير العقار الفلاحي وحماية حقوق الغير فضلا عن تمكين الإدارة من إدماج العقارات غير المسواة ضمن المنظومة العقارية الرسمية بما يحقق الأمن القانوني والاستقرار في الملكية العقارية.

ثانيا: إجراءات تحرير عقد الشهرة

بعد استكمال الشروط اللازمة لتحرير هذا العقد نبدأ في تعيين الإجراءات التابعة، وأولها تقديم الملف للموثق، وهو الشخص الوحيد المؤهل لإعداد عقد الشهرة حسب المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 352/83 [1]المتضمن الاعتراف بحق الملكية، والتي تكون بطريقتين: إما عن طريق اللجوء إلى موثق وهذا في حالة عدم وجود منازع للحائز، أو عن طريق التقاضي إذا كان هناك من ينازع الطالب في حيازته، وهنا ينظر الموثق في مسألة قبول الملف أو رفضه، ويجب أن يقدم أسباب الرفض للطالب في حالة رفضه، حتى يتسنى له اللجوء للقضاء للمطالبة بإلزام الموثق بتحرير عقد الشهرة متى كان له حق فيها واستوفى الشروط.

ويجب عليه أن يقدم للموثق ملفا من ثلاث نسخ يتضمن الوثائق التالية:[2]

• الأوراق الثبوتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني والمتمثلة في شهادة الميلاد.

• مخطط الملكية يعده مختصون، وهو ما هو إلا عملية قياس وتحديد للقطعة محل عقد الشهرة أي لا يثبت الملكية أو الحيازة.

• الشهادات المكتوبة بأن المعني يحوز العقار لمدة المدة المطلوبة قانونا.

• تصريح شرفي أن المدعي أو المدعين يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.

[1] المادة 1 و 2 من المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره.

[2] عكرمي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2010/2009، ص 93.

وبالرجوع إلى المرسوم 352/83 نجده لا يحدد عدد الشهود لإثبات الملكية بالحيازة والتقادم المكسب، لكن من خلال نص المادة 02 من المرسوم السابق الذكر نستنتج أنهم شهود لا يقل عددهم عن اثنين كحد أدنى، وعلى طالب عقد الشهرة أن يطلب من الخبير العقاري مخطط ملكيته مع تقرير يبين من خلاله حدود العقار ومساحته بالتدقيق مع تحديد طبيعة العقار وموقعه، وإذا كان هذا العقار ممسوحا أم لم تشملْه عملية المسح بعد، أما بالنسبة للسندات الجبائية فهي غير إلزامية وإن وجدت فلا بأس بذلك وهذا ما أكدته نفس المادة.[1]

بعد أن يقوم الموثق بإكمال التحقق من الملف المقدم له من قبل الحائز طالب عقد الشهرة، عليه أن يتصل بمختلف الإدارات المعنية التي لها دخل في التحقيق والمحددة وفقا للمرسوم 352/83 وهي مصلحة أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، فيقوم بنفس الإجراءات ويقدم لكل من نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة بالولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي التماس مكتوبا مرفقا بنسخة من الملف الذي يتشكل من ثلاث نسخ من أجل تحديد وضعية العقار محل العقد حتى يمكن القيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن هذا العقار لا يندرج ضمن الاحتياطات العقارية وأنه ليس تابعا لأملاك الدولة.

من المقرر قانونا بالمادتين 06-07 من المرسوم 352/83 لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد رسميا، ويتم نشر هذا الطلب بمقر البلدية الواقعة موقع العقار ونشره في الصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأشخاص المعنيين، وهذا بهدف إعلام العامة بهذا الإجراء ليمكنهم الرد أو الاعتراض خلال أربعة أشهر من تاريخ النشر، وفي حالة وجود نزاع يقوم الموثق بتوجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة.[2]

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83-18، الجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1983.

[2] لمادتين 06 و 07 من المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره.

بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات والوثائق المقدمة من طرف الطالب، ومع انعدام وجود أي اعتراض على عقد الشهرة، يقوم بتحرير العقد وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ودواوين العقود المتعلقة بالعقارات، حيث أن عقد الشهرة من العقود الأحادية الطرف، وتحريره لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى.

ذلك أن قانون التسجيل 76/105 اشترط تسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق وذلك في أجل لا يتجاوز شهرا، تحت طائلة العقوبات التي عادة تكون غرامات وعقوبات تأديبية، وذلك بتسجيله عقد الشهرة في مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا، وألزم المشرع الجزائري الموثق بشهر عقد الشهرة في المادة 9 من المرسوم 352/83: "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق مصحوبا بنسخ من الوثائق المذكورة في المادة أعلاه بعد تسجيله"،[1] كما أوجب على الموثق شهر العقود المتعلقة بالعقارات لدى المحافظة العقارية طبقا للإجراءات القانونية المتعلقة بالشهر العقاري.

المطلب الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق القاتون 18/83

جاء القانون 18/83 المتعلق بالاستصلاح في إطار تشجيع استغلال الأراضي الفلاحية وتوسيع الرقعة الزراعية، حيث حدد الشروط والإجراءات اللازمة لاكتساب الملكية الفلاحية والآثار المترتبة عن عدم احترام الالتزامات القانونية المرتبطة بها. لذلك سيتم دراسة شروط اكتساب الملكية في الفرع الأول، ثم إجراءات تطبيق الاستصلاح وآثار عدم تطبيقه وفقا للقانون 18/83 في الفرع الثاني.

[1] المادة 09 من نفس المرسوم 83-352 السابق ذكره.

الفرع الأول: شروط اكتساب الملكية

يعد اكتساب الملكية الفلاحية في إطار القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتثمين العقار الفلاحي غير المستغل وإدماجه في الدورة الاقتصادية، ويقوم هذا النظام على مبدأ أساسي مفاده أن الملكية لا تُمنح إلا مقابل استصلاح فعلي وجدي للأرض وليس بمجرد الحيازة الشكلية أو الادعاء.

