جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

أطروحـــة
لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري
تحت عنوان:

منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية

من إعداد الطالبة:
مهيدي نوال

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:
حيتالة معمر

نوقشت بتاريخ: 13 فيفري2020
لجنة المناقشة:

فنينح عبد القادر	أستاذ محاضر أ	جامعة مستغانم	رئيسا
حيتالة معمر	أستاذ محاضر أ	جامعة مستغانم	مقررا
بوعيزم عائشة	أستاذة محاضرة أ.	جامعة مستغانم	مناقشا
سويقي حورية	أستاذة محاضرة أ	المركز الجامعي عين تيموشنت	مناقشا
محمودي فاطمة	أستاذة محاضرة أ	جامعة معسكر	مناقشا

السنة الجامعية : 2019- 2020

بسم الله الرحمن الرحيم

"وَاضْرِبْ لَهُم مَّثَلاً رَّجُلَيْنِ جَعَلْنَا لِأَحَدِهِمَا جَنَّتَيْنِ مِنْ أَعْنَابٍ وَحَفَفْنَاهُمَا بِنَخْلٍ وَجَعَلْنَا بَيْنَهُمَا زَرْعاً (32) كِلْتَا الْجَنَّتَيْنِ آتَتْ أُكُلَهَا وَلَمْ تَظْلِمْ مِنْهُ شَيْئاً وَفَجَّرْنَا خِلَالَهُمَا نَهَراً (33) وَكَانَ لَهُ ثَمَرٌ فَقَالَ لِصَاحِبِهِ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَنَا أَكْثَرُ مِنكَ مَالاً وَأَعَزُّ نَفَراً (34) وَدَخَلَ جَنَّتَهُ وَهُوَ ظَالِمٌ لِّنَفْسِهِ قَالَ مَا أَظُنُّ أَن تَبِيدَ هَذِهِ أَبَداً (35) وَمَا أَظُنُّ السَّاعَةَ قَائِمَةً وَلَئِن رُّدِدتُّ إِلَى رَبِّي لَأَجِدَنَّ خَيْراً مِّنْهَا مُنقَلَباً (36) قَالَ لَهُ صَاحِبُهُ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَكَفَرْتَ بِالَّذِي خَلَقَكَ مِن تُرَابٍ ثُمَّ مِن نُّطْفَةٍ ثُمَّ سَوَّاكَ رَجُلاً (37) لَّكِنَّا هُوَ اللَّهُ رَبِّي وَلَا أُشْرِكُ بِرَبِّي أَحَداً (38) وَلَوْلَا إِذْ دَخَلْتَ جَنَّتَكَ قُلْتَ مَا شَاء اللَّهُ لَا قُوَّةَ إِلَّا بِاللَّهِ إِن تَرَنِ أَنَا أَقَلَّ مِنكَ مَالاً وَوَلَداً (39) فَعَسَى رَبِّي أَن يُؤْتِيَنِ خَيْراً مِّن جَنَّتِكَ وَيُرْسِلَ عَلَيْهَا حُسْبَاناً مِّنَ السَّمَاءِ فَتُصْبِحَ صَعِيداً زَلَقاً (40) أَوْ يُصْبِحَ مَاؤُهَا غَوْراً فَلَن تَسْتَطِيعَ لَهُ طَلَباً (41)"

صدق الله العضيم

سورة الكهف الآية: 23/33/34/35/36/37/38/39/40/41

عن انس بن مالك –رضي الله عنه – قال: قال رسول الله صلى الله عليه و سلم :"ما من مسلم يغرس غرسا أو يزرع زرعا فيأكل منه طيرا أو إنسانا أو بهيمة إلا كان له به صدقة ".

صحيح البخاري

إهداء

إلى من قال فيهما الله تعالى

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا".

الآية 24 من سورة الإسراء

إلى والدي الكريمان وإلى جدتي"ميمة" أطال الله عمركم وحفضكم ذخرا لنا في هذه الحياة.

إلى زوجي، وقرات عيني ريم وخديجة و رجاء .

و إلى جميع الإخوة و الأخوات

مهيدي نوال

شكر وتقدير

إلهي لايطيب الليل إلا بشكرك ولايطيب النهار إلى بطاعتك .. ولاتطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

فالحمد والشكر لله عز وجلّ لذي أعانني و وفقني لإتمام هذه الرسالة و سخر لى سبل إتمامها.

وعرفان مني أتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى كلمات العرفان و جزيل الامتنان لأستاذي المشرف **الأستاذ الدكتور حيتالة معمر** على قبوله الإشراف وتذليله الصعاب و نصحه و توجيهه رغم ضيق وقته وكثرت مسؤولياته فجزاه الله عنى خيرا.

كما أتوجه بالشكر الخالص لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة فلهم مني جزيل الشكر.

قائمة أهم المختصرات

المختصرات بالغة العربية

ص.....صفحة

ص ص.....صفحة فأكثر

المختصرات باللغة الفرنسية

P.....PAGE

PP.....DE LA PAGE à LA PAGE

مقدمة

تُعد العقارات نوع من أنواع الأموال التي طالما سعى الأفراد منذ الأزل إلى تملكها، وعلاقة الإنسان بالأرض ظهرت منذ وجوده عليها فأباح له الشارع الحكيم تعمريها وسخرها له ليمارس نشاطه عليها إذ يقول سبحانه في محكم تنزيله **(والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنا فيها من كل زوج بهيج)**[1]، فعرفت الملكية العقارية تطورا مرتبطا بتطور الإنسان وتأثرت بعاداته ومبادئه الدينية والاختلافات الإيديولوجية والمستجدات الاقتصادية والاجتماعية، إذ أصبحت وظيفة اقتصادية صرفة تسمح بتحريك الاقتصاد الوطني باعتبارها مقياسا للثروة ومصدرا لها، لذا ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بالعقار وجعلته مؤشرا لتقدم ورقي الشعوب، واهتمت الدول بهذا الموروث باعتباره أهم مقوم للتنمية فهو الطاقة المتجددة للثروة.

ويتنوع العقار بحسب طبيعته إلى عقار سكني وعقار صناعي وعقار سياحي، كما نجد العقار الفلاحي الذي يعد موضوعا اقتصاديا هاما في العديد من الدولة لاسيما الدولة الجزائرية التي أدرجته ضمن أولوياتها، خاصة بتوفرها لمساحة شاسعة من الأراضي الفلاحية، إذ تقدر مساحة العقارات ، لذا يعد القطاع الزراعي أهم القطاعات الاقتصادية للقضاء على أشكال التبعية للمحروقات إذ يشكل الأرضية المناسبة لدعم الاستثمار المنتج في مجال الفلاحة، فوجود قطاع زراعي متقدم، يعمل على تحقيق قدر من الاكتفاء الذاتي بتوفير كميات كبيرة من المنتجات الفلاحية الأمر الذي يؤدي لخفض حجم الواردات وتحقيق فائض لإنعاش حجم الصادرات.

فاهتم المشرع الجزائري بالعقار الفلاحي منذ الاستقلال وحاول إيجاد حلول لإشكالية العقار الفلاحي الموروثة عن الاستعمار بغرض بلوغ الاكتفاء الذاتي ودعم الاقتصاد الوطني من خلال تحسين وتطوير بنيته ومردوديته، بدءا بالأمر رقم 653/68المؤرخ في 1968/09/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة[2]، حيث منحت الدولة بدون مقابل استغلالات فلاحية المكونة من الأموال المنقولة والعقارية التابعة للدولة إلى مجموعة من العمال الذين تتوفر فيهم الشروط، وتلاه إصدار

---

[1]– سورة ق الآية/ 7.

[2]– الأمر رقم 653/68 الصادر بتاريخ 30سبتمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد15 لسنة1969، ملغى بموجب المادة 47 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباته، جريدة رسمية عدد 60.

الأمر رقم 73/71[1] المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي منح حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل، وقد أظهر هذا الأخير عدم نجاعته؛ الأمر الذي دفع بالمشرع لإصدار قانون 19/87[2] المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، فجاء القانون بنظرة جديدة تتمثل في استبعاد الدولة عن التسيير الذاتي المباشر للأراضي الفلاحية، ومنح أصحاب المستثمرات حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة يتم تحديد وعاءها وكيفيات تحصيلها في قوانين المالية، مما يسمح للمنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة، إلا أنه رغم المزايا الممنوحة للمستثمرين لم يلقى القانون التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين وظهرت اختلالات تمثلت بالأساس في النزاعات الدائمة بين المنتجين الفلاحيين التي وصلت إلى ساحة القضاء وامتد أثرها إلى غاية الوقت الحالي، فكان قانون 19/87 بعيد عن الآمال المرجوة وكل المجهودات التي سعت من خلالها الدولة لإصلاح القطاع الفلاحي باءت بالفشل، وعلى إثر هذا الفشل اقتنعت الدولة أن أزمة العقار الفلاحي هي أزمة ملكية وهيمنة الدولة على القطاع الفلاحي على حساب تقليص الملكية الخاصة وهو الأمر الذي لم يساهم في تشجيع الفلاحين باستغلال الأراضي الفلاحية.

فكان لصدور دستور 1989[3] الذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة والتحولات الاقتصادية والسياسية ودخول الجزائر لاقتصاد السوق، ، الأثر في إيجاد مناخ ملائم للحد من الآثار السلبية السابقة، فكللت هذه الإصلاحات بإصدار قانون التوجيه العقاري 25/90 كإطار مرجعي للسياسات العقارية بمختلف أصنافها الذي كان يهدف إلى إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، وقانون التوجيه الفلاحي 16/08[4] الذي يعد الركيزة الأساسية المحددة لاستغلال العقار الفلاحي المملوك

---

[1]– الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 6 الملغى بموجب المادة 75 من الأمر 95 /26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتمم القانون 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري جريدة رسمية، عدد55، مؤرخة في 1995/09/27.

[2]– القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباته، جريدة رسمية عدد 60، الملغى بموجب المادة 34 من قانون رقم 03/10 المؤرخ في 20 أوت 2010.

[3]– دستور 1989، المؤرخ في 23 فبراير سنة 1989، جريدة رسمية عدد9 لسنة 1989.

[4]– القانون رقم 16/08المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46 مؤرخة 2008/08/10.

للأفراد أو الدولة، وإصدار قانون 03/10[1] المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ولم يستقر العقار الفلاحي على توجه محدد، فتذبب التشريعات أثر على استقرار المعاملات المرتبطة به ونتج عنه أراض فلاحية محل دعاوى قضائية ومنازعات ملفاتها عالقة أمام المحاكم.

إنّ تعدد المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي وعرضها على مختلف الجهات القضائية يثير التساؤل حول الأسباب التي أدت إلى تفاقم حجم هذه المنازعات وإلى أسباب نشوءها وتراكمها، الأمر الذي يؤثر على الاستثمار في القطاع الفلاحي، كما تثير مسألة الاختصاص في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي بنوعيه مشكل أرق ممارس القانون والمواطن حول التكييف القانوني للقضية العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي والتحكم الكلي في جوانبها القانونية والقضائية.

فعلى الرغم من الفصل في مسألة تصنيف الملكية العقارية بموجب دستور1989 ودستور 1996[2] وقانون التوجيه العقاري25/90[3] إلى ملكية عقارية وطنية وملكية عقارية خاصة وملكية عقارية وقفية إلى أنه لم يساهم هذا التصنيف في إيجاد حل لمسألة توزيع الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي، ويظهر هذا التعقيد في منازعات العقار الفلاحي بالنسبة للقضاء الإداري، فإذا كان القاضي العادي يفصل بين مصلحتين شخصيتين فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد وما بين الصالح العام مما يصعب عليه بسط رقابته وظل التباين والاختلاف بين مختلف الجهات القضائية إذ عجز القضاة عن إيجاد حلول للمنازعات العقارية لاسيما الملكية العقارية.

---

[1]– قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، سنة 2010.

[2]– دستور 1996 الصادر بالمرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 المعدل والمتمم، لسنة 1996 جريدة رسمية عدد76 لسنة 1996.

[3]– القانون رقم 90–25 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في1995/09/25، جريدة رسمية، عدد55، مؤرخة في27 سبتمبر 1995.

لم يحدد المشرع في قانون الإجراءات المدنية القديم معيار التمييز بين اختصاص القسم المدني والقسم العقاري، كما لم يعرف سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في نصوص خاصة المنازعة العقارية، وذهب الفقه ولا سيما الذاتي إلى اعتبارها أنها دعاوى ينظر فيها القسم المدني ودعاوى عينية أي تتعلق بالحقوق العينة أصلية كانت أو تبعية ينظر فيها القسم العقاري، إلا أن هذا التقسيم تعرض إلى عدة انتقادات وظهر ما يسمى بالدعاوى المختلطة، إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008[1] الذي يشكل ثمرة خمس سنوات من التحضير والدراسة فكانت المنازعات العقارية قبل سنة 1994 تطرح على القسم المدني للمحاكم، ونظرا لتعقد القضايا العقارية اقتضى توفير قضاة متخصصين للبت في النزاعات العقارية، ومن تم استحداث قسم عقاري على مستوى المحاكم بالإضافة للأقسام الأخرى بموجب القانون العضوي 11/05[2] حيث حددت المادة 13 منه عدد أقسام المحكمة، وصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 الذي أولى أهمية لبعض الأقسام ومنها القسم العقاري إذ خصص له الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية "**القسم العقاري**"، ومنح له بموجب المادة 511 وما يليها صلاحية النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وعدّد على سبيل المثال لا الحصر القضايا التي يعود الاختصاص للفصل فيها للقسم العقاري إذ يدخل ضمن اختصاص القسم العقاري غير النزاعات التي عددتها المدة 512 من ذات القانون كلما توفر معيار المنازعة المتعلقة بالأملاك العقارية، وقد كان للعقار الفلاحي نصيب من المنازعات العقارية وهي المنازعات التي يشترك فيها هذا الأخير مع العقار بصفة عامة والمنازعات التي تخص العقار باعتباره عقارا فلاحيا مملوك للأفراد، أو مملوك للدولة عن طريق نظام المستثمرات الفلاحية، وبحكم الاختصاص العام للجهات القضائية يعتبر الاختصاص النوعي للقسم العقاري على مستوى المحاكم اختصاص غير مانع، ففي حالة طرح دعاوى عقارية على القسم المدني لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي، إذ أجازت المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأمين الضبط إحالة الملف على القسم المختص بعد إخطار رئيس المحكمة، كما تختصص

---

[1]– القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد21، المؤرخة في 23 فبراير 2008، ص75.

[2] – القانون العضوي 11/05 المؤرخ في 17 يوليو 2005، يتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية عدد51 المؤرخة في 20 يوليو 2005.

المحاكم الإدارية ومجلس الدولة في المنازعات الإدارية المرتبطة بالعقار الفلاحي كلما توفرت فيها شروط الاختصاص المحددة في المواد 800، 801،901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

ووقع اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وموضوعية، فأما الذاتية فترجع بالأساس إلى التخصص في مجال القانون العقاري، ومن ثمة طرح أحد المواضيع المرتبطة بالقانون العقاري وهو العقار الفلاحي ورغبة في إثراء المكتبة القانونية بمرجع يخص العقار الفلاحي، وأما الموضوعية فترجع للاهتمام الذي أصبح توليه الحكومة للقطاع الفلاحي في الفترة الأخيرة خاصة بعد فشل قطاع المحروقات في النهوض بالاقتصاد الوطني، فكان لا بد من إعادة التفكير في الطرق البديلة ومن ضمنها القطاع الفلاحي الذي أصبح يعول عليه في الاستثمار الفلاحي، ففكرة ترقية الاستثمار في العقار الفلاحي لا تكون بدعم الإنتاج وفقط بل البحث عن جميع المعوقات بما فيها المنازعات المرتبطة به والتي تشكل أحد أكبر المشاكل التي يعاني منها العقار الفلاحي، فبكل بساطة نزاع مرتبط بعقار فلاحي يؤدي لا محال إلى إهمال الاستغلال والتوقف عن الاستثمار، فكان لابد من التطرق لأهم هذه النزاعات لتسليط الضوء عليها من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات صلة وكذا المعالجة القضائية لها.

وللإشارة فإن تخصيص موضوع الأطروحة لدراسة المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي بنوعيه المملوك ملكية خاصة لأفراد، والمملوك للدولة في إطار قانون الامتياز 03/10، تعد من الدراسات القليلة إذ أن جل الدراسات تناولت منازعات الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقط وعالجتها ضمن جزء من أطروحة أو رسالة ولا توجد دراسة تناولت العقار الفلاحي بنوعيه المملوك للدولة والخواص.

وتم البحث في أحد الموضوعين المتطرق لهما ضمن الأطروحة وهو منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من طرف الباحثة بوشريط حسناء "منازعات العقار الفلاحي في الجزائر" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة بتاريخ 2009/2008، والتي تناولت المنازعات الإدارية للعقار الفلاحي التابع للدولة ضمن قانون 19/87 وهو القانون الملغى حاليا.

وتظهر أهمية موضوع منازعات العقار الفلاحي في أنه أحد موضوعات القانون العقاري والإداري، كما أن النزاعات المرتبطة به تطرح إشكالات في الحياة العملية خاصة وأن الأحكام التي تنظمه غير مضبوطة ومبعثرة في عدة قوانين، واتسامها بالغموض والتعقيد في ظل النظام القضائي المزدوج، بإسناد بعضها للقضاء العادي والبعض الأخر للقضاء الإداري، ما صعب الإلمام بها حتى على رجال القانون فكيف بالمواطن العادي.

ونظرا لتعدد المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي وتشتت القوانين والتعليمات الهائلة التي تنظمه ارتأينا من خلال هذه الدراسة إلى التطرق وحصر النزاعات التي ارتبطت بالعقار الفلاحي المملوك للأفراد أو المملوك للدولة، وبحكم صعوبة الإلمام بجميع النزاعات ارتأينا الاعتماد على قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتباره السند والمرجع من خلال الاقتصار على المنازعات العقارية التي تم تعدادها ضمن صلاحيات القسم العقاري، التي تجمع بين العقار المملوك للخواص والعقار المملوك للدولة في إطار المستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى المنازعات الإدارية المرتبطة بالعقار الفلاحي، لذا جاء موضوع الأطروحة "**منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية**".

في هذا المقام يجب ضبط حدود الدراسة بالمنازعات العقارية للأملاك الخاصة للدولة والأفراد دون الأملاك الوقفية كما لا يندرج ضمن الدراسة المنازعات الجزائية.

من المنطلقات السابقة فإن التطرق للبحث يقتضى الإجابة على الإشكالية التالية:

ماهي الإجراءات التي أقرها المشرع لمعالجة المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة ؟.

ويتفرع عن الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما مدى وضوح مجال اختصاص كل من جهتي القضاء العادي والإداري في ضبط منازعات العقار الفلاحي المملوكة للخواص وللدولة؟.

- هل قواعد الاختصاص القضائي مضبوطة بشكل يتوافق مع الطبيعة العادية والإدارية لنزاعات العقار الفلاحي؟.

– ما مدى تأثير القوانين ذات الصلة على نزاعات العقار الفلاحي؟.

لمعالجة هذه الإشكالية المطروحة اقتضى الاهتداء بالمنهج التحليلي الذي يرتكز على التسلسل المنطقي للأفكار بالانطلاق من معلومات أولية ثم الوصول إلى استنتاجات، وكل هذا من خلال تحليل النصوص والمواد القانونية والاجتهادات القضائية المتعلقة بالموضوع للتطرق وفهم نزاعات العقار الفلاحي، والمنهج الوصفي القائم على تجميع مختلف النصوص القانونية المنضمة للعقار الفلاحي والتعرض للمعاملات الواقعة على الأراضي الفلاحية والنظام القانوني لها.

وقد تم الاعتماد في الدراسة على خطة ثنائية متكونة من بابين، يتعلق الأول بمنازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد وذلك ضمن فصلين: الفصل الأول المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي والفصل الثاني المنازعات المرتبطة بالحقوق العينية والشخصية الواردة على العقار الفلاحي.

أما الباب الثاني فجاء بعنوان، منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة والذي بدوره ينقسم إلى فصلين: الفصل الأول المنازعات المرتبطة باستغلال العقار الفلاحي في إطار قانون 03/10، والفصل الثاني الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

ومن بين أهم المراجع المعتمد عليها بنسبة أكبر في إثراء بعض الجوانب من الدراسة هي مؤلف "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز" لكحل حكيمة، ومؤلف "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" لسماعين شامة، ومؤلف "شرح قانون المستثمرات الفلاحية" لبن رقية بن يوسف، كما تم الاعتماد على الاجتهادات القضائية للمؤلف "الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري" لجمال السايس الجزء الأول والثاني.

الباب الأول: منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد

يعتبر العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة وعلى غرار مختلف العقارات الأخرى صنف من أصناف الملكية المحددة بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90[1]، وهو ثروة ذات أهمية بالغة في تحقيق استقرار الاقتصاد الوطني، يعرّف العقار الفلاحي على أنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا وخلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان[2]، فالأراضي الفلاحية هي العقار المنتج عن طريق تدخل الإنسان فيه والقيام بخدمته وفلاحته إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة تمتد إلى عدة سنوات، ويكون ذلك الإنتاج المترتب موجها للاستهلاك بطريقة مباشرة أو بعد تحويله.

لذلك فالملكية العقارية الخاصة تشمل أيضا الأراضي الفلاحية التي تمتد إلى عمق الأرض وعلوها، فالأراضي الفلاحية هي بالضرورة تعد غير مناسبة للبناء لأن الغرض المخصص لها هو الإنتاج الفلاحي، باعتبارها هي الأخرى أصبحت ثروة محدودة بالنسبة للأراضي المخصصة للبناء.

وقد اعتمد المشرع الجزائري بموجب المادة 5 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على آلية تصنيف بمعايير مرتبطة بعدة عوامل قانونية تتمثل في تركيبة التربة والمناخ والانحدار وقابلية التربة للسقي، وتبعا لهذه المعايير تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا[3]، أراضي خصبة [4] وأراضي متوسطة الخصوبة[5].

---

[1]– تنص المادة 23 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف الآتية : الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

[2]– المادة 04 من نفس القانون.

[3]– ويقصد بها طبقا لنص المادة 6 من نفس القانون، الأراضي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وتربتها ذات تركيبة حسنة تكون مسقية أو قابلة للسقي.

[4]– وهي حسب نص المادة 7 من نفس القانون، الأراضي المتوسطة العمق غير مسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي(الطبوغرافيا هي التضاريس والملامح العامة لسطح الأرض).

[5]– وتشمل أربع أنواع من الأراضي طبقا لنص المادة 8 من نفس القانون : – الأراضي الفلاحية المسقية وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق متوسطة طبوغرافية في العمق.– الأراضي الفلاحية غير المسقية : وهي الأراضي المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية .

وتعد الملكية الخاصة للعقار الفلاحي مصدر للنزاعات العقارية، التي ظل ولا يزال القضاء العقاري يتصدى لها ما بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة، خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية غير مضبوطة إذ يتنازع فيها القضاء الإداري والعادي، وحتى في القضاء العادي نجد أن المنازعات يتقاسمها القاضي المدني والقاضي العقاري.

نزاعات ارتبطت بالملكية العقارية وماشابها من إشكالات بشأن إثباتها واللجوء للقضاء لحمايتها من التعدي، فمسألة حماية العقار وطريقة استغلال الأراضي الفلاحية تشكل مسألة حيوية لذا فإن توفير هذه الحماية القانونية عن طريق تمكين صاحبه من التصرف فيه واستعماله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في الاستثمار الفلاحي، ولأن الملكية لا جدوى من تقريرها إن لم يكن هناك وسائل وأدوات قانونية ناجعة تحميها، فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني[1]، كما نجد نزاعات أخرى ارتبطت بالحقوق الشخصية والعينة الممارسة على العقار الفلاحي.

وعليه سيتم التعرض إلى المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في الفصل الأول، والمنازعات المرتبطة بالحقوق العينية والشخصية الواردة على العقار الفلاحي ضمن الفصل الثاني.

– الأراضي الفلاحية الغير مسقية : التي تحتوي على عوائق طبوغرافية متوسطة في السطح وفي العمق كثيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة .– الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة والتي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وتقل فيها نسبة الأمطار وتكون أكثر عرضة للملوحة والانجراف ومثالها الأراضي الواقعة في ورقلة والجلفة.

[1]– فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015–2016، ص 295.

الفصل الأول: المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت التشريعات بتحديد نطاقها ووسائل ممارستها في إطار قانوني يلتزم فيه المالك بممارسة هذا الحق في الحدود التي رسمها القانون، وعلى غرار التشريعات الأخرى نص المشرع الجزائري ضمن دستور 1989 المادة 52 منه على أن الملكية الخاصة حق مضمون دستوريا، وتماشيا مع الدستور الجديد صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي أعطى أهمية بالغة للملكية العقارية الخاصة بهدف حماية العقار الفلاحي[1]، غير أن الملكية العقارية تخضع لتأثير التقلبات الاقتصادية والسياسية والإيديولوجية نظرا للارتباط الوثيق بين حق الملكية والنظام السياسي والاقتصادي السائد لأي بلد[2] كما هو الشأن في العقار الفلاحي.

فقد ساهمت الظروف التي مر بها العقار الفلاحي في الجزائر عبر مختلف الأزمنة في عدم استقرار وضعيته القانونية، نتيجة لتذبذب وتغيير القوانين والتشريعات المنظمة له، من نظام كان يمجد الملكية الجماعية إلى نظام أعاد الاعتبار للملكية الفردية الخاصة، كل هذه الظروف أبرزت معضلة إثبات الملكية العقارية الخاصة، وهو الأمر الذي حث المشرع الجزائري للتدخل من أجل تنظيم الملكية بهدف حمايتها وضبطها الذي لا يتحقق إلا إذا كان للعقار الفلاحي سندات قانونية لها القوة في الإثبات.

وشهد القضاء العديد من النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية منها ما هو مرتبط بالإثبات وآخر بالحماية، منازعات تجسدت في شكل دعاوى قضائية محلها المطالبة بحماية الملكية العقارية الخاصة ضد خطر من يهددها، ونظرا لارتباط الموضوعين إذ لا يمكن أن تتحقق الحماية القانونية لملكية العقار الفلاحي إلا إذا وجدت وسائل تثبتها وتبررها، سيتم التطرق ضمن هذا الفصل إلى منازعات إثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي ضمن مبحثين.

1-Ammar belhimer ,la dette extérieure de l'Algèrie,édition casbah, alger1998,p97.

2– قاشي علال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014، ص1.

المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

إن من أهداف الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71[1]؛ وضع حد لتعقيد النظام العقاري الموروث عن الاستعمار الفرنسي، عن طريق تحديد الأراضي الزراعية أو ذات الوجهة الزراعية وتسليم شهادات تثبت الملكية بشأن العقار الفلاحي.

ولتحقيق هذه الأهداف صدر الأمر رقم 74/75المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2] بهدف تطهير الوضعية القانونية للعقار، غير أن عملية المسح شهدت تأخرا ملحوظا إذ تم تسجيل نسبة كبيرة من العقارات الفلاحية التي لم يشملها المسح بعد.

لذا تم استحداث وسائل بديلة لتسليم سندات تثبت الملكية في المناطق التي لم يشملها المسح وعلى هذا الأساس فإن المنازعات المثارة بشأن إثبات الملكية العقارية الفلاحية تختلف من المناطق الممسوحة، عن المناطق الغير ممسوحة.

المطلب الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق الغير ممسوحة

نتج عن تأخر عملية المسح العام للأرضي الفلاحية؛ وجود عقارات فلاحية لم تشملها عملية المسح، وهو الأمر الذي نتج عنه ظهور نزاعات بخصوص سندات إثبات ملكية هذه العقارات التي تختلف باختلاف نوع السند رسميا كان أو عرفيا.

الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب العقود العرفية والتوثيقية

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم الملكية الخاصة وإعطاءها ضمانات قانونية عن طريق قانون التوثيق بموجب الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15[3]، الذي كرس الشكلية في العقار وإرساء قاعدة الرسمية على مختلف المعاملات العقارية، إلا أن هذه الأخيرة شهدت التعامل بالعقود

---

[1]- الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، السالف الذكر.

[2]- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12 جريدة رسمية عدد92، سنة 1975، المعدل والمتمم.

[3]- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون الموثق، جريدة رسمية عدد78، سنة 1970 (الملغى بالقانون 27/88 المؤرخ في 12يوليو 1988، جريدة رسمية 28 المؤرخة في1988/07/13، الملغى بالقانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 08 مارس 2006).

العرفية سواء قبل صدور قانون التوثيق أو بعد صدوره، هذا ما خلق مشاكل ومنازعات في إثبات الملكية، لدى تستدعي الدراسة إلى التطرق للعقود العرفية ثم العقود التوثيقية.

أولا: المنازعة المرتبطة بحجية المحررات العرفية في إثبات ملكية العقار الفلاحي

تنشأ المنازعة حول حجية المحرر العرفي كوسيلة لإثبات ملكية العقار الفلاحي، حينما يكون هذا الأخير مملوك لشخصين أو عدة أشخاص ويدعي كل منهما ملكيته دون أن يكون لأحدهما السند الرسمي فيختصمان للقضاء لإثبات ذلك.

كما قد تنشأ المنازعة في صحة المحرر العرفي بمناسبة احتجاج أحد أطراف الدعوى بالمحرر العرفي كدليل إثبات، فينازعه الطرف الأخر ببطلانه وفقا لقواعد وإجراءات قانونية، لذا شكل التعامل بالمحررات العرفية عائقا في تطهير الملكية العقارية خاصة في العقار الفلاحي، نتيجة لتعاقب وتعدد القوانين والمراسيم التي نظمت التعامل به ، وامتد أثر هذا التذبذب إلى مواقف الاجتهاد القضائي، أين عرف في مرحلة ما تباين في وجهات النظر حول حجية المحررات العرفية كدليل في إثبات الملكية العقارية، فالمنازعة حول قوة وحجية المحرر العرفي تختلف باختلاف تاريخ تحريره استناد لتاريخ صدور قانون التوثيق سنة 1971.

1- حجية المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل سنة 1971

يقتضي إثبات الملكية العقارية بموجب المحررات العرفية من القاضي؛ تكييف وترتيب العقود العرفية وفقا للقوة الثبوتية المعطاة لها من طرف المشرع، حسب نوع العقار أو الحق العيني العقاري الذي تضمنته[1].

وتعتبر المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل سنة 1971 صحيحة ومنتجة لأثارها[2]، ووظيفة الشهر لها هي وظيفة إعلامية فقط وليست مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير موجود وقائم قبل تاريخ 1971[3] بشرط أن يكون له تاريخ ثابت.

---

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص79.

[2]- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 348178 بتاريخ 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، لسنة 2006.

[3]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص11.

ويكون تاريخ العقد ثابتا وفقا لما حددته المادة 328 من القانون المدني[1]، أما العقد العرفي الذي ليس له تاريخ ثابت فلا يمكن الاحتجاج به أو إثبات صحته إلا باللجوء للقضاء[2]، فإذا كان له تاريخ ثابت يتم المنازعة في حجيته والطعن بعدم صحته عن طريق الطعن بالتزوير.

ويمكن لمن يحتج ضده بالمحرر العرفي، أن يطعن باستبعاده عن طريق إنكار التوقيع من طرف من نسب إليه التوقيع أو الخط أو من طرف الورثة، فيتم تقديم الطعن عن طريق دعوى تسمى دعوى مضاهاة الخطوط[3]، في شكل دعوى أصلية وفقا للقواعد العامة لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة التي لم يحددها المشرع الجزائري، لكن إذ كانت دعوى مضاهاة الخطوط واردة على محرر عرفي متثبت لملكية عقار فلاحي فإن قاضي القسم العقاري هو المختص بإجراء التحقيق[4]، كما قد يكون طلب مضاهاة الخطوط في شكل طلب فرعي كدفع في دعوى أصلية وفي هذه الحالة يختص قاضي الدعوى الأصلية بالفصل في الطلب الفرعي.

أما الوسيلة الثانية التي يمكن بواسطتها استبعاد المحرر العرفي كوسيلة لإثبات ملكية العقار الفلاحي، هي عن طريق الطعن بالتزوير في شكل طلب فرعي وفقا لما أشارت إليه المادة 175 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أحالتنا لإتباع نفس إجراءات مضاهاة الخطوط المنصوص عليها في المادة 165 من ذات القانون، أو في شكل دعوى أصلية للطعن بالتزوير بموجب عريضة يبين فيها أوجه التزوير وفقا للمادة 176 منه.

---

[1]– تنص المادة 328 من القانون المدني المعدل والمتمم "لا يكون للعقد العرفي حجية على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

– من يوم تسجيله.

– من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر.

– من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

– من يوم وفاة الذين لهم على العقد خط أو إمضاء ".

[2]– يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص51.

[3]– المادة 164 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[4]– المادة 512، من نفس القانون.

2- حجية المحررات العرفية ثابتة التاريخ بعد سنة 1971

كان لصدور قانون التوثيق سنة1971 أهمية بالغة في تكريس الرسمية وبطلان المعاملات العرفية الواردة على العقار، وتجسد هذا المبدأ في العقارات الفلاحية بعد صدور قانون التوجيه العقاري25/90[1] بموجب المادة 29 منه التي تنص "تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري ...."، وفي القانون المدني بموجب المادة 324مكرر1 التي كرست نفس المبدأ وهو الرسمية كركن في العقد المتضمن تصرفات عقارية.

إلا أنه ورغم صراحة النصوص القانونية، شهد الاجتهاد القضائي تضاربا ملحوظا حول صحة العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد صدور قانون التوثيق، وظل التباين حاصلا إلى غاية اجتماع الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بتاريخ 1997، أين وضع حد لمسألة الاختلاف في بطلان وتصحيح العقود العرفية المعاينة لمعاملات عقارية بعد تاريخ 1971/1/1[2]، فقضت الغرف المجتمعة ببطلان العقود العرفية مع ضرورة احترام الشكل الرسمي ومراعاة قواعد الشهر العقاري في كل المعاملات العقارية بما فيها العقار الفلاحي.

والبطلان الذي يمس العقود العرفية المبرمة بعد سنة1971 المعاينة لمعاملات عقارية فلاحية هو البطلان المطلق، إذ يجوز لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، وللمحكمة إثارته من تلقاء نفسها ويترتب على البطلان المطلق إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد وترتيب التزامات شخصية في ذمتهما فكل طرف يرد ويسترد ما قدمه.

وذهب اتجاه من القضاء إلى أبعد من ذلك واعتبر أن مخالفة الشكل التوثيقي هو خطأ تقصيري ومسؤولية مشتركة بين الطرفين[3]، فيمكن للطرف المتضرر المنازعة في الضرر الذي لحقه من جراء بطلان العقد العرفي وطلب التعويض.

---

[1]- القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[2]- قرار مبدئي صادر عن المحكمة العليا، الغرف المجتمعة، ملف رقم 136156، المؤرخ في 1997/02/18، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997.

[3]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 586766، المؤرخ في 2010/07/22، مجلة المحكمة العليا، عدد01

كما أن بطلان العقد العرفي لا يعفي طرفيه من التقيد بالتزاماتهما الشخصية الثابتة بموجب الكتابة العرفية إلا إذا طعن فيها بالتزوير أو إنكار التوقيع، فالمعاملات المتضمنة نقل الملكية للعقار الفلاحي سواء بالبيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة يجب أن تتم في الشكل الرسمي، فكل تصرف يتم دون احترام الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانونا هو تصرف باطلا بطلانا مطلقا.

فإذا قبض البائع المبلغ يلتزم برده ولا يلتزم بتسليم العقار، ويحق للطرف المتضرر رفع دعوى التعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء مسؤوليتهما المشتركة طبقا للمادة 123 من القانون المدني وأساس هذه المسؤولية هو الخطأ التقصيري، كما لا يلتزم البائع بالرد للمشتري ثمن العقار الفلاحي وحسب؛ بل أيضا ما فات أحد الطرفين من كسب وما لحقه من خسارة طبقا للمادة 182 من القانون المدني، فالتعويض مقياسه الضرر المباشر الذي أحدثه الخطأ ويشمل عنصرين هما الخسارة التي لحقت بالمضرور والكسب الذي فاته[1]، يتم تقدير التعويض عن طريق تعين القاضي لخبير عقاري يقدر قيمة القطعة الأرضية الزراعية وقت رفع الدعوى، فإذا كانت قيمتها تزيد عن قيمة ثمن البيع وقت التعاقد فهذه الزيادة في قيمة القطعة الفلاحية التي تشكل الكسب الذي ضيع على البائع وتقسم النسبة الزائدة بالتساوي بين الطرفين البائع والمشتري[2].

2011، ص 109، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، طبعة 14، 2015، ص ص499- 500.

[1]- فايز السيد اللمساوى، الدعاوى المدنية، المركز القومي للإصدارات القانونية عابدين، الطبعة الأولى، 2009 ص87.

[2]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 0845802 المؤرخ بتاريخ 2014/07/10، مجلة المحكمة العليا 2014 العدد 02، جاء فيه "حيث أن الطرفين عندما لجأ لإبرام عقد بيع العقار، خلافا لأحكام المادة 324 مكرر1 من القانون المدني قد ارتكبوا خطأ تقصري يستوجب مسؤوليتهما المشتركة المنصوص عليها في المادة 126 من نفس القانون وتبعا لذلك كان على القضاة أن يقوموا بتحديد ما فات أحد الطرفين من كسب ولحقه من خسارة وحيث أنه إن كان من حق المطعون ضدها أن تسترجع العقار المتنازع عليه أو تمتنع عن تسليمه إلى الطاعن، لأنه لا يوجد التزام عقدي يلزمها بذلك وكل ما يقع عليها سوى أن ترد إلى الطاعن المبلغ الذي قبضته الذي يمثل الخسارة التي تكبدها وحيث أنه استناد لأحكام المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها في المادة 126 من القانون المدني المشار إليها أعلاه يجب تقييم قيمة القطعة الأرضية فإذا وجد أن قيمتها تفوق قيمتها التي دفعها الطاعن، فإن هذه الزيادة تشكل الكسب الذي فات الطاعن تقسم بالتساوي بين الطرفين، وعلى سبيل المثال إذا كان الطاعن قد سبق له وأن دفع قيمة الأرض بمبلغ مليون دينار وقت المطالبة بالأرض أصبحت تساوي مبلغ عشرة ملاين دينار، فتشكل تلك الزيادة الكسب الذي فات الطاعن يقسم بين الطرفين بالتساوي ويمثل هذا التعويض ما فات الطاعن من كسب

ثانيا: المنازعات المرتبطة بالسندات التوثيقية المثبتة لملكية العقار الفلاحي

عرّفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي، على أنه العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه، وجاء نص المادة عاما وشاملا لجميع الأوراق الرسمية بما في ذلك السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، ويقصد بالرسمية هي أن جميع السندات يجب تحريرها في قالب رسمي تحت طائلة البطلان بأن تصدر عن موظف مؤهل قانونا.

وتضمن قانون التوجيه العقاري ضمن المادة 55 منه، على صفة الرسمية بخصوص المعاملات الواردة على العقار الفلاحي بقولها "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقد رسمي".

فتختلف طبيعة ونوعية السند الرسمي المثبت للملكية العقارية باختلاف صفة محررها، إذ يختص الموثق بتحرير معظم التصرفات والمعاملات، والحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي سواء كانت هذه السندات مكرسة لاتفاق وتوافق الإرادتين كعقد البيع أو المبادلة أو في شكل تصرفات صادرة عن إرادة منفردة كالوصية أو الهبة أو تصرفات كاشفة عن الملكية كالشهادة التوثيقية[1].

ورغم أن القانون المدني قد منح للسند التوثيقي القوة الثبوتية، إذ يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير إلا أنه يجب التفريق بين نوعين من البيانات، فالبيانات التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير هي تلك البيانات التي حررت بمعرفة الضابط العمومي وهو الموثق، بالإضافة إلى البيانات التي تلقاها الموثق بحضوره من ذوي الشأن كدفع الثمن أمامه وبحضوره[2]، أما البيانات التي تلقاها الموثق بناء على تصريحات الأطراف فيجوز إثبات عكسها عن طريق الطعن بالبطلان أو الإبطال، وبناء عليه

وما لحقه من خسارة طبقا لنص المادة 182 حيث قضاة الموضوع لما لم يفصلوا في طلب التعويض يعد ذلك مخالفة لأحكام المادة 126 من القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض".

[1]– أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص185.

[2]– محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدي الجزائر 2008، ص58.

فإن المنازعة في العقود التوثيقية الرسمية لا تخلو من إجراءين، إما عن طريق الطعن بإبطال العقد لتوثيقي أو عن طريق الادعاء بالتزوير.

1- الطعن ببطلان العقد التوثيقي

يختلف الطعن في العقود التوثيقية المنصبة على كافة المعاملات باختلاف ما اشترطه القانون لصحة التصرفات القانونية، ما إذ كان الشكل فيها وسيلة للإثبات أو هو عنصر وركن من أركان العقد وبما أن موضوع الدراسة ينصب على العقار الفلاحي، فالشكلية في المعاملات العقارية الواردة عليه تعتبر ركن من أركان العقد تحت طائلة البطلان، وهو ما أكدته المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 والمادة 324 مكرر من القانون المدني[1].

فيحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان العقد المنصب على العقار الفلاحي بالطعن ببطلانه عن طريق دعوى بطلان التصرف، أو الدفع ببطلان التصرف عند مطالبة الخصم بالتنفيذ للأسباب التالية:

أ- الأسباب المؤسسة لدعوى الطعن ببطلان السند التوثيقي

يجب التفرقة بين الأسباب الداعية لبطلان التصرف أو المعاملة العقارية المنصبة على العقار الفلاحي وبين البطلان الذي يمس الدليل الكتابي في شكله، فالبطلان الذي يمس التصرف القانوني هو البطلان المؤسس على أسباب البطلان الواردة في القانون المدني، وهي خلو العقد من أحد أركانه والمتمثلة في المحل والسبب بالإضافة شروط صحة التراضي بخلوه من عوارض الأهلية وعيوب الإرادة من غلط وإكراه وتدليس واستغلال طبقا لقواعد العامة في القانون المدني[2]، وتختلف الأسباب المؤسسة لدعوى بطلان السند التوثيقي من أسباب متعلقة بشكل المحرر وأخرى بموضوع المحرر أو التصرف القانوني الذي يتضمنه.

---

[1]- تنص المادة 324 مكرر من القانون المدني "زيادة علي العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلي الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية".

[2]- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، 2003، ص48.

- **دعوى البطلان لمخالفة شروط وشكليات المحرر التوثيقي**

يحق لكل ذي مصلحة الطعن ببطلان المحرر التوثيقي، إذا لم يراعى في تحريره الشكل المطلوب بموجب القانون المدني وقانون التوثيق، ويمكن حصرها في ثلاث أسباب وهي:

- مخالفة الموثق للأوضاع المقررة قانونا.

- مخالفة الموثق لقواعد الاختصاص.

- عدم ذكر البيانات المتطلبة قانونا.

تهدف دعوى إبطال السند التوثيقي المؤسسة على عدم اختصاص الموثق أو عدم مراعاة الأوضاع والبيانات المحررة قانونا، إلى هدم قوة الثبوتية وحجية هذه السندات، ولم ينص المشرع الجزائري صراحة على قاعدة خاصة تخص بطلان المحرر لعدم احترامه الشروط والشكليات وإنما نص بصريح العبارة في نص المادة 324 مكرر5[1] على اعتبار أن ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، وترك مسألة البطلان للقواعد العامة وهو ما يسمي بالبطلان لمخالفة القواعد الجوهرية فالمحرر الذي لم يراعى في تحريره الأوضاع الجوهرية وهي البيانات التي تؤثر على صحته ومحتواه وتترتب عليه خلل جوهري هو عقد باطل[2]، وتطبيقا للقواعد العامة يجوز لكل مصلحة أن يرفع دعوي لبطلان العقد التوثيقي[3] طبقا للمادة 102 من القانون المدني، ومن بين البيانات التي تؤثر على صحة المحرر مسألة عدم توقيع الأطراف على العقد، أو عدم توفر السند المثبت لحق الملكية العقارية الكائنة والمنصبة في منطقة ريفية، على تعين العقار تعينا دقيقا من خلال ذكر نوعه مشاعا أو مفرزا ويمكن الدفع ببطلانه وعدم صحته أو التمسك بعدم مطابقته مع الوضعية الحقيقية للعقار رغم رسميته وتوفر تأشيرة الإشهار[4].

---

[1]– المادة 324 مكرر5 من القانون المدني.

[2]– ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر الجزائر،2009، ص115.

[3]– عبد الحكيم فودة، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1993 ص213.

[4]– تنص المادة 102 من القانون المدني "إذا كان العقد باطلا بطلان مطلقا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة".

- **دعوى بطلان التصرف القانوني**

يؤدي الإدعاء ببطلان التصرف القانوني إلى بطلان العقد التوثيقي الذي تضمنه، ويكون هذا الإدعاء في شكل دعوى أصلية أو عن طريق دفع يثار في دعوى، كأن يطالب مشتري قطعة أرض فلاحية البائع بالتنفيذ فيدفع البائع ببطلان التصرف القانوني المتمثل في البيع لانعدام ركن من أركانه فالتمسك بالبطلان الموضوعي يؤدي إلى بطلان المحرر بكامله موضوعا وشكلا ويؤثر على رسمية العقد عندما تكون الرسمية ركن للانعقاد، وبالتالي فالمعاملة الواردة على العقار الفلاحي هي معاملة باطلة، إذ جاء في نص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 25/90 "كل معاملة عقارية تنصب على الأراضي الفلاحية لا تتم في الشكل الرسمي فهي باطلة وعديمة الأثر"[1]، ومن أنواع دعاوى البطلان أو الإبطال، دعوى البطلان لانعدام الأهلية أو لثبوت الغش، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 148561 الذي جاء فيه "**من الثابت قانونا أو قضاء أنه إذا كان للعقد الرسمي قوة إثباتيه حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه، فإن المعلومات الأخرى المعطاة من قبل أطراف العقد يكون لها القوة الثبوتية إلى غاية تقديم الدليل العكسي أمام الموثق، فإن العقد لم يكن يشمل على جميع الورثة الشرعيين متعمد من المدعين لهذا يشكل غش من شأنه أن يؤدي لبطلان البيع، ومن تم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لما أبطلوا عقد البيع مسببين قرارهم تسببا كافيا**"[2].

ب- الطعن ببطلان السند التوثيقي وفقا للقواعد الخاصة

يعد كل من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم وقانون التوجيه الفلاحي 16/08 المرجع في تنظيم العقار الفلاحي، فبالإضافة لاشتراط الرسمية في المعاملات الواردة على العقار الفلاحي بموجب المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، استحدث قانون التوجيه الفلاحي[3] ضمن المادة 21 منه تسجيل التصرفات القانونية التي موضوعها الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 منه، تتضمن هذه المؤسسات فهرس عقاري

---

[1]- المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

[2]- قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 148561، المجلة القضائية عدد2، لسنة 1997 ص47.

[3]- القانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية، فإذا لم يتم هذا الإجراء فالتصرف القانوني يلحقه البطلان ما يؤدي إلى بطلان السند التوثيقي المتضمن هذا التصرف، فإقدام الموثق بإبرام العقود التوثيقية دون مراعاة إجراء التسجيل، يعطي الحق للطرف المتضرر رفع دعوى لبطلان التصرف.

لكن في غياب النصوص التنظيمية التي تبين من هي الجهة المؤهلة للطعن ببطلان التصرف القانوني، تظل المادة 21 من قانون التوجيه العقاري دون جدوى من الناحية العملية ودون فعالية إلى حين صدور النص التنظيمي.

ج- الجهة القضائية المختصة بالطعن في العقد التوثيقي

لم يستقر القضاء في الجزائر على تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة حول إبطال العقود التوثيقية، فذهب اتجاه إلى عدم الاعتراف بالعقد التوثيقي كعقد إداري وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار رقم 91983 الذي جاء فيه "**وإنه بموجب عريضة افتتاح الدعوى رفعت مديرية الأملاك الوطنية طعنا بالإبطال الجزئي لعقد توثيقي يتضمن بيع أرض زراعية من طرف العارض السيد"ق"، إن الطعن بالإبطال يهدف إلى الاحتجاج أمام القضاء الإداري بقرار إداري، أي قرار متخذ من طرف سلطة إدارية أثناء ممارستها لسلطاتها المتمثلة في السلطة العامة، حيث أن العقد التوثيقي علاوة، على أنه يهدف إلى المصالح الخاصة ويخص الأشخاص الخاصة ولذا فإنه لا يتناسب مع المعايير المذكورة أعلاه للعقد الإداري، وإنه وبالتالي فإن تقدير العقد التوثيقي ليس من اختصاص القاضي الإداري**"[1].

وذهب اتجاه آخر إلى أبعد من ذلك، حيث اعتبر أن الطعن في العقد التوثيقي يكون من اختصاص القضاء الإداري في حالة وجود الإدارة طرفا في النزاع، وهو ما ذهبت إليه محكمة التنازع في قرارها رقم73[2]، ومجلس الدولة في قرار رقم 052520[3] إلى اعتبار أن الطعن بإبطال

---

[1]- قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الثانية رقم 91983 المؤرخ في2000/05/08 غير منشور نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص11.

[2]- قرار صادر عن محكمة التنازع رقم 73، بتاريخ 2008/12/21، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2009 ص263.

[3]- قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 052520 بتاريخ 2010/04/29، مجلة مجلس الدولة، العدد01، 2010 ص136.

العقد التوثيقي من اختصاص القضاء الإداري إذا ما كانت الإدارة طرفا في النزاع استناد للمعيار العضوي.

ويبدو أن مجلس الدولة أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الاختصاص القضائي للفصل في دعوى الطعن في العقد التوثيقي، إذا كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام وهم الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص ينعقد للمحاكم الإدارية، وعليه وبمفهوم المخالفة إذا كان أطراف النزاع حول إبطال العقد التوثيقي يخص أشخاص القانون الخاصة، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي.

والراجح أن القضاء العادي هو المختص بالنظر في الطعن في العقد التوثيقي باعتبار أن العقد التوثيقي لا يتوفر على معايير العقد الإداري، فتقدير العقد التوثيقي ليس من صلاحيات القاضي الإداري حتى وإن كان أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام.

د- أثار بطلان السندات التوثيقية

يختلف أثر بطلان المحررات التوثيقية باختلاف نوع التصرفات القانونية رضائية كانت أو شكلية إذ تنص المادة 326 مكرر2 من القانون المدني "يعتبر العقد الرسمي بسبب عدم كفاءة وأهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل محرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".

يتحول المحرر الرسمي حسب مضمون المادة أعلاه إلى محرر عرفي، وهو أثر يخص التصرفات الرضائية التي لا يعد الشكل فيها إلا وسيلة للإثبات، أما التصرفات الواردة على العقار الفلاحي بصفة عامة فالشكلية فيها ركن من أركان العقد إذا تخلفت ينعدم ركن من أركان العقد، ما يؤدي إلى بطلان التصرف القانوني بكامله ولا عبرة بتحول المحرر الرسمي إلى عرفي.

2- الطعن بالتزوير في العقد التوثيقي

منح المشرع الجزائري للسندات التوثيقية القوة الثبوتية من حيث حجيتها في إثبات الملكية العقارية الفلاحية، فلا يمكن الطعن في العقد التوثيقي إلا عن طريق التزوير[1].

أ- إجراءات ممارسة الطعن بالتزوير

[1]- المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني.

نظم المشرع الإجراءات المتعلقة بالطعن بالتزوير في العقود الرسمية في القسم الثالث عشر الفصل الثاني، الباب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تحت عنوان "**الإدعاء بتزوير العقود الرسمية**"، وعرّف الإدعاء بالتزوير بموجب المادة 179 منه على أنه الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزييف أو تغيير عقد سبق تحريره، أو إضافة معلومات مزورة إليه وقد تهدف إلى إثبات الطابع المصطنع لهذا العقد، يتم الطعن بالتزوير إما عن طريق دعوى أصلية بالتزوير أو ادعاء فرعي بالتزوير.

- **الادعاء الفرعي بالتزوير**

للادعاء الفرعي بالتزوير شروط وإجراءات يتوقف عليها قبول الادعاء.

- ✓ **شروط قبول الإدعاء الفرعي بالتزوير**

يشترط لقبول الإدعاء عدة شروط يتوقف عليها قبول الادعاء الفرعي ويمكن حصرها كالأتي:

– وجود تزوير في السند الموثق المقدم كدليل في الدعوى الأصلية، وهنا يجب التفرقة بين البيانات ذات الحجية المطلقة التي لا يجوز إثبات عكسها إلا عن طريق الدفع بالتزوير، وهي تلك البيانات التي يقوم بها الموثق بنفسه وبمعرفته مثل كتابة المحرر ومكانه والتوقيعات وحضور ذوي الشأن والشهود أمامه وتلاوة المحرر على الأطراف، أما البيانات الأخرى التي تصدر من ذوي الشأن أمام الموثق كما لو صرح بائع العقار الفلاحي أنه قبض ثمن العقار وتسلم العقار وعاينه فيمكن إثبات عكسها بالطرق العادية للإثبات.

– وجود خصومة أصلية، فلا يمكن الدفع الفرعي بالتزوير إلا إذا كانت هناك دعوى أصلية قائمة، أما إذا حكم فيها بحكم حاز لقوة الشيء المقضي به وانقضت الدعوى الأصلية قبل أن يقدم المدعى مذكرته بالتزوير فهنا لا يقبل ادعاءه، ولا يبقى له إلا اللجوء إلى الطريق الجزائي.

- ✓ **إجراءات مباشرة الإدعاء الفرعي بالتزوير**

لقبول الإدعاء الفرعي بالتزوير في الدعوى الأصلية التي قدم فيها المحرر كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الفلاحية، يجب أن يقدم الإدعاء بموجب مذكرة تودع أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية[1].

وللقاضي أن يصرف النظر عن هذا الإدعاء إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على العقد المثبت لملكية العقار الفلاحي، أما إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف على العقد المدعى تزويره وتمسك الخصم باستعماله فعلى هذا الأخير أن يودع أصل العقد أو نسخة مطابقة عنه بأمانة ضبط الجهة القضائية خلال أجل 8 أيام[2]، إذا تأكد القاضي أن المستند المدعى تزويره منتجا في الدعوى الأصلية وتمسك به الخصم، توجب عليه أن يحكم بإرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير[3]، فإذا قضى الحكم بثبوت التزوير فهنا للقاضي الفاصل في الدعوى أن يأمر بإزالة وإتلاف المحرر أو شطبه كليا أو جزئيا أو تعديله[4]، ويخضع هذا الحكم إلى جميع طرق الطعن.

- **الإدعاء الأصلي بالتزوير**

يخضع الإدعاء الأصلي بالتزوير إلى نفس شروط الإدعاء الفرعي، إلا أن الفرق يكمن في أن الإدعاء الأصلي يرفع عن طريق دعوى أصلية، طبقا للقواعد المقررة لرفع الدعوى لأن الموضوع الأصلي للدعوى هو الطعن بالتزوير في السند التوثيقي المثبت لملكية العقار الفلاحي، وفق ما نصت عليه أحكام المواد 189،188،186 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- الجهة القضائية المختصة في الطعن بتزوير العقود التوثيقية

يختلف الاختصاص القضائي الناظر في المنازعة حول العقد التوثيقي والإدعاء بتزويره باختلاف نوع الدعوى، فإذا كانت الدعوى تمس الموضوع ينعقد الاختصاص لقاضي الموضوع، أما إذا كانت الدعوى ذات طابع استعجالي فينعقد الاختصاص للقضاء الاستعجالي، ومنح المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرئيس القسم العقاري صلاحية الفصل في

---

[1]- المادة 180 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[2]- المادة 181 فقرة 3.من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[3]- المادة 182 من نفس القانون.

[4]- المادة 183 من نفس القانون.

الدعاوى الاستعجالية[1]، ومن بين الدعاوى الاستعجالية التي يختص بها رئيس القسم العقاري، دعوى وقف تنفيذ العقود الرسمية بسبب التزوير، ترفع هذه الدعوى أمام رئيس القسم العقاري على اعتبار أن العقد ينصب على معاملة واردة على عقار فلاحي.

د- الأساس القانوني لدعوى وقف تنفيذ العقد التوثيقي

تجد هذه الدعوى أساسها من نص المادة 324 مكرر6 من القانون المدني ضمن الشروط التالية:

- أن يكون العقد الرسمي المحتج به في منازعة قائمة ومدعى تزويره.

- أن يثبت المدعى في التزوير أنه قد رفع دعوى تزوير فرعية أو دعوى أصلية ضد العقد الرسمي المطالب بإيقاف تنفيذه[2].

إذا ما رأى قاضي الاستعجال توفر الشروط، يأمر بوقف التنفيذ إلى غاية الحكم في دعوى التزوير الفرعية أو الأصلية[3].

الفرع الثاني: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب السندات الإدارية

تعرّف السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في أملاكها العقارية لفائدة الغير[4]، فتكون السندات المثبت للملكية العقارية الفلاحية ذات طابع إداري متى كانت الدولة أو إحدى هيئاتها طرف متعاقد مع ضرورة مراعاة الشهر العقاري للسند الإداري[5].

فالسندات الإدارية المثبت للملكية العقارية الفلاحية هي عبارة وثائق رسمية صادرة من طرف الإدارة، إما من أجل اكتساب الأملاك العقارية ودمجها في أملاكها الخاصة أو التنازل عن هذه الأملاك لفائدة الأفراد وفق شروط محددة قانونا، ويتولى مدير أملاك الدولة توثيق السندات

---

[1]- المادة 521 من نفس القانون.

[2]- سلام حمزة، الدعاوى الإستعجالية، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2016، ص150.

[3]- إن المادة 324 مكرر من القانون المدني لم تعد تواكب التعديل الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 إذ نصت على حالة واحدة لوقف التنفيذ وهي حالة ما إذا كان هناك دعوى تزوير فرعية وهذا يساير قانون الإجراءات المدنية القديم قبل تعديله، ولكن بعد التعديل أضاف المشرع إمكانية رفع دعوى التزوير الأصلية.

[4]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص48.

[5]- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص52.

الناقلة للملكية العقارية التابعة للدولة باعتباره موظفا، فالمحررات التي يصدرها هي محررات رسمية[1].

وتماشيا مع موضوع الدراسة ضمن هذا الفصل وهو منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي، سيتم دراسة السندات الإدارية المثبت للملكية العقارية الفلاحية الخاصة والتي بموجبها تصرفت الدولة في ملكيتها للعقار الفلاحي لفائدة الغير.

فبعد فشل الثورة الزراعية في النهوض بالقطاع الفلاحي وتطوير الإنتاج، اقتنعت الدولة الجزائرية أن أزمة العقار الفلاحي ليست أزمة فشل القوانين والتنظيمات، وإنما هي تملك وهيمنة الدولة على العقار الفلاحي، على إثر ذلك تم نقل ملكية العقار الفلاحي من الدولة إلى الخواص، باستغلال غطاء الاستصلاح والاستثمار لتبرير خوصصة العقار التابع للدولة[2] بموجب عقود الاستصلاح والاستثمار أو عن طريق عقد المبادلة أو بموجب قرارات إدارية.

أولا: عقد الاستصلاح وعقد المبادلة

تتصرف الدولة في ملكيتها للعقارات الفلاحية لفائدة الغير عن طريق عقدين إداريين هامين وهما عقد الاستصلاح وعقد المبادلة، أين يتم التنازل عن هذه الملكية لفائدة أشخاص تابعين للقانون الحاص.

1- عقد الاستصلاح

يعتبر عقد الاستصلاح سندا إداريا مثبت للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، ومن بين العقود التي بموجبها يتم تنازل الدولة عن جزء من أملاكها للخواص، ضمن شروط وإجراءات نظمها القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة[3] الملكية العقارية الفلاحية[4]، ويعد قانون الاستصلاح الثغرة

---

[1] –Marty Gabriel et Raynaud Pierre ,droit civil, Introduction générale à I étude du droit,2ème édition ,Sirey ,Paris ,1972,p135.

[2]– عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، 2005، ص ص122–123.

[3]– القانون رقم 18/83 جاء تحت عنوان "حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح" في حين المضمون الذي جاء به القانون هو ليس مجرد حيازة الملكية العقارية بل يتعداه إلى الاكتساب، ومصطلح الحيازة لا يتوافق مع مضمون القانون لأن الهدف هو اكتساب الملكية وليس مجرد الحيازة.

[4]– القانون رقم 18/83 المؤرخ 13 أوت 1983، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، رقم 34 الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

الأولى التي بموجبها تم السماح باكتساب الملكية الفلاحية للدولة من طرف الخواص بغيت التقليص من الملكية الجماعية، عن طريق تنازل السلطات العمومية عن ملكيتها لجزء من الأراضي الفلاحية[1].

إن فكرة الاستصلاح لم تكن وليدة القوانين الوضعية بل سبقتها في ذلك الشريعة الإسلامية تحت مصطلح الإحياء لقوله صلى الله عليه وسلم **"من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق"**[2].

وعرّفت المادة الثامنة من قانون رقم 18/83 الاستصلاح بأنه، كل عمل من شأنه جعل الأرض القابلة للفلاحة صالحة للاستغلال عن طريق مجموعة من الأشغال المتمثلة في، أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها وعقد الملكية عن طريق الاستصلاح معلق على شرط فاسخ وهو قيام المستصلح بالتزاماته ولإعداد وإبرام هذا العقد لا بد من توفر شروط وإجراءات.

أ- الشروط المرتبطة بالأرض محل الاستصلاح

ينصب الاستصلاح على صنف معين من الأراضي وهي:

- الأراضي الصحراوية التابعة للملكية العامة[3]، إلا أن تحديد صنف هذه الأراضي يرجع فيه للمادة 18من قانون التوجيه العقاري[4].

- الأراضي المنوطة على مميزات مماثلة، غير أن هذا النوع من الأراضي لا يوجد أي مرجع قانوني لتصنيفها[5].

- الأراضي الجبلية وهي التي نص على نوعها المرسوم التنفيذي رقم 83-724[1].

---

[1]- ليلي زورقي، التقنينات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، 2001، ص117.

[2]- أخرجه أبو داوود في سننه، كتاب: الخراج والفيء والإمارة، باب:إحياء الموات، رقم 3076 وجاء بلفظ: قضى أن الأرض أرض الله والعباد عباد الله ومن أحيا مواتا فهو أحق به، 178/3.

[3]- المادة 4 من القانون رقم 18/83، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، السالف الذكر.

[4]- تنص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

[5]- وهي الأراضي الواقعة في مناطق ريفية ولها مميزات الأراضي الصحراوية.

ب- إجراءات إعداد عقد الملكية عن طريق الاستصلاح

يتم تحرير العقد المكسب للملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح عن طريق مجموعة من الإجراءات وهي:

- تقديم الملف الإداري لإعطاء إشارة الانطلاق للاستصلاح، وبموجب قرار إداري يتم تحرير عقد الملكية المعلق على شرط فاسخ وهو إنجاز المشروع خلال 5 سنوات، على أن يتم شهره بالمحافظة العقارية[2] .

- يخضع شهر العقد للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، غير أن عملية الشهر في هذه الحالة غير نهائية لأن العقد معلق على شرط فاسخ ولا تخضع لشرط الشهر المسبق.

- تسليم عقد الملكية النهائي بعد أن يلتزم المستصلح بالشروط وينجز المشروع خلال 5 سنوات وذلك بتقديم طلب إلى المجلس الشعبي البلدي لرفع الشرط الفاسخ وبموجب قرار صادر عن الوالي، يودع لدى المحافظة العقارية قصد إلغاء شرط الفسخ، تسلم على إثره إدارة أملاك الدولة عقد الملكية النهائي مرفقا بالدفتر العقاري[3].

ج- المنازعات المرتبطة بعقد الملكية عن طريق الاستصلاح

أفرز إثبات الملكية العقارية الفلاحية بموجب عقد الاستصلاح، عدة منازعات مثارة من طرف الإدارة أو المالك المستصلح أو الغير، ويرى البعض أن قانون حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح هو مصدر للمنازعات العقارية، وسبب هذه النزاعات يعود إلى التسرع في تطبيق

---

[1]- المادة 28 من المرسوم التنفيذي 83-724 المؤرخ في 1983/12/10المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1983.

[2]- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 83- 724. المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، السالف الذكر.

[3]- تنص المادة 15 من من المرسوم التنفيذي 83- 724. المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، السالف الذكر "يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه يحدد وزير المالية نموذج هذا العقد بقرار يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبق للتنظيم المعمول به في هذا المجال".

القانون وتوزيع أراضي تابعة للعرش أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية على المستصلحين الجدد[1].

- **المنازعات المثارة من طرف الغير**

يقصد بالغير كل شخص لم يكن طرف في عقد الاستصلاح وتضرر من تطبيق قانون 18/83 الذي منح الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الفلاحية، والغابية، والحلفاوية والرعوية وأراضي العرش والأملاك الوقفية، وأدى سوء التطبيق إلى منح قطع من الأراضي التابعة للعرش أو مملوكة للخواص، ما نتج عنه نشوب نزاعات ورفع دعاوى قضائية لاستحقاق الملكية.

كما قد يثار النزاع بين الحائز للقطعة الأرضية والمستصلح لنفس القطعة في إطار قانون 18/83، فيرفع الحائز دعوى قضائية لحماية حيازته، وفي هذه الحالة يعتد بحيازة الأحق بالتفضيل وهو المستصلح لأنه مالك للعقار بموجب المادة 6 من نفس القانون، فعقد الاستصلاح الناقل للملكية يشكل عائقا أمام دعوى الحيازة لأنه سند للملكية وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم228753"إن قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 **"يؤدي امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها وعليه فإنه قانون ناقل للملكية يشكل عائقا لدعوى الحيازة وسندا للملكية"**[2].

- **المنازعات المثارة بين الإدارة والمالك المستصلح**

يعلق عقد الملكية عن طريق الاستصلاح على شرط فاسخ وهو قيام المستصلح بالتزاماته المفروضة عليه بموجب القانون وعقد الاستصلاح، فإذا لم يقم المرشح بتنفيذ التزاماته وأخل بها قبل إتمام العقد وانقضت مدة 5 سنوات دون تنفيذ المشروع، يحق للإدارة رفع إما دعوى فسخ العقد أو دعوى إبطاله على حسب طبيعة الالتزام كما يمكن للمالك منازعة الإدارة بموجب دعاوى قضائية في في حالة الإخلال بالتزاماتها.

- **الدعاوى المرفوعة من الإدارة ضد المالك**

---

[1]– عجة الجلالي، المرجع السابق، ص150.

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 228753 بتاريخ 2000/04/24، المجلة القضائية، العدد2، لسنة 2002 ص374.

يلتزم المستصلح بواجب استغلال الأراضي الفلاحية وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تأجيرها من الباطن، إذ يحق للإدارة في حالة ارتكاب المخالفة رفع دعوى فسخ عقد الاستصلاح طبقا للقواعد العامة، كما يمكن للإدارة رفع دعوى لفسخ عقد الاستصلاح لتطبيق الشرط الفاسخ، فلا تنتقل الملكية للمستصلح إلا بالدينار الرمزي بشرط إنجاز المشروع خلال خمسة سنوات ما عدا حالات القوة القاهرة[1]، فإذا لم يتم ذلك وانقضت المدة، ترفع دعوى لإبطال العقد عن طريق القضاء[2].

ترفع دعوى فسخ عقد الاستصلاح من طرف الوالي إلى الجهة القضائية المختصة بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة أن تجاوزت عملية الاستصلاح جزء من القطعة الأرضية فإن الفسخ لا يشمل إلا الأجزاء التي لم تستصلح، لا تقبل دعوى الفسخ قبل انقضاء مدة 5 سنوات، وفي الحالة التي يقضي بها الحكم بالفسخ يحتفظ المدعى عليه بالمعدات والتجهيزات وفقا لما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي 742/83 "وعند انقضاء السنوات الخمس، وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان، ويحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية" [3].

- ✓ **الدعاوى المرفوعة من المالك المستصلح ضد الإدارة**

يتم إثبات الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح بموجب عقد رسمي بعد إتباع إجراءات محددة قانونا للحصول على عقد الملكية، وتتخلل الاجرءات إصدار عدة قرارات من الإدارة سواء قبل أو بعد إعداد عقد الملكية هذه القرارات التي قد تضر بمصالح المستصلح.

يحق للمتضرر بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية ممارسة دعوى الإلغاء ضد القرارات وفقا للقواعد العامة، فبعد أن يقوم المرشح بإيداع الملف لدى الجهة المختصة، يتم دراسة

---

[1]– المادة 11 من القانون رقم 18/83، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، السالف الذكر.

[2]– المادة 27 من المرسوم التنفيذي 724/83، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، السالف الذكر.

[3]– ورد في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 724/83، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، السالف الذكر مصطلح البطلان وشرط البطلان، إلا أن المصطلح الأصح هو الفسخ وليس البطلان، فالفسخ يكون عند عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية أما البطلان فيكون عند انعدام العقد للأركان أو شروط الصحة.

الملف من طرف الوالي يصدر هذا الأخير إما قرار بالقبول أو الرفض، فإذا صدر قرار بالرفض يحق للمرشح رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أسندت الاختصاص للمحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية وكذا هو الشأن في القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي.

د- الاختصاص القضائي

يختلف الاختصاص القضائي باختلاف طبيعة النزاع، فالمنازعة حول الملكية العقارية الفلاحية بموجب عقد الاستصلاح يسند الاختصاص للفصل فيها للقضاء العادي أو للقضاء الإداري.

وبالرجوع لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أسندت الاختصاص للقسم العقاري بخصوص منازعات إثبات الملكية العقارية، فالمنازعات التي تثار بين المستصلح والغير بخصوص ملكية القطعة الأرضية الفلاحية يؤول صلاحية البت فيها لاختصاص القسم العقاري، هذا الأخير الذي شهد العديد من النزاعات بسبب تجاوزات الإدارة بمنحها أراضي واقعة في الشمال مخالفة بذلك نص القانون الذي يقتضي تطبيق الاستصلاح في الأراضي الصحراوية، كما منحت أراضي مملوكة للغير بطرق احتيالية.

أما بخصوص المنازعة حول فسخ عقد ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح الصادر عن إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، يؤول الاختصاص فيها للقاضي الإداري الذي منحه قانون الإجراءات المدنية والإدارية صلاحية فسخ العقود الإدارية[1]، فأخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي لإضفاء الصبغة الإدارية على العقود المبرمة بين الإدارة المتمثلة في إدارة أملاك الدولة وبين المستصلح كطرف عادي في النزاع.

2- عقد المبادلة أو المقايضة

يندرج عقد المبادلة ضمن العقود التي يمكن للدولة من خلالها نقل ملكيتها الفلاحية للأفراد طبقا للمادة 26 من قانون أملاك الدولة 30/90[2]، ويعرّف عقد المبادلة على أنه عقد يلتزم بموجبه كل

---

[1]- عادل أبو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدي، الجزائر، 2014، ص100.

[2]- قانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990، ص1667، المعدل والمتمم.

من المتعاقدين أن ينقل للأخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود، وينصب عقد التبادل على الأملاك العقارية دون الأملاك المنقولة، يخضع عقد المبادلة وفق المادة 415 من القانون المدني لنفس أحكام عقد البيع.

أ- إجراءات المقايضة

يقصد بالمبادلة العقارية الفلاحية هو مقايضة لأملاك عقارية فلاحية تابعة للخواص مع أملاك عقارية فلاحية تابعة للدولة بموجب عقد إداري رسمي بعد سلسلة من الإجراءات، إذ تتم المبادلة بعد الموافقة عليها بصدور قرار من الوزير المكلف بالمالية باقتراح أو مبادرة من المصلحة العمومية

في حالة المبادرة من طرف الخواص، على الطالب أن يرسل ملفا إلى الوزير المكلف بالمالية يتضمن: طلب المبادلة، المخطط الخاص بالملك العقاري، عقد الملكية، الموافقة المبدئية للتبادل المقدمة من طرف المصلحة العمومية، المخططات الخاصة بالعقار محل المبادلة.

أما في حالة المبادرة من طرف الدولة ترسل الإدارة العمومية ملفا إلى الوزير المكلف بالمالية يتضمن طلب المبادلة مرفقا بجميع الوثائق الثبوتية الخاصة بالعقار محل التبادل وكذا مذكرة مصلحيه تبرر عملية التبادل، وقبل اتخاذ الوزير المكلف بالمالية لأي قرار فإنه يأمر مديرية أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية العقار محل التبادل، وإعداد تقرير لتقييم العقار.

يحرر العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة ليوقعه الوالي المختص إقليميا، أو بعقد توثيقي يتم تحريره وفقا للأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا مع دفع فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من قانون أملاك الدولة رقم 30/90[1]، لا تأثر المبادلة على طبيعة الأرض الفلاحية بمعنى أن الملك يبقى ذات طابع فلاحي، ويلتزم مالك العقار الفلاحي المتبادل معه بإثبات خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية أو شطبها إن كان مثقلا بها، وذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر تخضع المبادلة بين الدولة والخواص بموجب المادة96 من

[1]- المادة 92 من قانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

قانون الأملاك الوطنية للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني لاسيما المادة 415 منه، التي تخضع عقد المبادلة لنفس أحكام عقد البيع العقاري، لذا يجب أن تتوفر على الأركان المتمثلة في الرضا ،المحل، والسبب بالإضافة لشروط الصحة، وينتج عن تخلفها البطلان المطلق للعقد.

ب- المنازعات الناشئة عن عقد المبادلة

أغلب المنازعات التي يثيرها عقد المبادلة كوسيلة لإثبات الملكية العقارية لا سيما في العقار الفلاحي، هي المنازعة حول فارق القيمة بين العقارين، العقار المملوك للدولة والعقار المملوك للخواص ففي حالة المنازعة حول هذه القيمة، يتم اللجوء للقضاء عن طريق دعوى قضائية تقوم المحكمة فيها بتعين خبير عقاري.

فإذا تبين أن قيمة العقار الذي تعرضه الدولة يفوق قيمة الملك المقابل، في هذه الحالة وبعملية بسيطة وهي فارق القيمة بين الملكين يدفعه الطرف الأخر (مالك العقار) للدولة، أما إذا تبين من تقرير الخبير أن قيمة العقار الذي أخذته الدولة بمقتضي عملية التبادل يفوق العقار المملوك للدولة ففي هذه الحالة يحق للطرف المتضرر وهو المالك، طلب فارق القيمة تدفعه الدولة من الأموال العمومية[1].

ج- الاختصاص القضائي

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بمقايضة الأملاك العقارية بين الدولة والخواص، فرغم أن الدولة كشخص معنوي طرفا في النزاع إلا أنه واستثناء على المعيار العضوي يسند الاختصاص للقضاء العادي بقسمه العقاري، هذا الاستثناء الذي أسند فيه الاختصاص للقضاء العادي كان بموجب المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص".

وللإشارة فان المادة 93 من قانون الأملاك الوطنية قد تركت الخيار للأطراف في تحرير عقد المبادلة إما في شكل عقد إداري، وإما في شكل عقد توثيقي، طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد.

---

[1]- المادة 94 من قانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر

كما قد تثار المنازعة حول شكلية عقد المقايضة التي تعتبر ركن من أركان عقد المبادلة، في حالة لم تراعى الإجراءات الشكلية، ويعد العقد معرض للبطلان سواء كانت المقايضة بين الخواص أو الخواص والدولة، ومن الإجراءات الشكلية التي يخضع لها عقد المقايضة أو المبادلة تحت طائلة البطلان احترام الشكل الرسمي المنصوص عليه في المادة 324 مكرر والمادة 415[1] من القانون المدني، فيجوز لكل ذي مصلحة إثارة البطلان وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 255411

"يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان"[2].

ويختص قاضي الأمور المستعجلة بالنظر في المنازعات العقارية المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخاصة، ويفصل بموجبه رئيس القسم العقاري في الدعاوي الاستعجالية المرفوعة بشأن هذه المنازعات[3].

ثانيا: القرارات الإدارية المثبتة للملكية الخاصة للعقار الفلاحي

من أهم القرارات التي عرف تطبيقها نشوء العديد من الخلافات والنزاعات بحكم ارتباطها بالعقار الفلاحي، هي القرارات المرتبطة باسترجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري، الذي يمثل الأداة الفعالة في تكريس الملكية العقارية الخاصة، فتم بموجبه إلغاء الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية[4] وإرجاع الأراضي التي كانت محل

---

[1]– تنص المادة 415 من القانون المدني "تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المقايضين بائعا ومشتريا للشيء الذي قايض عليه".

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 25511 مؤرخ في 2002/02/06، مجلة قضائية 2004، عدد1، ص ص80-81- 82.

[3]– حيتالة معمر، اختصاص قاضي القسم العقاري في مادة الاستعجال، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، لسنة 2014، ص ص191،185.

[4]– تنص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر"تلغى أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية".

تأميم لملاكها الأصلين ضمن شروط وإجراءات قانونية، وامتد الاسترجاع بموجب الأمر 26/95[1] إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة.

1- شروط وإجراءات الاسترجاع

يستفيد الملاك الأصلين من استرجاع أراضيهم التي كانت محل تأميم بتوفر شروط معينة نص عليها قانون التوجيه العقاري، مرتبطة بطالب استرجاع والأرض محل الاسترجاع.

أ- شروط طالب الاسترجاع

حددت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري الشروط التي يجب أن تتوفر في المالك طالب الاسترجاع، بأن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية ولم يتخذ أي سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية[2] أو مستفيدا من أحكام قانون رقم19/87، أو تحصل على الأرض عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها، والمقصود هنا المعاملات

---

[1]- الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، عدد55، المؤرخة في 1995/09/27، المعدل للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

[2]- "إن مسألة إثبات السلوك العادي ليست بالأمر السهل لذا جاء في التعليمة التي صدرت عن وزارة الفلاحة رقم 118

بتاريخ 29 مارس 1992 تدعو إلى تقديم قوائم المعني إلى المنضمة الوطنية للمجاهدين التي لها صلاحية الفصل في الأشخاص الذين كانت لهم سلوكات معادية"، "نقلا عن بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولي، 2001، ص93.

الجارية بين 1نوفمبر 1954 إلى 5 جويلية 1962، كما أن الاسترجاع لا يمس إلا المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى.

ب- الشروط المرتبطة بالأرض محل الاسترجاع

يشترط في الأرض محل طلب الاسترجاع أن تكون قد حافظت على طابعها الفلاحي، وأن لا تكون محل استصلاح فعلي طبقا لقانون رقم 83/18[1]، واشترط قانون التوجيه العقاري بأن لا يكون من شأن الاسترجاع إلحاق أضرار بالمستثمرات الفلاحية أو نقص في مساحتها يؤدي لإنقاص فعاليتها لأن الاستغلال حسب قانون 19/87 يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة.

وأضاف الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري تعديلات على هذه الشروط، إذ سمح باسترجاع الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والموضوعة تحت حماية الدولة، كما تخلى عن الشرط المتعلق باكتساب الأرض من المعمرين ولم ينص إلا على المعاملات التي تمت أثناء حرب التحرير، واعتبرت التعليمة الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 الموقعة من طرف وزارة الفلاحة أن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين وأمرت الإدارة بإرجاع الأراضي لأصحابها، وفي الواقع أغلب الأراضي الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي أعيدت لأصحابها بغض النظر عن التعامل فيها مع المعمرين وحتى السلوك الغير مشرف أثناء حرب التحرير لم يثار إلا ناذرا[2].

أما بالنسبة للأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة فقد أقر المشرع بموجب التعديل الذي جاء به الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري؛ بإرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لأصحابها بنفس شروط إرجاع الأراضي المؤممة، ماعدا شرط مانع وهو أن لا تكون الأرض موضوع معاملات مع المعمرين بعد الاستقلال.

ج- إجراءات تسليم قرار إرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها

لا يتم حصول المعني على قرار بإرجاع أملاكه، إلا بتقديم طلب من المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى إلى الوالي المختص إقليميا، مرفقا بملف متكون من قرار التأميم أو النزع أو أي

---

[1]-القانون رقم 18/83، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، السالف الذكر.

[2]- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015، ص181.

وثيقة أخرى تثبت الملكية للعقار الفلاحي كالعقد الرسمي أو أي سند قانوني، مع استمارة يسحبها من مديرية المصالح الفلاحية التابعة للولاية، يوضع الملف لدى الولاية في أجل لا يتجاوز اثنا عشر شهرا(12) طبقا للمادة 81 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[1] وإلا سقط حقه في المطالبة بالاسترجاع، وفي هذه الحالة تعتبر الأرض من الأملاك الشاغرة لا وريث لها تسترجعها الدولة ضمن أملاكها الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي.

يقوم الوالي بإعذار المالك الأصلي الذي لم يقم بإجراءات الاسترجاع فإذا لم يقم الوالي بالإعذار يبقي الأجل ساري المفعول.

يدرس الطلب المقدم من المالك الأصلي من طرف اللجنة المتساوية الأعضاء، وعلى إثر هذه الدراسة يصدر الوالي قرارا إما برفض الاسترجاع للأرض محل الطلب وتعويض المالك تعويضا نقديا أو عينيا يتمثل في منح قطعة أرض أخرى، أو يرفض الاسترجاع دون تعويض، أو يقبل الطلب ويصدر قرار باسترجاع الأرض بصفة نهائية الذي يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية من أجل الاحتجاج به على الغير بحكم أنه تم إعادة نقل ملكية العقار الفلاحي لأصحابها[2].

2- المنازعات المثارة بشأن إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصلين

تعد القرارات الصادرة عن الوالي بخصوص الاسترجاع ذات أهمية بالغة، بحيث اعتمدها المشرع في الأعمال التحضيرية للمسح لأنها الدليل الذي يمثل علاقة المالك بملكه.

وصاحب إجراءات عملية استرجاع الأراضي العديد من النزاعات والخلافات وصلت إلى المحاكم عن طريق الدعاوى القضائية.

أ- المنازعة بين المالك الأصلي والغير

يواجه المالك بعد حصوله على قرار استرجاع العقار الفلاحي الذي كان محل تأميم أو حماية وعند مباشرته لإجراءات الاستلام؛ رفض خروج المستفيد أو الحائز للعقار فيقع النزاع بين الحائز والمالك الأصلي، يحق للمالك في هذه الحالة رفع دعوى استحقاق الملكية أو الطرد أو الإخلاء أمام

---

[1]- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص105.