ويشترط القانون لتحقيق هذا الاكتساب توفر مجموعة من الشروط الموضوعية والإجرائية التي تهدف إلى ضمان جدية الاستغلال وحماية الأراضي الفلاحية من التوسع العشوائي أو الاستغلال غير المنتج، ومن أهم هذه الشروط أن تكون الأرض محل الطلب قابلة للاستصلاح الفلاحي من حيث طبيعتها وموقعها وإمكانية استغلالها زراعيا، لأن الأراضي غير القابلة للاستغلال لا تدخل ضمن نطاق هذا القانون.[1]

كما يشترط أن يقوم طالب الاستفادة بأعمال استصلاح حقيقية ومثبتة، تتمثل في تهيئة الأرض وتجهيزها للزراعة من خلال إزالة العوائق الطبيعية، وتحسين خصوبة التربة، وتوفير مصادر المياه، وإنجاز التجهيزات الأساسية التي تسمح بالاستغلال الفلاحي المستمر، حيث يعتبر الاستصلاح الفعلي العنصر الجوهري في نقل الحق نحو الملكية.

ويضاف إلى ذلك شرط الجدية والاستمرارية في الاستغلال، إذ لا يكفي القيام بأعمال ظرفية أو مؤقتة، بل يجب أن يظهر من خلال السلوك الفعلي للمستفيد أنه يباشر نشاطا فلاحيا منتظما يهدف إلى استغلال الأرض بصفة دائمة، وهو ما يعكس نية حقيقية في الاستثمار الفلاحي وليس مجرد احتياز شكلي.

[1] عبد الحكيم بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 95.

كما يخضع اكتساب الملكية لإجراءات إدارية وقانونية تتم تحت رقابة الإدارة المختصة، من خلال معاينات ميدانية وتقارير تقنية تعدها المصالح الفلاحية، للتأكد من مدى احترام شروط الاستصلاح، وهو ما يجعل هذا النظام قائما على مبدأ الرقابة المستمرة قبل الاعتراف النهائي بالملكية.[1]

يتضح أن شروط اكتساب الملكية الفلاحية في ظل القانون 18/83 تقوم على التوازن بين تمكين الأفراد من استغلال الأراضي وبين حماية الثروة العقارية الفلاحية من التبديد، من خلال ربط الملكية بالإنتاج الفعلي والاستغلال الجدي بدل الاكتفاء بالحق المجرد.

الفرع الثاني: إجراءات تطبيق الاستصلاح وآثار عدم تطبيقه وفقا للقانون 18/83

تبدأ إجراءات تطبيق الاستصلاح الفلاحي بمرحلة أولية تتمثل في تحديد الأراضي الفلاحية محل مشاريع الاستصلاح، حيث يتم تعيينها ميدانيا وفق مخططات مدروسة، ويتم ذلك بطريقتين، إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو من خلال آلية إدارية مركزية، وهو ما يعكس التوجه الجديد الذي اعتمده المشرع الجزائري القائم على اللامركزية في تسيير عمليات الاستصلاح بهدف منح مرونة أكبر وتحقيق نجاعة ميدانية أفضل، كما أن الجماعات المحلية تعد الأقرب لمعرفة الإمكانيات الفلاحية المتوفرة على مستوى إقليمها، مما يسهل اختيار المواقع المناسبة وتحديد المساحات القابلة للاستصلاح وفق ضوابط تقنية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات الطبيعية لكل منطقة، خاصة ما يتعلق بتوفر الموارد المائية وطبيعة التربة وشبكات الطرق، وهو ما يساهم في تقليل التكاليف وتحقيق أفضل مردودية.

[1] عبد الحكيم بن عبيدة، المرجع السابق، ص 97.

ويستند هذا التوجه اللامركزي إلى أساس قانوني منصوص عليه في المادة 140 من قانون البلدية 09/81، التي تمنح للجماعات المحلية دورا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بما في ذلك المشاركة في تنظيم وتوجيه المشاريع ذات الطابع الفلاحي.[1]

أما الشكل الثاني من الإجراءات فقد نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم 724/83، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83، حيث يهدف إلى تنظيم عملية الاستصلاح وتحفيز المستفيدين من خلال ضبط آليات التنفيذ، خاصة بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات.

بعد ذلك، يتوجب على طالب الاستصلاح تقديم طلب مرفق بملف إداري يتضمن تحديد موقع ومساحة الأرض، وبرنامج الاستصلاح المزمع إنجازه، وقيمة الاستثمار المخصص له، كما يجب إرفاق مخطط طوبوغرافي في حالة الأراضي الواقعة خارج المناطق المعنية، ويودع الملف لدى المصالح المختصة على مستوى الدائرة الإدارية التي تقع ضمنها الأرض، حيث يتم تشكيل لجنة تقنية لدراسة الطلب.[2]

وفي حالة الموافقة على الملف، يتم إعداد عقد إداري ونشره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ثم يقوم المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ قرار الوالي إلى المعني من أجل الشروع في تنفيذ عمليات الاستصلاح.

ويستفيد المستصلح بناء على ذلك من قروض دعم موجهة للنشاط الفلاحي، بالإضافة إلى امتيازات جبائية نصت عليها المادة 14 من القانون 18[3]/83، تتمثل في إعفاء التجهيزات

[1] المادة 140 من القانون رقم 81-09 المؤرخ في 4 جويلية 1981 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 27، لسنة 1981، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011.

[2] عبد الحكيم بن عبيدة، المرجع السابق، ص 111.

[3] المادة 14 من القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.

الضرورية لإنجاز برنامج الاستصلاح من الرسوم والحقوق الجبائية، كما يتمتع بإعفاء مؤقت من بعض الضرائب المتعلقة بالنشاط الفلاحي، وقد حدد قانون المالية لسنة 1985 مدة هذا الإعفاء بخمس سنوات بشرط أن يكون الاستغلال في المناطق الجنوبية.

وبعد استكمال الإجراءات الإدارية وإنجاز مشروع الاستصلاح، يتم إعداد عقد ملكية من قبل المصالح العقارية المختصة وفق المرسوم التنفيذي 724/83،[1] ويكون هذا العقد مشروطا بشرط فاسخ، أي أنه يبطل إذا لم يلتزم المستفيد بإنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد، وهو عقد يتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، ويمنح للمستفيد ملكية مؤقتة خلال فترة الإنجاز، تتحول إلى ملكية نهائية بعد إثبات تنفيذ المشروع.

وعند انتهاء مدة الاستصلاح، يتقدم المستفيد بطلب رفع الشرط الفاسخ لدى المجلس الشعبي البلدي، حيث يتم تشكيل لجنة تقنية مختصة لمعاينة مدى إنجاز المشروع، وتتكون هذه اللجنة من رئيس لجنة الفلاحة والتنمية بالمجلس الشعبي البلدي، وممثل عن المصالح التقنية الفلاحية، وممثل عن مصالح الري، وممثل عن أملاك الدولة، إضافة إلى ممثل عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، ويتم إعداد تقرير معاينة يرسل نسخة منه إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المعني.

وفي حالة التقرير الإيجابي، يتم رفع طلب إلى الوالي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إلغاء الشرط الفاسخ خلال مدة لا تتجاوز 15 يوما، ويصدر قرار إداري بهذا الشأن ويتم تبليغه إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المستفيد، كما يتم إيداعه على مستوى المحافظة العقارية المختصة.[2]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 1983/08/13 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية ، العدد 51، لسنة 1983.

[2] عبد الحكيم بن عبيدة، المرجع السابق، ص 112.

أما إذا كان التقرير سلبيا، فيمنح للمستفيد مهلة إضافية لاستكمال الأشغال، وفي حال عدم الالتزام ودون وجود سبب قاهر، يمكن للوالي رفع دعوى أمام القضاء الإداري من أجل فسخ العقد، وقد نصت المادتان 24 و25 من المرسوم على الإجراءات المتبعة في هذه الحالة، حيث يتم اللجوء إلى القضاء الإداري باعتبار أن العقد ذو طبيعة إدارية.[1]

يتضح أن نظام الاستصلاح في القانون 18/83 يقوم على التدرج في منح الملكية وربطها بمدى تحقيق الاستغلال الفعلي، مع اعتماد رقابة إدارية وقضائية لضمان عدم تحويل الأراضي إلى ملكيات شكلية غير منتجة.

المبحث الثاني: تطهير العقار الفلاحي بين نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز في التشريع الجزائري

سعيا إلى تحقيق الاستقرار العقاري ورفع مردودية الأراضي الفلاحية، اعتمد المشرع الجزائري عدة أنظمة قانونية لتنظيم استغلال العقار الفلاحي وتطهيره، من أبرزها نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز الفلاحي. وعليه سيتم في هذا المبحث دراسة تطهير العقار الفلاحي وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87 في المطلب الأول، ثم التطرق إلى آليات التطهير في ظل نظام الامتياز الفلاحي وشروطه وآثاره القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون المستثمرات الفلاحية 19/87

شكل قانون المستثمرات الفلاحية مرحلة مهمة في تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، حيث وضع إطارا قانونيا يحدد طبيعة المستثمرات الفلاحية وكيفية إنشائها واستغلالها. وعليه سيتم التطرق إلى مفهوم المستثمرات الفلاحية في الفرع الأول، ثم آليات نشأة المستثمرات الفلاحية في الفرع الثاني.

[1] المادتان 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 السابق ذكره.

الفرع الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية

يهدف نظام المستثمرات الفلاحية إلى إعادة تنظيم استغلال العقار الفلاحي العمومي وفق رؤية اقتصادية حديثة تقوم على تثمين الأرض ورفع مردوديتها في إطار قانوني منظم.

تعرف المستثمرات الفلاحية بأنها: وحدات إنتاج فلاحية تمنح للمستغلين بموجب عقد امتياز يسمح لهم بحق الاستغلال دون نقل الملكية، حيث تبقى الأرض ملكا للدولة بينما يمنح للمستفيد حق الانتفاع وفق شروط محددة ترتبط أساسا بضرورة استغلال الأرض واستصلاحها وتحقيق أهداف الإنتاج الفلاحي"[1].

يقوم هذا المفهوم على التمييز بين الملكية وحق الاستغلال، إذ تحتفظ الدولة بملكيتها للعقار الفلاحي باعتباره ملكا وطنيا، في حين يمنح للفلاح أو المستثمر حق الاستغلال المؤقت القابل للتجديد، وهو ما يعكس توجه المشرع نحو حماية العقار الفلاحي من التبديد وضمان استغلاله بشكل عقلاني ومنظم.

تتميز المستثمرات الفلاحية بطابعها الإنتاجي، فهي إطار قانوني واقتصادي يهدف إلى إنشاء وحدات فلاحية قابلة للاستغلال الفعلي، بحيث يخضع المستفيد لالتزامات دقيقة تتعلق بإنجاز مشاريع فلاحية محددة، واستغلال الأرض بطريقة فعالة، مع احترام طبيعة النشاط الفلاحي وعدم تغيير وجهتها دون ترخيص إداري.[2]

يظهر من خلال هذا التنظيم أن المستثمرات الفلاحية ترتبط ارتباطا وثيقا بسياسة الدولة في مجال الأمن الغذائي والتنمية الريفية، حيث تسعى إلى تحسين الإنتاج الفلاحي وتشجيع

[1] فراجي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جانفي 2018، ص 7.

[2] عبد الحكيم بن عبيدة، المرجع السابق، ص 73.

الاستثمار في القطاع الفلاحي، خاصة من خلال إدماج الفلاحين في نظام قانوني واضح يحدد الحقوق والواجبات ويضمن استقرار الاستغلال.

كما يقوم هذا النظام على فكرة الامتياز باعتباره الآلية القانونية الأساسية، حيث يمنح هذا الامتياز للمستثمر لمدة معينة قابلة للتجديد، مقابل التزامه باستغلال الأرض وفق دفتر شروط يحدد طبيعة المشروع الفلاحي وأهدافه ووسائل تنفيذه، مع خضوعه لرقابة الإدارة المختصة.