[2]- محمودي نوال، المحررات الخاضعة للشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون سنة 1013، كلية الحقوق جامعة وهران 2014/2013، ص199.

القسم العقاري لمحكمة موقع العقار، إلا أنه وإلى غاية صدور الحكم وتنفيذه تكون الأرض قد استغلت لأكثر من موسم، فيضيع على المالك الأصلي الاستغلال خلال هذه الفترة مما يثور الخلاف حول الثمار، فيتمسك المستفيد بالثمار ويرفض الإخلاء رغم أن بقاءه في الأرض كان تعسفا.

ب- المنازعة بين المالك بعقد رسمي والمالك بموجب قرار الاسترجاع

تختص جهات القضاء العادي- القسم العقاري- بالفصل في المنازعة حول إثبات الملكية للعقار الفلاحي، في حالة ما وقع خلاف بين شخصين أحدهما مالك بموجب عقد رسمي والأخر بموجب قرار الاسترجاع، فالعقد الرسمي له حجة في مواجهة قرار الاسترجاع وفق ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 481169 "**لا حجية لقرار التأميم أو قرار الاسترجاع في موجهة العقد الرسمي**"[1].

أما بخصوص الخلاف حول المنشآت والأغراس، فيفرق مابين التي أقيمت قبل أو بعد التأميم، فالتي أقيمت قبل التأميم فهي في الأصل ملك للمالك الأصلي وبصدور قرار الاسترجاع ترد الدولة هذه المنشآت والأغراس إلى ملاكها الأصلين وتلغي نقل الملكية الذي أجرته للغير أي المستفيد، ولا تتحمل الدولة أي عبء او تدفع أي تعويض للغير نتيجة عدم الاسترجاع، إلا إذا تعلق الأمر بأراضي لم تسترجع بسبب إخلال العملية بفعالية المستثمرة الفلاحية أو لفقدها لطابعها الفلاحي أو بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح طبقا لقانون 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية[2].

وأما التي أقيمت منذ التأميم وإلي حين صدور قرار الاسترجاع فهي ملك لمن أقامها ويمكن التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل نقدي يتفق عليه المالك والمستفيد[3]، وغالبا ما لا يتم الاتفاق فيلجأ للقضاء لحسم الخلاف في تقدير قيمة المنشآت بتعين خبير عقاري لتقدير قيمة الأغراس والمنشآت لتقدير التعويض الذي يتحصل عليه حائز العقار، ولا تتم حيازة المالك الأصلي للأرض المسترجعة

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف 481169 بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا 2008، عدد 2 ص277.

[2]- تنص الفقرة الأخيرة من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "لا يترتب على العمليات المذكورة أعلاه أي عبء على عاتق الدولة ولا تدفع أي تعويض للمالك الأصلي، باستثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1و2 و3 من هذه المادة".

[3]- المادة 77 من نفس القانون.

إلا بعد نزع المحاصيل الحينية الجني[1]، إلا إذا اتفق الأطراف على غير ذلك واعتبرت المحكمة العليا في إحدى قراراتها إن حصول المالك الأصلي على ما أقامه الحائز يعد إثراء بلا سبب طبقا للمادة141 من القانون المدني حيث جاء فيه "**ومن المقرر أيضا بالمادة 141من القانون المدني أن كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء، ولما ثبت من -قضية الحال – أن تعويض المستفيد بقطعة أخرى مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت والتجهيزات التي أقامها عند تخليه عن لصالح المالكين الأصلين لقطعة الأرض الأخرى**

ولما قضى قضاة المجلس بإلزام المستفيد من الإثراء أن يعوض بقيمة ما أثرى به أساس المادة 141 من القانون المدني، فإنهم يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما"[2].

كما قد تثار المنازعة بين المالك الأصلي والحائز للقطعة الأرضية فيدفع هذا الأخير بالتقادم المكسب طبقا للمادة 85 مكرر من قانون التوجيه العقاري التي نصت على أن الأراضي الخاضعة للتقادم لا يمكن أن تكون محل استرجاع، غير أن هذا النص مخالف لنص المادة 827 من القانون المدني، فلا يمكن تحقيقه من الناحية العملية لأنه لا مجال لاكتساب أملاك الدولة بالتقادم ومن ضمنها الأراضي التي كانت تحت حماية الدولة أو محل للتأميم، هذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار رقم 3121 "**وحيث أن ردا على الدفع الخاص بالمواد 827 و828 من القانون المدني بطريقة ضمنية، عندما ذكر القضاة بقرارهم محل الطعن أن هذه الأملاك كانت موضوعة تحت حماية الدولة ،مما يستفاد منه أن التقادم لا يحصل في هذه الأملاك لأن الحيازة حصلت بفعل الإدارة**"[3].

ج- المنازعة حول المباني ذات الاستعمال السكني المقامة على العقار الفلاحي

---

[1]-تنص الفقرة 2 من المادة 50 من نفس القانون "ولا يمكن أن تتم هذه الحيازة إلا بعد نزع الأغراس الحينية الجني، إلا إذا اتفق الأطراف بالتراضي على خلاف ذلك""، ويقصد بحنيية الجني هي جميع المحاصيل من الثمار أو زرع الجاهزة للقطف والجمع أي حان لها أن تحصد

[2]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 179146 بتاريخ 1998/03/25، المجلة القضائية لسنة 1998 عدد01، ص69.

[3]- قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 3211 بتاريخ 2002/06/10، مجلة مجلس الدولة، 2002، عدد 2 ص95.

يختلف الحكم بشأنها باختلاف زمن إقامتها، فإذا أنجزت بعد التأميم فهي ملك للمستفيد ويتم التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل نقدي أو تعويضه بسكن مماثل، أما إذا أنجزت قبل تأميم العقار فترد إلى أصحابها الأصلين وتلغى الملكية لصالح المستفيد من طرف الدولة، ويبقى المستفيد بصفته مستأجرا منذ تاريخ الإمضاء على قرار الاسترجاع تطبقا لأحكام المادة 77 من قانون التوجيه العقاري بعد التعديل، التي نصت على حق الشاغل في البقاء طبقا لأحكام القانون المدني، ولا يمكن للمالك ممارسة حقه في الاسترجاع إلا وفقا لأحكام القانون المدني لأن المستفيد شاغل بحسن نية وفي حالة النزاع فإن الدولة لا تتحمل أي تعويض.

ولكن الإشكالية التي تثار هي أن قانون التوجيه العقاري صدر قبل تعديل للقانون المدني الذي كان يسمح بحق البقاء ولكن بعد تعديل القانون المدني بالقانون 05/07 ألغى الحق في البقاء وأخضع بنص المادة 507 مكرر الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى سارية إلي غاية 10 سنوات تبدأ من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، أما الأشخاص البالغين من العمر 60 سنة كاملة فلهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق ويتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم.

فالمستفيد أو الحائز للقطعة الأرضية التي هي محل استرجاع، يعتبر مستأجرا منذ تاريخ التوقيع على قرار الاسترجاع، فإذا كان تاريخ التوقيع على القرار تم في ظل القانون القديم فهنا لا إشكال يطبق على المستأجر الحق في البقاء ويخضع للتشريع السابق وهو ما نصت عليه المادة 77 من قانون التوجيه العقاري25/90، وبما أن المشرع اشترط على الوالي تبليغ المعنيين بحقهم في الاسترجاع فإن مدة اثنا عشر شهرا لا تبدأ إلا بعد التبليغ، ففي حالة لم يبلغ الوالي المعني ولم يعذر المالك الأصلي بضرورة تقديم طلب الاسترجاع ففي هذه الحالة فأجل الاسترجاع يبقى مفتوحا للمالك الأصلي ويمكنه تقديم الطلب في أي وقت، فإذا تقدم بطلب الاسترجاع بعد صدور القانون المدني الجديد الملغي لحق البقاء؛ والتاريخ الذي يعتد به هو تاريخ التوقيع على القرار أي بعد صدور القانون المدني، وعليه فلا مجال لتطبيق المادة 77 من قانون التوجيه العقاري التي أحالتنا على القانون المدني قبل التعديل.

د- الاختصاص القضائي

تختلف الدعاوى الناشئة عن المنازعات المصاحبة لإجراءات إرجاع الأراضي لملاكها الأصلين التي كانت محل تأميم أو حماية، باختلاف نوع النزاع إداريا كان أو عاديا.

- **اختصاص القضاء العادي**

يختص القضاء العادي- القسم العقاري- حسب نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالمنازعات المرتبطة بحق الملكية، فالمنازعة المثارة بين المستفيد والمالك الأصلي حول إثبات ملكية الأراضي الفلاحية يختص بها القسم العقاري، وغالبا ما يحصل النزاع كما سبق الإشارة إليه ما بين مالكين لعقار فلاحي أحدهما بموجب عقد رسمي والأخر بموجب قرار الاسترجاع، فلا حجة لقرار التأميم أو قرار الاسترجاع في مواجهة العقد الرسمي وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في

قرارها رقم 481169 "**لا حجية لقرار التأميم أو الاسترجاع في مواجهة العقد الرسمي، وإن عدم الاحتجاج بالعقد لمدة طويلة لا يؤدي إلى سقوط حق الملكية بقوة القانون**"[1].

دعاوى أخرى عرفتها المحاكم منها دعاوى الطرد التي يرفعها المالك الأصلي ضد المستفيد الذي يرفض إخلاء القطعة الأرضية، وكذا الدعاوى الرامية إلى طلب التعويض وتقييم المنشآت والأغراس التي لازال البعض منها مطروح على القضاء[2]، مما يتطلب من القاضي تعين خبير لتقدير قيمة المنشآت والأغراس.

- **اختصاص القضاء الإداري**

عرف القضاء الإداري العديد من المنازعات الناتجة عن إلغاء قانون الثورة الزراعية وإرجاع الأراضي لملاكها الأصلين بموجب دعاوى الإلغاء ودعاوى القضاء الكامل، فتختص المحاكم الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي الرافضة لطلب الاسترجاع، تطبيقا لمعيار العضوي وأحكام المادة

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 481169 بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد 2 ص277.

[2]- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص188.

801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، بالإضافة لدعاوى التعويض الإدارية التي تعتبر الوسيلة القضائية التي يلجأ إليها المتضرر من أعمال الإدارة المادية والقانونية وهي من دعاوى القضاء الكامل[2]، فالمالك الأصلي الذي لم يتمكن من استرجاع أرضه بسبب فقدانها لطابعها الفلاحي أو تصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير أو منحت في إطار قانون الاستصلاح 18/83، له أن يحصل على تعويض من الإدارة.

وفي الغالب لا يتم الاتفاق على المبلغ وديا مما يؤدي إلى اللجوء للقضاء، وفي هذا الصدد حددت المادة 42 من قانون المالية لسنة 2001 مبلغ التعويض الذي يكون مناسبا للقيمة التجارية للأراضي الفلاحية، ولكن هذا غير معمول به قضائيا إذ يأخذ بالتعويض المعمول به في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة[3].

ويمكن للدولة رفع دعوى التعويض ضد المالك الأصلي الحاصل على قرار الاسترجاع ولم يدفع التعويض الذي منح له في إطار التأميم أو التعويض عن المنشآت والأغراس المقامة من طرف الدولة بعد التأميم، ودون اللجوء للطرق القضائية يمكن للدولة عن طريق مديرية أملاك الدولة تحصيل واستفاء حقوقها تبعا لإجراءات التحصيل المنصوص عليها في المادة 163الى 140 من قانون المالية لسنة 1992[4].

المطلب الثاني: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن المسح العام للأراضي الفلاحية وتأسيس السجل العقاري، بهدف تطهير الوضعية العقارية، ويعتبر المسح

---

[1]– تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير ممركزة للدولة على مستوى الولاية".

[2]– عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية ومقارنة، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،1991، ص25.

[3]– ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص186.

[4]– القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65.

العام القاعدة المادية للسجل العقاري لتسليم الدفتر العقاري، إلا أنه ونظرا لاستحالة الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح في وقت وجيز، كان لا بد من إيجاد وسائل بديلة مدعمة للعملية قصد تسوية سندات الملكية، فكان لصدور قانون التحقيق العقاري 02/07 الأهمية البالغة في تسليم سندات الملكية في الأراضي الفلاحية التي لا يحوز أصحابها على ما يثبت ملكيتهم كآلية أو وسيلة لمعالجة تأخر عملية المسح.

الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري كآلية لدعم عملية المسح

نتج عن التأخر الذي سجلته عملية مسح الأراضي، وجود عقارات فلاحية لا يحوز أصحابها على سندات ملكية وما صاحبها من عراقيل واجهت الفلاحين في الحصول على قروض بنكية أو رهون لتمويل نشاطاتهم الفلاحية؛ لانعدام السندات الرسمية التي تثبت ملكيتهم للعقار الفلاحي، هذه الحتمية وغيرها من المبررات دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27[1] المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الذي يتم بالموازاة مع عملية المسح وبصفة مستقلة عنها.

أولا: مبررات صدور قانون التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية

يقصد بالتحقيق العقاري، البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع بناء على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقلة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي لتحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع التي تمكن من الفصل في الشيء[2].

إن إجراءات تسليم سند الملكية عن التحقيق العقاري ليست بالإجراءات الجديدة، فقد سبقتها قوانين مشابهة لها في الأهداف والإجراءات، منها قانون الثورة الزراعية وعقد الشهرة الذي فشلت النتائج المرجوة منه، هذا الفشل هو أحد مبررات صدور قانون التحقيق العقاري.

---

[1]– قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية العدد 51، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

[2]– حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، طبعة 2002، ص52.

1- قانون الثورة الزراعية

كان قانون الثورة الزراعية الأسبق في تقرير المبادئ التي جاء بها قانون التحقيق العقاري فنصوص قانون التحقيق العقاري مستمدة في أغلبها من قانون الثورة الزراعية، الذي استحدث معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وإجراءات إثبات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بموجب الأمر 73/71المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية[1]، إذ يحق بموجب هذا القانون لكل مستغل لأرض زراعية ليس لها سند ملكية أن يتقدم بإجراء التحقيق العقاري وفقا للمرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 05-01-1972المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة[2].

2- فشل العمل بعقد الشهرة

لم يحقق عقد الشهرة كإجراء لتسليم سند الملكية النتائج المرجوة منه؛ فكان مصيره الفشل نظرا للتجاوزات الناتجة عن العمل به، تجسدت في الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية ووقفية وحقوق ميراثيه، فساهمت سهولة وبساطة إجراءات إعداد هذا العقد في تسجيل تجاوزات من طرف الإدارة والأفراد، إذ لا يشترط لتحريره رقابة وتدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان، فيكفي تقديم تصريح شرفي موثق بشهادة الشهود يدعى فيه اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب أمام الموثق المختص إقليميا، ما نتج عنه تجاوزات غير قانونية أدت لنزاعات قضائية، فاستدعى الأمر من المشرع لإلغاء العمل بعقد الشهرة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08[3] ليصدر قانون التحقيق العقاري كإجراء بديل عنه

---

[1]- الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، السالف الذكر.

[2]-عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص286.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 2008/05/19.

ويرى البعض أنه لا يوجد فرق بين إجراء عقد الشهرة وإجراء تسليم عقد الملكية بواسطة التحقيق العقاري، فالفرق البسيط هو أن عقد الشهرة كان يقوم به الموثق تم أصبح يقوم به أعوان تابعين للدولة في ظل قانون التحقيق العقاري[1].

ثانيا: شروط وإجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

لا يتم تسليم سند الملكية للعقار الفلاحي إلا بتوفر مجموعة من الشروط وإتباع إجراءات نص عليها قانون التحقيق العقاري.

1- شروط تسليم سندات الملكية

- أن لا يكون العقار قد شملته عملية المسح باعتبار[2] أن هذه العملية ينتج عنها تسليم الدفتر العقاري.

- أن لا يكون للعقار أي سند أو له سند محرر قبل1961/03/01[3]، وغير تابع للأملاك الوطنية بما في ذلك الأملاك الوقفية وأراضي العرش أو محل حيازة من طرف الغير.

- يجب أن يكون العقار محل حيازة طالب التحقيق[4] وهو ما يستشف من نص المادة الرابعة من قانون 02/07[5]، ويستثنى من ذلك حيازة طالب التحقيق العقاري بناء على تسامح الورثة، ومثاله حالة عقار فلاحي يتقاسمه الورثة فيقوم أحد الورثة باستغلال جزء من الأرض بعلم ورضا الورثة لمدة معينة وعند المنازعة حول قسمة العقار الفلاحي يدفع الوارث الحائز بالحيازة فلا يعتد بهذه الحيازة لأنها جاءت بتسامح الورثة.

---

[1]- مزيان محمد الأمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري البيئة، العدد2 2014، ـــص27.

[2]- المادة 2 من قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية، السالف الذكر.

[3]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2014، ص375.

[4]- رحامنية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات لملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، المجلد 8، العدد 9 2013، ص107.

[5]- تنص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية، السالف الذكر "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية".

2- إجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تتم معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب طلب بفتح التحقيق العقاري إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، للقيام بتحقيقات ميدانية من طرف أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية، عند الانتهاء من التحقيقات الميدانية لإثبات حق الملكية المطالب بها، يحرر محضر مؤقت بذلك، الذي يتحول إلى محضر نهائي في حالة عدم تقديم الاحتجاجات والاعتراضات، يعد مقرر الترقيم ويشهر على مستوى المحافظة العقارية[1] ليتم إعداد سند المكية يسلم لطالب التحقيق العقاري[2]، بعد إثبات الملكية العقارية للحائز على أساس التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني وهي مدة 10 سنوات عند توفر حسن النية والسند الصحيح و15 سنة في حالة التقادم الطويل[3].

3- التقادم المكسب للملكية العقارية

يعد التقادم المكسب سبب من أسباب اكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري القائم على حيازة ممتدة فترة من الزمن يحددها القانون، وهو نوعان تقادم طويل يؤدي لاكتساب الحق العيني على العقار إذا استمرت حيازته 15 سنة وتقادم قصير يؤدي إلى كسب الحق العيني على العقار إذ استمرت حيازته 10 سنوات وكان الحائز حسن النية ومستند في حيازته للسبب صحيح[4]، ويختلف عن التقادم المسقط للحق إذا سكت عنه صاحبه بعدم الاستعمال لمدة معينة، وتطرق المشرع

---

[1]- تنص المادة 27 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر"إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق موجودة في بلدية لم بشملها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم"إن إجراءات التحقيق العقاري لا تختلف عن إجراءات عملية المسح غير أن الفرق يكمن في أن عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري تكون اختيارية أي بناء على طلب الحائز أما عملية المسح فهي إجبارية.

[2]- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

[3]- المادة 827 من القانون المدني.

[4]- منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، دون طبعة، مكتبة سيد عبد الله وهبة، مصر 1965، ص403.

الجزائري من خلال المواد 827 و828 و829 من القانون المدني إلى أنواع التقادم وهما تقادم طويل وقصير المدى وتقادم الحقوق الميراثية، فبالإضافة لأثر التقادم كوسيلة لاكتساب ملكية العقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري، يمكن للحائز التمسك به في المنازعات المثارة بشأن الملكية العقارية أمام القضاء، إذ نصت المادة 321 من القانون المدني على أن الحق لا يكتسب بالتقادم تلقائيا بل يجب على الحائز التمسك به وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى أمام محكمة أول درجة أو أمام جهة الاستئناف[1]، وليس له الدفع به لأول مرة أمام المحكمة العليا ذلك لان الطعن بالنقض هو طعن غير عادي وليس بامتداد للخصومة[2].

ويتمسك بالتقادم وفق الطرق التالية:

– التمسك بالتقادم عن طريق الدفع، فيمكن للحائز التمسك بالتقادم عن طريق الدفع القضائي في الدعاوى المرفوع ضده من المالك لاستحقاق الملكية، فيدفع الحائز بالتقادم في أي حالة كانت عليها الدعوى إلى حين قفل باب المرافعة.

– التمسك بالتقادم عن طريق دعوى قضائية يطاب فيها الحائز تثبيت المركز القانوني بمجرد اكتمال شروط التقادم في حالة التعدي على الملكية الحاصل من الغير، يتم بموجب دعوى يطالب فيها الحائز البت في ملكيته للعقار عن طريق التقادم المكسب في مواجهة من ينازعه على العقار، وفي الوقت الذي يستوفي فيه التقادم المكسب لشروطه تكون الحيازة دليل على الملكية إلى أن يقوم الدليل على عكس ذلك[3].

– التمسك بالتقادم أثناء عملية المسح، إذ يمكن للحائز التمسك بالتقادم أثناء مباشرة عمليات المسح للعقار الفلاحي محل الحيازة.

وتجدر الإشارة إلا أن المنازعات المرتبطة بالتقادم تخضع لاختصاص القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرتها العقار الفلاحي محل الحيازة بالتقادم، إذ تنص المادة 512 من قانون

---

[1]– المادة 321 فقرة 2 من قانون مدني.

[2]– مزيان محمد الأمين، التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2007، ص435.

[3]– عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة للطباعة والنشر بيروت لبنان، 1978، ص499.

الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :....في الحيازة و التقادم ...".

ثالثا: المنازعات المرتبطة بتسليم سندات ملكية العقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري

ابتغى المشرع الجزائري من خلال إصدار قانون التحقيق العقاري 02/07، معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة.

إلا أن العمل بقانون التحقيق العقاري لم يخلو هو الآخر من نزاعات تجسدت في شكل احتجاجات واعتراضات ذات طابع غير قضائي، ونزاعات قضائية في شكل دعاوى قضائية.

1- المنازعة الإدارية (تقديم الاحتجاجات والاعتراضات)

تثار هذه النزاعات أثناء عملية التحقيق العقاري وقبل تسليم سند الملكية، فيحق لكل من يدعي حق على العقار الفلاحي محل التحقيق أن يتقدم باحتجاج يقيد في سجل خاص مخصص لدى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا[1]، يقوم المحقق العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة

لينتهي إجراء الصلح إما بتحرير محضر الصلح، أو محضر عدم الصلح في حالة عدم اتفاق الأطراف، يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضرا بعدم الصلح ، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات لقضائية المختصة[2]، على إثر ذلك توقف إجراءات التحقيق العقاري إلا غاية صدور قرار قضائي نهائي، ولا يبقي أمام الأطراف إلى إتباع الطريق القضائي برفع دعوى قضائية خلال مدة شهرين من تسليم محضر عدم الصلح[3].

2- المنازعات القضائية المتعلقة بالتحقيق العقاري

---

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2]- المادة 16 من قانون رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3]- القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية، السالف الذكر.

يتم اللجوء للقضاء للفصل في الخلافات التي تنتج عن إجراءات التحقيق العقاري، وتبعا لذلك يختلف نوع النزاع باختلاف الجهة القضائية المختصة للفصل فيه إدارية كانت أو عادية.

أ- اختصاص القضاء العقاري في النزاعات الناتجة عن التحقيق العقاري

تصنف النزاعات الناتجة عن التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المثبتة لملكية العقار الفلاحي بأنها نزاعات متعلقة بالملكية العقارية، فاستناد لنص المادة511 و512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي منحت صلاحية الفصل فيها للقسم العقاري، تحت عنوان المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية؛ فينعقد الاختصاص للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار الفلاحي محل الدعوى، أما عن موضوع الدعوى فيتمحور النزاع حول الحيازة في حالة عدم توفر شروطها أو الطعن في صفة الحائز او لكون الحيازة عرضية[1] ومعيبة بأحد العيوب كالإكراه واللبس والخفاء.

ترفع الدعوى المرتبطة بالتحقيق العقاري طبقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن المواعيد تختلف عن القواعد العامة، فطبقا للمادة 12 من المرسوم ترفع الدعوى خلال شهرين ابتداء من تسليم محضر عدم الصلح، ويعد إجراء الصلح شرط إجرائي لرفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها، كما ألزمت المادة 17 و18 من المرسوم 147/08 ضرورة شهر العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفي حالة عدم القيام بهذا الإجراء تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار النزاع القائم.

ب- اختصاص القضاء الإداري في منازعات التحقيق العقاري

تكلل إجراءات التحقيق العقاري إما بإصدار مقرر تسليم سند الملكية أو مقرر الرفض، وعليه فإن الطعن في القرارين يكون أمام القضاء الإداري بموجب دعوى الإلغاء، في حالة صدور مقرر الترقيم بناء على حيازة غير مشروعة، فبعد رفع دعوى أمام القضاء القسم العقاري فإذا صدر

[1]- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص18.

الحكم في صالح المعترض بثبوت الحيازة لصالحة يمكنه اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء الترقيم لتسجيل العقار باسمه، أما أن كان التحقيق غير مجد يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا مقرر رفض الترقيم، وخولت المادة 17من قانون 02/07 الحق في الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية بموجب دعوى قضائية، يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري.

لأن الجهة المصدرة للمقرر هي جهة إدارية[1]، أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا طبقا لأحكام المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى الرغم من أن النزاع حول التحقيق العقاري يتعلق بالترقيم المؤقت أي إثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقادم المكسب كحقوق غير مشهرة، إلا أن المادة 12 من القانون 02/07 أوجبت شهر عريضة دعوى الإلغاء[2].

كما يمكن الطعن بإلغاء مقرر الترقيم العقاري بموجب دعوى الإلغاء من طرف مصالح الحفظ العقاري الولائي؛ في حالة أن أدت نتائج التحقيق إلى الترقيم العقاري وتسليم سندات الملكية بناء على تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزور[3]، وذلك بهدف إلغاء الترقيم العقاري للمعني ، يؤول الاختصاص للفصل فيها للمحكمة الإدارية لأن الترقيم العقاري المراد إلغاءه صدر في شكل مقرر إداري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الممثل القانوني لوزير المالية[4].

الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بإثبات ملكية العقار الفلاحي الخاضع للمسح العام

إثبات الملكية العقارية؛ مشكل عانت منه الجزائر نتيجة للسياسات المنتهجة من طرف الاستعمار الفرنسي مع العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة، فتولد عن هذه التبعات وجود عقارات فلاحية لا يحوز أصحابها لسندات رسمية تثبت ملكيتهم.

---

[1]– لبيض ليلي، منازعات شهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة محمد خضير بسكرة، 2012/2011، ص85.

[2]– أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص382.

[3]– المادة 18 من قانون 02/07، المتضمن إجراء معاينة حق الملكية، السالف الذكر.

[4]– منح القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، جريدة رسمية، عدد 20، ص09، صفة التمثيل القضائي لأعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

ولتطهير هذه الوضعية تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، الذي يهدف لضبط المعاملات العقارية وربطها بالعقار، ولبلوغ ذلك صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، وهو مجموعة من الإجراءات تتبعها هيئات معينة لتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في العديد من قراراتها[2]، إلا أنه قد تتخلل إجراءات تسليم الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية للعقار الفلاحي نزاعات قبل تسليم الدفتر العقاري أو بعد تسليمه.

أولا: المنازعات المرتبطة بالإجراءات السابقة على تسليم الدفتر العقاري

يختلف نوع النزاع المرتبط بالإجراءات السابقة على تسليم الدفتر العقاري باختلاف زمن وقوعه فيكون إما في شكل احتجاجات واعتراضات أو في شكل منازعة قضائية.

1- الاعتراضات والشكاوى

تختلف الاعتراضات والشكاوى المرفوعة من طرف المتضرر من أعمال المسح هيئة كانت أو شخص عادي، باختلاف الجهة المعترض ضدها، ومن أكثر الخلافات المثارة عمليا الخلاف حول مساحة العقار أو حول الحدود المشتركة للمالكين.

أ-الاحتجاجات المرفوعة أمام لجنة المسح

بعد الإنهاء من عملية المسح يتم تحرير محضر بذلك ليشهر على مستوى البلدية، يحق لكل متضرر من عملية المسح إيداع احتجاجا يقيد في سجل خاص يقدم للجنة المسح ليتم المصالحة والتوفيق بين الأطراف المتنازعة، يصدر القرار ضمن محضر إما بالإشهاد على المصالحة أو عدم

---

[1]- الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[2]- جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197920 المؤرخ في 200/06/28 نقلا عن حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، روافد العلم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2015 ص219 "ومن الثابت قانونا أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن تم فان القضاة لما توصل إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطوا في تطبيق القانون".

المصالحة وصرف الأطراف للقضاء ضمن ميعاد ثلاثة أشهر لرفع دعوى قضائية، و في الواقع العملي الكثير من مساعي اللجنة تنتهي بعدم المصالحة وهذا راجع لدورها الاستشاري إذ تعتبر قراراتها غير ملزمة للأطراف لحل الخلاف القائم[1].

- **أهم الاحتجاجات والاعتراضات على عمليات مسح العقار الفلاحي**

تختلف الاعتراضات المثارة أمام لجنة المسح بخصوص العقار، ولكن خصوصية العقار الفلاحي تقتضي التطرق لأهم النزاعات التي عرفها وخاصة منها أراضي العرش والأراضي المؤممة.

- ✓ **اعتراضات حائزي الأراضي الفلاحية ذات طابع عرشي**

يعرّف العرش على أنه مجموعة من السكان لهم نفس العادات والقاليد [2]، أما عن ملكية أراضي العرش فقد حددت طبيعتها القانونية المادة 85 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90[3] إنها ملك للدولة، إلا أن حائزي وشاغلي هذه الأراضي لا زالوا يواجهون فرق المسح بإيداع طعون أمام لجنة المسح، اعتقاد منهم بملكيتهم لهذه الأراضي الفلاحية العرشية، متحججين بأحقيتهم لهذه الأراضي سواء على أساس التقادم المكسب أو بعقود عرفية، أو حيازتهم لوثائق تبين قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية والإجمالية بشأنها والتي لم تسلم على إثرها سندات الملكية لعدم التصديق عليها من طرف الحاكم العام[4]، تفصل لجنة المسح في هذه الطعون بالرفض لعدم إمكانية

---

[1]– أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص152.

[2]-Mostefa Boutefmouchet, la famille algérienne évolution et caractéristiques rècentres, SNED, 2eme éd1982.p.43.

[3]– تنص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تبقي ملك لدولة أراضي العرش، والبلديات المدمجة ضمن صندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضي الأمر رقم 71–73 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90–30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

[4]– ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص215.

اكتساب أملاك العرش بالتقادم أو منحها لفائدة شاغليها لأنها من أملاك الدولة وهو ما أكده مجلس الدولة في قرار صادر عنه رقم 5763[1].

- ✓ **الاحتجاجات المثارة بين الأفراد والدولة بسبب إلغاء قانون التأميم**

كان لصدور قانون التوجيه العقاري 26/95 العديد من الآثار القانونية لا سيما المتعلقة منها بالملكية العقارية، حيث تقرر إلغاء جميع النصوص القانونية المتعلقة بالتأميم بالنسبة للأراضي الفلاحية التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية والموضوعة تحت حماية الدولة، فألغت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري جميع عمليات التأميم، وأمرت بإرجاع الأراضي لصالح أصحابها بعد إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية، ونتج عن هذا الوضع تقديم اعتراضات أمام لجنة المسح من طرف الملاك الأصلين الذين طالبوا بأحقيتهم في المسح لصالحهم مستندين لقانون التوجيه العقاري الذي أرجع لهم ملكيتهم وألغى التأميم.

ب- الاحتجاجات والاعتراضات أمام المحافظة العقارية

يقوم المحافظ العقاري فور استلامه لوثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ترقيما مؤقتا أو نهائيا، فالترقيم النهائي لا يمكن الطعن فيه إلا قضائيا، أما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين يحق الطعن فيه برفع احتجاج أمام المحافظة العقارية خلال الآجال القانونية وهي مدة 4اشهر أو مدة سنتين حسب كل حالة، بموجب رسالة موصى عليها أو التوجه شخصيا إلى مقر المحافظة وتسجيل الاحتجاج[2].

تختلف مدة الترقيم باختلاف السندات والمحررات المثبت لملكية العقار الفلاحي، فالترقيم لمدة 4 أشهر يكون بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات رسمية قاطعة، بل مجرد عقود عرفية أو حيازة تسمح لهم باكتساب العقار، والترقيم لمدة سنتين يكون بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها عقود رسمية ولا حتى عرفية، بل مجرد حيازة مشكوك فيها أي لا تتوفر فيها

---

[1]- قرار صادر عن المجلس الدولة، ملف رقم5763 المؤرخ في2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، 2002 عدد2 ص198.

[2]- المادة 25 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، مؤرخة في 13 /04/ 1976 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/96 مؤرخ في 19 مايو سنة 1993 جريدة رسمية، عدد34، مؤرخة في 32-05-1993.

شروط اكتساب الملكية بالتقادم والتي لا يمكن فيها للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه بشأن العقار الفلاحي[1].

هذا و قد جاء في قانون المالية لسنة 2019 بموجب المادة 34 منه تعديل للمادة11 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي، بحيث ألزمت المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة ويكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح [2].

كما ترقم العقارات لحساب مجهول ولمدة سنتين عندما لا يكون للعقار أي مالك معروف، لترقم لحساب الدولة في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال مدة سنتين.

يقوم المحافظ العقاري بعد المنازعة في الترقيم المؤقت عن طريق الاحتجاجات المودعة لديه باستدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها لإجراء المصالحة بين المتنازعين[3]، تكلل محاولة الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري بنتيجتين، إما التوصل لنتيجة ايجابية بالمصالحة بين الأطراف المتنازعة وتحرير محضر بذلك تكون له القوة الإلزامية لجميع الأطراف، أو التوصل لمحاولة صلح فاشلة تثبت في محضر يبلغ للأطراف ليتسنى لهم اللجوء للقضاء.

2- المنازعة القضائية في الترقيم المؤقت

يلجأ الأطراف إلى مرحلة حل النزاع قضائيا في حالة عدم جدوى مسعى المصالحة أمام الجهات الإدارية، فيكون للجهات القضائية دور في حل النزاع بموجب الدعاوى القضائية المرفوعة أمامها للطعن في الترقيم المؤقت أو النهائي.

أ- الطعن في الترقيم المؤقت أمام القضاء

---

[1]- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار الهومة للنشر والتوزيع، 2014، ص238.

[2]- قانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية، العدد79 لسنة 2018.

[3]- المادة 15 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

نص المشرع الجزائري على أجال رفع الدعوى في الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد عملية المسح، إذ يكون للطرف المدعى أجل6 أشهر[1] تسري من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح الذي تلقاه من المحافظ العقاري[2].

وتجدر الإشارة إلا أن أجل 6 أشهر الممنوحة للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار الفلاحي هي أجال مسقطة لحقه في رفع الدعوى[3].

ب- الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم المؤقت

يتم الطعن في الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية المختصة التي تختلف باختلاف أطراف النزاع، فإذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي – القسم العقاري- استنادا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام بمفهوم المادة 800 من القانون أعلاه فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري، و يلاحظ أن مرسوم 79-63 المتعلق بالمسح العام لم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات من هذا النوع ما يستدعي اللجوء للقواعد العامة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4].

---

[1]- المادة 5 من نفس المرسوم.

[2]- تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها الصفة في التقاضي لأنه المالك الظاهر الذي سيحصل على الدفتر العقاري ذي القوة في الإثبات.

[3]- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2008 ص155.

[4]- أسند قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المنازعة في الترقيم المؤقت إلي القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص القانون الخاص، بخلاف قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 66-154 الملغى كان يعقد الاختصاص في منازعات الترقيم للقضاء الإداري بصرف النظر عن أطرافه.

يتم رفع الدعوى والفصل فيها حسب القواعد العامة لإجراءات الفصل مع مراعاة قواعد الاختصاص النوعي الذي هو من النظام العام، يترتب على مخالفته رفض الدعوى شكلا وبطلان الإجراءات سواء رفعت الدعوى من طرف أحد أشخاص القانون الخاص ضد الدولة في حالة كان الترقيم المؤقت تم لصالح الدومين العام، أو العكس ترفع الدعوى من طرف الدولة لإلغاء ترقيم عقار فلاحي تم لصالح الخواص كأراضي العرش.

و وفي حالة رفع دعوى قضائية يلتزم المحافظ العقاري بالاحتفاظ بالترقيم المؤقت كما هو عليه إلي غاية صدور الحكم الفاصل في الدعوى، والقاضي إما الإبقاء على الترقيم المؤقت أو إلغاءه بحكم نهائي واجب النفاذ.

ثانيا: المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري[1] السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الفلاحية طبقا لنص المادة 19 من الأمر 74/75 التي تنص: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

ويقصد بالمنازعات المرتبطة بالإجراءات اللاحقة على تسليم الدفتر العقاري، الطعن في الدفتر العقاري الذي هو نفسه الطعن في الترقيم النهائي، لأن الترقيم النهائي للعقار الفلاحي يجسد في شكل دفتر عقاري بحيث لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء و في نفس السياق قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 282811 "**لا يجوز إعادة النظر في المنازعة في الحقوق الناتجة**

[1]– عرف التشريع العقاري التعامل بالدفتر العقاري منذ 1975 في قانون الثورة الزراعية إذ استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة تطبيقا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية السالف الذكر بقولها:"حيث أن تسليم المالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادة الملكية، يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شان الملكية العقاري".

عن الطريق النهائي للعقارات، المجسدة بالدفتر العقاري، إلا قضائيا"[1]، وقضت في قرار آخر رقم 000117 "**طلب إبطال الدفتر العقاري هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه يعد الترقيم النهائي قرارا متخذا من طرف إدارة الحفظ بعد التحقيق من الوثائق المقدمة من قبل الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون، تختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي**"[2].

1- الدعاوى الناشئة عن منازعات الدفتر العقاري

تختلف المنازعة في الدفتر العقاري باختلاف الأضرار والأخطاء الناتجة عن إعداده، فقد يسلم الدفتر العقاري ببيانات مخالفة للواقع، أو يتم الترقيم النهائي باسم شخص ليس بالمالك الحقيقي للعقار هذه الأخطاء قد يتسبب فيها المحافظ العقاري بصفة عمدية أو غير عمدية، ويمكن للمتضرر رفع دعوى قضائية لإلغاء الدفتر العقاري ودعوى التعويض الناتجة عن خطأ المحافظ العقاري.

أ- دعوى إلغاء الدفتر العقاري

ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري وفقا للأشكال والشروط العامة لرفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تتميز دعوى إلغاء الدفتر العقاري عن غيرها من الدعاوى في التمثيل القضائي، فترفع من كل ذي صفة، وعلى الرغم من أن قرارات الترقيم النهائي وتسليم الدفتر هي من صلاحية المحافظ العقاري، إلا أن ليس لهذا الأخير الصفة في التقاضي، لذا ترفع الدعوى ضد المدير لولائي للحفظ العقاري ضمن أجال قانونية.

ويلاحظ أن المشرع لم ينص على أجال محددة للطعن في الدفتر العقاري وترك الأجل مفتوح، إذ يجوز لكل مصلحة أن يطلب الإلغاء في أي وقت ولكن مع مراعاة واحترام القواعد العامة المتعلقة بمدة سقوط وتقادم الدعاوى المنصوص عليها في القانون المدني[3].

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 28281 بتاريخ 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2005 ص333.

[2]- قرار رقم صادر عن العليا، رقم 000117، بتاريخ 2012/04/09، مجلة المحكمة العليا عدد01، 2012 ص448.

[3]- فتحي ويس، المرجع السابق، ص54.

إن عدم تحديد ميعاد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري له أثار سلبية على استقرار الحقوق وثباتها، ما يتناقض مع نظام الشهر العيني وأهدافه لا سيما في العقار الفلاحي، هذا الإشكال عرفه الواقع فقد يقوم صاحب الدفتر العقاري بالتصرف في العقار الفلاحي بالبيع أو الهبة وهو تصرف صحيح ومنتج لأثاره للمالك الجديد الذي يحرر دفترا عقاريا لصالحه بعد إتلاف الدفتر السابق وبعد هذه الإجراءات قد يظهر المالك الحقيقي بمستندات قانونية، فهنا لا يمكنه رفع دعوى لإلغاء الدفتر العقاري ولا يبقى أمامه إلا رفع دعوى التعويض، غير أن هناك من يرى أن عدم تحديد الميعاد من طرف المشرع الجزائري، وهو ضمان للملكية العقارية الخاصة لمواجهة تعسف الأشخاص الذي صدر الدفتر العقاري لصالحهم بناء على طرق احتيالية للتعدي على أملاك الغير وحفاظا على حقوق الغير تجاه سيئي النية[1].

يشترط لقبول الدعوى العقارية؛ شهر العريضة وفقا للمادة 17 من قانون الاجرءات المدنية والإدارية إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وتقديمها في أول جلسة ينادى عليها تحت طائلة عدم قبولها شكلا، وهذا ما ينطبق على دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره سند لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الواجبة الشهر، ويعد إجراء شهر العريضة من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

- **الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري**

ثار جدل قضائي حول تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ويجب التفرقة بين دعوى الإلغاء والطعن في الدفتر العقاري التي ترفع مباشرة أمام القضاء الإداري ومابين الدعاوى التي ترفع أمام القضاء العقاري لحماية الحقوق المكرسة بموجب الدفتر العقاري الذي يتم إظهاره وإرفاقه كمستند في الدعوى، فيختص القضاء العقاري بالفصل في المنازعة المتعلقة بالحقوق العينية الثابتة بموجب الدفتر العقاري.

- ✓ **موقف الاجتهاد القضائي من مسألة الاختصاص**

[1]– طردوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،كلية الحقوق، لسنة 2015، ص158.

ذهب البعض من الآراء إلى اعتبار أن القضاء العادي هو المختص بالفصل في دعوى الطعن في الدفتر العقاري وحجتهم في ذلك، أن الطعن يتمحور حول الحقوق العقارية المثبتة بالدفتر العقاري[1].

إلا أن اتجاه آخر والمتمثل في المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، ذهب عكس ذلك وخول في العديد من قراراته الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، على اعتبار أن الدفتر العقاري يشكل قرار إداريا صادر عن المحافظة العقارية [2] ولا يمكن مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري[3].

✓ **موقف التشريع من مسألة الاختصاص**

جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 بأحكام جديدة وزعت الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، إذ نصت المادة 800 منه على المعيار العضوي كأساس لتحديد الاختصاص للقضاء الإداري، وعليه فإن الاختصاص القضائي في إلغاء القرارات الإدارية يعود للمحاكم الإدارية، وبما أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية كهيئة إدارية يؤول الاختصاص في إلغاء قراراتها للمحاكم الإدارية.

وما يؤكد الطابع الإداري لقرارات المحافظ العقاري، ما نصت عليه المادة 01/10 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي..."، تسمى هذه المصلحة بالمحافظة العقارية والمحدثة بموجب المادة 20 من نفس الأمر التي نصت على أن "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ..."، وأكدت على ذلك

---

[1]– حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص58.

[2]– قضت محكمة التنازع في قرار رقم 000111 المؤرخ في 2011/05/16، مجلة المحكمة العليا ،عدد2 لسنة 2011، ص387 "يعد الترقيم، المدون في الدفتر العقاري، قرار إداريا، متخذ من طرف إدارة الحفظ العقاري تخضع قرارات إدارة الحفظ العقاري، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات الصبغة الإدارية لرقابة القضاء".

[3]– قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 666056 بتاريخ 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2012، ص184."لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقش مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

المادة 01 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ،محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري "، يعين هذا الأخير بموجب قرار من وزير المالية لذا تعتبر المحافظة العقارية إحدى هياكل وزارة المالية والمحافظ العقاري هو موظف إداري خاضع لقانون الوظيفة العمومية تربطه بالإدارة علاقة لائحية تنظيمية"[1].

ب- دعوى التعويض

منح القانون لكل شخص متضرر من إعداد وتسليم الدفتر العقاري أن يطلب إلغاءه أمام القضاء الإداري حسب الشروط والإجراءات القانونية، كما يمكنه أن يرفع دعوى التعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء إعداد الدفتر العقاري بسبب خطأ المحافظ العقاري، طبقا لقواعد المسؤولية عن الخطأ المرفقي والتي يطلق عليها دعوى القضاء الكامل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تؤسس دعوى التعويض على الخطأ الشخصي ضد المحافظ العقاري أو الخطأ المرفقي ضد الدولة استناد لنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74[2]، فتسأل الدولة عن الأخطاء الضارة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه الأخطاء ودرجتها[3]، ترفع دعوى المسؤولية خلال أجل سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، وتتقادم في كل الأحوال بمرور 15 سنة من تاريخ وقوع الفعل الضار، كما يمكن للدولة ممارسة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري مرتكب الخطأ.

---

[1]- بالقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد3 ديسمبر 2016، ص78.

[2]- المادة 23 من الأمر75-74 المتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3]- لم يحدد المشرع الأخطاء التي يسأل عنها المحافظ العقاري، لذا يجب إصدار نص قانوني يحدد ويحصر الأخطاء التي يسأل عنها المحافظ العقاري كحماية له.

المبحث الثاني: المنازعات المرتبطة بحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

يعد حق الملكية الخاصة من أوسع الحقوق العينية، فمن كان له هذا الحق كانت له سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، كما له حماية هذه الملكية بكل الوسائل المتاحة قانونا من الاعتداءات الممارسة من طرف الغير شخصا عاديا أو معنويا كالإدارة، وما يقال عن الملكية العقارية بصفة عامة ينطبق على العقار الفلاحي، الذي كان ولا يزال محور اهتمام الدول على غرار الجزائر نظرا لأهميته الاقتصادية كمصدر للثروة.

لذا سعى المشرع من خلال النصوص القانونية؛ تجسيد حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي[1] من خلال دستور 1996[1]، ثم قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي أعاد الاعتبار للملكية

[1]– الحماية القانونية للملكية الخاصة للعقار الفلاحي يمكن صاحبه من استعماله واستغلاله بصفة هادئة ذلك من شأنه المساهمة في تفعيل دور العقار الفلاحي في النشاط الاقتصادي.

الخاصة تم قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال النص على الإجراءات المتبعة في سبيل حماية الملكية في حالة المنازعة.

تنشأ المنازعة حول حق الملكية للعقار الفلاحي، عند وجود خطر يهددها بالاغتصاب أو التعدي الممارس بفعل أشخاص عادين أو بفعل الإدارة، وعلى هذا الأساس يختلف الطابع الإجرائي لهذه الحماية من حماية مدنية إلى حماية إدارية.

ويجب التنويه إلا أن هناك نوع آخر من الحماية أقرها المشرع الجزائري وهي حماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، وهناك فرق بين حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي وحماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، لأن هناك من يدرج حماية العقار الفلاحي ضمن حماية الملكية رغم أن كل منهما يختلف عن الأخرى من حيث المضمون والأهداف، فحماية العقار الفلاحي هي موجه للعقار بغض النظر عن ملكيته ومن أمثلتها القيود المفروضة على مالك العقار الفلاحي.

وتماشيا مع موضوع الدراسة سيتم الاقتصار على الحماية المدنية والإدارية دون الحماية الجزائية

المطلب الأول: الحماية المدنية للملكية الخاصة للعقار الفلاحي

تستدعي الحاجة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي، عند تعرض الغير لها بالتعدي عليها بالغصب أو التعرض[2]، فأجازت المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] حق اللجوء للقضاء للحصول على حماية الحقوق المدعي به، ولتفعيل ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الدعاوى القضائية.

الفرع الأول: الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في وجود السند الرسمي

---

[1]– تنص المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996، السالف الذكر، "الملكية الخاصة مضمونة"

[2]– حمدي باشا عمر، حماية الملكية الخاصة، المرجع السابق، ص77.

[3]– تنص المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08–09، السالف الذكر "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق وحمايته".

تختلف الدعاوى القضائية الناشئة عن منازعات حماية الملكية باختلاف الوسائل المثبتة لهذه الملكية، وعلى مالك العقار الفلاحي عند ممارسة الحماية القانونية الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية المتمثل في العقد الرسمي أو الدفتر العقاري، لكن المشكل الذي تعاني منه الجزائر هو أن أغلب العقارات التي لم تخضع لعملية المسح لا يحوز أصحابها لسندات رسمية، وتبعا لذلك فإن الدعاوي المدنية المقررة لحماية الملكية العقارية تكون إما عن طريق دعاوى الملكية في حالة الاستظهار بالسند الرسمي أو دعاوى الحيازة في غياب السند الرسمي للعقارات الفلاحية التي لم تخضع بعد لعملية المسح.

ونظرا للأهمية التي تناط بها الملكية العقارية باعتبارها مصدرا من مصادر الثروة، أقر المشرع للمالك عدة دعاوى لحماية ملكيته ضد من ينازعه فيها بالتعدي والغصب ومن بين هذه الدعاوى، دعوى الاستحقاق، دعوى وقف الأعمال الجديدة؛ دعوى منع التعرض، وهناك من يضيف دعوى الطرد.

أولا: دعوى الاستحقاق

تعرّف دعوى الاستحقاق بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا[1]، كما تعرّف بأنها الدعوى العينية التي تحمي حق الملكية عند الاعتداء عليه، لتمكين استرداده من حائزه الذي يضع يده عليه دون وجه حق[2].

قد يواجه مالك العقار الفلاحي من ينازعه في ملكيته للعقار بالاستحواذ عليه والزراعة فيه سواء بالقوة أو الخلسة، فيحق للمالك استناد لحق الملكية أن يرفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكيته

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية –الجزء التاسع–، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1986، ص 95.

[2]– إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن الطبعة الأولي، 2012، ص94.

التي خرجت من حيازته إلى حيازة الغير[1] والمطالبة بتثبيت هذه الملكية على العقار الفلاحي ضد واضع اليد عليه.

ويكون التعدي بالسيطرة المادية على ملك الغير دون أي مبرر، نتيجة لإهمال المالك أو دون إهماله[2]، ويجب على المالك عند مباشرته لدعوى الاستحقاق أن يثبت صفته بموجب السند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية[3] كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري[4] التي تنص "تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

1- إجراءات مباشرة دعوى الاستحقاق

ترفع دعوى الاستحقاق على الغير، الذي يمارس الحيازة على ملك المدعي دون مبرر قانوني أو وجود لأي التزام يربطه بالمدعي يبرر وضع اليد على العقار، وبذلك تختلف دعوى الاستحقاق عن الدعاوى الأخرى[5] التي تستند لحق شخصي بناء على عقد أو التزام يربط المالك بالغير كعقد العارية أو الإيجار، التي يرفع فيها المالك الدعوى ضد حائز العقار مطالبا إياه برده استناد للعقد المبرم بينهما.

تتميز دعوى الاستحقاق بأنها لا تسقط بالتقادم لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس) رواه أحمد والبيهقي والطبراني[6]، وتلازم صفة الدوام حق الملكية ما لم يكتسبها الغير بالتقادم المكسب ، وهو ما أخذ به المشرع في المادة 827 من القانون المدني،

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص593.

[2]- في الواقع ناذرا ما نجد الفلاح مهمل لأرضه الفلاحية نظرا لارتباط الفلاح الجزائري وتعلقه بأرضه بغرسها وزراعتها لأن الأرض تشكل مصدر لكرامته وعزته لذا أغلب حالات التعدي تكون بالقوة.

[3]- مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية جامعة مولاي الطاهر السعيدة ، العدد السادس، جوان2016، ص42.

[4]-المادة 29 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[5]- الفرق بين دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض يكمن في أن دعوى الاستحقاق تكون في حالة الانتزاع الكلي للعقار وخروج الحيازة من المالك للغير، أما دعوى منع التعرض ترفع في حالة الاعتداء الكلي او الجزئي للعقار حتى وإن لم تخرج الحيازة من يد المالك.

[6]- أحمد بن علي محمد الكناني، التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرفعي الكبير، مؤسسة قرطبة، الطبعة الأولى 1995، ص357.

فتخرج عندها الملكية من المالك الأصلي وتصبح لمكتسبها بالتقادم[1] فيعيق المالك في رفعه لدعوى الاستحقاق لا لفقده حق الملكية بعدم الاستعمال ولكن لاكتسابها بالتقادم[2].

ترفع دعوى الاستحقاق طبقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى القضائية، من طرف المدعى وهو المالك الذي يجب أن يثبت صفته بموجب سند رسمي مشهر[3] ضد المدعى عليه، ولا تقيد دعوى الاستحقاق بميعاد قانوني إذ يحق لرافعها إقامتها في أي وقت[4].

تودع العريضة الافتتاحية أمام الجهة القضائية المختصة وهي محكمة موقع العقار الفلاحي القسم العقاري، استناد لنص المادة 518 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأنها مرتبطة بالملكية العقارية.

وعلى المدعي أن يثبت صفته في الدعوى وفقا لقواعد الإثبات القانونية للملكية العقارية، وهنا تثار عدة احتمالات فيما يخص الإثبات، فقد يقدم كل من المدعي والمدعى عليه للمحكمة ما يثبت ملكيتهما للعقار الفلاحي موضوع المطالبة، وبناء على تلك المستندات المقدمة تقضي المحكمة بتثبيت حق الملكية لمن يستحقها والأحق بها وإلزام غير المالك بإعادة العقار إلى أصله في حالة أصابه تغيير مع التعويض في حالة تضرر من هو أحق بالملكية، وفي حالة أن قدم كل من المدعي والمدعى عليه سندات قانونية تثبت ملكيتهما للعقار الفلاحي فيحكم بقاعدة الأحق بالتفضيل كالأسبقية في الشهر، ماعدا الوصية فلا ينطبق عليها هذا الوضع لأن الوصية اللاحقة تلغي الوصية السابقة وغالبا ما ستعين المحكمة بالخبير العقاري للفصل في مسألة استحقاق الملكية.

---

[1]– التقادم المكسب سواء كان طويل المدة 15 سنة، أو قصير المدة 10 سنوات طبقا لحسن النية والسند الصحيح حتى ولو كان عقدا عرفيا ثابت التاريخ.

[2]– صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2015–2016، ص211.

[3]– تنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر "تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق
العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

[4]– قمر محمد موسى، الموسوعة الجامعية في التعليق على القانون المدني، الجزء الثامن، دار الجامعة، الإسكندرية 2003، ص4923.

ويري الأستاذ حمدي باشا عمر أن مسألة تعين الخبراء لتحديد المالك الحقيقي للعقار المتنازع في ملكيته هو تهربا من الفصل في القضية، لأن تحديد المالك هي مسألة قانونية من اختصاص القاضي ولا تعتبر مسألة فنية من اختصاص الخبراء[1].

2- المبادئ التي تقيد القاضي في دعوى الاستحقاق

تنص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية"، فيلتزم القاضي بمبدأ عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية.

فمن سلك طريق الملكية لا يجوز له المطالبة بالحيازة، ومن أمثلتها في دعوى الاستحقاق عندما يعجز المدعى عن إثبات ملكيته يلجأ للحيازة، وهو المبدأ الذي أقرته المحكمة العليا في قرار صادر عنها رقم 206296 بقولها: "**لا يمكن للمدعي السالك طريق دعوى الملكية، التمسك بالحيازة ولا يمكن لقضاة الموضوع تغيير التكييف والفصل في حيازة لمجرد عجز المدعى عن إثبات الملكية**"[2].

ويطبق مبدأ من" **سلك طرق الملكية لا يجوز له المطالبة بالحيازة**" على المدعي، أما المدعى عليه في دعوى الملكية يمكنه وقبل الفصل فيها أن يرفع دعوى الحيازة سواء كان سبب هذه الدعوى سابق أو لاحق على رفع دعوى الملكية، وترجع العلة من تطبيق المبدأ على المدعي دون المدعى عليه، هو أن المدعي في دعوى الملكية بما أنه بادر برفع الدعوى يعتبر قد تنازل عن دعوى الحيازة باختياره، بعكس المدعى عليه الذي لم يبادر برفع دعوى الملكية بل رفعت عليه وبالتالي لا يجوز حرمانه من حقه في رفع دعوى الحيازة[3].

وتجدر الإشارة إلى مسألة قانونية تتعلق بالتقادم المكسب وإثارته في دعوى الملكية، فقد يرفع المدعي دعوى استحقاق الملكية ويثير مسألة التقادم المكسب في إثبات ملكيته فالكثير من القضاة يرفضون مثل هذه الدعوى على أساس عدم الجمع بين دعوى الملكية والحيازة، إلا أن التمسك

---

[1]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2004، المرجع السابق، ص77.

[2]- قرار المحكمة العليا رقم 206296 بتاريخ 2001/01/31، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء الثالث، 2010 ص156.

[3]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص151.

بالتقادم المكسب لا يعد خروجا عن الملكية وذلك لأن التقادم المكسب وسيلة لاكتساب الملكية العقارية ويعد دفعا بالملكية وليس بالحيازة[1].

3- أثار الحكم في دعوى استحقاق العقار الفلاحي

يثير الحكم باستحقاق العقار الفلاحي لفائدة المدعي مسألة الوضعية التي آل إليها العقار من جراء حيازة المعتدي، ومصير المنشآت والأغراس التي أقامها المدعى عليه على العقار الفلاحي كأن يقوم بغرسها أو حرثها أو غرس الأشجار على نفقته، واستناد للمادة 839 من القانون المدني، فإن المصروفات الضرورية التي أنفقها الحائز ترد من طرف المالك، أما المصروفات الغير ضرورية فيفرق بين الحائز أو المتولي حسن النية وسيئ النية فإذا كان حسن النية فيرجع له المصروفات، أما إذا كان التعدي بسوء نية فللمالك الخيار بين رد المصروفات مع إبقاء التعديلات أو إزالة التعديلات مع رد المصروفات [2]، أما المصروفات الكمالية فالمالك غير ملزم بردها فيمكن إزالتها أو الإبقاء عليها.

يكتسب الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق، حجية الشيء المقضي فيه[3]، فإذا أصبح الحكم نهائي بعد استنفاذ طرق الطعن العادية يكون له الحجية بما فصل فيه من حق الملكية، و ذلك عكس الأحكام الصادرة في دعوى الحيازة التي لا تحوز حجية الشيء المقضي فيه[4]، والأصل في الحكم أنه مقرر لحق وليس منشأ فوظيفته تثبيت الملكية لأحد الخصمين دون خلق لحق جديد[5].

---

[1]- جاء في صادر قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 475868 بتاريخ 2008/09/10 "إذ كان لا يمكن قانونا التمسك بالحيازة في دعوى الملكية، فإن التمسك بالتقادم المكسب يعد دفع بالملكية على اعتبار أن الحيازة في هذه الحالة سبب من أسباب اكتساب الملكية، لاقترانها بالمدة الطويلة المقررة قانونا".

[2]- المادة 784، 785 من القانون المدني.

[3]- يترتب عن صدور الحكم القضائي اكتسابه حجية الشيء المقضي فيه بمعني أن الحكم صدر صحيحا من حيث الشكل وعلى حق من حيث الموضوع بتوفر ثلاث شروط حددتها المادة 338 فقرة 1 من القانون المدني وهي أن يكون الحكم لنفس الأطراف والموضوع والسبب وتبقى له هذه الحجية إلا غاية إلغاءه عن طريق طرق الطعن العادية،فلا تقبل أي دعوى أخرى لسبق الفصل فيه ويثير القاضي الحجية من تلقاء نفسه وإذا أصبح الحكم نهائي اكتسب قوة الشيء المقضي فيه ولا يقبل الطعن إلا بالطرق الغير عادية.

[4]- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاد لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2009- 2010، ص81.

[5]- رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الإسكندرية، 1986، ص7.

ثانيا: دعوى الطرد

تصنف دعاوى الطرد من الدعاوى المرتبطة بحماية الملكية العقارية عند قيام الغير بالاعتداء على جزء من العقار أو كل العقار الفلاحي[1]، فيحق لكل مالك بيده سند ملكية مشهر بالمحافظة العقارية أو دفتر عقاري اللجوء للقسم العقاري للمحكمة المختصة محليا للمطالبة برد الاعتداء وطرد المعتدي، كما يجوز للمالك في الشيوع رفعها طبقا للمادة 718 من القانون المدني[2].

وتعد دعوى الاستحقاق مقدمة لدعوى الطرد، إذ من بين طلبات المدعي في دعوى الاستحقاق هو طرد المعتدي، غير أن الفرق بينهما يكمن في أن المعتدي في دعوى الاستحقاق لا يستند لأي علاقة قانونية أو تعاقدية تربطه بالمدعي، بعكس المعتدي في دعوى الطرد يمكن أن تكون له رابطة وعلاقة تربطهما، فوضع اليد في دعوى الطرد كان لسبب قانوني ثم زال.

ثالثا: دعوى منع التعرض

تهدف دعوى منع التعرض إلى حماية الملكية من التعرض القانوني أو المادي الحاصل من الغير، والذي من شأنه منع المالك من ممارسة سلطاته الثلاثة، الاستعمال والاستغلال والتصرف[3] ولا يكفي التعرض بأن يقع الاعتداء على عقار المالك بل ويتحقق التعرض حتى وإن قام المعترض بأعمال مادية في عقاره حالت دون تمكين المالك من استغلال عقاره الفلاحي، كمن يقوم بغلق وسد مجرى المياه المتصل بعقار جاره ليمنعه من حقه في الري[4]، ويقع عبء إثبات التعرض على المدعي بتعين موضوع الدعوى تعينا نافيا للجهالة بتبيان طبيعة التعرض ماديا كان أو قانونيا.

فالتعرض المادي ويتمثل في التعدي الممارس من الغير على العقار الفلاحي، ومن صوره الرعي وترك المواشي ترعي في أراضي فلاحية مملوكة للغير أو المرور بالآلات الفلاحية كالجرار، أو تمرير أنابيب السقي بدون مبرر قانوني أو موافقة من المالك، كما قد يكون التعرض في شكل سلوك مادي من شأنه منع المالك من الدخول لأرضه فلا يستطيع الحرث ولا الزرع أو الجني.

---

[1]– يوسف دلالندة، ، المرجع السابق، ص60.

[2]–تنص المادة 718 من القانون المدني "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

[3]– حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2004، المرجع السابق، ص79.

[4]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص933.

أما التعرض القانوني فهو تلك الإجراءات والإدعاءات القانونية التي يرفعها الغير ضد المالك لإنكار صفته دون أن يستند لأي التزام تعاقدي، ومن صوره رفع دعوى الحيازة ضد المالك أو توجيه إنذار للمالك بإخلاء العقار وإزالة ما حدث فيه من تغيرات، أو إنذار المستأجر للعقار الفلاحي بعدم دفع الأجرة للمالك.

1- شروط و إجراءات دعوى منع التعرض

الطريق القانوني لمنع التعرض الممارس من الغير وهو برفع دعوى قضائية من طرف المالك المدعي الذي كان عقاره الفلاحي محل للتعرض، ولا يشترط وقوع الضرر المادي لقبول الدعوى فبمجرد تعرض الغير ومنع المالك من ممارسة سلطاته على ملكه يعتبر التصرف تعرضا لحق الملكية المضمون دستوريا وقانونيا، و يستوي في ذلك أن يكون بحسن أو سوء النية.

أ- أطراف دعوي منع التعرض

لقبول دعوى منع التعرض لابد من توفر شروط تتعلق بأطرافها وهما المدعى أو المدعي عليه والعقار الفلاحي محل الدعوى.

- **المدعى في دعوى منع التعرض**

ترفع الدعوى من طرف المالك وهو صاحب حق الملكية المثبتة بموجب السندات الرسمية كما هو الشأن في دعوى الاستحقاق، تبعا لقواعد إثبات الملكية النصوص عليها في المادة 793 والمادة 324 مكرر1 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية بموجب العقد الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية، أما المعاملات التي تمت قبل 1971 فيعتد فيها بالعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971.

وقد يثار النزاع حول استغلال منابع المياه لسقي المحصولات الزراعية فلا يجوز للمالك رفع دعوى منع التعرض في نزاع حول استغلال منابع المياه لأن الماء ملك عام[1].

- **المدعى عليه في دعوى منع التعرض**

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 211521 المؤرخ بتاريخ 2001/07/25، المجلة القضائية لسنة 2002 العدد 1 ص526.

هو الذي يتعرض للمدعي في ملكيته جزئيا أو كليا، ومحاولة منعه من استغلالها أو استعمالها أو التصرف فيها سواء بحسن أو سوء النية دون أن يكون لهذا التعرض أساس قانون أو علاقة تعاقدية، كمن يمر على عقار المدعي متحجج بحق ارتفاق بالمرور.

- **العقار محل دعوى منع التعرض**

يشترط في العقار الفلاحي محل دعوى منع التعرض أن يكون ملكيته للمدعي، لذا يجب أن يرفق المدعي عريضته بما يثبت ذلك ليبين صفته في الدعوى، وعلى قضاة الموضوع أن يتفحصوا الوثائق المقدمة من المدعي مالك للعقار الفلاحي متى كان النزاع منصب على الملكية العقارية ومناقشة النصوص القانونية التي تنظم الملكية العقارية وشروط اكتسابها[1]، وأن يحدد في عقد الملكية القطعة الأرضية تحديدا كافيا من حيث المساحة ورقمه ومعلم حدوده، وأن لا تخالف بياناته مع بيانات القطعة الأرضية، ويمكن للقاضي مراقبة ذلك عن طريق تعين خبير عقاري للانتقال للعقار محل التعرض والتأكد ما إذا كان الجزء المعتدى عليه واقع في ذات المساحة المحددة في عقد الملكية[2] وإلا رفضت المحكمة الحق في الحماية القضائية.

أ- ميعاد رفع دعوى منع التعرض

لم يحدد المشرع الجزائري ميعاد محددة لرفع دعوى منع التعرض في الملكية شأنها شأن دعوى الاستحقاق؛ لارتباط الملكية بصفة الدوام، عكس دعوى منع التعرض في الحيازة التي حددت بسنة من وقوع التعرض[3]، أما إذا استمر المعترض في اعتداءه ووصل إلى حد حيازته للعقار

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 51601 بتاريخ 2010/02/25، القضاء العقاري، ص181، نقلا عن جمال السايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية،2013، ص 1129.

[2]- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 2000/02/29، القسم الثاني، غير منشور نقلا عن حمدي باشا عمر
القضاء العقاري، دار هومة، 2015، ص199.

[3]- المادة 820، من القانون المدني.

الفلاحي فالتصنيف القانوني للدعوى يتغير ويمكن للمدعي تعديل طلباته من منع التعرض إلا استحقاق الملكية[1].

2- الاختصاص القضائي

تعتبر دعوى منع التعرض من الدعاوى التي تهدف إلى حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية، يؤول الاختصاص النوعي للنظر فيها للقسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار الفلاحي طبقا للمادة 511 و512 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويعد الاختصاص النوعي من النظام العام، فإذا رفعت الدعوى أمام قسم آخر فيمكن إحالة الملف أمام القسم العقاري عن طريق أمانة الضبط، طبقا المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "في حالة جدولة القضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا.

يلجأ القاضي الفاصل في دعوى منع التعرض، بعد فحص المستندات وإثبات صفة المالك إلى اتخاذ إجراءات التحقيق لإثبات واقعة التعرض بالأسانيد القانونية، بتعين محضر قضائي لإثبات حالة التعرض بموجب محضر إثبات الحالة[2]، فإذا تبين للمحكمة ثبوت واقعة التعرض تقضي بإلزام المتعدي بعدم التعرض وإزالة ما وقع من أعمال، كما يجوز لها الحكم بالإخلاء والطرد من العقار وإعادته إلى سابقه تحت غرامة تهديديه مع إمكانية الحكم بالتعويض عن الأضرار.

رابعا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

لم ينص المشرع على أحكام خاصة لدعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية، بخلاف الحيازة التي خصص لها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 821 من

---

[1]- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أمام المحكمة، الجزء الأول، دار هدى الجزائر، عين ميلة، 2006، ص57.

[2]- تنص المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية وتقنية أو علمية محضة للقاضي".

القانون المدني لدى يتم اللجوء للقواعد العامة الخاصة بحماية الملكية المنصوص عليها في الدستور، القانون المدني والقوانين الخاصة منها قانون التوجيه العقاري[1].

يقصد بالأعمال الجديدة ، الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته ويعتبر هذا الفعل تهديدا للملكية العقارية، ومن صوره قيام شخص أجنبي بالبدء والشروع في التشجير وغرس القطعة الأرضية دون إذن صاحبها[2] أو الشروع في إقامة سياج حول الأرض الفلاحية.

ترفع الدعوى لوقف هذه الأعمال وقت الشروع فيها، لأن الهدف منها هو توقي تعرضا مستقبليا وشيك الوقوع للملكية العقارية، وهنا يكمن الفرق بين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، فإذا كان التعرض قد وقع وقوع آني وحال ترفع دعوى منع التعرض وليس وقف الأعمال الجديدة، لأن هذه الأخيرة يشترط رفعها وقت الشروع في أعمال لم تكتمل فإن تمت فتعتبر تعرضا[3].

وتجدر الإشارة إلا أن المشرع لم يخصص نص خاص لدعوى منع التعرض، إنما نص عليها كوسيلة لحماية الحيازة، كما أنه حدا حدوا المشرع الفرنسي وفرق بين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة بخلاف المشرع اللبناني الذي يعتبرهما صورة واحدة[4].

1- شروط و إجراءات دعوى وقف الأعمال الجديدة

لدعوى وقف الأعمال الجديدة شروط تميزها عن الدعاوى الأخرى، إذ يشترط لقبولها وقوع أعمال من الغير من شأنها أن تؤدي إلى تعرض مستقبلي ووشيك الوقوع للملكية، هذا ما يستشف من نص المادة 821 من القانون المدني.

---

[1]- علوقة نصر الدين وبولقصيبات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دار الكتاب الحديث الجزائر، الطبعة الثانية، 2016، ص 62.

[2]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص81.

[3]- الفرق بين دعوى منع التعرض في الملكية عن الحيازة، هو أن المشرع الجزائري لم يحدد مواعيد الدعوى في الملكية وحددها في الحيازة بمدة سنة من التعرض، كما أن دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة يحميها القانون بصرف النظر عن كون الحائز مالكا حقيقة أم مجرد حائز

[4]- إدوارد عيد، أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ، الجزء الأول، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، 1993، ص334.

لذا يجب على المدعي أن يرفع الدعوى قبل إتمام الأعمال وبمجرد الشروع فيها دون انتظار كما يشترط أن تتم الأعمال في عقار المدعى عليه لا في عقار المدعي ولا في عقار الغير لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي لشكلت تعرضا حالا لا مستقبلا، ولو بدأت في عقار الغير لكان التعرض حالا لا مستقبلا، وفي هذه الحالة تكيّف الدعوى على أنها منع التعرض[1].

ولما كانت دعوى وقف الأعمال الجديدة تهدف لحماية الملكية، يجب على المالك في هذه الدعوى إثبات ملكيته للعقار الفلاحي المحتمل تعرضه من جراء أعمال الغير، ويكون الإثبات وفق لما هو مقرر قانونا لإثبات الملكية العقارية.

ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة من طرف المالك، وهو المدعي المهدد بالتعرض لملكيته ويقع عليه عبء إثبات واقعة الشروع في الأعمال الجديدة عن طريق المحضر قضائي الذي يحرر محضر إثبات حالة أو معاينة يرفق بالعريضة الافتتاحية، ترفع الدعوى ضد المدعى عليه وهو القائم بالأعمال المهددة للملكية.

2-الاختصاص القضائي

تهدف دعاوى وقف الأعمال الجديد إلى حماية الملكية العقارية والحقوق العينية، فتطبيقا لنص المادة 511 و512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يؤول الاختصاص للفصل فيها لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي الموضوع بالمحكمة الواقع في بدائرة اختصاصها العقار الفلاحي.

وينعقد الاختصاص المحلي للمحكمة الواقع في دائرتها العقار الفلاحي المطلوب وقف الأعمال الجديدة عليه طبقا للمادة 518 من نفس القانون، أما عن الاختصاص الموضوعي فقد ثار جدل فقهي حول التكييف القانوني لدعوى وقف الأعمال الجديدة هل هي ذات طابعا استعجاليا ويعود الاختصاص فيها للقضاء الاستعجالي أو ذات طابعا موضوعيا يمكن لقاضي الموضوع الفصل في موضوعها.

أ- موقف بعض الآراء من مسألة اختصاص

يرى البعض من الفقهاء أن الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة لا يقتضي الفصل في موضوعها بل يهدف لوقف تلك الأعمال لدرء الخطر الحال، لذا يجب الفصل فيها في أقرب الآجال

---

[1]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص485.

وفقا لإجراءات الاستعجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويمكن تخفيض آجال التكليف بالحضور في مواد الاستعجال إلى أربعة وعشرون ساعة (24)، وقد يكون من ساعة إلى ساعة في الاستعجال القصوى[1] لأنه يفصل في حالة مستعجلة ودون الفصل في أصل الملكية[2].

ويرى الأستاذ أحمد خالدي أن دعوى وقف الأعمال الجديدة ليست إلا دعوى وقائية تهدف إلى منع ضررا محتملا قد يقع في المستقبل في حالة أن تمت تلك الأعمال، لذا فإن القاضي الاستعجالي يكون مختص بالنظر في هذه الدعوى من أجل الأمر بوقف الأعمال وفقا للتدابير المؤقتة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المادة 299 و303[3].

ومما سبق ذكره نرجح أن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي ذات طابع استعجالي فيما يخص درء الضرر المحتمل وقوعه، هذا ما يستدعي إلى اتخاذ تدابير استعجاليه لمنع استمرار والشروع في العمل فإذا تبين للقاضي توفر حالة الاستعجال قضى بوقف هذه الأعمال بموجب تدابير استعجاليه دون المساس بأصل الحق، أما بخصوص الفصل في أصل الحق وهو البحث والتحقيق في شأن ملكية المدعي للعقار الفلاحي ومدى أحقية المدعى عليه في هده الأعمال فإن الاختصاص ينعقد لقاضي الموضوع.

أ- موقف المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية

جعل المشرع الجزائري ولاية الفصل في المنازعات الخاصة بالأملاك العقارية والتي تضم منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة بموجب دعوى وقف الأعمال الجديدة لاختصاص القضاء العقاري -القسم العقاري-، ويعد ذلك إقرار من المشرع بأن المنازعات الخاصة بحماية الملكية العقارية الخاصة ومنها حماية العقار الفلاحي على أنها دعاوى موضوعية وليست دعاوى استعجاليه كما جعل ولاية الفصل في دعوى الحيازة للقضاء العادي، ومن بين دعاوى حماية الحيازة دعوى وقف الأعمال الجديدة.

---

[1]- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، القاهرة، 2003، ص402.

[2]- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، ص247.

[3]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص481.

3- أثار الحكم الفاصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة

يمكن لقاضي الموضوع الاستعانة بالخبرة القضائية بتعين خبير لتقدير نسبة تقدم الأعمال، فإذا تبين أن هذه الأعمال قد تجاوزت مرحلة الشروع إلى الإتمام والإنجاز تفقد دعوى وقف الأعمال الجديدة أحد شروطها ويتغير تكييفها إلا منع التعرض، وإذا عرضت الدعوى على القاضي الإستعجالي يصرح بعدم الاختصاص، أما إذا تأكد القاضي من جدية الأسباب التي قدمها المدعي بعد الأمر بإجراءات التحقيق بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه [1] أو الانتقال إلى المكان المتنازع عليه من أجل معاينته، وغالبا ما يتم تعين خبير للمعاينة [2]، يقضي القاضي بمنع استمرار الأعمال مع الحكم على المدعى عليه بالتعويض وإزالة هذه الأعمال أو يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس إذا تبين أن المدعى عليه هو الأحق بهده الأعمال وأن إدعاء المدعي غير مؤسس.

الفرع الثاني: الدعاوى المقررة لحماية العقار الفلاحي في غياب السند الرسمي

يتم اللجوء للحماية القضائية بموجب دعاوى حماية الملكية في حالة وجود منازعة من الغير تهدد الملكية العقارية، ويشترط في دعاوى الملكية الاستظهار بالسند الرسمي المشهر الذي يفتقده البعض من ملاك العقارات الفلاحية في خضم تأخر عملية المسح.

لذا أقر المشرع طريق أخر لحماية الملكية العقارية وهي دعاوى حماية الحيازة فيفترض في الحائز أنه المالك، طبقا لمبدأ الحيازة قرينة على الملكية حتى يثبت العكس، فإذا تعرض المالك الحائز لمن ينازعه في ملكيته ولا يملك وثائق رسمية تثبتها يمكنه اللجوء لدعاوى حماية الحيازة.

أولا: دعاوى حماية الحيازة

---

[1]- تنص المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك".

[2]- تنص المادة 126 من نفس القانون "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات المختلفة".

أولى المشرع الجزائري اهتمام أكبر بحماية الحيازة من خلال القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية وقانون التوجيه العقاري، و نص في المواد 817 إلى 820 من القانون المدني على دعاوى لحماية الحيازة وهي دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة ونظم إجراءاتها في المادتين 523،524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- دعوى استرداد الحيازة

تعرّف دعوى استرداد الحيازة بأنها الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير لأجل استرداد حيازته للعقار الذي سلب منه بالقوة [1] وتقابل دعوى استرداد الحيازة دعوى الاستحقاق في الملكية.

لا يجوز اغتصاب الحيازة حتى من المالك الحقيقي، إذ لا يحق للأفراد اقتضاء حقوقهم بأنفسهم حتى وإن كانوا ملاك بسندات رسمية دون اللجوء للقضاء لاستصدار حكم بالطرد، هذا ما قضت به المحكمة العليا في النزاع القائم بين الحائزين للقطعة الفلاحية والمالكين لها على أساس الشكوى التي قدمها الأطراف المدنية الحائزين ضد المالكيين الذين قاموا بحرث العقار الفلاحي محل النزاع بصورة هادئة ودون استعمال القوة بحكم أنهم المالكين بموجب وثائق فقضت المحكمة العليا في الطعن المرفوع بأنه "**من المستقر عليه قضاء وفقها أنه لا يجوز لأي شخص التعدي على أرض في حيازة شخص أخر حتى ولو كان له سند الملكية، وأنه يتعين على الشخص الذي يدعي الملكية اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لاستصدار حكم يرمي بالطرد**"[2].

أ- شروط قبول دعوى استرداد الحيازة

نصت المادة 817 و818 من القانون المدني على شروط قبول دعوى استرداد الحيازة كالأتي:

- أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحيازة حائزا للعقار ولو كان حائزا عرضيا بالنسبة للغير ومعناه قد يكون الحائز للعقار الفلاحي لنفسه أو يحوز العقار لحساب الغير أي حائز لحق الملكية حيازة عرضية لحساب المالك مثل المستأجر أو صاحب حق الانتفاع[3].

---

[1]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص438.

[2]- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 495925، بتاريخ 2009/01/06، المجلة القضائية لسنة 2004، العدد الأول، ص254.

[3]- تنص المادة 817 من القانون المدني "...ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائز بالنيابة عن غيره".

- أن تكون الحيازة قد استمرت سنة كاملة بدون انقطاع قبل سلبها.

- أن يكون هناك فعل من المدعى عليه سلب به حيازة المدعي.

-أن يرفع المدعي دعواه خلال السنة التالية لفقد الحيازة أو من خلال تاريخ العلم بفقدها، ويبدأ حساب ميعاد السنة كأصل عام من تاريخ فقد الحيازة تحت طائلة عدم قبول الدعوى[1]، أما إذا كان فقد الحيازة خفية أو كانت نية الغصب غير واضحة وغامضة فإن حساب الميعاد يبدأ من تاريخ زوال الغموض وانكشافه، ومثاله أن يمنح الحائز حق استغلال عقاره الفلاحي لفائدة شخص آخر على سبيل التسامح أو الإكرام ولكن هذا الأخير في داخله نوايا سيئة لاغتصاب العقار في هذه الحالة ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ اكتشاف ووضوح نية المغتصب[2]، إلا مسألة تاريخ اكتشاف ووضوح النية تبقى مسألة صعبة الإثبات بحكم أن النوايا شيء داخلي في النفس يستعصى إثباته.

وتتميز دعوى استرداد الحيازة عن الدعاوى الأخرى، بأن الحائز في دعوى الاسترداد يستطيع رفع الدعوى ولو لم تستمر حيازته مدة سنة كاملة إذا سلبت منه بالقوة، أو استند لحيازة الأحق بالتفضيل وهي الحالة التي تكون فيها حيازة المدعي تستند لسند قانوني وفي حالة تعادل سنداتهما يأخذ بالسند الأسبق في التاريخ[3]، عكس دعوى منع التعرض وقف الأعمال الجديدة التي لا يجوز رفعها من الحائز إلا إذا استمرت الحيازة سنة كاملة.

ب- آثار الحكم في دعوى استرداد الحيازة

يُقضى لصالح المدعي في دعوى الحيازة بعد أن يتأكد القاضي من شروطها، بإعادة العقار لحيازته لتعود سيطرته الفعلية ويحكم بالطرد على المدعى عليه وإعادة العقار لأصله مع إمكانية الحكم بالغرامة التهديديه مع التعويض.

---

[1]- تنص المادة 524 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذ لم ترفع خلال سنة من التعرض".

[2]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق ص447.

[3]- المادة 818 من القانون المدني.

أما إن أنكر المدعى عليه سلبه للحيازة ودفع بحيازته هو الآخر فللمحكمة أن تأمر بإجراء تحقيق طبقا للمادة 526 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1]، وإذا ادعى كل من المدعي والمدعى عليه حيازتهما وقدما ما يثبت ذلك، يعتد القاضي بالسند الأسبق في التاريخ وهي **حيازة الأحق بالتفضيل،** فإن أثبت المدعى عليه أنه الأحق بالحيازة حكم بعدم رد العقار الفلاحي للمدعي، وأثناء التحقيق في ذلك يجوز أن يأمر القاضي إما بتعين حارس قضائي مع إلزامه بتقديم حساب عن الثمار عند الاقتضاء[2].

لا يجوز للمدعي في حالة خسارته لدعوى استرداد الحيازة أن يغير من طلباته إلى المطالبة بالملكية وليس له أن يرفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة ،لأنه من المبادئ التي تحكم الحيازة هو عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية[3]، وأكدت على هذا المبدأ المحكمة العليا في العديد من قراراتها بعدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية [4]

إلا أنه وخلافا لذلك يجوز سلك طريق دعوى الملكية بعد الحيازة لأنه لا حجة للحكم الصادر في دعوى الحيازة على الملكية[5].