ويترتب عن هذا النظام أن المستثمر لا يتمتع بحق الملكية الكاملة، بل يقتصر دوره على الاستغلال، وهو ما يحقق نوعا من التوازن بين مصلحة الدولة في الحفاظ على العقار الفلاحي ومصلحة المستثمر في الاستفادة من الأرض لتحقيق نشاط اقتصادي منتج، كما يسمح هذا الإطار القانوني بمحاربة ظاهرة ترك الأراضي دون استغلال أو استغلالها بشكل عشوائي.

كما أن المستثمرات الفلاحية ساهمت في إحداث تحول في مفهوم العقار الفلاحي، إذ انتقلت النظرة من اعتبار الأرض مجرد ملكية ثابتة إلى اعتبارها وسيلة إنتاج يجب استغلالها بكفاءة[1]، مما جعلها أداة من أدوات السياسة الاقتصادية والتنموية للدولة في المجال الفلاحي.

إن مفهوم المستثمرات الفلاحية يعكس إرادة المشرع في إعادة هيكلة القطاع الفلاحي على أسس حديثة تقوم على التنظيم القانوني الدقيق، والاستغلال العقلاني للأراضي، وتحقيق التوازن بين الملكية العمومية وحرية الاستثمار الفلاحي.

الفرع الثاني: آليات نشأة المستثمرات الفلاحية

يخضع إنشاء المستثمرات الفلاحية لجملة من الإجراءات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى ضبط استغلال العقار الفلاحي العمومي وضمان توجيهه نحو الاستثمار الفعلي وفق شروط دقيقة ومحددة.

[1] فراجي كوثر، المرجع السابق، ص 9.

أولا: تحديد العقار الفلاحي القابل للاستثمار[1]

تعد هذه المرحلة نقطة الانطلاق في إنشاء المستثمرات الفلاحية، حيث يتم اختيار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة القابلة للاستغلال الفلاحي، مع استبعاد الأراضي ذات الطابع الحساس أو غير الصالحة للاستثمار، ويتم ذلك بناء على معايير تقنية مرتبطة بجودة التربة، توفر الموارد المائية، والموقع الجغرافي، كما تتدخل المصالح التقنية المختصة لتقييم مدى صلاحية الأرض للاستغلال الفلاحي الفعلي، بما يضمن عدم توجيه الاستثمار نحو أراض غير منتجة.

ثانيا: إعداد مخطط تهيئة المستثمرات الفلاحية

تقوم الإدارة المختصة بإعداد مخطط شامل يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية داخل المستثمرات، من خلال تقسيمها إلى وحدات إنتاجية قابلة للتوزيع، مع تحديد المساحات، طبيعة النشاط الفلاحي المقترح، والبنية التحتية الضرورية، ويهدف هذا المخطط إلى ضمان تنظيم المجال الفلاحي بشكل يسمح بالاستغلال العقلاني للأرض وتحقيق التوازن بين مختلف الأنشطة الزراعية.

ثالثا: الإعلان عن فتح الترشح للاستفادة

بعد تحديد العقارات الفلاحية، يتم الإعلان عن فتح باب الترشح للاستفادة من المستثمرات الفلاحية، حيث يتم توجيه نداء للفلاحين والمستثمرين الراغبين في الاستغلال، ويتضمن الإعلان شروط الاستفادة والمعايير المطلوبة، ويهدف هذا الإجراء إلى تحقيق الشفافية وتكافؤ الفرص بين مختلف المترشحين.

[1] حمادي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط3، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 22.

رابعا: دراسة ملفات المترشحين واختيار المستفيدين[1]

تخضع طلبات الترشح إلى دراسة دقيقة من طرف لجان مختصة، تقوم بتقييم القدرات التقنية والمالية للمترشحين، ومدى قدرتهم على إنجاز المشاريع الفلاحية المقترحة، كما يتم اعتماد معايير موضوعية لاختيار المستفيدين، تقوم على الكفاءة والخبرة والاستعداد للاستثمار الفعلي في المجال الفلاحي، بما يضمن نجاح المشروع واستمراريته.

خامسا: منح عقد الامتياز الفلاحي

بعد اختيار المستفيدين، يتم إبرام عقد امتياز يحدد العلاقة القانونية بين الإدارة والمستثمر، حيث يمنح هذا العقد حق استغلال الأرض لمدة معينة قابلة للتجديد، مقابل الالتزام بدفتر شروط يحدد الواجبات المتعلقة بالاستغلال والإنتاج، ويعتبر هذا العقد الأساس القانوني لنشأة المستثمرات الفلاحية.

سادسا: تسليم الأرض وبدء الاستغلال الفعلي

بعد إبرام عقد الامتياز، يتم تسليم الأرض للمستفيد بشكل رسمي، مع تمكينه من مباشرة النشاط الفلاحي، حيث يخضع الاستغلال لمراقبة دورية من طرف المصالح المختصة للتأكد من احترام شروط العقد، ويعد هذا الإجراء مرحلة انتقالية من الجانب القانوني إلى الجانب التطبيقي للمشروع الفلاحي.

سابعا: الرقابة والمتابعة بعد النشأة[2]

تخضع المستثمرات الفلاحية لنظام رقابة مستمرة من طرف الإدارة المختصة، بهدف التأكد من احترام المستفيد لالتزاماته القانونية والتعاقدية، حيث يمكن للإدارة التدخل في حالة الإخلال

[1] حمادي باشا عمر، المرجع السابق، ص 24.

[2] حمادي باشا عمر، المرجع السابق، ص 25.

بشروط الاستغلال، وقد يصل الأمر إلى سحب الامتياز في حالة عدم الجدية أو التخلي عن المشروع، مما يضمن استمرارية الهدف الاقتصادي للمستثمرات الفلاحية.

المطلب الثاني: التطهير وفقا لنظام الإمتياز الفلاحي

اعتمد المشرع الجزائري نظام الامتياز الفلاحي كآلية حديثة لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتطهير أوضاعها القانونية، من خلال تحديد شروط وإجراءات الاستفادة من هذا النظام والآثار المترتبة عنه. لذلك سيتم التطرق إلى شروط وإجراءات منح الامتياز الفلاحي في الفرع الأول، ثم دراسة آثار منح عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط وإجراءات منح الإمتياز الفلاحي

يعد نظام الامتياز الفلاحي من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لإعادة تنظيم استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ذات الطابع الفلاحي، حيث يقوم هذا النظام على فكرة تمكين الأفراد من استغلال العقار الفلاحي دون نقل الملكية، مع إخضاعه لشروط دقيقة تضمن الاستغلال الفعلي والحفاظ على الطابع الإنتاجي للأرض

أولا: شروط منح الامتياز الفلاحي[1]

تقوم الاستفادة من حق الاستغلال على مجموعة من الشروط التي تهدف إلى ضمان جدية المستفيد وقدرته على إنجاز مشروع فلاحي منتج، حيث يشترط في المستفيد أن يتمتع بالأهلية القانونية الكاملة، وأن يثبت قدرته المالية والتقنية على تنفيذ النشاط الفلاحي المقترح، كما يشترط تقديم مشروع استثماري واضح يحدد طبيعة النشاط الزراعي المراد ممارسته، مع الالتزام باستغلال الأرض بطريقة عقلانية وعدم تغيير وجهتها الفلاحية.

[1] طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 45.

كما يرتبط منح الامتياز بضرورة احترام شروط دفتر الالتزامات الذي يحدد طبيعة الاستغلال، وآجال الإنجاز، والوسائل التقنية المستعملة، إضافة إلى ضرورة الحفاظ على خصوبة التربة وعدم الإضرار بالموارد الطبيعية، حيث يعتبر هذا الالتزام أساسيا لضمان استمرارية النشاط الفلاحي وتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة.

ويشترط كذلك أن يكون العقار محل الاستغلال تابعا للأملاك الوطنية الخاصة وقابلا للاستغلال الفلاحي، مع خضوعه لعملية ضبط تقنية مسبقة تسمح بتحديد مدى صلاحيته للاستثمار، وهو ما يعكس الطابع التنظيمي الصارم لهذا النظام.

ثانيا: إجراءات منح الامتياز الفلاحي[1]

تمر عملية منح حق الاستغلال بعدة مراحل إدارية تبدأ بإيداع طلب رسمي من طرف الراغب في الاستفادة، يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات المتعلقة بهوية المترشح وطبيعة المشروع الفلاحي المقترح، إضافة إلى الوثائق التي تثبت قدرته على تنفيذ المشروع.

تتولى المصالح المختصة دراسة الملف من حيث الشكل والمضمون، مع تقييم مدى جدية المشروع الفلاحي ومدى توافقه مع الأهداف التنموية للقطاع، حيث يتم اعتماد معايير دقيقة تقوم على الكفاءة والخبرة والجدوى الاقتصادية.

بعد دراسة الملفات، يتم اختيار المستفيدين وفق ترتيب مبني على أسس موضوعية، ثم يتم إعداد عقد قانوني يحدد العلاقة بين الإدارة والمستفيد، يتضمن هذا العقد طبيعة الأرض، مدة الاستغلال، الالتزامات الملقاة على عاتق المستفيد، إضافة إلى العقوبات المترتبة عن الإخلال بالشروط المتفق عليها.

[1] طيبة صونية، المرجع السابق، ص 78.

يتم بعد ذلك تسليم العقار للمستفيد بشكل رسمي، مع تحرير محضر إداري يثبت عملية التسليم، ليباشر بعدها نشاطه الفلاحي تحت رقابة دورية من الجهات المختصة، بما يضمن احترام الشروط القانونية والتنظيمية.

كما تخضع هذه العملية لرقابة لاحقة تسمح للإدارة بالتدخل في حالة عدم احترام الالتزامات، حيث يمكن اتخاذ إجراءات قانونية قد تصل إلى سحب حق الاستغلال في حالة الإهمال أو عدم الإنجاز، وهو ما يعزز الطابع الرقابي لهذا النظام ويضمن حماية العقار الفلاحي من الاستغلال غير الجاد.

الفرع الثاني: آثار منح عقد الإمتياز الفلاحي

يرتب عقد الامتياز الفلاحي مجموعة من النتائج القانونية والاقتصادية والاجتماعية والتنظيمية، ترتبط بتحويل نمط استغلال العقار الفلاحي من وضعية غير مستقرة إلى إطار قانوني مضبوط يخضع لرقابة الإدارة ويهدف إلى تثمين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

أولا: الآثار القانونية[1]

يؤدي إبرام عقد الامتياز إلى نشوء علاقة قانونية بين الإدارة والمستفيد تقوم على الاستغلال دون نقل الملكية، حيث يبقى العقار مملوكًا للدولة بينما يتمتع المستفيد بحق عيني في الاستعمال محدد المدة يخضع لشروط قانونية دقيقة.

يترتب عن هذا العقد اكتساب صفة قانونية للاستغلال الفلاحي، بحيث يصبح الحائز ملزمًا باحترام الالتزامات الواردة في العقد الإداري، خاصة ما يتعلق بطبيعة النشاط الفلاحي، وعدم تغيير وجهة الأرض، والمحافظة على طابعها الإنتاجي.

[1] لعور أحمد، الامتياز الفلاحي كآلية لتسيير العقار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون والتنمية، العدد 12، 2021، ص 35.

كما ينتج عن هذا الإطار القانوني تقييد سلطة المستفيد على العقار، إذ لا يملك حق التصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن، باعتبار أن الحق الممنوح له حق انتفاع وليس ملكية، وهو ما يميز هذا النظام عن أنظمة التملك التقليدية.

ويتضمن العقد كذلك طابعا رقابيا، حيث تحتفظ الإدارة بحق متابعة مدى احترام الالتزامات، مع إمكانية اتخاذ إجراءات إدارية عند الإخلال، تصل إلى إنهاء العلاقة القانونية في حالات عدم الاستغلال أو سوء الاستعمال أو الإهمال الجسيم.

ويترتب عن ذلك أيضًا تنظيم الوضعية القانونية للعقار من خلال إدماجه في منظومة الاستغلال المشروع، بما يحد من حالات التعدي أو الاستغلال غير المنظم، ويمنح حماية قانونية للوعاء العقاري الفلاحي.