وتجدر الإشارة إلا أن دعوى استرداد الحيازة تخضع لاختصاص قاضي الموضوع وليس لاختصاص قاضي الاستعجال حيث جاء في قرار للمحكمة العليا ملف رقم 236757 "**حيث يستخلص من القرار محل الطعن بأن القاضي الاستعجالي تمسك باختصاصه واستجاب للطلب معتبرا بأن الأمر يتعلق بتدبير تحفظي ومستعجل حتى تزرع الأرض، ذاهبا إلى غاية تحديد القطعة**

---

[1]– تنص المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية والادارية 09/08 "إذا أنكرت الحيازة وأنكر التعرض لها فان التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق".

[2]– المادة 528 من قانون الاجرءات المدنية والإدارية 09/08،السالف الذكر.

[3]– تنص المادة 530 من نفس القانون "لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، وإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده".

[4]– قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 475868 بتاريخ 2008/09/10، مجلة المحكمة العليا،عدد خاص، الغرفة العقارية، 2010، الجزء الثالث، ص184 "لا يجوز قانونا للمحكمة المطروحة عليها دعوى الحيازة الفصل في الملكية"

[5]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 184949 بتاريخ 1999/02/24، مجلة الاجتهاد القضائي، 2004 عدد خاص، الجزء الثاني نقلا عن جمال السايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، المرجع السابق ص ص351–352.

الأرضية موضوع التعرض في حين أنه في قضية الحال الأمر يتعلق بدعوى الحيازة (المدعى عليه في الطعن صرح أنه حرم من الحيازة) التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع، ولا تدخل ضمن اختصاصات قاضي الأمور المستعجلة، بمعنى أن حل النزاع يقتضي تحريات حول صفة حائز القطعة الأرضية المتنازع عليها وحول عناصر الحيازة وشروطها ومدة الحيازة المتنازع فيها، ويجب بالخصوص إثارة مسألة معرفة ما إذا كان المدعي الذي اعترض في حيازته تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها قانونا وهي المسألة التي لا يمكن إطلاقا طرحها في دعوى استعجاليه، وإن قاضي الأمور المستعجلة بتمسكه باختصاصه وبالفصل مثلما فعل، فإنه مس أصل الحق بقراره هذا خرقا لمقتضيات المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإن قراره يستحق النقض"[1].

2- دعوى منع التعرض

هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير طالبا منع التعرض له في حيازته للعقار وإزالة مظاهره، وتم النص على دعوى منع التعرض ضمن المادة 820 من القانون المدني بقولها: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"، كما نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المادة 524 منه على أنه يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت الحيازة مدة سنة على الأقل.

ويشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا حيازة قانونية للعقار أو الحق العيني العقاري، وعليه لا يجوز للحائز العرضي رفع دعوى منع التعرض لأنه يحوز لحساب غيره وهو المالك الذي تثبت له صفة التقاضي، كما يشترط أن تستمر الحيازة لمدة سنة كاملة مستمرة دون انقطاع قبل وقوع التعرض الفعلي للحيازة الذي يعتبر شرطا لقبول الدعوى، ويقصد بالتعرض كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بحيازته للأراضي الفلاحية كمن يقوم الغير بالبناء على أرض فلاحية في حيازة المدعي[2].

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 236757 بتاريخ 2002/09/25، مجلة الاجتهاد القضائي، 2004 عدد خاص، الجزء الثاني، ص287.

[2]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق ص ص492-493.

ثانيا: إشكالية الإثبات بموجب شهادة الحيازة في دعاوى الحيازة

بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90، فرض شرط جديد لم يكن منصوص عليه في القانون المدني، إذ نصت المادة 30 منه "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

1- موقف بعض الآراء من إثبات الحيازة

أثارت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري جدلا بخصوص وجوب الاستظهار بالسند أو عدم استظهاره لإثبات الحيازة وهل يعتبر الشرط قيدا على رفع الدعوى، في هذا الشأن انقسمت الآراء بخصوص هذه المسألة القانونية إلا اتجاهين:

أ- الاتجاه الأول

يري أصحاب هذا الاتجاه، بأنه على الحائز الذي يرفع دعوى الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني الاستظهار بالسند القانوني الذي يبرر هذه الحيازة، وحجتهم في ذلك المادة 30 من قانون التوجيه العقاري 25/90 التي جاءت في صيغة الوجوب[1].

ب- الاتجاه الثاني

ذهب هذا الاتجاه إلى عدم اعتبار الاستظهار بالسند القانوني وهو شهادة الحيازة كقيد على رفع دعوى حماية الحيازة ، واعتبروا أن شهادة الحيازة ما هي إلا وثيقة إدارية جاءت لتسهيل بعض الإجراءات منها منح بعض الامتيازات لصاحب العقار الفلاحي لتشجيع الاستثمار والحصول على بطاقة الفلاح[2] والقرض الفلاحي، ويكفي للمحكمة التأكد من الحيازة بالتحقق من الشروط الحيازة وفقا للقانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، والبحث في صفة الحائز وعناصر

[1]- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2013، ص105.

[2]- المادة 3 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25 ماي 1996.

وشروط الحيازة وهي الهدوء وعدم الانقطاع والاستمرارية، ويمكن للقاضي تعين خبير لتحديد الحيازة على القطعة المتنازع عليها.

ج- موقف القضاء

ذهبت المحكمة العليا في العديد من قراراتها إلى عدم الأخذ بشهادة الحيازة كشرط أو قيد لرفع دعاوى حماية الحيازة، لذا يجب على القاضي اعتبار الحيازة كواقعة مادية يمكن إثباتها بجميع الوسائل طبقا للقانون المدني وجاء في قرار لها "الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع الطرق القانونية" [1].

2- شهادة الحيازة والمنازعات المثارة بشأنها

شهادة الحيازة عبارة عن سند إداري[2] يمنح بعض الامتيازات للحائز الذي يفترض أنه المالك كما تعتبر وسيلة يثبت بها الحائز صفته في دعاوى حماية الملكية العقارية بموجب دعاوى الحيازة في غياب السند الرسمي، إن حصول الحائز على شهادة الحيازة[3] لا يمنع المالك الحقيقي من المنازعة حول الملكية لذا فالمنازعة حول شهادة الحيازة يتقاسم فيها الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

أ- اختصاص القضاء العادي في منازعات شهادة الحيازة

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 201544، بتاريخ 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، لسنة 2004 عدد خاص، الجزء الثاني، ص383.

[2]- شهادة الحيازة مجرد سندا حيازيا يعطي لصاحبه بعض الامتيازات ولكنها لا ترقى لمرتبة عقد الملكية فهي لا تغير من الوضعية القانونية للعقار محل الشهادة وهذا طبقا للمادة 43 من قانون التوجيه العقاري 25/90، غير أنه عند استكمال عملية المسح فإن شهادة الحيازة يأخذ بها في عملية التصفية الوضعية القانونية للعقار المعني الممسوح ليسلم الدفتر العقاري للحائز.

[3]- حدد قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر، ضمن المادة 39 منه، المدة المقررة للحيازة للحصول على شهادة الحيازة وهي مدة بسنة على الأقل وهو ما كان معمول به في قانون الإجراءات المدنية القديم في المادة 413 منه، أما المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت مدة سنة على الأقل للحائز لرفع دعوى لحماية حيازته ونلاحظ أن المدة التي حددها قانون التوجيه العقاري للحصول على شهادة الحيازة هي مدة قصيرة جدا وبذلك يكون قد عرض الحقوق للخطر في أيدي المتحايلين للتلاعب والحصول على هذه الشهادة.

يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات التي تثار بشأن المعارضة في صفة الحائز الحاصل على شهادة الحيازة، وقد يكون المعترض المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي الذي يؤسس دعواه أو اعتراضه بإثبات تخلف الحيازة لأحد أركانها المنصوص عليها في القانون المدني، فقد تكون حيازة عرضية أو معيبة[1].

وقد أجاز المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف للتقاضي إلى الجهة القضائية المختصة وهي القسم العقاري[2].

معظم النزاعات التي تثار بشأن شهادة الحيازة تدور حول تسليم هذه الشهادة لغير الحائز الفعلي الذي لا يمارس الحيازة مطلقا، في جود للحائز الفعلي ولكنه لم يباشر إجراءات تسليم شهادة الحيازة فيقوم صاحب شهادة الحيازة بطرد الحائز الفعلي، ويأخذ في هذه الحالة بالحيازة الفعلية وتعتبر شهادة الحيازة في حكم المعدوم[3].

ب- اختصاص القضاء الإداري في منازعات شهادة الحيازة

يختص القضاء الإداري بالفصل في دعاوى الطعن بالإلغاء في شهادة الحيازة كسند إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي كهيئة إدارية، ويعود الاختصاص للمحكمة الإدارية المختصة إقليميا[4] للفصل في الطعن بالإلغاء طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: دور القضاء الاستعجالي العقاري في منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

---

[1]- عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 205.

[2]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد39، المؤرخة في 1991/01/31.

[3]- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 223939، بتاريخ 2002/01/23، نقلا عن جمال السايس، الاجتهاد القضائي، الجزء الأول، المرجع السابق، ص325.

[4]- أحمد خالدي، ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص ص 326-327.

نظم المشرع الجزائري المنازعات العقارية الاستعجالية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وللقضاء الاستعجالي في هذا النوع من الدعاوى دورا هاما في حماية الملكية العقارية الخاصة، عن طريق بسط الحماية القضائية بموجب التدابير الاستعجالية والتحفظية وسرعة تسوية النزاعات[1].

أولا: شروط وإجراءات رفع الدعوى العقارية الإستعجالية

ترفع الدعوى الاستعجالية طبقا للشروط الشكلية لرفع الدعاوى طبقا للمادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإيداع عريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة بأمانة ضبط المحكمة من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، ويجب أن تتضمن العريضة البيانات الواردة في المواد 15 و 17 من نفس القانون دون شرط الشهر المنصوص عليه في المادة 17 و 519 من نفس القانون.

ومما لا شك فيه ونظرا للطبيعة الاستعجالية؛ تختلف المواعيد عن الدعاوى العادية التي تحدد مهلة التكليف بالحضور فيها بعشرين 20 يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد في أول جلسة، فالتكليف بالحضور في المواد الاستعجالية يكون في أقرب جلسة إذ يقوم أمين الضبط بتحديد تاريخ أول جلسة تلي مباشرة القيد حسب أمر توزيع المهام بين قضاة المحكمة، ويجوز تخفيض أجال التكليف بالحضور في المواد الاستعجالية إلى أربعة وعشرون(24) ساعة، أما في حالة الاستعجال القصوى يجوز أن يكون التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة، بشرط أن يتم التبليغ الرسمي شخصيا إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي، وفي حالة الاستعجال القصوى يجوز تقديم الطلب إلى قاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل، بمقر الجهة القضائية قبل قيد العريضة الافتتاحية في سجل أمانة الضبط يحدد القاضي تاريخ أول جلسة، ويسمح عند الضرورة، بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة[2]

وتجدر الملاحظة إلا أن المنازعات العقارية الاستعجالية بكافة أنواعها في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، كان يسند الاختصاص للفصل فيها لرئيس الجهة القضائية وهو رئيس

---

[1]– محمد إبراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2007 ص11.

[2]– المواد 299 إلى 305 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

المحكمة أو القاضي المكلف بالأمور المستعجلة، أما قاض الحكم فيختص فقط بالفصل في المنازعة الموضوعية المتعلقة بالقسم الذي يرأسه، إلا أنه وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 أسند الاختصاص الاستعجالي بالإضافة للاختصاص الموضوعي لرئيس القسم العقاري، فيفصل في المنازعة العقارية بشقيها الموضوعي والاستعجالي[1]، وفقا للمادة 521 التي تنص "يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة"[2]، فيختص القسم العقاري بالفصل في الدعوى الإستعجالية المرتبطة بحماية بالملكية أو الحيازة.

ثانيا: حماية الحيازة في العقار الفلاحي بموجب الدعاوى الاستعجالية العقارية

ترفع الدعوى الإستعجالية لحماية الحيازة طبقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى الإستعجالية، بشرط أن لا تمس بأصل الحق مع توفر عنصر الاستعجال الذي هو عبارة عن مسألة واقع متروك تقديره للقاضي، ففكرة الاستعجال تقتضي اتخاذ تدبير تحفظي لا يحتمل التأخير[3].

ويشترط في الحيازة أن تكون قانونية بمعنى أن تكون صالحة لاكتساب الملكية بالتقادم والتي يظهر فيها الحائز بمظهر المالك، ويرجع اختصاص الفصل لرئيس القسم العقاري في الدعاوى الاستعجالية الخاصة بحماية الحيازة.

1- دعوى استرداد الحيازة الاستعجالية

يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة الإستعجالية توفر عنصر الاستعجال، وخشية فوات الوقت الذي قد يؤدي إلا وضع يصعب تداركه، والمطلوب من القاضي الاستعجالي اتخاذ تدبير وإجراء وقتي دون المساس بأصل الحق وموضوع الدعوى وإلا حكم بعدم الاختصاص، كما يشترط

---

[1]- علوقة نصر الدين وبولقصيبات محمود، المرجع السابق، ص46.

[2]- المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

[3]-Alli Fellali, l'urgence et la compétence de la juridiction des référes, Edition office national des Travaux Educatifs, Algérie, 2004, p18.

في المدعي أن يكون حائزا للعقار والحق العيني العقاري حيازة هادئة ومستمرة دون لبس أو غموض ولو استمرت الحيازة ليوم واحد[1] كما يجب رفعها خلال سنة من التعرض[2].

الطابع الاستعجالي لدعوى استرداد الحيازة يقيد القاضي بعدم المساس بأصل الحق ولا البحث عن نية التملك أو شروط الحيازة الموضوعية، وذلك ما تقتضيه المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إنما يكتفي بالتطرق إلى ظاهر الأوراق والحكم باسترداد الحيازة للمدعي إذا تبين له أن المدعي هو صاحب السيطرة الفعلية وأن الحيازة سلبت منه بالقوة أو بالخديعة مع توفر عنصر الاستعجال وعدم انتفاءه، وتكون الأوامر الاستعجالية في المواد المستعجلة معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها[3] بحجية مؤقتة إذ يظل الحكم مهددا بالزوال نتيجة لتغير في الوقائع المادية والمراكز القانونية بصدور حكم في الموضوع، كما أن رفع الدعوى الاستعجالية لا يمنع من رفع دعوى في الموضوع.

2- دعوى وقف الأعمال الجديدة المستعجلة

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة بالطابع الاستعجالي لأنها تهدف لاتخاذ تدابير وقائية لمنع ووقف الأعمال التي لو تمت واكتملت لشكلت تعرضا فعليا[4]، فإذا تبين للقاضي أن الأعمال الجديدة قد تمت واكتملت فيقضي بعدم الاختصاص لأن الأعمال تصبح تعرضا، ويجب على القاضي عدم المساس بأصل الحق بالتعرض للملكية أو الحيازة وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 33252 "**متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس بأصل الحق، لما كان المجلس الذي أمر عن طرق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون**"[5]

---

[1]- علوقة نصر الدين وبولقصيبات محمودي، المرجع السابق، ص55.

[2]- المادة 524 من قانون إجراءات المدنية والإدارية09/08.

[3]- المادة 303 من نفس القانون.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص944.

[5]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 33252، بتاريخ 1985/03/06 مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع 1989، ص34، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص215.

ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة لزوما خلال سنة من بدأ الأشغال، وإذا رفعت بعد مدة سنة من بدأ الأشغال يترتب عدم قبولها[1]، وهناك من يضيف شرط أخر وهو قيام دعوى حول موضوع الحق المتنازع عليه بين الطرفين أمام قاضي الموضوع[2].

3- انتفاء الطابع الاستعجالي لدعوى منع التعرض

يقتضي الفصل في دعوى منع التعرض سواء تعلق بالتعرض للملكية أو الحيازة من القاضي[3] الفصل في الموضوع وأصل الحق للتأكد من صفة الحائز أو المالك بموجب سندات إثبات الملكية أو عن طريق التحقيقات الموضوعية بشأن الحيازة، هذا ما يخرج الدعوى من الطابع الإستعجالي واختصاص القضاء الاستعجالي، لذا فإن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها وهو ما استقر عليه القضاء في قرار للمحكمة العليا رقم 226217 "**وحيث بالرجوع للقرار المنتقد يتضح منه أن قضاة الموضوع توصلوا باختصاصهم على أساس ما قضى به لا يمنح الحق للطرف دون الآخر وإنما هو إجراء وقتي حتى لا تبقى الأرض دون حرث مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض**"[4].

ثالثا: حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب الدعاوى الاستعجالية العقارية

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على دعوى حماية الملكية الخاصة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما فعل مع الحيازة ، ولكن تستمد أحكامها من القانون المدني والقوانين الخاصة مثل قانون التوجيه العقاري، كما لم يستقر الفقه والقضاء على رأي واحد بخصوص الطابع الاستعجالي لدعاوى حماية الملكية والحيازة، ولم يحصل الإجماع إلا على الطابع الإستعجالي لدعوى وقف الأعمال الجديدة المتمثل في الخوف والخشية التي تنتاب المالك من الأعمال التي يشرع فيها من طرف الغير سواء في عقار المدعى أو عقار المدعى عليه، والتي إن وصل استمرارها يؤدي إلى تعرض فعلي للملكية العقارية، وعلى القاضي أن يأمر بموجب أمر استعجالي

---

[1]- المادة 524 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر..

[2]- سلام حمزة، المرجع السابق، ص51.

[3]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 376205 بتاريخ 2002/10/12، المجلة القضائية لسنة 2002.

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 226217 المؤرخ في 2001/01/26، المجلة القضائية لسنة 2001 عدد1، ص254.

بوقف هده الأعمال بغض النظر ما إذا كان المدعى مالك حقيقي أو حائز ودون التطرق للملكية إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع.

ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة الاستعجالة من طرف المدعي وهو المالك بموجب السند الرسمي المشهر ضد المدعى عليه القائم بالأعمال الجديدة و شارع في الأشغال مثل الشروع في غرس الشجيرات أو غرس الأرض أو تسييجيها دون إذن من صاحبها شرط أن تكون تلك الأعمال في مرحلة الشروع ولم تمر مدة سنة من بدءها، كما يجوز لرئيس القسم العقاري قبل الفصل في الدعوى الاستعجالية أن يتخذ أي تدبير يساعده على معرفة الحقيقة، فيأمر بندب خبير عقاري أو يأمر بالانتقال للمعاينة من أجل المعاينة تطبيق للمبدأ" **ليس الخبرة كالمعاينة"**، يطبق هذا غالبا في دعوى وقف الأعمال الجديدة لمعرفة نسبة الأشغال والأعمال لمعرفة جدية الاعتداء[1]، ويعود الاختصاص للفصل فيها لرئيس محكمة القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرتها العقار الفلاحي محل الدعوى[2].

يقتصر حكم القاضي الاستعجالي بوقف الأعمال والأشغال وليس له الحكم بإزالة ما قام به المدعى عليه من أعمال لأن ذلك يعد مساس بأصل الحق[3]، أما إذا توصل القاضي إلا عدم توفر عنصر الاستعجال له أن يرفض الدعوى لعدم التأسيس وتستمر الأعمال لغاية رفع دعوى في الموضوع.

إن مسألة حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي من التعدي الممارس من الغير في شكل سلوك مادي أو منازعة قضائية تعتبر مسألة في غاية الأهمية، لذا أولى المشرع الجزائري اهتمام بالحماية المدنية وخاصة حماية الحيازة، لأنها وسيلة من وسائل اكتساب الملكية من جهة، ومن جهة أخرى فإن الحيازة قرينة على الملكية في غياب السند الرسمي لذا يلجأ المالك لدعوى الحيازة لحماية ملكيته.

ويظهر مما سبق ذكره أن هناك تناقض حول شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة فيما يخص الأعمال، هل تتم في عقار المالك وهو المدعى أم في عقار المدعى عليه؟ .

---

[1]– علوقة نصر الدين، بولقصيبات محمود ،المرجع السابق، ص39.

[2]– نفس المرجع، ص64.

[3]– بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2008، ص117.

منهم من يرى أنه لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة يجب أن يتم الشروع في هذه الأعمال في عقار المالك أو الحائز وهو ما أخذ به الدكتور حمدي باشا عمر، إلا أن هناك رأي أخر يرى أن هذه الأعمال يجب أن تقام على أرض المدعى عليه وليس في أرض المدعى وإلا اعتبر العمل تعرضا للملكية والدعوى التي ترفع هي دعوى منع التعرض وهو رأي الدكتور عبد الرزاق السنهوري وأخذ به الأستاذ أحمد خالدي في كتابه الحيازة بين الشريعة والقانون.

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للملكية الخاصة للعقار الفلاحي

رغم الحماية الدستورية والقانونية المقررة للملكية العقارية الخاصة إلا أنها قد تكون عرضة للتعدي من طرف الغير[1]، كما قد تكون معرضة للتعدي من طرف الإدارة خصوصا وأن الإدارة كشخص معنوي عام قد تلجأ لبعض الوسائل والإجراءات التي من شأنها الحد من حق الملكية، فتتخذ قراراتها مستعملة امتيازات السلطة العامة وتحت غطاء المصلحة العامة لنزع الملكية أو الاستيلاء، مما يتعارض مع حقوق الأفراد.

لمواجهة تعسف الإدارة؛ وضع المشرع الجزائري ضوابط وقواعد وضمانات للحفاظ على حق الملكية حتى في حالة النزاع، فقرر تعويض عادل ومنصف [2] واشترط إجراءات خاصة لنزع الملكية أو الاستيلاء، وفي حالة عدم احترام الإدارة لهذه الإجراءات يمكن للمتضرر المنازعة باللجوء للقضاء لتقرير الحماية الإدارية.

الفرع الأول: نزع ملكية للعقار الفلاحي للمنفعة العامة

يعد نزع الملكية كقيد وحماية للملكية في آن واحد، يتم بموجب القانون وفقا لإجراءات خاصة[3] فتخضع أحكام إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة للقانون المدني طبقا للمواد 67 إلى 681 مكرر03 وقانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة[1].

---

[1]– تم التطرق إليه بالتفصيل ضمن منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي ضمن ص 59 ومايليها من هذه الأطروحة.

[2]– تنص المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996، السالف الذكر "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

[3]– أنجشايري ربيعة، الحماية المدنية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2013/2012، ص114.

يعرّف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل[2].

كما عرّفت المادة 02من قانون 11/91 نزع الملكية على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعملية ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، والتهيئة العمرانية، والتخطيط، وتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية عامة".

من خلال التعريفات السابقة يتضح أن نزع الملكية هو طريق استثنائي وجبري الهدف منه تحقيق الصالح العام مقابل تعويض عادل ومنصف، كما أن الأعمال المشار إليها في نص المادة 02 من قانون 11/91 لم تأتي على سبيل الحصر إذ هناك بعض العمليات غير مخططة وتكتسي طابعا يجعلها مهمة للمجتمع، كإنجاز ساحة عمومية تخصص للاستعمال الجماهيري العام، فالإدارة لها السلطة في تقدير المنفعة العامة من أجل تحقيق أهدافها[3].

ويقتصر دور القاضي الإداري في الجزائر على فحص المشروعية دون البحث في تقدير المنفعة العامة، وهو ما يشكل تعدي على حقوق الأفراد في غياب الرقابة على سلطة الإدارة لتقدير المنفعة العامة، لأنها قد تتعسف في استعمال سلطتها وتستحوذ على عقارات تحت مبرر المنفعة العامة عكس القاضي الفرنسي الذي منح له القانون صلاحية تقييم المنفعة العامة، فتساهم رقابة القاضي في حماية حق الملكية من خلال رقابته في تقدير المنفعة العامة من عدمها.

ألزم القانون الإدارة بإتباع إجراءات خاصة لنزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومصف للمالك، وإذا تضرر المالك من تعسف الإدارة وعدم احترامها الإجراءات القانونية، فيمكنه

---

[1]– القانون رقم 11/91 المؤرخ 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد21 لسنة 1991.

[2]– محمد قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر دون طبعة، 1983، ص88.

[3]– زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان، 2011–2012، ص7.

اللجوء للحماية الإدارية ومنازعة الإدارة إما عن طريق دعوى الطعن بالإلغاء في قرارات الإدارة أو في مبلغ التعويض.

أولا: المنازعات المرتبطة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

الطعن في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة يتم عن طريق الطعن في القرارات المرتبطة بهذا الإجراء إذا شكلت إجحافا بحق المالك أو الغير.

1- الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

أجازت المادة 13 من قانون 11/91[1] لكل مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة وتتوفر المصلحة فقط في الذين لهم ممتلكات مسها قررا التصريح بالمنفعة العامة خلال أجل شهرين أمام الجهة القضائية وفقا للأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، يفحص القاضي ما إذا كان القرار يمس مباشرة بحقوق الغير، فإذا ثبت له ذلك حكم بإلغائه، وتخص الإجراءات الغير الذي تضرر من القرار دون المالك الذي قصد نزع ملكيته.

أما مالك العقار الفلاحي محل التصريح بالمنفعة العمومية ونزع الملكية، يحق له الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق دعوى الإلغاء إذا ما شاب القرار عيب من العيوب التي تمس الشرعية من جراء عدم مراعاة الإدارة للإجراءات القانونية قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ونصت المادة 13 من القانون أعلاه على إمكانية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذ يجب أن يؤسس الطاعن دعواه على أحد العيوب وهي عيب الشكل ومخالفة القانون أو الانحراف في السلطة.

يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من طرف الوالي إذا تعلق بالأملاك أو الحقوق العينية العقارية الواقعة على تراب ولايته، وبقرار وزاري إذا تعلق الأمر بأملاك عقارية تقع في

[1] – القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، السالف الذكر.

أكثر من ولاية وإذا تعلق الأمر بعمليات إنجاز للبنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الإستراتيجي يصرح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي[1].

فبالنسبة لإلغاء قرار الوالي وطبقا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون من اختصاص القاضي الإداري بالمحكمة الإدارية، فإذا تبين للقاضي عدم مشروعية القرار قضى بالإلغاء أو برفض الدعوى في حالة مشروعية القرار.

2- الطعن في قرار القابلية للتنازل (المنازعة في التعويض)

يحدد القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة[2]، والتعويض قد يكون نقدا، أو عينيا في حالة إعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من قانون 11/91، ويهدف إلا معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات والأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كالطرقات والمطارات وخاصة بناء السدود في الأراضي الفلاحية والتي قد تسبب الأشغال بها المساس بشكل جوهري بحدود وهياكل الممتلكات والعقارات الفلاحية المجاورة للمشروع ويتطلب معالجتها بأحكام خاصة حسب المادة 31 من القانون أعلاه.

وعليه وفي حالة عدم رضا المعني بمبلغ التعويض الذي هو عبارة عن مبالغ مالية يلتزم بها المسؤول ويهدف من خلالها إلى جبر الضرر الواقع على المضرور[3]، فيمكنه رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة خلال شهر من تبليغ القرار[4]، قصد المطالبة بالحكم له بتعويض عادل ومنصف [5]

---

[1]- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 27 يوليو 2005، جريدة رسمية، عدد 48، ص5.

[2]- المادة 23 من قانون 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، السالف الذكر.

[3]- شريف أحمد الطباخ، التعويض الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2006، ص55.

[4]- المادة 25 من قانون 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، السالف الذكر.

[5]- عمار معاشو وعبد الرحمن عزاوي، مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل تيزي وزو، 1999، ص44.

وفي نفس السياق قضى مجلس الدولة إلى اعتبار أن تقدير مبلغ التعويض عن نزع ملكية العقار الفلاحي يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك، ويكون في الأراضي الفلاحية بالهكتار وليس بالمتر المربع[1].

ولا يقتصر تقدير التعويض العادل والمنصف عن الأرض الفلاحية ومشتملاتها، بل ويدخل في تقديره استغلال العقار الفلاحي من عدمه، الذي يدر على المالك المداخيل الناتجة عن المنتجات الفلاحية، الأشجار القائمة، تقدير إنتاجها، محاصيلها، ومتى كانت الأرض مؤجرة، فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي لها وهو ما أشار إليه المشرع في نص المادة 21 من قانون 11/91 بعبارة "**ما فاته من كسب**"، على أن يكون الكسب ناتج عن استغلالات مشروعة وعليه فإن أي استغلال غير مشروع للأراضي الفلاحية بزرع وإنتاج منتجات محظورة من شأنه حرمان المالك من التعويض[2].

أما عن الاختصاص القضائي في منازعات التعويض فلم يحدد المشرع الجزائري في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ولا المراسيم التنفيذية له الاختصاص النوعي أو المحلي له، لكن بالرجوع للقواعد العامة فإن المنازعة في التعويض تعد نزاعا إداريا نظرا للجهة التي أصدرت قرار القابلية للتنازل المحدد لقيمة التعويض وهي الوالي الممثل للدولة على مستوى إقليم الولاية، وتطبيقا للمعيار العضوي بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعوى الإلغاء في قرارات الوالي ترفع أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرتها موطن المدعى عليه حيث أن المادة 803 منه تحيلنا للمادتين 37 و38 من ذات القانون[3]، إلا أن دعوى التعويض توجه ضد

---

[1]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 25250 بتاريخ 2006/01/24، نشرة القضاة، عدد59، لسنة 2006، ص313 "...حيث إذا كان صحيحا بأن مبلغ التعويض لا بد أن يكون عادل ومنصف حسب ما تنص عليه المادة 21 من القانون المتضمن قواعد نزع الملكية الصادر في 1991/04/27 فإن الفقرة الثانية من نفس المادة تضيف بأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك، ومادام أن في قضية الحال الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتر المربع وعلى أساس هكتار زائد 85 آر زائد 62 سنتار وأن القيمة تقدر من يوم قامت فيه مصالح أملاك الدولة بالتقييم".

[2]– عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1992، ص ص163– 164.

[3]– أحلام الحراش، الاختصاص القضائي في منازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد12، جانفي 2016، مقال منشور عبر موقع: (تاريخ الاطلاع 2017/09/02)
https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/110/7/1/6216

الوالي مصدر القرار بالنسبة للأملاك المنزوع ملكيتها الواقعة في إقليم ولايته، وعليه فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

وجل المنازعات الدائرة حول تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية، يستعين فيها القاضي بالخبرة القضائية لتقدير قيمة العقار الفلاحي المنزوع ملكيته، بحكم نقص خبرة القاضي الإداري في المنازعات العقارية، ومما يلاحظ عليه أن بعض الأطراف يرفعون دعواهم في هذا الشأن أمام القضائي العادي معتبرين أن التعويض يخص الملكية العقارية فيحكم لهم بعدم الاختصاص، كما يمكن استناد لنص المادة 33 من قانون 11/91 في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال خلال خمس سنوات، أن يرفع المالك المنزوع ملكيته دعوى لاسترجاع أملاكه وترجع السلطة التقديرية للقاضي في تقدير الانطلاق الفعلي للإشغال[1].

الفرع الثاني: الاستيلاء والتأميم

تم إلغاء إجراء التأميم بموجب قانون التوجيه العقاري الذي ألغى أحكام الثورة الزراعية وأرجع الأراضي المؤممة، وسبق أن تم التعرض لمنازعات إرجاع الأراضي[2] لذا ستقتصر على الاستيلاء الذي تطرق له القانون المدني ضمن المواد 379 إلى 681، كإجراء يمس حق الملكية.

من خلال المواد المشار إليها أعلاه يمكن تعريف الاستيلاء على أنه إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة للحصول على خدمات وأموال عقارية أو منقولة، لضمان استمرارية المرافق العامة في حالات تفرضها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية[3]، ويتخذ الإجراء في صورة

---

[1]– قرار صادر عن المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، ملف رقم 36595 بتاريخ 1990/04/07 المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 04، ص239 "ولما كان ثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم يتلقى التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ القرار بنزع الملكية لها كما ينصه القانون، فإن القرار الإداري الذي يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ويمكن للذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل".

وجاء في قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 006222 بتاريخ 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة لسنة 2003، العدد04، ص91 "يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفد قرار نزع الملكية خلال أجل 05 سنوات، المطالبة تنصب على الاسترجاع وليس على إلغاء قرار نزع الملكية".

[2]– لمزيد حول منازعات التأميم يرجع للصفحة 36 ومايليها من هذه الأطروحة.

[3]– حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص116.

مشروعة أو غير مشروعة[1]، ومعيار التفرقة بينهما هو البحث عن الإطار الذي تم من خلاله لجوء الإدارة للاستيلاء؛ ضمن القانون أو خارجه[2]، فمن خصائص الاستيلاء الشرعي أنه إجراء استثنائي ومؤقت ويكون بالقوة الجبرية من أجل المنفعة العامة، مقابل تعويض بقصد الاستعمال في إطار شرعي وقانوني وخارج هذا الإطار يعد غير شرعي.

-الاختصاص القضائي في منازعات الاستيلاء

الاستيلاء الشرعي أو الغير شرعي، هو عمل من أعمال الإدارة على الممتلكات العقارية، لذا فإن الاختصاص القضائي في دعاوى إلغاء قرار الاستيلاء أو المنازعة المثارة بشأنه، أو دعاوى التعويض والمتمثلة في عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المقترح من الإدارة، أو المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار الناتجة عن الاستيلاء الشرعي إذا أدت الأشغال إلى نقص قيمة العقار أو عن الاستيلاء الغير شرعي، يكون أمام القاضي الإداري للمحكمة الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتولي القاضي الإداري مراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات الاستيلاء ومدى مطابقتها للقانون، وفي حالة تبين للقاضي الإداري أن الاستيلاء غير شرعي يقضي بإلغاء القرار الذي تضمنه ويعدمه معتبرا إياه عيبا جسيما ومنعدم [3]، كما يتولى القاضي الإستعجالي الآمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المشوب بعيب الاستيلاء الغير شرعي بإيقاف الأشغال التي قد تؤدي إلا تغير في الملكية العقارية الفلاحية، أما إذا كان القرار شرعيا[4] فلا يتمتع قاضي الاستعجال بسلطة وقف التنفيذ.

---

[1]– محمود محمد حافظ، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الرابعة، ص229.

[2]– الفرق بين الاستيلاء ونزع الملكية للمنفعة العامة يكمن في أن الاستيلاء يكون بغرض الاستعمال دون التملك بعكس نزع المكية للمنفعة العامة تكون بغرض التملك أما عن التعويض في الاستيلاء يكون نقديا أما في نزع الملكية فيكون نقديا أو عينيا.

[3]– بلغول عباس، الاستيلاء الغير شرعي للإدارة على الأملاك العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد2، 2014، ص104.

[4]– تنص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه".

الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة بالحقوق العينية والشخصية الواردة على العقار الفلاحي

الحق العيني؛ سلطة مباشرة ترد على شيء معين لا يحتاج صاحبها لوساطة شخص آخر وهو بذلك يختلف عن الحق الشخصي الذي يتحدد بكونه رابطة بين طرفين، يحق بمقتضاها للطرف الأول وهو الدائن أن يطالب الطرف الثاني وهو المدين بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين[1] ويعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية وأهمها لأنه يخول لصاحبه سلطة كاملة على الشيء.

وقد ينشأ عن استعمال حق الملكية الواردة على العقار الفلاحي عدة منازعات منها ما هو مرتبط بالعقار بصفة عامة ومنها ماهو مرتبط بخصوصية العقار كونه فلاحيا، هذه الخصوصية تجسدت في حماية العقار الفلاحي عن طريق فرض قيود قررها المشرع الجزائري على حق الملكية.

وتماشيا مع موضوع الدراسة، فإن المنازعات التي يتم التطرق لها هي المنازعات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تبنى المشرع الجزائري معيار عملي ونص بصفة عامة على صلاحية القسم العقاري في كل الأملاك العقارية، وهو لفظ عام يشمل الحقوق العينية وأوسعها حق الملكية، والحق الشخصي كالإيجار الذي ورد تعداده ضمن المنازعات التي ذكرها المشرع في المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية بقوله "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

...في الإيجارات الفلاحية".

وسيتم تخصيص هذا الفصل ضمن مبحثان لدراسة المنازعات المرتبطة بحق الملكية كحق عيني والقيود الواردة عليه والإيجارات الفلاحية كحق شخصي.

---

[1]– أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص5.

المبحث الأول: المنازعات المرتبطة بالقيود الواردة على سلطات حق الملكية

يعتبر حق الملكية بوجه عام حقا مقدسا، يتمتع صاحبه بالحرية والحماية بموجب الدستور والقانون وله مطلق الحرية في أن يستغل ملكه أو لا يستغله من حيث المبدأ، وهو حر أيضا في استغلاله على النحو الذي يشاء أصلا[1] شريطة أن لا يستعمله استعملا تحرمه القوانين والأنظمة[2].

وحدود حرية استغلال الأملاك تختلف في الملكية العقارية من حيث الضوابط، فالمالك مقيد بأن لا يتعسف في استعمال حقه وفقا لما نص عليه المشرع في المادة 674 من القانون المدني "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" ونصت المادة 27 قانون التوجيه العقاري "الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك العقارية وفق طبيعتها أو غرضها".

فإذا كان حق الملكية يمنح لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فإن تحقيق الصالح العام والخاص للمجتمع جعلت للملكية قيود يجب مراعاتها من طرف المالك بتقييد السلطات الثلاث وإحاطتها بحدود وقيود قانونية لأداء الوظيفة الاجتماعية[3]، غير أن غريزة حب التملك وتشبث المالك الفلاح بأرضه جعلته يرفض تطبيق هذه القيود، ما تمخض عنه نشوء عدة نزاعات مثارة من طرف الدولة أو من طرف الأفراد، والتي تختلف مابين القيود المقررة للمصلحة الخاصة أو المقررة للمصلحة العامة.

المطلب الأول: المنازعات المرتبطة بسلطة استغلال واستعمال العقار الفلاحي

المقصود بحق الاستعمال، هو استخدام الشيء للحصول على منافعه المختلفة دون المساس بجوهره وبما يتلاءم مع طبيعته، وللمالك الحق في عدم استعمال ملكه بعدم سكنى منزله أو عدم

---

[1]– محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية 1998، ص91.

[2]– براهيمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، 2012– 2013، ص188.

[3]– نزيه محمد الصادق، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر، ص7.

زراعة أرضه مالم يضع المشرع قيود في هذا الشأن، لأنه في بعض الأوضاع يتدخل ويفرض ضوابط قانونية على الملاك في استعمال أملاكهم.

وعلى غرار المشرع الجزائر، نجد المشرع المصري قد ألزم بموجب قانون الإيجار الصادر سنة 1947 الملاك بعدم إبقاء مساكنهم خالية لمدة تفوق ثلاث أشهر، كما أصدر المشرع الفرنسي خلال الحرب العالمية الثانية ترسانة من القوانين تجبر الملاك باستغلال أراضيهم [1]، وهو النهج الذي انتهجه المشرع الجزائري من خلال فرض عدة قيود على سلطة الاستعمال.

يخول حق الملكية لصاحبه استغلال الشيء ويقصد به الحصول على غلة الشيء من ثمار أو منتجات[2]، بصفة مباشرة مثل أن يقوم المالك بزراعة الأرض وبجني ثمارها[3]، وقد يكون استغلالا غير مباشر من طرف الغير وذلك عن طريق الإيجار[4]، ويرتبط الاستغلال بالاستعمال في الأراضي الفلاحية لأن استعمال الأرض الفلاحية يكون بزراعتها، فكل من حق الاستعمال والاستغلال يكون بزراعة الأرض والحصول على ثماره، لذا اقتضى جمع العنصرين في عنوان واحد

وترتبط سلطة استغلال المالك لأرضه بقيود منها ما هو مقرر للمصلحة الخاصة ومنها ما هو مقرر للمصلحة العامة.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن القيود المقررة للمصلح الخاصة

حرية المالك في استعمال واستغلال عقاره الفلاحي تقف عند حدود عدم الإضرار بالغير نتيجة لعلاقة الجوار، والتي تنقسم فيها منازعات الجوار إلى مضار الجوار الغير مألوف، حق المرور والتلاصق.

1-P laniol MARCE et Ripert Georges Traité pratique de droit civil français, ies biens, tome 3, paris, 1952, p500.

[2]– أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، المرجع السابق، ص9.

[3]– عبد الرزاق السنهوري الوسيط شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء الأموال
دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص303.

[4]– سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2004، ص313.

أولا: مضار الجوار الغير مألوف

نص المشرع الجزائري من خلال المادة 691 من القانون المدني على وجوب التزام المالك عند استعمال حقه بعدم التعسف إلا حد يضر بملك الجار لإحداث ضرر غير مألوف[1]، وتعتبر مضار الجوار الغير مألوفة من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة.

يقصد بمضار الجوار الغير مألوف، هي تلك المضار التي تزيد عن الحد المألوف فيما يتحمله الجيران عادة عن بعضهم البعض بحكم الجار[2]، ويطلق مصطلح الجوار عند التلاصق بين عقارين فلاحيين كما يشمل الجوار العقارين الغير متلاصقين فالعبرة بالضرر وليس بالتلاصق، أما عن الضرر الغير مألوف فإن المشرع الجزائري لم يعرفه وإنما اكتفى بالإشارة إلى معايير الضرر ضمن المادة 691 من القانون المدني، وبالرجوع إلا الفقه الإسلامي نجده قد عرّف الضرر الغير مألوف على أنه الضرر الفاحش الذي يكون سبب في وهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء[3].

1- بعض تطبيقات مضار الجوار في العقار الفلاحي

يختلف تقدير مضار الجوار الغير مألوف من منطقة لأخرى وحسب أعراف كل منطقة، فما يتحمله أهل الريف ليس هو ما يتحمله أهل المدينة، ومثاله و ضع أكوام الزبال والسماد لتستعمل كمواد عضوية للتربة التي تنبعث منها رائحة كريهة، فهي شيء عادي لأهل الريف بينما إذا كان العقار الفلاحي في المدينة فتشكل مضار جوار غير مألوفة.

---

[1]- لم يعرّف المشرع الجزائري التعسف في استعمال الحق، ويعتبر التعسف في الفقه الإسلام بأنه مصلحة غير مشروعة أو الإضرار بالغير وذلك تطبيقا لقاعدة "لا ضرر ولا ضرار".

[2]- عبد الرزاق السنهوري الوسيط شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء الأموال المرجع السابق، ص694.

[3]- منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1988، ص217.

وهو ماقضت به المحكمة لعليا في قرارهارقم443620 "**يعد من مضار الجوار الغير مألوف، الأضرار ألاحقة بالبيئة، الناجمة عن منشآت فلاحية مجاوره لمنطقة سكنية غير مراعية القوانين ذات الصلة**"[1].

ويشكل مضار الجوار الغير مألوف للعقارات الفلاحية، المالك الذي يغرس أشجار مثل أشجار الصنوبر في حدود أرضه والتي من شأنها أن تحجب أشعة الشمس عن العقار الفلاحي للجار، مما يؤثر على محصوله الزراعي بمنع وصل أشعة الشمس إليها فيؤثر على الإنتاج الفلاحي[2].

1- دعوى مضار الجوار الغير مألوف

إذا قام المالك باستعمال واستغلال عقاره الفلاحي وشكل ذلك ضررا لجاره، يحق للجار المتضرر رفع دعوى قضائية لإزالة هذه المضار المجاوزة للحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف ووضعية العقارات، وموقع كل منهما بالنسبة للآخر، والغرض الذي خصصت له[3].

ويشترط لقيام دعوى مضار الجوار الغير مألوف قيام مسؤولية المالك للعقار الفلاحي عن الضرر وليس على أساس الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني[4].

---

[1]- قرار الغرفة العقارية، القسم الثالث للمحكمة العليا الصادر في 2008/03/12 ملف رقم 443620، مجلة المحكمة العليا لسنة 2008 العدد02، نقلا عن حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية روافد العلم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2015، ص43.

[2]- أسماء مكي، المسؤولية عن مضار الغير مألوف، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر يوسف بن خده كلية الحقوق، 2016، ص288.

[3] - جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 506915 مؤرخ في 2009/04/08، الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الغرفة العقارية لسنة 2010، عدد خاص، ص34 "يدخل تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف، في اختصاص قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما".

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 345069 بتاريخ 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، لسنة 2006 عدد02، ص383.

أ- أساس مسؤولية الضرر الغير مألوف

حددت المادة 691 من القانون المدني عناصر قيام المسؤولية عن الضرر الغير مألوف ويقصد بالمسؤولية السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض الضرر الحاصل، على عاتق شخص معين ويشترط لقيام المسؤولية عن الضرر الغير مألوف توفر الشروط التالية:

- وجود عمل غير مألوف، ويقصد به أن يستعمل الجار لحقه استعمالا صحيحا ومع ذلك يضر بجاره ضررا غير مألوف يستوجب التعويض دون أن يقصد تلك الأضرار.

- وقوع الضر، إن من أهم شروط رفع الدعوى هي المصلحة، فمصلحة المدعي تتحقق عند وقوع الضرر ويقصد بالضرر الغير مألوف هو الضرر الغير اعتيادي، يرجع في تحديديه لعدة ضوابط واعتبارات بأن يكون الضرر بسبب علاقة الجوار، فأساس قيام المسؤولية عن مضار الجوار الغير مألوف هو واقعة الجوار بين عقارين متلاصقين ولا يشترط التلاصق وإنما التجاور، فقد يكون العقارين متجاورين ولكن غير متلاصقين، ومثاله الغازات والأبخرة المنبعثة من المصانع التي تؤثر على العقارات الفلاحية المجاورة للمصنع بتلوث الهواء الذي بدوره يؤثر على المنتوج الفلاحي.

ب- موقف المدعي في دعوى مضار الجوار الغير مألوف

المدعي في دعوى مضار الجوار الغير مألوف هو الجار المتضرر من الأعمال الغير مألوفة لجاره، فله أن يطلب التعويض العيني بإزالة الضرر عينا، كما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف ويرجع في ذلك للسلطة التقديرية للقاضي مع مراعاة العرف وطبيعة العقار وموقع كل منهما بالنسبة للأخر والغرض الذي خصصت له[1]، ويعتمد القضاة على تقرير الخبراء الفنين لمعاينة الضرر الغير مألوف.

ج- موقف المدعى عليه في دعوى مضار الجوار الغير مألوف

المدعى عليه في مضار الجوار هو الجار المتسبب في الضرر الغير مألوف، فلا يعفى من المسؤولية بدفعه بمشروعية الأنشطة أو حصوله على التراخيص أو سلوكه لسلوك الرجل العادي

[1]- المادة 691 من القانون المدني.

ولكنه قد يدفع بالمسؤولية عنه إذا أثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كالحادث المفاجئ أو القوة القاهرة أو خطأ المضرور طبقا للمادة 127 من القانون المدني[1].

د- الاختصاص القضائي في دعوى مضار الجوار الغير مألوف

تعتبر مضار الجوار الغير مألوف من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية، وتقييد لسلطة الاستعمال والاستغلال كحق من الحقوق العينية الأصلية، على هذا الأساس وتطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية فإن من صلاحيات القسم العقاري النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وقد ورد في المادة 512 فقرة 2 القضايا التي يرجع الاختصاص فيها للقسم العقاري ومن ضمن هذه المنازعات "حق الاستعمال وحق الاستغلال"، لذا فإن المنازعات المتعلقة بمضار الجوار كقيد على حق الاستغلال واستعمال العقار الفلاحي ينعقد الاختصاص فيها للقسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرتها العقاران الفلاحيان المتجاوران.

ثانيا: قيد حق الارتفاق بالمرور

يعتبر حق المرور للأرض المحصورة أو القيد الخاص بالالتصاق بالطريق العام، من أهم المسائل التي نظمها واعتنى بها المشرع الجزائري، فجعل لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام الحق في الحصول على ممر على الأراضي المجاورة للوصول إلى هذا الطريق، وعالج المشرع قيد الحق في المرور في المواد 693 إلى المواد 702 من القانون المدني[2].

ورغم أن المشرع جعل الحق في المرور كقيد على حق الملكية، إلا أن الكثير من الملاك يرفضون تطبيق هذا القيد بعدم السماح بالمرور على عقاراتهم، ونتيجة لذلك تثار خلافات ومنازعات تطرح على ساحة القضاء في شكل دعاوى قضائية.

---

[1]- تنص المادة 127 من القانون المدني "إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كالحادث المفاجئ أو القوة القاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض الضرر، مالم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك".

[2]- بالإضافة لتطرق المشرع للحق في المرور بموجب المواد 693 إلى المواد 702 من القانون المدني فقد تعرض له في المواد 867 إلى المواد 881 من نفس القانون في الفصل المتعلق بالارتفاق.

1- شروط قيام الحق في المرور

خوّل المشرع بموجب المادة 693 من القانون المدني لمالك الأرض المحصورة الحق في المرور على العقار الفلاحي المجاور غير أنه قيد ممارسة هذا الحق بمجموعة من الشروط وهي:

- أن لا يكون للأرض المحصورة ممر بالطريق العام أو يكون لها ممر غير كاف، ويعتبر الممر غير كاف حسب المادة 694 من القانون المدني، بأن يكلف مشاقا كبيرة وأعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار[1].

- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله، فإذا كانت الأرض المحبوسة زراعية فإن الممر الذي يلزمها يكون بالقدر الكافي لاستعمالها واستغلالها زراعيا على الوجه المألوف.

- أن لا يكون الحصر بفعل المالك وهو مالك الأرض المحصورة[2]، فمتى كان الحصر راجع لإرادته ويمكن إزالته ليس له الحق في المرور[3]، وذهبت المحكمة العليا في قرارها رقم 33524 "**من المقرر قانونا أنه لا يجوز لمالك الأرض المحصورة والتي ليس لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب الحق في المرور على أرض الغير إذا كان هذا الحصر ناتجا عن إرادته**"[4].

- أن يستعمل الحق في المرور على العقار الذي يكون المرور به أخف ضررا، فإذا وجد عقاران كلاهما تقرر حق المرور عليهما إلا أن حق المرور بأحدهما يؤدي لأضرار أخف من الأخر فهنا يتقرر المرور بالعقار أقل ضررا وفي حدود القدر الكافي، مثاله إذا تقرر المرور بأرض زراعية فيجب أن لا يأخذ من مساحة هذه الأرض إلا بالقدر اللازم لمرور المواشي والدواب والآلات الزراعية التي تستعمل في الاستغلال والاستعمال الفلاحي.

---

[1]- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار الغير مألوفة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر -باتنة - كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013، ص117.

[2]- يعتبر هذا الشرط ضروريا لحماية حق الملكية من تعسف الغير الذي يضر بحقوق المالك، فقد يتعمد مالك الأرض بحصرها بأفعال مادية أو قانونية تؤدي إلى الحصر، وذلك بغية الحصول على حق المرور والإضرار بجاره نكالا له ومثاله أن يقوم ببيع قطعة من الأرض بحيث يؤدي هذا البيع إلى حصر عن الطريق العام.

[3]- المادة 695 من القانون المدني.

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ملف رقم 392675 بتاريخ 2005/01/18، المجلة القضائية لسنة 2005، العدد 02، ص337.

2- الدعاوى القضائية الناشئة عن منازعات حق المرور للأرض المحصورة

أقر المشرع الجزائري نوعان من الدعاوى المرتبطة بحق المرور[1]، دعوى المطالبة بحق المرور لمالك الأرض المحصورة، ودعوى المطالبة بالتعويض للمالك الذي تقرر حق المرور على عقاره الفلاحي.

أ- دعوى المطالبة بحق المرور

أجاز المشرع لمالك الأرض المحصورة رفع دعوى قضائية للمطالبة بتقرير حق المرور للوصول للطريق العام، هو حق مرتبط بالأرض المحصورة وليس بمالكها فيحق للمالك كما يحق لصاحب الحق العيني كصاحب الحق في الانتفاع المطالبة به، كما يمكن رفع دعوى استعجاليه إذ كان النزاع ذو طابع استعجالي ويؤدي إلى أضرار يصعب تداركها كمن يقوم مالك الأرض بغلق الممر الذي تقرر عليه حق المرور من طرف المحكمة.

ب- دعوى التعويض

يعد حق المالك في استعمال واستغلال عقاره الفلاحي حقا مطلقا ومقدسا، فالمساس بهذا الحق بتقرير قيد المرور من شأنه أن يشكل ضررا عند عدم استغلال الجزء المخصص عليه قيد المرور ولجبر هذا الضرر منح القانون لمالك الأرض المجاورة التي تقرر المرور عليها الحق في رفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابه [2]، يراعي القاضي في ذلك عنصر

---

[1]- هناك فرق مابين حق المرور القانوني الذي نتعرض له بالدراسة وهو حق مرور للأرض المحصورة الذي نظمه المشرع في القيود الواردة على حق الملكية، وهو حق قانوني رتبه القانون على واقعة انحصار العقار على الطريق العام مقرر قبل تعيين الممر وقبل تقدير التعويض، وهو حق غير دائم يزول بزوال الحصر، غير أن الارتفاق بالمرور يجد مصدره من إرادة الإنسان كاتفاق مالك لعقار بتقرير حق المرور للمالك المجاور دون أن يكون هناك انحصار ويكون عن طريق تصرف قانوني أو مادي صادر عن الإنسان، وعليه يظهر الفرق في أن قيد المرور يكون جبرا على المالك ويزول بزوال الحصر أما الارتفاق بالمرور يرجع لإرادة المالك يقرره لجاره ولا يلزم الحصر فيه.

[2]- قضت المحكمة العليا في قرارها ملف رقم 17957، بتاريخ 1999/03/17 المجلة القضائية لسنة 1994، العدد03، ص168."من المقرر قانون أنه يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام

الضرر كما يمكن الاتفاق على مبلغ التعويض، فإذا لم يحصل ذلك يلجأ الطرفان للقضاء لتقدير مبلغ التعويض المناسب[1].

ج- دعوى إنكار حق المرور

يجوز للمالك الأرض الفلاحية حماية ملكيته بأن يرفع دعوى لإنكار وإسقاط الحق في المرور إذا أثبت أن الحق في المرور لم يستوفي الشروط القانونية، وأن الأسباب التي أدت للحصر قد زالت وبذلك يزول الحق في المرور، ومثاله زوال انحصار العقار واتصاله بالطريق العام أو شراء أرض ملاصقة للطريق العام[2]، يطالب المالك من القضاء بإلزام المدعى عليه وهو صاحب الأرض المحصور بإنهاء حق المرور والتوقف عن المرور بأرض المدعى، وعلى المدعى إثبات ملكيته للعقار بطرق الإثبات القانونية المقررة في الملكية العقارية[3].

1- الاختصاص القضائي في دعوى حق المرور

بالرجوع للمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نصت على اختصاص القسم العقاري في القضايا المتعلقة بحق الاستعمال واستغلال الأملاك العقارية ويعتبر قيد المرور من القيود الواردة على حق الاستعمال والاستغلال، فدعوى حق المرور تعتبر من الدعاوى العقارية لارتباطها بالعقار، لذا يعود الفصل في منازعاتها للقسم العقاري، أما عن الاختصاص الإقليمي فينعقد للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان تواجد العقارين المتجاورين طبقا للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يستعين القاضي لزوما بالخبرة القضائية رغم أن استعانة القاضي بالخبرة هو أمر جوازي وفق ما نصت عليه المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية

أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

[1]- المادة 693 من القانون المدني.

[2]- عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص109.

[3]- قرار المحكمة العليا ملف رقم 26568، الغرفة العقارية(القسم المدني)، بتاريخ 2002/03/20، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

والإدارية [1]، ويرجع سبب اللزوم إلا أن تقرير حق الارتفاق من المسائل الفنية التي يعتمد فيها على الخبرة.

يتم تعين الخبير بموجب حكم قضائي، يباشر الخبير مهامه بالانتقال لمكان العقار الفلاحي المحصور ومعاينة توفر شروط وأسباب الحصر للحكم بحق المرور، يقوم الخبير بتعين موضع الحق في المرور مراعيا القدر أللازم لاستعمال الأرض على الوجه المألوف، كما يمكن رفع دعوى استعجاليه إذا كان النزاع ذو طابع استعجالي، ومثالها أن يقوم مالك الأرض التي تقرر عليها حق المرور بغلق الممر بعد الحكم به من المحكمة، يرجع في تقدير حجية تقرير الخبرة للسلطة التقديرية للقاضي إما أن يعتمده ويبني حكمه عليه وإما يطرحه ويستبعده[2].

ثالثا: حق استعمال المياه

يعتبر الماء عنصر هام لاستغلال العقار الفلاحي ولا سيما في الوقت الحالي التي تشهد فيه الجزائر شح في الموارد المائية الطبيعية الناتجة عن الأمطار وعدم استغلالها بالشكل الصحيح.

يستعمل الماء لري المحاصيل الزراعية والماشية وغيرها من الاستعمالات الخاصة بالأراضي الزراعية إذ تنص المادة 692 من القانون المدني"تعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة".

كما تعتبر جميع موارد المياه ثروة قومية[3]، فجاء في نص المادة الأولى من قانون المياه رقم 05-12[4] إلا اعتبار أن الموارد المائية ملك للجماعة، وأفرد الفصل الأول من الباب السابع منه لأحكام متعلقة بالمياه الفلاحية، فيحق لكل مالك استعمال مياه الأمطار التي تسقط على أرضه والتصرف فيها، أما المياه المتدفقة سطحيا من العقار العلوي فهي من حق مالك العقار السفلي

---

[1]– تنص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية09/08، السالف الذكر "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات المختلفة".

[2]– بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المواد المدنية، دار المطبوعات الجامعية، 2009، ص123.

3- Alex Wei, droit civil, tom2, les biens, 2édition, précis dollez, paris, 1974 , p 68.

[4]– قانون رقم 05-12 المؤرخ في 2005/09/04 المتضمن قانون المياه جريدة رسمية عدد60 بتاريخ 04-09-2000 معدل متمم بالأمر رقم 09-02 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2008 المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2009/06/26.

وخاصة مياه الأمطار والثلوج والمنابع الغير متجمعة ، وقد تنشأ الخلافات بشأن استعمالات المياه لعقارين متجاورين ومن أهم وأكثر الخلافات المثارة هي المتعلقة بحق السقي وحق المجرى والصرف.

1- حق السقي

لكل مالك الحق في أن يروي أرضه من مساقات خاصة مملوكة لشخص آخر[1]، فلا يجوز لمالك المساقات منع جيرانه من ري أرضهم إذ كان هو قد استوفى حاجته من سقي وري زرعه ومحصولاته، وجاء في إحدى قرارات المحكمة العليا رقم 53572 "**من المقرر قانونا أن جميع موارد المياه تعتبر ملكا للجماعة الوطنية، من تم النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه ،ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي أرضه من مجرى المياه المتنازع فيه يكونون قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح**"[2].

وبالرغم من أن ملكية المياه هي ملكية خاصة، إلا أنها ترد عليها قيود المتمثلة في قيد حق الجار في استعمال هذه المياه بشرط أن يكون مالكه قد استوفى حاجته في ري محصولاته وأرضه دون أن يشكل ذالك ضرر به، وأن تكون منابع المياه بعيدة عن الجيران كما يشترط أن لا يكون للجيران أي منبع آخر يمكنهم السقي منه كوجود بئر تحصل على حق الارتفاق عليه مع جيرانه، مع ضرورة الحصول على ترخيص من مديرية الموارد المائية[3] ، فمتى توفرت هذه الشروط لا

---

[1]- عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص72.

[2]- قرار رقم 53572 صادر بتاريخ 1988/25/11 نقلا عن زرارة عواطف، المرجع السابق، ص109، نقلا عن أحمد لعور ونبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، ص272.

[3]- تنص المادة 99 من قانون المياه 05-12، السالف الذكر "يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة باستثناء الساحات والحدائق والأحواش المجاورة للسكنات،

يحق لمالك المنبع أن يتعرض للجيران وفي حالة النزاع يحق للمتضرر رفع دعوى عدم التعرض في استغلال نصيبه من ماء المنبع أو المساقات[1]، بعد أن يتقدم بطلب لمديرية الموارد المائية التي تفصل فيه بعد التحقيق فيه وفقا للإجراءات التي يحددها قانون المياه.

وقد نظم المشرع الجزائري عمليات استغلال الملكية العمومية للمياه عن طريق الترخيص باستعمال الملكية العمومية للمياه لأغراض فلاحية، حيث نصت المادة 128 من قانون المياه رقم12/05 المعدل والمتمم "تمنح رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية لأغراض الري لصالح أرض معينة، وفي حالة التنازل عن الأرض المعنية يحول حق الاستعمال قانونا للمالك الجديد الذي يتعين عليه أن يصرح للإدارة المكلفة بالموارد المائية بهذا التنازل في أجل ثلاث أشهر من تاريخ نقل الملكية، وفي حالة تجزئة الأرض يجب أن يكون توزيع المياه بين قطع الأرض محل رخص أو امتيازات جديدة تحل محل حق الاستعمال الأصلي"، كما تخضع لنظام الرخص حسب المادة 75 من نفس القانون العمليات المتعلقة بإنجاز أبار أو استخراج المياه الجوفية، بناء منشآت وهياكل التحويل أو الضخ أو الحجر باستثناء السدود لاستخراج المياه السطحية، إقامة كل المنشآت الأخرى لاستخراج المياه الجوفية أو السطحية.

2- حق المجرى

يستفيد مالك الأرض من حق تمرير قنوات وأنابيب المياه، وهو ما يسمى بحق المجرى عبر أرض جاره إن لم يكن له أي منفذ آخر لتمريرها وكانت أرضه بعيدة عن مورد المياه، ويشترط أن لا يكون للجار وسيلة أخرى للوصول لمياه الري، أما إذا كان له ذلك كأن يكون له بئرا فليس له المطالبة بحق المجرى على أرض جاره[2]، ومقابل ذلك يتحصل مالك الأرض-التي تقرر حق المجرى عليها- على تعويض مناسب جراء مرور الأنابيب تحت باطن أرضه وفي حالة النزاع

ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف استغلال العقارات التي تم المرور بها شريطة تعويض أكثر عقلانية وأقل ضرر".

[1]- جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 21151 بتاريخ 07/25/ 2001 "من المقرر قانونا أن مياه المنابع تشكل جزء من الملكية العامة للري كما أن جميع موارد المياه هي للجماعة الوطنية" نقلا عن عن نبيل صقر العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، دار الهدى طبعة جديدة، سنة 2008، ص226.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص733.

يعرض الأمر على القضاء لتقدير التعويض إذ يستعين القاضي بالخبر القضائية لتقدير حجم الأضرار التي لحقت بطالب التعويض على أن يكون التعويض مناسبا يراعى فيه ما نقص من استغلال واستعمال للعقار الفلاحي.

3- حق الصرف

هو الحق الذي يتمكن بموجبه مالك العقار من صرف المياه الغير صالحة أو الزائدة عن حاجة الري أو المياه غير صالحة لري الأراضي الزراعية أو مياه الأمطار[1]، يشترط للاستفادة من حق المجرى أن يكون العقار الفلاحي بعيدا عن المصرف العام لتصريف مياه الري الزائدة أو مياه الأمطار[2] .

وتجدر الإشارة إلا أن حماية الأرض الفلاحية هي أولى من أي حق، فاستعمال قيد حق الري أو المجرى أو الصرف يكون في حدود عدم الإضرار بالأرض الزراعية التي تقرر عليها القيد، لذا يلتزم المستفيد وهو صاحب الحق بصيانة والقيام بحفظ محل الحق على نفقته، فإن لم يقم ببذل هذه العناية وتضررت الأرض الزراعية، يمكن لمالكها رفع دعوى قضائية للمنازعة والمطالبة بالتعويض أو إسقاط أحد هذه الحقوق نتيجة للتعسف في استعمالها، كما يلتزم وفي المقابل مالك الأرض التي أقيم فيها حق المجرى أو السقي أو الصرف بالامتناع عن أي عمل يتعرض به ويمنع المستفيد من استعمال حقه وفي حالة التعرض يمكن لمتضرر وهو المستفيد من أحد الحقوق رفع دعوى منع التعرض.

رابعا: منازعات تحديد المعالم ووضع الحدود للعقارات المتلاصقة

إن أغلب المنازعات المثارة بسبب علاقة الجوار، هي تلك الناشئة عن التلاصق بين الحدود بسبب تعدي المالك على ملك جاره بتغيير هذه الحدود وتوسيع مساحة أرضه الفلاحية، وهو ما يحدث في الواقع العملي بتغير موقع الحجارة الفاصلة ما يفرز عدة مشاكل وصراعات بين الملاك

---

[1]- محمد كامل موسى باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص348.

[2]- المادة 41 من قانون 17/83المؤرخ في 16 يوليو 1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 يونيو 1996.

ينتهى بها لساحة القضاء، ولحل هذا الإشكال أجاز المشرع الجزائري ضمن المادة 703 من القانون المدني لكل مالك إجبار جاره على وضع الحدود لأملاكهما المتلاصقة على أن تكون نفقة التحديد مشتركة بينهما ومطالبة المالك لجاره هو إجبارا وليس تفضلا، فإذا رفض ذلك يجوز إجباره عن طريق القضاء برفع دعوى قضائية تدعى دعوى رسم الحدود.

1- دعوى رسم الحدود وتحديد المعالم

هي العملية التي تهدف لتحديد الخط الفاصل بين أرضين فلاحيتين متلاصقتين بوضع علامات مادية، وهي مقررة قانونا لمالك العقار الفلاحي الذي يتمتع بصفة التقاضي دون الحائز[1] عند توفر الشروط التالية:

- أن يكونا العقاران متجاوران ولا يشترط التجاور فقط بل التلاصق بحيث لا تفصل بينهما مسافة معينة، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 29234 "**من المقرر قانونا بالمادة 703 من القانون المدني أن دعوى وضع معالم الحدود يجب أن تكون بين ملكيتين متجاورتين، فإن قضاة الأساس الذين أسسوا قرارهم على ما تضمنه تقرير الخبير من نتائج مقنعة وجعلتهم يتأكدوا من عدم وجود الجوار بين ملكية الطرفين ويقرون بناء على ذلك رفض طلب الطاعنين وضع معالم الحدود**

[1]- جاء في إحدى حيثيات قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 255172 بتاريخ 2003/10/22، مجلة المحكمة العليا، عدد01، لسنة 2007 "حيث بالرجوع إلى قضية الحال لا يمكن للطاعن أن يطلب وضع معالم حدود الملكية إن الدعوى المحددة بالمادة 703من القانون المدني تعود أساسا إلى صاحب الملكية، من حيث أن الحكم الذي سيصدر فيها والذي يكتسي حجية الشيء المقضي فيه يكرس سند الملكية بصفة نهائية لصاحب العقار المحدد معالمه ولذا إن قضاة المجلس أحسنوا تطبيق القانون متى اعتبروا أنه لا تتوفر في الطاعن صفة مالك العقار للمطالبة بوضع معالم حدوده".

بين الملكيتين، فليس من المنطقي وضع معالم حدود لملكيتين غير متجاورتين، قد طبقوا صحيح القانون"[1].

– أن لا يكونا العقاران في حالة الشيوع، وهذا شرط منطقي إذ لا يمكن تحديد الحصص المفرزة في الشياع، وفي هذه الحالة يجب رفع دعوى القسمة ثم ترسيم الحدود وإلى غاية الفصل في القسمة لا يمكن المطالبة بوضع المعالم[2].

– أن لا يكونا العقاران قد خضعا لعملية المسح الذي يسلم بموجبها الدفتر العقاري كسند للملكية، إذ يتم بموجبه تحديد وتعين ملكية كل مالك وترسيم حدوده، فلا يجوز إعادة رفع دعوى لتعين خبير قضائي لرسم الحدود، وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المالك إلا الطعن في الدفتر العقاري طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 93/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء"[3].

أما بالنسبة للأشخاص الخاضعين للقانون، لا يجوز لهم رفع دعوى وضع معالم الحدود على أرض مملوكة للدولة حتى وإن كانت لهم الحيازة ومثالها أراضي العرش، فشاغلوها ليسوا بملاك بل حائزين ولكن يجوز رفع دعوى قضائية لرسم المعالم بين عقار مجاور لعقار مملوك للدولة.

2– الاختصاص القضائي في دعوى طلب تعين خبير لوضع معالم الحدود العقار الفلاحي

ترفع الدعوى من ذي صفة وهو مالك الأرض الفلاحية، ويجب أن يثبت المالك صفته بموجب سندات رسمية، ويسند الاختصاص بالفصل في منازعات وضع المعالم إلى القسم العقاري بموجب المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي عددت المنازعات التي يختص بها القسم العقاري ومن بينها منازعات تحديد المعالم، أما الاختصاص الإقليمي فينعقد للمحكمة الواقع

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 29234، مؤرخ في1983/10/26، مجلة قضائية 1989، عدد03.

[2]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، ملف رقم 200240 بتاريخ 2001/09/27، الاجتهاد القضائي عدد خاص الجزء الأول، 2004، ص288 "القضاء برفض دعوى وضع معالم الحدود على الحال باعتبار العقار المتنازع عليه لا يزال في حالة الشيوع وإلى غاية الفصل في دعوى قسمة هذا العقار هو قضاء سليم ومعللا تعليلا كافيا".

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

في دائرة اختصاصها مكان تواجد العقارين الفلاحيين المتجاورين حسب المادة 518 من ذات القانون، أما بخصوص الفصل في دعوى وضع المعالم بين ملكيتين أحدهما للخواص والأخرى للدولة فهي من اختصاص القضاء الإداري وليس العادي[1].

3- إجراءات تنفيذ الخبير للحكم بتعينه لوضع معالم الحدود

بعد صدور الحكم بتعين الخبير لوضع معالم الحدود لعقارين فلاحيين، يسلم إليه الحكم ويباشر مهامه فورا باستدعاء الخصوم ومن أجل تسهيل مهمة الخبير على الخصوم تقديم جميع السندات والوثائق وعقود الملكية والمخططات التي تساعده في مهمته بوضع الحدود الفاصلة[2].

يحدد الحكم القاضي بتعين الخبير المهام الموكلة إليه بدقة وما يمكن فحصه وتقديره، وحددت المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يجب أن يتضمنها الحكم، يقوم الخبير بوضع حدود مادية ملموسة وذلك بغرس معالم حجرية في الأرض الفلاحية هو العرف السائد يعمل به الناس عادة ضمن مرحلتين:

المرحلة الأولى: يحدد الحدود الفاصلة بين الملكيتين بدقة اعتماد على عقود الملكية وعلى الخبير دراسة مختلف نقل الملكيات التي تمت من قبل، ومراجعة خرائط مصالح المساحة والخرائط القديمة وسجلات البلديات التي تساعده في تبيان حدود الملكيات، وتعطى السياجات والمسالك والدروب الخاصة للورثة لقسمتها مناصفة إذا وجدت في الحدود ماعدا الملكية.

المرحلة الثانية: بعد تعين ودراسة الحدود بدقة تأتي مرحلة تثبيتها بغرز المعالم في الأرض ليكون تثبيتها نهائيا.

وتنقسم المعالم إلى فواصل طبيعية ثابتة مثل الجبل والوادي والصخور، ومعالم متحركة يمكن نقلها كالحجارة الكبيرة المغروسة في الأرض وعلى الخبير ذكر ذلك في تقريره، ولا يتم وضع

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 311862 بتاريخ 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، عدد01، لسنة 2006.

[2]- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2007، ص6.

وغرز المعالم من طرف الخبير إلا بعد أخذ القياسات والتدليل عليها في خرائط ينجزها بعد إنجاز مهامه[1].

بعد إنجاز الخبير لمهامه لا يجوز نزع واقتلاع المرافي[2] وهي الأحجار المغروزة ، وفي حالة أن وقع هذا الفعل جاز للطرف الآخر مطالبة المحكمة بأمر المعتدي بإعادتها إلى وضعيتها، وفي حالة أن واجه الخبير أي إشكال بخصوص الملكية يرفع الأمر للقاضي، يقتصر دور القاضي على تعين الحدود بناء على المستندات وتقرير الخبرة بالمصادقة عليها هذا إن لم يثار النزاع حول المساحة أو الملكية أو التعدي، أما إذا كان كذلك يفصل القاضي أولا في النزاع ليحكم بأحقية الملكية لأن دعوى تحديد المعالم لا تقبل إلا إذا كانت خالية من أي نزاع حول الملكية فإذا اتفق المالكين على المساحة واختلفا حول تعين الحدود قبلت الدعوى.

الفرع الثاني: منازعات استغلال واستعمال العقار الفلاحي المرتبطة بالوظيفة الاجتماعية

يخول حق الملكية لصاحبه الحرية في استغلال واستعمال ملكه كما يشاء، إلا أن هذه الحرية المطلقة تعترضها ضوابط، فالمالك بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد حرا في استغلال عقاره الفلاحي وإنما هو مرتبط بتحقيق المصلحة العامة والوظيفة الاجتماعية وهي واجب الاستثمار والالتزام بالاستغلال[3]ويعد ذلك قيد على الملكية الخاصة، فعدم استغلال الأرض الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق نظرا لارتباطه بالوظيفة الاجتماعية[4] المنوطة بهذا النوع من العقارات.

أولا: واجب استغلال العقار الفلاحي

---

[1]– محمود توفيق إسكندر، المرجع السابق، ص101.

[2]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص278.

[3]– واجب الاستثمار ليس هو بالمبدأ الجديد، بل عرف قانون الثورة الزراعية المبدأ تحت شعار "الأرض لمن يخدمها" فترك الأرض بوراو دون استغلال من شأنه أن ينقص من الإنتاج الزراعي، وعدم تحقيق الاكتفاء الذاتي الذي يؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني.

[4]– الوظيفة الاجتماعية هي" توجيه الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة المجتمع فالمالك كائن اجتماعي يعيش في مجتمع يسوده مبدأ التضامن والتكافل الاجتماعي نقلا عن محمد علي حيلولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، دار بور سعيد للطابعة والنشر، القاهرة ، 1973، ص417.

لم يتعرض المشرع الجزائري ضمن قانون التوجيه العقاري 25/90 لمفهوم الأرض الغير مستغلة وإنما أسس هذا الفعل على التعسف في استعمال الحق نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها، فاعتبرت المادة 48 من ذات القانون أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق فالمالك مقيدا باستثمار أرضه الفلاحية وعدم تركها بورا، وإلا اعتبر متعسفا بموجب المادة 48 أعلاه.

ومما تجب الإشارة إليه أن المشرع الجزائري افترض سوء النية في الفلاح عند عدم استغلاله لعقاره الفلاحي، وبذلك عكس القاعدة العامة التي تجعل من سوء النية أمرا واجب الإثبات وحسن النية أمرا مفترضا.

1- إجراءات توقيع جزاءات الإخلال بواجب الاستثمار

لا يقع واجب الاستثمار للأراضي الفلاحية على المالك وحسب، وإنما يقع على المالك صاحب الحق العيني كما يقع على الحائز وكل شخص طبيعي أو معنوي له الحيازة ، وهو ما جاء في نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري [1]، الذي عدّد من المدنين بالاستثمار إذ تجاوز إلى غير المالكين نظرا لارتباط الاستثمار بالأرض لا بمالكها، فكل شخص له سلطة استغلال الأرض الفلاحية هو مدين باستثمارها، هذا ما يوضح أن الإرادة التشريعية فصلت بين ملكية الأرض وملكية استغلالها تطبيقا لمبدأ "**الأرض لمن يخدمها**"[2]، ولكن لم يشار ضمن المادة 48 من قانون التوجيه العقاري إلى المستأجر الفلاح الذي يستأجر الأرض ليمارس نشاطا فلاحيا، ففي حالة إهمال الأرض بعدم استغلالها على من يقع جزاء عدم الالتزام ؟.

أ- إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

كيّف قانون التوجيه العقاري عدم الاستثمار، على أنه فعلا تعسفيا يترتب عليه عقوبات توقعها الدولة بموجب أجهزتها المتمثلة في لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني

[1]- قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[2]- ليلي زورقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص25.

للأراضي الفلاحي باتخاذ جملة من الإجراءات، وحددت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري معاير إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، فتعد أرضا غير مستغلة وفق الشروط التالية:

– إثبات أن الأرض لم تستغل استغلال فلاحيا ومعنى هذا أن العبرة ليست بالاستغلال ولكن بنوع الاستغلال إذ يجب أن يندرج ضمن النشاطات الفلاحية المباحة قانونا[1].

– أن يكون عدم الاستغلال فعليا وعالنيا.

– أن يستمر عدم الاستغلال لمدة موسمين فلاحيين، ويقصد بالموسم الفلاحي هو السنة الزراعية التي تختلف عن حساب السنة التقويمية هجرية أو ميلادية، وغالبا ما تبدأ السنة الزراعية لأكثر المحصولات الزراعية من نوفمبر وتنتهي في أكتوبر وهي تختلف من محصول لآخر وتقاس بدورة زراعية كاملة[2].

- **لجنة إثبات عدم الاستغلال**

تم إنشاء أجهزة إدارية تتمكن بموجبها الدولة من التدخل وتوقيع الجزاءات، ومن بين هذه الأجهزة لجنة إثبات عدم الاستغلال أشارت إليها المادة 50 من قانون التوجيه العقاري بقولها: "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه، تعاينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها عن طريق التنظيم"، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي 484/97[3] بالنص على هذه الهيئة فتم تسميتها بموجب المادة الأولى منه بلجنة إثبات عدم

[1]– عرّف المرسوم التنفيذي رقم 06/96 المؤرخ في 27 يناير الجريدة الرسمية العدد 7، سنة 1996المحدد للنشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح، النشاط الفلاحي "يعتبر ذات طابع فلاحي في مفهوم هذا المرسوم كل نشاط فلاحي يرتبط بصيرورة دورة نمو منتوج نباتي أو حيواني وتكاثره".

[2]– معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، شرح لقواعد الإيجار في ظل الإصلاح الزراعي الجديد 96 لسنة 1992 توزيع دار الكتاب الحديث، طبعة 1994، ص96.

[3]– المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد83، بتاريخ 17 ديسمبر1997، ص 21.

الاستغلال، وهي تختص بإثبات واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي التابع للخواص فقط دون العقار لفلاحي المملوك للدولة[1].

تقوم لجنة إثبات عدم الاستغلال بمباشرة مهامها عن طريق إجراءات التحقيق بعد إخطارها من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية الواقع في دائرتها العقار الفلاحي الغير مستغل، أو من طرف أي شخص، حيث لم يضع المشرع قاعدة حول صفة الجهة المؤهلة بإخطار اللجنة[2]، بناء على هذا الإخطار تقوم اللجنة بإجراء التحقيقات وتحرر لزوما محضر معاينة الذي يتوصل فيه إلي النتائج التالية:

– تحرير محضر بثبوت الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي، يحفظ الملف باعتبار أن نتائج التحقيق لم تؤدي إلى نتيجة سلبية بعدم الاستثمار.

– تحرير محضر بثبوت عدم استغلال واستثمار المالك لعقاره الفلاحي، يبلغ نسخة منه إلى الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا[3].

تقوم اللجنة بعد تحرير محضر ثبوت عدم الاستغلال بإعذار المالك المتعسف أو الحائز للحق العيني العقاري وإنذاره بمباشرة الاستغلال في مهلة معينة، على أن يتم تحديد هذه المدة وفقا لمعايير معينة وهي قدرات الأرض الفلاحية والشروط المناخية للمنطقة المتواجد فيها العقار الفلاحي على أن لا تتجاوز المدة ستة أشهر كحد أقصى[4].

---

[1]– لم تحدد المادة 2 قبل التعديل من المرسوم التنفيذي 484/97، نوع العقار الذي يخضع لاختصاص اللجنة في إثبات عدم الاستغلال لكن بعد التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 83/12 الصادر في 20 فيفيري 2012، عدلت المادة 2 وخصصت نوع الأراضي وهي من نوع الملك الخاص بقولها: "تطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص".

[2]– بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه تخصص قانون أعمال كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد لخضر، بسكرة، 2016–1017، ص 282.

[3]– المادة 5 من المرسوم التنفيذي 97–484، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

[4]– المادة 6 من نفس المرسوم.

أما عن موقف المالك من الإعذار لا يخلو من أمرين، إما أن يستجيب ويستأنف استغلاله واستثماره للعقار الفلاحي، وإما أن لا يستجيب وبمجرد انقضاء المهلة المحددة له يعذر مرة أخرى وهذه المرة تمنح له مدة سنة واحدة يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ بالإعذار في شكل رسالة مضمنة[1] موصى عليها مع وصل الاستلام، مع الأخذ بعين الاعتبار دراسة الأسباب والعوائق التي حالة دون تمكين المالك من الاستغلال[2]، بعد الإعذار الثاني وفي حالة أن ظلت الأرض غير مستغلة تقوم اللجنة بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاتخاذ ما يراه مناسبا من تدابير.

2- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في توقيع الجزاءات

أُنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996[3]، غير أن تفعيل نشاطه لم يكن إلا في سنة 2010 وخلال السنة المالية 2011، يعتبر الديوان مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا وتجاريا تابعة لوصاية وزارة الفلاحة يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير[4]، ومن المهام الرئيسية للديوان، حماية العقار الفلاحي بتطبيق الجزاءات ضد المالك المهمل نتيجة عدم استثمار أرضه الفلاحية، فبعد إخطار الديوان الوطني من طرف لجنة إثبات عدم الاستغلال يتدخل لاتخاذ التدابير المناسبة وفقا للمادة 2 من دفتر شروط الخدمة العمومية للديون الوطني للأراضي الفلاحية التي نصت على أنه يضع الأرض الغير مصرحة بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وهي نفس الجزاءات المنصوص عليها في ذات المادة والتي يرجع في توقيعها للديوان الوطني إذ تصل الجزاءات إلا حد تجريد المالك من ملكه هو ما يشكل خطرا على حق الملكية التي كفلها الدستور وتصنف الجزاءات والعقوبات حسب درجتها كالآتي:

---

[1]- لمادة 8 من نفس المرسوم.

[2]- المادة 7 من نفس المرسوم.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ ي 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 15، سنة 1996.

[4]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص280.

1- وضع الأرض حيز الاستثمار والتأجير

وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير يعتبر إجراء مخفف يلجأ إليه في حالة كان المالك عاجز عن استغلال عقاره الفلاحي لأسباب قاهرة، أما الحالات الأخرى فيعمد للبيع مباشرة، يتدخل الديوان الوطني بوضع الأرض حيز الاستثمار على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك غير معروف، ولم يشير قانون التوجيه العقاري 25/90 إلى الحالة التي تكون فيها الأرض الفلاحية موضع تأجير وامتنع المستأجر عن استثمارها خلال موسمين فلاحيين دون اعتراض المالك على ذلك طالما أن بدلات الإيجار تدفع له، فمن يتحمل مسؤولية ذلك وعلى من يقع الجزاء؟

في هذا الصدد منهم من يرى أنه يجب على المالك أن يفسخ عقد الإيجار كجزاء للمستأجر الذي أخل بواجب الاستثمار، وأكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزامي على المالك الذي قد يتغاضى عن ذلك[1]، لأن الهدف من إبرام عقد الإيجار الفلاحي هو استثمار الأرض بزراعتها وهو مالم يتحقق في هذه الحالة، كما يمكن للديوان عرض الأرض للتأجير، وهو راجع لسلطته التقديرية في اختيار أحد الجزاءين وهو ما يستشف من نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري من عبارة "**أو**" فالمشرع لم يحدد الحالات التي يتم فيها اللجوء للإجراء الأول وتلك التي يتم فيها اللجوء للإجراء الثاني.

وتجب الإشارة إلى أن المشرع لم ينظم إجراءات وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير، ما يثير العديد من التساؤلات من حيث تحديد الأشخاص أو الهيئات المؤهلة للاستئجار أو الاستثمار وهل يأخذ الديوان على عاتقه الاستثمار والإيجار؟، وهل تأجر لغير الفلاحين المجاورين؟، وهي الخطوة الأخطر نظرا للنزاعات التي يمكن أن تثار من طرف المالك مما يولد الضغينة والحقد، كما أنه لم يتم تحديد مدة الاستثمار أو الإيجار[2] وكيف يتم منح الأرض هل بموجب عقد أو قرار، وماهي نسبة اقتسام الأرباح بين المالك والمستغل من ناتج المحاصيل؟، كل هذه تبقى مجرد تساؤلات وإشكالات تجعل تفعيل تدخل الديوان من الناحية العملية أمر مستبعد وغير ممكن وهو ما

---

[1]- سماعين شامة، المرجع السابق، ص284.

[2]- براهيمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفق قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، سنة 2012-2013، ص35.

لمحناه من الواقع العملي[1] في انتظار إصدار المراسيم التنظيمية التي توضح الإجراءات يبقى دور الديوان في الأراضي الفلاحية الخاصة مجرد دراسة نظريه.

2- البيع كجزاء عن عدم الاستثمار

من خلال استقراء لنص المادة 51 و52من قانون التوجيه العقاري نستنتج أن إقرار البيع كجزاء يكون في حالتين:

- **الحالة الأولى:** وهي التي يكون فيها عدم الاستغلال راجع لإرادة وتعسف من المالك دون تدخل لحالات القوة القاهرة فيطبق البيع كجزاء مباشرة[2].

- **الحالة الثانية:** وهي مرتبطة بنوعية الأرض ودرجة الخصوبة، فإذا كانت خصبة أو خصبة جدا يتم بيعها، ويرجع سبب هذه الخصوصية للقيمة والنوعية الجيدة لهذه الأراضي التي تساهم في المردود الفلاحي، فعدم استثمار هذا النوع من الأراضي يؤثر في المرودية العالية للإنتاج الفلاحي وعدم استغلالها سيؤدي لا محال لضعف مساهمة القطاع الفلاحي في تنمية الاقتصاد الوطني، غير أنه يصعب تطبيق ذلك في غياب تنظيم خاص يصنف ويميز الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا عن باقي الأراضي الفلاحية، وفي كل الأحوال يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن البيع للأرض مع أحقيته في ممارسة حق الشفعة في شراء الأرض بعد ترتيب الشفعاء حسب المادة 795 من القانون المدني، التي رتبت الشفعاء المرخص لهم الحلول محل المشتري ويكون ترتيب الشفعاء كالأتي:

---

[1]- وهو ما أكده لنا مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمستغانم بحيث صرح أن دور الديوان في توقيع الجزاءات ومراقبة الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص غير مفعل عمليا نظرا لانعدام المراسيم التنفيذية التي تبين الإجراءات المتعبة في ذلك (مقابلة مع مدير الديوان بتاريخ 2018/04/15).

[2]- تنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت الأرضي لدى انتهاء أجل جديد مدته (1) سنة تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف0

-أو عرضها للتأجير.

-أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا".

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

- للمجاورين طبقا للمادة 57 من قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي وسع من حق الشفعة للمجاورين لأراض الفلاحية لتشجيع الملكيات الكبرى.

فإذا لم يوجد هؤلاء الشفعاء المحددين ضمن المادة 795 والمادة 57 من قانون 25/90 يحق للديوان ممارسة حق الشفعة والحلول محل المشتري وفقا لإجراءات الشفعة المنصوص عليها في القواعد العامة.

ويبدو أن المشرع الجزائري خول صلاحية توقيع الجزاء للديوان الوطني للأرضي الفلاحية مباشر دون اللجوء للقضاء، لذا نرى أن هذا الإجراء تهميش وإقصاء للدور الفعال الذي يلعبه القضاء في مثل هذه المسائل، فإعطاء الديوان لهذه الصلاحيات يشكل مساسا بحقوق الملاك لأراض الفلاحية خاصة وأن القضاء يتميز بصفة الحياد، الذي قد لا نلمسه في تطبيق الديوان الوطني للجزاءات فهو مساس بالضمانات التي يوفرها القضاء، فمنح الديوان صفة الحكم والخصم في نفس الوقت هو تهديد للعدالة والمساواة بعكس المشرع الفرنسي الذي أعطى صلاحية تقرير استغلال الأراضي الفلاحية للجهة القضائية المختصة.

ثانيا: المنازعات المرتبطة بقيد واجب استغلال العقار الفلاحي

إن المنازعات الممكن توقعها؛ باعتبار أنه ولحد كتابته هذه الأسطر لم نجد أي قرارات أو أحكام أو نزاعات معروضة على ساحة القضاء بخصوص تطبيق جزاءات عدم الاستغلال وهو شيء منطقي بحكم أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يمكنه ممارسة هذه الإجراءات في غموض النصوص والفراغ القانوني وانعدام النصوص التنظيمية.

فالمنازعات التي يمكن أن تثار في حالة تفعيل دور الديوان هي تلك الناشئة عن تطبيق قيد الاستغلال والتي يتوزع الاختصاص فيها بين القضاء العادي والإداري، ومنازعات تطبيق حق

الشفعة والمنازعة في القرارات الصادرة عن لجنة إثبات عدم الاستغلال أو الديوان الوطني لأراض الفلاحية.

يعتبر كل من الديوان الوطني ولجنة إثبات عدم الاستغلال هيئتان إداريتان بالنظر لتشكيلتهما وخضوعهما لوصاية وزارة الفلاحة، فبعد إجراء التحقيق بشأن الأرضي الفلاحية التابعة للخواص الغير مستغلة تنهي لجنة إثبات عدم الاستغلال عملها باتخاذ قرارا مسببا، ولم يبين لنا المشرع الشكل الذي يصدر فيه القرار ما إذا كان في شكل اقتراح يقدم للديوان على سبيل الإشارة وإبداء الرأي أو يتخذ في شكل قرار حاسم بشأن ما يراه مناسبا في حالة إثبات عدم الاستغلال.

أما القرارات الصادرة عن اللجنة، هي قرارات إدارية لأنها صادرة عن هيئة إدارية بحكم تشكيلتها فيمكن للمتضرر منها أن يطعن فيها بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية طبقا للقواعد العامة لإلغاء القرارات الإدارية، إذا أتخذت دون مراعاة الإجراءات أو لم تحترم المعاير في إثبات أن الأرض غير مستغلة أو جاء القرار تعسفيا[1]، وهو ما ينطبق على القرارات الصادرة عن الديوان الوطني بمناسبة تطبيقه لجزاءات عدم الاستغلال، سواء تعلق الأمر بقرار الاستثمار أو التأجير أو البيع التي تكون محل دعوى للطعن بالإلغاء، كأن يصدر الديوان قرار ببيع الأرض مباشرة على الرغم من أن المالك منعته أسباب قاهرة من الاستثمار.

1- المنازعات المرتبطة بممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي

رتب قانون التوجيه العقاري عدة جزاءات على المالك الذي لم يلتزم بواجب استثمار أرضه لمدة موسمين فلاحين، ومن بين هذه الجزاءات كما سبق الإشارة إليه جزاء البيع في حالة أن كانت الأرض خصبة أو خصبة جدا مهما كانت الأسباب التي حالت دون ذلك، أما باقي أنواع الأراضي فيطبق جزاء البيع إذا لم تكن هناك أسباب قاهرة حالة دون ذلك، كما منحت المادة 52 من نفس القانون للهيئة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة

[1]- لم يحدد المرسوم التنفيذي 484/97 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المعايير التي تعتمدها اللجنة في إثبات أن الأرض غير مستغلة وبالتالي يبقي تقدير ذلك من صلاحية اللجنة هذا ما يمكن أن يشكل تعسف اللجنة في الإقرار بعدم استغلال الأرض.

795 من القانون المدني، لذا فإن الشفعة في هذه الحالة تنقسم إلى شفعة مدنية وشفعة إدارية تتميز كل واحدة عن الأخرى في عدة أوجه.

أ- أوجه الاختلاف بين الشفعة المدنية والإدارية

تعرّف الشفعة حسب نص المادة 794 من القانون المدني، على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، فالشفعة وفقا لهذا التعريف تقوم على وجود أطراف معينة وهي الشفيع الذي له رخصة الشفعة، والمشفوع منه وهو المشتري الذي يحل الشفيع محله، والبائع للعقار والمالك والعقار المشفوع هذا ما ينطبق كأصل عام على الشفعة المدنية، غير أن الشفعة الإدارية تتميز عن الشفعة المدنية من حيث:

- **المستفيد:** يستفيد من الشفعة الإدارية الأشخاص العمومية والتي تمارس بواسطة هيئة خاصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة تقرير البيع كجزاء، يحق للديوان الاستفادة من البيع لصالحه بممارسة حق الشفعة الإدارية لحساب الدولة، أما الشفعة المدنية فهي مقررة لفائدة الأشخاص الخاصة وهم الوارد ذكرهم في المادة 795 من القانون المدني.

- **من حيث التبرير:** أصحاب الحق في الشفعة المدنية غير ملزمون بتبرير رغبتهم في الحلول محل المشتري، بعكس الشفعة الإدارية فإن الهيئة المكلفة بذلك يجب أن تذكر أسباب استعمالها لحق الشفعة حتى يتمكن القاضي من بسط رقابته[1].

- **من حيث الغاية:** هدف قانون التوجيه العقاري من تقرير حق الشفعة الإدارية هو إجراء وقائي ردعي إلا أنه في الأساس وقائي وتهديدي للمالك حتى لا يتقاعس في عدم استغلال عقاره الفلاحي إذ كان يعلم مسبقا ما هو جزاءه، وما يوضح الجانب الوقائي والتهديدي وهو جعل المشرع الشفعة الإدارية في المرتبة الأخيرة بعد ترتيب الشفعاء المدنين فناذرا ما تصل رتبة الشفعة إلى الديوان الوطني

- **من حيث الهدف:** هدف الشفعة المدنية هو تحقيق مصلحة الأفراد والتي عادة ما يلجأ في تقريرها للقاضي لصعوبة الإلمام بها.

[1]- سماعين شامة ، المرجع السابق، ص242.

ب- منازعات الشفعة المدنية

يترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي اتخاذ الديوان الوطني عدة قرارات لحماية العقار الفلاحي باعتباره الأداة التي يتم بها تنفيذ السياسات العقارية للدولة، هذه القرارات التي تصل إلى حد نزع الملكية وبيعها جبرا[1]، وفي حالة تقرير البيع كجزاء[2] يحق للشفعاء المدنيين ممارسة حقهم طبقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى المادة 795 من القانون المدني، بتقرير حق الشفعة المدنية قبل شفعة الديوان.

إن التطرق للمنازعات المرتبطة بممارسة حق الشفعة المدنية في حالة تقرير البيع كجزاء يقتضي توضيح نوع البيع كجزاء، باعتبار أن المشرع لم يبين نوع البيع هل هو بيع جبري يتم بالمزاد العلني أم هو بيع اختياري يتم وفقا للقواعد العامة، لذا سيتم التعرض إلا أهم الآراء حول تحديد طبيعة البيع.

- **الرأي الأولى:** هناك من يعتبر أن إقرار البيع كجزاء ناتج عن موقف المالك السلبي من إنذار الديوان باستغلال العقار الفلاحي هو بيعا جبريا يجب يتم عن طريق المزاد العلني، ولا يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة[3].

ويمكن القول أن هذا الطرح مستبعد لأن البيع الجبري عن طريق المزاد العلني، لا يمكن من خلاله ممارسة الديوان لحق الشفعة، لأن المادة 798 من القانون المدني لا تجيز الشفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني، والبيع الذي قصدته المادة 52 من قانون التوجيه العقاري هو البيع الذي تمارس من خلاله الهيئة المخولة حق الشفعة بعد ترتيب حق الشفعاء المدنين وبالتالي يستبعد فرضية البيع بالمزاد العلني لأن لا شفعة فيه.

---

[1]- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع كلية الحقوق والعلوم والعلوم السياسية، جامعة خضير بسكرة ، سنة 2014، ص240.

[2]- لم يفرد المشرع الجزائري ضمن نصوص خاصة أحكام تخص إجراءات البيع أو شكلياتها وطريقتها واكتفى بالنص على البيع كجزاء وفقط.

[3]- هو ما أخذ به سماعين شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه، المرجع السابق، ص285.

– **الرأي الثاني:** هناك من يعتبر أن البيع الذي يتخذ كجزاء على عدم الاستغلال هو بيع من نوع خاص، فأركان البيع طبقا للقواعد العامة تفرض وجود أركان وهي الرضا والمحل والسبب والشكلية وركن الرضا في هذا النوع من البيوع هو معيب لأن البيع تقرر دون موافقة المالك وجبرا عنه.

– **الرأي الثالث:** يعتبر هذا الرأي أن البيع وفقا لهذه الحالة هو بيع شأنه شأن البيوع العقارية ويشتمل على جميع الأركان، وبخصوص رضا المالك فيعتبرون أنه قد أعلن عنه مسبقا لأنه بمجرد تقاعس المالك وتركه لأرضه دون استغلال قد أعلن عن رغبته في البيع طالما يعلم مسبقا بالبيع كجزاء عن عدم الاستغلال[1]

وبغض النظر عن طبيعة البيع جبريا كان أو رضائيا، فهو مساس بمبدأ سلطان الإرادة لأنه لم يتم برغبة من المالك حتى وان استجاب المالك لقررا الديوان بإعلان البيع، وإذا صدر الإعلان عن البيع يحق ممارس الشفعة المدنية والإدارية والتي تتخذ بشأنها مجموعة من الإجراءات.

ب–**إجراءات ممارسة حق الشفعة المدنية**

إذا طلب الشفعاء أخذ العقار الفلاحي المبيع بالشفعة وأذعن المشتري لحكم القانون وسلم به فإنه يتملك العقار بالتراضي دون الحاجة لإجراءات قضائية، أما إذا لم يذعن المشتري ولم يسلم بالشفعة وجب على الشفعاء اتخاذ إجراءات لاستصدار حكم قضائي بموجب دعوى الشفعة[2].

- **الإجراءات السابقة لرفع دعوى الشفعة**

[1]– براهيمي حياة، المرجع السابق، ص99.

[2]– أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس
الدولة، دار هومة للنشر والتوزيع، سنة 2005، ص307.

بمجرد إعلان الديوان الوطني للبيع يتقدم الغير لشراء العقار، وقبل إتمام إجراءات البيع يجب على للشفعاء ممارسة حقهم في الشفعة وفق الإجراءات التالية:

– الإنذار بوقوع البيع، إذ يقع على عاتق البائع والمشتري للعقار الفلاحي الإنذار بالبيع، يتم عن طريق محضر يقوم به المحضر القضائي[1] في شكل إجرائي معين يتضمن البيانات المحددة في المادة 800 من القانون المدني تحت طائلة بطلان الإنذار[2].

– الإعلان عن الرغبة في الشفعة بمجرد الإنذار بوقوع البيع، ويجب على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه للإنذار، وإذا لم ينذر بالبيع تمدد المدة للشفيع إلى سنة من وقت تسجيل عقد البيع[3] ، أما إذا لم يشهر البيع يبقى الشفيع متمتعا بحق الشفعة متى وصل إلى علمه البيع ما لم يسقط حقه بالتقادم، وعلى الشفيع أن يعلن رغبته عن طريق محرر رسمي لدى الموثق وشهره بالمحافظة العقارية وإعلامه للبائع والمشتري لتأكيد علم الغير بإعلان الرغبة في الشفعة لأن الشهر يحمي الشفيع من خطر تصرفات المشتري على العقار[4]، وهو ماقضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 698546 بقولها: **"استقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في مجال**

---

[1]– بعد تنظيم مهنة المحضر القضائي بموجب قانون 91–03 المؤرخ في 08 جانفي سنة 1991، الملغى بموجب قانون 03/06 المؤرخ في 20 فبراير2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية عدد 14 لسنة2006، أصبح الإعلان بطلب الشفعة يقوم به لمحضر القضائي وليس كتابة الضبط كما نصت عليه المادة 801 من القانون المدني.

[2]– تنص المادة 800 من القانون المدني "يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية و إلا كان باطلا:

–بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا

–بيان المصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون يوما من الإعلان المنصوص عليه في المادة 799".

[3]– وهو ما نصت عليه المادة 807 من القانون المدني "لا يمارس حق الشفعة في الأحوال التالية:.....إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون فالشفيع إذا لم يعلم أو ينذر بالبيع تمنح له مدة سنة".

[4]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية –الجزء التاسع – دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1986، ص647.

الشفعة على أن مصطلح التسجيل يستعمل كذلك في بعض مواد القانون المدني بمعنى مصطلح الشهر – فلا حجية للتصريح بالرغبة في الشفعة غير مسجل مشهر"[1] .

– إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح أو الإعلان عن الرغبة بالشفعة؛ وإلا سقط حق الشفعة، والثمن المودع هو الثمن المصرح به بالبيع بين البائع والمشتري، ويشمل أيضا مصاريف البناء والأغراس من أشجار والمحاصيل زراعية[2] .

وإذا كانت هذه الإجراءات من شروط الأخذ بالشفعة فيشترط أن تتم قبل رفع الدعوى فهي أيضا من شروط قبول الدعوى ومن مسقطات حق الشفعة[3]، وقد تنشأ المنازعة حول الثمن الحقيق المودع من طرف البائع والمشتري كأن يكون ثمنا صوريا، فيحق للشفيع بعد أن يودع الثمن المصرح به أن يرفع دعوى قضائية لإثبات صورية الثمن.

بعد إعلان الشفيع عن رغبته في ممارسة حق الشفعة فإن موقف كل من البائع والمشتري يكون ضمن احتمالين:

– **الاحتمال الأول:** قبول البائع بشفعة الشفيع وعدم الاعتراض عليها، فهنا لا يثار أي إشكال فيحرر سند التراضي لدى الموثق ليشهر بالمحافظة العقارية.

– **الاحتمال الثاني:** إذا رفض المشتري ولم يسلم للشفيع بالشفعة، فهنا تثار المنازعة بين المشتري والشفيع ولا يبقى أمام الشفيع إلا الطريق القضائي لحل النزاع عن طريق دعوى قضائية تسمي دعوى الشفعة.

- **دعوى الشفعة**

---

[1]– إن الإعلان عن الرغبة بالشفعة يجب أن يكون بعقد رسمي ومعلن، بتحرير العقد لدى الموثق وشهره بالمحافظة العقارية لأنه إجراء جوهري من إجراءات الشفعة وإلا رفضت دعوى الشفعة وهو ما أخذت به المحكمة العليا الغرفة العقارية، ملف رقم 698546 المؤرخ في 2013/07/11، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2012، ص381

[2]– المادة 805 من القانون المدني.

[3]– أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص335.

هي الدعوى التي يتمكن بموجبها الشفيع من ممارسة حقه في الشفعة بعد اعتراض المشتري أو البائع، وهو آخر إجراء يقوم به ضد خصومه وهما البائع والمشتري من أجل الحصول على العقار المشفوع.

✓ **إجراءات وشروط دعوى الشفعة المدنية**

ترفع الدعوى لزوما على البائع والمشتري معا سواء تعددوا وانفردوا خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان عن طلب الشفعة، ولا يمكن اعتبار أن إعلان عن الشفعة قد تم إلا إذا وصل إلا البائع والمشتري عن طريق المحضر القضائي، وبما أن المشرع لم بنص على إجراءات خاصة لرفع دعوى الشفعة فترفع طبقا للقواعد العامة المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما عدا إجراءات الشهر، فعريضة دعوى الشفعة[1] لا تدخل ضمن الدعاوى المحددة في المواد 519 و 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63[2] المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 194437 حيث جاء فيه "**لا يستوجب القانون شهر عريضة دعوى الشفعة، لا تدخل الشفعة ضمن الدعاوى المحددة في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أنه بالرجوع إلى الدعوى هي دعوى الشفعة التي ما هي إلا رخصة تجيز الحلول محل المشتري وبيع العقار، وإن قضاة الاستئناف قضوا بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم شهر العريضة لكن كان على القضاة مراعاة ومقارنة دعوى الشفعة بالحالات المنصوص عليها في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبارها لا تدخل ضمن تلك الحالات المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر ولما قضوا بوجوب إشهار العريضة الافتتاحية يكونون قد خالفوا المادة المذكورة، الأمر الذي يتعين معه نقض القرار المطعون فيه**"[3].

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ملف رقم 0783143 بتاريخ 2013/07/11، مجلة المحكمة العليا لسنة 2014، العدد الأول، ص346.

[2]– المرسوم التنفيذي 76/63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ملف رقم 194437 بتاريخ 2000/04/26، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص156.

ترفع دعوى الشفعة طبقا لقواعد الاختصاص النوعي والمحلي أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار الفلاحي المشفوع طبقا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونصت المادة 518 من نفس القانون على الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية الذي يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، أما عن الاختصاص النوعي فدعوى الشفعة هي من الدعاوى العينية العقارية لذا يؤول الاختصاص فيها للقسم العقاري طبقا للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي ذكرت منازعات الشفعة من بين المنازعات التي يؤول الاختصاص للنظر فيها للقسم العقاري، كما يحق للمحكمة الفصل في المنازعات التي تنشأ بين أطراف دعوى الشفعة والمنازعة في إجراءاتها أو المنازعة فيها أو في أصل الملكية أو الشيوع[1].

ويجوز للشفيع الأحق بالشفعة الذي لم يتوصل بإنذار البيع المطالبة بالشفعة قضائيا، كأن يقوم البائع والمشتري إنذار بالبيع للشفيع الأدنى مرتبة دون إنذار السابق في المرتبة سواء كانوا الشفعاء من نفس المرتبة أي متزاحمين أو بمراتب مختلفة، ومثاله أن ينذر الشريك في الشيوع أو صاحب الحق في الانتفاع مع وجود مالك الرقبة أو ينذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رغم مرتبه الأخيرة ووجود شفعاء مدنيين يتقدمونه في المرتبة، فهنا يحق للشفيع الأحق بحكم تقدم مرتبته أن يتدخل في الخصومة بصفة أصلية في دعوى الشفعة طبقا للمادة 194من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالبا رفضها وأحقيته في شفعة العقار مالم يكن قد صدر حكم نهائي في الدعوى وتم تسجيله وشهره وانقضي ميعاد السنة على هذا التسجيل لأنها الحالة الوحيدة التي يسقط فيها حق الشفيع، ويعتبر الحكم الصادر بثبوت حق الشفعة سند ملكية للشفيع يحل فيه محل المشتري في البيع ابتداء من تاريخ صدور الحكم الذي يخضع لقواعد الإشهار العقاري[2]، أما إذا تمت الشفعة رضائيا فإن التاريخ يبدأ من هذا الرضا.

ج- منازعات الشفعة الإدارية

يمارس الديوان الوطني للأرضي الفلاحية حقه في الشفعة في حالة بيع العقار الفلاحي كجزاء عن عدم الاستغلال طبقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على حق الهيئة المؤهلة

[1]- المادة 762 من القانون المدني.

[2]- المادة 803 من نفس القانون.

لشراء الأرضي الخصبة أو الخصبة جدا، ونص المرسوم التنفيذي رقم 96-87[1] على مهام الديوان الوطني والتي من بينها ممارسة لحق الشفعة لحساب الدولة للأراضي الموضوعة للبيع[2]، وقد استعمل المشرع عبارة "**يمارس حق الشفعة** "ومعناه أن ممارسة لهذا الحق يتم بإتباع إجراءات الشفعة مثل الأشخاص الطبيعيين، بإتباع القواعد العامة واللجوء للجهات القضائية وليس باتخاذ قرار بذلك.

يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حقه في الشفعة تبعا لمرتبته، وهي المرتبة الخامسة بعد مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع والمجاورين طبقا للإجراءات التي لم يحددها المشرع ولم يبين كيفية ممارستها، وفي غياب نص خاص فإن الديوان الوطني يمارس حقه وفقا للقواعد العامة للشفعة، فممارسة حق الشفعة على الملكية الخاصة التي أقرها المشرع لصالح الإدارة تخضع لضرورة إتباع هذه الأخيرة نفس الإجراءات الشفعة التي يسلكها الشخص الطبيعي طبقا للقانون المدني[3]. كالشفعة الإدارية الممارسة طبقا لقانون التسجيل في حالة عدم التصريح بثمن البيع.

ولكن هناك مسائل أخرى لم يوضحها المشرع فيما يخص عـــــلم الديوان، فهل يلتزم البائع والمشتري بإنذار الديوان بالبيع كما هو معمول به في قواعد الشفعة أم يأخذ بعلم الديوان طالما أنه هو الذي قرر البيع كجزاء، وكذا تحديد المدة التي يجب على الديوان أن يرد فيها على الإعلان بالبيع أو التصريح بالشفعة.

وعن موقف الهيئة فإما أن ترفض ممارسة الشفعة الإدارية رفضا صريحا يبلغ لطرفي عقد البيع أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد أو تتخذ رفضا ضمنيا بسكوتها وعدم الرد، وفي حالة قبول الديوان بممارسة حقه في الشفعة الإدارية يجب أن يلتزم بتبرير ذلك وهذا عكس الشفعة

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

[2]-Paul Haboult et Maurice Marchal , droit Rural Appliqué, Edition J. B, Bailleire, paris‹tomm2‹p19.

[3]– قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 049657 بتاريخ 2011/02/29 مجلة المحكمة العليا لسنة 2012 العدد02، ص381.

المدنية التي لا يلتزم فيها الشفعاء بالتبرير، ويمكن للديوان تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري.

- **المنازعة حول الثمن المحدد من طرف الديوان**

إذا لم يقبل الديوان الوطني بالثمن المصرح الذي تم البيع به بين البائع والمشتري كأن يكون صوريا أو كان مبالغ فيه كطريقة تعجيزية لمنع الشفعاء من الشراء، فيمكن للديوان أن يعرض الثمن الذي يراه مناسبا مقابل حلوله محل المشتري، فإذا قبل البائع بالثمن فينعقد العقد وتحل الهيئة محل المشتري بامتلاكها للعقار الفلاحي، أما إذا رفض البائع العرض فيمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة وهي محكمة موقع العقار المشفوع للمطالبة بتحديد ثمن البيع، وعلى البائع أن يقبل بحكم المحكمة، وإلا حرم من البيع لتعسفه في استعمال حقه.

ويمكن للديوان في حالة استحقاق العقار من طرف الغير عن طريق دعوى الاستحقاق، أن يرفع دعوى الرجوع على البائع للتعويض طبقا للمادة 804 من القانون المدني، بشرط أن يسترد العقار قبل الشفعة لا بعدها، كما يمكن للمشتري مطالبة الشفيع وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قضائيا بالتعويض أو إزالة الأغراس والأشجار والمزروعات التي أقامها قبل الإعلان عن رغبته في الشفعة[1].

- **دعاوى الشفعة الإدارية**

تتعدد الدعاوى المرتبطة بمنازعات الشفعة الإدارية بين دعاوى مدنية تخضع لاختصاص القاضي العادي ودعوى إدارية تخضع لاختصاص القضاء الإداري، ففي حالة رفض المشتري بعدم إذعانه لشفعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيحق لهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية طبقا للمادة 802 من القانون المدني، يكون فيها الديوان الطرف المدعي وهذا عكس الشفعة المدنية التي يكون فيها المدعي شخص خاص، ويستمد الديوان صفته كمدعي من أحكام المادة 52 من قانون التوجيه العقاري التي خوّلت للهيئة المؤهلة صلاحية ممارسة الشفعة باسم الدولة.

[1]– المادة 805 من القانون المدني.

- ✓ **دعوى إبطال التصرف**

نصت المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على إبطال كل معاملة تمت على الأراضي الفلاحية لم يتم فيها احترام التصريح بنية التصرف من قبل الأطراف الأصلين، ويحق للديوان الوطني رفع دعوى أمام القسم العقاري لإبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعي بدفعه لثمن عادل، غير أن الطبيعة القانونية لهذا الإجراء هو استرداد لأن حلول الديوان يكون لاحقا للعقد البيع بعكس الحلول في الشفعة الذي يكون قبل إتمام إجراءات البيع، ولا يعفى الموثق من مسؤولية إبرام عقد البيع الوارد على العقار الفلاحي دون إعلام الديوان الوطني فصحة العقد لا تعفى مسؤولية الموثق مدنيا.

- ✓ **دعوى إلغاء قرار باستعمال حق الشفعة**

إن قرار استعمال حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد قرار إداريا باعتبار الديوان هيئة عمومية، فيجوز للطرف المتضرر رفع دعوى قضائية لإلغاء القرار الإداري طبقا للقواعد العامة لمنازعات إلغاء القرارات الإدارية وذلك في حالة أن اتخذ الديوان حقه في الشفعة دون احترام الإجراءات القانونية أو لم يعلن عن سبب استعماله لها، فيجوز في هذه الحالة لكل من البائع والمشتري الطعن بالإلغاء والمطالبة بالتعويض عن حرمانهم من التعاقد.

- ➢ **الاختصاص القضائي في دعوى الشفعة الإدارية**

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة لتنفيذ السياسات العقارية، ومن أولوياته حماية العقار الفلاحي عن طريق ممارسة حق الشفعة بسم الدولة، إلا أنه قد تعترض الديوان عدة نزاعات وهنا تطرح مسألة تحديد الاختصاص بين القضاء العادي والإداري للفصل في المنازعة المثارة بينه وبين الأشخاص العادين.

لتحديد مسألة الاختصاص يقتضي تحديد الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرجوع للمرسوم التنفيذي 87/96[1] فإن الديوان الوطني يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بالنسبة للطبيعة القانونية المعلن عنها، فهو مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فهو يقوم بنشاط مرفقي له امتيازات السلطة العامة وهذا ما يجعله يقترب من المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري فهو يعد تاجرا في علاقته مع الغير يخضع لقواعد القانون التجاري، أما الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعاته مع الأفراد وخاصة منها المتعلقة بممارسة حق الشفعة فهي القضاء العادي القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرتها موقع العقار[2].

أما النزاعات الناتجة عن قيامه بمهامه فإن القرارات التي يصدرها كقرار بيع أو إيجار العقار الغير مستغل تخضع للقضاء الإداري[3].

المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف

بالإضافة للقيود التي مست سلطات المالك في استعماله واستغلاله للعقار الفلاحي والتي سبق التعرض إليها[4]، كذلك هو الحال بالنسبة لسلطة التصرف الذي لم تسلم من هذه القيود، فالمالك كأصل عام حر في التصرف في عقاره الفلاحي بالبيع أو القسمة أو البناء، إلا أنه وفي العقار الفلاحي فهو ملزم باحترام القيود التي فرضها المشرع نظرا لخصوصية العقار الفلاحي وارتباطه بالوظيفة الاجتماعية.

ومما لاشك فيه أن هذا القيد الذي مس سلطة التصرف بفرض قيود خاصة، قد لا ترضي المالك الذي قد يتعسف في استعمال حق الملكية بتجاوز قيد التصرف، لذا أعطى المشرع للهيئات

---

[1]– المرسوم التنفيذي87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

[2]– بوراية مريم، المرجع السابق، ص91.

[3]– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2000، ص22.

[4]– لمزيد من التفاصيل حول قيود سلطات المالك يرجع إلى المطلب الأول من المبحث الأول، من هذه الأطروحة ص93.

المخولة حق فرض هذه القيود لحماية العقار الفلاحي بتوقيع الجزاءات خاصة إذا تعسفت هذه الهيئات في استعمال حقها دون إتباع الضمانات القانونية التي فرضها المشرع، فعدم رضا المالك يولد نزاعات يتقاسمها القضاء العادي والإداري، وتنقسم التصرفات الصادرة من المالك إلى تصرفات مادية وتصرفات قانونية وتبعا لذلك فإن القيد يشمل النوعين من التصرفات.

الفرع الأول: القيود الواردة على التصرفات القانونية والمنازعات الناشئة عنها

ألزمت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري مالك العقار الفلاحي أن ينجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، وأن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار، أو تؤدي إلا تغيير وجهتها الفلاحية أو تكوين أرض تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري، وعليه يمكن تقسيم الالتزامات المفروضة على المالك بفرض القيود التالية:

أولا: القيود المرتبطة بالمعاملات الناقلة للملكية

صدر قانون التوجيه العقاري لحماية العقار الفلاحي من كل أشكال التعدي التي أثرت سلبا على مردوه الفلاحي، ولتحقيق هذه الأهداف فرض المشرع عدة شروط على المعاملات الناقلة للملكية في شكل قيود يترتب على تجاوزها بطلان المعاملة.

1- اشتراط الرسمية في المعاملات الواردة على العقار الفلاحي

نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على إبرام المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي في الشكل الرسمي بقولها: "تنجز المعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية"[1]، وهو ما نص عليه القانون المدني في المادة 324 مكرر1[2]، التي أوجبت تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية في الشكل الرسمي، بتحرير العقد لذي الموثق وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، كما ألزمت المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 القيام بإجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 منه لجميع

[1]- المادة 55 من قانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[2]- المادة 324 مكرر1 من القانون المدني.

التصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية تحت طائلة البطلان، غير أنه لم يصدر لحد الساعة أي تنظيم يحدد هذه المؤسسات[1].

وتجب الملاحظة إلى أن المشرع قد اشترط بموجب المادة 55 قانون التوجيه العقاري إبرام المعاملات الواردة على العقار الفلاحي في الشكل الرسمي، إلا أنه من جهة أخرى أجاز بموجب المادة 53 إمكانية إبرام عقود الإيجار الفلاحية في الشكل العرفي، وهو ما يشكل تناقضا بين نص المادة 55 والمادة 53 من قانون التوجيه العقاري.

2- المحافظة على الطابع الفلاحي

شهد العقار الفلاحي في السنوات الأخيرة تعدي واضح سواء من قبل الأفراد أو الإدارة بتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، فأصبح العقار الفلاحي مهددا بالتوسع الحضري وصناعي[2]، إذ تبين مؤشرات الأملاك العقارية الفلاحية وجميع الإحصائيات إلى ضعف الوعاء العقاري المخصص للإنتاج الفلاحي نتيجة للاقتطاع الغير مراقب للأراضي الفلاحية، واستفحال ظاهرة بيع حقوق عقارية مشاعة لإنشاء تجزءات عمرانية، وتحويلها لأغراض أخرى كالبناء عليها أو تحويلها لمراعي أو استنزاف مكوناتها كاستخراج الرمال وطمر النفايات وتصريف المياه الملوثة، وشهدت السنوات العشر الأخيرة معدل استنزاف بمعدل 5 هكتار يوميا وهو ما ألح عليه رئيس الجمهورية

---

[1]- قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

[2]- إن النهب والتعدي الممارس على العقار الفلاحي يكون من طرف الأفراد كما قد يكون من طرف السلطات العمومية

بتحويلها إلى أغراض أخرى دون احترام شروط إلغاء التصنيف التي يجب أن تكون في القانون، وقد شهدت الفترة الأخيرة تعدي صارخ من طرف السلطات العمومية على العقار الفلاحي وقد أثارت القضية الشهيرة وهي قضية الفلاح "**لزاهري**" بعد نشره على مواقع التواصل الاجتماعي وقنوات الأخبار الجزائرية لفيديو بخصوص سلب أرضه الفلاحية الخصبة لتحويلها لعقار صناعي يخصص لتركيب السيارات هذه القضية لقيت استهجان من طرف الرأي العام، هذا ما دفع الأمين العام للاتحاد الفلاحين الجزائري إلا ضرورة إعادة النظر في الوعاء العقاري الذي سيحتضن المصنع باعتبار أن الدستور والقانون واضحا من خلال حماية الأراضي الفلاحية هذا ما دفع وكيل الجمهورية لفتح تحقيق بخصوص القضية.

في رسالته الأخيرة بمناسبة الجلسات الفلاحية[1]، وقد فرض قانون التوجيه العقاري ضوابط صارمة بمنع أي تحويل للأراضي الفلاحية عن وجهتها خارج الحالات التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير وعليه لا يمكن إقامة بناءات أو منشآت صناعية على الأراضي الفلاحية حتى ولو كان الاستعمال شخصي إلا بعد إلغاء تصنيفها.

أ- الضوابط القانونية لتحويل الوجهة الفلاحية إلى أراضي عمرانية

ألزم المشرع الجزائري أصحاب العقارات الفلاحية من ملاك وذوي الحقوق، بضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية وعدم تغير وجهتها وتحويلها لأراضي عمرانية، إلا بموجب ضوابط وإجراءات قانونية عن طريق القانون أو عن طريق نزع ملكية العقار الفلاحي.

- **تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية بموجب القانون**

اشترطت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 لصحة المعاملة العقارية التي تنصب على الأرضي الفلاحية أن لا تؤدي لتغيير وجهتها الفلاحية، كما نصت بموجب المادة 36 منه على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ويقصد بالقانون قانون التهيئة والتعمير 29/90 [2]، الذي يختص بتقدير الأرض الفلاحية إن كانت قابلة للتعمير وهو ما أكده مجلس الدولة في القرار ملف رقم 202362 بقوله: "**حيث أنه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لا سيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأراضي موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية، كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لا سيما وزارة**

[1]- عُقدت بالجزائر بتاريخ 23 افريل2018 جلسات وطنية للفلاحة تحت عنوان ضرورة دعم القطاع الفلاحي بمختلف شعبه، وتعزيز أدائه حرمة للاقتصاد الوطني وجه فيها رئيس الجمهورية عدة توصيات بخصوص المحافظة على العقار الفلاحي.

[2]- قانون 29/90 القانون، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، لسنة 1990 ص1652، المعدل والمتمم.

الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وحيث وأن الطبيعة الفلاحية للأراضي تحدد طبقا للقانون التهيئة والتعمير بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك"[1].

وقيد قانون التوجيه الفلاحي جميع التصرفات بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية بموجب المادة 22 منه والتي تنص "يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، وأكد في المادة 15 منه على أن" إلغاء تصنيف الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا الواقعة داخل القطاعات القابلة للتعمير وتلك الواقعة خارج قطاعات التعمير، لا يتم إلا بموجب القانون أما إلغاء تصنيف الأرضي الفلاحية الأخرى يكون بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"[2].

وفي هذا الصدد صدر المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 2014/09/03 الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية الذي أكد على ضرورة اتخاذ كل التدابير الضرورية للتطبيق الصارم للقانون من طرف السلطات المحلية، وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظو الغابات للولايات، من أجل التدخل لحماية الأراضي الفلاحية بصفة دائمة لمحدودية مساحتها والتي لا تمثل سوى 35 بالمائة من المساحة الإجمالية للبلاد.

وحدد قانون التهيئة والتعمير25/90 أدوات يتم بموجبها تحديد الأراضي الواقعة في كل بلدية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير للعمران كما حدد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية، يقسم بموجب المادة 19منه[3] المنطقة إلى أربع مناطق وهي: قطاعات معمرة وقطاعات مبرمجة للتعمير؛ قطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات

---

[1]– قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، ملف رقم 202362 بتاريخ2000/05/08 نقلا عن عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص ص152–153.

[2]– تنص المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي 08–16 السالف الذكر "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".

[3]– المادة 19من قانون التهيئة والتعمير 29/90، السالف الذكر.

غير قابلة للتعمير وهي الأراضي الزراعية، فيهدف بذلك إلا تحديد كل جزء من الأراضي مخطط حسب طبيعته (أراضي فلاحية، الأراضي رعوية، أراضي قالبة للتعمير، أراضي غابية).

- مخطط شغل الأراضي

بالإضافة لأهداف المخطط العمرانية، يهدف المخطط إلى تحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء[1]، ويقيد البناء في الأراضي الفلاحية بشكل يضمن الاستغلال العقلاني لها والمحافظة على توازنات الطبيعية من كل أشكال التعدي والزحف العمراني لها، كما يقوم بتحديد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها سواء كانت خصبة أو خصبة جدا أو ذات مردود عالي، بفصلها عن الأراضي العمرانية فإذا كانت مجاورة لها يتم غرس شريط من الأشجار أو إنجاز طريق فاصل[2]، فهو يفصل في الأحكام التي تناولها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3].

✓ **تحويل الوجهة الفلاحية عن طريق نزع ملكية العقار الفلاحي**

أدى مشكل صعوبة الحصول على الأوعية العقارية لإنجاز مشاريع للسكنات ومشاريع عمومية إلى حتمية الاستعانة بالعقار الفلاحي وتحويله لأوعية عقارية، ويتم ذلك عن طريق إجراء نزع الملكية الخاصة للعقار الفلاحي للمنفعة العامة وهو ما يعرف باقتطاع الأراضي الفلاحية عن طريق إجراءات نزع الملكية التي كفلها الدستور بموجب المادة 22 منه [4]، صدرت في هذا الشأن التعليمة رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29مارس 2011 التي حددت شروط اقتطاع أو نزع ملكية العقار الفلاحي لتلبية الحاجيات العمرانية، ويأخذ في الحسبان عند اختيار الأوعية:

---

[1]- المادة 31 من نفس القانون.

[2]- معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، سنة 2013-2014، ص41.

[3]- المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 السالف الذكر.

[4]- تنص المادة 22 من دستور 2016 "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

- الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية.
- الجوار المباشر للقطاع القابل للتعمير.
- الشغل الأمثل على أن يتم تفادي أي فائض في المساحة.
- شروط قابلية الموقع للبناء وحدوده من حيث إمكانية الوصول وانجاز سكنات مختلفة.

ومن باب الاستثناء يتم حيازة الأراضي الفلاحية قصد انجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة لاستعمالها كأوعية عقارية والمتمثلة في مراكز لتحويل الكهربائي، مخططات لتوسيع نطاق الغاز خزانات المياه، مؤسسات مدرسية ومؤسسات جواريه للصحة العمومية، واستثنت التعليمة من مجال الاقتطاع أو النزع ملكية الأراضي ذات القدرات العالية لاسيما المسقية منها أو القابلة للسقي أو المتضمنة مغارس والأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.

هذا وان كان العقار الفلاحي قد حضي بحماية تشريعية بموجب القوانين والتعليمات الوزارية التي كانت تسعى من خلالها الدولة إلى حماية الأرض الفلاحية التابعة للدولة أو الخواص من خطر تحويل وجهتها الفلاحية وتقليص المساحات الخضراء على حساب التوسع العمراني، إلا أن العقار الفلاحي لازال يعاني من النهب ببيعه بغرض البناء من طرف الأفراد أو الهيئات العمومية ، ما ساهم في التوسع العمراني على حساب تقلص مساحات للأراضي الفلاحية، إذ أن مساحات معتبرة بيعت من طرف البلديات إلى الخواص للبناء عليها أو من طرف وزارة السكن لانجاز مشاريع سكنات مثل ساكنات عدل، فبالرغم من التصادم بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة التي اعتبرت أن الأراضي الفلاحية خط أحمر لا يجوز المساس إلا انه صدرت تعليمة 961 المؤرخة في 11 أكتوبر عن 2017 تحث الولاة على استغلال الأراضي الفلاحية ذات مردود ضعيف كأوعية عقارية لانجاز مشاريع السكن العمومي المدعم(ADL)[1]، التي قد تلجأ فيها الدولة لنزع الملكية لتوفير أوعية عقارية أو ما يعرف باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية حاجيات ضرورية.

ب- المنازعات المرتبطة بتحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية

[1]- جاء في موقع شروق https://www.echoroukonline.com (تاريخ الاطلاع: 20 نوفمبر 2018): أن التعليمة صادرة عن وزير السكن والمدينة تعطي الأمر لكل الولاة باستعمال العقار الفلاحي كوعاء لانجاز السكنات.

رتب قانون التوجيه العقاري على عاتق مالك الأرض الفلاحية أو ذوي الحقوق العينية التزامات تتمثل في عدم إبرام معاملات عقارية مخالفة لنص المادة 55 منه، ومن بينها عدم تغيير الوجهة الفلاحية تحت طائلة بطلان المعاملة، فجميع التصرفات والمعاملات القانونية التي تؤدي لتغيير الوجهة الفلاحية للأرضي هي تصرفات مآلها البطلان، فإن حصل تحويل لعقار فلاحي دون رخصة يمكن للوالي[1] أن يجري التحقيقات في ذلك، فإن أبدت نتائج التحقيقات حدوث المخالفة جاز للوالي استصدار أمر استعجالي بوقف الأشغال أمام القسم الاستعجال أو رئيس القسم العقاري ضمن اختصاصاته الإستعجالية التي منحت له بموجب المادة 521 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية كما يمكن للمالك أن يستأنف الأمر الإستعجالي الصادر عن المحكمة والقاضي بوقف الأشغال طبقا لأحكام المادة 304 من نفس القانون[2].

1- احترام المساحة المرجعية في قسمة العقار الفلاحي

يعتبر الاستثمار في القطاع الفلاحي أحد البدائل التي يعول عليها في النهوض بالاقتصاد الوطني بعد عجز قطاع المحروقات في الوصول لهذا الهدف، ورغم امتلاك الجزائر إمكانيات كبيرة من العقارات الفلاحية المملوكة للخواص، إلا أن العقار الفلاحي في السنوات الأخيرة شهد ظاهرة التفتيت والتشتيت عن طريق القسمة والتجزئة التي أدت إلا حيازة الملاك لمساحات صغيرة جدا لا تساهم في الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي؛ وهو أكبر المشاكل التي تعاني منها الزراعة إذ يصعب إدخال المعدات والتقنيات الجديدة والاعتماد على الوسائل والطرق التقليدية التي تؤدي لضعف الإنتاج.

فإعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لا يعني إزالة القيود التي تحمي العقار من الاستنزاف والانتهاكات، فالمالك وهو يستعمل ملكه يجب أن يحقق فكرة الوظيفة الاجتماعية التي

---

[1]- أصدر رئيس الحكومة آنذاك تعليمة حكومية سنة 1996 رقم 24 المؤرخة 1996/07/13 وذلك في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية من التجاوزات التي طالتها بتغيير وجهتها الفلاحية بالبناء عليها دون ترخيص،تطلب التعليمة من الولاة والوزراء كل في إطار اختصاصه باتخاذ إجراءات لحماية العقار، كما يمكن للوالي استصدار أمر استعجالي بوقف تنفيذ الإشغال

[2]- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة أولى، منشورات البغدادي، سنة 2009 ص365.

جاء بها قانون التوجيه العقاري 25/90 وإرساء المصلحة العامة، ومن بين القيود التي فرضها المشرع على سلطة التصرف هو قيد المساحة المرجعية في كل تجزئة وقسمة للعقار الفلاحي الخاضع للقانون الخاص.

أ- شروط وإجراءات القسمة في العقار الفلاحي

تعتبر القسمة مظهر من مظاهر سلطة التصرف التي تخضع وفقا للقواعد العامة لإرادة ورغبة الشركاء[1]، غير أن القسمة في العقار الفلاحي لا يتمتع فيها الشريك بالحرية المطلقة بل مقيدا بشروط وإجراءات خاصة.

- **شروط قسمة العقار الفلاحي**

تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه"[2].

يتضح من خلال نص المادة أعلاه، أنه يشترط في التصرفات الواردة العقار الفلاحي أن لا تلحق ضررا به، فلا يمكن أن تؤدي القسمة إلى تكوين أرض ذات أحجام صغيرة تعيق عملية الاستثمار، وفي سبيل منع ذلك صدر المرسوم التنفيذي 97-490[3] المحدد لشروط ومعايير التجزئة بموجب المادة 2 منه التي تنص "يجب ألا تتم عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محدد أدناه".

---

[1]- تنص المادة 732 من القانون المدني "يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون".

[2]- المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة في 21 ديسمبر 1997.

كما نص قانون التوجيه الفلاحي 08-16[1]على حماية العقار الفلاحي ومنع تحت طائلة البطلان كل قسمة أو كل عملية تجزئة للأراضي الفلاحية التي تؤدي لتشكيل مساحات صغيرة، وجاء في نص المادة 23 منه" يمنع تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم"، غير أنه لم يصدر النص التنظيمي الذي أشارت إليه المادة 23 الذي يحدد إجراءات وشروط القسمة.

-معايير القسمة في العقار الفلاحي

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97-490 معايير المساحة المرجعية في تجزئة الأراضي الفلاحية بالاعتماد على المنطقة ونوعية الأرض ونظام المزروعات كالآتي:

المنطقة أ: الأراضي المسقية في المناطق الأخرى، أ، ب، ج، د، م

أ – المسقية منها:

1-المزروعة خضرا مساحتها المرجعية 1.5 هكتار.

2-المزروعة خضرا و أشجار مساحتها المرجعية 4 هكتار.

3-المزروعة أشجار مساحتها المرجعية 7 هكتار .

ب – الغير المسقية:

1-المزروعة خضرا و زراعات كبرى مساحتها المرجعية 8 هكتار.

2-المزروعة زراعات كبرى و أعلاف مساحتها 7 هكتار .

3-المزروعة زراعات صناعية و كبرى مساحتها المرجعية 10 هكتار

المنطقة "ب" الغير المسقية لها مجموعة واحدة

تكون مزروعة زراعات كبرى و أعلاف و بقول جافة، مساحتها المرجعية 20 هكتار.

[1]– قانون 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

المنطقة "ج" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين :

الأولى – المزروعة زراعات كبرى و أعلاف بور.

الثانية – بقول جافة أو زراعات كبرى بور، مساحتهما المرجعية 18 هكتار.

المنطقة "د" الغير المسقية:المزروعة زراعات كبرى أو خضر، مساحتها المرجعية 10 هكتار

المنطقة "و" المسقية: مقسمة إلى ثلاثة مجموعات

1-المزروعة زراعات كبرى مساحتها المرجعية 03 هكتار .

2-المزروعة نخيل مكثف مساحتها المرجعية 01 هكتار.

3-المزروعة نخيل و زراعات كبرى مساحتها المرجعية 3.5 هكتار.

المنطقة "م" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين:

1- المزروعة زراعات كبرى أو أعلاف مساحتها المرجعية 10 هكتار.

2-زراعات الأشجار الغير المسقية مساحتها المرجعية 11 هكتار.

- **إجراءات قسمة العقار الفلاحي**

تعتبر القسمة من المعاملات العقارية، لذا يشترط طبقا للمادة 324 مكرر1[1] أن تكون في الشكل الرسمي كركن للانعقاد، وأكدت على ذلك المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90-25 بقولها: "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية".

فيلتزم الشركاء عند رغبتهم في إنهاء حالة الشيوع بالقسمة، إفراغ اتفاقهم في الشكل الرسمي بتحرير العقد لدي الموثق وإشهاره بالمحافظة العقارية، وقد نصت المادة 16 من الأمر 47/75 على شهر العقود بنشرها في مجموع البطاقة العقارية التي تتضمن نقل أو إنشاء او تصريح أو تعديل أو انقضاء للحق العيني[2]، ويتعين على الموثق طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي 97-490 باحترام المساحة المرجعية ويلجأ الموثق في هذا السياق إلا طلب الرخصة.

---

[1]- تنص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية".

[2]- الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

✓ **رخصة التجزئة**

يقدم طلب الترخيص بقسمة العقار لفلاحي من مديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية المتواجد بها العقار الفلاحي المشاع، ويجب التأكد من المعلومات حول العقار بإرسال إلى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية طلب يتضمن معلومات حول مالك أو ملاك العقار الفلاحي المشاع، وكذا المعلومات حول العقار محل القسمة من حيث تعين حدوده ومساحته وموقعه ونوع السند المثبت للملكية العقارية وبيان نوع القسمة إذا كانت قسمة تركة أو إنهاء حالة الشيوع[1].

- موقف مديرية المصالح الفلاحية

تقوم مديرية المصالح الفلاحية بعد إجراء التحقيقات حول مطابقة التقسيم للمساحة المرجعية إما بقبول الترخيص بالقسمة خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب، أو رفض الترخيص إذا تبين لها عدم مطابقة التجزئة للمساحة المرجعية، ويكون الرفض في شكل قرار إداري قابل للطعن قضائيا، أما في حالة سكوت المصالح المعنية وعدم ردها يعتبر بمثابة قبول لطلب الترخيص وعليه يمكن للموثق إعداد مشروع القسمة.

غير أنه وفي غياب نصوص تشرعيه توجب رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي، تبقى الإجراءات المتخذة من طرف الموثق اختيارية وغير إجبارية، ولكن هذا لا يمنع من قيام مسؤولية الموثق في حالة عدم مراعاته لمعاير التجزئة.

وعلى العكس من ذلك فالمشرع الجزائري قد نص في قواعد التهيئة والتعمير على شهادات وترخيصات مسبقة يجب الحصول عليها قبل الشروع في أي قسمة بموجب رخصة التجزئة[2] وفق ما نص عليه قانون 90-29[3].

ب- طرق قسمة العقار الفلاحي

---

[1]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص189.

[2]- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص351.

[3]-قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير، السالف الذكر.

الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني سواء كان حق الملكية أو حق الانتفاع، فكل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، ومصادر الملكية العقارية الشائعة هي نفسها مصادر اكتساب الملكية[1]، ومهما طال أمد الشيوع إلا أن المشرع الجزائري يعتبره حالة مؤقتة مآلها الزوال والانقضاء بالقسمة التي قد تكون ودية اتفاقية وهي الأصل كما قد تكون قضائية.

✓ **القسمة الاتفاقية**

كل شريك في الشيوع الحق في أن يطالب بالخروج من الشيوع بقسمة الأرض الفلاحية التي يملكها مع غيره من الملاك مالم يكن مجبرا على الشيوع بموجب نص قانوني أو اتفاق[2]، وللشركاء إن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها مناسبة سواء عن طرق القرعة أو عن طريق القسمة العينية أي يفرزون نصيب كل واحد عينا، أو عن طريق المزاد العلني بين الشركاء فقط[3] ، يمكن دخول الأجنبي للمزاد وإذا رسا المزاد على الشخص الأجنبي فيعتبر الإجراء بيعا وليس قسمة، ويجب مراعاة ناقص الأهلية إذا كان بين الشركاء من هو ذلك[4]، ولم ينص المشرع صراحة على جواز بطلان القسمة الاتفاقية لنقص أهلية الشريك في الشيوع، ولكنه وضع قاعدة عامة مفادها التفريق في أنواع التصرفات بالنظر للنفع أو الضرر الذي تجلبه للمتصرف[5]، وعلى الشركاء احترام شروط القسمة الاتفاقية المتمثلة في الرضا الذي يجب أن يكون سليم من أي عيب أو شائبة من شأنها أن تفتح مجال للطعن بالقسمة كالإكراه والتدليس الذي ينتج عنها فساد الرضا[6]، بالإضافة

---

[1]– مصادر الملكية العقارية الشائعة، قد يكون تصرفا قانونيا كالعقد إذا اشترى شخصان أو أكثر لعقار فيصبحوا شركاء في الشيوع وقد يكون ناتج عن هبة أو وصية أو واقعة مادية كالميراث أو الحيازة المشتركة.

[2]– المادة 722 من القانون المدني.

[3]– المادة 728 من نفس القانون.

[4]– المادة 723 من القانون المدني.

[5]– فلاح سفيان، قسمة المال المشاع –دراسة مقارنة–، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون مدني معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد إبن باديس مستغانم، 2018–2019، ص154.

[6] -Ali Bencheneb,le droit algérien des contras , données fondamentales ,Edition AJED ,2011 , p96.

للمحل والسبب وركن الشكل، على أن تضم القسمة جميع الشركاء أو الورثة فالقسمة الودية التي يتجاهل فيها بعض الورثة هي باطلة[1].

✓ **الشكلية في عقد قسمة الاتفاقية**

عقد القسمة الواقع على العقار الفلاحي هو تصرف من التصرفات والمعاملات الواردة على العقار، لذا يجب أن يكون العقد مستوفي لركن الشكل باحترام الإجراءات الشكلية من تحرير العقد لدى الموثق وإشهاره بالمحافظة العقارية[2].

فخرق الإجراءات الشكلية يؤدي لبطلان المعاملة الواردة على العقار الفلاحي[3] فلا يمكن إثبات القسمة الودية المنصبة على العقار إلا بموجب عقد رسمي[4]، وعلى الموثق عند إعداده لعقد القسمة أن يطبق المرسوم التنفيذي97- 490 حسب معيار التقسيم الوارد في المادة 3 منه تحت مسؤولية المحافظ العقاري الذي قام بشهر عقد القسمة المخالف للمرسوم.

وفي هذا السياق صدرت المذكرة رقم 4270[5] تحث الموثقين والمحافظين العقارين بالامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة، وصدرت المذكرة نظرا للوضع الذي آل إليه العقار الفلاحي من قسمة وبيع حقوق عقارية وصلت إلا حد 200 و 300 متر مربع مما أثر على الاستثمار الفلاحي وإن لم نقل أنها طريقة غير مباشرة لتحويلها لأوعية لبنايات تشيد بطريقة غير قانونية.

---

[1]- قرار رقم 40651 مؤرخ في 24-02-1986 غير منشور، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع ، دار هومة، طبعة 2015، ص128.

[2]- الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

[3]- تنص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90-25، السالف الذكر "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر".

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2007/09/12 ملف رقم 414655، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ص 211 نقلا عن جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، سنة 2013 ص645.

[5]- مذكرة رقم 4270 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 افريل 2014 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على الأراضي الفلاحية (الملحق رقم05 ص419 من هذه الرسالة).

✓ **إشكالية القسمة أمام الموثق**

إن عدم وجود لنص قانوني يشترط رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي يجعل العمل بالرخصة كشرط للقسمة أمر جوازي واختياري للموثقين، فالبعض منهم يعمل بها والبعض الأخر لا يشترطها، ما جعل صعوبة الحصول على المعلومات حول العقار الفلاحي المشاع المراد قسمته خاصة فيما يتعلق بإمكانية القسمة طبقا للمساحة المرجعية، كما أن عدم وجود مخطط يحصي لمواقع الأراضي الفلاحية يجعل العملية أكثر صعوبة هذا ما يجعل البعض من الموثقين إما يحررون قسمة مخالفة لقيد التجزئة بحجة عدم تحديد طبيعة العقار أو يرفضون إجراءها لما لها من تبعات يتحمل فيها الموثق المسؤولية.

كما أثارت المذكرة رقم 4270 التي تحث على رفض إشهار العقود التوثيقية المتضمنة حقوق عقارية مشاعة ضئيلة، العديد من النزاعات فشهد القضاء عدة دعاوى للطعن في قرار المحافظ العقاري الرافضة للشهر العقود من طرف الملاك الذين يحوزون عقود توثيقية المبرمة قبل تاريخ إصدار المذكرة، حيث أجازت المادة 24 من الأمر 75-74 الطعن في قرارات المحافظ العقاري[1]، وفي هذا الصدد ولحل الإشكال صدرت المذكرة 03335 [2] واستثنت من التطبيق الحالات التالية:

- العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة بمختلف أنواعها، عقد البيع، وعد بالبيع، الهبة المعدة قبل 2014/04/21، فلا يسري إليها الحكم بأثر رجعي فيسمح بإشهارها وعلى الموثق أن يتأكد من تاريخ إعداده تحت مسؤوليته.

- الشهادة التوثيقية وهي التي تبين حصص الورثة بعد انتقال الملكية إليهم بسبب الوفاة فهي مستثناة من شرط التجزئة.

- العقود المتضمنة التنازل عن حصص مشاعة من المالك إلى مالك آخر في الشيوع وإلى أجنبي فهي لا تعتبر قسمة وإنما حلول مالك محل مالك أخر.

---

[1]- تنص المادة 24 من الأمر75-47، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

[2]- مذكرة رقم3335 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 17 مارس 2017 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة على الأراضي الفلاحية(الملحق رقم04 ص416 من هذه الرسالة).

✓ **القسمة القضائية**

القسمة القضائية هي القسمة التي يلجأ إليها عند عدم الاتفاق على القسمة الودية أو في حالة وجود قاصر أو غائب ورفضت المحكمة تسليم الإذن بالقسمة، ونصت عليها المادة 724 من القانون المدني[1]، يؤول الاختصاص القضائي في دعوى قسمة العقار الفلاحي أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرتها العقار الفلاحي محل القسمة عملا بنص للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أعطت صلاحية الفصل في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية إلى القسم العقاري وأضافت المادة 512 من ذات القانون بعض المنازعات التي يختص بها القسم العقاري ومن بينها القسمة، وللإشارة فان تحديد المنازعات في المادة 512 هو على سبيل المثال لا الحصر.

ترفع الدعوى من أحد الشركاء في الشيوع على جميع الشركاء دون استثناء[2]، ينظر القاضي في الدعوى وتفحص الوثائق فإذا تبين له عدم كفاية المعلومات حول العقار الفلاحي من حيث الحدود ونوعية الأرض ونظام السقي، فيمكن للقاضي الاستعانة بالخبرة الفنية[3] بتعين خبير مختص قصد إعداد مشروع القسمة مع مراعاة المرسوم التنفيذي 97-490، ويتعين على القاضي أن يحدد للخبير مهامه من خلال تحديد القسمة المتعلقة بالعقار الفلاحي وإلزامه بالتقيد بالمساحة المرجعية.

يقوم الخبير بإعداد خبرته وإيداعها بالمحكمة ليعاد السير في الدعوى، وفي غياب مخطط يحدد مواقع الأراضي الفلاحية يلجأ الخبير للبحث والتحري لدى مديرية الفلاحة والانتقال للمعاينة لتحديد نوع المزروعات ونظام السقي وصنف الأرض الفلاحية، فالخبير هو الذي يقدر قيمة العقار ويجب أن يذكر في المحضر الذي يحرره الأساس الذي اعتمده في تقدير الأثمان ويقترح الكيفية التي يمكن إجراء بها القسمة[4].

---

[1]- تنص المادة 724 من القانون المدني "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة".

[2]- جمال مصطفي محمد، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ص173.

[3]- تنص المادة 724 فقرة 2 من القانون المدني "وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحق نقص كبير في قيمته".

[4]- محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص68.

بناء على تقرير الخبرة يصدر القاضي حكمه على الرغم من أن المحكمة غير ملزمة ومقيدة بهذا التقرير، فالمحكمة غير ملزمة برأي الخبير ذلك لأن الرأي لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصر الإثبات التي تخضع لتقديرها[1]، إلا أنه قد يستوحي الحل من رأي الخبير ويتوصل بحكمه إلى الحلول التالية:

الحالة الأولى: إذا توصل الخبير إلى إمكانية إجراء القسمة العينية وفقا للمساحة المرجعية فتقوم المحكمة بتوزيع الحصص بناء على إجراء القرعة [2]، وتدخل عملية القرعة وتحرير محضر لها في قسمة الملكية الشائعة قضاء ضمن صلاحيات القاضي.

وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا "**يعد مخالفة صرف القاضي الطرفين إلى إجراء القرعة بخصوص مشروع القسمة**"[3]، وتختص المحكمة بتثبيتها بعد فرز نصيب كل شريك والفصل في كل المنازعات لا سيما ما يتعلق منها بتكوين حصص[4].

الحالة الثانية: إذا توصل الخبير إلى استحالة إجراء القسمة وفقا للمساحة المرجعية؛ فالقسمة في هذه الحالة تؤدي إلى تكوين حصص أو حصة أحد الشركاء أقل من المساحة المرجعية، وتبعا لذلك تقضي المحكمة برفض طلب الشركاء وما على الشركاء إلا القبول بالشيوع الإجباري أو اللجوء لقسمة التصفية وهي بيع العقار بالمزاد العلني وقسمة المال[5]، والأصل أن لا تقضي المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس وإنما تعين خبير أخر لإجراء قسمة التصفية وذلك تفاديا لتضيع الحقوق وإطالة أمد التقاضي.

---

[1]– على عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، سنة2007، ص86.

[2]– المادة 722 من القانون المدني.

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0821985، بتاريخ 12–12–2013، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2014، ص356.

[4]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 91439، بتاريخ 28–10–1992 نقلا عن حمودي عبد الرزاق الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، المرجع السابق، ص69.

[5]– المادة 728 القانون المدني.

الحالة الثالثة: البعض من القضاة يطبقون القواعد العامة في قسمة العقار الفلاحي حتى وإن خالفت القسمة للمساحة المرجعية، ويعتبرون أن إرادة واتفاق الشركاء وحده كافي للخروج من الشيوع ووحده يكفي للقسمة ولا يوجد تفرقة بين القسمة في العقار العادي والعقار الفلاحي.

- ✓ **دعاوى قسمة أراضي العرش**

تشكل الأرضي من نوع العروش مصدر للمنازعات ومن أهم القضايا التي تطرح على المحاكم أو مكاتب التوثيق أو مصالح المسح، وذلك لاعتقاد حائزها أبا عن جد أنها من نوع الملك الخاص وجاءت هذه الاعتقادات نتيجة لسياسات المستعر بالاستحواذ على هذه الأراضي بتغيير طبيعتها القانونية من أرض لا تباع و لا تشترى وتحويل حق الانتفاع لحائزها إلا حق التملك للوصول إلا غاية واحدة وهي شراءها من طرف شاغليها، وبعد الاستقلال بقيت وضعية أراضي العرش على حالها لعدم تسليم الإدارة الفرنسية سندات الملكية النهائية [1].

وبموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 وضع المشرع الجزائري حدا للجدل الحاصل حول ملكية أراضي العرش، فنص بموجب المادة 85[2] منه على أن أراضي العرش ملكا للدولة وبالتالي لا يمكن تملكها أو قسمتها ولا يملك أصحابها إلا حق الانتفاع، غير أن بعض شاغلوها لازالوا يلجؤون للمكاتب التوثيق أو المحاكم من أجل إجراء القسمة، ومن غير الصواب الاستجابة لطلباتهم لأن الأرض هي ملك للدولة على الرغم من أن بعض المحاكم تستجيب لذلك بتعين خبير لإجراء القسمة.

- ✓ **حجية الحكم القاضي بقسمة العقار الفلاحي المشاع في الإثبات**

[1]– ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص214.

[2]– تنص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري 90–25، السالف الذكر "تبقي ملكا للدولة أراضي العرش المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضي الأمر 71–73 في 08 نوفمبر 1971 وذلك وفق المادة 18 من قانون رقم 90–30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

إذا صدر الحكم بقسمة العقار الفلاحي المشاع طبقا لقواعد التجزئة، فيعتبر هذا الحكم سندا مثبت للملكية العقارية بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري، سواء تعلق الأمر بالقسمة العينية أو بطريقة التصفية أو الحكم برسو المزاد[1].

ويبدو أن إشكالية العقار الفلاحي وإن كانت مرتبطة بتقلص وتفتيت المساحات إلى أجزاء صغير تتعارض مع طبيعة استغلالها واستثمارها للنهوض بالقطاع الفلاحي، إلا أن المشكل الحقيقي هو الشيوع الإجباري الناتج عن رفض إجراء القسمة من طرف الموثق والمحكمة، والذي سيؤدي لا محال لإهمال الأرض خاصة إذا كان الشيوع ناتج عن الإرث ووجد من الورثة من ليست له أي خبرة حول الزراعة مما يؤدي به في الغالب لتأجيرها أو إهمالها لأنها لا تمثل مصدر رزق، بخلاف الوارث الفلاح الذي تمثل له الأرض مصدر للرزق فيواجه المواجهات والخلافات الناتجة عن الشيوع الإجباري.

✓ **الجزاء القانوني المترتب على مخالفة قواعد التجزئة**

نصت المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على جزاء مخالفة المعاملات العقارية لنص المادة 55 وهو البطلان فتصبح المعاملة باطلة وعديمة الأثر، ومن بين القيود التي فرضتها المادة 55 بأن لا تؤدي المعاملة إلى تكوين أرض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري.

✓ **بطلان عقد القسمة**

يعتبر بطلان القسمة المخالفة لقواعد التجزئة وقاعدة الرسمية بطلانا مطلقا من نوع خاص أملته طبيعة الشيء محل التصرف وفرضه القانون[2]، إذ تحكمه القوانين الخاصة المجسدة في القانون التوجيه العقاري 25/90، المادة 56 منه تنص على بطلان المعاملات العقارية المخالفة لنص المادة 55 منه وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 في المادة 23 منه " تمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل

[1]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص64.

[2]- غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقاري كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر (1)، 2013- 2014، ص50.

مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحدد عن طريق التنظيم، اعتماداً على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 8 من هذا القانون".

وجاءت المادة 23 بصيغة الوجوب وليس الجواز ومعناه أن شرط التجزئة من شروط صحة عقد القسمة، فيترتب على البطلان الناتج عن تخلف شرط التجزئة انعدام الأثر القانوني للعقد وإعادة المتعاقدين لحالة الشيوع التي كانوا عليه قبل العقد وهذا ما جاء في نص المادة 103من القانون المدني.

ويتميز البطلان الوارد في القوانين الخاصة عن البطلان في القواعد العامة، هو أن البطلان كجزاء وفقا للقواعد العامة يكون عند فقدان العقد لركن من أركانه، ويؤدي البطلان لاعتبار العقد غير موجود لأنه يهدم العقد، ومثاله اشتراط المشرع بموجب المادة 324 مكرر من القانون المدني الشكلية كركن في العقود المتضمنة معاملات واردة على العقار والبطلان في هذه الحالة هو بطلان مرتبط بشكل العقد الذي يعتبر ركن من أركانه بالقدر الذي يتطلبه القانون من الشكل[1].

أما البطلان كجزاء لعدم احترام عقد قسمة العقار الفلاحي لقيد المساحة المرجعية هو بطلان متعلق بالموضوع، وهو يعدم أثر العقد لأنه بطلان مرتبط بالقيود الواردة على حرية التصرف في العقار الفلاحي، نظرا لارتباط العقار الفلاحي بالوظيفة الاجتماعية والصالح العام وهو تنمية الاقتصاد الوطني عن طريق تحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

- ✓ **دعوى بطلان عقد قسمة العقار الفلاحي**

لم ينص قانون التوجيه العقاري على إجراءات خاصة لرفع دعوى بطلان التصرفات الواردة على العقار الفلاحي، ما يستدعي الرجوع للقواعد العامة التي تعتبر البطلان المطلق للعقد من النظام العام وبالرجوع للمادة 102 منه يمكن لكل ذي مصلحة التمسك به، ويجوز للمحكمة أن تثيره من

[1]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص535.

تلقاء نفسها، ويؤدي الحكم ببطلان عقد القسمة إلى إعادة المتقاسمين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل القسمة وهي الشيوع الإجباري.

- ✓ **قيام مسؤولية المكلفين بتحرير وثائق عمليات التجزئة**

يقصد بالمكلفين حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، الموثقين والمحافظين العقارين والتي تنص "يجب على الموثقين والمحافظين العقارين المكلفين بتحري وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العملية لأحكام هذا المرسوم".

تقام مسؤولية الموثق والمحافظ العقاري عند عدم مراعاتهم لقيد التجزئة في تحرير وشهر عقود القسمة، وعلى الرغم من عدم النص على الجزاء القانوني إلى أن مسؤوليتهما تنشأ من مخالفة قاعدة قانونية آمرة وملزمة ومخالفة ما يوجبه القانون، مما يثير المسؤولية القانونية في مواجهة مرتكبي المخالفة وتوقيع الجزاء القانوني، كما يلتزم بقيد التجزئة أعوان فرق المسح عند القيام بعملية المسح لإعداد الدفتر العقاري وهو مالم تشير إليه المادة أعلاه حيث أنه ومن الناحية العملية فإن فرق المسح تقوم بمسح الأرضي على أساس الطابع الفلاحي دون مراعاة للمساحة المرجعية المحددة لنوع الأرضي ونظام السقي والمزروعات طبقا للمادة 3 من المرسوم 490/97 وهذا يعد خرقا لقيد التجزئة.

- ✓ **تدخل الدولة بموجب هيئاتها الإدارية للحد من عقود قسمة العقار الفلاحي المخالفة لشرط التجزئة**

لم يكتفي المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي باشتراط معيار احترام المساحة المرجعية في كل عملية تجزئة للعقار الفلاحي، وإنما ولتفعيل هذه الحماية رتب جزاءات قانونية وأخرى إدارية تصل إلى حد تدخل الدولة بموجب أجهزتها الإدارية التي تم إنشاءها لهذا الغرض وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحي.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن القيود المرتبطة بالتصرفات المادية

تعدُ من قبيل التصرفات المادية كل الأعمال المادية التي تمس بالأرض الفلاحية ماديا، فالمالك كأصل عام حر في التصرف في ملكه كيف ما شاء، يجوز له هدمه والبناء عليه أو تغيير

في مادته ولكن في العقار الفلاحي الوضع يختلف، فالمالك وهو بتمتع بسلطة التصرف مقيدا بعدم الإضرار بالأراضي الفلاحية والإضعاف من مرددوها الفلاحي فكل إنجاز يجب أن يساهم في رفع الطاقة الإنتاجية[1].

ومن التصرفات المادية التي لقيت منعا من طرف المشرع هي إقامته مبنى أو منشآت على الأراضي الفلاحية، فلا يجوز للمالك تشييد بنايات مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية، لأن البنايات الواقعة في الأراضي الفلاحية لا يمكن تسويتها وتحقيق المطابقة وفقا قانون 2008-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2]، ويرجع سبب هذا المنع لتأثير البناء على مرودية الإنتاج الفلاحي باقتطاع مساحات من الأراضي الفلاحي ولحماية العقار الفلاحي من التوسع العمراني، أنشئ نظام مراقبة صارم لا يسمح بإقامة أي منشأة إلا إذا كانت تساهم في رفع الطاقة الإنتاجية وضرورية لاستغلال الأراضي الفلاحية وبعد الحصول على رخصة البناء[3].

أولا: منازعات رخصة البناء في العقار الفلاحي

يحق للمالك تشييد بنايات فوق أرضه الفلاحية بشرط أن تساهم في النشاط الفلاحي، فنصت المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي أو الجيد كما يحدده التشريع الساري المفعول فيه، البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل

[1]- تنص المادة 34 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

[2]- تنص المادة 39 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية المؤرخة في 3 أوت سنة 2008، عدد 44، ص19 "لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا لقانون لأي بناية مشيَّدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحيه عمومية أو خاصة" .

[3]- المادة 35 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

الأراضي"[1]، كما وضع القرار الوزاري المشترك 13/92 ضوابط البناء حسب مساحة الأراضي الفلاحية، وتختلف البناءات بين البناءات المعدة للسكن والبناءات المعدة للتجهيز، ويفرق في ذلك بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية أو المتوسطة ومابين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الضعيفة.

أ- شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء

يتم تسليم رخصة البناء بعد تأكد الإدارة من توفر شروط معينة، منها ماهو متعلق بالعقار الفلاحي محل البناء ومنها ما هو متعلق بطالب الرخصة وفقا للمادة الأولى من المنشور الوزاري المؤرخ في13 ديسمبر 1992[2]، حيث يكون البناء في الحدود الملائمة مع قابلية الأرض للاستغلال وميز القرار بين البناءات المعدة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني[3].

ويجب أن ترتبط المنشآت والتجهيزات المراد إقامتها على العقار الفلاحي، بزيادة المرودية للأراضي الفلاحية[4]، على أن لا يتجاوز علو البناية عن تسعة أمتار عن الأرض ويطبق هذا الشرط على البنايات المعدة للسكن أو التجهيزات أو المنشآت الأخرى، أما الشروط الواجب توفرها في طالب رخصة البناء فقد حددتها المادة 34 من قانون التوجيه العقاري وهي ضرورة حصول المالك أو وكيله أو المستأجر[5] أو أي مصلحة مخصص لها قطعة الأرض الفلاحية على رخصة مسلمة من الهيئات المختصة، ويلتزم طالب الرخصة بإتباع الإجراءات القانونية للحصول رخصة البناء، تبدأ

---

[1]- المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، السالف الذكر.

[2]-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 ديسمبر1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في ديسمبر 1992.

[3]-بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية جامعة الجزائر كلية الحقوق، عدد02، سنة 2015، ص286.

[4]- المادة 33 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

[5]- لا يحق للمستأجر الحصول على رخصة البناء إلا بعد حصوله على إذن مكتوب من المالك، لأن البناء يعتبر من الأعمال التي تحدث تغيير في العين المؤجرة، فلا يمكن للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن، وهو ما نصت عليه المادة 492 من القانون المدني.

من تكوين الملف المتكون من وثائق محددة بموجب المرسوم التنفيذي 91-175[1]، بتقديمه لعقد الملكية بالنسبة للمالك أو شهادة الحيازة للحائز أو رخصة مسلمة من المالك بالنسبة للمستأجر، يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأراضي الفلاحية المحددة في مخطط شغل الأرضي، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد التي لم يشملها المخطط شغل الأراضي المصادق عليه وبعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بالبنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي والبنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية اللازمة للتجهيزات الجماعية والتعديلات في البناءات الموجودة[2]، يختص الوالي بإصدار قرار بقبول تسليم الرخصة أو بالرفض[3] كما يختص بإصدار الرخص بالنسبة للبناءات المتعلقة بالأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد إذا تعلق الأمر بالمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو البلدية[4]، يتم تحديد المساحة المخصصة للبناء على العقار الفلاحي بناء على ضوابط تختلف نسبتها حسب نوع الأراضي إذا كانت ذات إمكانات عالية أو ضعيفة دون أن تأثر في مردوديتها الفلاحية[5].

ثانيا: المنازعات المرتبطة برخصة البناء في العقار الفلاحي

منح رخصة البناء من عدمه؛ قد يثير بعض النزاعات التي يختلف أطرافها سواء كانوا أشخاص عادين أو معنويين، وغالبا ما تدور المنازعة حول رفض تسليم الإدارة أو عندما لا يحترم

---

[1]- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

[2]-المادة49 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، السالف الذكر.

[3]- المادة 66 من نفس القانون.

[4]- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص374.

[5]- يحق للمصالح الفلاحية التدخل ومراقبة البناءات فقط في الأرضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني والتي تكون محددة ومعينة في مخططات التهيئة التعمير، أما الأراضي الأخرى المحددة بموجب قانون التهيئة والتعمير والمصنفة على أنها مناطق قابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير فهي لم تعد أراضي فلاحية فلا يحق للمصالح الفلاحية التدخل.

طالبها بعد حصوله على الرخصة للقيود والشروط المقررة للبناء، ويتوزع الاختصاص في منازعات رخصة البناء بين القضاء العادي والإداري حسب طبيعة النزاع.

1- اختصاص القضاء العادي لمنازعات رخصة البناء في العقار الفلاحي

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المثارة بين أطراف الدعوى عندما يكونا شخص من أشخاص القانون الخاص، كأن يقوم صاحب الرخصة بتجاوز حدود البناء المحددة في الرخصة إلى ملكية جاره فتمتد أشغال البناء إلى الأراضي المجاورة لملكيته، يمكن للمتضرر في هذه الحالة أن يرفع دعوى استعجاليه للحكم بوقف أشغال البناء لتجاوز حدود الرخصة.

كما يمكن المطالبة بوقف أشغال البناء دون رخصة نظامية في حالة تطاول الغير بتشييد بناءات غير شرعية [1]، أو إقامة أحد الشركاء بناية على جزء مفرز من أرض فلاحية شائعة دون رخصة وقبل قسمتها دون موافقة ثلاث أرباع أصحاب الأرض الشائعة [2]، وفي كل الحالات يمكن طلب وقف الأشغال مع الغرامة التهديدية، وترفع الدعوى أمام القسم الإستعجالي أو أمام القسم العقاري، فينظر القاضي الاستعجالي إن كان الموضوع يمس بأصل الحق ليحكم باختصاصه أو عدمه وفي هذه الحالة يرفع المدعي وهو الشخص المتضرر من أشغال البناء دعوى في الموضوع أمام القسم العقاري للفصل في التعدي على الملكية العقارية وإخلاء العقار مع المطالبة بالهدم والتعويض[3] عن تجاوز حدود المساحة المحددة في رخصة البناء دون التطرق لرخصة البناء، لأن الفصل فيها من اختصاص القضاء الإداري، أما إن كانت الرخصة قد تضمنت عند تعين حدود المساحة القابلة للبناء جزء من ملكية العقار المملوك للجار، فيحق للمتضرر رفع دعوى لإلغاء رخصة البناء ضد الإدارة المانحة وضد المستفيد من الرخصة.

1- اختصاص القضاء الإداري في منازعات رخصة البناء في العقار الفلاحي

---

[1]- نص قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السالف الذكر، على إمكانية تسوية البناءات ومن بينها البنايات الموجه استعمالاتها للإنتاج الفلاحي بإمكانية تسويتها تفاديا للهدم.

[2]- المادة 717 من القانون المدني.

[3]- ليلى زورقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص379.

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الرافضة لمنح الرخصة أو سكوتها عن الرد بعد التظلم الإداري، فسكوتها هو قرار ضمني بالرفض وكذا دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون أن يكون القرار مسببا أو معللا كما يختص بإلغاء قرار الترخيص بالرخصة في حالة أن تضرر الغير من هذا القرار.

أ- دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء

تصدر رخصة البناء في الأراضي الفلاحية بناء على قرار إداري، وتطبيقا للمعيار العضوي المحدد في المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإلغاء القرارات الإدارية يكون من اختصاص المحاكم الإدارية، ترفع الدعوى من طرف كل شخص متضرر من القرار سواء كان شخص طبيعي أو معنوي كما يمكن للوالي أن يرفع الإلغاء باسم الدولة لإلغاء رخصة البناء التي سلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خرقا لأدوات التعمير.