ثانيا: الآثار الاقتصادية[1]

يساهم هذا النظام في إعادة إدماج الأراضي الفلاحية غير المستغلة ضمن الدورة الإنتاجية، من خلال تمكين المستثمرين من استغلالها وفق مشاريع محددة، الأمر الذي يؤدي إلى رفع مستوى الإنتاج الفلاحي وتحسين مردودية القطاع.

كما يؤدي إلى تشجيع الاستثمار الفلاحي عبر توفير إطار قانوني مستقر نسبيًا، يسمح بتوجيه رؤوس الأموال نحو النشاط الزراعي، مع ضمان استغلال طويل المدى للأراضي، مما يساعد على التخطيط الاقتصادي للمشاريع الفلاحية.

ويؤثر هذا النظام على مستوى الأمن الغذائي من خلال زيادة الإنتاج المحلي وتقليل الاعتماد على الاستيراد، خاصة في المواد الاستراتيجية المرتبطة بالاستهلاك اليومي.

[1] لعور أحمد، المرجع السابق، ص 36.

كما يساهم في خلق مناصب عمل جديدة في الوسط الريفي، سواء بشكل مباشر داخل الاستغلالات الفلاحية أو بشكل غير مباشر في الأنشطة المرتبطة بالإنتاج والتوزيع والتخزين.

إضافة إلى ذلك، يؤدي إلى تحسين القيمة الاقتصادية للعقار الفلاحي من خلال إدخاله في مشاريع إنتاجية منظمة بدل بقائه أراضٍ غير مستغلة أو ضعيفة المردودية.

ثالثا: الآثار الاجتماعية[1]

يساهم عقد الامتياز الفلاحي في إعادة تنظيم العلاقة بين الفرد والأرض داخل الوسط الريفي، من خلال إتاحة فرص استغلال قانوني لفئات مختلفة من المجتمع، خاصة الفلاحين الشباب وأصحاب الخبرة الزراعية، وهو ما يؤدي إلى توسيع قاعدة المستفيدين من العقار الفلاحي بعد أن كانت محصورة في فئات محددة في مراحل سابقة.

كما يعمل هذا النظام على تثبيت السكان في المناطق الريفية والحد من ظاهرة النزوح نحو المدن، حيث يوفر إطارا اقتصاديا قائما على النشاط الفلاحي يمكن من خلاله تحقيق دخل مستقر نسبيا، الأمر الذي ينعكس على استقرار الأسر الريفية وتحسين ظروفها المعيشية.

ويؤدي كذلك إلى تعزيز روح العمل الجماعي داخل الاستغلالات الفلاحية، خاصة في الحالات التي تكون فيها المشاريع ذات طابع تعاوني أو جماعي، مما يسمح بخلق ديناميكية اجتماعية قائمة على التعاون وتبادل الخبرات بين المستفيدين.

كما يساهم في رفع مستوى الوعي المهني لدى الفلاحين من خلال إدخالهم ضمن منظومة قانونية منظمة تفرض احترام الالتزامات التقنية والإدارية، وهو ما ينعكس على تطوير السلوك الإنتاجي وتحسين أساليب العمل الفلاحي.

[1] بن عيسى محمد، آليات استغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2019-2020، ص 112.

ويظهر الأثر الاجتماعي أيضًا في تقليص الفوارق بين المناطق من خلال تنمية الأرياف وتوفير فرص اقتصادية محلية، مما يحد من التفاوت الاجتماعي المرتبط بتركز النشاط الاقتصادي في المدن الكبرى.

رابعا: الآثار البيئية والتنموية[1]

يرتكز هذا النظام على فكرة الاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية، الأمر الذي يفرض على المستفيد احترام خصوبة التربة والحفاظ على الموارد الطبيعية، وهو ما يساهم في حماية البيئة الفلاحية من التدهور الناتج عن الاستغلال العشوائي.

كما يؤدي إلى إدخال أساليب زراعية حديثة تعتمد على التقنيات العلمية في السقي والتسميد واختيار المحاصيل، مما يسمح برفع الإنتاج مع تقليل الضغط على الموارد الطبيعية، خاصة المياه والتربة.

ويعزز هذا الإطار كذلك مفهوم التنمية المستدامة في القطاع الفلاحي من خلال ربط الاستغلال الاقتصادي بالحفاظ على التوازن البيئي، بحيث لا يتم التركيز فقط على الإنتاج بل أيضًا على استمرارية المورد الطبيعي للأجيال القادمة.

كما يساهم في إعادة تأهيل الأراضي المهملة أو المتدهورة عبر إدخالها في مشاريع استثمارية منظمة، مما يؤدي إلى تحسين جودة التربة وزيادة قدرتها الإنتاجية على المدى المتوسط والبعيد.

ويظهر الأثر التنموي كذلك في تحسين البنية الفلاحية داخل المناطق الريفية من خلال تطوير شبكات السقي، فتح المسالك، وتجهيز الأراضي، وهو ما ينعكس على رفع فعالية القطاع الفلاحي ككل.

[1] بوقرة عبد القادر، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015-2016، ص 58.

خامسا: الآثار الإدارية والتنظيمية[1]

يساهم عقد الامتياز الفلاحي في إعادة تنظيم تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة من خلال إخضاعه لنظام إداري دقيق يقوم على الرقابة والمتابعة المستمرة، مما يسمح بتحديد المسؤوليات بين الإدارة والمستفيد بشكل واضح.

كما يؤدي إلى تعزيز دور الإدارة في مراقبة الاستغلال الفعلي للأراضي، من خلال آليات التفتيش والمتابعة الميدانية، وهو ما يحد من حالات الاستغلال غير المشروع أو ترك الأراضي دون استغلال.

ويمنح هذا النظام للإدارة سلطة اتخاذ إجراءات قانونية في حالة الإخلال بالالتزامات، مثل الإنذار أو فسخ العقد أو سحب حق الاستغلال، الأمر الذي يضمن جدية الاستفادة من العقار الفلاحي.

كما يساهم في تحسين عملية جرد وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ذات الطابع الفلاحي، من خلال إدخالها في قاعدة بيانات منظمة تسمح بتتبع وضعيتها القانونية والإنتاجية.