ب- دعوى المطالبة بمنح رخصة البناء

في حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء دون تبريرها لذلك أو سكوتها عن الرد بعد فوات الآجل، هذا السكوت اعتبره قانون 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه رفض ضمني لرخصة البناء، ويحق للمعني رفع دعوى قضائية للمطالبة بتسليم الرخصة التي تعنتت الإدارة عن تسليمها دون مبرر شرعي، ويكيّف القاضي هذا الفعل على أنه حالة تعدي يلزم الإدارة بتسليم الرخصة[1] مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته جراء ذلك.

هذا وقد نص قانون التهيئة والتعمير 90-29 على عقوبات جزائية في حالة البناء دون رخصة في الأراضي الفلاحية، تطبق بعد تحرير العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يبين فيه المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي لتحريك الدعوى العمومية[2].

الفرع الثالث: جزاء مخالفة قيود سلطة التصرف على العقار الفلاحي

[1]- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص382.

[2]- المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير29/90، السالف الذكر.

حددت المادة 55 من قانون للتوجيه العقاري25/90 عدة قيود واردة على سلطة التصرف المادي أو القانوني، وكما سبق ذكره يجب أن تحرر المعاملات الواردة على العقار الفلاحي في الشكل الرسمي وأن لا تلحق ضرر بقابلية الأرض للاستثمار بتغيير وجهتها الفلاحية ومخالفة قيد التجزئة، وفي حالة مخالفة هذه القيود رتب قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 55 و56 منه، جزاءات يختص بتطبيقها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة تابعة للدولة ويراقب التجاوزات التي تقع على العقار الفلاحي، ولتفعيل ذلك تم إنشاء على مستوى الديوان الوطني مصالح مديريات الفلاحة تقوم بتسجيل وتلقي الشكاوى من أي شخص بخصوص كل مساس يطال العقار الفلاحي، تعرض هذه الشكاوى على اللجان الولائية لتطبيق الجزاءات التالية:

1- بطلان المعاملة المخالفة لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90

البطلان وفقا للقواعد العام؛ هو الجزاء القانوني الذي رتبه المشرع على العقد الغير مستوفي لأركانه الموضوعية، والشكلية إن كانت الشكلية ركن في العقد كما هو الشأن في المعاملات العقارية.

وساير قانون التوجيه العقاري القواعد العامة في القانون المدني عندما نص من خلال المادة 56 منه على إقرار بطلان المعاملة الواردة على العقار الفلاحي إن لم يحترم فيها الشكل الرسمي، غير أنه وبالنسبة للمعاملة التي تؤدي لتغيير الوجهة الفلاحية أو عدم احترام المساحة المرجعية فإن إقرار البطلان بشأنها هو بطلان خاص لم تتضمنه القواعد العامة، لا يستند لاعتبارات شكلية ولا موضوعية بل هو بطلان تقرر بموجب نص قانوني لتحقيق المصلحة العامة والوظيفة الاجتماعية[1] ومتى تقرر البطلان يصبح العقد عديم الأثر ويرجع المتعاقدين للحالة التي كانوا عليها قبل العقد.

وفي غياب نص قانوني ينظم إجراءات تقرير البطلان وتحديد الهيئة أو الطرف المخول له صفة رفع دعوى البطلان، يقتضي الرجوع للقواعد العامة وبموجب نص المادة 102 من القانون المدني التي تقتضي:"إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان

[1]- براهيمي حياة، المرجع السابق، ص272.

وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة"، وعليه فإنه يحق لكل شخص له مصلحة بما في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رفع دعوى البطلان.

أولا: الجزاء بنقل الملكية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يترتب على بطلان المعاملة إلغاء العقد المبرم وحلول الديوان الوطني محل المشتري بأثر رجعي، يتم نقل الملكية لذمة الديوان طبقا لنصت المادة 56 من قانون التوجيه العقاري بقولها:"....ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل"، والهيئة المقصودة هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أنه "يحوز بموجب المادة 56 من القانون 56 -258 المؤرخ في18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه الأراضي التي كانت موضوع المعاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990المذكور أعلاه".

ويلتزم الديوان مقابل نقل الملكية إليه بدفع ثمن عادل، ويقصد بالثمن العادل هو ثمنا ليس بالضرورة أن يتناسب مقداره مع قيمة الأرض الفلاحية، ما يضفي الطابع الجزائي على نقل الملكية ونقل الملكية للديوان في هذه الحالة لا يعد من قبيل الشفعة لأن العملية تتم بعد نقل الملكية للمشتري بينما الشفعة تكون قبل نقل الملكية للمشتري، ولا هو استرداد أو تأميم وإنما هو بيع جبري الهدف منه تجميع الأراضي الفلاحية ومنعها من التفتيت بحيازة الديوان لهذه الأراضي التي كانت موضع معاملات عقارية مخالفة لأحكام المادة 55، وقد ذكرت المادة شرط الموافقة على هذا النقل إلا أنها لم توضح من هي الجهة التي لها صلاحية الموافقة هذا ما يجعل التطبيق العملي والفعلي غائب وإن لم نقل استحالة التطبيق لغموض النصوص القانونية.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن تطبيق الجزاءات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان هيئة عمومية تابعة للدولة تقوم بتنفيذ سياساتها العقارية، فإذا تعسف الديوان بإصدار قرارات إدارية بنقل الملكية أو عدم احترام الإجراءات الشكلية، أو كعدم ذكره السبب

المعلن لاستعمال حقه في نقل ملكية الأراضي الفلاحية[1] التي كانت موضوع معاملات عقارية مخالفة لأحكام المادة 55من قانون التوجيه العقاري، يمكن للمالك المتضرر وهو المشتري أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء القرار وفقا للقواعد العامة مع الحق في التعويض عن الأضرار التي تسبب فيها قرار بنقل الملكية وحرمانه من التعاقد، ومثاله أن يصدر الديوان قرار نقل الملكية إليه دون أن تكون المعاملة مخالفة لأحكام المادة 55 أعلاه، كما قد ينشأ الخلاف حول الثمن المقدم من طرف الديوان مقابل نقل الملكية، ففي حالة عدم رضا المالك يحق له الالتجاء للقضاء لتقدير الثمن العادل بالاستعانة بالخبرة القضائية وتقدير ثمن العقار الفلاحي.

ويبدو أن المشرع وان كان قد وفق إلى حد ما في حماية العقار الفلاحي بفرض قيود على سلطات المالك وهي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وتوقيع الجزاءات التي تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته لإخلاله بواجب الاستثمار، أو بطلان المعاملة ونقل الملكية بالنسبة للمعاملات التي تضر بالأراضي الفلاحية بتغيير وجهتها أو عدم احترام قيد التجزئة، إلا أنه قد مس بمبدأ دستوري وهو ضمان حق الملكية كما أنه أعطى سلطات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في توقيع الجزاءات باعتباره خصم وحكم في نفس الوقت دون المرور والالتجاء للقضاء وأهمل بذلك الدور الفعال للهيئات القضائية، هذا ما قد يؤدي للتعسف في استعمال الحق إصدار قرارات مجحفة تضر بمصالح ملاك الأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني: منازعات الإيجارات الفلاحية

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، فهو ذلك العقد الذي يتيح للملاك استغلال أملاكهم ويتيح لغير الملاك الانتفاع بما ليس ملكهم، فالإيجار بهذا المعنى له طابع اجتماعي

[1]– لم ينص المشرع على الإجراءات التي يتم بها نقل الملكية أو في أي شكل يتم ذلك هل يتم عن طريق البيع أو في شكل قرار إلى أنه يفترض أن الديوان يقوم بإصدار قرار إداري بذلك ويبلغه للخصم باعتباره هيئة عمومية.

واقتصادي لأنه أداة تعاون بين طبقة الملاك وطبقة المستأجرين لاستثمار الأموال عن طريق الإيجار[1].

وعرّف المشرع الجزائري عقد الإيجار بموجب المادة 467 الفقرة الأولى من القانون المدني بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

ويعتبر الإيجار الوارد على العقار الفلاحي من أهم التصرفات وأكثرها استعمالا، كطريق لاستغلال هذه الأملاك التي صنفها المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 23 [2]منه إلى أملاك وطنية، وأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية، وتبعا لهذا التصنيف سيتم التناول بالدراسة منازعات الإيجارات الفلاحية للأراضي الخاصة.

المطلب الأول: منازعات الإيجارات الفلاحية للأراضي الخاصة

لم ينظم المشرع الجزائري عقد الإيجار الفلاحي بأحكام خاصة وهذا عكس التشريعات الأخرى التي أعطت أهمية بالغة للإيجارات الزراعية كما هو الحال للمشرع الفرنسي والعراقي، والمشرع المصري بموجب قانون الإصلاح الزراعي، أما بخصوص الإيجار الفلاحي في القانون الجزائري فيخضع للقانون المدني الذي يحكم مسائل الإيجارات على الرغم من مسائل الإيجار الفلاحي لها طابع خاص لأنها تنصب على عقارا فلاحيا.

يعرّف عقد الإيجار الفلاحي على أنه عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي الزراعية لمدة محدودة مقابل أجر معلوم، وبمجرد إبرام العقد تترتب في ذمة كل من المؤجر والمستأجر عدة التزامات نظمها القانون، ومع فرض أن عقد الإيجار من العقود الزمنية المهمة التي تنفرد بقواعد خاصة عن باقي العقود وتجعل أطرافه على اتصال دائم طوال مدة العقد مما قد يخلق إشكالات ومنازعات[3] بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته، ونزاعات ناشئة عن إخلال

---

[1]– جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت 2013، ص9.

[2]– تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية –الأملاك الوطنية – الأملاك الخواص والأملاك الخاصة –الأملاك الوقفية".

[3]– نور الهدى بالكعلول، إنهاء عقد الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2006، ص2.

المستأجر بالتزاماته بمجرد إبرام العقد أو أثناء تنفيذ العقد أو انقضاءه، وأكثر نسبة من النزاعات تحدث أثناء تنفيذ العقد لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية[1]، والتي يمكن تقسيم المنازعات بشأنها إلى نزاعات ناشئة عن إخلال المؤجر لالتزاماته التعاقدية ونزاعات ناشئة عن إخلال المستأجر لالتزاماته التعاقدية.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته

لا تختلف الالتزامات المفروضة على المؤجر بموجب عقد الإيجار الفلاحي عن غيرها من الالتزامات الإيجارية وفقا للقواعد العامة، إلا فيما يخص بعض الخصوصية المرتبطة بمحل الإيجار كونه عقارا فلاحيا، فيتلزم المؤجر بعدة التزامات يترتب على مخالفتها جزاءات تختص السلطة القضائية بتوقيعها بموجب الدعاوى المرفوعة من طرف المستأجر.

أولا: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

نص المشرع ضمن المادة 476 من القانون المدني على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بقوله: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين "[2].

وتسليم العين المؤجرة قد يكون حكميا كما قد يكون حقيقيا، أما عن زمن التسليم فيخضع للقواعد العامة أو اتفاق الطرفين، حيث أحالت المادة 278 مدني للقواعد العامة لتسليم المبيع فيما يخص تاريخ ومكان التسليم، أما بخصوص العقار الفلاحي فإن زمن التسليم يجب أن يتوافق مع طبيعة الأراضي الفلاحية وحسب العرف، فالتسليم يكون في أول سنة زراعية وعادة يتم في شهر سبتمبر من كل سنة فلاحية مالم يوجد اتفاق بقضي بغير ذلك، يلتزم المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها، ويجب التفريق بين الملحقات التي تعتبر ضرورية للاستغلال العقار الفلاحي مثل حق الشرب والمجرى ومصاريف المياه دون الحاجة لذكرهما في العقد [3]، أما بالنسبة

---

[1]– ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 ص199.

[2]– المادة 476 من القانون المدني.

[3]– جعفر محمد جواد ألفضلي، المرجع السابق، ص192.

للملحقات المنفصلة عن الأرض الفلاحية مثل المواشي وأدوات الحصاد والحرث الموجودة في الأرض فلا يشملها العقد إلا إذا تم الاتفاق أو العرف على أن عقد الإيجار يشملها[1]، ويقع على من يدعي بشمولها عبء إثبات ذلك.

الالتزام بالتسليم يقتضي من المؤجر تسليم الأرض الفلاحية في حالة تصلح للزراعة والاستعمال الفلاحي، بأن لا تكون الأرض جرداء أو قاحلة أو فيها وباء يمنع عملية الزرع، ولإثبات صلاحية الأرض للفلاحة تتم معاينة الأماكن وجاهيا بحضور الطرفين، ويتم عن طريق إجراء محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار الفلاحي مالم يستغني المستأجر عن هذا الإجراء في هذه الحالة يفترض فيه أنه قد تسلمها في حالة تصلح للزراعية، إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها، أما إذا امتنع المؤجر عن هذا الإجراء يجوز للمستأجر اللجوء للمحكمة ليستصدر أمر بتعين خبير لجرد ووصف المكان على نفقة المؤجر[2].

- جزاء الإخلال بالتزام التسليم

الالتزام بالتسليم يقتضي من المؤجر أن يمكن المستأجر من حيازة العقار الفلاحي والدخول إليه وأن يكون تسليم العين في حالة تصلح لانتفاء الغرض المعد من أجل ذلك، فإذا أخل المؤجر بالتزامه يحق للمستأجر أن ينازعه باللجوء للقضاء للمطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ.

دعوى تسليم العين المؤجرة أو التنفيذ العيني؛ هي الدعوى التي يرفعها المستأجر كمدعي ضد المؤجر المدعى عليه في حالة امتنع هذا الأخير عن تسليمه العقار الفلاحي أو سلم في حالة لا تصلح للاستعمال، وبذلك يكون قد أخل بالتزام تعاقدي سواء كان عدم التسليم كليا أو جزئيا، فيحق للمستأجر المطالبة قضائيا إما بالتنفيذ العيني وإلزام المؤجر بالتسليم طبقا للمادة 119 من القانون

[1]– عصام أنور سليم، محمد قاسم، القانون الزراعي في ظل التحولات التشريعية المعاصرة، دار الجامعة الجديد للنشر، سنة 2002، ص226.

[2]– تنص المادة 476 من القانون المدني "تتم معاينة الأماكن وجاهليا دون محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار، غير أنه إذا تم تسليم لعين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة مالم يثبت عكس ذلك".

المدني[1] ، أو فسخ عقد الإيجار وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، أو إنقاص بدل الإيجار طبقا للمادة 477 مدني بقدر ما نقص من الاستعمال مع المطالبة بتعويض مناسب لحجم الضرر الذي طال المستأجر جراء عدم التسليم ويراعي القاضي في طلب التعويض سبب امتناع المؤجر عن التسليم فإذا كان السبب أجنبي خارج عن إرادة المستأجر فلا يحكم بالتعويض، أما إذا طلب المستأجر الفسخ فللقاضي السلطة التقديرية للاستجابة للطلب الفسخ من عدمه[2].

ثانيا: الالتزام بصيانة العين المؤجرة

يقع على عاتق المؤجر بموجب المادة 479 فقرة 1[3]، صيانة العين المؤجرة لتبقي على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر[4]، فيلتزم بالإصلاحات والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين التي يقتضيها الانتفاع المألوف للأرض الفلاحية[5] خاصة الإصلاحات الكبيرة كإقامة المباني، المخازن، الزرائب، بيوت العمال والفلاحين؛ الآبار ومجاري المياه، الخزانات، الطرق والجسور والقناطر والأسوار، المباني المعدة للسكن أو الاستغلال وهي المباني المقامة على العقار الفلاحي التي تستعمل للاستغلال العقار والأصل يرجع في تحديد الإصلاحات للاتفاق المبرم فإن لم يوجد اتفاق يرجع للعرف الزراعي[6].

---

[1]– تنص المادة 119 من القانون المدني" في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته، جاز للمتعاقد الأخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضي الحال ذلك".

[2]– سليمان مرقس، العقود المسماة، المجلد الثاني عقد الإيجار، المجلد الثاني، مؤسسة روز اليوسف القاهرة، الطبعة الرابعة، سنة 1985، ص309.

[3]– المادة 479 فقرة 1 من القانون المدني.

[4]– يتطلب العقار الفلاحي نوعين من الترميمات أو الإصلاحات، إصلاحات تأجيرية بسيطة تقع على عاتق المستأجر وإصلاحات غير تأجيرية يلتزم بها المؤجر فيلتزم المستأجر بالإصلاحات البسيطة فقط.

[5]– أنور طلبة، شرح عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، طبعة 1999، الإسكندرية، مصر، ص ص29،69.

[6]– عصام أنور ومحمود حسن قاسم، المرجع السابق، ص633.

- جزاء الإخلال بالتزام الصيانة

يقع على عاتقا المؤجر الالتزام بصيانة العين المؤجرة، فإذا أخل بهذا الالتزام يحق للمستأجر أن يقوم باعذاره بموجب محرر غير قضائي[1]، فإذا تأخر المؤجر يجوز للمستأجر أن يستصدر أمر من رئيس المحكمة للقيام بالترميمات بنفسه مع اقتطاع ثمن الترميمات من الأجرة ، أو حبس ثمن الأجرة لإجبار المؤجر للقيام بالترميمات تطبيقا للمادة 200 من القانون المدني، وفي حالات الاستعجال يجوز له القيام بالترميمات دون الحاجة لاستصدار أمر من المحكمة، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من ذلك[2] وفي الحالات العادية يحق للمستأجر رفع دعوى القيام بالترميمات.

دعوى القيام بالترميمات؛ هي الدعوى التي يطالب فيها المستأجر المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة سواء قبل التسليم أو طرأت بعد ذلك، ويشترط لرفع الدعوى أن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر واللجوء للقضاء للمطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض وللمحكمة السلطة التقديرية، إما أن تستجيب للمستأجر وتقضي بالفسخ أو ترفض طلب الفسخ وتقضي بإنقاص الأجرة إذا رأت أن النقص في المنفعة قليل الأهمية، ولها أن تلزم المؤجر بإصلاح العين المؤجرة مع الحكم بالتعويض في كل الحالات، وأساس التعويض في هذه الحالة هو إخلال المؤجر بالتزاماته الأمر الذي أدى إلى ضرر أصاب المستأجر، أما إذا كان الضرر أو التلف بسبب أجنبي أو القوة القاهرة كالزلازل والبراكين أو الفيضانات والجفاف فإن المؤجر لا يسأل عن الضرر ويفسخ الإيجار بحكم القانون[3].

وتستعين المحكمة بالخبرة الفنية لمعاينة حالة العقار الفلاحي والترميمات الأزمة للتفرقة وإسناد مسؤولية الترميمات[4] على عاتق المستأجر أو المؤجر فلا يلتزم المؤجر إلا بالترميمات الإيجارية التي تقع على عاتقه، وهذا ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار رقم 101953 "**إن**

---

[1]- المادة 480 من القانون المدني.

[2]- المادة 482 من نفس القانون.

[3]- المادة 481 من نفس القانون.

[4]- تقسم الترميمات إلى ترميمات ضرورية استعجاليه وترميمات تأجيرية، فأما الترميمات الضرورية فهي اللازمة لحفظ العين من الهلاك، وأما الترميمات التأجيرية فهي الترميمات البسيطة الضرورية لانتفاع بالعين المؤجرة فسواء قام بها المؤجر أو لم يقم بها لا تؤدي لهلاك العين المؤجرة وإنما تأثر على الانتفاع بالعين المؤجرة.

الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم المستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض"[1].

ثالثا: الالتزام بالضمان

يلتزم المؤجر بتوفير للمستأجر الانتفاع الهادئ للعين المؤجرة ويكون بضمان التعرض وسلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية، يشمل الالتزام بالضمان التعرض الشخصي وتعرض الغير وضمان سلامة العين من العيوب.

فيضمن المؤجر للمستأجر عدم تعرضه بالأعمال المادية أو القانونية التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهو ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني، فيكون التعرض قانوني إذا كان العمل مبني على سبب قانوني ويقع إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة ، كما يضمن التعرض المادي وهي الأعمال المادية التي تصدر منه أو من أتباعه كاقتحامه للأرض فلاحية أو ترك مواشيه ترعى في أرض المأجور، أو جني المحصول وإحداث تغيرات كتغيير الزرع ما يمنع المستأجر الانتفاع من العين المؤجرة .

ويلاحظ في الفروض التي يقع فيها التعرض من المؤجر القائم على تصرفات قانونية نوعان من التعرض، تعرض صادر من المؤجر بنفسه بمنحه للغير حقا يتعارض مع حق المستأجر وتعرض صادر من الغير باستعماله لهذا الحق[2].

ويلتزم المؤجر في سياق الالتزام بالضمان، التعرض القانوني الصادر من الغير المبني على أساس قانوني، ويكون التعرض قانونيا كما أشارت إليه المادة 484 من القانون المدني في صورة دعوى قضائية كأن يدعي أجنبي حقا على العين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار، فيجوز للمستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة ومطالبته بالضمان

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 101953، بتاريخ 1993/12/21 المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1994، ص117.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار التراث الحلبي، بيروت، لبنان، ص200.

وطلب إخراجه من الخصام[1]، وفي حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان يحق للمستأجر مخاصمته أمام القضاء بموجب دعوى ضمان التعرض، ويستثنى من الضمان التعرض المادي الصادر من الغير.

1- دعوى ضمان التعرض

هي الدعوى التي يرفعها المستأجر كجزاء لإخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الذي يحول دون انتفاع المستأجر بالعقار الفلاحي، ترفع الدعوى أمام المحكمة المختصة للمطالبة قضائيا بعدم التعرض، أو منع حصول التعرض القانوني الصادر من الغير في شكل دعوى قضائية ترتب عنها صدور حكم قضائي أدى لحرمان المستأجر من الانتفاع كليا أو جزئيا من العقار الفلاحي، ومثاله حالة تعدد المستأجرين للعقار الفلاحي فهنا تعطي الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى وإن كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز العقار[2].

يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار أو الإنقاص من بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض في جميع الحالات التي يؤدي فيها التعرض القانوني الصادر من الغير لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، ويستوي في ذلك الأعمال الصادرة من السلطات الإدارية[3] إذا صدرت بسبب المؤجر[4]، أما الأعمال المادية الصادرة من الغير والتي حالت دون انتفاع المستأجر فله أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض وأن يمارس جميع دعاوى الحيازة[5].

ويقتصر ضمان المستأجر عن الأعمال القانونية الصادرة منه والتي تؤدي لحرمان المستأجر من الانتفاع، أما الأعمال القانونية التي لا تؤدي إلى حرمان الانتفاع فلا ضمان عليها ، هو ما

---

[1]- المادة 484 من القانون مدني.

[2]- المادة 485 من نفس القانون.

[3]- يعفى المؤجر من التعويض في حالة أن صدر التعرض من السلطة الإدارية مثل نزع الملكية في شكل قرار إداري
للمنفعة العامة أو الاستيلاء، فهو بمثابة القوة القاهرة لا دخل للمؤجر فيه ولا ضمان فيه ويأخذ حكم القوة القاهرة وهلاك العين فلا يجوز للمستأجر إلا طلب الفسخ أو الإنقاص من الأجرة دون التعويض.

[4]- المادة 486 من القانون المدني.

[5]- المادة 487 من نفس القانون

أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 75623 بقولها: "**لاشيء يجبر المؤجر إخبار المستأجر في بيع ملكه وإن هذا الأخير أي المستأجر يبقى مستأجر المالك الجديد الذي يحل محل المالك السابق في حقوقه**"[1].

2- دعوى ضمان العيوب الخفية

يضمن مؤجر العقار الفلاحي للمستأجر العيوب الخفية التي توجد في الأرض الفلاحية والتي لا يعلم بها، وبالرجوع للمادة 488 من القانون المدني يشترط في العيب أن ينقص أو يحول دون استعمال العين المؤجرة هذا مالم يوجد اتفاق أو عرف جرى على التسامح في بعض العيوب، ولا ضمان بالنسبة للعيوب التي علم بها المستأجر أو كان يعلم بها، ويشترط في العيب أن يكون خفيا وغير معلوم ومؤثرا في انتفاع واستغلال العقار الفلاحي، ومن العيوب الخفية التي تحول دون استغلال واستثمار الفلاحي أن يتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الأرض صالحة لفلاحة نوع من المزروعات والفواكه، في حين يكتشف المستأجر أن الأرض غير صالحة لنوع المزروعات المتفق عليها، فيرجع المستأجر على المؤجر بالضمان لخلو الأرض من الصفات التي يقتضي الانتفاع بها على الوجه المبين في العقد[2].

ويعد العيب في الأرض الزراعية خلوها من وسائل الري والصرف أو أن تكون التربة مصابة بمرض يمنع نمو النباتات والمحاصيل الزراعية، ويشترط في العيب أن يكون خفيا لا يستطيع الرجل العادي معاينته.

ويترتب على إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية بأن يرفع المستأجر دعوى قضائية يطالب فيها بالتنفيذ العيني وإصلاح العيب، أما إذا استحالة هذه الإزالة أو إصلاح العيب أو كانت نفقاتها باهظة لا تتناسب مع قيمة الأجرة، يكتفي المستأجر بالمطالبة بفسخ عقد الإيجار أو الإنقاص من

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 150100 بتاريخ 1997/11/19، مجلة قضائية عدد02، ص57.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية المرجع السابق، ص382.

ثمن الأجرة والتعويض، كما له أن يقوم بإصلاح العيب بنفسه على نفقة المؤجر[1]، ويقع باطلا كل بند يتضمن التخفيف أو الإعفاء من ضمان العيوب.

رابعا: التزامات المؤجر وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90

تضمنت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري النص على قيد التجزئة، وجاء النص عام يشمل جميع المعاملات بما فيها الإيجار الوارد على العقار الفلاحي، فيلتزم مالك العقار بتأجيره في حدود المساحة المرجعية أو قيد التجزئة في حدود المساحة المرجعية المحددة بموجب المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي 97- 490 المتضمن قيد التجزئة، فإذا انصبت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية من أجل تأجيره، غير أن الجزء المخصص تقل مساحته عن المساحة المرجعية فالمعاملة باطلة وعديمة الأثر طبقا للمادة 56 من قانون التوجيه العقاري والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 97-490[2].

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بالتزاماته

يقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، مجموعة من الالتزامات والتي تعد حقوقا بالنسبة للمؤجر، فتثار المنازعة من طرف المستأجر في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته أين فرض القانون عدة جزاءات تختص بتوقيعها السلطة القضائية بموجب الدعوى المرفوعة من المستأجر وفي غياب نصوص قانونية خاصة تنظم الإيجارات الفلاحية، يقتضي الرجوع والاستعانة بالقواعد العامة مع مراعاة خصوصية العقار الفلاحي والقيود المفروضة عليه بموجب القوانين الخاصة، فيلتزم المستأجر بموجب عقد الإيجار الفلاحي بعدة التزامات.

أولا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق وفق ما أعدت له

[1]- المادة 488 من القانون المدني.

[2]- تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 97- 490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، السالف الذكر "يجب أن تتم عل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محدد أدناه".

يلتزم المستأجر بموجب المادة 491 من القانون المدني[1] باستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، فاستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإيجار يكون بزراعته وهو الغرض الذي اعد له، أما إيجار المساكن يكون بسكنها، وطبقا للقواعد العامة فإن استعمال العين المؤجرة يكون حسب الاتفاق فإن لم يوجد اتفاق وجب أن تستعمل حسب ما أعدت له[2].

إذا اتفق الطرفان على تأجير الأرض الفلاحية لزراعة نوع من الخضار فيجب ألا يغير المستأجر من نوع الزراعية، غير أن اتفاق المؤجر والمستأجر يرتبط بقيود فرضها المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 وقانون التوجيه الفلاحي 16/08 بأن يرتبط الاتفاق مع الغرض الذي أعدت له الأرض باستعمالها واستغلالها فلاحيا بما يتوافق مع الغرض الذي أعدت له وهو الزراعة.

فلا يجوز الاتفاق على تغيير الطبيعة الفلاحية أو البناء عليها أو عدم استغلالها أو بما يبورها أو بما يتضمن تجريفا لها يحط من معدنها[3]، لأن ذلك يشكل إخلالا بقيود قانونية مفروضة بموجب قانون التوجيه العقاري ومساسا بواجب استغلال العقار الفلاحي –على النحو المذكور آنفا في دراسة القيود الواردة على العقار الفلاحي–، فالتزامات المستأجر تخضع للقواعد العامة شرط أن لا تخالف النصوص الخاصة بموجب قانون التوجيه العقاري.

1- التزام المستأجر باستغلال العقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري

فرض قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 48[4] منه على مالك أو حائز للعقار الفلاحي أن يلتزم باحترام القيود ومنها واجب استغلال الأرض الفلاحية، كما اعتبر فعل عدم الاستثمار

---

[1]– يلاحظ أن المشرع الجزائري استنبط نص المادة 491 من المشرع المصري في نص المادة 579 من القانون المدني المصري.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص539.

[3]– عصام أنور، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص645.

[4]– تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى ارتباط الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأرض وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

والاستغلال تعسفا في استعمال الحق نظر لأهميته الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأرض الفلاحية فيلتزم مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة بما في ذلك المستأجر بواجب الاستغلال[1]، ونص على هذا الالتزام قانون التوجيه الفلاحي 16/08 بموجب المادة 20 منه[2].

1- جزاء إخلال المستأجر بواجب استغلال العين المؤجرة

يلتزم المستأجر باستعمال الأراضي الفلاحية واستغلالها وفقا ما أعدت له طبقا لقواعد القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، وعليه فإن الجزاءات المرتبطة بهذا الالتزام والمنازعة فيها تخضع للقواعد العامة كما تخضع للقواعد الخاصة.

أ- جزاء إخلال المستأجر بالتزام استغلال العقار الفلاحي طبقا للقواعد العامة للقانون المدني

إذا ما أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العقار الفلاحي وعدم استثماره حسب ما اعد له وحسب الاتفاق، يجوز للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها التنفيذ العيني مع إلزام المستأجر باستعمال واستغلال العين المؤجرة فعليا وشخصيا عناية الرجل العادي وفق طبيعة العين وما اتفق عليه، فطبيعة العقار الفلاحي تقتضي استغلاله واستثماره فلاحيا، ويجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار والتعويض إذا لحقه ضرر جسيم من جراء عدم استعمال العين المؤجرة وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك.

ب- جزاء الإخلال باستغلال العقار الفلاحي طبقا لقانون التوجيه العقاري

أجاز قانون التوجيه العقاري 25/90 لمالك الأرض الفلاحية بإيجارها بعدما كانت الإيجارات الفلاحية محظورة وممنوعة في قانون الثورة الزراعية الذي تبني مبدأ "**الأرض لمن يخدمها**"، فكان المالك ملزما شخصيا باستغلال أرضه وإلا تعرضت للتأميم، هذا ما نصت عليه المادة 28 من قانون الثورة الزراعية 71-73 "يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة

---

[1]- براهيمي حياة، المرجع السابق، ص15.

[2]- تنص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، السالف الذكر "دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب أحكام هذا الأمر"، وظل هذا المنع إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري الذي ألغى قانون الثورة الزراعية [1] وأجاز الإيجارات الفلاحية بموجب المادة 53 منه[2]، على أن توافق الغرض وهو واجب الاستثمار من طرف المستأجر، فإذا أخل المستثمر بالتزام الاستعمال وواجب الاستثمار فيكون قد تعسف في استعمال الحق لذا أعطى القانون لهيئات إدارية بالتدخل لتوقيع الجزاءات عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتدخل الديوان لتوقيع الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري وهي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا.

- بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.

وتجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري ذكر الجزاءات عندما يصدر فعل عدم الاستغلال من طرف المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، ولم يتطرق إلى الجزاء عندما يخل المستأجر بواجب الاستغلال، وأمام سكوت النص فهل تطبق الجزاءات على المالك ويتحمل المسؤولية عن المستأجر أو تطبق على المستأجر المخِل ؟.

في هذا الصدد يرى البعض على أنه من الواجب إعطاء للمالك وهو المؤجر حق فسخ عقد الإيجار، بل أكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزاميا على المالك الذي قد يتغاضى طالما أن المستأجر يدفع له بدلات الإيجار بانتظام[3] .

---

[1]- تنص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تلغي أحكام الآمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة1971 والمتضمن الثورة الزراعية".

[2]- تنص المادة 53 من نفس القانون "تكيّف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحث على استثمار الأرضي لا سيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري".

[3]- سماعين شامة، المرجع السابق، ص284.

ومن وجهتنا نرى أن واجب استغلال العقار الفلاحي يقع على المستأجر طالما أنه هو المعني وهو المسؤول المباشر بعملية الاستغلال، لذا يجب أن يكون المعني بهذه الجزاءات طالما أن المشرع ذكر الحائز الظاهر ويمكن اعتبار المستأجر حائزا باعتبار أن المشرع منحه حق اللجوء لدعاوى الحيازة لحماية الأرض المؤجر ضد تعرض الغير بموجب المادة 487 قانون مدني.

ثانيا: الالتزام بالاستغلال الشخصي للعقار الفلاحي

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة شخصيا[1]، ولا يجوز أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجار من الباطن إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك، وبشرط حصول المستأجر على موافقة الكتابية من المؤجر المادة 505 من القانون المدني.

غير أن الأمر يختلف في الإيجار الوارد على العقار الفلاحي، فبالرجوع للقانون المرجعي للعقار الفلاحي وهو قانون التوجيه العقاري 25/90 نصت المادة 54 منه بعدم جواز التأجير من الباطن في الأراضي الفلاحية حتى وإن حصل المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر[2]، واستثني من ذلك التأجير في مراعي القش*[3] إذ أحاله لإحكام للقانون المدني بمعنى أنه إذا كان التأجير في مراعي القش فيجوز التأجير من الباطن بشرط حصول الاتفاق على ذلك وحصول الموافقة الكتابية من طرف المؤجر.

---

[1]– زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012 –2013، ص56.

[2]– يهدف المشرع الجزائري من منع الإيجار الفرعي منعا مطلقا لحماية العقار الفلاحي باعتباره ثروة اقتصادية اجتماعية، وهو ما أخذت به أغلب التشريعات ومنها التشريع المصري في نص المادة 532 من قانون الإصلاح الزراعي إذ منع تأجير الأراضي الزراعية من الباطن وهو ما يعرف عند المصرين بالتأجير من الباطن لصغار الفلاحين من طرف كبار الفلاحين مقابل أجور مغالى فيها.

[3]– تنص المادة 54 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "لا يجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه".

*يقصد بالمراعي وهي جمع مرعى أراضي المرعى أي الكلأ وهوالعشب، أما القش فهو ما يتخلف من القمح و الأرز ونحوهما أو عبارة عن نبات ذو أوراق مغزلية وبراعم وإزهار نقلا عن المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الثانية دار المشرق للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة.2000

-جزاء التأجير الفرعي بموجب دعوى عدم التأجير الفرعي

كل تصرف يقدم عليه المستأجر يهدف إلى إيجار العقار الفلاحي من الباطن، يقع تحت طائلة البطلان ولو كان ذلك بموافقة المؤجر كما اقتضته المادة 54 من قانون التوجيه العقاري[1]، ويقع هذا الالتزام تحت واجب الاستغلال الشخصي للعقار الفلاحي بهدف حماية العقار الفلاحي باعتباره ثروة ذات أهمية اقتصادية واجتماعية، وأخذت أغلب التشريعات بمبدأ منع التأجير من الباطن منها المشرع المصري ضمن قانون الإصلاح الزراعي إذ منع تأجير الأراضي الزراعية من الباطن وهو ما يعرف عن المصرين بالتأجير لصغار الفلاحين من طرف كبار الفلاحين مقابل أجور مغالى فيها[2].

ويجوز للمؤجر رفع دعوى عدم التأجير الفرعي والتمسك ببطلان العقد والمطالبة بطرد المستأجر وكل شاغل بإذنه، أما الإيجار في مراعي القش يخضع لقواعد القانون المدني بشرط حصول الموافقة كتابية من طرف المؤجر وفي حالة أن تم التأجير دون موافقة المؤجر يكون الإيجار الفرعي غير صحيح [3] ويعتبر المستأجر قد أخل بالتزام تعاقدي.

ثالثا: الالتزام بالمحافظة ورد العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بموجب المادة 495 من القانون المدني في فقرتها الأولى بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها وعنايتهما عناية الرجل العادي، فتنشأ مسؤولية المستأجر عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك بسبب سوء الاستعمال أو حريق إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله[4]، وللمحافظة على العين المؤجرةا يلتزم المستأجر القيام بجميع الترميمات التأجيرية وهي الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف للأرض المؤجرة من تطهير وصيانة الترع والمساقي والمراوي والمصاريف وجز الحشيش ونزع الإعشاب الضارة، والترميمات

---

[1]– مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، سنة 2008، ص100.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية المرجع السابق، ص1343.

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 56749 بتاريخ1990/09/24، المجلة قضائية عدد46، ص76.

[4]– المادة 496 من القانون المدني.

البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية[1] ولا يجوز أن يحدث تغيير للأرض الفلاحية بشكل مخالف للغرض المخصص دون إذن المؤجر أو مخالف للقيود الواردة على العقار الفلاحي، كتغيير الوجهة الفلاحية أو البناء عليها أو تحويلها لأراضي عمرانية خارج الإطار القانوني وهو ما نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري.

ويلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار الفلاحي إلى أن يرده للمؤجر بالحالة التي كان عليها وقت التسليم، ولإثبات ذلك يحرر محضر بيان وصفي فإذا قبل رد العين دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة، إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها[2].

1- جزاء الإخلال بصيانة ورد العين المؤجرة

إذا أخل المستأجر بالتزام المحافظة، ورد العين المؤجرة في حالة تالفة أو هالكة كليا أو جزئيا أو عدم ردها أصلا يجوز للمستأجر اللجوء للقضاء لرفع دعوى التنفيذ العيني أو دعوى الفسخ الفسخ.

دعوى التنفيذ العيني هي الدعوى التي يرفعها المؤجر ضد المستأجر للمطالبة بالتنفيذ العيني بإعادة العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها قبل التسليم، وإلزامه بالصيانة ورد العين في حالة امتناعه، مع المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق العين أو الامتناع عن ردها، ويكون التعويض مناسبا للقيمة الإيجارية للعين[3]، وعلى المؤجر أن يثبت ذلك أمام القضاء بمحضر بيان وصفي ولا يمكن للمؤجر في حالة الإخلال بواجب الصيانة والمحافظة أن يرفع دعوى الطرد لأن

---

[1]- عصام أنور سليم، محمد قاسم، المرجع السابق، ص646.

[2]- المادة 503 من القانون المدني.

[3]- تنص المادة 502 من نفس القانون "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

طلب الطرد غير مؤسس، إذا اثبت أن العنصر يمكن إزالته إلا أنه بإمكانه التعويض إن اقتضى الحال[1].

كما له أن يرفع دعوى الفسخ، فيخضع عقد الإيجار من حيث الأصل للأحكام العامة التي تخضع لها سائر العقود في القانون المدني، ومؤدى ذلك أن عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه يجيز للطرف الأخر فسخ العقد[2]، إلا أن الفسخ في العقود الزمنية لا يمكنه إرجاع لمتعاقدين للحالة التي كانوا عليها قبل العقد لذلك يعتبر عقد الإيجار مفسوخا وقت صدور الحكم البات بفسخه[3].

ترفع دعوى فسخ عقد الإيجار الفلاحي من المؤجر إذا لم يلتزم المستأجر بالتزامه بواجب المحافظة وصيانة الأرض الفلاحية ببذل عناية الرجل العادي[4]، وترفع دعوى الفسخ من طرف المؤجر إذا كانت هناك أضرار نهائية يصعب إصلاحها فيحكم القاضي بالفسخ مع التعويض، فإذا ثبت إمكانية إصلاح الأضرار وإعادة الأماكن لحالتها الأصلية يتوجب الحكم بالإصلاح دون الفسخ لأن الإبقاء على العقد خير من هدمه، هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 116189 " **إن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي، تتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الاستغلال**"[5].

وعليه فإنه يمكن للمؤجر إما أن يطالب بإصلاح ما وقع فساده أو تغييره وإما التعويض أو الطلبين معا، وله أن يطالب فسخ العقد مع التعويض، وإن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة ملف رقم 36972، بتاريخ 1985/06/29، مجلة قضائية لسنة 1989، عدد03 ص105.

[2]– المادة 119 من القانون المدني.

[3]– إبراهيم سيد أحمد، الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2003 ص17.

[4]– الرجل المعتاد هو الرجل المتوسط الذكاء وليس خارق الذكاء، حيث يقاس تصرفه على تصرف شخص ما يمارس نفس التصرف، ويخضع لنفس الظروف الموضوعية من حيث الزمان ولمكان والصحة والعاطفة والحالة العصبية، فعناية الرجل العادي هو التزام بسيط يرتب عليه القيام بما يقوم به عامة الناس لإتمام العمل.

[5]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 116189 بتاريخ 1985/01/24 نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع لسابق، ص403.

قضاة الموضوع، فإذا تبن لهم أنه يمكن إصلاحه يأمرونه بذلك دون الحكم بفسخ العقد، أما إذا كان التعسف قد أحدث أضرارا نهائية لا يمكن تداركها يحكم القاضي بالفسخ.

رابعا: الالتزام بدفع بدل الإيجار

لما كان عقد الإيجار الفلاحي من عقود المعاوضة، كانت الأجرة التزاما يقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالأرض الفلاحية، وتتمثل الأجرة في المقابل المالي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة وهو الأصل، غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود ويلتزم المستأجر بدفع الإيجار في مواعيده وكذا التكاليف التي يتحملها طبقا للاتفاق المبرم بينهما أو حسب المواعيد المعمول أو العرف، كأن يقتضي العرف أن يدفع المستأجر الأجرة جزء قبل بداية الحصاد وجزء بعد انتهاء موسم الحصاد، كما يمكن دفع الأجرة بالتقسيط بشرط أن يذكر ذلك في العقد

ويعتبر بدل الإيجار من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، إذ أن العديد من النزاعات التي تشهدها ساحة القضاء تنشأ بسبب الإخلال بهذا الالتزام.

ومن بين الدعاوى الناشئة عن منازعات الأجرة دعوى تسديد بدل الإيجار إذا أخل المستأجر بدفع ثمن الإيجار مقابل انتفاعه بالعقار الفلاحي، فيمكن للمؤجر أن يبدأ بإعذاره بصفته مدينا طبقا لأحكام المادة 180 من القانون المدني، أو ما يقام مقام الإعذار كالإنذار أو عن طريق البريد مالم يتم الاتفاق على اعتبار المستأجر معذرا بحلول أجل الأجرة دون حاجة لإجراء آخر[1]، وإذا امتنع المستأجر عن التنفيذ بعد اعذراه، يمكن للمؤجر أن يلجأ للقضاء للمطالبة بالتنفيذ وتسديد بدل الإيجار أو الفسخ مع التعويض، ويرجع في ذلك للسلطة التقديرية للقاضي إما الحكم بالفسخ أو منح أجل للمستأجر للوفاء حسب الظروف، كما يجوز للمؤجر كضمان لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يمارس

[1]– المادة 120 من القانون المدني.

حقه في حبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة[1]، والمطالبة بفسخ عقد الإيجار مع التعويض حسب أهمية البدلات التي لم يوفي بها المستأجر، ويجوز للقاضي أن يمنح للمستأجر أجلا للوفاء حسب الظروف.

وموقف المدعى عليه في الدعوى المقامة ضده لا يخلو من أمرين، إما أن يكون فعلا قد امتنع عن تسديد بدل الإيجار وما عليه إلا الاستجابة لحكم المحكمة، وإما أن يكون قد أوفى ببدل الإيجار وما عليه إلا إثبات ذلك بواسطة وصولات الدفع، ويعتبر القانون أن الوفاء بقسط واحد من بدل الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك[2]، وقد يمتنع المؤجر عن تسليم وصولات للمستأجر لتفادي إعطاءه وسيلة إثبات في هذه الحالة يمكن للمستأجر إلزامه بتسليم الوصولات عن طريق القضاء بموجب دعوى تسليم وصل دفع الإيجار، قصد أمر المؤجر بهذا التسليم[3].

ويمكن للمستأجر التحلل من التزامه عن طريق الدفع بانقضاء الالتزام بدفع الأجرة أو بالتقادم طبقا للمادة 309 من القانون المدني باعتبارها حقا دوريا متجددا، تحسب هذه المدة انطلاقا من تاريخ استحقاق كل قسط، غير أنه إذا حرر سند يثبت حق المؤجر في الأجرة فلا تتقادم الأجرة بخمس سنوات وإنما بخمسة عشر سنة عملا بالمادة 313 من القانون المدني، وعليه بإمكان المؤجر الحائز على عقد إيجار مكتوب محدد لأجرة حل أجل استحقاقها التمسك بالتقادم الطويل، ومن جهة أخرى يظل الحكم القضائي الذي يلزم المستأجر بدفع الأجرة ساريا لمدة خمسة عشر سنة من تاريخ حيازته قوة الشيء المقضي فيه[4] ، وللمستأجر الدفع بانقضاء الالتزام بدفع الأجرة كلها أو بعضها حسب الأحوال بسبب تعذر تهيئة الأرض الزراعية أو بذرها أو هلاك البذر والزرع كله أو

---

[1]– المادة 501 من نفس القانون.

[2]– المادة 499 من القانون المدني.

[3]– ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص202.

[4]– المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

بعضه قبل الحصاد بسبب القوة القاهرة[1]، وإذا هلك الزرع بعد الحصاد فتوجب الأجرة على المستأجر كاملة[2] وهو ما أخذ به المشرع المصري حيث جاء بأحكام خاصة بالإيجارات الزراعية عكس المشرع الجزائري الذي أخضع الإيجارات الفلاحية للأحكام العامة للإيجار، وطبقا لأحكام القانون المدني يمكن للمستأجر في هذه الحالة الدفع بانقضاء الالتزام بسبب استحالة التنفيذ طبقا للمادة121 من القانون المدني التي تنص: "في العقود الملزمة لجانبين، إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه جميع الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

فالمستأجر يتعاقد مع المؤجر بهدف تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وفي هذه الحالة يستحيل على المؤجر الالتزام بتمكينه من الانتفاع، والأجرة إنما تقابل المنفعة فينفسخ العقد بقوة القانون ويسقط عن الطرف الآخر (المستأجر) التزامه المقابل[3]، ويشترط لانقضاء الالتزام المقابل بدفع الأجرة أن يكون التزام المؤجر بتمكين المنفعة من الأرض الفلاحية قد استحال تنفيذه بسبب الهلاك الراجع لسبب أجنبي كالقوة القاهرة مثل الزلازل، البراكين، الفيضانات، الصواعق، الجراد أو دودة القطن، أو تعرض مادي كالثورات والحروب، أو حرق الأرض عمدا بفعل الغير[4].

خامسا: الالتزام بإخلاء العقار الفلاحي عند انقضاء مدة الإيجار

ينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء طبقا لنص المادة 469 مكرر1 من القانون المدني، يلتزم المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا يعادل القيمة الإيجارية للعقار الفلاحي وما لحق المؤجر من ضرر طبقا للمادة 520 من القانون المدني، هذا وقد نص المشرع الجزائري بموجب

---

[1]– لم يعرّف المشرع الجزائري القوة القاهرة وإنما نص عليها في المادة 127 و138 من القانون المدني وعرفها الفقه والقضاء على أنها أمر غير متوقع حصوله ولا يمكن دفعه، ويؤدي مباشرة لحصول ضرر كما تعرف على أنها أمر لا ينسب للمدين ولا يمكن توقع حصوله وغير ممكن دفعه ويؤدي لاستحالة التنفيذ.

[2]– عصام أنور سليم، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص644.

[3]– محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، أحكام الالتزام، دار الهدى، سنة 2010، ص382.

[4]– سمير عبد السيد تانغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1998، ص27.

المادة 496 من القانون المدني قبل التعديل على أجال التنبيه بالإخلاء في الإيجار الفلاحي والمحددة بالمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة[1].

وعليه فإن بقاء المستأجر بالأمكنة رغم انتهاء المدة يعتبر شاغلا بدون حق، ويمكن للمؤجر رفع دعوى إخلاء أمام القضاء المختص لاستصدار حكم بالتخلي، ويجوز للمؤجر الحصول على الصيغة التنفيذية إذا كان عقد الإيجار محرر في الشكل الرسمي لطرد المستأجر عن طريق مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري دون الحاجة للجوء للقضاء.

غير أنه قد يحدث أن ينتهي عقد الإيجار دون أن تنضج الغلة فهل يحق للمستأجر البقاء؟

لم ينص المشرع الجزائري على حكم خاص بهذه الحالة بعكس المشرع المصري الذي أعطى الحق للمستأجر في البقاء إلا أن تنضج الغلة هو ما نصت عليه المادة 616 من القانون المدني المصري بقوله: "يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار لا يد له فيه إن يبقي العين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة"[2].

أما بالنسبة للقانون المدني الجزائري وتطبيقا لقاعدة الإثراء بلا سبب فلا يمكن للمستأجر التخلي عن الأرض الفلاحية بمجرد انتهاء عقد الإيجار قبل أن ينضج الزرع لأنه يعتبر إثراء للمؤجر، إذ يحق له البقاء إلى غاية جني المحصول مقابل دفع بدل الإيجار عن المدة الزائدة.

الفرع الثالث: منازعات إثبات إيجار الأراضي الفلاحية

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 72558، بتاريخ 1991/06/12، مجلة قضائية،عدد1، لسنة 1995 جاء فيه " من المقرر قانونا أن ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة لأي تنبيه بالإخلاء ماعدا أحكام المادة 496 من القانون المدني، ولما ثبت في قضية الحال أن عقد الإيجار العرفي للقطعتين الزراعيتين المتنازع عليهما ينتهي سنة 1972 إلا أن الطاعن بقي يستغلها حتى سنة 1982 أين تم طرده منها فان قضاة الموضوع باستنادهم على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين ومن دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء، مادامت المواعيد المقررة له هي المواعيد الأزمة لنقل محصول السنة، فإنهم بذلك قد عللوا قرارهم بما فيه الكفاية و يتعين رفض الطعن".

[2]– القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 بتاريخ 1984/07/29، جريدة رسمية بتاريخ 20 فبراير1984 منشور عبر موقع:(أخر اطلاع 2019/02/01) www.coursdroitarab.com

لم ينظم القانون المدني إيجار العقار الفلاحي بأحكام خاصة إلا فيما يتعلق باشتراط الرسمية في عقد الإيجار الزراعي، إذ نصت المادة 324 مكرر[1] على إخضاع عقود الإيجار الفلاحية في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، ويقصد بالشكل الرسمي هو ضرورة تحرير العقد لدى الموظف المؤهل قانونا وهو الموثق وتسجيله لدى مصلحة الضرائب وشهره بالمحافظة العقارية، وكذلك هو الشأن بالنسبة لشهر العقود لدى المحافظة العقارية فيما يخص الإيجارات الطويلة التي تزيد مدتها عن 12 سنة والتي أوجبها المشرع بموجب المادة 17 من الأمر رقم74/75[2]، ويعتبر الشكل ركن من أركان العقد وهو من النظام العام، فيترتب على العقد الشفوي أو العرفي المنصب على الأرضي الفلاحية البطلان ولا يعتبر الفلاح أو المستغل للأرض مستأجر وإنما شاغل دون سند يحق للمؤجر اللجوء للقضاء لرفع دعوى الطرد، ومع صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 ومحاولة منه لتشجيع استثمار الأرضي الفلاحية عن طريق تأجيرها، أجاز إمكانية إيجار العقارات الفلاحية في شكل عقود عرفية فنصت المادة 53 منه "يجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر، ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية"[3]، هذا ما شكل تناقض بين نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري والمادة 324 مكرر1 من القانون المدني

1- المادة 324 من القانون المدني.

2- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، تنص المادة 17 منه "الإيجارات لمدة اثني عشرة سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولايحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية".

3- يتضح هدف المشرع الجزائري بالخروج من القاعدة العامة التي تشترط الرسمية بموجب المادة 324 مكرر1 هو تبسيط وتسهيل الإجراءات على الفلاحين لتداول العقارات الفلاحية وتمكين حائزيها من استغلالها وترقية استثمارها، لأن توجهات المشرع بعد إلغاء قانون الثروة الزراعية تهدف إلى تحرير القيود التي جاء بها والتي أثرت على العقار الفلاحي بعد الاقتناع بأن أزمة العقار الفلاحي هي أزمة ملكية واستحواذ الدولة عليه، لذا جاء المشرع بتحرير هذه القيود وتشجيع استثمار الأراضي الفلاحية التي أصبح يعول عليها في التنمية الاقتصادية.

وكان للقضاء الدور الفاصل في هذا التناقض إذ اعتبر في العديد من قراراته على إمكانية إبرام عقود الإيجار في الشكل العرفي معللا ذلك أن الخاص يقد العام وأحكام المادة53 تشكل نصا خاص تسمو على أحكام القانون المدني[1].

كما نشير إلى أن المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 قد نصت على أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية يجب أن تنجز في شكل عقود رسمية، وهو ما يخالف المادة 53 ويشكل تناقض بين نصين خاصين لنفس القانون، فأي من النصين يطبق في حالة المنازعة في إثبات عقد الإيجار الفلاحي العرفي أحدهما يدفع بنص المادة 53 ويتمسك بصحة عقد الإيجار والآخر يتمسك بنص المادة 55 و يطالب ببطلانه.

يرى البعض في ذلك، أنه لا تناقض بين محتوى المادتين 53 و55 من قانون التوجيه العقاري لأن المادة 55 تشير إلى أن المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية ينبغي إفراغها في قالب رسمي والمعنى الذي يقصده المشرع من خلال مصطلح المعاملات يتمثل في التصرفات الناقلة للملكية العقارية ومختلف الأعمال الهادفة إلى تجزئة العقارات الفلاحية، ولا يدخل الإيجار الفلاحي ضمن هذا النص لأنه ليس بالمعاملة الناقلة للملكية[2].

ونرى أنه لتفادى التناقض الحاصل بين النصوص القانونية ومنع التأويلات التي قد تضر بالاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، يجب على المشرع أن يدرج نصا خاص وواضح بخصوص مسألة تحرير وإثبات عقد الإيجار الفلاحي، فإذا كان الشكل العرفي هو الأنسب لتسهيل الإجراءات للفلاحين الملاك لاستثمار أراضيهم، فكان الأجدر تعديل المادة 324 مكرر1 وعدم إدراج العقود الزراعية ضمن دائرة المعاملات الرسمية ورفع الغموض واللبس عن المادة 55 بتحديد المعاملات العقارية التي تنجز في الشكل الرسمي.

---

[1]– أشارت المحكمة العليا في قرارها رقم 258045 المؤرخ في 2004/02/25، مجلة قضائية لسنة 2004، عدد1، ص ص224،229 "وبالرغم من أن مقتضيات المادة 324 مكرر1 من القانون المدني تشترط لإبرام عقد الإيجار الزراعي تحرير عقد رسمي، فإن أحكام المادة 53 من قانون 25/90 الصادرة بعد المادة 324 مكرر1 من القانون المدني والتي تشكل نصا خاص تسمو على أحكام القانون المدني وعليه فإن القضاة اخطئوا في تطبيق المادة 324 مكرر1من القانون المدني والمادة 53 من القانون 25/90 المذكورتين أعلاه وأنه بتعين القضاء بنقض قرارهم".

[2]– مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص100.

ورغم اختلاف قانون التوجيه العقاري والقانون المدني حول شكل الكتابة في عقد الإيجار الفلاحي رسمية كانت أو عرفية، غير أنهما يتفقا حول مبدأ واحد وهو شرط الكتابة في عقد الإيجار الفلاحي وأن يكون له تاريخ ثابت وإلا كان العقد باطلا، ومقتضى هذا البطلان أنه لا ينتج أي أثر واستبعد المشرع العقود الغير مكتوبة والشفوية فلا يمكن للمستأجر أو المؤجر إثبات صفتهما بموجب وصولات الدفع أو شهادة الشهود.

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات الإيجارات الفلاحية

تختلف القواعد التي تحكم الاختصاص القضائي للنظر في الدعاوى الإيجارية من اختصاص محلي وإقليمي، إلى اختصاص خاص بطبيعة الدعوى استعجاليه أو الموضوعية.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي لمنازعات الإيجار الفلاحي

يخضع الاختصاص المحلى للقواعد الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تنص المادة 40 منه على تحديد الاختصاص المحلي لبعض الدعاوى العقارية ومنها الدعوى الإيجارية التي يؤول الاختصاص فيها لمحكمة تواجد العقار[1]، وهو استثناء عن المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أسندت الاختصاص في الدعاوى لموطن المدعى عليه.

أما عن الاختصاص النوعي فقد أعطى المشرع أهمية للمنازعات العقارية باستحداث قسم خاص بالمنازعات العقارية تحت تسمية القسم العقاري، وخوله صلاحية الفصل في الدعوى العقارية الواردة في المواد 511 و 512 حيث أسندت منازعات الإيجارات الفلاحية للقسم العقاري[2].

الفرع الثاني: الاختصاص الموضوعي والاستعجالي لمنازعات الإيجار الفلاحي

يسند الاختصاص للبت في الدعاوى التي تنشأ بمناسبة عقد الإيجار لقاضي الموضوع وهو الأصل، إذ يختص قاضي الموضوع في المنازعة المتعلقة بوجود العقد وشروطه صحته وكذا

---

[1]– تنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون"ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها– في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو الدعاوى الإيجارية".

[2]– تنص المادة 512 من نفس القانون "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا التالية.....: في الإيجارات الفلاحية".

المنازعات المترتبة عن تنفيذ العقد وفسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحله وسببه وإثباته وجميع الحالات التي تتضمن منازعة جدية هي دعاوى موضوعية تمس بأصل الحق يرجع صلاحية النظر فيها لقاضي لموضوع[1]، أما الاختصاص الإستعجالى في منازعات الإيجار الفلاحي فهو الاستثناء، ويرجع في تحديد الطابع الاستعجالي في مثل هذه النزاعات للقانون أو القضاء، ومنح قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرئيس القسم العقاري صلاحية الفصل في الدعاوى الاستعجالية الخاصة بالمنازعات الواردة في المواد 511 إلى 530 ومن ضمنها منازعات الإيجارات الفلاحية[2].

ومن بين الدعاوى الإيجارية التي أسند الاختصاص فيها للقاضي الاستعجالي بموجب ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دعوى طرد الشاغل للأراضي الفلاحية دون سند ودعوى طرد المستأجر للأراضي الفلاحية حال انتهاء عقد الإيجار.

أولا: دعوى طرد المستأجر للعقار الفلاحي حال انتهاء عقد الإيجار أو القضاء ببطلانه أو فسخه

يخول عقد الإيجار للمستأجر حقا شخصيا على العقار، فيكون له الانتفاع بالعقار طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا زال عقد الإيجار لأحد الأسباب المنصوص عليها قانونا أو لانتهاء المدة المتفق عليها، يجوز للمستأجر الحصول على النسخة التنفيذية للعقد والسعي لطرد المستأجر عن طريق مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، دون الحاجة للحصول على أمر استعجالي في حالة إبرام عقد إيجار رسمي ولكن مع جواز إبرام عقود الإيجار في الشكل العرفي فيمكن للمستأجر اللجوء للقضاء الاستعجالي لاستصدار أمر بالطرد عن طريق دعوى الإخلاء.

ثانيا: دعوى الإخلاء

تدخل هذه الدعوى ضمن مجال الحالات التعاقدية الناجمة عن إبرام عقد بين الطرفين، ففي حالة امتناع المستأجر عن إخلاء العقار الفلاحي حال زوال عقد الإيجار لانتهاء المدة أو لصدور

[1]– ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص204.

[2]– تنص المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 "يمكن لرئيس القسم العقاري، حتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية ألازمة".

حكم ببطلان أو إبطال أو فسخ عقد الإيجار[1] وتمسك المستأجر بالبقاء، جاز للمؤجر أن يلزمه بإخلاء العقار باللجوء لقاضي الاستعجال عن طريق دعوى طرد مستأجر العقار الفلاحي، ويستثنى من ذلك حالة بقاء المؤجر شاغلا للأماكن رغم بدأ سريان عقد الإيجار ورفض تسليم العقار للمستأجر من أجل الانتفاع به، فلا يمكن قياس ذلك على حالة رفض المستأجر الإخلاء ورفع المؤجر دعوى الطرد يكون المؤجر فيها في موقف المدعى، وعلى قاضي الاستعجال إن رفعت إليه مثل هذه الدعاوى التثبت من مدى سريان مدة الإيجار، عن طريق مناقشة وتفحص بنود العقد ومدى إخلال المؤجر بالتزاماته التعاقدية وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجر، ويبقى المالك مالكا وليس شاغلا دون سند وفي هذه الحالة يحكم قاضي الأمور المستعجلة بعدم اختصاصه وما على المستأجر إلا اللجوء لقاضي الموضوع لإلزام المؤجر بتنفيذ التزاماته التعاقدية أو طلب التعويض، ولا يجوز إطلاقا للمستأجر أن يطلب طرد المالك من العقار الفلاحي عن طريق القضاء الاستعجالي[2].

كما يلتزم المستأجر بالسماح لمن يتلوه بتهيئة الأرض وبذرها فإذا امتنع المستأجر السابق بإخلاء العقار الفلاحي عند انتهاء مدة الإيجار، وأراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول، في هذه الوضعية لا يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع دعوى إخلاء مباشرة أمام القضاء الإستعجالى ولا أمام قاضي الموضوع، وإنما يجب أن يدخل المؤجر في ذلك، لأن المستأجر ألاحق يستأجر من المؤجر لا من المستأجر السابق فليس بينهما علاقة مباشرة تعاقدية أو غير تعاقدية[3].

ثالثا: دعوى طرد الشاغل دون سند

وهي الوضعية التي يشغل فيها شخص لعقار فلاحي دون أن تربطه علاقة إيجاريه مع مالك العقار وتكون في حالة انعدام سند الإيجار، فالقانون يحمي الأوضاع الشرعية فقط وفي هذه الحالة شغل الأرض دون سند يعد بمثابة تعدي، يرجع الاختصاص في طرد الشاغل للقاضي الإستعجالي

---

[1]– سلام حمزة، الدعاوى الاستعجالية، المرجع السابق، ص330.

[2]– نفس المرجع، ص330.

[3]– عصام أنور سليم، محمد قاسم، القانون الزراعي، المرجع السابق، ص255.

وهو ماقضت به المحكمة العليا في قرارها رقم207383 "**من المقرر قانونا وقضاء أنه تتوفر حالة الاستعجال بانعدام سند الإيجار من طرف شاغل الأمكنة، ومن ثم يجوز لصاحب الحق على العقار أن يرفع دعواه أمام قاضي الاستعجال.**

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن المدعى عليها شاغله للأمكنة بدون سند أو حق فهذا يثبت حالة الاستعجال لذا يتوجب نقض القرار القاضي بعدم الاختصاص[1]،وتدخل ضمن هذه الحالة المستأجر الذي يتجاوز مساحة العقار المؤجر له لأجزاء أخرى لم يشملها عقد الإيجار فهو شاغل دون سند بالنسبة للأجزاء الغير مشمولة بموجب عقد الإيجار.

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، العدد الأول، ملف رقم 139280، بتاريخ 1995/10/24 ،المجلة القضائية العدد67، ص134، نقلا عن، حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية ،المرجع السابق، ص ص344–345.

الباب الثاني: منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

كرس دستور 23 فبراير 1989 النظرية التقليدية ومبدأ الازدواجية[1]، المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، والأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكية بحثه، فالأملاك الوطنية تشمل مجموع الأملاك العقارية التي تحوزها الدولة والجماعات المحلية في شكل ملكية عمومية وخاصة[2]، فإذا كانت الأملاك العمومية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ولا يمكن التصرف فيها فإن الأملاك الوطنية الخاصة لها وظيفة إمتلاكية اقتصادية يحق للدولة والجماعات المحلية التنازل عن حق استعمالها واستغلالها.

وتعرّف الأملاك الوطنية الخاصة على أنها مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية، تهدف إلى تحقيق منافع مالية وتملكيه إلى جانب تحقيق المنفعة العامة غير قابلة للتقادم ولا للحجز، ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فهي تقبل الحجز تكتسب ويتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية، في إطار الحدود القانونية المنظمة لها فللدولة والجماعات الإقليمية ملكية فلاحية خاصة تشبه ملكية الخواص بحيث يمكن التصرف فيها من أجل تسييرها مثل صاحب الملكية، و يتميز تسيير الأملاك الوطنية بطابع خاص يتمثل في كون الإدارة هي المسيرة والمراقبة وفقا لقواعد الإدارة وشروط الإلزامية، فهي بذلك تخضع لنظام قانوني مزدوج (القانون المدني والقانون العام) مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك[3].

ومن ضمن الأملاك الوطنية الخاصة نجد العقار الفلاحي، حيث اعتبرت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للدولة من الأملاك

---

[1]– فيصل الوافي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خضير محمد بسكرة، 2017–2018 ص2.

[2]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص100.

[3]– شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة كلية الحقوق، 2017/2016، ص50.

الوطنية الخاصة، التي أخضعها المشرع لعدة أنظمة قانونية آخرها كان نظام الامتياز[1] وهو الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الفلاحي وفقا لقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي أفرز عنه نزاعات كثيرة ومتعددة وقواعد الاختصاص فيها غير محسومة.

ويكتسي موضوع المنازعات العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة، خاصة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي فصل في مسألة اختصاص المنازعات المرتبطة باستغلال العقار الفلاحي في إطار المستثمرات الفلاحية ، والتي كانت محل جدل فقهي وقانوني بتحديد والفصل بين المنازعات العادية والإدارية، وظل القضاء الجزائري يتصدى لمسألة الاختصاص في المنازعات العقارية الفلاحية في غياب ضبط قانوني وإجرائي لقواعد الاختصاص والتي يتنازع في الكثير منها القضاء العادي والإداري، وحتى في القضاء العادي نجد الكثير من النزاعات يتقاسمها القضاء المدني والإداري،[2] وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي استحدث قسم خاص بالمنازعات العقارية، أين تصدى للاختصاص بنوعيه النوعي والإقليمي وحدد صلاحيات القسم العقاري ضمن الحالات المذكورة ضمن المواد 513 و 514 منه المرتبطة بالعقار الفلاحي وذات صلة من الناحية الموضوعية بقوانين مرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية منها قانون 90-25 المؤرخ 1999/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والقانون المحدد لنمط استغلال العقار الفلاحي الذي تغير من نمط الانتفاع بموجب قانون 87-19[3] المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، إلى نمط الامتياز الذي يعتبر الأسلوب الجديد والوحيد للاستغلال بموجب قانون 03/10[4]، ويعتبر استغلال العقار الفلاحي بموجب حق الامتياز

---

[1]- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2011، ص9.

[2]- زايدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2014، ص4.

[3]- قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباته، السالف الذكر.

[4]- قانون 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

مصدر للمنازعات المطروحة على القضاء التي يتقاسم فيها الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

إن التطرق لمنازعات العقار الفلاحي يقتضى دراسة نمط استغلاله باعتبار المصدر المنشأ للخلافات؛ ذلك لأن جميع المعاملات والتصرفات الواردة على العقار الفلاحي مرتبطة بأسلوب استغلاله وتبعا لذلك تقسم الدراسة في هذا الباب إلى المنازعات المرتبطة باستغلال العقار الفلاحي في إطار قانون 03/10 (الفصل الأول)، والاختصاص القضائي لمنازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (الفصل الثاني).

الفصل الأول: المنازعات المرتبطة باستغلال العقار الفلاحي إطار قانون 03/10

شهد القطاع الفلاحي منذ الاستقلال وإلى يومنا هذا عدة محاولات بإصدار ترسانة من القوانين والمراسيم من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية للنهوض بالقطاع الفلاحي، إلا أن ما يعاب على هذه القوانين أنها كانت تشكل حلول ظرفية تعالج حالات مؤقتة سرعان ما يظهر فشلها لتغير بقانون آخر هذا ما أثر على وضعية العقار الفلاحي[1]، كما أثرت الإيديولوجيات السياسية في تبني الأنماط المتعاقبة في تسيير واستغلال العقار الفلاحي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بدءا من نظام التسيير الذاتي بموجب الأمر رقم 353/68 المؤرخ في 1968/12/30[2] حيث منحت الدولة لمجموعة من الأشخاص أطلقت عليهم تسمية مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا ضمن شروط قانونية، على أن يكون الانتفاع لمدة محددة ومدون، مع عدم جواز التصرف او امتلاكها بالتقادم، وإلى غاية سنة 1971 ثم إصدار قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71[3]، الذي منح حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية بموجب عقود إدارية في شكل تعاونيات بصفة جماعية أو فردية على أن يكون الانتفاع لمدة غير محددة وبصفة مؤبدة دون مقابل مع القابلية لتوريث على الورثة الذكور فقط دون الإناث، وعلى الرغم من الامتيازات التي منحها قانون الثورة الزراعية للفلاح إلا أن قانون الثورة الزراعية باء بالفشل نتيجة لتحكم الدولة وسيطرتها على القطاع بسلطتها الواسعة ما أثر على الدور الحقيقي للفلاح وكسر علاقته بالأرض فأصبح مجرد عامل،ــ وانعكس على مردوه في الاستغلال الفلاحي وأثر سلبا على النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي،[4] هذا ما دفع بالمشرع إلى إعادة النظر في تنظيم استغلال العقار الفلاحي فصدر أهم قانون

---

[1]– عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زرن الحقوقية، الجزء الثالث، طبعة 2011، ص11.

[2]– الأمر رقم 353/68، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، السالف الذكر.

[3]– الأمر رقم 71 /73، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، السالف الذكر.

[4]– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ص10.

وهو قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وهو ما يعرف بالمستثمرات الفلاحية، يمنح بموجبه حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين عن طريق عقد إداري يشهر بالمحافظة العقارية مقابل أتاوى.

وهو حق قابل للحجز والتوريث لذكور والإناث الأمر الذي لم يكن مسموح في نظام التسيير الذاتي ولا في قانون الثورة الزراعية، وسرعان ما أظهر هذا القانون عدم نجاعته في تحقيق الأهداف التي كانت تسعى إليها الدولة منذ الاستقلال، والتي لم يحققها أي تعديل أو قانون ببلوغ الاستثمار الفلاحي والمساهمة في التنمية الاقتصادية بتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومن الأسباب التي أدت إلى فشل العمل بقانون 19/87 هو إهمال الفلاحون وامتناعهم عن استغلال أراضيهم والتنازل عنها، وكثرت المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أو مع الغير ما أدى إلى عدم الاستقرار، بالإضافة إلى غياب الدور الرقابي للدولة وعدم انضباط النصوص القانونية والتشريعية للمستثمرة الفلاحية، أما عن العوامل الخارجية فتجسدت في غياب مدخلات هياكل الإسناد التي انجر عنها ارتفاع مدخلات الإنتاج[1]، ورفض البنوك منح القروض بحجة عدم قبول العقود الإدارية كرهن حيازي لضمان القروض مما استدعى إلى إعادة النظر من جديد في نمط الاستغلال، وبالفعل صدر النص التشريعي الذي ألغى القانون رقم 19/87 بموجب قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بتحديد نمط الامتياز كأسلوب جديد ووحيد للاستغلال تماشيا مع الوضع الاقتصادي والتوجه السياسي نحو اقتصاد السوق.[2]

---

[1]– يقصد بهياكل الإسناد هي هياكل لدعم التموين مثل البذور والأسمدة والتمويل البنكي المتمثل في القروض.

[2]– جاء في خطاب رئيس الجمهورية أمام الولاة في شهر ماي 2000، وضع خطوط حمراء إزاء الأراضي الفلاحية وإعلان على أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تباع ولن تأجر وإنما تمنح عن طريق الامتياز، بعدما شهد العقار الفلاحي عدة مبادرات في شكل مشاريع قوانين لبيع وتأجير الأراضي الفلاحية، ويكون بذلك قد وضع الحدود الفاصلة ووضع حد للانتهاكات التي طالت العقار الفلاحي بالبيع أو التأجير وحمايتها عن طريق المنح بالامتياز الذي يشكل النمط الوحيد للاستغلال وفعلا تم تكريس هذه التوجهات من خلال قانون الامتياز الفلاحي 03/10 .

وجاء قانون 03/10 ليتمم قانون التوجيه الفلاحي 16/08[1] الذي مهد لنمط الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، إذ نص في المادة 17 منه "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص"، ويشكل الامتياز النمط المعمول به حاليا مصدر للنزاعات القضائية التي تمخضت عن الإجراءات السابقة لتحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو أثناء تنفيذ لعقد الامتياز.

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح حق الامتياز في ظل قانون 03/10

يعد الامتياز النمط الجديد لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المكرس بموجب قانون 03/10 الذي يسمح للمستثمرين بتشكيل مستثمرات فردية أو جماعية[2].

فعرّفت المادة 04 من نفس القانون الامتياز على أنه: "العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها، وتحصليها، وتخصيصها بموجب قانون المالية"[3].

كما عرّفت المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الامتياز على أنه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"[4].

ولقد كان للاجتهاد القضائي دور في تعريف عقد الامتياز حيث جاء في قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 ملف رقم 11590 بقوله "**إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو**

---

[1]– قانون 16/08 ،المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

[2]– محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2014.

[3]– المادة 04 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[4]–المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، السالف الذكر.

عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز إلى المستغل، باستغلال العقار التابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد وبشكل متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"[1].

واستقراءً لنص المادة 29 من قانون 03/10 ونص المادة 03 من قانون 16/08، نجد أنه كيّف عقد الامتياز على أنه عقد إيجار طويل المدى، غير إن عقد الامتياز يختلف عن عقد الإيجار المدني من حيث طبيعته وأطرافه وأجمعت التعريفات السابقة على أن حق الامتياز يمنح في شكل عقد إداري أطرافه هما المستثمر صاحب الامتياز والدولة، فعقد الامتياز كان دائما عقدا إداريا تحددت طبيعته الإدارية وفقا لمقوماته الذاتية التي ميزته عن العقد المدني[2]، واشترطت المادة 4 من قانون 03/10 بأن يكون طالب الامتياز جزائري الجنسية، وبذلك ويستثنى من الاستفادة الأشخاص المعنوية الأجنبية، أما الطرف الثاني يتمثل في الدولة كشخص معنوي عام المانحة لحق الامتياز باعتبارها مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بالعقار، على أن يتضمن العقد شروط الواردة في كل من دفتر الشروط الملحق بالعقد ونص المادة 4 من قانون 03/10.

يهدف عقد الامتياز إلى تكوين مستثمرة فلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية وهي وحدة ترابية مسيرة ومستغلة من طرف شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين[3]، وعرّفت المادة 46 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي المستثمرة الفلاحية بأنها: "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير منقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم الغير مالية بما فيها العادات المحلية"[4].

المطلب الأول: شروط وإجراءات منح حق الامتياز الفلاحي

يمنح حق الامتياز من طرف الدولة بتوفر عدة شروط قانونية حددها قانون 03/10، منها ماهو مرتبط بالأطراف والآخر بالموضوع وكيفية الاستغلال.

---

[1]– قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة العقارية، ملف رقم 11590 بتاريخ 09-03-2004، العدد 100، ص57.

[2]– حماده عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2012 ص23.

[3]– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص163.

[4]– المادة 46 من قانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

الفرع الأول: الشروط المرتبطة بالمستفيد من حق الامتياز

نص قانون 03/10 على حالتان يمنح بموجبهما حق الامتياز وهي عن طريق تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، أو عن طريق الترشح لكل شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 [1].

أولا: الشروط الخاصة بالمستفيد من تحويل حق الانتفاع إلى امتياز

تختلف الشروط الخاصة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز من شروط مرتبطة بالحالة الشخصية وشروط خاصة بالخضوع لأحكام قانون 87- 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

1- الشروط الشخصية والمهنية للمستفيد من التحويل

لقد حددت المواد 5،6،7،17 من القانون رقم 10-03 الشروط الواجب توفرها في المستفيد ويقصد بالمستفيد حسب نص المادة 4 منه، كل الشخص الطبيعي من جنسية جزائرية[2] وهو المنتج الفلاح[3] العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفادة من أحكام القانون 19/87.

ويلاحظ أن المشرع لم يذكر صراحة شرط الجنسية ضمن شروط منح عقد الامتياز، إلا أنه أشار إليها ضمن المادة 4 من قانون 03/10 حيث اشترط أن تكون الاستفادة للأشخاص الطبيعية ذات جنسية جزائرية واستثنى من الاستفادة الأشخاص المعنوية والأجانب لعدم توافق واجب الاستثمار الجماعي مع طبيعة الشخص المعنوي، ولأن الامتياز ماهو إلا امتداد للمستثمرات الفلاحية التي كانت مسيرة في ظل قانون 19/87 من طرف أشخاص طبيعيين.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 10- 326، المؤرخ في2010/12/23 المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 79، سنة 2010.

[2]- يتم إثبات الجنسية الجزائرية حسب المرسوم التنفيذي 10-326، السالف الذكر عن طريق بطاقة التعريف الوطنية

[3]- يعتبر الفلاح كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية وأن تتوفر فيه الشروط الآتية:
أن يكون مالك لأراضي أو مربي الماشية حتى يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها غير انه يمكن أن يفوض أمر التسيير إذا وكل مسيرا تحت سلطة المالك ومسؤوليته - أن يكون حائزا على عقد إيجار أو انتفاع مبرما مع المالك سواء كان إيجار أو انتفاع نقدا أو عينا.

كما يجب أن يكون المستفيد بالغا غير محجور عليه وأن لا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية أو له سلوك غير مشرف، وكان هذا الشرط من بين شروط الاستفادة من أحكام قانون 87- 19 وشرط وارد للاستفادة من حق الامتياز بموجب المادة 19 من قانون 10-13[1].

إن مسألة إثبات السلوك الغير مشرف ليست بالأمر السهل خاصة في غياب نصوص تشريعية توضح الإجراءات المعمول بها، لذا أصدرت وزارة الفلاحة التعليمة رقم 156 بتاريخ 10 ابريل 1993 المتعلقة بمستفيدي قانون 19/87[2]، ويكون إثبات السلوك الغير مشرف أثناء الثورة وهو ما يطلق عليه "**حركي**" حسب المرسوم التنفيذي رقم 39/96 المؤرخ في 1996/07/20 عن طريق اللجنة المنعقدة بوزارة المجاهدين[3]، وأثار تطبيق هذا الشرط إبان قانون 19/87 حفيظة الكثير من المستفيدين وولد نزاعات بينهم وبين الإدارة نظرا لتسيير الهيئة المكلفة بمنح حقوق الاستفادة من طرف مديريات المجاهدين التي كانت تستعمل المعطيات الشخصية في إثبات السلوك الغير مشرف، وعادة ما يتم إثارة هذا الشرط كأسلوب انتقامي من طرف الإدارة في حالة وجود سوء تفاهم بينها وبين المعني[4] ومع مرور الوقت لم يبقى هذا الشرط فعال، لأن أغلبية الذين عاشوا الثورة إما توفوا أو متقدمين في السن.

كما يستثني من حق المنح حسب نص المادة 7 من قانون 03/10، الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام قانون 19/87 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، والذين صدرت في حقهم أحكام نهائية تقضي بإسقاط حقهم في الانتفاع، أو ألغيت قرارات استفادتهم من حق الانتفاع بموجب قرار من الوالي، أما بخصوص الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى المحكمة يؤجل النظر في طلبهم إلى غاية صدور الحكم النهائي البات في قضاياهم، ويرجع الهدف من منع هذه الفئة من منح الامتياز هو حماية العقار الفلاحي من المتهاونين والمخلين بواجب الاستغلال، فالمستفيد الذي أخل

---

[1]- تنص المادة 19 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر، "لا يمكن بأي كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق لامتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذا اثبت أنه سلك سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني".

[2]- بن رقية بن يرسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص129.

[3]- ليلى زورقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص134.

[4]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص200.

بواجب الاستغلال والاستثمار والحفاظ على الأراضي الفلاحية في إطار حق الانتفاع لا يصلح أن يستفيد من حق الامتياز لنفس العقار الفلاحي، فلا يستحق العقار إلا من تتوفر فيه شروط استغلاله الاستغلال الأمثل بالحفاظ على وجهته الفلاحية.

وبالإضافة للشروط الشخصية الخاصة بالمستفيد يشترط أن تكون له تجربة وخبرة في الفلاحة عن طريق الممارسة وهذا طبقا" **لمبدأ الأرض لمن يخدمها**"[1]، وكان هذا الشرط من شروط منح حق الانتفاع بموجب المادة 11 من قانون 19/87 سابقا، وهو من شروط منح حق الامتياز حاليا طالما أن عملية التحويل تخص نفس المستفيد ونفس العقار، ورغم أن المشرع لم ينص عليه صراحة ضمن قانون 03/10، إلا أنه واستناد لنص المادة 7 من قانون 03/10 التي استثنيت من منح حق الامتياز الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية طبقا لقانون 19/87 خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية وبالرجوع لهذه الأحكام تشترط لحيازة الأراضي الفلاحية ممارس مهنة الفلاحة بمفهوم المادة 10 منه فالمستفيد الذي لا تتوفر فيه صفة الفلاحة يدخل ضمن الحالات المستثناة في المادة 7 من قانون 03/10، ويرجع المغزى من وراء إدراج مثل هذا الشرط هو تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية لأنه لا يستوي الفلاح الممارس لمهنة الفلاحة مع شخص عادي ليس له الدراية والخبر الكافية بالأساليب الفلاحية وطرق استغلالها، وبذلك يحمي المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية من سوء استغلالها الذي يؤثر على عملية الاستثمار الفعلي لتحقيق التنمية الاقتصادية.

2- إثبات الاستفادة من أحكام قانون 19/87

يمنح حق تحويل الانتفاع إلى امتياز حسب نص المادة 02 و05 من قانون 03/10[2] لكل عضو من أعضاء مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفادة من أحكام القانون 19/87، وتثبت

---

[1]- اشترطت المادة 10 من قانون 10/87 المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر، بأن يكون المستفيد عاملا دائما بالقطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي الحقوق.

[2]- تنص المادة 05 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على: - عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية- أو قرار من الوالي

الاستفادة بموجب عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية أو قرارات الوالي، ويستثني من حق التحويل أصحاب العقود التوثيقية الغير مشهرة وأصحاب العقود العرفية.

أ- إثبات الاستفادة بموجب المحررات المشهرة

هي تلك المحررات التي حاز بموجبها المستفيدين حق الانتفاع الدائم والتي تنازلت بمقتضاه الدولة عن أراضيها الفلاحية بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقاري، أو أصحاب العقود التوثيقية المسجلة والمشهرة بالمحافظة العقارية المثبتة للتنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين الأصلين إلى الغير.

ويشترط أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع صادر عن مديرية أملاك الدولة ومستوفى الأشكال الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في المادة 06 و 07 من القانون 19/78 والمادة 324 مكرر من القانون المدني، لأن حق الانتفاع وارد على حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية.

يتم تحرير العقد أمام المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة ضمن نسختين نسخة للمحافظة العقارية ونسخة للمستثمرة الفلاحية، وعليه فإن الشهادات الإدارية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة لا ترقى لمصف العقد الإداري وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها "**الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وطبقا للقانون 87-19 يتم بموجب عقد صادر عن إدارة أملاك الدولة وليس شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة**"[1].

كما يجب أن يكون المستفيد قد أوفى بالتزاماته المالية بدفع الإتاوة بانتظام، فلا يمنح حق الامتياز إلا لفائدة المنتجين الذين أوفوا بكامل التزاماتهم القانونية المنصوص عليها في القانون، وقد صادف عملية التحويل عدة عراقيل بخصوص شرط الوفاء بالالتزامات المالية التي تقع على عاتق المستفيد، ومن بين الحالات المسجلة، مستثمرات فلاحية التزمت بدفع كل أو جزء من ديونها الناتجة عن تراكم الإتاوة، ومستثمرات أخرى لم تستجيب وأخلت بالتزاماتها المالية، وفي هذا الشأن نص

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه".

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا، رقم 348557، بتاريخ 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2007، ص395.

قانون المالية لسنة 1992[1] على جواز استفاء مديرية أملاك الدولة استفاء المبالغ المستحقة بالطرق الجبرية كما يمكن إلزامهم قضائيا برفع دعاوى قضائية[2].

ورغم اشتراط المشرع على ضرورة الوفاء بالالتزامات المالية للاستفادة من التحويل إلا أنه قد تراجع عن هذا الشرط بغية إنجاح عملية التحويل، فصدرت التعليمة الوزارية عن المدرية العامة للأملاك الوطنية[3]، تسمح للممتنعين عن دفع إتاوة الاستغلال بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز مع بقاء الالتزام على عاتقهم يتم الوفاء به وتسديده وفق الكيفيات المحددة بعد تقديم تعهد كتابي من طرف الأمين العام الولائي لاتحاد الفلاحين مؤشر عليه من طرف رئيس الغرفة الفلاحية، تتعهد بموجبه المستثمرة بتسديد الديون[4].

كما يستفيد من حق الامتياز المتنازل لهم، وهم أصحاب العقود الثوثيقية المثبتة للتنازل عن حق الانتفاع[5] سواء بمقابل عن طريق البيع أو دون مقابل كالهبة، ويتم التنازل عن جميع الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الانتفاع وحق الملكية على الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا ملكية الأرض التي تبقى للدولة، ويشترط في عقد التنازل تحت طائلة بطلان، أن يحترم فيه الإجراءات الشكلية والرسمية طبقا للمادة 324 مكرر من القانون المدني من إجراءات التسجيل والشهر العقاري على اعتبار أن التنازل تم على حقوق عينية عقارية.

وتعد الشهادة التوثيقية المشهرة من ضمن المحررات المشهرة إذ يجوز لأصحابها وهم ورثة الهالك المستفيد من حق الانتفاع المطالبة بتحويل حقهم إلى امتياز، فبعد تحرير عقد الفريضة يتم انتقال الحقوق العينية العقارية المتمثلة في حق الانتفاع بموجب تحرير الشهادة التوثيقية، التي هي

---

[1]– القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية رقم 65 لسنة 1991.

[2]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص21.

[3]– التعليمة الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/11 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[4]– التعليمة الوزارية رقم 09361، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2009/08/30، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

[5]– تنص المادة 23 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية الجماعية".

بمثابة العقد الرسمي المشهر يحق بموجبها للورثة المطالبة بتحويل حق الانتفاع الذي آل إليهم عن طريق النقل من مورثهم الهالك.

ب- إثبات الاستفادة بموجب قرارات ولائية

يمنح حق الانتفاع في إطار تطبيق أحكام قانون 19/87، بموجب قرار ولائي في شكل قرار فردي تعلن فيه الإدارة وبإرادتها المنفردة عن رغبتها في منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود، بعد أن يتم تعين مساحة وحدود الأراضي الفلاحية مع رسم مخططها من طرف مصالح المسح، يمكن فيه المنتفعين من ممارسة الحق الانتفاع على الشيوع وبحصص متساوية يسجل هذا الحق في إدارة أملاك الدولة وليس في المحافظة العقارية باعتباره يمثل فقط حق الاستفادة من الأراضي الفلاحية، ويحق لحاملي هذه القرارات الاستفادة من تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز طبقا لنص المادة 05 من قانون 03/10 "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية، والحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرارا من الوالي"[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع بموجب المادة 05 أعلاه، قد أهمل أصحاب العقود الغير مشهرة بما فيها العقود العرفية، على الرغم من أن الحقوق الناتجة عنها هي نفسها المترتبة عن القرارات الولائية المثبت لحق الانتفاع[2].

---

[1]- يبدو أن المشرع الجزائري قد وقع في تناقض بين نص المادة 05 و09 من قانون 03/10 وأحكام قانون 19/87 حيث أن المادة 05 والمادة 09 خصت بالتحويل الحائزين على سند يثبت حق الانتفاع الدائم، وأضافت المادة 02 أن المعنيين هم أصحاب العقود الرسمية والقرارات الولائية، ولكن بالرجوع لأحكام قانون 19/87 فقد نص على أن حق الانتفاع الدائم يثبت بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مع احترام إجراءات التسجيل والشهر حتى تكون المستثمرة في صفة قانونية، ويستبعد أصحاب القرارات الولائية لأن أصاحبها لا يملكون حق الانتفاع الدائم بحكم أن الحق الذي يرتبه القرار لا يسجل في المحافظة العقارية ولا في سجل مشتملات أملاك الدولة، وبتالي هو حق شخصي وليس بحق عيني لا يجوز الاحتجاج به في مواجهة الغير لأنه يمثل حق استفادة فقط، لم يخضع لإجراءات الشهر العقاري تطبيقا لأحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن اعدد المسح العام و تأسيس السجل العقاري.

[2]- كيحل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من خلال نص المادتين 10 و30 من قانون 03/10 مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد6، جامعة البليدة (2) لونيسي علي، ص223.

هذا وقد أثار المقرر رقم 01 الصادر عن رئيس الحكومة[1] إشكالية فيما يخص حاملي عقود التنازل عن حق الانتفاع، إذ ألزم المقرر السادة الولاة على منع كل عمليات التنازل وتجميد التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية والفلاحة التي بينت شروط وإجراءات التنازل المنصوص عليه في قانون 17/87[2].

فما مصير العقود المبرمة بين 2002 و 2005 التي تم فيها إلغاء جميع إجراءات الشهر والتسجيل ومنع حاملوها من حق الامتياز[3] ؟.

لتدارك هذه الإشكال الذي انجر عنه عدة نزاعات قضائية يطبق القاضي فيها القانون لأنه يسمو على التعليمة، فقد استحدثت بموجب المادة 6 من قانون 03/10 لجنة ولائية يترأسها الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحقيقا من الوثائق المصرح بها لتسوية وضعية أصحاب محررات التنازل، هذا إن تم التنازل بعقود رسمية لم تستكمل إجراءات التسجيل والشهر بسبب المقرر رقم 01، أما إذا تم التنازل بعقود عرفية أو لا تتوفر الشروط التنازل المنصوص عليها في قانون 19/87 فإن المعنى لا يستفيد من حق التحويل لأنه لم يستوفي إجراءات التنازل المنصوص عليها في المادة 34 من قانون 17/87 التي تشترط الشكل الرسمي.

وخلافا لذلك صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654[1] الخاصة بمعالجة تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من طرف اللجان الولائية، حيث ألزمت اللجان الولائية بتسوية الملفات

---

[1]– المقرر رقم 01 المؤرخ في 2005/01/18 تحت رقم 16، الصادر عن رئيس الحكومة والمتضمن تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين(الملحق رقم 13 ص436من هذه الأطروحة).

[2]– التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب قانون 19/87.

[3]– لم يتم التحسيس المسبق لإصدار المقرر رقم 01 المجمد لعمليات التنازل إذ جاء دون دراسة مسبقة ولم يخدم مصلحة العقار الفلاحي، وإنما جاء ليحل مشاكل آنية تمثلت في انتهاكات طالت العقار الفلاحي بصفقات مشبوهة والتي أحيل فيها العديد من الفلاحين والموثقين في تلك الفترة على القضاء، إلا أن هذه التعليمة لم تراعي الآثار السلبية على استغلال العقار الفلاحي من طرف المتنازل عنهم بعقود رفض إشهارها بسبب المقرر مما نتج عنه تقاعس الفلاحين عن خدمة الأرض بسبب انعدام الأمن العقاري بسبب تخلف انتقال الحق العيني العقاري إليهم.

المطروحة عليها بخصوص حالة التنازل عن حق الانتفاع بعقود غير مشهرة أو عقود عرفية، وتكريسا للحقوق المكتسبة فيتم تكريس حق التنازل ومنح حق الامتياز بشرط استفاء الشروط المحددة في قانون رقم 19/87 وقانون 03/10، مع الاستغلال الفعلي للأرض وفي هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر.

وتجدر الإشارة إلى أن التعليمة رقم 654 اشترطت لتكريس حق التنازل، أن يتم في إطار أحكام القانون 19/87 الذي يشترط الرسمية كإجراء لعملية التنازل، ومن جهة أخرى يلزم القائمين بتسوية عقود التنازل بعقد عرفي وهو ما شكل تناقض تسبب في نشوء عدة نزاعات قضائية معقدة مطروحة على ساحة القضاء بسبب الإصدارات المتكررة للتعليمات المتناقضة فيما بينها ومع القانون.

ثانيا: الشروط الخاصة بالمستفيد عن طريق الترشح

نصت المادة 17 من قانون 03/10 على إجراء آخر لمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويتم عن طريق الترشح بعد الدعوة إليه من قبل إدارة أملاك الدولة وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يوجه إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام الجزائري بعد ترخيص من الوالي، يباشر الديوان إجراءات الإعلان للترشح، وتعطى الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

الفرع الثاني: الشروط المرتبطة بالعقار الفلاحي محل حق الامتياز

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة و التنمية الريفية، رقم 654 المتضمنة تحويل ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، المؤرخة بتاريخ 2012/09/11(الملحق رقم08 ص426 من هذه الأطروحة).

يشمل مجال الامتياز طبقا لنص المادة 02 من قانون 03/10[1]، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون 17/87 المقدرة مساحتها ب2.5 هكتار[2] ومجال تطبيق حق الامتياز هو نفسه مجال تطبيق حق الانتفاع طالما أنه واقع على نفس العقارات الفلاحية[3]، فالمشرع الجزائري أعاد النظر في نمط الاستغلال وشروط وإجراءات الاستفادة دون تغيير في شروط العقار الفلاحي محل الامتياز الذي يظل خاضعا لنفس الشروط محل حق الانتفاع وفق قانون 19/87، حيث أحالت المادة 02 من قانون03/10 في تحديد الأراضي الفلاحية محل حق الانتفاع إلى الأراضي المحدد بموجب قانون 19/87 المادة الأولى منه أحالتنا في تحديد الأرضي إلى المادة 19 من القانون16/84[4] الذي ألغي بمقتضي المادة 139 من القانون 30/90 الخاص بالأملاك الوطنية لذا يرجع في تحديد الأراضي للمادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وبذلك يشمل الامتياز:

أولا: الأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87

تنحصر هذه الأراضي في الأراضي التابعة للدولة، وأراضي البلديات، وأراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والتي لم تسترجع، الأراضي التي كانت تحت حماية الدولة ولم تسترجع، والأراضي التي لا مالك لها ولا وارث لها.

ثانيا: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين

---

[1]– تنص المادة 2 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السالف الذكر، "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه".

[2]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص215.

[3]– بوشريط حسناء، النظام القانوني للأراضي الفلاحية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم حقوق تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، سنة 2016-2017، ص400.

[4]– قانون 16/84 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالأملاك الوطنية الملغى بموجب المادة 139 من قانون الأملاك الوطنية 90/ 30، السالف الذكر.

وهي تلك الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين الجزائريين والذين اتسموا بمواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي، وأصبحت شاغرة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين فصدر الأمر 62-020 المؤرخ في أوت 1962 المتضمن حماية الأملاك الشغرة [1]، وبعد التصحيح الثوري ألحقت هذه الأملاك بأملاك الدولة، ويشترط لاعتبار هذه المزارع شاغرة أن يصدر قرار من الوالي المختص بناء على تحقيق مصالح الإدارية وهذا بعد سنة 1963، أما إذا كان الشغور قبل سنة1963 فيتم من طرف الإدارة مع نشره في الجريدة الرسمية، كما تم إلحاق الأراضي الفلاحية لبعض الأشخاص الأجانب الذين بقي عدد منهم بعد الاستقلال يستغل هذه الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 63-388 المؤرخ في 1963، وتم مصادرة الأرضي للفلاحين الجزائريين التي كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني والنظام الاشتراكي وإلحاق أراضيهم لأملاك الدولة وفق نظام التسيير الذاتي على وجه التأبيد إلى غاية صدور قانون 19/87 الذي ألغى نظام التسيير الذاتي ومنحت هذه الأراضي لاستغلالها وفقا حق الانتفاع.

ثالثا: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة

وهي الأراضي التي كان استعمالها واستغلالها من طرف ملاكها يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، أو تحصل عليها عن طريق معاملات مع المعمرين خرقا للنصوص التي صدرت بعد الاستقلال ومنعت إبرام معاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم، فبعد التحقيق تدرج هذه الأرضي تحت حماية الدولة، ويترتب عن ذلك غل يد المالك عن التصرف واستغلال ملكه، وتم منح جزء منها في إطار قانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح[2]، كما منحت في إطار أحكام قانون 19/87، غير أنه وبعد صدور الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري تم إعادة هذا الأراضي لملاكها الأصلي [3] ضمن شروط قانونية، أما الأراضي التي لم تتوفر على شروط الاسترجاع أو لم يطالب بها أصحابها ضمن الآجال وبقيت خاضعة لحق الانتفاع يخول لمستثمريها الحق في الانتفاع عن طريق الامتياز.

---

[1]- بن رقية بن يرسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص58.

[2]- القانون رقم 83-18، المتضمن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح، السالف الذكر.

[3]- المادة 85 مكرر من قانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

رابعا: الأراضي المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية

ويشمل هذا النوع من الأراضي:

- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة والجماعات المحلية باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية.

- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم 73/71 المتعلقة بالثورة الزراعية، الذي ألغي صراحة بموجب المادة 75 قانون التوجيه العقاري 25/90[1] وأمر بإرجاع الأراضي التي كانت محل تأميم لملاكها الأصلين، لتجسيد التوجه نحو إعادة الاعتبار للملكية الخاصة ومسايرة التوجه الدستوري نحو ضمان حق الملكية الخاصة، كما فتح التعديل بموجب الأمر 26/95 مجال الأراضي المسترجعة ليشمل الأراضي المتبرع لفائدة الصندوق والأراضي المؤممة ضمن شروط أما الأراضي التي لم يسترجعها أصحابها إما لعدم تقديمهم لطلب الاسترجاع ضمن الآجال أو التي لم تحقق فيها الشروط، فإنها تبقى مستغلة طبقا لأحكام قانون 19/87 ويحق لمستغليها المطالبة بتحويل حق الانتفاع لامتياز.

- الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طرق الضم، وهي الأراضي المهملة والتي لاماك لها أو المتروكة بلا ورثة التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك[2]، فأدمجتها الدولة ضمن الصندوق عن طريق الضم، بالإضافة لأراضي العرش.

كما يمنح الامتياز على كل الأراضي التي لم يتم منحها في إطار قانون 19/87 والمعروفة بالأراضي المتوفرة والتي تمنح عن طريق الترشح.

خامسا: الأراضي المستثناة من محل حق الامتياز

---

[1]- تنص المادة 75 من نفس القانون "تلغى أحكام الآمر رقم 71-73 المؤرخ في نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية".

[2]- المادة 01 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر.

لم ينص المشرع ضمن قانون 03/10 على الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام الامتياز، وبما أن مجال تطبيق حق الامتياز هو نفسه مجال تطبيق قانون 19/87 فمنطقيا تخرج عن دائرة الاستغلال بالامتياز الأراضي المستثناة من حق الانتفاع في إطار قانون 19/81، وتشمل الأراضي الخاضعة لأحكام قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، أراضي غير معنية بقانون المستثمرات الفلاحية لأنها لم تعد ملكا للدولة، كما يشمل الاستثناء الأراضي التابعة للأملاك الوقفية والتي لم يسيري عليها قانون 19،/87 حتى ولو كانت أراضي زراعية أو معدة للزراعة فلا يسرى عليها القانون 03/10 سواء عن طريق تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو عن طريق الترشح، كذلك الأراضي الرعوية المطبق عليها الأمر34/75 المؤرخ في 1975/06/17 المتضمن قانون الرعي[1]، والأراضي الغابية[2] المطبق عليها القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/24[3].

وأما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ولها نفس القدرات والمخصصة إما للمزارع النموذجية أو الهيئات العمومية للبحث أو التعليم بمقررات ترخيص فلا تخضع لقانون 03/10[4].

الفرع الثالث: مدة الامتياز

يقصد بمدة الامتياز، الفترة التي تمنح للملتزم وهو المستثمر والتي خلالها يتم استغلال واستثمار الأرض لفلاحية محل الامتياز، وتتسم المدة في الامتياز بصفة عامة، بالطول عادة إلى أنها دوما تكون لفترة محددة[5]، وهو ما ينطبق على الامتياز في العقار الفلاحي إذ حددها المشرع في

---

[1]– الأمر رقم 37/75 المتضمن قانون الرعي، المؤرخ في 1975/06/17، جريدة رسمية شهر جوان 1975.

[2]– بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفق قانون 10-03، مجلة الحقوق العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد06 لسنة2016، ص26.

[3]– القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1983/06/24، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية رقم 26، لسنة 1948، المعدل والمتمم.

[4]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص133.

[5]– جهاد زهير ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2015، ص80.

المادة ب40 سنة قابلة للتجديد[1]، وبذلك تخلى المشرع الجزائري عن فكرة التأبيد في استغلال العقار الفلاحي التي كان قد تبناه بموجب قانون 19/87[2].

المطلب الثاني: إجراءات التعاقد

يتم التعاقد طبقا للقواعد العامة بتوافق وتطابق إرادة أطراف العقد على إحداث أثر قانوني معين طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، سواء ارتبط الاتفاق حول إبرام عقد إداري أو عقد مدني، لكن الأمر يختلف بالنسبة لعقود الإدارة التي تبرم من قبل أشخاص القانون العام والتي تستعمل فيها أساليب القانون العام لتحقيق المصلحة العامة مقابل المصلحة الخاصة للمستثمر[3].

فعقد الامتياز الفلاحي كغيره من العقود لا بد من توفره على أركان العقد طبقا للقواعد العامة في القانون المدني المتمثلة في الرضا، والمحل، والسبب بالإضافة لركن الشكلية، مع مراعاة خصوصية عقد الامتياز الفلاحي على اعتبار أن الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة طرفا في العقد، لذا تتدخل إرادة المشرع في تحديد إجراءات التعاقد، حيث يمنح الامتياز في شكل عقد إداري من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى المستثمر بغية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، وقد حدد قانون 03/10 والمرسوم المطبق له 326/10[4] الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستفيد

---

[1]– تنص المادة 4 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

[2]– تنص المادة 6 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر، "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

[3]– لكحل مخلوفي، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة الحاج لخضر، سنة 2018 ص147.

[4]– المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

للحصول على هذا الحق ابتداء من تقديم طلب الاستفادة عن طريق تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بالنسبة للمستثمرين الذين خضعوا لأحكام قانون 19/87 أو عن طريق الترشح، ولإنجاح هذه العملية وتسريع وتيرتها أسند المشرع لهيئات إدارية أو ما يعرف بالسلطات مهمة الإشراف على هذه العملية، والهيئات المعنية أو السلطات المانحة لحق الامتياز تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية وإدارة أملاك الدولة.

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة لتنفيذ السياسات الوطنية للدولة في المجال العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 .[1]

يعتبر الديوان هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري وللقانون العادي في علاقته مع الغير، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، أسندت للديوان الوطني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 مهمة تنفيذ إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز[2]، بعد تقديم طلب التحويل خلال الآجال القانونية طبقا لقانون 03/10، ويتمتع بصلاحية المراقبة القبلية لإعداد عقد الامتياز والمراقبة البعدية لحسن استغلال العقار الفلاحي ضمن نمط الامتياز[3]، ويتمتع الديوان بإطار قانوني وتنظيمي.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، جريدة رسمية عدد15 سنة 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية عدد61، سنة 2009، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

[2]– حدد المرسوم التنفيذي رقم 87/96 ودفتر شروط الملحق به، مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبصدور قانون الامتياز الفلاحي 03/10 تم تعديل المرسوم التنفيذي بالمرسوم 339/09 أين أضيفت للديوان مهام أخرى مرتبطة بتطبيق بإجراءات تحويل حق الامتياز.

[3]– قسوري فتيحة، دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في استثمار العقار الفلاحي، كتاب الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب بين الحماية و المنعقد يوم 12 و13 مارس 2018 بجامعة الشاذلي بن جديد منشور عبر
موقع (تاريخ الاطلاع 2018/11/16): https://www. almoultaka.almagharebi3

أولا: التشكيلة المسيرة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتشكل الديوان الوطني للأرضي الفلاحية من مجلس الإدارة والمدير العام، حيث يتشكل مجلس الإدارة حسب المادة 13 من المرسوم 87/96 من ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية؛ ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا[1].

ويلاحظ من خلال تشكيلة أعضاء المجلس، إقصاء الجماعات المحلية وهو ما يدل على الإبقاء على مركزية القرار في السياسات الفلاحية وتجاهل دور الجماعات المحلية[2]، وتعد من صلاحيات المجلس، النظر في المسائل المتعلقة بتسيير وتنظيم الديوان وإعداد البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات[3]، كما تتجسد مهام الديوان بالنسبة لأراضي الخواص في مراقبة مدى احترام المعاملات الواردة على العقار الفلاحي طبقا لمقتضات المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/20 وتوقيع جزاءات عدم الاستثمار طبقا للمادة 51 من ذات القانون، وأشارت إليه المادة 52 منه بالهيئة العمومية المؤهلة.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للدولة، فينفذ المجلس سياسة الدولة ويتصرف باسم ولحسابها كما يدرس ويداول بشأن اقتناء الأراضي الفلاحية لحساب الدولة وتجديد شروط التعاقد مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وشراء الأسهم، والقيام بالعمليات المالية، والتجارية والصناعية، قبول الهبات والوصايا المقدمة للديوان، مراقبة شروط مدى ملائمة حيازة الأراضي من طرف الديوان.

وإلى جانب مجلس الإدارة يسير الديوان المدير العام يتعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة[4]، ويلتزم بالإشراف على السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة، كما يعتبر الممثل القانوني للديوان لتمثيله أمام القضاء في الأعمال المدنية ويمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان،ــ بالإضافة إلى تكليفه بإعداد وتنفيذ

---

[1]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

[2]– سماعين شامة، المرجع السابق، ص250.

[3]– عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص281.

[4]– المادة 04 من المرسوم التنفيذي 339/09، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. السالف الذكر.

مشروع الميزانية التقديرية وتنفيذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها كما يتعين عليه حضور اجتماعات مجلس إدارة الديوان.

يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدة مهام تتعدد تبعا للنصوص القانونية والمراسيم ومن بين المهام المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 وقانون 03/10، تنفيذ إجراءات تحويل حق الامتياز إلى حق الانتفاع، بالإضافة لمهام أخرى مرتبطة بالاستغلال العقار الفلاحي تتعدد في المهام التالية:

– تنفيذ إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بالتنسيق مع اللجنة الولائية، بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، لإرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم المستثمرين ليتولى الديوان تسليمها إليهم بعد استكمال الإجراءات الشكلية، كما يقوم بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية بعد إعداد و شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

– ممارسة الرقابة على مدى التزام المستثمرين أصحاب عقود الامتياز للالتزامات المفروضة عليهم بموجب عقد الامتياز وقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10، والفصل في الطلبات المقدمة بشأن الخروج من الشيوع وإنشاء مستثمرة فردية مع مراعاة المساحة المرجعية، كما يختص بالترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد وتجديد عقود الامتياز.

– يتولى استغلال الأراضي الفلاحية لأعضاء المستثمرة في حالة التوقف عن استغلالها بسبب الوفاة فسخ عقد الامتياز، عدم إيداع طلبات التحويل أو وجود نزاعات قضائية حالت دون استغلال المستثمرة.

– ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز.

ووفقا للمهام المكلف بها الديوان وهي الإشراف على دراسة ملفات التحويل المقدمة أمامه من طرف طالب التحويل والتي يلتزم فيها المستفيذ بإتباع الإجراءات التالية:

ثانيا: إجراءات إيداع ملفات التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أقر المشرع إجراءات قانونية يلتزم بها المستفيد لتحويل حقه من انتفاع دائم إلى امتياز، كخطوة أولى لحماية الأراضي الفلاحية من خلال تصفية الملفات بناء على الشروط المحددة قانونا، ومن جهة أخرى كضمان لحقوق كافة الأطراف حتى لا يشوب عملية التعاقد أي نوع من الغبن أو التدخلات الشخصية كالمحاباة بتفضيل أحدهم عن الآخر، يتم إخضاع جميع الملفات للدراسة من طرف الديوان قبل إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة، وتبعا لذلك حدد المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بموجب المادة 02 الإجراءات المتبعة والتي تستهل بإيداع طلب التحويل.

1- طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز

يتم تقديم طلب التحويل بصفة فردية من طرف كل عضو مستفيد من مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية خاضعة لأحكام قانون 19/87، وعلى الطالب أن يثبت حيازته بعقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي يبين في الطلب المعلومات الشخصية الخاصة به من اسم ولقب ونوع المستثمرة الفلاحية، رقمها ونوعها، يتم تقديم الطلب لدى المديريات الولائية الفلاحية تعمل تحت إشراف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقا بملف التحويل المتضمن الوثائق التالية[1]:

- استمارة تملأ من طرف المستفيد، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، تتضمن اسم ولقب المستفيد مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها قصد إثبات هوية المستفيد.

- شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من صاحب الطلب غير متوفى.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، أو نسخة من عقد التنازل مشهر بالمحافظة العقارية، وبالنسبة للأشخاص الحاصلين على عقود تنازل عرفية أو بعقود غير مشهر، فقد صدرت التعليمة 654[2] تلزم اللجنة الولائية بتسوية الملفات المطروحة عليها بخصوص

---

[1]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[2]- التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 654 المتضمنة تحويل ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، المؤرخة بتاريخ 2012/09/11.

حالة التنازل عن حق الانتفاع بعقود غير مشهرة أــو عقود عرفية، فتكريسا للحقوق المكتسبة يتم منحهم حق الامتياز وفي حالة الورثة يجب إرفاق العقد الأصلي بعقد الفريضة باسم مورثهم.

– نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي بالنسبة للأراضي الممسوحة [1]، يمكن لإدارة أملاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح للتأكد من مطابقة المستثمرة الفلاحية موضع حق التحويل للمعلومات الواردة في عقد، ونظرا لتعقيدات الحصول على هذه الوثيقة ولتسهيل إجراءات إيداع الملف صدرت التعليمة الوزارية رقم 10672 تلزم إدارة الدولة بالحصول على هذه الوثيقة دون أن يلتزم المستثمر بها، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها بعد أو تم تعديل القوام العقاري للمستثمرة دون تحيين مخطط التعديل[2] فإن إعداد مخططات تحديد المعالم يكون من أولويات مصالح المسح خلال فترة تطبيق قانون 03/10.

– محضر جرد مصادق عليه وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد و المستثمرة الفلاحية.

– تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفقا لقانون 19/87.

وفي حالة طلب تحويل حق الانتفاع من الورثة يجب تقديم توكيل عام موثق، يوكل فيه جميع الورثة أحدهم لتمثيلهم أمام الديوان الوطني ويشترط في التوكيل أن يكون عاما وفقا ما نصت عليه المادة 537 من القانون المدني، ومهمة الوكيل هي إدارة حصة الورثة في المستثمرة الفردية والجماعية باستغلال الأرضي الفلاحية والأملاك السطحية.

2– دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يقوم الديوان الوطني بدراسة الملفات المودعة إليه بمشاركه لمصالح أملاك الدولة ولجنة الولائية ليتخذ بشأنها عدة قرارات، منها قرار الاستبعاد بالنسبة للأشخاص الذين صدر في حكمهم

[1]– نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دارا لهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة

الجزائر، طبعة أولى، 2006، ص240.

[2]– بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر(1)، 2015–2014، ص37.

أحكام أو قرارات ولائية تقضي بإسقاط حقوقهم العينية العقارية أو الذين حازوا حق الانتفاع مخالفة للأحكام قانون 19/57.

كما يتخذ الديوان قرار بتأجيل دراسة الملف بالنسبة للمستفيدين المطروحة قضاياهم على القضاء بسبب عدم الوفاء بالتزاماتهم في ظل قانون 19،/87 وهم قيد متابعة قضائية[1] لم يفصل فيها بحكم نهائي، على أن يتولى الديوان استغلال هذه الأراضي مؤقتا[2]، أما بالنسبة للمستفيدين الذين تتوفر فيهم جميع الشروط القانونية، فإن الديوان الوطني يعد دفتر الشروط الواجب إمضائه مع المستفيد المعني بالتحويل حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 03/10، يحدد فيه أعباء شروط عقد الامتياز المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وإيداع عقد الامتياز على مستوى مصالح الحفظ العقاري للشهر في أقرب الآجال تحت مسؤولية المحافظ العقاري[3] .

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام اللجنة الولائية

تعتبر اللجنة الولائية كهيئة مساعدة لعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهي تباشر مهامها إلى جانب الديوان في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أنشأت هذه اللجنة نظرا لكثرت الملفات المودعة للتحويل، ولتسريع وتيرة وإجراءات التحويل من أجل التصفية الدقيقة للمنتجين الذين قاموا بخدمة الأرض فعليا وبين الذين أهملوها، تقوم اللجنة بمهامها بطريقة أصلية وبجانب الديوان عند دراسة ملفات التحويل وبصفة استثنائية وعندما يطلب منها معلومات تكمليه أو التحقق من الوثاق المصرح بها والمرسلة إليها من طرف الديوان[4]، تعمل اللجنة ضمن تشكيلة مكونة من عدة هيئات.

أولا: تشكيلة ومهام اللجنة الولائية

---

[1]– المادة 28 و29 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر.

[2]– المادة 29 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[3]– التعليمة الوزارية رقم 08711 بتاريخ 2011/09/05، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

[4]– المادة 6 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

تم إنشاء اللجنة الولائية بموجب المادة 06 و07 من التنفيذي 326/10 لتتولى مباشر ودراسة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، تباشر مهامها عن طريق تشكيلة تتضمن عدة هيئات حددتها المادة 7 من التنفيذي326/10[1]، يباشر أعضاء اللجنة الولائية مهامهم ضمن الصلاحيات المخول لكل عضو تحت إشراف الوالي كرئيس لها، يسهر الوالي وفقا لقانون 03/10 على تنفيذ تعليمات وزارة الفلاحة بخصوص عمليات تحويل الملفات ودراستها، بعد طلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المفوض من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لتنفيذ عمليات التحويل.

ثانيا: معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من طرف اللجان الولائية

تتولى اللجنة بمعالجة المهام أسندت لها بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد إرسال الملفات المشكوك فيها، تقوم بمناقشة الوثائق ومقارنتها مع التصريحات المقدمة من طرف المستفيد قصد التأكد من مطابقتها، وللقيام بهذه المهمة يمكن الاستعانة بأي شخص مختص أو له خبرة، كما تقوم بتسوية عقود التنازل الغير مشهرة والعرفية بعد تجميد عملية التنازل بموجب التعليمة الوزارية المشتركة 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، التي أثارت إشكال كبير وانتهاك بحقوق المتنازل لهم، عقبها صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 الصادرة بتاريخ 2012/09/11 أسندت معالجة ملفات التحويل بالنسبة لهذه الفئة للجنة الولائية بشرط استفاء الملفات للشروط المحددة في القانون 19/87 قانون 10/ 03 مع إثبات استغلاله الفعلي للأرض.

يتم إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل من قبل اللجنة، وفي هذا الإطار صادفت اللجنة من الناحية العملية بعض الملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو موضوع نزاع، عرقل عملية

[1]– تنص المادة 7 من نفس المرسوم "تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 أعلاه من: مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا، يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليه".

تحويل حق لانتفاع إلى امتياز، وتم معالجتها عن طريق التعليمة 654[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808[2] وتضم هذه الحالات:

– الحالة الناتجة عن الإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيّدت عليها مباني غير شرعية، فهنا يعتد بأهمية المبنى بالنسبة للمستثمرة الفلاحية، فإذا كانت المباني صالحة للمستثمرة يستفيد المعني من التسوية بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة، أما إذا كانت المباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية المشيّدة من طرف المستفيد يتم إسقاط حق المخالف ومتابعته قضائيا ولا يستفيد من تحول حقه في الانتفاع إلى امتياز.

– الحالة المرتبطة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر، التي لا يحوز أصحابها قرارات الاستفادة ولكن وردت أسماءهم في محضر اجتماع اللجان الولائية، في هذه الحالة يتم تكريس حق المستثمر في التحويل بشرط استفاء شروطه طبقا لقانون 03/10، أما الأشخاص الحائزون على قرارات استفادة ولا يستغلون أي أرض فلا يستفيدون من عملية التحويل و يرفض ملفهم.

– الحالة المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود بفارق مساحة يفوق 20/1، يكرس حق المستفيد من التحويل وتحين مخططات وتحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مسح الأراضي[3].

بعد الدراسة الدقيقة للملفات من طرف اللجنة ترسل النتائج من طرف الوالي في محضر إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على أن يرفق المحضر بقرار الوالي إما بقبول ملف التحويل ومنح حق الامتياز أو قرار برفض الملف مع ذكر الأسباب والتي ترجع في أغلبها إما لعدم مطابقة المعلومات المصرح بها مع الوثائق المرفقة أو نقص الوثائق أو لتصريحات كاذبة ومزيفة ومشكوك فيها، بالإضافة لإمكانية المتابعة جزائيا وفقا لقانون العقوبات إذا ثبت قصده

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف االجان الولائي، السالفة الذكر(ملحق رقم08 ص426).

[2]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808، المؤرخة في 5 ديسمبر 2017، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز من طرف الجان الولائية(الملحق رقم03 ص415 من هذه الأطروحة) .

[3]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654. نفس المرجع.

الجنائي في تقديم تصريحات مزيفة[1]، يرسل قرار الرفض في نسختين نسخة توجه للمدير الولائي للأراضي الفلاحية ونسخة تبلغ للمستفيد عن طريق رسالة مضمنة ولهذا الأخير الحق في مباشرة إجراءات الاعتراض والطعن بالطرق الإدارية والقضائية[2]، وفي حالة قبول الملف يصدر الوالي قرار بذلك يرسل مع المحضر إلى المدير الولائي للديوان الوطني لتوقيع دفتر الشروط مع المستفيد، ومن تم إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة

نصت المادة 4 من قانون 03/10، على أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب الموضوع المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، فقد منح المشرع للدولة صلاحية منح حق الامتياز باعتبارها مالكة الرقبة، فتقوم بإبرام عقود الامتياز لاستغلال المرافق العامة باعتبارها الحافظة والحامية للثروات الطبيعية ومواردها كصنف من الأموال العامة وتمثل الدولة الطرف الأصيل في جميع عقود الامتياز بما فيها عقود الامتياز استغلال العقار الفلاحي.

يمثل الدولة في إبرام عقود الامتياز العقار الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة في جميع حالات إبرام عقود الامتياز بما فيها ملفات الورثة[3]، وفقا لما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10 "تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز"، فإدارة أملاك الدولة هي المعنية بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر بعد إرسال الملف إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

---

[1]– بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، طبقا لقانون 03/10، مجلة الحقوق العلوم السياسية ، العدد 06، جوان 2016 على موقع (آخر اطلاع2018/09/23):
https://www.asjp.cerist.dz

[2]– المادة 8 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[3]– وفي هذا الصدد سجلت بعض الولايات رفض قبول ملفات الورثة الذين توفى مورثهم قبل أو بعد عقد الامتياز بحجة أن عليهم التوجه إلى الموثق من أجل إعدادا عقود الامتياز، على أثرها صدرت التعليمة رقم 04112 بتاريخ 23 فيفري 2014 متضمنة إعداد عقود الامتياز التي توفي أصحابها، تحث مدرية أملاك الدولة وبصفة حصرية بإعداد عقود الامتياز.

حيث تعمل ضمن تشكيلة ومهام مسندة إليها وفقا للمرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 1991/03/02.[1]

تعد إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز من خلال مصلحة عمليات أملاك الدولة، أمام مكتب العقود الإدارية والمنازعات بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين والإداريين تحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة إذا توفرت في المستفيد الشروط القانونية، يتولى إمضاء العقد مدير أملاك الدولة المختص نوعيا ومحليا الواقع ضمن دائرة اختصاصه الأرضي الفلاحية محل عقد الامتياز[2]، ضمن الصلاحيات المفوضة له من طرف وزير المالية، ويعتد بإمضاء عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة دون إمضاء المستفيد لأنه سبق له الإمضاء على دفتر الشروط الملحق مع العقد الممضي بينه وبين المدير الولائي للأراضي الفلاحية[3].

---

[1]– تتشكل مدرية أملاك الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10لسنة 1991 من: مصالح ومكاتب مسيرة من طرف المستخدمين والأعوان التابعين لهم تحت إشراف مديرها، وتضم مصلحتين أو أربع مصالح وكل مصلحة تضم مكتبين أو أربع مكاتب وتقسم المديريات الولائية لأملاك الدولة إلى ثلاث مصالح في بعض الولايات وهي: – مصلحة الشؤون العامة والرسائل وتقوم هذه لمصلحة بتسيير وتنظيم حركة المستخدمين في إطار المهام المنوطة بها وتشرف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة من وسائل وأجور– مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة تشرف على التنسيق بين مكتبين، مكتب أملاك الدولة ومكتب الدراسات والتحاليل – مصلحة وعمليات أملاك الدولة وتشرف على التنسيق بين ثلاث مكاتب، مكتب مراقبة أملاك الدولة ومكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ومكتب التصرفات الإدارية والمنازعات – وتتولى إدارة أملاك الدولة القيام بعدة مهام منها تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسيرها – تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وتسير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث، تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجرة المتضمنة أملاك الدولة وعمليات بيع العقارات و أو المتاجرة على المستوى المحلي وتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم، هي أهم المهام المسندة إليها وغيرها من المهام الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91.

[2]– حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 65/91، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك، السالف الذكر، الاختصاص النوعي ضمن المهام المسندة لإدارة أملاك الدولة أما عن الاختصاص المحلي فيجب أن تمضي عقود الامتياز بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي تقع أراضيها داخل نطاق اختصاصه.

[3]– التعليمة الوزارية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 03085، المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية.

يشترط في تحرير العقد الإداري احترام الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في القواعد العامة بتحرير العقد لدى الموظف المؤهل قانونا، فإدارة أملاك الدولة هي المؤهلة بتحرير توثيق العقود الواردة على أملاك الدولة بما فيها عقود الامتياز، يجب مراعاة النموذج المعد من طرف المصلحة المركزية حتى يضفي الطابع الشكلي على العقد وإلا اعتبر العقد عرفيا طبقا لما هو منصوص عليه ضمن المادة 326 من القانون المدني[1]، كما يخضع عقد الامتياز لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية مع الإعفاء من مصاريف الشهر التسجيل بمجرد شهره، يحرر عقد الامتياز من أصل وثلاث نسخ ترسل نسختين منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبدوره يبلغه لصاحب عقد الامتياز بعد تسجيله على نفقة المستثمر في فهرس المستثمرات الفلاحية[2].

يصدر عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، وليس باسم جميع أعضاء المستثمرة كما كان معمول به في قانون 19/87، ويحق لكل مستثمر الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فردية بعد تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه مع احترام قيد التجزئة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 490/97[3].

أما في حالة تقديم طلب التحويل من ورثة المستفيد فإنه يتم إعداد عقد الامتياز في الشيوع باسم كل وارث بما فيهم الوكيل عنهم (وهو أحد الورثة يتم توكيله لتمثيلهم) في حدود حصة مورثهم المشاعة داخل المستثمرة الفلاحية، ويمنع اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني[4]، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويرجع الهدف من المنع؛ تفادي عمليات منح قطع أراضي فلاحية

1-تنص المادة 326 من القانون المدني "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي".

2- نصت المادة 43 من قانون التوجيه العقاري25/90، السالف الذكر على فهرس المستثمرات الفلاحية وترك مسألة تنظيمه وتسييره إلى الوزير المكلف الفلاحة بإصدار قرار إداري.

3- المرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

4- المادة 16 من القانون رقم 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

متناثرة لفائدة شخص واحد لأنه قد يضعف من الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية إذا كان الاستغلال والاستثمار مجزئا.

وورد استثناء بموجب التعليمة الوزارية رقم 04858[1] وهو في حالة تقسيم الأراضي الفلاحية كانت في الأصل تشكل وعاء لمستثمرة فلاحية متجانسة، بسبب بعض العمليات التي تقوم بها الدولة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، ففي هذه الحالة وعند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في إطار القانون رقم 03/10 يمكن منح القطعتين أو القطع الفلاحية التي كانت تشكل أرض فلاحية واحدة في شكل عقد امتياز واحد يتضمن جميع القطع الأرضية.

ورغم حرص المشرع على تحويل حق الانتفاع إلى امتياز وتحديد أجال لذلك، إلا أنه شهدت عملية تحرير عقود الامتياز تأخرا في تسليمها من طرف إدارة أملاك الدولة، حيث تم إحصاء 219406 مستثمرة فلاحية يتطلب منحها عقود امتياز للانتقال من نظام الانتفاع إلى نظام الامتياز حيث لم يسلم منها إلا 188 ألف عقد امتياز على الرغم الوعود بتسوية جميع الملفات خلال سنة 2018.[2]

الفرع الرابع: إشكالية تحويل حق الانتفاع إلى امتياز

أثارت عملية تحويل حق الانتفاع إلى امتياز مسألة امتناع بعض المستفيدين من إيداع طلبات التحويل، وفي هذا الإطار بين قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له الإجراءات المتخذة في حالة عدم تقديم الطلب خلال أجال 18 شهرا ابتداء من نشر القانون في الجريدة الرسمية.

ويمكن تقسيم الأسباب التي تقف وراء الامتناع عن تقيم طلب التحويل إلى: أسباب إرادية للمستفيد بأن يقصد الامتناع، وأسباب غير إرادية خارجة عن إرادة المستفيد وفي كلا الحالات واجه

---

[1]– التعليمة الوزارية رقم 04858 الصادرة بتاريخ 5 ماي 2014 المتضمنة منح الامتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة (ملحق رقم07 ص421).

[2]– هذا ما أكده وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري عبد القادر بوعزقي في الجلسة العلنية مخصصة لطرح الأسئلة الشفهية بالمجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2018/05/03 موقع (تاريخ الاطلاع 2018/09/29): http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180503/140491.htm .

المشرع الجزائري هذا الامتناع، عن طريق إجراءات قانونية يتبعها الديوان حفاظا على المستثمرة الفلاحية.

أولا: الإجراءات المتبعة ضد المستفيد المتخلف عن تقديم طلب التحويل لأسباب إرادية

يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار أعضاء المستثمرة الفلاحية المتخلين بإعذارين متباعدين بشهر واحد، يتم تبليغه وتنفيذه من طرف المحضر القضائي المختص بدائرة المجلس القضائي المتواجد فيه المستثمرة الفلاحية المعنية، طبقا لأحكام المادة 30 من قانون 03/10 وطبقا لقواعد التبليغ المنصوص علها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون تبليغ الإعذار شخصيا إلى عضو المستثمرة الفلاحية إذا كان الإعذار موجها إليه شخصيا أما إذا كان الإعذار موجها باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في رئيسها ففي هذه الحالة يبلغ الإعذار لممثل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، إذا تعذر التبليغ الشخصي بسبب امتناع المعني عن استلام المحضر أو رفض التوقيع ترسل إليه رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام[1]، وفي جميع الحالات المرتبطة بتعذر التبليغ تطبق قواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] ويجب التنويه في الإعذار إلى التنبيه والتحذير على ما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة ويلاحض أن المشرع لم يحدد المدة التي يجب الاستجابة فيها بعد الإعذار.

في حالة لم يمتثل لإجراءات تقديم طلب التحويل[3] وللإعذار بتسوية ملف التحويل خلال الأجل يعتبر في نظر القانون متخليا عن حقوقه العقارية[4]، التي يتم إسقاطها بموجب قرار صادر عن الوالي مشهر بالمحافظة العقارية[5]، فتسترجع الدولة أراضيها الفلاحية وكذا الأملاك السطحية كالمساكن لتتولى جردها بفهرس المستثمرات الفلاحية المعدة لذلك، وتمنح حصة المتخلي عن حق الامتياز لفلاح جديد تتوفر فيه الشروط المحددة بقانون03/10.

---

[1]– المادة 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[2]– المواد 406 إلى 414 من نفس القانون.

[3]–كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص78.

[4]– المادة 30 من القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[5]– المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. السالف الذكر.

وهناك جانب من الرأي ينتقد مسألة إسقاط الوالي للحقوق العينية العقارية المثبتة بموجب عقود مشهرة، وهي الحالة التي سوّى فيها المشرع الجزاء بين أصحاب العقود المشهرة وأصحاب قرار من الوالي لأن الوالي ليس من صلاحياته إسقاط حق عيني مكرس بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، فهو إجراء مخالف للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون الإداري ولنظرية الحقوق المكتسبة بموجب العقد، التي يرجع صلاحية الفصل فيه للقاضي بناء على دعوى قضائية.

أما اختصاص الوالي بإسقاط الحقوق العينية المتمثلة في حق الانتفاع عند عدم تسوية ملفات التحويل، يكون في حالة الاستفادة من حق الانتفاع بموجب قرار من الوالي أو بموجب عقود غير مشهرة، أي عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات التسجيل والشهر وذلك وفقا للمادة 06 من قانون 25/90، فهذه الثغرة القانونية يمكن التمسك بها من طرف المستثمر المتضرر باللجوء للقضاء والطعن في عدم مشروعية قرار الوالي بإسقاط حق تحويل الانتفاع إلى امتياز.

ويبدو من وجهتنا أن إعطاء الوالي صلاحية إسقاط الحقوق العينية المكتسبة بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقاري لا يعتبر مخالفة للقواعد العامة، إذا عملنا بمبدأ الخاص يقيد العام فنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 يشكل نصا خاص يقيد القاعدة العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أن هناك مسألة أخرى مرتبطة بوصف"**المتخلي**" الذي أطلق على المستفيد الذي لم يودع طلب التحويل على الرغم من أنه وفى بكافة التزاماته في ظل قانون 19/87، فوصف المتخلي هو جزاء لا ينطبق على وصف العمل لأن التخلي يقصد به الإهمال والترك، وهو ما لا ينطبق على المستفيد الذي لم يتقدم بطلب التحويل لأنه متمسك بحقه الدائم المكتسب في ظل قانون 87/ 19 ورفض تحويله إلى امتياز، لذا يجب التفرقة بين المتمسك بالحقوق المكتسبة وما بين المتخلى الوصف الذي يطلق على المستثمر الذي لم يوفي بالتزاماته التعاقدية وهو محل متابعة قضائية[1].

غير أن المستثمر صاحب حق الانتفاع الرافض لإجراءات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بحجة قاعدة الحقوق المكتسبة، حتى وإن كان قد وفى بجميع التزاماته لا يمكنه معارضة نص

[1]– بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص409.

تشريعي جديد بحجة عدم رجعية القوانين إذا كان القانون الجديد يجيز سريانه إلى الماضي حتى وإن مس بحقوق مكتسبة، وهو ما نص عليه قانون 03/10 في المادة 02 الذي أجاز رجعيته بأثر رجعي إذ نص على "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87"[1].

أما في حالة وفاة المستفيد من حق الانتفاع وترك ورثة فإن حق الانتفاع في ظل القانون 19/87 ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، ويمتد حتى لأرملة المستفيد فيحق لها الحلول محل زوجها في نفس الحقوق والواجبات فيجوز[2] لها كما يحق للورثة تقديم طلب التحويل خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، وفي حالة امتناعهم بعد الإعذار الموجه لهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للقواعد العامة الواردة في قانون الاجرءات المدنية والإدارية يعتبر الورثة متخلين عن حقوقهم العقارية وتطبق عليهم أحكام المادة 53 من قانون أملاك الدولة 30/90 بدل أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10[3].

وتطبيقا للمادة 09 من المرسوم أعلاه فبعد فتح التركة يحق لدولة رفع دعوى قضائية أمام القاضي المختص تطالب فيها إثبات التخلي ليتم تسليم أموال التركة[4]، والتسليم هنا يخص الحقوق العقارية الموروثة لصالح الدولة وليس الملكية العقارية لأن الدولة تحتفظ بحق الرقبة وهي أصلا مالكة للعقار الفلاحي الذي لا تخرج ملكيته بمنح حق الانتفاع أو حق الامتياز، يمثل الدولة الوالي المختص بمتابعة إجراءات التقاضي فيما يخص دعاوى المطالبة بمصالح أملاك الدولة الواقعة في ولايته[5] ويرجع الاختصاص في النزاعات المرتبطة بالأموال الشاغرة للقسم العقاري استناد لنص

---

[1]– المادة 2 من القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثاني، ملف رقم 240468 بتاريخ 2003/01/19، المجلة القضائية لسنة 2003، العدد 02، ص22.

[3]–بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال العقار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10 المرجع السابق، ص31.

[4]– المادة 51 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

[5]– المادة 192 من المرسوم التنفيذي رقم 475/12 المؤرخ في06 ديسمبر 2012 المتضمن كيفية تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد69، لسنة2012.

المادة 53 من قانون أملاك الدولة30/90، بعد استصدار حكم قضائي يعلن حالة الشغور[1] لتسترجع الدولة ملكيتها العقارية الفلاحية ويعاد منحها عن طريق الامتياز.

ثانيا: الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الممتنع عن تقديم طلب التحويل لأسباب لا إرادية

قد يرجع عدم تقديم طلب التحويل لأساب خارجة عن إرادة المستفيد بسبب الفقد أو الغياب أو حالة انعدام الفرع الوارث، وترجع أسباب الفقد أو الغياب إلى السنوات الأخير التي شاهدتها الأوضاع الأمنية في الجزائر وهو ما يعرف" **بالعشرية السوداء"**، حيث تم مغادرة العديد من الفلاحين إلى أماكن غير معروفة وتم فقد الآخر، فالمفقود حسب قانون الأسرة هو الشخص الذي لا يعرف حياته من مماته ولا يعتبر في حكم المفقود إلا بعد صدور حكم قضائي يقضي بذلك، أما الغائب فهو الشخص الذي يعرف مكانه أو حياته إنما منعته ظروف قاهرة من الرجوع لمحل إقامته وإدارة شؤونه بنفسه[2] .

ورغم أن قانون 03/10 لم يتطرق إلى الحل القانوني في حالة عدم استغلال المستثمرة الفلاحية بسبب الغياب أو الفقد الذي حال دون مباشرة إجراءات التحويل وما ترتب عنها من إشكالات، إلى أنه يمكن استنباط الحل من القواعد العامة والقوانين الخاصة، فيمكن للورثة كما يمكن للدولة في حالة استنفاذ إجراءات وأجال تحويل حق الانتفاع إلى امتياز وتبين أن سبب الامتناع عن طلب التحويل يرجع لفقد المستفيد وغيابه، اللجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفقد وبعد أن يصبح الحكم نهائيا تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود، كما يجوز الحكم بفقده في الحروب والحالات الاستثنائية بعد مضي أربع سنوات بعد التحري والحكم بالفقد تطبيقا لأحكام قانون الأسرة

---

[1]– يحياوي أعمر ،منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، طبعة أولى ص70.

[2]– تنص المادة 109 من قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 "المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم القانون " وتنص المادة 110 من ذات القانون "الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه او بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه ضرر لغير يعتبر كالمفقود"

وأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي 427/12[1]، وبصدور الحكم بموت المفقود وهو المستفيد من حق الانتفاع تؤول التركة إلى الدولة في حالة انعدام الوارث وإلى ورثة المستفيد في حالة وجودهم ليباشروا إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو التخلي عنها لصالح الدولة.

وتعد من الأسباب التي تحول دون تقديم طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، موت المستفيد دون أن يترك فرع وارث، فحق الانتفاع في ظل قانون 19/87 هو حق قابل للتوريث إلى أنه في حالة انعدام الورثة تطبق أحكام المادة 51 من قانون أملاك الدولة30/90، فيمكن للدولة الممثلة من طرف الوالي أن تباشر إجراءات البحث والتحري عن طريق المفتشيات الفرعية التابعة لمديرية أملاك الدولة فإذا كانت النتيجة سلبية بانعدام الورثة فهنا تعتبر الأملاك شاغرة ومباشرة تباشر الدعوى من طرف الوالي لاستصدار حكم لانعدام الوارث، ووضع التركة تحت الحراسة القضائية ثم إعلان الشغور لتسليم التركة وإلحاقها بأملاك الدولة.

ويجب التنويه إلى عدم الخلط بين توريث الأملاك الخاصة وتوريث الحقوق العقارية كحق الانتفاع، فبموت المورث لهذا الحق يؤول الميراث فيه للورثة وفي حالة انعدامهم أو فقد المورث أو غيابه يتبع الإجراءات السابق ذكرها مع مراعاة أن الدولة لازالت مالكة للرقبة، والحقوق التي تسترجعها هي حق الاستغلال والاستعمال المجسد في حق الانتفاع، أو الامتياز الذي تنازلت عنه للمستثمرين الفلاحين، لذا نجد البعض من الباحثين ورجال القانون يتعاملون مع هذا الوضع على أن المستفيد مالك للعقار وفي حالة الشغور فإن الدولة تلحق أملاكه بملكيتها وهذا يتعارض مع طبيعة استغلال الأراضي الفلاحية للدولة الذي تبقى فيه الدولة مالكة للرقبة، فحالة الشغور تخص الحقوق العينية العقارية وهي حق الانتفاع أو الامتياز والدولة بإعلان حالة الشغور تعيد استرجاع أملاكها التي لم تخرج من ملكيتها.

ويرجع السبب في عدم ضبط المصطلحات أو في افتراض هذه الحلول في أن المشرع لم يتطرق ضمن قانون 03/10 ولا القوانين السابقة إلى الحالة التي يمتنع فيها المستفيد عن تقديم طلب التحويل بسبب الفقد أو الغياب أو انعدام الورثة، وهو ما دفع برجال القانون والباحثون إلى اقتراح

[1]– المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 475/12 المتضمن كيفية تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، لسالف الذكر.

الحلول من الأحكام العامة والقوانين الخاصة بأملاك الدولة التي نرى على أنها لا تنطبق في أحكامها مع أحكام حق الانتفاع أو الامتياز.

فإذا اعتبرنا أن تطبيق المادة 51 من قانون 30/90 هو الحل في حالة الفقد أو الغياب أو انعدام الورثة للمستفيد المتوفي، فإنه بالرجوع لنص المادة تشترط لتطبيق إجراءات الشغور إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى مالكه دون أن يترك ورثة، في حين أن تحويل حق الانتفاع إلى امتياز يرتبط بعقار فلاحي معروف مالكه وهو الدولة، فأحكام المادة 51 تنطبق على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة أما في العقار المملوك للدولة يمكن القبول به إذا سلمنا أن المادة يمكن تطبيقها على مالك حق الانتفاع أو الحقوق العقارية للعقار الفلاحي الملوك للدولة.

الفرع الخامس: إجراءات منح حق الامتياز عن طريق الترشح

نصت المادة 25 من قانون 03/10 على طريق آخر لمنح الامتياز وهو الترشح ويخص الأراضي الفلاحية المتوفرة، وهي تلك الأراضي التي لم يتقدم مستغليها بطلب التحويل أو التي تم إسقاط حق الانتفاع عليها، حيث تتمح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق الترشح ويباشر إجراءاته الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث ترك إجراءات تنظيمه إلى صدور قرار من الوزير المكلف بالفلاحة، وتبعا لذلك صدر القرار الوزاري بتاريخ 2012/11/11[1] الذي نظم إجراءات الحصول على الامتياز عن طريق الترشح وبالرجوع للقرار الوزاري فإن منح الامتياز عن طريق الترشح يتم الإعلان عنه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في جريدتين يوميتين أحدهما بالفرنسية والأخرى بالعربية وعلى مستوى الدوائر والبلديات الواقع في دائرتها الأراضي الفلاحية محل الترشح للامتياز[2]، ويجب أن يشتمل الإعلان على بيانات مفصلة عن الأوعية العقارية من حيث التحديد،

[1]– قرار وزاري ممضي صادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 بتاريخ 2012/11/11 يحدد كيفية إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية عدد44، لسنة 2013، معدل ومتمم

[2]– المادة 3 من نفس القرار.

والتدقيق، وموقعها، والوثائق ألازمة لملف الترشح، وآجال إيداع الملف[1]، لتتولى لجنة خاصة إنشاءه بموجب المادة 5 من القرار الوزاري.

تتولى اللجنة دراسة الملفات المودعة بغرض الحصول على الامتياز على الأراضي المتوفرة مع مراعاة الأولوية بفئات أوردها المشرع في نص المادة 17 من قانون 03/10 [2] ".... وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المجادين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها".

أما بالنسبة للامتياز المكتسب من طرف الديوان عن طريق ممارسته لحق الشفعة وهي الحالة التي يتنازل فيها المستثمر عن الامتياز ليكتسبه الديوان بالشفعة، يتم منحه للمترشح عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المقررة منحها[3].

بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة تقوم بتحرير محضر بأشغالها، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحرر القائمة الاسمية للمرشحين المقبولين بالاعتماد على عدة معايير مختلفة بحسب فئة المترشحين، ترسل القائمة الاسمية للوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز، وبناء على المحاضر المرسلة للديوان الوطني يقوم هذا الأخير بتوقيع دفتر الشروط مع المترشح المقبول الذي تتوفر فيه شروط منح الامتياز طبقا للمادة من 4 من قانون 03/10، يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعدادا عقد الامتياز وإشهاره وفقا لإجراءات الإشهار والتسجيل المعمول بها في تحويل حق الانتفاع إلى امتياز.

---

[1]–المادة 4 من القرار رقم 1344، السالف الذكر.

[2]–المادة 17 من قانون 03/10 المحدد لكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[3]–المادة 71 و24 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

المبحث الثاني: الالتزامات التعاقدية والقانونية كمصدر منشئ للمنازعة

يخضع عقد الامتياز الفلاحي شأنه شأن سائر العقود الأخرى لأحكام القانون الخاص، حيث يتم العقد باتجاه وتوافق إرادتين نحو إحداث أثر قانوني معين، يتمثل في إنشاء التزامات أو مراكز قانونية شخصية لكل من المتعاقدين في كلا من العقود في القانون المدني والعقود الإدارية[1].

غير أن القواعد التي تحكم الالتزامات في عقود الامتياز الفلاحي كعقد إداري تختلف عن القواعد التي تحكم بقية العقود، لأن عقد الامتياز الفلاحي ذات طبيعة خاصة مناطها اختلاف أهمية وقيمة محلها وهو الأراضي الفلاحية، الذي يعول عليه في تنمية الاقتصاد الوطني خارج الاقتصاد الريعي وبالتالي تغلب فيه المصلحة العامة على المصلحة الفردية للمستثمر، فبمجرد تحرير عقد الامتياز طبقا للشروط، يترتب على عاتق طرفيه وهما الدولة والمستثمر عدة أثار تتجسد في التزامات وحقوق تعاقدية أو قانونية في سبيل تسيير والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وهو الهدف الأسمى الذي تسعى له الدولة.

وحدد قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط الملحق به أثار عقد الامتياز وتندرج في حقوق والتزامات صاحب الامتياز المستثمر، وحقوق والتزامات الدولة كجهة مانحة لحق الامتياز وطرفا في العقد.

المطلب الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

ينشأ للدولة بمناسبة تنفيذ عقد الالتزام دورين محورين، الدور الأول هو الذي تمارس فيه حقوقها والتزاماتها كطرف في العقد باعتبارها مالكة للرقبة، والدور الثاني هو المحافظة وحماية

[1]– جهاد زهير ذيب الحرازين، المرجع السابق، ص300.

الأراضي الفلاحية عن طريق حق المراقبة وتوقيع الجزاء باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في تنظيم وتيرة الاقتصاد بتوجيه الاستثمار[1].

الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة كطرف في عقد الامتياز

تتمتع الدولة كطرف في عقد الامتياز وكمالكة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بعدة حقوق، ويقع على عاتقها العديد من الالتزامات التي يجب أن تقوم بتوفيرها أو تنفيذها لضمان نجاح النمط الجديد في الاستغلال، وحفاظا على المصلحة المشتركة لجهة الإدارة والمتعاقد معها.

أولا: حقوق الدولة

تختلف الحقوق التي تمارسها الدولة بموجب عقد الامتياز الفلاحي مابين حقوق تمارسها كطرف مدني وأخرى باعتبارها صاحبة سلطة.

1- حقوق الدولة كطرف في عقد الامتياز الفلاحي

تتمتع الدولة بعدة حقوق بمناسبة تنفيذ عقد الامتياز ومن أهمها حق اقتضاء وتحصيل الإتاوة الحق في الشفعة، الحق في توقيع الجزاء.

أ- الحق في اقتضاء وتحصيل الإتاوة

يقصد بالإتاوة، المقابل المالي الذي يدفعه المستثمر للدولة مقابل انتفاعه بالأراضي الفلاحية محل حق الامتياز، وهو مبلغ زهيد لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض[2]، يضبط كيفية تحصيلها وتحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية[3]، كضمان للمستثمرين إذ لم يترك تحديدها لإرادة

---

[1]- جروني خالد، المرجع السابق، ص119.

[2]- إن الهدف من التحديد الزهيد والغير مناسب للإتاوة مع قيمة العقار يبين الرغبة الجادة للدولة في الدفع بالاستثمار الفلاحي، وتشجيع المستثمرين للاستغلال الأمثل بتوفير كافة التسهيلات وخصوص التسهيلات المالية.

[3]-المادة 4 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

الطرفين أو إرادة الدولة المانحة، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12[1] الذي حدد أصناف الأراضي الفلاحية واعتماداً على هذا التصنيف تم تحديد مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية التكميلي رقم 01/10[2] يمكن تطبيق الإتاوة كالأتي:

الصنف أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية شبه الساحلية التي تستفيد من كمية أمطار تفوق 600 مم، تحدد الإتاوة على استغلالها ب3.000 دج سنويا للهكتار الواحد للغير مسقية منها و مبلغ 51.000 دج للمسقية منها

الصنف ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كمية أمطار تتراوح بين 450 مم إلى 600 مم تحدد الإتاوة مقابل استغلالها بقيمة 2.000 سنويا للهكتار الواحد الغير مسقية منها ومبلغ 10.000دج للمسقية منها.

الصنف ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 مم إلى 450 مم تحدد الإتاوة مقابل استغلالها ب1.000 دج للهكتار الواحد للغير المسقية ومبلغ 5.000 للمسقية منها

الصنف د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كمية أمطار تقل عن 350 مم كذا الواقعة منها بالجبال، تحدد الإتاوة مقابل استغلالها ب 800 دج للهكتار الواحد بخلاف إن كانت مسقية أو غير مسقية.

كما يستحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة معينة من مبلغ الإتاوة نتيجة للخدمات التي يقدمها لاعتباره أداة لتنفيذ سياسات الدولة العقارية في العقار الفلاحي، في شكل اقتطاع سنوي

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2012، عدد17.

[2]– المادة 41 من الأمر رقم 10–01 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية لسنة 2010، عدد49.

يقدر بنسبة مئوية قدرها 5 %[1]، يكمن للدولة تحصيل الإتاوة بطرق التحصيل بما فيها الحجز في حالة تعنت المستفيد في دفعها.

ب- حق الشفعة

هو الحق الذي تتمتع به الدولة كمالكة لحق الرقبة والذي يخول لها صلاحيات واسعة في مجال تطبيق قانون 03/10 فاحتفظت بالرقبة لنفسها بينما منحت حق الاستغلال للمستثمر صاحب الامتياز، تمارس الدولة لحقها في الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز[2]، من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن ذلك، يمثل الدولة في ممارسة هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويهدف من تقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية إلى الحفاظ عليها وحمايتها من النهب أو تداولها إلى من ليسوا أهل بذلك ومحاربة المضاربة في استعماله لغير أغراضه الفلاحية.

تعرّف الشفعة في القانون المدني المادة 794 منه على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وتثبت لكل من مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع[3]، ويدخل في مدلولها الحق العيني العقاري لحق الامتياز.

وتقرير حق الدولة في الشفعة كان معمول به في ظل قانون 19/87 إذ تحتل الدولة المرتبة الأولى عن باقي الشفعاء، لأنه لم يكن يسمح للشريك في الشيوع باقتناء أكثر من حق انتفاع بخلاف حق الشفعة في قانون 03/10 فإن الدولة تحتل المرتبة الثانية بعد مرتبة الشركاء في الشيوع[4] في حالة التنازل عن حق الامتياز في المستثمرة الجماعية، حيث سمح قانون03/10 للشريك في الشيوع بأن يستفيد من حق الشفعة وأن يكتسب أكثر من حق امتياز على نفس المستثمرة بهدف إرساء سياسة التجميع والحفاظ على وحدة المستثمرة الفلاحية، أما في المستثمرة الفلاحية الفردية تحتفظ

1- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر، السالف الذكر.

2- المادة 15 من قانون 03/10، المحدد لكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

3- المادة 795 من القانون المدني.

4- المادة 15 من قانون 03/10، نفس المرجع.

الدولة بمكانتها الأولى في ترتيب الشفعاء وهو ما يتماشى مع الترتيب الوارد في الشفعة المدنية تطبيقا للمادة 795من القانون المدني.

تتميز الشفعة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالطابع الإداري وتختلف عن الشفعة المدنية من حيث صاحب الحق فيها كهيئة عامة وشخص من أشخاص القانون العام وهو الدولة الممثلة من طرف وزير المالية الممثل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويهدف إجراء الشفعة الإدارية إلى تحقيق الصالح العام الذي يتحقق بالمحافظة وحماية الأراضي الفلاحية كونها تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، بعكس الشفعة المدنية التي تهدف لتحقيق المصالح الفردية.

كما تختلف الشفع الإدارية في حد ذاتها بين الشفعة الإدارية الممارسة من طرف الديوان الوطني على الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص[1]، حيث يستمد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارستها من قانون التوجيه العقاري المادة 52 منه [2]، وبين الشفعة الممارسة على الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة الممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار المستثمرة الفلاحية فتستمد الدولة الحق فيها باعتبارها صاحبة الأرض الفلاحية مالكة للرقبة، ويشترط للممارسة حق الشفعة من طرف الدولة توفر شروط وإجراءات قانونية نص عليها قانون 03/10.

- **شروط ممارسة الدولة لحق الشفعة**

تستمد الدولة حقها في الشفعة من نص المادة 795 من القانون المدني[3] باعتبارها مالكة للرقبة ويشترط للممارسة هذا الحق:

---

[1]– لمزيد من التفاصيل حول الشفعة الممارسة من طرف الديوان على الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص يرجع للفصل الثاني من الباب الأول من الأطروحة ، ص117 ومايليها.

[2]– المادة 52 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

[3]– تنص المادة 795 من القانون المدني "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثروة الزراعية :– لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة – للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع للأجنبي – لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

– أن يكون التنازل لحق الامتياز عن طريق البيع ويستبعد الهبات والوصايا[1] وانتقال الامتياز عن طريق الإرث، إلا إذا انعدم الفرع الوارث وهي الحالة التي لا يوجد فيها للمتلقي ورثة أو وجود ورثة لا تتوفر فيهم شروط انتقال حق الامتياز.

– أن لا يكون التنازل في إطار الحالات المستثناة المنصوص عليها في المادة 14 و 25 من المرسوم التنفيذي326/10 [2].

وهي حالة التنازل وبالمجان لذوي حقوق المستفيد أو عند وجود عذر العجز أو التقاعد [3] أو عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة[4].

- **إجراءات ممارسة حق الشفعة**

تختلف إجراءات استعمال حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باختلاف نوع المستثمرة الفلاحية، حيث يتغير ترتيب الديوان تبعا لذلك، فبالنسبة للمستثمرة الجماعية يحتل الديوان الوطني المرتبة الثانية بعد ترتيب المستفيدين أو الشركاء في الشيوع لنفس المرتبة وهو ما يوافق ترتيب الشفعاء حسب المادة 795 من القانون المدني، ويشترط لصحة التنازل أن يعلم المتنازل الديوان الوطني وفقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 قبل مباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل وبموجب رسالة إدارية إلى المدير الولائي للأراضي الفلاحية ليعلمه برغبته في التنازل ويجب أن يحدد في رسالة التنازل هوية المتنازل له ومبلغ مقابل التنازل، ويلاحظ أن المشرع لم يبين الشكل الذي يتم فيه إعلام الديوان بهذا التنازل.

وعندما يتم التنازل في الشيوع، يخطر الديوان الوطني الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية قصد تمكينهم من ممارسة حقهم في الشفعة وإبداء رغبتهم في ذلك خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ

---

[1]– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص188.

[2]– بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،سنة 2015–2015، ص58.

[3]– المادة 14 من قانون 03/10، المحدد لكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[4]– المادة 25 من نفس القانون.

الإخطار[1]، فإذا كان رد الأعضاء ايجابيا وأبدو رغبتهم في اقتناء حق الامتياز، يعلم الديوان الوطني المستثمر المتنازل لمباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل للمدة المتبقية بموجب عقد رسمي يشهر في المحافظة العقارية[2]، وأما الحالة التي يمتنع فيها الأعضاء عن الرد أو كان ردهم بعدم رغبتهم في الاقتناء، في هذه الحالة يسمح للديوان بممارسة حق الشفعة تبعا لمرتبته الثانية ويمارس حق الشفعة طبقا للقواعد العامة المعمول بها في القانون المدني.

أما عن ممارسة حق الشفعة في المستثمرة الفردية، فيستحوذ فيها الديوان المرتبة الأولى لأن طابع المستثمرة الفردي لا يقتضي وجود شركاء، فإذا أبدى الديوان رغبته في ممارسة حق الشفعة عليه مباشرة إجراءاتها طبقا للقانون المدني، بإعلان رغبته أو التصريح بها إلى المستثمر المتنازل خلال ثلاثين يوما من إعلامه بالبيع، وإذا لم يختار الديوان ممارسة حق الشفعة خلال المدة وبانقضاء ثلاثين يوما، يحق لأي عضو من مستثمرة فلاحيه جماعية أخرى ممارسة حق الشفعة مع مراعاة القيد الوارد في المادة 16من قانون 1003[3]، التي تمنع اكتساب أكثر من حق امتياز عبر كامل التراب الوطني إلا في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما حددها المرسوم التنفيذي 490/97، بهدف تجميع الأراضي الفلاحية والقضاء على ظاهرة التفتيت وتجزئة الأراضي التي أثرت على استغلال العقار الفلاحي.

وإذا لم يختار بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية ولا الديوان الوطني ممارسة حقهم في الشفعة يرخص الديوان للمستثمر المتنازل بعد موافقة الوالي مواصلة حقه في التنازل وفقا للإجراءات

---

[1]– المادة 18 من المرسوم التنفيذي326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[2]– المادة 19 من نفس المرسوم.

[3]– تنص المادة 16 من قانون 03/10، المحدد لكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. السالف الذكر"لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقصد في مفهوم هذا القانون بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

المنصوص عليها في قانون 03/10 [1] وطبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي له، فأي تغيير لصاحب حق الامتياز يثبته الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة للمدة المتبقية.

وفي إطار منح الامتياز على الأراضي المتوفرة تمنح الأولوية للمستنفدين الوارد ذكرهم في المادة 17 من قانون 03/10.[2]

وفي جميع الحالات التي تمارس فيها الشفعة بعد القيام بالإجراءات الخاصة الواردة في قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، يجب مباشرة إجراءات الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني وذلك تحت طائلة بطلان الإجراءات ، من احترام الشكلية والمواعيد وإيداع الثمن والتصريح وغيرها من الإجراءات التي أحالت عليها المادة 21 من قانون 03/10 بقولها: "في حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به".

1- حقوق الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة

---

[1]- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[2]- تنص المادة 17 من قانون 03/10، المحدد لكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. السالف الذكر "تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطى الأولوية إلى:
- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.
تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

تتمتع الدولة ببعض الحقوق الناشئة عن عقد الالتزام والتي تستمدها لكونها طرف في عقد الامتياز وصاحبة سلطة في نفس الوقت؛ الشيء الذي يضفي على هذا النوع من الحقوق طابع الإلزام للمتعاقد الأخر، حيث أن العقد الإداري يتضمن حقوق للدولة كطرف في العقد ولها امتياز السلطة العام وهو غير مألوفة في عقود القانون الخاص، ومن بين هذه الحقوق أو السلطات الممنوحة للدولة كطرف في العقد هي حق الرقابة، وتوقيع الجزاء، وحق فسخ العقد.

أ- الحق في الرقابة

تعد سلطة الرقابة في عقد الامتياز أثر من أثار العقد، كون أن الدولة مسؤولة عن حماية الأراضي الفلاحية حتى وإن لم يُنص عليها في العقد، وتستمد سلطة الرقابة من القانون واللوائح ودفتر الشروط ومن الرأي من لم يقر هذه السلطة في حالة سكوت العقد ودفتر الشروط[1].

تستمد الدولة الممثلة في الديوان الوطني الحق في الرقابة من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، حيث جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون 03/10"[2].

[1] -Rivero Jean, droit administrative, quatrième éditi , paris 1970, p17.

[2]- إن التشديد على الدور الرقابي للدولة يهدف إلى تفعيل العمل بقانون 03/10 وتطبيق نصوصه من الناحية العملية حتى لا يؤول مصيره بالفشل مثل الأنظمة السابقة ونقصد منها قانون 19/87 التي نجم عنه سوء استغلال العقار الفلاحي وتقليص مساحته نتيجة تغير الوجهة الفلاحية وعدم استغلاله استغلالا يتوافق والغرض منه نتيجة لغياب دور الإدارة في الرقابة حتى وإن نص القانون على هذا الدور، إلا أنه غائب من الناحية العملية، فالمشرع الجزائري ومن خلال القوانين المنضمة للعقار الفلاحي ولاسيما قانون 03/10 حاول عدم تكرر أخطاء الماضي والاستفادة من تجربة القانون بالحرص على تفعيل الدور الرقابي للديوان الوطني للأرضي الفلاحية.

وممارسة الديوان الوطني لحق المراقبة غير محدد بزمن معين وفقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10[1]، وينصب هدف الديوان من خلال دور المراقب التطبيق الفعلي لأحكام قانون 03/10، فتعمل الدولة باعتبارها مالكة للرقبة على الإشراف والتوجيه من خلال مراقبة أوضاع تنفيذ العقد وتغيرها لتلك الأوضاع في غير الحالات المنصوص عليها في العقد.

وذلك من خلال التأكد من مطابقات النشاطات المقامة على الأراضي الفلاحية[2]، والتي تستلزم القيام بها الحصول على الترخيص[3]، كما تعمل على مراقبة الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي من طرف المستثمر لأنه الغاية المقررة من منح الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها الاجتماعية، ومن بين النشاطات التي تكون محل مراقبة هي تلك النشاطات التي يترتب على مخالفاتها جزاءات ومنها تغيير الوجهة الفلاحية، والبناء على الأراضي الفلاحية، والالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، فكل الالتزامات المفروضة على المستثمر قانونية كانت أو عقدية فهي محل مراقبة من طرف الديوان.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتسهيل عمل أعوان المراقبة خلال الزيارات الميدانية وأعمال التفتيش والمراجعة وطلب البيانات والإحصاءات وهي رقابة ذات طابع فني ويقصد بها قيام الإدارة بالتأكد من استغلال المستثمرة الفلاحية وفقا للشروط المتفق عليها في دفتر الشروط، أما الرقابة الإدارية تتمثل في مختلف القرارات الإدارية التي تتخذها الدولة لتسيير المستثمرة الفلاحية التي قد تكون محل منازعة من طرف المستثمر.

ب- تجميع وضم الأراضي الفلاحية

---

[1]- تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. السالف الذكر "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات للتي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1413 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطيقه لبنود دفتر الشروط".

[2]- جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص110.

[3]- تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية، سنة 2015/2014، ص94.

هي العملية التي تقوم بها الدولة من أجل تقليص المسافات بين أراضي المستثمرة الفلاحية من أجل التخفيف من الأعباء التي تعيق عملية الاستثمار في العقار الفلاحي، كبعد الأرض عن مركز الاستغلال المتمثل في البناءات المعدة للسكن أو مخزن المحاصيل و الآلات.

ونص قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على حق الدولة في تشجيع عملية الضم بموجب المادة 25 جاء فيها "تتم عمليات التجميع التي تشجعها الدولة وتدعمها بناء على مخططات التجميع" فعملية التجميع تتم عن طريق مخطط ضم الأراضي إذ يتم إعادة توزيع الأراضي الفلاحية بعد الانتهاء من عملية تحضير مخطط ضم الأراضي، يمنح للمعني الذي سلم قطعة أرض مكونة من عدة قطع غير مجمعة قطعة واحدة بدلا عن تلك الذي قدمها دون زيادة في المساحة الكلية عن القطعة الأصلية.

ويهدف التجميع حسب نص المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد[1].

يشمل التجميع جميع الأراضي الفلاحية مهما كان صنفها القانوني بمعنى أن الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة هي أيضا معنية بالعملية وهذا ما يستشف من المادة 24 من قانون 16/08[2]، بأن تكون القطع الفلاحية المعنية بالتجميع غير منسجمة، متقطعة ومنعزلة أو بعيدة عن شبكات الري والتطهير والصرف والمواصلات.

تنطلق مبادرة ضم وتجميع الأراضي عن طريق اللجنة الولائية التي تعرِض على الوالي إجراءات الضم على مستوى البلدية أو مجموع البلديات، يبدي الوالي رأيه بخصوص اقتراحات الجنة ليعرضه على المجلس الشعبي الولائي من أجل المداولة فيه والمصادقة، ليقوم الولي بإصدار قرار بتحديد المناطق المشمولة بالضم.

تقوم اللجنة بعد صدور قرار الوالي بالتحضير والمصادقة على مخطط الضم وتحضير دفتر الشروط لتوكِل مهمة إعداد مخطط الضم لمكتب الدراسات المختص، على إثر هذه الدراسة يتم نشر

---

[1]– المادة 25 من قانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

[2]– تنص المادة 24 من نفس القانون "التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة ، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد".

مشروع الضم بعد إبلاغ الملاك والمستثمرين بتاريخ الإيداع العمومي للمشروع، ينشر في الصحافة الوطنية العامة والخاصة ليتم اصدرا قرار ولائي بالمصادقة النهائية على مخطط الضم بعد استنفاذ جميع إجراءات المعارضة والنزاعات، ويعتبر قرار الوالي قابل للطعن من طرف أصحاب المستثمر الفلاحية إذا كان قرار الضم مجحفا في حقهم بتكليفه أتعاب ومصاريف إضافية من جراء منحه قطعة مقابل القطعة الممنوحة إطار عملية الضم[1]، وفي كل الحالات يجب أن تؤدي عملية الضم إلى التقليص من المسافة بين القطع الفلاحية بمنح قطعة تحافظ على المسافة الأصلية أو تنقص منها دون زيادة.

ويبقى الضم والتجميع كآلية لمحاربة تفتيت الأراضي الفلاحية وبعد المسافة بين القطع الفلاحية للمستثمرة ، مجرد دراسة نظرية في غياب الإرادة الحقيقية بإصدار النصوص القانونية الضابطة لعملية التجميع والمحددة لها، ولعل تأخر المشرع في إصدار النصوص التشريعية والتنظيمية راجع لتعقيد العملية التي تتطلب توفير إمكانات تقنية وبشرية، من أجل التجميع بالإضافة إلى صعوبة تحقيق العملية لاستحالة توفير البديل من الأراضي الفلاحية التي يجب أن تكون في مستوى القدرات الاستثمارية للقطع السابقة وإلا تعرضت العملية للبطلان إن منحت قطع أقل من ذلك.

د- الحق في توقيع الجزاءات

يعتبر الجزاء؛ الوسيلة الردعية التي تستعملها الإدارة لتهديد المستثمر في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، فالمستثمر لا يلتزم فقد بشروط العقد فحسب بل أيضا يلتزم بما فرضه عليه القانون من قيود لضمان استغلال العقار الفلاحي، فالالتزام يشمل إما الإتيان بعمل يمنعه العقد والقانون أو الامتناع عن عمل يلزمه العقد والقانون والذي من شأنه أن يشكل مساسا بالعقار الفلاحي محل الامتياز بإحداث أضرار بالأراضي الفلاحية، وتتنوع الجزاءات التي تملكها الدولة إما عن طريق فسخ عقد الامتياز أو حق الاسترداد.

- **فسخ عقد الامتياز**

[1]- سماعين شامة، المرجع السابق، ص ص270-271

هو الجزاء الذي تختص بتوقيعه الدولة؛ في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية وهي الالتزامات المنصوص عليها في المواد 4،22،23،29 من القانون 03/10 بالإضافة للإخلال الوارد في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 326/10.