ويؤدي كذلك إلى توحيد الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح الاستغلال، عبر اعتماد عقود نموذجية وشروط موحدة، مما يضمن شفافية أكبر في تسيير هذا النوع من العقارات.

[1] بوقرة عبد القادر، المرجع السابق،ص 59.

خاتمة

يعد العقار الفلاحي من أهم الموارد الاستراتيجية التي تعتمد عليها الدولة في تحقيق التنمية الاقتصادية وضمان الأمن الغذائي، لذلك حرص المشرع الجزائري منذ الاستقلال على وضع منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تنظيم هذا العقار وحمايته من مختلف أشكال التعدي وسوء الاستغلال، وقد ارتبطت السياسة العقارية الفلاحية في الجزائر بعدة إصلاحات قانونية وتنظيمية فرضتها التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها البلاد، الأمر الذي أدى إلى تعدد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي وتنوع الآليات المعتمدة لتسوية أوضاعه القانونية وتطهيره من مختلف الإشكالات التي تعيق استغلاله.

من خلال هذه الدراسة تبين أن تطهير العقار الفلاحي لا يقتصر على مجرد إثبات الملكية أو تسوية الوضعيات العقارية، وإنما يمثل عملية قانونية وإدارية متكاملة تهدف إلى تحقيق الاستقرار العقاري وضمان وضوح المراكز القانونية للمالكين والمستغلين، بما يساهم في تشجيع الاستثمار الفلاحي وتحقيق التنمية الزراعية المستدامة، كما أظهرت الدراسة أن المشرع الجزائري سعى إلى معالجة العديد من الإشكالات العقارية من خلال سن مجموعة من القوانين والمراسيم التي نظمت طرق إثبات الملكية الفلاحية وإرجاع الأراضي إلى أصحابها الأصليين، إضافة إلى اعتماد نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز الفلاحي كآليتين أساسيتين لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كما كشفت الدراسة أن نجاح سياسة تطهير العقار الفلاحي يرتبط بمدى فعالية الآليات القانونية والتنظيمية المعتمدة من جهة، وبمدى التزام المستفيدين بالشروط والالتزامات القانونية المفروضة عليهم من جهة أخرى. فالعقار الفلاحي لا يحقق أهدافه الاقتصادية والاجتماعية إلا إذا تم استغلاله استغلالا فعليا يتماشى مع الغاية التي خصص من أجلها، وهو ما يبرر تشديد المشرع الجزائري على ضرورة احترام شروط الاستصلاح والاستغلال ومنح الإدارة صلاحيات واسعة لمراقبة تنفيذ الالتزامات القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج نبرزها فيما يلي:

-يعتبر العقار الفلاحي من أهم الثروات الوطنية التي تقوم عليها التنمية الزراعية والاقتصادية في الجزائر.

-أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقار الفلاحي من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له.

-يتميز العقار الفلاحي بخصوصية قانونية تميزه عن باقي أنواع العقارات نظرا لوظيفته الاقتصادية والاجتماعية.

-تتعدد أنواع العقار الفلاحي وأصناف الملكية العقارية الفلاحية وفقا للتشريع الجزائري.

-تشكل القوائم التقنية للعقار الفلاحي وسيلة مهمة لحصر الأراضي الفلاحية وتحديد وضعيتها القانونية.

-نظم المشرع الجزائري عملية إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين وفق شروط وإجراءات محددة قانونا.

-تشمل الأراضي المسترجعة الأراضي المؤممة والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وبعض الأراضي الوقفية.

-يهدف تطهير العقار الفلاحي إلى تسوية الوضعيات العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني للملكية الفلاحية.

-يعد إثبات الملكية الفلاحية من أهم الآليات القانونية المعتمدة في تطهير العقار الفلاحي.

-ساهم المرسوم رقم 32/73 في وضع إطار قانوني لإثبات الملكية العقارية الفلاحية.

-ساهم المرسوم رقم 352/83 في استكمال آليات إثبات الملكية وتسوية العديد من الوضعيات العقارية.

-نظم القانون رقم 18/83 شروط اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

-ترتب عن عدم احترام شروط الاستصلاح آثار قانونية قد تصل إلى سحب الحقوق الممنوحة للمستفيدين.

-مثل قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 مرحلة مهمة في إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية.

-ساهم نظام المستثمرات الفلاحية في تحديد حقوق وواجبات المستفيدين من الأراضي الفلاحية.

-يعد نظام الامتياز الفلاحي من أبرز الآليات الحديثة المعتمدة لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

-يشترط منح الامتياز الفلاحي احترام مجموعة من الإجراءات والضوابط القانونية.

-يترتب على عقد الامتياز الفلاحي مجموعة من الحقوق والالتزامات التي تضمن حسن استغلال الأرض الفلاحية.

-يساهم تطهير العقار الفلاحي في تشجيع الاستثمار الزراعي وتحقيق التنمية المستدامة.

-يسهم الاستقرار العقاري في الحد من النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وتعزيز الأمن القانوني.

-ما تزال بعض الإشكالات العملية والقانونية مطروحة رغم الجهود التشريعية المبذولة في مجال تطهير العقار الفلاحي.

-يتطلب تحقيق فعالية أكبر لآليات التطهير تعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات الإدارية والقضائية المكلفة بتسيير العقار الفلاحي.

التوصيات والاقتراحات:

-مواصلة تحديث المنظومة القانونية المنظمة للعقار الفلاحي بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية.

-تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بإثبات الملكية وتسوية الوضعيات العقارية الفلاحية.

الإسراع في استكمال عمليات الرقمنة الخاصة بالسجلات والوثائق العقارية الفلاحية.

-تعزيز دور المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة في تسوية النزاعات العقارية.

-تكثيف عمليات المراقبة الميدانية للأراضي الفلاحية للتأكد من استغلالها وفقا للأهداف المحددة قانونا.

-تشجيع الاستثمار الفلاحي من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة وآمنة للمستثمرين.

-تعزيز التنسيق بين مختلف الجهات المكلفة بتسيير العقار الفلاحي وتطهيره.