فالفسخ طبقا للقواعد العامة هو إنهاء الرابطة التعاقدية لعدم احترام أحد المتعاقدين لالتزاماته إذ نصت المادة 119 من القانون المدني "في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذراه المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال".

ويلاحظ أن الفسخ كجزاء طبقا للقواعد العامة تختص بتوقيعه السلطة القضائية عن طريق اللجوء للقضاء من طرف أحد المتعاقدين للمطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ، فإذا اختار المدين التنفيذ العيني وكان ممكنا يحكم له القاضي بذلك، أما إذا اختار الفسخ فيجوز للقاضي أن يعدل عن الطلب ويمنح للمدين أجل للتنفيذ[1]، ولا يتم توقيع جزاء الفسخ إلا بصدور حكم قضائي يقضي بذلك.

وخلافا للقواعد العامة، فإن الفسخ كجزاء للمستثمر المتعاقد وكحق للدولة، تختص بتوقيعه الإدارة بمبادرتها لإنهاء عقد الامتياز الذي تخلف فيه المستثمر عن التزاماته، وهو ما يعرف بالفسخ الإداري في شكل قرار إداري، ويعتبر الفسخ الإداري من بين الحالات المؤدية إلى إنهاء عقد الامتياز[2].

تتخذ إدارة أملاك الدولة قرار الفسخ كجزاء، بعد إتباع الإجراءات المسبقة والمتمثلة في إثبات إخلال المستثمر عن طريق محضر معاينة يقوم به المحضر القضائي طبقا للقانون، وإعذراه من

---

[1]– على علي سليمان، المرجع السابق، ص104.

[2]– يلاحظ من خلال التوجه الجديد للمشرع الجزائري في قانون 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، قد أقصى دور القضاء في تقرير الفسخ كجزاء عن عدم الاستغلال، إذ تتم بتوقيعه مباشرة إدارة أملاك الدولة بعد اعذار المستثمر المخل، وهذا عكس ما كان معمول به في قانون 19/87 الملغى الذي أسند صلاحية توقيع جزاء الفسخ وإسقاط الحقوق للمستثمر المخل بالتزاماته للقضاء عن طريق رفع دعوى من الوالي، وقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي له رقم 51/90 "إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة ولم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي التعويض الأضرار المتسبب فيها"

طرف الديوان الوطني للامتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية[1]، فإذا لم يمتثل المستثمر للإعذار بعد انقضاء الأجل الممنوحة يفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية بموجب قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة الواقع في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار الفلاحي محل عقد الامتياز، بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويحق للمستثمر المنازعة في قرار الفسخ باللجوء للجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ[2].

لا يكون للفسخ في عقد الامتياز أثرا رجعيا، لأن طبيعة العقود الزمنية يستحيل فيها إرجاع المتعاقدين للحالة التي كانوا عليه قبل العقد كما هو معمول به في العقود الملزمة لجانبين في القانون المدني، فعقود الامتياز الفلاحي يعتبر الفسخ فيها من وقت صدور القرار بالفسخ، ومقابل ذلك الفسخ يمنح للمستثمر تعويض استنادْ لنص المادة 26 من قانون 03/10، ويختلف التعويض الممنوح في فسخ عقد الامتياز الفلاحي عن التعويض الممنوح طبقا للقواعد العامة كأثر لفسخ العقد في حالة أن أصبح الاسترداد بإعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد مستحيلا طبقا للمادة 122 من القانون المدني[3]، من حيث أن التعويض الممنوح للمستثمر لا يعتبر كتعويض عن استحالة الاسترداد لأنه أثر غير وارد في العقود الزمنية مثل عقد الامتياز الفلاحي.

وتتجه إرادة المشرع إلى منح حق الفسخ للإدارة كجزاء لإخلال المستثمر بالتزاماته، إلى الاستعجال وتسريع الإجراءات، للحفاظ على العقار الفلاحي من تفاقم الأضرار الذي قد تصيبه جراء تصرفات المستثمر المخل بالتزاماته، والتي يصعب تداركها إذا ما أسندت المهمة للقضاء الذي قد تطول إجراءاته.

ويبدو أن إسناد حق فسخ عقد الامتياز للإدارة وإن كان يهدف إلا حماية العقار الفلاحي بتسريع الإجراءات، إلا أنه قد يضر بالمستثمر الفلاحي الذي يعول عليه في إنجاح عملية الاستثمار الفلاحي ذلك أن إعطاء دور الحكم للخصم من شأنه إهدار مبدأ العدالة، فقد تتعسف الإدارة في

---

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المرجع السابق، ص128.

[2]– المادة 28 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[3]– تنص المادة 122 من القانون المدني "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذالك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض".

إصدار قرارات بفسخ عقد الامتياز بما أنها خصما للمستثمر؛ هذا ما يؤدي لنشوب العديد من المنازعات القضائية للطعن في فسخ عقد الامتياز، فإذا كان المشرع قد وجد الحل في حماية العقار الفلاحي بتسريع إجراءات الفسخ غير أن هذا الحل له أثار جانبية على المستثمر الفلاحي وبالتالي على العقار الفلاحي.

- **استرداد الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية**

استرداد الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، هو الجزاء الذي تتخذه الدولة كمالكة لحق الرقبة في حالة فسخ عقد الامتياز، وهو جزاء تبعي أو تكميلي لجزاء الفسخ يختلف عن الاسترداد في الحالات الأخرى الذي تسترجع فيه الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية في حالة انقضاء المدة القانونية وعدم تجديد العقد، أو إنهاءه بطلب من المستثمر والذي لا يتسم الاسترداد فيه بطابع الجزاء.

وفي جميع الحالات التي تسترد فيها الدولة لأراضيها الفلاحية والأملاك السطحية، يحق للمستثمر تعويضا ماليا عن الأملاك السطحية، تخصم منه الدولة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وهو نوع من العقوبة مما يؤكد الطابع الجزائي لحق الاسترداد في حالة فسخ عقد الامتياز، هذا ويمكن للمستثمر أن يطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة[1].

وإن كان استرداد الدولة لأراضيها الفلاحية باسترجاعها لعناصر الملكية لا يثير أي إشكال، فإن الإشكال يثار في الأملاك السطحية التي قد تختلط فيها أملاك الدولة مع الأملاك الخاصة للمستثمر وهنا يجب التفريق بين أملاك المستثمر التي قد يستعملها لاستغلال المستثمرة الفلاحية وأملاك المستثمرة، ولتجنب هذا اللُّبس يجب على أعضاء المستثمرة إرفاق الملف بجرد محين لأملاك المستثمرة الفلاحية وفقا لنموذج جرد أملاك المستثمرة، يتضمن وصفا دقيقا للأملاك

[1]– المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

السطحية مع تحديد مصدر هذه الأملاك السطحية إن كانت خاصة أو ملحقة بالمستثمرة وتشمل: الأغراس، مباني الاستغلال ومباني التربية، الزراعة البلاستكية، السكنات، تجهيزات الري[1].

ثانيا: التزامات الدولة في عقد الامتياز

ينعقد الامتياز بتطابق وتوافق إرادة الطرفين، أحدهما الدولة مالكة الأراضي الفلاحية وهي السلطة الأقوى في عقد الامتياز لما لها من سلطات في حماية الأراضي الفلاحية، والطرف الآخر هو المستثمر، يترتب على هذا العقد حقوق والتزامات لكلا الطرفين فيستوجب على الدولة التقيد بالتزاماتها الناشئة في ذمتها بمجرد أبرام عقد الامتياز.

وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على التزامات الدولة في قانون 03/10 ولا المرسوم التنفيذي 326/10، بعكس التزامات المستثمر صاحب الامتياز الذي خصص لها الفصل الرابع من قانون 03/10، وفي غياب نص صريح يرجع في تحديد التزامات الدولة كطرف أصيل في العقد إلى القواعد العامة.

1- الالتزام بإعداد العقد الإداري

تتولى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية إعداد العقد الإداري الذي يعد من ضمن المهام المخولة لها بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 تنص ".....تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة به...."[2].

كما نصت المادة 06 من قانون 03/10 على صلاحية أملاك الدولة في إعداد العقد الإداري المنصب على الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز "تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز".

تلزم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز وإمضاءه بموجب التفويض الممنوح لها من الوزير المكلف بالمالية طبقا لنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، يختص مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باعتباره الموظف المؤهل قانونا بإمضاء العقد لإضفاء الصفة الرسمية

---

[1]- نموذج بطاقة جرد أملاك الدولة، الملحق الثاني بنفس المرسوم التنفيذي.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية الملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد10، لسنة 1991.

والحجية القطعية فيما بين المتعاقدين والغير، طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 324 من القانون المدني كما تلتزم مديرية أملاك الدولة بإيداع نسخة من العقد مرفقا بدفتر الشروط لمصلحة الشهر العقاري قصد إتمام إجراءات التسجيل والشهر، وفي هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك العامة للدولة العديد من المذكرات تحث إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية على احترام أجال إعداد وإشهار العقود الإدارية لاسيما عقود الامتياز خلال أجل لا يفوق 15 يوما[1]، بغية تسريع إجراءات إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستثمر لمباشرة أعماله الفلاحية.

وسجلت عملية التحويل حق الانتفاع إلى امتياز، تماطل في منح وتسليم العديد من عقود الامتياز رغم مرور فترة منذ صدور قانون 03/10، ومن بين الأسباب التي أدت إلى تماطل الإدارة في منح عقود الامتياز أو غيرها من الإجراءات في مختلف المجالات المرتبطة بأملاك الدولة، يرجع للآليات والطرق التقليدية التي تسير بها الإدارة والتي أصبحت لا تتوافق مع متطلبات العصرنة، لذا يجب إدخال آلية الرقمنة التي أثبتت فعالياتها وسرعتها في تقديم الخدمات في مختلف الإدارات مثل تجربة العقد الالكتروني كبديل عن العقد الورقي[2].

2- الالتزام بتنفيذ العقد وشروطه

يجب على الدولة الممثلة من طرف الإدارة أن تقوم بتنفيذ كافة الالتزامات المترتبة عليها باعتبارها طرف متعاقد، ويشمل الالتزام ما تضمنه العقد من شروط كالالتزام بتسليم الأرض الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز وتمكينه من عقد الامتياز بالقيام بإجراءات إعداد العقد وتسليمه وتبسيط الإجراءات بالنسبة للمترشح وطالب التحويل[3]، وتنفيذ التزامات من طرف الدولة طبقا للقواعد العامة لا يشمل الشروط الواردة في العقد بل يشمل ماهو من مستلزماته طبقا للقانون والعرف وقواعد المعاملات بحسب طبيعة العقد.

---

[1]- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 210.

[2]- حلتيم سراح، أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد البيع، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون مدني معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم 2017-2018، ص47.

[3]- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص435.

وتلتزم إدارة أملاك الدولة باحترام مدة التنفيذ المحدد ب40 سنة، فلا يجوز إنهاء عقد الامتياز دون تلك الحالات المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 03/10، كما لا يجوز لها وقف تنفيذه لأساب غير مرتبطة بالصالح العام.

3- الالتزام بعدم التعرض

تلتزم الإدارة بالامتناع عن القيام بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه عرقلة أو منع صاحب الامتياز من استغلال المستثمرة الفلاحية، ومن الأعمال القانونية التي تشكل تعرضا في الاستغلال هو منح المستثمرة الفلاحية لمستثمر أخر أو تغيير وجهتها الفلاحية لغرض إنجاز مشاريع البناء أو الاستثمار الصناعي، وهو التعدي الذي طال العقار الفلاحي بتغيير وجهته الفلاحية وحرمان المستثمرين منها دون مراعاة الضوابط والإجراءات القانونية، واستخدام ذريعة التجريد ونزع الملكية للمنفعة العامة لسلب هذه المستثمرات الفلاحية.

4- جزاء مخالفة الدولة لالتزاماتها

تخلف الإدارة عن الوفاء بالتزاماتها اتجاه المستثمر صاحب الامتياز من المصادر المثيرة للمنازعة، فلا يملك المستثمر السلطة التي تتمتع بها الإدارة في إجبار المستثمر المتخلف عن التزاماته، لذا يستعين بسلطة أقوى وهي السلطة القضائية لمقاضاة الإدارة عند إخلالها بالتزاماتها التعاقدية، ويجوز للقاضي الإداري الحكم بعدم مشروعية القرارات الإدارية الصادرة بشأن تنفيذ العقد الذي يشكل إخلال بالتزام تعاقدي، كما يمكنه توقيع الجزاء عن طريق فرض تعويضات مالية كجزاء للمسؤولية التعاقدية، أو توقيع جزاء الفسخ الإداري للعقد الامتياز بناء على طلب المستثمر مع التعويض إذا كان له مقتضى.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

يترتب على عقد الالتزام عدة حقوق للمستثمر كما يرتب عليه التزامات حددها قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10، بالإضافة للالتزامات المفروضة بموجب قوانين مرتبطة بالعقار الفلاحي وهي قانون التوجيه الفلاحي 06/08 وقانون التوجيه العقاري 25/90.

أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

تمنح الدولة بموجب المادة 04 من القانون 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز حق امتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، ويتمتع في إطار ممارسته لحق الامتياز بعدة حقوق تم النص عليها بموجب المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 التي يمكن تصنيفها إلى حقوق مرتبطة بالامتياز وحقوق مرتبطة بالاستغلال، كما يختلف المصدر المنشئ للحقوق فمنها ما هو وارد في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ومنها ما هو منصوص بموجب قانون 03/10.

1- حقوق المستثمر بموجب دفتر الشروط

يتمتع المستثمر بمناسبة تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي بعدة حقوق جاء تعدادها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 وهي:

أ- الحقوق المرتبطة بالامتياز كحق عيني

قصد ضمان الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية محل الامتياز، يمنح للمستثمر عدة مزايا ترتبط بالامتياز كحق عيني، ومن بين المزايا الحق في التنازل وحق التوريث وفسخ العقد، ويهدف المشرع من ذلك إعطاء الحرية للمستثمر إذ ترك مسألة التمسك بالامتياز لرغبة المستثمر وليس جبرا عنه، إن شاء استمر في الاستغلال وإن شاء تنازل وطلب الفسخ وكل هذا في صالح الأراضي الفلاحية.

- **الحق في التنازل عن الامتياز**

يمكن للمستثمر التنازل عن حق الامتياز كحق عيني عقاري إن لم يبدي رغبته في استغلال الأراضي الفلاحية، ولم يشترط المشرع من المستثمر ذكر أسباب التنازل وإنما قيده بإتباع إجراءات قانونية خاصة في المستثمرة الفلاحية الجماعية لإمكانية ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان أو

الأعضاء الآخرين[1]، وفي حالة لم يختر الديوان الوطني ولا أعضاء المستثمرة ممارسة حقهم في الشفعة فإنه يتعين على المستثمر لمواصلة التنازل عن حقه للغير، الحصول على ترخيص من الديوان بعد موافقة الوالي[2].

يتم التنازل عن حق الامتياز بمقابل أو بدونه، حيث جاءت المادة 14 من قانون 03/10 [3]على تخصيص التنازل بدون مقابل وهو استثناء عن الأصل الذي جاءت به المادة 13 من نفس القانون[4] ويمكن التنازل بالمجان حسب نص المادة 14 أعلاه في حالة أن تم لأحد ذوي حقوق المستفيد وهم الخلف أو ذوي القربى الذين تربطهم علاقة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع[5].

وبخلاف التنازل بالمقابل الذي لم يذكر فيه المشرع أسباب التنازل، فإن التنازل بالمجان اشترط فيه المشرع توفر الأسباب الداعية، وهي عجز المستفيد الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه بصفة شخصية أو بلوغه لسن التقاعد طبقا للقوانين المعمول بها المحدد لسن التقاعد[6]، وأغفل المشرع مسألة التنازل لذوى الحقوق الذين لا تربطهم علاقة بالنشاط الفلاحي أو ليست لديهم خبرة أو أسبقية في ممارسة الفلاحة والذي من شأنه التأثير على الاستثمار في العقار الفلاحي بإهمال الاستغلال، لذا من الأولى تدارك ذلك في نصوص قانونية لاحقة[7].

---

[1]– المادة 17 إلى المادة 22 من دفتر الشروط المحددة لإجراءات التنازل وممارسة حق الشفعة الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[2]– المادة 22 من نفس المرسوم

[3]– المادة 14 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[4]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، المرجع السابق، ص 141.

[5]– المادة 22 و23 من القانون المدني.

[6]– على المتنازل في حالة التنازل بالمجان لذوي الحقوق أن يرسل طلب إلى المدير اللائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة العائلية بين المتنازل والمتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين مصادق عليها، عقد الامتياز الفلاحي، شهادة طبية تثبت العجز او شهادة الضمان الاجتماعي تثبت تقاعده.

[7]– تواتي خوجة، المرجع السابق، ص60.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا مجال لممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني عند التنازل المجاني لحق الامتياز لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، حتى لا يتم حرمان ذوى الحقوق من حقهم في الامتياز الذي آل إليهم برغبة من المستثمر المتنازل، وترجع حكمة المشرع في عدم منح حق الشفعة في هذه الحالة كون أن تنازل المستثمر كان لأسباب خارج عن إرادته وهي التقاعد والعجز لذا يجب أن تحترم إرادته بتنازله لذوي الحقوق، وهذا عكس التنازل بالمقابل الذي يكون فيها المستثمر قادرا على استغلال الأراضي الفلاحية إلا أن التنازل جاء برغبة منه، فتدخل المشرع ومنح حق الشفعة لأشخاص محددين لحماية الأراضي الفلاحي من التلاعبات بمنحها لأشخاص غير مؤهلين.

- **الحق في انتقال الامتياز إلى الخلف العام**

نصت المادة 13 من قانون 03/10 على قابلية حق الامتياز للتوريث أي الانتقال إلى الخلف العام ذكورا وإناثا، ويلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح التوريث وهو مصطلح يتناقض مع طبيعة انتقال حق الامتياز إلى الورثة، فالميراث هو انتقال الحق إثر وفاة صاحبه إلى أشخاص معينين وهم الورثة ويشترط أن يكون المال مملوك للمورث حسب الشروط المنصوص عليها في قانون الأسرة.

ومن خصائص الملكية القابلية للتوريث الدوام، فالملكية لا تزول بعدم الاستعمال ولا تكون بصفة مؤقتة وهو ما لا يتوافق مع حق الامتياز الذي يمنح لمدة محددة وهو حق مؤقت لا ينطبق عليه أحكام الميراث ولا مصطلح التوريث الذي استعمله المشرع، إن أساس انتقال حق الامتياز إلى الخلف العام ليس الميراث وإنما هو انتقال أثار العقد إلى الخلف العام المنصوص عليها في المادة 108 من القانون المدني، ويكون الانتقال في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10[1].

[1]– تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية".

تؤول حصة المورث في الشيوع إلى الورثة لاستغلالها بصفة مباشرة وشخصية، وهو أمر ممكن إذا اقتصر الاستغلال على شخص واحد فقط أما إذا تتعدد الورثة فلا يمكنهم إدارة المستثمرة بالإجماع لذا فأمام الورثة أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم لاختيار أحد الحالات المحددة بموجب التعليمة 04113 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة[1] وهي:

– أن يتم اختيار أحد الورثة لتمثيلهم وفي هذه الحالة يتعين على الورثة إيداع ملف كامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن توكيل صادر عن الموثق، يتضمن اختيار اسم الوارث الذي يمثلهم في إدارة حصة المورث في المستثمرة.

– في حالة وجود قصر أحالت المادة 25 من قانون 03/10 إلى أحكام قانون الأسرة التي اشترطت ضمن المادة 87 منه على تكليف شخص ينوب عن القاصر في إدارة أمواله وذلك بعد الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة[2].

– يرفق الملف المودع لدى الديوان بعقد الفريضة التي تثبت صفتهم كورثة والشهادة التوثيقية، شهادة الميلاد لجميع الورثة وبطاقات التعريف، يباشر الديوان الوطني إجراءات التغيير لصاحب حق الامتياز وهو المورث بعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة طبق للمادة 18 من قانون 03/10.

– يمكن للورثة التنازل عن حقهم إما لأحدهم أو للغير، فإذا اختاروا التنازل لأحدهم بمقابل أو مجانا لا يحق للديوان الوطني أو لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية المطالبة بالشفعة، طالما أن التنازل لم يخرج عن نطاق الورثة، أما إذا اختاروا التنازل للغير يحق في هذه الحالة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو للمستثمرين الفلاحين اختيار ممارسة حق الشفعة، وفي الحالة التي لم يختار فيها ممارسة هذا الحق يجب أن يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للورثة بعد موافقة الوالي مواصلة الامتياز وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون 03/10، ويثير قابلية انتقال الامتياز للورثة عدة نزاعات في حالة عدم التوصل إلى إجماع بخصوص تمثيلهم في الإدارة

[1]– التعليمة الوزارية رقم 04113 الصادرة بتاريخ 16 افريل 2014 المتضمن إعداد عقود الامتياز التي توفى أصحابها(ملحق رقم05 ص422 من هذه الأطروحة).

[2]– القانون رقم 84–11 المؤرخ في 09 جوان 1884 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

والتسيير، نزاعات عرفتها المحاكم لذا يعتبر حق التوريث من الحقوق التي تشكل مصدر للمنازعات وتعرقل عملية الاستثمار الفلاحي.

هذا وقد شهدت عملية انتقال حق الامتياز للورثة إشكال من الناحية العملية المتمثل في رفض مديريات أملاك الدولة لبعض الولايات لملفات التحويل، بحجة أن عليهم التوجه للموثق لإعداد عقد الامتياز الجديد، وإثر ذلك صدرت التعليمة رقم 044113[1] تلزم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود الامتياز تشهر بالمحافظة العقارية وهو ما يؤكد على الطابع الخاص لهذا الانتقال ولا يدخل ضمن أحكام التوريث.

- **الحق في طلب الفسخ**

تنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 على أنه "تنتهي مدة حق الامتياز...- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

فحرصا من المشرع الجزائري بالحفاظ على الأراضي الفلاحية عن طريق استغلالها الاستغلال الأمثل، منح للمستثمر الرخصة لفسخ عقد الامتياز إن لم يبدى استعداده في مواصلة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز، على أن يبدي رغبته في الفسخ بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

وتعد رخصة الفسخ خروجا عن القواعد العامة في إنهاء العقود الإدارية [2]، إذ يهدف المشرع من خلال منح حق الفسخ للمستثمر إعطاء الحرية للمستثمر وعدم جبره للحفاظ على الاستغلال الأمثل إلى منه أجدر بها لأن عدم استغلالها بشكل جيد و دون رغبة من شأنه الإضرار بمصالح الدولة سيما المجال الفلاحي[3]، ومعيار الجدارة في الأراضي الفلاحية يتحقق بالرغبة وحب الأرض الفلاحية وهما المحفز الرئيسي الذي يدفع الفلاح للاستغلال والاستثمار الأمثل، فإذا غاب هذا الدافع فيؤدي لا محال لإهمال الأرض وترك استغلالها.

---

[1]– التعليمة الوزارية رقم 044113، المؤرخة في 16 افريل 2014، المتضمنة إعداد عقود الامتياز التي توفي أصحابها.

[2]– تواتي خوجة، المرجع السابق، ص62.

[3]– شيخ محمد زكريا، أثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص63.

- **الحق في تجديد عقد الامتياز**

تنص المادة 5 من قانون 03/10 على أن منح الامتياز يكون في مدة 40 سنة قابلة للتجديد فيمكن للمستثمر عند انقضاء المدة طلب تجديد عقد الامتياز، شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال مدة سنة قبل انتهاء مدة العقد[1] ليتمكن الديوان من بسط رقابته على مدى التزام المستثمر بالتزاماته التعاقدية والقانونية، لتقرير منح أو رفض تجديد عقد الامتياز مقابل تعويض عادل ومنصف للمستثمر عن الأملاك السطحية مع خصم 10% في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية[2].

- **الحقوق المرتبطة باستغلال واستثمار العقار الفلاحي**

منح المشرع للمستثمر عدة حقوق لتسهيل عملية استغلال واستثمار العقار الفلاحي في إطار قانون 03/10، هذه المزايا من شأنها الحد من عوائق الاستثمار والدفع بعجلة التنمية من خلال تشجيع المستثمرين بالاستغلال الأمثل والفعلي، وهو الهدف المنشود في كل قانون ينظم استغلال الأراضي الفلاحية على مدار عقود من الزمن آخرها كان قانون 03/10، ومن الامتيازات التي خولها المشرع للمستثمر هي جملة من الحقوق المرتبطة بعملية تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية الواردة في نص المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

- ✓ **الاستغلال الحر للأرضي والأملاك السطحية**

يقتضي الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية؛ قيام المستثمر بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة على أن لا يخرج العمل عن الطابع الفلاحي، ويعتبر حق الاستغلال امتدادْ لما نص عليه القانون 19/87 بموجب المادة 43 منه التي تعاقب كل من يتدخل في تسيير المستثمرة سواء من طرف الإدارة أو الغير، ورغم أن قانون 03/10 لم ينص على حالة تدخل الإدارة أو الغير في تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية، إلا أنه وبالرجوع للقواعد العامة فإن الإدارة كطرف في عقد الامتياز تلتزم بعدم التعرض المادي أو القانوني للمستثمر.

---

[1]– المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[2]– المادة 26 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

كما يشمل حق الاستغلال الحر للمستثمرة الفلاحية القيام بكل تعبئة أو بناء ضروري لاستغلال فلاحي أفضل، بشرط أن تساهم البنايات في رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني، الذي بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك مع مراعاة أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، واشترطت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري 25/90 أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية، وأضافت المادة 34 من نفس القانون على وجوب الحصول على ترخيص بالبناء يسلم حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، مع مراعاة المساحات والقياسات المسموح بها المحددة بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن بتاريخ 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية خارج المناطق العمرانية، وعدل هذا القرار بقرار وزاري المؤرخ في 18نوفمبر 2015[2] يسمح بإقامة التجهيزات خارج المقاييس المعمول بها بشرط حصول على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة بعد اقتراح من اللجنة الوزارية المشتركة[3] وتنص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

فإذا كان تسليم رخصة البناء مرتبط بملكية الأرض فما هو أساس حصول المستثمر على رخصة البناء رغم أنه غير مالك ؟.

بالرجوع للقانون 19/87 فإن رخصة البناء لا يتم استصدارها باسم صاحب حق الانتفاع بل تستصدر باسم المستثمرة الفلاحية لتمتعها بالشخصية المعنوية كونها شركة مدنية، فالمشرع يفصل بين حق الانتفاع والمستثمرة الفلاحية التي تتمتع بالشخصية المعنوية، وهذا ما يطبق على الأراضي الفلاحية الخاضعة لقانون 03/10 الذي فصل فيه بين حق الامتياز وملكية الأرض للدولة، فرخصة

---

[1]– القانون 29/90 المتعلق التهيئة والتعمير، السالف الذكر.

[2]– القرار وزاري مشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015 يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية عدد03 المؤرخة في 2016/01/17.

[3]– بوربعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد الأول لسنة 2016، منشور عبر البوابة الوطنية للمجلات العلمية المحكمة موقع (آخر اطلاع 2018/05/03): https://www.asjp.cerist.dz/en/article/22086.

البناء تمنح باسم المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية تمتع بالشخصية المعنوية والأهلية القانونية حسب ما نصت عليه المادة 20 من قانون 03/10، وذلك لتفادى الاحتجاج بملكية البناء الذي يبقى ملك للدولة، هو ما يبرر استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية في حالة انتهاء مدة الامتياز وفقا للمادة 26 من قانون 03/10.

ويقصد بالأملاك السطحية، مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري، وتضم الأملاك السطحية البنايات التي ينجزها المستثمر في إطار الحقوق الممنوحة له بموجب المادة 2 فقرة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 التي تنص "للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في-القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريان لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استفاء الاجرءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال".

ومن شروط الحصول على رخصة البناء حسب مضمون المادة أعلاه احترام الإجراءات التنظيمية والتشريعية ومن بين هذه الإجراءات احترام مقاييس البناء بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 1992[1] والمحددة كالأتي:

1- البنايات المعدة للسكن: ويميز في هذا الشأن بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة أو الأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة، فبالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة لا يجوز أن تتجاوز مساحته البنايات 250/1 من المساحة الكلية للمستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية إذا كانت مساحتها مقدرة بأقل من 5 هكتار.

- إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين 05 و 10 هكتارات يضاف (20 م²) للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي.

[1]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، جريدة رسمية عدد86، لسنة 1992.

- إذا كـــانت المســـاحة الإجمـــالية للمستثمرة تفوق 10 هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها (10م²) لكل هكتار إضافي.

- أما الأراضي الضعيفة فقد خصت بأحكام خاصة.

2- **البناءات المعدة للتجهيز:** ويقصد بها المنشآت الضرورة لتحسين استغلال الأرضي الفلاحة والرفع من مردوديتها مثل المستودعات المستعملة للتخزين أو كمرافئ للآلات الحصاد أو الجررات والإسطبلات للحيوانات المستعملة في الاستغلال وغرف التبريد والآبار، ومعايير تشييد هذه التجهيزات حددتها المادة 3 من القرار الوزاري المشترك ب50/1 فأقل من مساحة الأرض الفلاحية المنجز فوقها منشآت التجهيز إذا كانت مساحة الأرض الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) أصغر من 5 هكتار، وفي حدود 50 متر مربع لكل هكتار إذا كانت مساحة الأرض المقامة عليها أكبر من 5 هكتار[1].

ويميز في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الضعيفة ما بين المتوفرة والغير متوفر منها على الضغوطات الطبوغرافية[2].

وأضاف القرار الوزاري المؤرخ في 18 نوفمبر 2015 تعديل بخصوص إمكانية البناء خارج الضوابط المعمول بها في القرار الوزاري المشترك 1992 بشرط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة ويعتبر استثناء عن قيود البناء التي جاء بها القرار الوزاري المشترك سنة 1992.

✓ **الحق في الخروج من الشيوع**

نصت الفقرة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 على حق المستثمر في الخروج من الشيوع في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية بغرض تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

كما نصت المادة 11 فقرة 2 من القانون 03/10 [1]على نفس الحق، بهدف تحقيق النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية وتجنبا للخلافات المحتملة بين أعضاءها، من أجل الحد من النزاعات

---

[1]- المواد 3،4،5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، السالف الذكر.

[2]- بن معمر رابح، المرجع السابق، ص88.

والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر الانسداد في أغلب المستثمرات الفلاحية،[2] ولا يتم هذا الإجراء إلا بعد تقديم طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يراعي الديوان عند الترخيص بالخروج من الشيوع قيد التجزئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية بأن لا يؤدي الخروج من الشيوع إلى تكوين مستثمرة فلاحية فردية تقل مساحتها عن المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي 490/97 لأن ذلك من شأنه إضعاف مردودية استغلال المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستثمر الراغب في الخروج من الشيوع إلا أن يتراجع عن طلبه أو يتنازل عن حقه طبق لقواعد التنازل عن حق الامتياز المشار إليها سابقا.

وفي الحالة التي يكون فيها الخروج من الشيوع موافق لقيد التجزئة، عندما لا يؤدي اقتطاع مساحة المستثمر الفردية إلى تشكيل مساحة تقل عن المساحة المرجعية المحددة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 490/97، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرخص للمستثمر بقبول طلبه بالخروج من الشيوع بالتوقيع على دفتر الشروط واعدد عقد امتياز جديد مستوفي لإجراءات التسجيل والشهر ليسجل من طرف الديوان الوطني، ويراعى في طلب الخروج من الشيوع مصلحة الأراضي الفلاحية بتحسين والرفع من مردودية الاستثمار الفلاحي، فحق المستثمر مرهون بتحقيق المصلحة العامة.

- ✓ **الحق في رهن الحق العقاري الممنوح في إطار الامتياز الفلاحي**

---

[1]– تنص المادة 11 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر" بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية".

[2]– منشور وزاري مشترك رقم 1809 الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 2017 ،المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

من أجل دعم وتشجيع عملية الاستثمار في القطاع الفلاحي، نص المشرع الجزائري ضمن المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي326/10[1] على حق المستثمر في رهن الحق العقاري كضمان قانوني يقدمه المستثمر مقابل منحه قروض فلاحية[2] مقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، كما نصت المادة 12 من قانون 03/10 على حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض.

وبمنح هذا الحق لفائدة هيئات القرض يكون المشرع قد استثنى من الرهون، الرهون المقدمة للأشخاص العادين بمعنى أن المستثمرين الفلاحين لا يمكنهم رهن حق الامتياز كضمان مقابل قروض يتحصلون عليها من طرف أشخاص طبيعيين.

وجاءت هذه الخطوة من طرف المشرع نظرا لمشكل امتناع المؤسسات المالية عن منح القروض للفلاحين، بحجة غياب الضمانات لدى المنتجين الفلاحين بعدم ملكيتهم للأراضي الفلاحية، على أساس أن الأراضي ملك للدولة لا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي، وهو ما عرفه قانون 19/87 الذي لم ينص على قابلية رهن حق الامتياز، هذا ما أرق المستثمرين في الحصول على القروض من البنوك، فكان على المستثمر للاستفادة من قروض الاستثمار أن يقدم بيان عن الذمة المالية للمستثمرة فإذا كان ايجابيا يمنح له لقروض، أما إذا كان سلبيا فلا يمكنه الحصول على القرض[3].

ويعد رهن الحق العيني العقاري المجسد في حق الامتياز، ضمانا للمؤسسات البنكية إذ يجوز لها مباشر إجراءات الحجز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] في حالة تقاعس المدين وهو المستثمر عن الوفاء برد مبلغ القرض، ومن بين الهيئات المالية الممولة لقطاع الفلاحي عن طريق منح القروض، بنك الفلاحة والتنمية

---

[1]– دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[2]– تعرّف القروض الفلاحية على أنها مبالغ مالية مدفوعة من طرف مؤسسات مالية للفلاحين، سواء كانوا أفراد أو مؤسسات، لتمويل نشاطهم في فترة زمنية محددة، وذلك بمعدل فائدة محددة مسبقا، ويختلف أجال القروض إلى قروض فلاحية قصيرة الأجل أو متوسطة الأجل حسب النشاط الفلاحي والذي في غالبيته يكون موسميا.

[3]– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص192.

[4]– المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر .

الريفية(BADR) المنشأ بموجب المرسوم 106/82 المؤرخ في 1982/03/03 المعدل والمتمم بالأمر رقم 81/85، المؤرخ في 1985/08/30، والذي كلف بمهمة تمويل القطاع الفلاحي بتنوع أنشطته والهيئة الثانية، الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي المنشأ بموجب الأمر 72/64 الذي يمارس عدة أنشطة خاصة بالتأمينات الاجتماعية والاقتصادية، وهو مؤسسة مالية متخصصة ومكلفة بتنفيذ برنامج الحكومة المتعلق بالتنمية الريفية وتطوير القطاع الفلاحي[1].

ب- حقوق المستثمر بموجب قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10

بالإضافة للحقوق الممنوحة للمستثمر الواردة ضمن المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، نص المشرع على حقوق أخرى بموجب قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10 والتي يمكن إجمالها كالأتي:

- **الحق في إبرام عقد الشراكة**

بغية تحسين الاستثمار في القطاع الفلاحي، منح المشرع للمستثمر الحق في إبرام عقد الشراكة بالاستعانة بشركاء لديهم من المقومات المادية والعلمية لعصرنة المستثمرات الفلاحية، إذ نصت المادة 21 من القانون 03/10 "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائري"، كما نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على نفس الحق "يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أبرام كل اتفاق شراكة ...".

ومن خلال فحوى المادتين يلاحظ التناقض بين نصيهما في إسناد الحق في إبرام عقد الشراكة إذ تنص المادة 26 من المرسوم على حق **المستثمر** في إبرام عقد الشراكة في حين جاء في نص المادة 21 على حق **المستثمرة الفلاحية** في إبرام عقد الشركة، والتعبير الصائب هو الذي قصدته المادة 21 باعتبار أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والأهلية

[1]- أحمد علاش وزاهية قرامطية، القروض الفلاحية وإشكالية عدم السداد في الجزائر، مجلة الدفاتر الاقتصادية، المجلد الرابع، العدد7، ص ص73، 78، منشور عبر البوابة الوطنية للمجلات العلمية المحكمة، موقع (أخر زيارة بتاريخ 2018/02/04) : https://www.asjp.cerist.dz

القانونية للتعاقد[1] طبقا للمادة 20 من قانون 03/10 التي تنص:"تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة، والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني".

يخضع عقد الشراكة للشروط الشكلية من إبرام العقد لدى الموثق وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية لمدة لا تتجاوز مدة عقد الامتياز المتبقية تحت طائلة البطلان، ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد قصد بسط مراقبته بخصوص هذه العملية على أن يبدي رأيه خلال 30 يوما، كما يجوز للديوان الوطني الاعتراض على عملية الشراكة إذا تبين له أن هناك خرقا للاتفاق ولأحكام القانون03/10 والمرسوم التنفيذي له[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أقصى الأطراف الأجنبية من حق الشراكة مع المستثمرة الفلاحي واقتصر على الشراكة الوطنية الجزائرية، وفي هذا الطرح تباينت الآراء حول مدى توفيق المشرع في اقتصار الشراكة على أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية

الرأي الأول: يرى أصحاب هذا الرأي أن المشرع قد أحسن فعلا باقتصاره على الشراكة الوطنية باعتبار أن خوصصة مثل هذا القطاع يشكل تهديدا للسيادة الوطنية، نظرا للبعد التاريخي الثوري فالشراكة الأجنبية من شأنها أن توفر رأسمال أجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتجات ربحية قد لا تخدم الاقتصاد الوطني[3].

الرأي الثاني: يدعوا أصحاب هذا الرأي إلى ضرورة إشراك المستثمر الأجنبي لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة وتحرير القطاع الفلاحي بفتح المجال للشراكة الأجنبية والاستفادة من خبرات المستثمرين الأجانب، الشيء الذي يمكن الفلاحين من تسويق منتجاتهم في السوق الخارجية وجلب الأموال لتطوير القطاع الفلاحي بالتكنولوجيا الحديثة[4].

---

[1]– بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص426.

[2]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص ص172–173.

[3]– نبيل إبراهيم سعد، القانون الزراعي "التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص260.

[4]– بن يحي شارف، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر– من الامتياز إلى نظرة الشراكة الأجنبية –أعمال الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار المنعقد يومي 12و13

ومن وجهتنا نرى أنه من الأولى وخدمة للقطاع الفلاحي، ضرورة إشراك الشريك الأجنبي في عملية الاستثمار الفلاحي أُسوةً بالقطاعات الأخرى كالقطاع التجاري، فالجزائر في السنوات الأخيرة عرفت تفتح على التجارة الخارجية وهذا التفتح يقتضي تسويق المنتجات الفلاحية بمعايير عالمية ولا يمكن تحقيق هذه المعاير إلا بالاستعانة بالخبرة الأجنبية التي تمتلك المؤهلات المادية والفنية والتقنية والتي يفتقد لها المستثمر الوطني في الكثير من الحالات وخاصة من ناحية التجهيزات والمعدات المتطورة، ولكن إشراك المستثمر الأجنبي، يقتضي من الدولة تفعيل الدور الرقابي حتى لا تمس سيادتهبحكم ملكيتها للعقار الفلاحي وفقا لشروط تقتضيها المصلحة العامة والحفاظ على الأراضي الفلاحية.

- **الحق في اكتساب عدة حقوق امتياز**

من المبادئ الأساسية التي جاء بها قانون 03/10، منع اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، غير أنه وكاستثناء وبهدف تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز لتحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى عن طريق التنظيم وبعد الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذا الصدد ولمنع تناثر القطع الفلاحية للمستثمرة الفلاحية صدرت التعليمة الوزارية رقم 04858[1] تحث على تفادي عمليات منح قطع أراضي فلاحية متناثرة لفائدة شخص واحد سواء تعلق الأمر بخلق مستثمرات فلاحية جديدة أو أثناء تحويل حق الامتياز إلى تنازل في إطار القانون 03/10.

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

مارس 2018، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشاذلي جديد، الطارق، منشور عبر موقع:(أخر اطلاع 2018/05/23): https://www.com/almoultaka.almagharebi36

[1]– التعليمة الوزارية رقم 04858 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 5 ماي 2014 المتضمنة منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة – منح الامتياز على عدة قطع فلاحية متناثرة (ملحق رقم07 ص421 من هذه الأطروحة).

يقع على عاتق المستثمر بموجب عقد الامتياز الإداري عدة التزامات، يتوجب على المستثمر المتعاقد مع جهة الإدارة أن يقوم بتنفيذها وفقا ما نص عليه القانون 03/10 ضمن المواد 22 إلى 25، والمادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 وتتمثل في:

1- الاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمرة الفلاحية

يقتضي الالتزام باستغلال المستثمرة الفلاحية؛ أن يقوم المستثمر بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة، وإدارتها إدارة شخصية ومباشرة، ويقصد بالاستغلال الشخصي ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو وتنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، بحيث يقوم المستثمر شخصيا بتهيئتها، وسقيها، وحرثها، وحصادها ولا يؤتى هذا إلا بتقسيم الأدوار بين أعضاءها، لذا يتعين الاتفاق بين المستثمرين الأعضاء بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقة بينهم وتقسيم المهام بمشاركة كل عضو في استغلال واستثمار الأرض الفلاحية فالشريك الفلاح في المستثمرة يصبح له دورا مزدوج فهو عامل وشريك في نفس الوقت، فواجب الاستغلال والاستثمار هو المبدأ الذي لا تتنازل عنه الدولة مهما تغيرت القوانين والأنظمة المسيرة للعقار الفلاحي، فإن كانت الدولة غيرت المصطلحات إلا أنها لم تتخلى عن مبدأ "**الأرض لمن يخدمها**" المتبنى بموجب قانون الثورة الزراعية.

ويرجع حرص الدولة بفرض الالتزام باستغلال العقار الفلاحي؛ إلى طبيعة الوظيفة والاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي الفلاحية وفق ما نص عليه المشرع في نص المادة 84 من قانون التوجيه العقاري، بجعل الأرضي الفلاحية ذات طاقات منتجة لتحقيق الأمن الغذائي الذي يعد مطلبا اجتماعي واقتصادي للمواطنين، فمنح الدولة لحق الامتياز لم يكن على سبيل التبرع وإنما هدفه المصلحة العامة بتفعيل الإنتاج الفلاحي وإلزام المستثمر بذلك تحت طائلة جزاءات تصل إلى حد تجريده من حق الامتياز.

ويجد الالتزام باستغلال المستثمرة الفلاحية أساسه القانوني من عدة نصوص قانونية منظمة للعقار الفلاحي بصفة عامة ومنظمة للامتياز الفلاحي بصفة خاصة، أولها قانون التوجيه العقاري

ضمن المادة 48[1] التي تنص: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة به الأرض".

ونص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي[2] "يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا " كما جاء في نص المادة 22 من قانون 03/10 "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا"، ونص المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10[3] التي تنص: "يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بمايلي: إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة ".

ويدخل ضمن الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمر الفلاحية، واجب المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية وأملاكها السطحية بعدم تغيير هذه الوجهة والامتناع عن الإتيان بأي تصرف مادي أو قانوني من شأنه الإضرار بالأراضي الفلاحية، فيبذل المستثمر عناية الرجل العادي بالاعتناء بالأرض الممنوحة له والعمل على إثراءها من خلال القيام بجميع الأعمال الفلاحية والاستثمارية التي تساهم في الرفع من قيمة المستثمرة وعدم إهمالها أو تركها بورا أو تجزئتها إلى مساحات خارج المعايير المعمول بها والتي من شأنها أن تضعف من الإنتاج الفلاحي.

كما يقتضي الالتزام الشخصي للمستثمر؛ إدارة وتسيير المستثمرة بصفته الشخصية لأن شخصيته محل اعتبار في عقد الامتياز، فيمنع منعا باتا إسناد هذه المهام لشخص أجنبي عن المستثمرة عن طريق التأجير من الباطن، ويدخل ضمن حكم التأجير العارية أو غيرها من التصرفات التي تخرج الالتزام عن الإدارة الشخصية.

2- دفع الإتاوة

[1]- المادة 48 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[2]-المادة 20 من قانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

[3]-المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

تنص المادة 4 من القانون 03/10 "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديد تحصلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

والإتاوة[1] هي حق من حقوق الدولة والتزام يقع على عاتق المستثمر، وهي المقابل المالي الذي يدفعه نتيجة انتفاعه واستغلاله للأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، فحق الامتياز لا يمنح بالمجان على الرغم من قيمته الزهيدة بغية دفع المستثمرين إلى خدمة الأرض[2] والتي لا تتناسب مع قيمة العقار الفلاحي، إلا أن المستثمر يلتزم بدفعها مهما كانت الظروف التي تواجهه كعدم خدمته للأرض أو تلف المحاصيل أو حدوث كوارث، وترجع فكرة دفع الإتاوة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية إلى قانون 19/87، حيث قبل صدوره كان الانتفاع الدائم في ظل نظام التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية يمنح دون مقابل[3].

يرجع في تحديد قيمة الإتاوة إلى التنظيم حسب ما نصت عليه المادة 4 من القانون 10/03 ويقصد بالتنظيم قانون المالية باعتباره مورد للخزينة العمومية، فقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 01/10[4] المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 مبالغ الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر مقابل استغلاله في إطار الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

---

[1]– إن استعمال مصطلح الإتاوة لا يناسب مدلولها الحقيقي ولا يتوافق مع المقابل عن استغلال العقار الفلاحي الملوك للدولة، فبالرجوع لتعريف الإتاوة: هي مبلغ نقدي جبري تفرضه الدولة على أصحاب العقارات بنسبة المنفعة التي حققوها من جراء قيامها ببعض الأشغال أو الأعمال العامة، ومن أمثلتها الطرق والماء والمجاري بالنسبة للأبنية السكنية أو حفر قنوات الري بالنسبة للأراضي الزراعية. إن وجه التشابه بين الرسم والإتاوة يتمثل في أن كلاً منهما يدفعه الأفراد ليحصل على خدمة معينة، فالإتاوة تفرض على صاحب العقار في حين أن المستثمر لا يملك العقار فهو ملك للدولة.

[2] - Géant Mazeaud،leçons de droit civil، t2vol، les biens،èd.montchrestien،1984،p 363 ،n1695.

[3]– إن أول إتاوة تم فرضها على المستثمرات الفلاحية كان بموجب قانون المالية لسنة 1989 بموجب المادة 80 منه

[4]– الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية، السالف الذكر.

ويعتمد على معيارين هامين وهما الإمكانات الفلاحية للمنطقة وطبيعة الأرض إذا كانت مسقية أو غير مسقية[1].

3- الالتزام بالتأمين الفلاحي

يعد القطاع الزراعي من أكثر القطاعات الاقتصادية عرضة للمخاطر والتقلبات والخسائر نتيجة لتثيره بالعوامل الطبيعية والظروف المناخية وانتشار الأمراض بالإضافة للمخاطر الاقتصادية كالتذبذب في الأسعار المحلية والعالمية التي تأثر بدورها على عملية الاستثمار والإنتاج الفلاحي.

ومن أهم المخاطر التي تعترض الاستثمار في القطاع الفلاح، تتصدر المخاطر الطبيعية الخانة الأولى في حجم الخسائر التي يتعرض لها الإنتاج الفلاحي، مثل مخاطر الجفاف، والرطوبة العالية والأمراض الزراعية، والفيضانات، والحرائق العشوائية، والمخاطر الاجتماعية التي يكون الإنسان هو المتسبب فيها، بالإضافة للتأمين عن الوفاة او العجز.

ورغم أهمية التامين الفلاحي، إلا أنه لم ينص عليه ضمن الالتزامات المفروضة على المستثمر ضمن قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، لكن بالرجوع لقانون التوجيه الفلاحي08/16 ضمن المادة 69 منه قد ألزمت المستثمرين باكتتاب عقود التامين بالنسبة للنشاطات الفلاحية، لذا فإن مصدر الالتزام هو قانوني و ليس تعاقدي.

لذا فمن واجب الفلاح بصفة عامة والمستثمر، الانخراط في مؤسسات التأمين بالتعاقد والاكتتاب[2] لما للتأمين من أهمية في تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها[3] وحماية وامتصاص الصدمات التي يتعرض لها المستثمر من جهة، والأراضي الفلاحية من جهة أخرى لدفع الاستثمار وعجلة التنمية الزراعية والاجتماعية، كون أن التأمين الشامل هو أحد

---

[1]- جدول تحديد الإتاوة المحدد بموجب المادة 41 من قانون المالية السابق التطرق له بالدراسة في حقوق الدولة ضمن حق اقتضاء الإتاوة ص 220 من هذه الأطروحة.

[2]- يرجع عزوف الفلاحين عن الانخراط في صناديق التامين للاستفادة من التامين الفلاحي لعدة أسباب، أهمها غياب ثقافة التامين وضعف الإمكانات المادية التي تسمح لهم بدفع أقساط التامين بالإضافة لجهل أغلبيتهم لإجراءات التأمين الفلاحي، لذا يجب تفعيل دور الإعلام بالقيام بدورات تحسيسيه لأهمية والتعريف بالتأمين الفلاحي وشرح إجراءاته.

[3]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص183.

المصادر الممولة للأنشطة الفلاحية، ويعتبر الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي (CNMA) والصندوق الوطني للتعاون الفلاحي من أبرز المؤسسات المكلفة بالتأمين الفلاحي.

4- التصريح بالتصرفات المادية والقانونية الواقعة على المستثمرة الفلاحية

لبسط الرقابة على الأراضي الفلاحية وحمايتها من التصرفات الضارة بها، يلتزم المستثمر بالتصريح والإعلام عن جميع الأعمال التي تمس بالمستثمرة الفلاحية وبحق الامتياز، ويستوي أن تكون التصرفات مادية أو قانونية مثل الالتزام بالأعلام في حالة التنازل عن حق الامتياز، فألزمت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المستثمر بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن كل تنازل للغير أو للورثة بموجب رسالة إدارية لممارسة الحق في الشفعة، كما يلتزم المستثمر بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة وهو ما يستشف من مفهوم المادة 26 فقرة أخيرة من ذات القانون التي تلزم المستثمر بالتصريح بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع ولتنظيم المعمول به، ويشارك في هذا الالتزام الموثق المكلف بإبرام عقد الشراكة الذي يلتزم بإعلام الديوان، وبالإضافة للتصرفات القانونية يلتزم المستثمر بالتصريح والإعلان عن جميع التصرفات المادية الواقعة على المستثمرة الفلاحية كالبناء الذي يشترط فيه استصدار رخصة بعد التصريح من الديوان. كما يلتزم بإعلام الديوان عن جميع حالات التعدي الواقعة من الغير أو من أعضاء المستثمرة مثل التأجير من الباطن أو البناء دون رخصة أو تغيير الوجهة الفلاحية والتي من شأنها المساس بحسن سير المستثمرة الفلاحية.

ويهدف الإعلام والتصريح إلى مساعدة الديوان الوطني لمباشرة أعماله الرقابية للحفاظ على الأراضي الفلاحية، كما يلتزم المستثمر بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة، وهو ماجاء في المادة 4 من دفتر الشروط، وفي حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز يلتزم الورثة بإعلام الإدارة من أجل مباشرتهم لإجراءات نقل حق الامتياز إليهم لخلال اجل سنة من تاريخ الوفاة.

المطلب الثاني: المنازعات المثارة بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية

يلتزم المستثمر بمناسبة استغلاله للعقار الفلاحي المملوك للدولة في إطار عقد الامتياز بمجموعة من الالتزامات، وفي المقابل توقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بها، و يعتبر الإخلال

بالالتزامات مصدر منشئ للمنازعة لما قد يثار من طعون في تلك الجزاءات بسبب إصدار قرارات بالفسخ الإداري، هذه القرارات التي قد تكون محل منازعة من طرف المستثمر أو الغير المتضرر منها كما يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية مقاضاة المستثمر المخل بالتزاماته إذ شكل هذا الإخلال ضررا للمستثمرة وعرقلة لنشاطها.

الفرع الأول: صور الإخلال بالالتزامات التعاقدية

نصت المادة 29 من قانون 03/10 على الحالات التي تعد إخلال بالالتزامات التعاقدية منها:

أولا: عدم الاستغلال الأراضي والأملاك السطحية خلال مدة سنة

يعتبر العقار الفلاحي بمختلف أصنافه أحد التحديات التي تتطلب المزيد من الجهود لتحقيق الأهداف المرجوة منه، لذا عمدت الدولة عبر مختلف التشريعات القانونية إلى اتخاذ سلسلة من التدابير لتوجيه الإنتاج الزراعي عن طريق ترسيخ الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، وجعلت الإخلال بهذا الالتزام خطأ يتوجب المسؤولية والجزاء ، وقد نص قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي يعتبر المرجع الأساسي لحماية العقار الفلاحي على واجب الاستثمار واعتبر عدم الاستثمار فعلا تعسفيا حيث نصت المادة 48 منه "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة به"، ووسع المشرع من طائفة المدنين بالاستثمار ضمن المادة ليشمل صاحب الحق العيني على الأرض، ويدخل صاحب الامتياز ضمن أصحاب الحق العيني بحكم أن الدولة قد تنازلت عن حق الانتفاع للمستثمرين واحتفظت بحق الرقبة[1]، ويشكل الامتياز حق عيني عقاري يفرض على صاحبه في المستثمرة الفردية أو الجماعية، واجب الاستثمار وإلا اعتبر متعسفا لامتناعه عن ذلك.

ويقع الالتزام بالاستغلال الفعلي على عاتق كل مستثمر فلاحي، ويقصد به حسب نص المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا، يشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر.

[1]– فقير فايزة ، المرجع السابق، ص30.

والأرض الفلاحية الغير مستثمرة طبقا لما نصت عليه المادة 49 من قانون التوجيه العقاري 25/90 هي كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة عالنية أنها لم تستغل استغلال فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحي.

ويُعتد في الالتزام بالاستغلال الفلاحي، أن يكون الاستغلال ذات طابع فلاحي أما الاستغلالات الأخرى الغير فلاحية لا يعتد بها ، وعرّفت المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي الطبيعة الفلاحية للاستغلال على أنها "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لصيرورة هذه الدورة وكذا الأنشطة التي تجرى على امتداد عمل الإنتاج، ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوظيبها، وتحويلها، وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأنية حصرا على المستثمرة"، وجاء تعريف النشاط الفلاحي في المرسوم التنفيذي رقم 63/96 الصادر بتاريخ 27 جانفي 1996 بقوله:"يعتبر ذا طابع فلاحي في مفهوم هذا المرسوم كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتوج نباتي أو حيواني وتكاثري"[1].

حدد قانون 03/10 المدة التي تعتبر فيها الأرض غير مستغلة بسنة واحد، فالامتناع عن الاستثمار والاستغلال يكون طيلة مدة سنة وبذلك قد قلص من المدة التي جاء بها قانون التوجيه العقاري الذي حددها بمدة موسمين فلاحيين أي ما يقدر سنتين، إلا أن المشرع قد أهمل الحالات التي يستحيل فيها تنفيذ الالتزام بالاستغلال بسبب القوة قاهرة والحادث المفاجئ[2].

ويضهر أن قانون التوجيه العقاري كان على صواب في تحديد المدة لأن الأرض الفلاحية تحتاج لفترة استراحة حتى تسترجع قدراتها الإنتاجية في الموسم الفلاحي، فموسم للاستثمار وموسم للراحة لذا حددت الفترة بموسمين، بالمقابل نجد أن المشرع ضمن قانون المادة 29 من قانون 03/10 قد أهمل هذا الجانب وحدد مدة عدم الاستغلال بسنة وجعل من استغلال الأرض واجب دوري أي كل سنة وهذا ما يؤثر على المنتوج الفلاحي.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 63/96 بتاريخ 27 جانفي 1996 المعرف للنشاطات الفلاحية والمحدد لشروط وآليات الاعتراف بصفة الفلاح (والمنشور بتاريخ 7 افريل 1997 رقم 186 لوزارة الفلاحة المتعلق بتطبيق المرسوم رقم 63/96).

[2]– تواتي خوجة ، المرجع السابق، ص74.

يشكل عدم استغلال الأرضي الفلاحية إما بالإتيان بسلوك سلبي وهو الامتناع عن الاستغلال الفعلي بإحياء الأرض عن طرق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها وباستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض، وإما الإتيان بسلوك ايجابي والذي من شأنه الإضرار بالأرض الفلاحية كاستغلالها استغلال غير فلاحيا أو تجريفها واستخراج الرمال أو غرس أنواع من المنتجات لا تتوافق وطبيعة قدرة الأرض الفلاحية، لذا يجب أن يكون الاستغلال موافق لطبيعة وخصوبة الأرض.

أما أساس فرض الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، يرجع فيه للمسؤولية العقدية لأن الامتياز يمنح بموجب عقد إداري فأي خطأ من المستثمر يكيَف على أساس قواعد المسؤولية التعاقدية، بخلاف عدم الاستغلال في الأراضي المملوكة للخواص الذي يجد مصدره من القانون الذي ألزم المالك بواجب الاستغلال، فيرجع أساس المسؤولية فيه للالتزام قانوني أي الخطأ، أو على أساس المسؤولية التقصيرية عند الإخلال بواجب استغلال الأراضي الفلاحية[1].

كما يمكن تأسيس فعل عدم استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة على أساس الإخلال بالتزام قانوني، باعتبار أن قانون التوجيه العقاري 25/90 قد وسع ضمن المادة 48 منه من دائرة المدنين بهذا الواجب، ليشمل صاحب الحق العيني بما في ذلك صاحب الامتياز، وبهذا فإن الإخلال بواجب الاستثمار في الأراضي المملوكة للدولة يعتبر أشد من الأراضي الخاصة لأنه يعتمد في تحديد المسؤولية إما على أساس خطأ تقصيري أو خطأ تعاقدي.

ثانيا: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية

شهدت السنوات الأخيرة ظاهرة التحويل الغير قانوني للوجهة الفلاحية للأراضي بغرض البناء أو إقامة منشآت، ما يشكل تعدي صارخ على الأراضي الفلاحية من طرف الإدارة ومن طرف المستثمر ضاربين عرض الحائط النصوص القانونية المقيدة والتي وضعت ضوابط التحويل.

فقد أورد المشرع الجزائري ترسانة من القوانين لحماية هذه الأراضي من زحف الاسمنت، فنص بموجب المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي 06/08 "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل

[1]– جروني خالد، المرجع السابق، ص70.

استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، كما نصت المادة 22 من نفس القانون "يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

فلا يمكن تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الخصبة أو الخصبة جدا إلا بموجب القانون الذي يرخص بإلغاء تصنيف الأرضي الفلاحية، ويقصد بالقانون هو قانون التهيئة والتعمير أو بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء إذا كانت من الأصناف الأخرى[1].

ولتجسيد حماية الأراضي الفلاحية من الاقتطاع الغير مراقب صدر المنشور الوزاري رقم 553 يتضمن إجراءات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية، فحثت التعليمة المتدخلين إلى التطبيق الصارم لأحكام القانون سيما المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي، واستحدث لجنة ولائية برئاسة الوالي تتشكل من مدير أملاك الولاية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الغابات مدير البناء والتعمير، مدير الري، رئيس الغرفة الفلاحية، رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وأسندت للجنة مهمة دراسة طلبات إلغاء التصنيف المقدمة من طرف مختلف القطاعات على أساس معايير تقنية واقتصادية أهمها الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي وتوجيه إنجاز المشاريع نحو الأراضي غير فلاحية، ويتم اللجوء للأراضي الفلاحية بعد استبعاد الإمكانات الأخرى، واستناد على الزيارات الميدانية للجنة التي تتوج بمحضر، يرسل الوالي إلى كل من الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والوزير المعنى بالمشروع تقرير مفصل عن المشروع، ونصبت على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لجنة مركزية مهمتها التأكد ومراقبة تطبيق الإجراءات[2]، إلا أنه لم يتم تفعيل هذه الجنة لأن المنشور الوزاري قد الغي بموجب المنشور الوزاري رقم 244 المؤرخ في 2010/04/13 والذي اسند مهمة إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتعليمة تصدر عن الوزير الأول وهي التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19 والتي عدلت بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 التي استثنت من الإلغاء، الأراضي ذات المردود العالي والأراضي الغابية.

---

[1]–المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر.

[2]– رغم نص التعليمة على الجنة المكلفة بدراسة طلبات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا انه وبعد اتصالنا بالمصالح الفلاحية لولاية مستغانم أكد لنا أنه لم تنصب وتفعل اللجنة لحد الساعة.

وتجدر الإشارة إلا أنه وقبل صدور قانون التوجيه الفلاحي الذي أعطى للقانون حق تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، كانت إجراءات التحويل تتم وفقا للإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني[1]، ومنها المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية عن طريق الاقتطاع، ويشرف على العملية الجهاز المتعلق بالاسترجاع المنصوص عليه بموجب المادة 53 من قانون المالية[2] والمرسوم التنفيذي رقم 313/03.

ويمتد الالتزام باستعمال الأراضي الفلاحية حسب الغرض الموجه له إلى الأملاك السطحية فيلتزم المستثمر باستعمال المباني المقامة لأغراض مرتبطة بخدمة النشاط المتعلق بخدمة الأرض فأي استعمال أو تخصيص للمباني خارج الأغراض الفلاحية أو لا يتوافق مع طبيعة الشيء يشكل إخلال بالالتزامات المفروضة، وقد نصت المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 على عدم استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

ويعد الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية من الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز، لذا أي إخلال من المستثمر بهذا الالتزام يؤدي لطبيق جزاءات التي تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز.

ورغم حرص المشرع على حماية الأراضي الفلاحية، ووضع قيود وضوابط لتغيير الوجه الفلاحية يلتزم بها المستثمر والغير، إلا أن الواقع شهد غير ذلك من خلال الانتهاكات الممارسة من طرف المستثمرين بتشييد بنايات على المستثمرات الفلاحية خارج القواعد المعمول بها أو من طرف الإدارة تحت غطاء المنفعة العامة لنزع أراضي المستثمرات الفلاحية بغرض منحها للغير لإنجاز مشاريع صناعية في غياب الدور الرقابي، بالإضافة لتأثير التوسع العمراني على القطاع

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16، الذي يحدد شروط و كيفيات استرجاع أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، جريدة رسمية عدد 57، سنة 2003.

[2]– قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 كانت إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية تتم بموجب ما نصت عليه المادة 53 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والتي نصت على أنه "يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، إذا كانت هذه الأراضي المدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي.

الفلاحي والذي شهد تنامي الظاهرة في السنوات الأخيرة لتوفير الأوعية العقارية لتنفيذ سياسات الإسكان بمختلف الصيغ.

فمشكل استنزاف العقار الفلاحي يرجع أساسا إلى الإصدارات المتكررة للتعليمات والمناشير المتناقضة فيما بينها، على الرغم من وجود القانون الذي يتمتع بالقوة الإلزامية نشهد في كل مرة إصدار ترسانة من التعليمات تخدم أهداف آنية وقتية تعالج ظرف معين، هذا المشكل أدى لظهور خلافات بين أشخاص نشأت لهم مراكز قانونية متناقضة.

ثالثا: البناء دون رخصة

يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري لاستغلال الأراضي الفلاحية مع مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي له، بشرط الحصول على رخصة البناء بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإدارة أملاك الدولة، فتشييد أي بناء دون رخصة يشكل إخلال بالتزام يترتب عنه حق الدولة في إصدار قرار بالهدم مع فسخ عقد الامتياز هذا القرار يكون محل نزاع قضائي من طرف المتضرر.

رابعا: تأجير الأرضي الفلاحية وأملاكه السطحية

تعتبر صفة الفلاح المستثمر محل اعتبار في عقد الامتياز، لذا فإن إسناد مهمة استغلال المستثمر الفلاحية لغير صاحب الامتياز يعد إخلال بواجب الاستثمار الشخصي، بما في ذلك التأجير من الباطن مهما كان شكل الصفقة وشروطها[1] التي تعتبر من التصرفات المحظورة حظرا مطلقا في عقد الامتياز.

ونص المرسوم التنفيذي 326/10 صراحة على منع التأجير من الباطن ضمن المادة 3 منه "زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحي، يجب على صاحب الامتياز.... عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن" ويعد بموجب المادة 8 من نفس المرسوم من بين الحالات التي تشكل إخلال بالالتزامات التي تؤدي إلى فسخ العقد.

[1]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 253567 بتاريخ 2003/09/24، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003 "يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة".

استعمل المشرع عبارة "**التأجير من الباطن**" المستمدة من أحكام التأجير طبقا للقواعد العامة التي تلزم عدم التأجير من الباطن إلا بموافقة المالك، فاعتبر أن الامتياز عقد إيجار والتأجير الفرعي يعتبر تأجيرا من الباطن، والتأجير من الباطن لا يكون إلا إذا كان هناك إيجار أصلي وهذا ما لا يتطابق مع الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي لأنه لا يعتبر إيجار ويختلف عن عقد الإيجار في عدة نواحي[1].

كما يندرج الالتزام بعدم التأجير ضمن واجب الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة الفلاحية وهو ما يستشف من لفض "**شخصيا** " في نص المادة 22 منه من قانون 03/10[2] أي يلتزم المستثمر بتنفيذه ويمنع أن يحل محله في تنفيذ التزاماته التعاقدية كلها وجزء منها.

فكل تصرف ينطوي تحت التأجير من الباطن، هو تصرف باطلا بطلانا مطلقا لا تسري عليه قواعد التقادم لأن مرور الزمن لا يقلب العدم للوجود، وفي حالة وجود منازعة يمكن للمحكمة أن تثير بطلا التصرف من تلقاء نفسها، بالإضافة للجزاءات التي يتعرض لها المستثمر المخل وهو ما جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 227424 "**إن استغلال الأراضي وفي إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلال شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له**"[3].

---

[1]– يتميز عقد الامتياز عن عقد الإيجار المدني من حيث طبيعة الحق، فالامتياز حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الملكية بينما عقد الإيجار هو حق شخصي يتطلب تدخل المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كما أن عقد الامتياز تنفرد بمنحه الدولة فقط باعتبارها المالكة أما عقد الإيجار يثبت للمالك، كما يثبت لمن له حق الانتفاع على الشيء طبقا للمادة 852 من القانون المدني، ويتميز الامتياز بالمقابل المالي الذي يكون في شكل إتاوة ولا يمكن أن يكون أي عمل أخر كما هو في عقد الإيجار المدني كما أن مدة عقد الامتياز المحددة ب 40 سنة قابلة للتجديد ولا يملك المستثمر أي حق في تعديلها بينما المدة في عقد الإيجار المدني فهي تخضع في زيادتها أو خفضها لإرادة المتعاقدين.

[2]– تنص المادة 22 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:– طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية– طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية– توزيع و استعمال المداخيل."

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ملف رقم 227424 بتاريخ 2002/22/03/20، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص215.

وإقدام المستثمر بتأجير المستثمرة الفلاحية يعد من بين الأسباب التي تخلق النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إذ يحق لكل عضو أن يعترض عن ذلك، كما يمكن كجزاء له أن يُمنع من الاستفادة من الأرباح.

خامسا: عدم تسديد الإتاوة

تشكل الإتاوة كما تم الإشارة إليه سابقا، التزاما يقع على عاتق المستثمر وحقا للدولة مانحة الامتياز، يتم تحديدها بموجب قانون المالية لذا فهي قابلة للتعديل وهي تشكل ضريبة على الأرض تدفع للصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليما إذ تعتبر من بين الموارد التي تمول الخزينة العمومة للدولة، يلتزم المستثمر بدفعها بصفة دورية عند حلول أجلها وفي حالة التأخير يجب أن يرسل التبرير للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يلتزم بدفع وسداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز، يشكل عدم الالتزام بدفع الالتزامات المالية بما في ذلك عدم دفع الإتاوة لمدة موسمين فلاحيين بعد إشعارين غير مجديين، إخلالا بالتزام يوجب المسؤولية التعاقدية التي لا يمكن التنصل منها أو دفعها حتى في حالة الكوارث الفلاحية، وجزاء إداري يتمثل في فسخ عقد الامتياز من قبل الإدارة، كما يحق للإدارة في حالة الحجز أن تتقدم مع الدائنين الممتازين لاستفاء حقها.

الفرع الثاني: عواقب الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية

يعتبر عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية عقد إداري، أحد أطرافه الدولة شخص من أشخاص القانون العام التي تنفرد بسلطة توقيع الجزاء في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، فهي تتمتع بمركز يسمو عن المتعاقد الأخر.

ومن بين السلطات المخولة لها بموجب قانون 03/10، الحق في فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة وهو عكس ما كان معمول به في القانون 19/87، حيث كان القضاء هو من يختص بإسقاط حقوق المنتفعين في حالة الإخلال بالالتزامات إذ كان الوالي يبادر برفع دعوى قضائية أمام

المحكمة المختصة وهي محكمة موقع العقار، للمطالبة بإسقاط حقوق المنتجين الفلاحيين[1]، ويهدف المشرع من خلال الإجراء الجديد في قانون 03/10،-والذي من خلاله منح صلاحية توقيع جزاء الفسخ للإدارة دون اللجوء للقضاء-، إلى السرعة في اتخاذ الإجراءات وحماية العقار الفلاحي من الإهمال بعكس إجراءات التقاضي التي تتسم بالبطء وطول الوقت ما ينتج عنه أوضاع يصعب تداركها أو تفاقم سوء وضعية العقار الفلاحي.

ولا يشترط إثبات الضرر لتوقيع الجزاء الإداري بفسخ عقد الامتياز إذ تملك الإدارة حق توقيع الجزاء على المتعاقد معها بدون حاجة إلى إثبات وقوع الضرر، لأن الضرر مفترض كنتيجة لإخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية[2] المنصوص عليها في قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له أو الالتزامات القانونية بموجب القوانين المنظمة للعقار الفلاحي، فالإخلال من شأنه أن يضر بالعقار الفلاحي حتى وان لم يقع الضرر فعلا فهو مفترض، وجزاء الفسخ الموقع من طرف الإدارة ليس هدفه عقاب المتعاقد بقدر ما يهدف بالدرجة الأولى إلى تأمين تسيير استغلال العقار الفلاحي.

أولا: جزاء الفسخ

يشكل عدم احترام الالتزامات وفقا لقانون رقم 03/10 إخلالا بالواجبات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز، يترتب عنه فسخ عقد الامتياز وتعويض عن الضرر، والفسخ عبارة عن جزاء توقعه الإدارة على المتعاقد يضع نهاية للرابطة التعاقدية، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه بالمعاينة الميدانية عن طريق المراقبة المستمر والدورية للمستثمرات الفلاحية لمعاينة الإخلال، إما بناء على المعلومات المرسلة إليه من المديريات الولائية للفلاحة وأملاك الدولة والمحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي، أو في إطار مهمته كجهاز

[1]- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6 فبراير 1990 والخاص بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباته، السالف الذكر.

[2]- جهاد زهير ديب الحزيران ،الآثار المترتبة على عقد الامتياز،المرجع السابق، ص180.

رقابي للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة مع أحكام قانون 03/10 وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10[1].

وعلى هذا الأساس يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد اكتشاف المخالفة بمعاينة التجاوزات القانونية والتعاقدية عن طريق محضر قضائي طبقا للقانون، يوجه الديوان اعذار للمستثمر صاحب الامتياز بقصد حثه على الالتزام بدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية[2].

وتجد الإشارة إلا أن المشرع لم ينص على أجال الإعذار أو المدة المحددة للمستثمر للتقيد بالتزاماته وهذا ما تم تداركه في الملحق المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 بتاريخ 05ديسمبر 2017 حيث حدد أجل الإعذار أو المدة الممنوحة للمستثمر بشهرين[3]، وفي حالة عدم الالتزام خلال المدة المحددة بشهرين تقوم إدارة أملاك الدولة عند انقضاء الأجل الممنوح بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالفسخ الإداري لعقد الامتياز، هذا الفسخ الذي قد ينازع فيه المستثمر المتضرر باللجوء للقضاء للطعن خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ.

ثانيا: جزاء الاسترداد

يترتب على الفسخ الإداري لعقد الامتياز استرجاع الدولة عن طريق الإدارة لأملاكها المتمثلة في الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز وللأملاك السطحية، بكل الطرق القانونية بما في ذلك اللجوء للقضاء لإجبار المستفيد المتعنت بإخلاء المستثمرة الفلاحية ليعاد منحها في إطار أحكام قانون 03/10، ويتميز الاسترجاع الذي تمارسه الدولة بأنه استرداد تشريعي، إذ يتدخل المشرع في مجال عقد امتياز المرافق العامة بإصدار قوانين خاصة ينظم بها استرداد بعض المرافق العامة طالما أن الامتياز يتم منحه بالقانون فمن الطبيعي أن الاسترداد يقرر قانونا[4]، وهو ما ينطبق على الاسترجاع في الامتياز الفلاحي الذي نص عليه المشرع بموجب المادة 26 فقرة 2 من قانون

---

[1]– المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10/ 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السالف الذكر.

[2]– المادة 28 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[3]– الملحق المرفق بالمنشور الوزاري رقم 1809 بتاريخ 5 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[4]– جهد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص210.

03/10 [1] مما يضفي الطابع التشريعي على الاسترجاع، كما يلتزم المستثمر بإرجاع الأراضي الفلاحية في الحالة أو الوجهة الفلاحية التي كانت عليها، وفي حالة الإضرار بالمستثمر الفلاحية كإقامة بناءات غير شرعية فوق الأراضي الفلاحية يقع على عاتق صاحب الامتياز إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة.

يحق للمستثمر الذي تم فسخ عقده تعويض طبقا لأحكام المادة 26 من قانون رقم 03/10 بعد تقييم تجريه مصالح أملاك الدولة للأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الامتياز في ظل احترام الطابع الفلاحي للأراضي، بهدف تعويضه عن الاسترجاع مع خصم قدره 10% من قيمة التعويض لفائدة الديون التعاقدية لا سيما مؤخرات الإتاوات العقارية، والضرائب، والقروض البنكية بالإضافة للرهون والامتيازات التي تثقل المستثمرة، وهي الرهون التي تثقل الحق العيني العقاري التي اتخذها المستثمر كضمان لهيئات القرض مقابل منحه قروض، ففي حالة عدم وفاء المستثمر بالتزامه برد مبلغ القرض يحق للهيئات القرض كدائن ممتاز التقدم لاستفاء مبلغ القرض من نسبة الخصم [2]، ويمكن للمستثمر المنازعة في مبلغ التعويض عن طريق الطعن لذي الجهات القضائية المختصة.

[1]– تنص المادة 26 فقرة 2 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر." وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها".

[2]– المادة 27، من نفس القانون.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

يعرّف الاختصاص القضائي بأنه تحديد القضايا التي تباشر جهة قضائية معينة ولايتها طبقا لقواعد وأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المجسد لنظام القضاء المزدوج المكرس بموجب دستور 1996[1]، ويقوم على أساس وجود جهتين قضائيتين إحداهما تتولى الفصل في المنازعات بين الأفراد وتسمى بالقضاء العادي، بينما تختص الجهة الأخرى بالفصل في المنازعات الإدارية والتي تكون الإدارة طرفا فيها وتسمى بالقضاء الإداري، هذا النظام يقتضي للمنازعة التي تكون الإدارة طرفا فيها قاضي مختلف عن ذلك المختص بالفصل في منازعات الأفراد ويطبق قواعد القانون العام التي تغلب فيها المصلحة العامة[2].

ويثير استغلال العقار الفلاحي وفق نمط الامتياز العديد من النزاعات التي يتقاسم فيها الاختصاص بالفصل بين جهة القضاء العادي والإداري، لذا يتوجب تحديد أنواع النزاعات التي تدخل ضمن اختصاص كل جهة قضائية.

وللإشارة فإنه قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 الذي فصل في مسألة التنازع في الاختصاص بين القضاء العادي والإداري بخصوص استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقع تضارب بين الآراء في تحديد المعيار الفاصل بين المنازعات العادية والإدارية للمستثمرات الفلاحية.

فيرى البعض أن المنازعات التي تنشأ بمناسبة استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى وإن كانت الإدارة طرف في النزاع، ويعتبر أن طبيعة النزاع تقتضي تطبيق القانون الخاص الذي يضمن تطبيقه القاضي العادي.

---

[1]– نصت المادة 152 من دستور 1996 على تأسيس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وضامن لتوحيد الاجتهاد القضائي عبر أنحاء البلاد، كما نصت المادة 138 من نفس الدستور على استقلالية السلطة القضائية فوظيفة الاجتهاد القضائي الموكلة لمجلس الدولة، تدعم استقلالية القضاء والفصل بين السلطات.

[2]– حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012 ص143. .

وحجتهم في ذلك أن العقد الذي تمنح بموجبه الدولة حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية المملوكة لها بموجب قانون 19/87 وهو ما يقابله حق الامتياز الفلاحي في قانون 03/10 هو عقد إيجار طويل المدى، ذلك لأن الدولة تمنح هذا الحق مقابل دفع إتاوة لذا يخضع لأحاكم عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني وجميع منازعاته تعود لاختصاص القضاء العادي، ويستدلون بنص المادة 6 من قانون 19/87 والتي تقابلها المادة 4 من قانون 03/10 التي تنص "..بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة(40) قالبة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها عن طريق التنظيم"[1].

وكرس مجلس الدولة هذا الاتجاه واعتبر أنه رغم وجود الإدارة طرف في النزاع المرتبط بالمستثمرة الفلاحية، إلى أنه لا يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار رقم 043880 "...**حيث الثابت أن النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفوع المستأنفين في هذا الجانب، يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام.**

وحيث أنه مادام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي"[2].

أما الرأي الثاني فيقسم النزاعات إلى نوعين، نزاعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية والتي تقع بين أعضاءها فيما بينهم أو مع أشخاص عادين، فهذه النزاعات تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي، أما النزاعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام كالإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص بالفصل فيها ينعقد للقضاء الإداري طبقا للمادتين 10و125 من قانون الأملاك الوطنية 03/90[3].

---

[1]– المادة 4 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[2]– قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 043880، بتاريخ 2008/06/25، نقلا عن زايدي سيد علي، المرجع السابق، ص18.

[3]– عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 ص221.

وبالرجوع لقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 لم يحددا الجهات القضائية المختص بالفصل في النزاعات المثارة بسبب تطبيقه، واكتفيا ضمن البعض من المواد إلى إسناد الفصل في النزاعات للقضاء بصفة عامة، بإدراجه عبارة **"يمكن تقديم الطعن أمام الجهة القضائية المختصة"**، وهذا عكس ما كان معمول به في قانون 19/87 الذي نظم المنازعات المثارة بسبب تطبيقه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 51/89 الذي يحدد تطبيق المادة 29 من قانون 19/87[1].

أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 فقد حسم في مسألة الاختصاص القضائي بخصوص المنازعات العقارية، باستحداث قسم عقاري يختص بالفصل في المنازعات المرتبطة بالأملاك العقارية، إذ نص بموجب المادة 511 منه "ينظر القسم العقاري في المنازعات العقارية المتعلقة بالأملاك العقارية"، وورد ضمنها منازعات العقار الفلاحي التي تدخل ضمن صلاحية القاضي العادي –القسم العقاري–، أما باقي المنازعات فيحكم المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 ضمن نفس القانون، وبموجبه يتحدد الاختصاص لجهات القضاء الإداري وهو الأمر الذي يستوجب دراسة منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ضمن توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري.

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 51/89، يحدد كيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 المؤرخ في 7 ديسمبر 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم، السالف الذكر.

المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات المستثمرات الفلاحية

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08[1] ضمن المادتين 514 و413 على صلاحيات القاضي العقاري بالنظر في المنازعات المرتبطة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية أو ما يسمى بالمستثمرات الفلاحية، إذ تنص المادة 513 منه على: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها"، وتضيف المادة 514 من القانون نفسه "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو او أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية او الاتفاقية".

ويبدو أن المشرع الجزائري ضمن نص المادة 514 أعلاه قام بتكرار مضمون المنازعات الواردة في الشطر الأول من المادة 513، واعتبر أن الدعاوى تختلف عن المنازعة رغم كلا المصطلحين يصبان في نفس المدلول حيث أن الدعاوى المرفوعة من طرف عضو أو أكثر من المجموعة ضد عضو أو أكثر ضمن نفس المجموعة هي نفس المنازعات التي قصدها في المادة 514 بقولها "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين"، ومن جهة أخرى لا يتصور أن يختص القسم العقاري دون رفع دعوى في منازعة قائمة لذا فإن نص المادة 514 ليس له ما يبرره طالما أنها تتضمن تكرار لمضمون المادة 513.

واستناد لنص المادتين أعلاه يمكن تقسم المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي –القسم العقاري– إلى منازعات قائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، ومنازعات قائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير الذي قد يكون شخص من أشخاص القانون الخاص، كما قد يكون شخص من أشخاص القانون العام.

المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

تمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للمستثمرين عن طريق عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، ويحق

[1]– قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

لكل عضو الخروج من حالة الشيوع بإنشاء مستثمرة فردية بعد تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية [1].

وإذا كانت المستثمرات الفردية لا تثير أي إشكال بحكم الطابع الفردي في استغلالها وإدارتها فإن تسيير وإدارة المستثمرات الجماعية يثير العديد من النزاعات، نظرا للاحتكاك بين أعضاءها في تسييرها وإدارتها، لذلك قيد قانون 03/10 إدارة واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية بإبرام اتفاقية غير ملزمة للغير لا يشترط فيها الشكل الرسمي، إذ يمكن أن تكون في شكل عرفي، فهي تخضع للمبادئ العامة للعقود الرضائية التي لا يشترط الشكل الرسمي في تحديدها لإرادة المتعاقدين[2]، شريطة أن لا تكون مخالفا لأحكام القانون 03/10 [3].

ويتم بموجب الاتفاقية تحديد العلاقة بين أعضاء المستثمرة وتقسيم الأدوار بتحديد طريقة أو طرق مشاركة كل عضو في أشغال المستثمرة الفلاحية، كما يتم الاتفاق على توزيع الحصص من المداخيل فنصت المادة 22 فقرة 2 من نفس القانون"عندما تكون المستثمرة الفلاحية المشكلة من عدة أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلا قات فيما بينهم ولا سيما منها:

- طريقة تعين ممثل للمستثمرة الفلاحية.