-نشر الوعي القانوني لدى الفلاحين والمستثمرين حول حقوقهم والتزاماتهم المتعلقة بالعقار الفلاحي.

-العمل على تسوية جميع الوضعيات العقارية العالقة التي قد تعيق التنمية الفلاحية.

-توفير قواعد بيانات دقيقة ومحدثة حول العقار الفلاحي لتسهيل عمليات التسيير والمتابعة.

-دعم برامج التكوين والتأهيل لفائدة الإطارات المكلفة بتسيير العقار الفلاحي.

-تشجيع البحث العلمي والدراسات المتخصصة في مجال العقار الفلاحي والسياسات العقارية.

-تعزيز الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مختلف أشكال الاعتداء والبناء غير الشرعي.

-تفعيل آليات الردع القانونية ضد كل أشكال الاستغلال غير المشروع للعقار الفلاحي.

-العمل على تحقيق التوازن بين حماية الملكية الفلاحية الخاصة ومتطلبات المصلحة العامة والتنمية الزراعية المستدامة.



قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص التشريعية

1-القوانين:

-القانون رقم 81-09 المؤرخ في 4 جويلية 1981 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 27، لسنة 1981، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011.

-القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.

-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، لسنة 1995.

2-الأوامر:

-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، العدد 97، لسنة 1971.

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23-01، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، لسنة 2023.

3-المراسيم:

-المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 1973.

-المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 1983/08/13 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية ، العدد 51، لسنة 1983.

ثانيا: الكتب

1-الكتب العامة:

-إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.

- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009.

- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

- عبد الحكيم بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

- لعقون لخضر، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مديرية الوثائق بوزارة العدل، الجزائر، 1990.

- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007.

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

– عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

2–الكتب الخاصة:

–بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

–حمادي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط3، دار هومة، الجزائر، 2015.

– طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.

– عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

– محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

ثالثا: المقالات العلمية

–بيوت نحير، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، 02/2004.

–وسيم مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، العدد الأول، 2003.

-فراجي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جانفي 2018.

-لعور أحمد، الامتياز الفلاحي كآلية لتسيير العقار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون والتنمية، العدد 12، 2021.

رابعا: الأطروحات والمذكرات

-أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سبتمبر 2011.

-بن عيسى محمد، آليات استغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2019-2020.

-بوقرة عبد القادر، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015-2016.

-جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012.

-عكرمي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2010/2009.

-فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005/2004.

-مفتاح دليوح، تملك الأراضي الفلاحية بحيازتها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، أفريل 2007.

-نورة سعداني، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2005.

-سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة (غير منشورة)، 2000-2001.

فهرس المحتويات:

شكر وتقدير

إهداء

مقدمة 01

الفصل الأول: الإطار القانوني للعقار الفلاحي وآليات استرجاعه في التشريع الجزائري.....04

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي 06

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي وأنواعه.....06

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي 06

الفرع الثاني: أنواع العقار الفلاحي 09

المطلب الثاني: تصنيف الملكية العقارية الفلاحية والقوائم التقنية للعقار الفلاحي.....13

الفرع الأول: أصناف الملكية العقارية الفلاحية 13

الفرع الثاني: القوائم التقنية للعقار الفلاحي 15

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين 17

المطلب الأول: أسباب وشروط إرجاع الأراضي الفلاحية 18

الفرع الأول: أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية 18

الفرع الثاني: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية 20

المطلب الثاني: أنواع الأراضي المسترجعة.....25

الفرع الأول: الأراضي المؤممة والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة 25

الفرع الثاني: الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الوقفية..26-28

الفصل الثاني: إجراءات تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري 29

المبحث الأول: تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية 31

المطلب الأول: إثبات ملكية العقار الفلاحي 31

الفرع الأول:إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 32/73 31-39

الفرع الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 352/83.....39

المطلب الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق القاتون 18/83 45

الفرع الأول: شروط اكتساب الملكية 46

الفرع الثاني: إجراءات تطبيق الاستصلاح وآثار عدم تطبيقه وفقا للقانون 18/83 47

المبحث الثاني: تطهير العقار الفلاحي بين نظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز في التشريع الجزائري.....50

المطلب الأول: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 50

الفرع الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية 51

الفرع الثاني: آليات نشأة المستثمرات الفلاحية 52

المطلب الثاني: التطهير وفقا لنظام الإمتياز الفلاحي 55

الفرع الأول: شروط وإجراءات منح الإمتياز الفلاحي 55

الفرع الثاني: آثار منح عقد الإمتياز الفلاحي 57

خاتمة 63

قائمة المصادر والمراجع 69

ملخص الدراسة:

تناولت هذه الدراسة موضوع آليات تطهير العقار الفلاحي في القانون الجزائري، من خلال بيان الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي وآليات استرجاعه وتسوية أوضاعه القانونية، كما تطرقت إلى مختلف وسائل إثبات الملكية الفلاحية ونظام المستثمرات الفلاحية ونظام الامتياز الفلاحي باعتبارهما من أهم آليات تطهير العقار الفلاحي. وقد خلصت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الآليات القانونية الرامية إلى تحقيق الاستقرار العقاري وضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية بما يساهم في تحقيق التنمية الزراعية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، تطهير العقار الفلاحي، إثبات الملكية الفلاحية، المستثمرات الفلاحية، الامتياز الفلاحي، التشريع الجزائري.

Abstract:

This study addressed the mechanisms for’agricultural land purification in Algerian law by examining the legal framework governing agricultural land and the procedures for its recovery and legal settlement. It also discussed the various methods of proving agricultural ownership, as well s »the system of agricultural farms and agricultural concession rights as major mechanisms for agricultural land purification. He study concluded that the Algerian legislator has established several legal mechanisms aimed at achieving land stability and ensuring the optimal exploitation of agricultural land in order to support sustainable agricultural development.

Keywords : Agricultural Land, Agricultural Land Purification, Proof of Agricultural Ownership, Agricultural Farms, Agricultural Concession, Algerian Legislation.