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

- توزيع واستعمال المداخيل".

---

[1]- المادة 11 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

[2]- تنص المادة 106 من القانون المدني "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون".

[3]- جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 196129، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول لسنة 2004، ص231 "إن العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده مخالفة لقانون 19/87، وتمس بحقوق المستفيدين".

ورغم أهمية الاتفاقية التي يتعين على أعضاء المستثمرة العمل بها لتفادي النزاعات المحتملة إلا أنها لم تغني عن تفادي العديد من النزاعات العالقة أمام المحاكم، التي أثرت على حسن استغلال واستثمار المستثمرة الفلاحية بإهمالها في انتظار عن ما ستقضي به الأحكام القضائية، ومن جملة النزاعات المثارة:

الفرع الأول: الخلاف حول تقسيم الحصص من الأرباح

فرض المشرع على المستثمر صاحب الامتياز المشاركة في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية فردية كانت أو جماعية، وتقتضي المشاركة الالتزام بواجب استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية واحترام تخصيصها أي استثمارها في أغراض فلاحية ومقابل هذا المجهود يسعى المستثمر للحصول على ربح مالي من عائد المحصول أو الثمار أو نصيب في العتاد.

ويرجع في تحديد نصيب أعضاء المستثمرة الفلاحية للاتفاق المبرم بينهم، وليس بالضرورة أن يتساوى الأعضاء في تقسيم الأرباح إذ نص الاتفاق على غير ذلك، وكثيرا ما يقع النزاع بسبب عدم التفاهم حول القسمة الغير عادلة للأرباح بسبب عدم رضا أحد الأعضاء بالنصيب الممنوح له أو عدم استفادته كليا من هذا النصيب، لذا يحق لأي مستثمر يرى أنه أُجحف في حقه أن يرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري يطالب فيها تمكينه من حقه المالي.

أولا: شروط المطالبة بالأرباح

مجرد العضوية في المستثمرة الفلاحية لا تكفي وحدها لقبول طلب المستثمر بحقه في التعويض أمام القضاء، بل يجب على المستثمر المدعي أن يثبت مشاركته الفعلية في أشغال المستثمرة الفلاحية في إطار المهام المسندة إليه بموجب الاتفاقية المبرمة بينهما، ويثبت المستثمر هذه المشاركة المباشرة والشخصية بوسائل قانونية تقنع القاضي كأن يقدم وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية[1]، ويقتضي المشاركة الشخصية والمباشرة بإدارة واستغلال المستثمرة الفلاحية شخصيا بحيث يقوم المستثمر بنفسه بتهيئتها،

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، المرجع السابق، ص191.

وسقيها، وحرثها وحصادها بصفة منتظمة ودائمة[1] في إطار الالتزامات القانونية والاتفاقية المفروضة بموجب عقد الامتياز وتطبيقا لنص 22 من قانون 03/10، كما يقصد بالإدارة الشخصية المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في نشاطها، ويعمل بالمعيار الذاتي في تحديد قيمة العمل المقدم فيتعهد المستفيد بالعمل مباشرة وشخصيا ويجب عليه أن يسهر ويحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في إدارة شؤونه الخاصة وذلك في حدود عناية الرجل العادي لا ينقص عنها وإنما يمكن الزيادة عن هذه العناية[2].

وعليه فإن توكيل الغير للقيام بهذه الأعمال نيابة عن المستثمر عن طريق الإنابة أو التأجير[3] أو عدم القيام بها أصلا، هو سبب كافي لرفض القاضي طلبه في التعويض لعدم التأسيس، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 191795 "**إن القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته الشخصية للاستغلال ضمن إطار جماعيي وحسب الحصص المتساوية بين الأعضاء هو مشوب بالقصور في التسبيب**"[4].

وفي قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 477874 "**لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا وفي إطار الجماعي**"[5].

---

[1]– إن مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية هو امتداد لمبدأ الأرض لمن يخدمها الوارد في قانون الثورة الزراعية والمادة 692 من القانون المدني لأن شخصية المستثمر محل اعتبار، وهو ما عرفه قانون 19/87 بحيث اعتبر عدم الاستغلال الشخصي بتأجير الأرض يشكل إخلال بالتزام تعاقدي يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع.

[2]– بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19/87، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر 2004، ص66.

[3]– تنص المادة 29 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة : – التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية"

[4]– قرار رقم 191795 مؤرخ في 199/12/22، مجلة قضائية عدد01، سنة 1999، ص2325، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص36.

[5]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية ملف رقم 410746، بتاريخ 2007/10/10، مجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد01، ص201.

ويستند القاضي في تحديد نصيب من الأرباح الذي قد يتضمن أرباح من العتاد أو العائد من الأرض الفلاحية أو الثمار، إلى الأنصبة المحددة في الاتفاقية المبرمة بينهما[1]، وفي الواقع العملي فإن أغلبية المستثمرين لا يقدمون على إبرام مثل هذه الاتفاقيات الملزمة بينهم[2] خوفا من اتخاذها حجة ضدهم أمام القضاء وهذا ما يستدعي من المحكمة بتعين خبير لتقدير كيفية توزيع الأرباح.

ثانيا: تقسيم الأرباح وعبئ الاستثمار في إطار جماعي

من شروط المطالبة بالأرباح الناتجة عن عائدات استثمار المستثمرة الفلاحية، عدم المساس بالطابع الجماعي والقانوني لاستغلال ثروات المستثمرة بقسمة الوعاء العقاري – أرض المستثمرة – بين أعضاءها لاستغلال كل فوج جزء من الأرض بمفرده، فيلتزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بالعمل في إطار جماعي وفي الشيوع ولا يمكن لأي عضو المطالبة قضائيا بالإرباح بصفة منفردة أو يقدم طلباته ودفوعه على أساس قيامه بالاستثمار من مجهوده أو ماله الخاص، أو بحجة امتلاكه لعقد امتياز باسمه لأن ذلك يعد مساسا بالطابع الجماعي، وكل اتفاقية تنص على خلاف ذلك فهي باطلة وعديمة الأثر طبقا لما نص عليه قانون 03/10 بموجب المادة 06 فقرة 2 "وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوع وبحصص متساوية".

غير أن لا مانع من تقسيم المهام والأعمال أو الأدوار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في إطار جماعي، مع إبقاء الأرباح وعبئ الاستثمار في الشيوع بالتساوي بين الجميع الذي لا يعد قسمة للوعاء العقاري[3].

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 232689، بتاريخ 2002/02/1، المجلة القضائية لسنة 2003، العدد02، ص227.

[2]– في مقابلة مع مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية مستغانم بتاريخ 2018/12/18 أكد أن أغلبية المستثمرين لا يبرمون الاتفاقية المنصوص عليها بموجب المادة 22 من قانون 03/10.

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 574072، بتاريخ 2010/02/11، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.

الفرع الثاني: التعرض المادي الممارس بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

يقتضي حق الامتياز على الأراضي الفلاحية أن يتم استغلال المستثمرات الفلاحية في إطار جماعي وفي الشيوع، لذا يمنع تقسيم وعائها العقاري من طرف أي عضو، فقد يبادر أحد الأعضاء بالانفراد باستغلال جزء محدد من الأرضي الفلاحية أو الأملاك السطحية ويتعرض لباقي الأعضاء في استغلال الجزء المخصص من طرفه، مما يحرمهم من حق الاستغلال على كامل الوعاء العقاري للمستثمرة، ومن صور التعرض المادي الممارس بين أعضاء المستثمرة وهو أن يتفق البعض من الأعضاء على حرمان عضو أو أكثر من الاستغلال والمشاركة في أعمال المستثمرة لوجود خلافات قد تكون شخصية، كما قد تكون بسبب علاقة العمل التي تربطهم في إطار عقد الامتياز، وكل اتفاق يقضى بحرمان أو إقصاء أي عضو من المشاركة في أعمال المستثمرة يعد باطلا وعديم الأثر عن طريق رفع دعوى البطلان، لأنه مخالف لأحكام قانون 03/10 الذي يلزم الأعضاء بالاستغلال في الشيوع وفي إطار جماعي بحصص متساوية.

وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 196129 "**لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بموجب اتفاق باقي الشركاء، وعليه يمكن لأعضاء المستثمرة رفع دعوى بطلان الاتفاق حتى وإن تم في شكل رسمي**[1]"، وذهبت المحكمة العليا في نفس القرار إلى اعتبار أن القضاء بطلان الاتفاق بحرمان بعض الأعضاء من حقوقهم هو تطبيق سليم للقانون، وفي حالة وقوع التعرض المادي يمكن لأي عضو أو أعضاء المجموعة الممارس ضدهم التعرض اللجوء للقضاء العقاري لرفع دعوى منع التعرض.

[1]– جاء في حيثيات قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 196129 بتاريخ 2000/06/28 نقلا عن نبيل صقر العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، المرجع السابق، ص218 "....حيث يستخلص من القرار المطعون فيه من جهة المجلس القضائي لم يبطل الاتفاق لأنه حرر في الشكل العرفي طبقا لنص المادة 36 من قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، وإنما بسبب أن المدعى عليهم حرموا من المشاركة في المستثمرة ومن حق الانتفاع من المستثمرة الفلاحية الجماعية، في حين أنه وبموجب المادة 15 من القانون المشار إليه أعلاه فإن أعضاء المستثمرة الفلاحية يتمتعون بنفس الحقوق والالتزامات، من حيث انه ومن جهة أخرى إذا كان العقد شريعة المتعاقدين وفقا لإرادتهم ومع ذلك يمكن فسخه نظرا للأسباب المنصوص عليها قانونا طبقا للمادة 106 من القانون المدني".

أولا: دعوى منع التعرض المادي في استغلال المستثمر الفلاحية

تعرّف دعوى منع التعرض، على أنها الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير لطلب منع التعرض له في حيازته للعقار، أو هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي يتعرض لها طالبا بمنع هذا التعرض وإزالة مظاهره الناتجة عن كل عمل مادي أو قانوني[1]، ويستمد أعضاء المستثمرة الفلاحية الحق في مباشرة دعوى منع التعرض، من قواعد حماية الحيازة لتمتعهم بصفة الحائزين بموجب الترخيص بالحيازة الممنوح لهم بموجب عقد الامتياز، كما أن مباشرة دعوى منع التعرض، هو السبيل لحماية حقهم في الانتفاع للاستصدار حكم قاضي في الدعوى لا يكرس لهم حق الملكية التي تبقى للدولة، وإذا كان التعرض في أغلب الحالات يمارس من طرف الغير فإن الأمر يختلف بين أعضاء المستثمرة لأن التعرض في هذه الحالة يكون من طرف الشريك في الشيوع.

ويستند كل عضو حقه في منع التعرض من المادة 714 من القانون المدني التي تنص على أن استعمال المال الشائع من طرف الشركاء يجب أن لا يلحق الضرر بحقوق باقي الشركاء، كما يستمد من حق الامتياز الممنوح له، لذا يجوز للمتعرض له سواء كان عضو واحد أو عدة أعضاء أن يحمى حق الانتفاع بالامتياز برفع دعوى باسم المستثمرة أمام القسم العقاري طبقا للمادة 514 و513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أسندت الاختصاص للقسم العقاري في المنازعات والدعاوى المرفوعة من طرف عضو أو أكثر من المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من طرف نفس المجموعة، ومن صور التعرض المادي الواقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية؛ المنع من استعمال الآبار أو العتاد الفلاحي المشترك أو إقامة بناءات خارج الإطار القانوني بمساحات تعرقل استغلال الأراضي الفلاحية، وكذا المنع من استعمال المباني المخصص للاستغلال الفلاحي ومثاله طرد أحد الأعضاء أو أسرته وهي الحالات التي يتم فيه استعانة المحكمة بخبير قضائي لمعاينة التعرض وحجم الأضرار اللاحقة بالمتعرض لهم، كما قد يحصل التعرض

[1]– أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص192.

بين الورثة من طرف أحدهم ضد الباقي ويتم منعهم من مباشرة حقوق مورثهم صاحب الامتياز، وتحدث هذه الحالة غالبا عند عجز صاحب الامتياز عن تسيير المستثمرة، فيقوم بتوكيل أحد من أبناءه لإدارة حصته في المستثمرة الفلاحية وبعد وفاة الأب صاحب الامتياز يستحوذ الابن الموكل على الحصة ويمنع باقي الورثة من استغلال حقهم في الامتياز، في هذه الحالة يجوز للورثة مباشرة دعوى منع التعرض ضد أحد الورثة المتعرض.

ومن جهة أخرى لا يعد تعرضا للاستغلال، اعتراض الأعضاء الشركاء على التصرفات المقامة من طرف المستثمر والتي يقوم بها باسمه الخاص أو لحسابه حتى وإن كانت في فائدة المستثمرة الفلاحية، فالطابع الجماعي للمستثمرة يقتضى المشاركة في جميع الأعمال والتصرفات القانونية والمادية التي يجب أن تكون باسم الشركاء، هو ما قضت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها إذ أقرت بحق كل شريك الاعتراض على الدعم الفلاحي الممنوح له لإقامة مشروع على الأرض المملكة في الشيوع لاعتبار أن الدعم لم يكن باسم الشركاء جميعا او بموافقتهم [1].

ثانيا: دعوى الخروج من الشيوع وتشكيل مستثمرة فردية

يخول قانون 03/10[2] لكل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الحق في الخروج من الشيوع وإنشاء مستثمرة فردية، بعد تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن الطلب إنشاء مستثمرة فلاحية مع إرفاقه بعقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي ومحضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 349314 بتاريخ 2006/05/17، مجلة المحكمة العليا، 2006، عدد2 ص401.

[2]– تنص المادة 11 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز، غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية".

المصادق عليه شريطة مراعاة المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية[1]، في هذه الحالة يتم الخروج من الشيوع بالطريقة الودية لأنه يتم بموافقة جميع الأعضاء بموجب توقيع على شهادة ترخص لصاحب الطلب تشكيل مستثمرة فردية.

وأغلب الحالات لا يوافق الأعضاء المستثمرين على طلب خروج الشريك من الشيوع بامتناعهم عن التوقيع للترخيص لصاحب الطلب الذي يعتبر شرط إجرائي لمباشرة إجراءات الشيوع، وفي هذه الحالة يمكن للمستثمر الذي يرغب في الخروج من الشيوع اللجوء للطريق القضائي بعد فشل الطريقة الودية، برفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص وهو القسم العقاري لأن منازعات الخروج من الشيوع تعتبر من النزاعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، وطبقا لأحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها".

يفصل القاضي في طلب تشكيل المستثمرة الفردية طبقا لأحكام القانون المدني وقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 490/97، حيث تنص المادة 722 من القانون المدني "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضي نص أو اتفاق"، كما تنص المادة 724 من نفس القانون "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة"، ويتعين على المحكمة أن تعين خبير عقاري لتجزئة الأرض الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97، ويحرص الخبير بأن لا تؤدي القسمة إلى تكوين حصص تقل عن المساحة المرجعية المحددة طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي وبناء على تقرير الخبير يمكن الوصول إلى احد الحالات:

الحالة الأولى: إذا توصل الخبير إلى أن عملية التجزئة تؤدي إلى تكوين مساحات تقل عن المساحة المرجعية، يقضي القاضي بناء على تقرير الخبرة برفض طلب الخروج من الشيوع، وفي هذه

[1]– المرسوم التنفيذي 490/97، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

الحالة لا يتم بيع العقار في المزاد العلني كما هو منصوص عليه في المادة 728 من القانون المدني لأن العقار ملك للدولة، وإنما يلتزم القاضي بالقانون 03/10 وتكون التجزئة ممنوعة وبالنتيجة يرفض طلبه ولا يبقى أمام المستثمر إلا البقاء في الشيوع أو التنازل عن حقه فى إطار أحكام قانون 03/10.

الحالة الثانية: إذا توصل الخبير إلى إمكانية إجراء القسمة والخروج من الشيوع بتكوين حصص لا تقل عن المساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي490/97، يقضى القاضي بقبول طلب الخروج من الشيوع بموجب حكم قضائي نهائي بعد استنفاذ طرق الطعن الذي يعد حجة ضد المستثمرين الشركاء، يقدم الحكم لاستكمال باقي الإجراءات بالتوقيع على دفتر الشروط ليرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني و تعديل أعضاء المستثمرة.

الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر

تعتبر المنازعات المرتبطة بتسوية تركة العضو بعد وفاته من أكثر النزاعات التي تشكل عائقا للاستثمار الفلاحي نظرا لطول وتعقد إجراءات التقاضي فيها، حيث لا يتم عادة الاتفاق بين الورثة الجدد وأعضاء المستثمرة الفلاحية أو بين الورثة فيما بينهم على اختيار من يمثلهم، إذ ألزم قانون 03/10 ضمن المادة 25 منه[1] الورثة خلال مدة سنة من تاريخ وفاة مورثهم باتخاذ إجراءات انتقال حقوق المورث إليهم، وقد يثار النزاع بين الورثة فيما بينهم حول تعيين الوكيل أو الورثة الشرعيين كما قد يثار النزاع بين الديوان الوطني والورثة عند عدم التفاهم حول تعين الوكيل عن الورثة أو قد تصادف حالات ينعدم فيها الفرع الوارث.

[1]– تنص المادة 25 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة مورثهم من أجل: اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

أولا: دعوى التصريح بانعدام الورثة لصاحب الامتياز

في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز دون أن يترك ورثة شرعيين يعتبر حق الامتياز مالا شاغرا لانعدام الفرع الوارث، على إثر ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مديرية أملاك الدولة من أجل وضع حيز التنفيذ أحكام المادة 51 من قانون 30/90 المعدل بالقانون 14/08[1]، التي تنص على الإجراءات المتبعة في حالة انعدام الورثة، فإذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك ورثة؛ يحق للدولة المطالب بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة للتصريح بانعدام الوارث بحكم قضائي، ترفع الدعوى أمام القسم العقاري حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية في حالة انعدام الورثة في الملكية العقارية الخاصة.

ونفس الإجراءات تتبع على حق الامتياز في حالة انعدام الورثة باعتبار أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري، فإن التصريح بشغور التركة يكون أمام القضاء العقاري بعد القيام بإجراءات البحث والتحري والتي تتم عادة عن طريق نشر الإعلانات في الجرائد، وفي حالة عدم وجود اعتراض عن موضوع الإعلان، تقوم الدولة ممثلة في شخص الوالي الممثل القانوني لها طبقا لنص المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76[2]، برفع دعوى قضائية أمام محكمة موقع الأموال المتروكة وهي المستثمرة الفلاحية، فإذا تبين للقاضي المختص عدم وجود ورثة يصدر حكما بانعدامهم، ويهدف الحكم القضائي المصرح بانعدام الوارث إلى جعل الأراضي المعنية متوفرة حسب أحكام المادة 17 من قانون 03/10، غير أن الإشكالية التي تطرح هي بعد إصدار الحكم بانعدام الورثة، ما هي الاجرءات التي تطبق خاصة بعد إغفال قانون 03/10 عن التطرق لمثل هذه الحالات المصادفة بانعدام الورثة والتي يصعب إيجاد الحلول لها؟.

فإذا رجعنا إلى الإجراءات المتبعة لاستصدار الحكم المصرح بانعدام الوارث بالنسبة للأملاك الخاصة، فإنه بعد صدور الحكم يعين ممثل قانوني كحارس قضائي على الأموال المتروكة وبعد

---

[1]– المادة 51 من قانون أملاك الدولة 30/90، السالف الذكر.

[2]– تنص المادة 111 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي".

انقضاء الآجال عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يصرح القاضي بعد رفع دعوى أخرى بشغور وإلحاق الأملاك بملكية الدولة وإدماج العقار المعني ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وهو ما لا يمكن تطبيقه في حق الامتياز الفلاحي كحق عيني عقاري ذلك لأن العقار مملوك للدولة وحق الامتياز هو حق متفرع عن حق الملكية للدولة تنازلت عنه واحتفظت بحق الرقبة، لذا لا يتصور أن تلحق الدولة الحق العقاري هو في الأصل ملك لها، وعليه وفي غياب نصوص خاصة تنظم مسألة انعدام المورثة فإنه يتصور أن تقوم إدارة أملاك الدولة باسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق الامتياز طبقا لأحكام قانون 03/10، قياسا على ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 30 من قانون 03/10 في حالة تخلى الورثة بعدم إيداع طلبات التحويل، كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبصفة انتقالية في انتظار منح حق الامتياز العمل على استغلال الأراضي الفلاحية، فوفاة عضو أو عدة أعضاء لا يؤثر على الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المستثمرة الجماعية والأملاك السطحية موضوع الامتياز[1]، أما بخصوص مسألة استغلال الأراضي خلال فترة انتظار صدور الحكم، فقد عالجها الملحق المتضمن إجراءات التطبيق للمنشور الوزاري رقم 1809[2] بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوضع الأرض المعنية للاستغلال إلى غاية صدور الحكم القاضي بانعدام الوارث، غير أنه لم يوضح الأشخاص الذي تسند إليهم مهمة الاستغلال المؤقت.

ثانيا: الدعاوى الناشئة عن نزاعات الورثة

لم يبين قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له كيفية انتقال الحصة من المورث إلى الورثة لذا وجب الرجوع للقواعد العامة من القانون المدني، حيث وعملا بنص المادة 713 منه التي جاء في مضمونها أنه إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منها غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، وبوفاة المورث تنتقل الحصة كما هي مشاعة بالتساوي في

[1]– تنص المادة 24 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز".

[2]– المنشور الوزاري رقم 1809، السالف الذكر(ملحق رقم 01 ص410 من هذه الأطروحة).

الشيوع فيما بينهم ، وبالرجوع إلى المادة 744 من القانون المدني أحالتنا إلى تطبيق قانون الأسرة فيما يخص تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم[1]، ونُذكِر أن الميراث يخص حق الامتياز وليس ملكية الأرض لأن ملكية الأرض تبقى للدولة، فالمنازعات المثارة بشأن تحديد الورثة تكون من اختصاص قسم شؤون الأسرة فقد يكون الورثة أصحاب فروض أو عصبة أو ذوي الأرحام طبقا لنص المادة 139 من قانون الأسرة[2].

أما النزاعات بين الورثة فتثار بخصوص الحالات المذكورة في المادة 25 من قانون 03/10[3] أو بين الورثة والوكيل الذي ألزم القانون الورثة باختياره من ضمن الورثة لينوب عنهم في إدارة حصة مورثهم في الشيوع لاستغلالها بصفة شخصية ومباشرة، وفي الغالب يقوم الوكيل بالاستحواذ على حصة الورثة وعلى الأرباح دون قسمتها معهم في حدود الأنصبة المفروضة شرعا، كما قد يقوم بإقصاء أحد الورثة رغم ورود اسمه كوارث ضمن الفريضة المعدة، لذا يجوز لأحدهم أو جميعهم رفع دعاوى أمام القسم العقاري لمقاضاة الوكيل المخل بواجباته بموجب عقد الوكالة، كما يمكن رفع دعوى إسقاط حق الامتياز لأحد الورثة لانعدام صفة الوريث الشرعي مثل التبني بعد استصدار حكم من قاضي شؤون الأسرة بإلغاء التبني وإخراجه من الميراث[4]، ثم رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري لإسقاط حق الامتياز، أو على العكس من ذلك قد ترفع دعوى

---

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، المرجع السابق، ص ص 149– 150.

[2]– تنص المادة 139 من قانون الأسرة 84–11 المعدل والمتمم، السالف الذكر "ينقسم الورثة إلى: أصحاب فروض عصبة ، ذوي الأرحام".

[3]– تنص المادة 25 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر:"في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة مورثهم من أجل: اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون. بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

[4]– يمنع القانون الجزائري التبني من خلال نص المادة 46 من قانون الأسرة 84–11 المعدل والمتمم التي تنص "يمنع التبني شرعا وقانونا"، ويعرف التبني على أنه إستلحاق شخص ولدا معروف النسب لغيره أو مجهول النسب كاللقيط ويصرح أنه يتخذه ولدا مع أنه ليس ولدا له في الحقيقة، وحرمة الشريعة الإسلامية التبني لقوله تعالى "وما جعل ادعياكم أبناءكم ذلكم قولكم بأفواهكم والله يقول الحق وهو يهدى السبيل" الأحزاب/الآية 4.

لإثبات أحقية الوارث المقصي من حق الامتياز وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 240468 في إقرار حق الأرملة محل زوجها المتوفى بقوله:"**يحق للأرملة الحلول محل زوجها في نفس الحقوق وواجباته في استغلال الجماعي للأراضي التابعة للامتلاك الوطني في إطار المستثمرات الفلاحية**"[1].

1- الخلاف أو عدم التفاهم بين الورثة حول اختيار الوكيل

قد يثار الخلاف حول اختيار أحد الورثة لتمثيلهم وتحمل الحقوق والأعباء في المستثمرة، بحيث ألزم قانون 03/10 الورثة في حالة وفاة مورثهم وخلال مدة سنة من تاريخ الوفاة اختيار أحدهم ليمثلهم في هذه الحالة يتعين على الورثة إيداع ملف كامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن وكالة لأحدهم ويمكن إعداد الوكالة بأغلبيتهم[2] حتى وان لم يقع إجماعهم كلهم، ويتضمن الملف مايلي:

- طلب مرفق باستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10

- وكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة يعدها الموثق يعين فيها الوريث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة وتحمل الحقوق والأعباء في مستثمرة مورثهم.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بالإضافة لعقد الفريضة وعقد الامتياز.

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إعداد عقد الامتياز في الشيوع باسم كل الورثة[3]، وفي حالة وجود قصر أحالت المادة 25 من قانون 03/10 إلى أحكام قانون الأسرة المادة 87 منه توجب تكليف شخص ينوب عن هذا القاصر في مباشرة التصرفات القانونية والحصول على إذن قضائي طبقا لأحكام المادة 88 من نفس القانون، وقد لا يحصل إجماع بين الورثة حول تكليف من ينوب عنهم في التكفل بحقوق وأعباء مورثهم إما لاعتقادهم أن الوكالة

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 240468، بتاريخ 2003/01/19، المجلة القضائية لسنة 2003، العدد02، ص227.

[2]- مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة رقم 692 بتاريخ 2014/05/14 المتضمنة إعداد عقود الامتياز التي توفي أصحابها.

[3]- الملحق المرفق بالمنشور الوزاري رقم 1809، السالف الذكر(ملحق رقم 01 ص410).

هي بمثابة تنازل عن حقوقهم أو لانعدام الثقة فيما بينهم، فأغلبية الورثة لا يفرقون بين الميراث الواقع على الأملاك الخاصة الذي لا يشترط فيه الوكالة للاستغلال في الشيوع وما بين استخلاف الحق العيني على المستثمرة الفلاحية الذي يشترط فيه الوكالة لأنه يصعب عمليا أن يشارك جميع الورثة في حصة مورثهم في الشيوع فيما بينهم وما بين باقي الأعضاء، بل ويصعب ذلك حتى في المستثمر الفلاحية الفردية التي تتوافق مع الاستغلال الفردي، وفي حالة أن خلف المتوفى وارث واحد، لا يستوجب أن ينال موافقة بقية الأعضاء حتى يباشر سير حصته في الشيوع، ويشترط فيه السلامة الجسدية والجهد العضلي لممارسة العمل الفلاحي داخل المستثمرة الفلاحية، أما في حالة عجزه أو تقاعده يطبق عليه مبدأ حق تحويل حق الامتياز بالمجان في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الامتياز.

2- الخلاف حول التنازل عن حصة المورث

وهي الحالات التي حددها المشرع ضمن المادة 25 من قانون 03/10 كخيار يتخذه الورثة في حالة رفض الورثة الحلول محل مورثهم واستخلافه في حق الامتياز، أمام هذا الوضع يتم التنازل عن الحقوق لأحد الورثة بمقابل أو بالمجان ليبقى استغلال المستثمرة في إطار عائلي، وإذا كان المتنازل له قاصر وجب مراعاة أحكام قانون الأسرة، وفي حالة الخلاف أو عدم التفاهم يمكن اللجوء إلى الحل الثاني وهو التنازل عن حق الامتياز للغير وعادة لا يحصل إجماع واتفاق جميع الورثة على شخص واحد ما يثير الانشقاق والنزاع ما بين الورثة إلى ساحة القضاء.

ثالثا: الدعوى المرفوعة من طرف الديوان الوطني ضد الورثة

منح المشرع للورثة مدة سنة من تاريخ الوفاة لاختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 03/10، وإذا استمر النزاع بين الورثة دون اتخاذ أحد الحلول أو غياب الرد خلال مدة سنة، يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي الورثة من أجل القيام بتسوية وضعيتهم، وألزم المشرع بتبليغ الإعذار تبليغا رسميا عن طريق المحضر القضائي

وفقا لقواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، ويجب أن يكون التبليغ الرسمي شخصيا إلى الورثة[2]، وعند استحالة التبليغ الرسمي شخصيا للمطلوب تبليغه فإن التبليغ يعد صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار، على أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية تحت طائلة بطلات التبليغ[3]، في حالة رفض الشخص المطلوب تبليغه استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع أو بصمة الأصبع بثبت ذلك في المحضر وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع إشعار بالوصول، ويعد هذا الإجراء تبليغا رسميا وتحسب الآجال من تاريخ ختم البريد[4]، وإذا لم يتم الرد بعد الشهر الذي يلي تبليغ الإعذار الثاني، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفع دعوى قضائية باسم وزير المالية أمام القسم العقاري لمخاصمة الورثة أمام القضاء المختص وهو القسم العقاري، من أجل البت في مآل حق امتياز الموروث تطبيقا لنص المادة 25 من قانون 03/10:"...بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لأحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك"، وبناء على الدعوى المرفوعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تفصل المحكمة بأحد الحلول التالية :

– إذا توصلت المحكمة إلى تسوية الخلاف بين الورثة حول تعين من يمثلهم وتم الاتفاق على أحدهم فإنها تصدر حكما بات يقضي بتعين وارث من أجل تمثيل باقي الورثة، على إثر صدور الحكم القضائي وبعد استنفاذ جميع طرق الطعن يتقدم ممثل الورثة طلبا إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يتضمن استمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 عقد الفريضة، عقد امتياز المتوفى، نسخة من بطاقة تعريف

[1]– تنص المادة 406 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، السالف الذكر"يقصد بالتبليغ الرسمي، التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي، يمكن أن يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو أمر أو حكم أو قرار".

[2]– المادة 408 من نفس القانون.

[3]– المادة 410 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[4]– المواد 411 و412 من نفس القانون.

الوطنية للوارث المعني، نسخة من الحكم القضائي النهائي القاضي بتعين ممثل الورثة ليتم تغير عقد الامتياز الذي يخص مورثهم بعقد امتياز في الشيوع وباسم جميع الورثة بما فيهم الممثل[1].

– إذا لم تتوصل المحكمة إلى تسوية الخلاف بين الورثة، وامتنع جميعهم عن تعين من يمثلهم أو الحضور للمحكمة بعد استدعائهم كمدعى عليهم، في هذه الحالة تبث المحكمة عن طريق حكم يقضى بثبوت تخليهم على حق الامتياز مورثهم المتوفى، وتسترجع إدارة أملاك الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية لإدراجها ضمن الأملاك المتوفرة ليتم إعادة منحها عن طريق الترشح.

وتجدر الإشارة إلى انه على الورثة إثبات صفتهم عن طريق عقد الفريضة والشهادة التوثيقية التي تثبت عملية انتقال التركة من المورث إلى الورثة والتي يتم تحريرها لذي الموثق وشهرها طبقا للمادة 91 من المرسوم التنفيذي63/76 [2].

رابعا: دعوى التصريح بفقد أو غياب المستثمر صاحب الامتياز

بالإضافة إلى وفاة المستثمر صاحب الامتياز وما ينجر عنها من خلافات بين الورثة، فإنه قد تصادف حالات يغيب أو يفقد فيها المستثمر[3]، وسجلت أغلب حالات الفقد خاصة في ظل العشرية السوداء التي شهدت هجرة المستفيدين لمستثمراتهم الفلاحية لانعدام الأمن في مناطقهم أو فقدان البعض، فماهو مصير حق الامتياز و كيف ينتقل لذوي الحقوق ؟.

تطبق في هذه الحالة أحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 [4] بأن تتولى الدولة رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص، يمثل الدولة الوالي المختص إقليميا برفع دعوى

---

[1]– الملحق المرفق بالمنشور الوزاري رقم 1809، السالف الذكر.

[2] – تنص المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر "كل حق للملكية وكل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهاره في مجموعة البطاقات العقارية".

[3]– تنص المادة 109 من قانون الأسرة الجزائري 11/84، السالف الذكر" المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه، ولا يعرف حياته من وفاته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم"، أما الغائب حسب المادة 110 من نفس القانون فهو الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير ويعتبر كالمفقود".

[4]– المرسوم التنفيذي رقم 12–427 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف الذكر.

للحكم بالفقد أو الغياب وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة [1]، على أن تعين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود، أما في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية فإن الدولة تتولى عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسيير أموال المفقود أو الغائب طبقا لمقتضيات المادة 31 من قانون 03/10 التي أوكلت الديوان مهمة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية في حالة بقاء المستثمرة دون استغلال، ويمكن تصنيف حالة الفقد ضمن هذه الحالة حيث تنص نفس المادة "يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بصفة انتقالية وفي انتظار منح حق الامتياز، العمل على استغلال الأراضي المعنية بأحكام المواد 24 و25 و30 أعلاه".

بعد التصريح بفقد أو غياب المستثمر صاحب الامتياز ترفع دعوى أخرى للحكم بموت المفقود بعد انقضاء الأجل الذي حدده الحكم بالفقد أو الغياب، وهو الأجل المحدد بموجب المادة 113 من قانون الأسرة ، وبصدور الحكم القاضي بموت المفقود يعتبر المستثمر المفقود أو الغائب ميتا حكما وتؤول تركته للورثة ليتبع إجراءات انتقال الامتياز إليهم كما سبق ذكره، وفي حالة انعدام الورثة تسترجع إدارة أملاك الدولة لأراضيها الفلاحية كما سبق تفصيله.

الفرع الرابع: المنازعات المرتبطة باستعمال حق الشفعة من طرف أعضاء المستثمرة

تعرّف الشفعة وفقا للمادة 497 من القانون المدني؛ على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على العقار كحق الانتفاع ويعتبر الامتياز حق عيني عقاري، لذا تنطبق عليه قواعد ممارسة حق الشفعة طبقا للقواعد العامة بما في ذلك المنازعات المرتبطة بها، إذ نص المشرع ضمن المادة 15 من قانون رقم 03/10 على خضوع الشفعة الممارسة من طرف المستثمرين الآخرين للتشريع المعمول به، ويقصد به القواعد العامة للشفعة مع بعض الاختلافات في ترتيب الشفعاء عن الترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني إذ جاء ترتيب الشفعاء لمالك الرقبة ثم تليه مرتبة الشريك في الشيوع، أما قانون 03/10 وإن كان قد تطابق مع المادة 795 في ترتيب الشفعاء في المستثمرة الفردية إلا أنه قد خالفها في المستثمرة الجماعية وجاء الترتيب الأول للشركاء ثم الدولة كمالكة حق الرقبة، وهذا كله

[1]– بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا لقانون 03/10، المرجع السابق، ص30.

ينصب في فائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بالمحافظة على استقرارها وانسجامها وتفاديا لمشتري لم يألفوه.

منح قانون 03/10 للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حصته في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بشرط إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز[1]، كما منح القانون لأعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة التنازل في الشيوع ممارسة حق الشفعة بعد إبلاغهم من طرف الديوان للأراضي الفلاحية وممارسة الأعضاء لحقهم في الشفعة مرتبط بشروط وهي:

– أن يكون التنازل في مستثمرة فلاحية جماعية، وهذا شرط منطقي لأن طبيعة المستثمرة الفردية لا يوجد فيها إلا عضو واحد، وبالتالي لا يوجد أعضاء شركاء في الشيوع يمارسون حق الشفعة التي تؤول لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

– أن لا يكون التنازل بالمجان، وهي الحالة التي نصت عليها المادة 14 من قانون 03/10، إذ يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل مجانا لذوي حقوقه للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد وذلك لاحترام رغبة المستثمر في إبقاء حصته ضمن دائرة ذوي الحقوق ففي هذه الحالة لا يمكن للأعضاء المستثمرة الجماعية ممارسة حق الشفعة.

– أن لا يكون التنازل في إطار داخلي بين الورثة لحصة مورثهم سواء بالمقابل أو المجان، لأنه لا شفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة استناد لنص المادة 798 من القانون المدني، أما إذا تم تنازل الورثة لحصة مورثهم إلى الغير فيمكن ممارسة حق الشفعة من طرف أعضاء نفس المستثمرة طبقا لمقتضيات المادة 15 من قانون 03/10.

ورغم أن القانون 03/10 ألزم المستثمر الراغب في التنازل عن حق الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل، إلا أن أغلب المستثمرين الفلاحيين لم يتقيدوا

[1]– المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

بهذا الإجراء وابرموا عقود تنازل أمام الموثق الذي لا يمللك أي نص قانوني يمنعه من توثيق التصرف ما يخول لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية من مباشرة حقهم في رفع دعوى الشفعة طبقا للقواعد العامة.

وممارسة أعضاء المستثمرة الفلاحية لحقهم في الشفعة لا يثير إشكال إن تم إعلامهم من طرف الديوان، غير أن النزاع قد يثار في حالة ممارسة المستثمر لحقه في التنازل دون إعلام الشفعاء وتشبه هذه الوضعية الحالة التي لا يقوم فيها البائع والمشتري للعقار بإنذار الشفيع أو عدم تسجيل عقد البيع وهو ما يقابله عقد التنازل عن حق الامتياز، في هذه الحالة وطبقا للقواعد العامة يقوم الشفعاء بالإعلان عن رغبتهم في الشفعة بعقد رسمي أمام الموثق لإفراغ إرادتهم في الشكل الرسمي[1]، بما في ذلك إجراءات التسجيل والشهر لأنه مرتبط بحق عيني عقاري، فالتصريح بالرغبة في الشفعة الغير مشهر أو محرر من طرف الموثق مخالف للقانون[2]، معلنين أمام الموثق عن رغبتهم في اقتناء حق الامتياز محل التنازل بالشفعة ويكون الإعلان نافذا في حق المتنازل له إذا قام المستثمر بالتنازل دون احترام إجراءات الإعلان للشفعاء، ويتم إثبات صفتهم أمام الموثق كأعضاء في المستثمرة الفلاحية عن طريق تقديم كل عضو لعقد الامتياز مع إيداع ثمن التنازل خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ الرغبة في الشفعة وقبل رفع الدعوى[3].

لا تخضع عريضة دعوى الشفعة لإجراءات شهر الدعاوى لأنها لا تدخل ضمن الدعاوى المذكورة على سبيل الحصر ضمن المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63[4]، ولأن حلول الشفيع

---

[1]- المادة 801 فقرة 1 من القانون المدني.

[2]- قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 0859091 بتاريخ 2014/07/10، مجلة المحكمة العليا، عدد02 لسنة 2014.

[3]- تنص الفقرة 2 من القانون المدني "يجب إيداع ثمن البيع بين يدي الموثق وخلال ثلاثين لزوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم، سقط الحق في الشفعة".

[4]- تنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن شهر وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر قم 75-74 المؤرخ في 8 ذو القعدة عام 1359

محل المشتري في حالة تثبيت حق الشفعة ليس من طبيعته التغيير من فحوى العقد المشهر ذاته من حيث البيانات الخاصة بالعقار[1]، وكذلك هو الحال بالنسبة لحلول الشفيع محل المتنازل له في حق الامتياز، فليس للحكم بثبوت شفعة الشركاء التأثير على ملكية المستثمرة الفلاحية أو الحقوق العينية المترتبة عنها التي تظل ملك للدولة

والجدير بالذكر أن ممارسة حق الشفعة في المستثمرة الفلاحية يتم في إطار جماعي وليس فردي، إذ لا يستطيع أن ينفرد كل عضو بطلب حق الشفعة، وإذا لم يحصل الإجماع الكلي يسقط حقهم في رفع دعوى الشفعة.

ومن بين الدعاوى الناشئة عن منازعات الشفعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

– **دعوى الشفعة:** ترفع دعوى الشفعة طبقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة فيها[2] واقتناء حق الامتياز المتنازل عنه للغير، ترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية التي تتمتع بأهلية التقاضي ضد المتنازل وهو أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية وضد المتنازل له، وقواعد ممارسة الشفعة بين أعضاء المستثمرة الممارسة على الحق العيني العقاري وهو حق الامتياز الفلاحي نفسها قواعد ممارسة الشفعة في العقار، لأن قانون 03/10 قد أحال في ممارسة الشفعة للتنظيم ويقصد به قواعد ممارسة الشفعة، ويؤول الاختصاص المحلى في منازعات الشفعة للمحكمة الواقع في دائرتها المستثمرة الفلاحية وهي محكمة موقع العقار الفلاحي طبقا للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الموافق ل12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

[1]– جاء في قرار المحكمة العليا ملف رقم 194437، بتاريخ 2000/04/26، مجلة الاجتهاد القضائي، لسنة 2004 عدد خاص، الجزء الأول، ص 176 "لا تدخل دعوى الشفعة ضمن الدعاوى المذكورة على سبيل الحصر في المادة 85 من المرسوم 63/76، ومادام القرار المطعون فيه صرح برفض دعوى الطاعن شكلا بسبب عدم شهر عريضة دعوى الشفعة فإنه اخطأ في تطبيق مقتضيات المادة المذكورة".

[2]– تنص المادة 802 من القانون المدني "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق"

– **دعوى الاسترداد:** هي الدعوى التي يباشرها الشريك في الشيوع لاسترداد الحصة الشائعة التي باعها الشريك للأجنبي وفقا لنص المادة 721 من القانون المدني، فيحق للشركاء في الشيوع على للمستثمرة الفلاحية مباشرة دعوى استرداد الحصة التي تنازل عنها أحد الشركاء بالبيع وذلك خلال مدة شهر من تاريخ العلم بالبيع أو من تاريخ إعلامهم، ويتم الاسترداد بواسطة تصريح يبلغ كل من البائع والمشتري لحلول المسترد محل المشتري المتنازل له عن حق الامتياز في جميع حقوقه بشرط تعويضه عن ما أنفقه جراء اقتناء حق الامتياز.

كما تباشر دعوى الاسترداد حتى وإن لم يباشر الشركاء إجراءات الشفعة[1]، أما عن الاختصاص النوعي للنظر في دعوى شفعة أعضاء المستثمرة الفلاحية يمكن الاستناد فيه إلى نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحدد صلاحيات القسم العقاري في أنواع من المنازعات والتي ذكرت منها القضايا المرتبطة بالشفعة.

ويسند الاختصاص في منازعات الشفعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحي للقسم العقاري طبقا لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي منحت الاختصاص للقسم العقاري في المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والتي تدخل من ضمنها منازعات الشفعة الممارسة بين أعضاءها في حالة التنازل.

ويبدو أن إحالة المشرع في تطبيق الشفعة الممارسة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية للقواعد الشفعة في بيع العقار، إن كان يتوافق إلى حد ما بين الشفعتان من حيث طبيعة الإجراءات إلا أن هناك اختلاف بين الشفعة طبقا للقواعد العامة والشفعة في المستثمرة الفلاحية، من حيث أن عقد الامتياز هو نوع من الإيجارات الطويلة التي ترتب حقوق عينية عقارية استمدها المشرع من عقد

[1]– جاء في قرارا صادر عن للمحكمة العليا ملف رقم 179321، بتاريخ 1998/03/25، المجلة القضائية لسنة 1998، عدد 1 ص 83 "من المقرر قانونا، لكل شريك في المنقول الشائع أو في مجموع المنقول أو العقار أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة، وما ثبت – في قضية الحال – أن قضاة المجلس قضوا برفض دعوى حق الاسترداد على العقار الشائع بالبيع إلى أجنبي، بدعوى أنه كان من المفروض على المدعين في الطعن أن يتبعوا إجراءات الشفعة، فإن يكونوا قد خرقوا نص المادة 721 من القانون المدني".

الأنفتيوز المعروف في التشريعات الفرنسية[1]، ومن حيث أن الشفعة في المستثمرة الفلاحية ترد على التنازل وليس البيع لأن الشفيع يعتبر متنازلا وليس بائعا بحكم عدم تملكه للأرض لحق الانتفاع فهو بمثابة أجير لحق الامتياز لمدة محدودة ويخلف الشفعاء في المدة المتبقية، عكس الشفعة طبقا للقواعد العامة التي يعتبر الشفيع فيها بائعا وليس متنازل بحكم ملكيته للعقار ويخلف الشفعاء البائع لمدة غير محددة لارتباط الملكية بالدوام و عدم الزوال.

المطلب الثاني: المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

يقصد بالغير كل شخص أجنبي عن المستثمرة الفلاحية، فقد يكون شخص من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام المتمثل في الدولة، ومع ذلك يؤول الاختصاص بنظرها إلى القاضي العادي كاستثناء عن المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

الفرع الأول: المنازعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأشخاص القانون الخاص

تختلف المنازعات المثارة بين المستثمرة والغير كشخص من أشخاص القانون الخاص باختلاف المصدر المنشئ لها، فقد تكون بسبب التعدي الممارسة من الغير على المستثمرة أو العكس من المستثمرة على الغير، كما قد يكون بسبب الالتزامات الاتفاقية والتعاقدية التي تبرمها المستثمرة في إطار استغلال العقار الفلاحي في شكل عقود شراكة أو القروض العقارية، كما قد يكون الغير شخص من أشخاص القانون العام كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأخضعت المادة 513 و 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص للقسم العقاري في منازعات المستثمرة مع الغير والدعاوى الناشئة عنها بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية.

---

[1]– سوسن بو صبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، سنة 2017–2018، ص243.

[2]– نوري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية المجلد الحادي عشر، العدد الأول، ص186.

أولا: المنازعات المثارة بسبب تعدي الغير على حق الامتياز

قد يتعرض المستثمرون الفلاحون أثناء ممارستهم لحق الامتياز لسلوكات من طرف الغير في شكل تصرفات وأعمال مادية تشكل من الناحية القانونية تعدي على حق الامتياز، وتعتبر حالات التعدي الممارس على المستثمرة الفلاحية من أكثر المصادر المنشأة للنزاعات المعروضة على ساحة القضاء، وفي سبيل تجسيد السير العادي والأمثل لاستغلال الأراضي الفلاحية وإعطاء حماية وضمانات للمستثمر الفلاحي، منح القانون للمستثمر حق حماية الامتياز كحق عيني على العقار الفلاحي ومتفرع عن حق الملكية العقارية، ممارسة كل الدعوى القضائية بما في ذلك دعاوى حماية الحيازة وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 261995 "**إن العقد المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو عقد رسمي ويثبت حق الانتفاع الدائم على الأراضي، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك**"[1].

1- حماية حق الامتياز بموجب دعاوى الحيازة

ترفع دعاوى حماية حق الامتياز باسم رئيس المستثمرة الفلاحية وهو الممثل لها بموجب الاتفاقية المبرمة بين أعضاءها، ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري للمستثمرة في إطار دعاوى حماية حق الامتياز دون الحاجة إلى إدخال الدولة كمالكة للرقبة في الخصام[2]، لأن الدعوى الرامية إلى حماية حق الامتياز لا تهدف إلى الاعتراف بالملكية على الأراضي الفلاحية التي تبقى مللك للدولة، وإنما تهدف إلى حماية الاستغلال الفلاحي بحماية حق الامتياز، وقد استقر قضاء المحكمة العليا على جواز الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة إذ قضت المحكمة العليا

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 261995 بتاريخ 2003/03/19، المجلة القضائية لسنة 2003، العدد1 ص338.

[2]- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 138.

بإمكانية الدفع بحيازة أراضي الدومين الخاص للدولة[1] في إحدى قراراتها "**يجوز الدفع بحيازة أراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير**"[2].

ويملك المستثمر الفلاحي الصفة في إقامة الدعاوى القضائية منفردا إذا كان ينتمي لمستثمرة الفلاحية الجماعية في الشيوع، استناد لنص المادة 718 من القانون المدني التي تجيز لأحد الشركاء في الشيوع في اتخاذ من الوسائل ومباشرة الدعاوى القضائية من أجل حفظ المال الشائع ولو دون موافقة باقي الشركاء"[3].

تتمتع المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية بصفة التقاضي في حماية حق الامتياز وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في العديد من قرارات المحكمة العليا منها القرار رقم 195240جاء فيه: " **من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية ويحق لها بالتالي ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة ...**"

إذ ترفع الدعوى من طرف المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية عن طريق ممثلها باسم المستثمرة ضد الشخص المعتدي على حق الامتياز، على أن تثبت الصفة في إقامة دعوى الحيازة بموجب عقد الامتياز وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، إذ نصت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري 25/90 "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة وهذا الشغل".

ويرجع اختصاص النظر في المنازعات المرتبطة بحماية حق الامتياز عن طريق دعاوى حماية الحيازة للقسم العقاري، استناد لنصين قانونيا وهما نص المادة 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية بحكم أن التعدي الممارس على حق الامتياز من طرف الغير، من المنازعات

---

[1]– الدموين الخاص أو الملكية الخاصة للدولة، هو ما تملكه الدولة من أراض وعقارات أو غير ذاك من الأصول والتي لا تخصص لخدمة أو منفعة عامة وملكية الدولة لهذه الأموال هي ملكية خاصة لا تختلف عن ملكية الخواص والتي ينظمها القانون المدني ويجوز التصرف فيها بكل أنواع التصرفات

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 483406 بتاريخ 2008/11/12، المجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص219.

[3]– المادة 715 من القانون المدني.

التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير التي يستند الاختصاص فيها حسب نص المادتين إلى رئيس القسم العقاري، فالدعاوى التي يمارسها أعضاء المستثمرة الفلاحية هي الدعاوى المكرسة بموجب المادة 524 من نفس القانون ما عدا دعاوى استحقاق الملكية.

أ- دعوى استرداد الحيازة

قد يتعرض الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحي الجماعية أو الفردية للتعدي بالغصب على حيازة المستثمرين الفلاحين مما يحول دون استغلال أعضاءها، لذا يجوز مباشرة دعوى استرداد الحيازة للمستثمرة الفلاحية طبقا لنص المادة 525 من القانون المدني التي نصت "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه بالتعدي أو الإكراه، وكان حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ والعلني".

وتهدف دعوى استرداد الحيازة إلى رد الاعتداء الذي أدى إلى حرمان الحائز من الانتفاع بالعين كليا سواء وقع بالغصب علنا أو خفية، وقد يشكل هذا الاعتداء عمل غير مشروع يعاقب عليه القانون وجزاء ذلك هو إجبار الضرر الحاصل جراء الاعتداء[1]، لذا فإن عنصر المطالبة القضائية يكون بهدف إلزام الغير بإخلاء محل الامتياز وهو الوعاء العقاري للمستثمرة وكل شاغل بإذنه مع المطالبة بالتعويض بسبب الحرمان من حق الاستغلال.

ولا يشترط لرفع دعوى الاسترداد أن تدوم الحيازة لمدة سنة قبل الفقد بالتعدي وهو الشرط الواردة في المادة 542 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بل بمجرد إثبات الصفة للمستثمر الفلاحي أو الممثل القانوني بموجب عقد الامتياز والاتفاقية المعين بموجبها رئيس المستثمرة، يجوز مباشرة الدعوى حتى وإن دامت الحيازة لمدة أقل من سنة قبل الغصب لأن الحيازة في المستثمرة الفلاحية هي حيازة بالترخيص للانتفاع بموجب عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية باسم المستثمر الفلاحي.

وبما أن التعدي الذي طال جزء من المستثمرة يعتبر تعدى شامل للاستغلال في الشيوع، فلا يحق أن يرفع أحد أعضاءها بصفة مستقلة طلب الإخلاء للجزء المستغل من طرفه لأنه لا يجوز

[1]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص459.

قسمة الوعاء العقاري، فدعوى استرداد الحيازة تشمل كامل الوعاء العقاري المعتدى عليه، ويلجأ القاضي للخبرة القضائية لمعاينة التعدي وتقدير حجم الأضرار.

ب- دعوى وقف الأعمال الجديدة

تهدف دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى حماية الحيازة القانونية من خطر يهددها وشيك الوقوع إلى أنه لم يقع فعلا، أي أنها تقوم على مصلحة محتملة، فهي دعوى وقائية تهدف إلى درء خطر ممكن الوقوع، ومثالها الدعاوى التي يرفعها أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد المستثمرة المجاورة كغرس أشجار من شأنها حجب أشعة الشمس أو شروع الغير في إقامة مباني على المستثمرة الفلاحية.

ويستمد أعضاء المستثمرة الفلاحية الأساس القانوني في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة من المادة 821 من القانون المدني التي تنص "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القضاء طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"، ويشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة حسب مضمون المادة 821 من القانون المدني، أن تتوفر للمدعى وهم أعضاء أو عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، الحيازة القانونية للمستثمرة ويتم إثبات الحيازة بموجب العقود الإدارية الفردية لحق الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية ولا يشترط كما أُسلف الذكر، أن تستمر الحيازة لمدة سنة لأن الحيازة التي يتمتع بها المستثمر هي حيازة بالترخيص، وأن تكون الأعمال التي شرع فيها وشيكة الوقوع وفي بدايتها لم تكتمل، على أن ترفع الدعوى خلال مدة سنة من تاريخ بدء الأعمال، وتتصف دعوى وقف الأعمال الجديدة أنها من الدعاوى التي تحمل الطابع الإستعجالي والتي تدخل ضمن اختصاص القاضي الإستعجالي لتوفر حالة الاستعجال في درء خطر محدق.

ج- دعوى منع التعرض للمستثمرة الفلاحية

استنادا لنص المادة 820 من القانون المدني[1] والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، يجوز للحائز رفع دعوى منع التعرض متى تعرض لحيازته من طرف الغير، ودعوى منع التعرض للمستثمرة هي الدعوى التي يرفعها الحائز المستثمر ضد الغير يطلب منع التعرض له في حيازته للمستثمرة الفلاحية وإزالة مظاهره، وحقيقة التعرض الذي يؤدي إلى رفع الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكار هذه الحيازة ومن مظاهر التعرض القانوني الدعاوى التي يرفعها الغير على المستثمرة الفلاحية طالبا طرد أعضاءها أو بالمنازعة في حيازة المستثمرين الفلاحين.

أما التعرض المادي فيتجسد في الأعمال المادية كالحرث القيام بالزراعة، البناء، الرعي بالماشية[3]، أو قطع الأشجار وجني المحاصيل من طرف الغير دون إذن المستثمرين، والمقصود من تلك الأعمال إنكار الحيازة والمنازعة فيها، ولا يفرق بين حسن النية أو سوء النية للمتعرض بل ينظر إلى التعرض إن كان يشكل عرقلة للحيازة.

---

[1]– تنص المادة 820 من القانون المدني " كل من حاز عقار واستمر حائزه له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

[2]– تنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية09/08، السالف الذكر "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو حق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة".

[3]– تنص المادة 413 مكرر من الأمر رقم 66– 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم "يعاقب بالحبس من ستة أشهر غالى سنتين و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم او مزارع الصفصاف أو الكبار الو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيأة بعمل الإنسان –كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فصل كان تركها فيها، كل من جعل مواشيه أو دوابه معدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول".

تختلف دعوى منع التعرض عن الاسترداد في كون أن المطالبة بالاسترداد تكون حينما تزول الحيازة كليا من يد الحائز بالغصب والتعدي، ومثالها منع الأعضاء من الدخول للمستثمرة بالقوة، أما التعرض فلا تزول فيه الحيازة وإنما يعرقل الانتفاع بالعقار، كما تعتبر دعوى منع التعرض وعلى خلاف دعاوى حماية الحيازة من الدعاوى التي لا تدخل ضمن الاختصاص الإستعجالي، لأن طبيعة الدعوى تقتضي البحث في المسائل الموضوعية للحيازة وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا[1].

2- المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير بسبب الحدود الفاصلة

تثار الخلافات بين الحدود في حالة التجاور بين العقار الفلاحي للمستثمرة مع عقار فلاحي مملوك للخواص أو للمستثمرة فلاحية أخرى، بالتعدي واحتلال جزء من أرض المستثمرة واستغلال ثمارها أو العكس من ذلك بأن تكون المستثمرة الفلاحية هي المعتدية رغم وجود حدود فاصلة بين المستثمرتين أو بين ملكية الدولة وملكية الخواص، وغالبا ما تقع هذه النزاعات بسبب عمليات المسح التي تضبط حدود المستثمرة الفلاحية دون تغيير للعقود السابقة، وسجل القضاء العديد من الدعاوى التي يرفعها أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد الغير بإدعاء الاعتداء على جزء من المستثمرة مع طلب التعويض، وتلجأ المحكمة في هذه الحالة لتعين خبير عقاري لفحص عقود الامتياز المحددة للوعاء العقاري بين المستثمرتين أو عقود الملكية الخاصة إذا وقع النزاع حول التعدي بين المستثمرة وملكية الخواص، وقد تقع واقعة التعدي بحسن نية وهي الحالة التي يتم فيه تغيير مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة التي كانت في ظل قانون 19/87 من طرف مصالح المسح دون إعلام أصحابها أو تجسيد للعقد الإداري الجديد ميدانيا، ليتم استغلالها في ظل قانون 03/10 في حدود المساحة السابقة مما يثير الخلاف بين المستثمرة الفلاحية المعتدى على جزء من أراضيها بحسن نية وبين المستثمرة التي تم تعديل مساحتها ضمن الجزء المستغل الذي مازال ضمن وعاءها العقاري، لذا فإن الاستجابة لطلب الإخلاء والحكم بالتعويض على المستثمرة المعتدية بحسن نية هو خرقا للقانون، باعتبار أن المسؤولية تقع على الدولة الجهة المانحة للعقود الامتياز التي لم تقوم

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 226217 بتاريخ 200/10/26، المجلة القضائية لسنة 2001، عدد1 ص254.

بتعديل الوعاء العقاري بعد ضبط الحدود من طرف مصالح المسح، لهذا فإنه يستفيد الشاغل من ثمار الجزء المعتدى بحسن نية وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 204639 "**القضاء بوجود اعتداء من المستثمرة الجماعية الطاعنة على جزء من الأرض التابعة للمستثمرة المنبثقة عنها دون التأكد من تنفيذ العقد الإداري المنشئ لها وتنصيبها على الوعاء العقاري الممنوح لها مع ضبط معالم الحدود يعد قضاء مشوبا للقصور في الأسباب يترتب عليه النقض**"[1].

3- المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير بسبب استغلال أراضي العرش

تشكل النزاعات المرتبطة بأراضي العرش أهم النزاعات التي كانت وما تزال تطرح على ساحة القضاء، وعلى جميع الهيئات التي لها علاقة بالعقار الفلاحي بما فيها مكاتب التوثيق والمصالح الإدارية، وعلى الرغم من أن قانون 25/90 قد فصل في مسألة تحديد الطبيعة القانونية للأراضي العروشية إلى أنه لم تتوصل الدولة الجزائرية إلى حل بشأن الصراعات بسبب هذا النوع من الأراضي.

ويرجع التعقيد والصعوبة في إيجاد حل ميداني لهذه الأراضي وتفعيل النصوص القانونية بشأن طبيعة هذه الأراضي، إلى الإشكالية الموروث منذ عهد الاستعمار الذي أوجد هذا النوع من الأراضي والذي ساهم إلى حد كبير في تفاقم الأزمة العقارية ذات الأصول العروشية، وعجز الإدارة الجزائرية في ضبط الوثائق العقارية الفلاحي، ولا تزال الصراعات إلى الوقت الراهن بشأن حيازة أراضي العرش رغم أنها أسندت قانونيا لأملاك الدولة، هذه الصراعات التي كثيرا ما تتحول إلى مواجهات دامية وصلت النزاعات بشأنها إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية والتعرض لهم في استغلال المستثمرات الفلاحية العرشية، وللوقوف على خلفية النزاعات حول أراضي العرش يقتضي البحث عن أصل مشكل أراضي العرش عبر المراحل التي مرت بها منذ فترة الاستعمار إلى فترة تطبيق قانون 03/10.

أ- استغلال الأراضي الفلاحية العروشية منذ عهد الاحتلال الفرنسي سنة 1830 إلى غاية تطبيق قانون الامتياز الفلاحي سنة 2010.

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 204639، بتاريخ 2000/10/22، مجلة الاجتهاد القضائي، 2004 عدد خاص، الجزء الأول، ص191.

يرجع أصل ملكية أراضي العروش للدولة الجزائرية، وهي الأراضي التي منحت من طرف الدايات والأتراك للقبائل والعروش على سبيل الانتفاع الجماعي وليس التمليك كمكافئة لموالاتهم وهناك من يقدم طرح آخر لنشأت نظام العرش ويعتبر أن مصطلح العرش استحدثه الاحتلال الفرنسي[1] وسعى الاستعمار الفرنسي في الجزائر جاهدا إلى تحويل النظام الموروث عن العهد العثماني وكانت وجهته الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش، وعمد إلى الاستيلاء عليها لتمليكها للمعمرين بإصدار قوانين ومراسيم لمواجهة العراقيل التي حالت دون هذا التحويل، بحيث كان النظام القانوني لأراضي العرش لا يسمح لا بيعها ولا شراءها وكانت تتوزع على رؤساء القبائل بوهران، بالعباس الأصنام، سطيف[2]، وتم إصدار مرسوم سيناتور كونسيليت الصادر في 12 ابريل 1863 الذي جزء ملكية العروش إلى ملكيات يسهل إجراء التصرفات القانونية عليها، ثم إصدار القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع "**روينى**"، بموجبه تم تسليم سندات ملكية فردية للمنتفعين بأراضي العروش ليتم نقل الملكية للمعمرين عن طريق الشراء، ولتسهيل عملية تحويل الملكية العرشية إلى ملكية خاصة تم إصدار قانون 16 فيفري 1897 يتم بموجبه تسليم سند الملكية لكل منتفع عن طريق التحقيق الجزئي، نتج عن إجراء تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق نوعين من السندات، سندات تمليك استكملت فيها جميع إجراءات التحقيق ويصبح فيها الشاغل لأرض العرش مالك لها، وسندات تمليك موقوفة على شرط استكمال إجراءات التحقيق وإصدار قرار بالاعتماد من الحاكم العام، غير أن هذه الإجراءات لم تستكمل بسبب استرجاع الجزائر لسيادتها واستقلالها وظل النوع الثاني من شاغلي أراضي العرش يحوز سندات تمليك بدون مصادقة من طرف الإدارة الفرنسية، وهذا النوع من الأراضي هو مصدر النزاعات التي شهدها العقار الفلاحي لأنه ترسخ في دهن شاغلوها أنهم الملاك الأصليين.

---

[1]– هو الطرح الذي جاء به الأستاذ عجة الجيلالي في مؤلفه أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق ص 22، بقوله:"أرض العرش هو مصطلح مستحدث وغريب عن التنظيم العقاري المحلي، إذ لم يكن معروفا قبل الاحتلال، لأن أساس هذا التنظيم هو التملك الفردي، فالإقامة المؤقتة للقبائل ببعض المناطق، لا تعني تملكهم لها حيث أن معيشتهم أصلا تعتمد على الحل والترحال، مثلما هو مؤكد في الدراسة القيمة لابن خلدون المعنونة بالمقدمة"

[2]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 207.

استمر الانتفاع بأراضي العرش من طرف شاغلوها في وجود الفراغ التشريعي بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1990 وبموجب قانون التوجيه العقاري أين تم تصنيف الملكية العقارية إلى ثلاث أصناف[1] ولم تصنف الملكية العروشية كنظام مستقل وإنما منح لأصحابها حق الانتفاع الدائم بموجب قانون 19/87، وفصل نهائيا في النظام القانوني للملكية العروشية بموجب المادة 85 من القانون 25/90 المعدل بالأمر 26/95[2] التي أكدت على ملكية الدولة لهذا النوع من الأراضي بعد النزاعات التي أثارها مستغلوها بسبب إقصاء هذه الأراضي من عملية الاسترجاع للأراضي المؤممة لملاكها الأصلين بموجب قانون 25/90 الذي ألغى قانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي لمالكها الذين سلمت لهم قرارات التأميم[3]، ولم يكن لأصحاب أراضي العرش الحق في المطالبة بحق الاسترجاع رغم إدماج أراضيهم ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب قانون 1971[4] ما ولد إحساس بالظلم لدى حائزيها، الأمر الذي تسبب في إشكالات قضائية وميدانية تتمحور حول أحقية الاسترجاع.

ومن خلال المادة 85 من قانون التوجيه العقاري وضع المشرع حدا لأي تأويل بخصوص هذا النوع من الأراضي، بحيث اعترف ضمنيا ببقاء الأراضي من نوع عرش ضمن الأملاك الوطنية، غير أنه لم يفصل في ملكية هذا النوع وإنما تم تأكيد ملكية الدولة لها، وبذلك تفادى

---

[1]– تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية : لأمتلاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

[2]– تنص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تبقى ملك للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 73/71المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية".

[3]– تنص المادة 76 من نفس القانون "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبعين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990".

[4]– تنص المادة 83 من نفس القانون "بعد الانتهاء من العمليات المنصوص عليها من المواد 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها...".

المشرع أي ثغرات قانونية يستعملها الشاغل كالدفع بعدم رجعية القوانين لاسترجاع هذه الأراضي[1]، وقد أحال قانون التوجيه العقاري بموجب نفس المادة مسألة استغلال أراضي العرش الفلاحية إلى قانون المستثمرات الفلاحية، إذ يستفد الشاغل الأصلي لها من تخصيص فردي على أراضي العرش الزائدة والمتوفرة بشرط توفر شروط الاستفادة طبقا لقانون 19/87، ثم استغلالها في إطار الامتياز بعد إلغاء حق الانتفاع الدائم بموجب قانون 03/10، الذي كرس الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة بما فيها أراضي العرش.

وتجدر الإشارة إلى أن حق الانتفاع لم يشمل جميع مستغلي أراضي العرش فهناء فئات لم تستفد من حق الانتفاع، ومنح الانتفاع لمرشحين ليسوا بشاغلي لهذه الأراضي وتم تحويل حقهم في الانتفاع إلى امتياز، هذا ما أجج النزاعات والصراعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية ذات طابع عرشي والشاغلين الأصلين أبا عن جد.

ب- النزاعات بين المستغل الشرعي والشاغل الأصلي لأراض العرش

ترجع بوادر ظهور مثل هذه النزاعات إلى الإشكالية الموروثة عن تطبيق قانون الثورة الزراعية حيث منحت أراضي العرش المدمجة في صندوق الثورة الزراعية في شكل تعاونيات فلاحية وفق حق الانتفاع المؤبد إلى أشخاص ليس هم بالشاغلين والمستغلين الأصلين، وبصدور قانون 19/87 الذي حول نمط الاستغلال من الأسلوب التعاوني إلى أسلوب المستثمرات الفلاحية وفق حق الانتفاع الدائم هذا الإجراء ولد نوع من الضغينة والحقد والشعور بالتعسف لدى الشاغل الأصلي مما أدى بهم إلى اللجوء للقوة وطرد المستثمرين المستغلين بموجب عقود الانتفاع واسترجاع أراضيهم بالقوة، هذا ما نتج عنه وضع قانوني لمستغل شرعي وهو المستثمر يملك عقد إداري يخول له حق الانتفاع إلا أنه منع من الحيازة الفعلية، وحائز فعلى لأرض العرش ولكن دون سند قانوني[2].

---

[1]- خديجة بوحجر، مظاهر الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالتنظيم القانوني العرفي لأراضي العرش – دراسة وصفية وتحليلية ونقدية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 31، العدد2.

[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر – بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية-، أطروحة

وبصدور قانون الامتياز 03/10 منح حق الامتياز للمستغلين الفلاحين في إطار قانون 19/87، وهم المستغلين القانونين بعقود إدارية وحول حق الانتفاع إلى امتياز، بينما الحائزون الغير قانونين وهم الشاغلون الأصليون لأراضي العرش، لم يسمح لهم القانون بحق الامتياز نظر لعدم شرعية حيازتهم، هذا ما ولد صراعات ونزاعات بين الطرفين ميدانيا وقضائيا، حيث تمسك فيها أعضاء المستثمرة الفلاحية المتعرض لهم من طرف العروش بدعاوى الحيازة والبعض منهم لجأ للقضاء ومنهم ما تم حل النزاع بينهم وديا باقتسام الاستغلال بينهم بالتراضي[1]، رغم أنه مخالف للالتزامات المفروضة على المستثمر التي تقتضي الاستغلال الحر والمباشر لأعضاء المستثمرة الفلاحية، وتمارس دعاوى حماية الحيازة على أراضي العرش، نتيجة للنزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير الحائز للمستثمرات الفلاحية العروشية كما سبق ذكره، وقد يلجأ كلا الطرفين لاستعمال دعاوى الحيازة والتي تهدف بالنسبة لأعضاء المستثمرة الفلاحية إلى حماية حق الامتياز، بينما يسعى شاغل أراضي المستثمرة الفلاحية العروشية لحماية حيازتهم[2] واستردادها من يد أعضاء المستثمرة ويبرر العروش حيازتهم بتقديم وثائق تثبت قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية والإجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، بينما يدفع أعضاء المستثمرة الفلاحة لحماية حيازتهم بعقد الامتياز الفلاحي.

تطبيقا للقاعدة الفقهية التي تقتضي بعدم التمسك بالحيازة في العقارات العامة أو الخاصة التابعة للدولة، باستثناء حالة واحدة تجوز فيها الحيازة وذلك عندما ترخص الجهة الإدارية المالكة

مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه فرع العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014-2015، ص165.

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق، ص174.

[2]- يحق لشاغلوا أراضي العرش التي لم تمنح للاستغلال في إطار الامتياز وظل حائزوها يستغلونها، أن يمارسوا دعاوى الحيازة لحماية حيازتهم من تعدي الغير رغم ملكية الدولة لهذه الأراضي وهو المبدأ الذي أقرته المحكمة العليا في قرارها ملف رقم 218221 بتاريخ 201/10/24، المجلة القضائية، 2002، العدد2، ص365 بقولها: "إن طبيعة القطعة الأرضية أرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح باللجوء إلى استعمال دعاوى الحيازة ومدام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم يكونوا قد خالفوا القانون ما ينجر عنه النقض".

وجاء في القرار رقم 339058 بتاريخ 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، سنة 2006، العدد2، ص337 "تجوز حماية الحيازة في أراضي العرش طبقا لقانون الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري".

هذه الحيازة في هذه الحالة يستند القاضي لمبدأ "**حيازة الأحق بالتفضيل**" وتقرر الحماية للحيازة الممارسة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية لأنها متثبت بموجب عقد الامتياز وهو ترخيص إداري بعكس العروش الذين ليس لهم ترخيص.

4- المنازعات الناشئة عن التناقض بين التعليمات والقانون

لقد أثارت التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2005/03/03[1] إشكالات قانونية ونزاعات قضائية امتد أثارها إلى قانون 03/10، بسبب تجميد التنازل عن حق الانتفاع في ظل قانون 19/87 بعدما كان معمول بموجب نفس القانون، والتعليمة الوزارية رقم 07الصادرة سنة 2002[2] المحدد لشروط والإجراءات المتبعة لذلك [3]، وجه الإعلام والتنفيذ إلى وزارة المالية وبدورها راسلت مديريات الحفظ العقاري عبر الولايات لمنع إشهار عقود التنازل، على الرغم من أن القانون يجيز الحق في التنازل عن حق الانتفاع إلى الغير، ترتب على التعليمة المجمدة لعملية التنازل وجود العديد من حالات التنازل بين فترة 2002 و2005 لم تستكمل فيها إجراءات الشهر والتسجيل، وأدى منع عملية التنازل بأصحاب عقود الانتفاع إلى اللجوء للطرق غير قانونية في خضم منع إشهار العقود التنازل القانونية وذلك عن طريق التنازل العقود العرفية.

امتد أثر الإشكال القانوني بسبب تجميد التنازل إلى مرحلة تطبيق قانون 03/10 بحيث واجه تحويل حق الانتفاع إلى امتياز العديد من الصعوبات بسبب التجميد، وولد صراعات بين أصحاب حق الانتفاع الذين تنازلوا عن حقهم و بين المتنازل لهم بموجب عقود توثيقية الغير مشهرة أو عقود عرفية فشهدت المحاكم رفع عدة دعاوى قضائية من طرف أصحاب حق الانتفاع لطرد المتنازل لهم

---

[1]- المقرر الوزاري المشترك بين وزارتي المالية والفلاحة والتنمية الريفية، رقم01، المؤرخ في 2005/03/03 والمتضمنة إلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 /2002/07.

[2]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب قانون 19/87.

[3]- نصت المادة 34 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر، على أن حق التنازل تحت طائلة البطلان يتم بعقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر وأكدت ذلك التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 التي اشترطت على الموافقة الكتابة الرسمية للتنازل ليتم حلول المتنازل له في جميع حقوق وواجبات المتنازل.

والإخلال بالاتفاق المبرم بينهم والذي يعتبر في نظر القانون غير رسمي لامتناع المحافظات العقارية عن شهره أو لأنه تم بعقد عرفي لم يستوفي أجراء التوثيق، وقد استجابة العديد من المحاكم لهذا الطرح القانوني إذ ينص قانون 19/87 على وجوب أن يتم التنازل بعقد رسمي ومشهر، كما لم تخلو عملية تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من الصراعات بين أصحاب حق الانتفاع(المتنازلون عن حق الانتفاع) وبين المتنازل لهم، فبالرجوع لشروط الاستفادة من عقد الامتياز حسب ما جاء في المادتين 02 و05 من قانون 03/10، فإنه يمنح الامتياز لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفادة من أحكام القانون 19/87 والذين يحزون عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية أو مقررات من الوالي وبذلك أقصى المشرع المتنازل لهم بعقود عرفية أو عقود لم تستكمل إجراءات الشهر، لعدم توفرهم لشروط التحويل على الرغم من استغلالهم الفعلي للمستثمرة الفلاحية، وبالمقابل بادر أصحاب حق الانتفاع بطرح ملفاتهم للاستفادة من عقود الامتياز رغم تنازلهم عن حقهم للغير وإهمالهم للأراضي طيلة فترة التنازل، هذا ما أثار غضب وسخط المستغلين الذين اثبتوا جدارتهم وخدمتهم للأرض، لتدارك هذا الإجحاف تم إصدار التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 التي عالجت ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز عن طريق اللجنة الولائية، بتسوية المتنازل لهم وهم أصحاب العقود العرفية ومنحهم لعقود الامتياز بشرط إثبات استغلالهم الفعلي للمستثمرة الفلاحي.

وشهد القضاء العقاري العديد من الدعاوى القضائية المرفوعة من المستثمر ضد الغير المتنازل له للمطالبة بالطرد وإخلاء الأمكنة بتقرير أحقية حق الامتياز، أو دعوى مرفوعة من المتنازل له ضد المستثمر لحماية حيازته ومنع التعرض، وفي هذا الصدد تتباين مواقف القضاء في ذلك.

1- موقف القضاء العقاري من المنازعات المرتبطة بالتنازل

تختلف المعالجة القضائية للمنازعات المرتبطة بالتنازل من طرف المستثمرين الفلاحين للغير فبعد صدور التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2005/03/03 المجمدة لعمليات التنازل عرف القضاء العديد من النزاعات المثارة بين المستثمرين والمتنازل لهم بسبب الإصدارات المتتالية للتعليمات التي خلقت أوضاع قانونية مختلفة وظهر موقفين للقضاء.

الموقف الأول: صارم فيما يخص الدعاوى العقارية المرفوعة من طرف المتنازل لهم للمطالبة بحماية حيازتهم في إطار غير قانوني بحكم ملكيتهم لعقود عرفية مخالفة لأحكام التنازل القانوني بموجب قانون 19/87 و 03/10، وبحكم سمو القانون على التعليمة سيطبق القضاة القانون ويحكم بطرد المتنازل لهم، على الرغم من إصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 23 ديسمبر 2012 التي تكفلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل أصحاب حق الانتفاع والمعدة بعقد توثيقي غير مشهرة أو بعقد عرفي والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر2017[1] التي تضمنت نفس مبادئ التعليمة 654 وأجازت تحويل حق الانتفاع إلى امتياز لهذه الفئة.

فرغم إصدار التعليمات الوزارية التي أجازت التنازل بالعقود العرفية وتسوية وضعية حاملوها إلا أن القضاة ملزمين بتطبيق القانون، الذي يكرس قاعدة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تطبيقا للمادة 793 من القانون المدني والقواعد العامة للمعاملة العقارية، واتجهت معظم المحاكم والمجالس تحت رقابة المحكمة العليا ومجلس الدولة إلى بطلان عقود البيع الواردة على المستثمرات الفلاحية التي لم تراعي فيها إجراءات الشهر العقاري بوصف حق الانتفاع حق عيني عقاري يتطلب الشكلية المطلوبة [2]، وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 68467 "**من المقرر قانونا بالمادة 793 من القانون المدني إن الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى لا تنتقل إلا بالشهر**"[3] وتضمنها قانون 03/10 الذي أقصى الاستفادة من تحويل حق الانتفاع إلى امتياز الأشخاص الذين حازوا أراضي فلاحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها[4] ليدخل ضمن هذه الفئة أصحاب العقود العرفية.

---

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808، السالفة الذكر.

[2]– محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 03/10، مجلة البحوث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، منشور عبر موقع: (تاريخ أخر اطلاع 2019/01/06):
https://www.asjp.cerist.dz .

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 68465، بتاريخ 1990/01/21، مجلة قضائية عدد01، لسنة 1990 ص86.

[4]– تنص المادة 7 قفرة 1 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص، الذين حازوا الأراضي

ونخلص القول بأن التعليمة الوزارية رقم 654 تعتبر مخالفة للقانون في نظر القضاة ولا يمكن الاحتجاج بها، وعليه فإن مصير عقود التنازل العرفية الغير مشهرة هو البطلان ويعد المتنازل له شاغل دون سند يحكم عليه بالطرد لتنصيب من جديد أصحاب العقود القانونية.

وتجدر الإشارة إلى أنه نتيجة للتناقض بين القانون والتعليمات الوزارية بخصوص عملية التنازل أدى إلى ظهور أوضاع مختلفة لشاغلي المستثمرات الفلاحية، شاغل في حكم القانون صاحب حق إلا أنه غير مجسدا ميدانيا، وشاغل فعلي غير قانوني إلا أنه طبقا التعليمة الوزارية صاحب حق، واستغل المستثمرين المتنازلين والمهملين لهذه الثغرة والحماية القانونية إذ الكثير منهم قاموا بالتراجع عن التزاماتهم الموثقة أو العرفية بعد سنوات من تخليهم عن المستثمرة الفلاحية ورفعوا دعاوى قضائية للحكم بالطرد وهو ما يشكل إجحافا لطرف وتعسفا للطرف الأخر وفي هذا الشأن تم اتخاذ موقف ثاني من طرف بعض القضاة.

الموقف الثاني: يذهب الاتجاه الثاني من القضاء إلى مراعاة الظروف التي اكتسب فيها الفلاح المستثمر للحق العيني العقاري، على أساس نظرية الحقوق المكتسبة واستجابت البعض من الجهات القضائية إلى طلب الفلاحين المتنازل لهم عن حق الانتفاع بعقود موثقة غير مشهرة، وحجتهم أن العقد الموثق الرسمي قد رتب التزامات وحقوق شخصية بين الطرفين، لذا يتم اللجوء للخبرة القضائية لإثبات لاستغلال الفعلي للمتنازل لهم وخدمتهم للأرض مقابل إهمال المتنازلين الذين يعتبرون في نظر القانون قد أخلو بالتزاماتهم يتوجب إسقاط حقوقهم من طرف الإدارة[1].

وباعتبار أن استغلال الأرضي الفلاحية هو الهدف الأسمى تطبيقا لمبدأ" **الأرض لمن يخدمها"** فهذه المبررات التي أخذ بها الاتجاه الثاني ستؤدي إلى وقف الفصل في قضايا الطرد إلى حين استنفاذ إجراءات الشهر بواسطة أحكام قضائية، أو إسقاط حقوق الانتفاع من طرف الفلاحين

الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

[1]– محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سيان قانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مجلة البحوث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، ص120، منشور عبر موقع: (أخر زيارة 2019/05/22) البوابة الوطنية للمجلات العلمية https://www.asjp.cerist.dz

لمتنازلين والمهملين لإحالة ملف المستغلين على اللجان لولائية المختصة التي أنشأت لتسوية وضعيتهم وأفادتهم بعقود امتياز بشرط إثبات استغلالهم الفعلي، تطبيقا لما جاء في التعليمة الوزارية رقم 654 والتعليمة الوزارية رقم 1808[1]التي شملت بالتسوية أصحاب العقود الغير مشهرة والعرفية.

وتجدر الإشارة إلا أنه في الواقع العملي اغلب القضاة في مثل هذه النزاعات يطبقون القانون دون التعليمة وبذلك يقصى صاحب الحائز للمستثمر بموجب عقد التنازل الغير رسمي[2].

2- مصير المنشآت والأغراس المقامة من طرف المتنازل لهم بعقود غير رسمية

يطرح موضوع إقصاء المتنازل لهم بعقود غير مشهرة أو عرفية في حالة الحكم عليهم بالطرد أو عدم تسوية وضعيتهم في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، مصير الأغراس والمنشآت المقامة من طرفهم والتي ساهمت في الرفع من حجم الاستثمار باستغلال المستثمرة الفلاحية، وكلفت الفلاح مال ونفيس مقابل تخلي وإهمال المتنازلين (أصحاب حق الانتفاع)، في هذه الحالة يمكن للفلاح المتضرر أن يرفع دعوى قضائية ضد المتنازل على أساس الالتزام الشخصي وقواعد المسؤولية التقصيرية لا العقدية للمطالبة بالتعويض أو الاستناد لأحكام الالتصاق.

فالالتصاق هو واقعة مادية يترتب عنها القانون أثر معين نتيجة اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر اتحاداً ماديا ومملوكين لمالكيين مختلفين، دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج بحيث يصعب ويتعذر فصل أحدهما عن الأخر[3]، والاندماج قد يكون طبيعيا حسب نص المادة 778 من القانون المدني أو اصطناعيا بفعل الإنسان طبقا للمادة 783 من نفس القانون بإقامة

---

[1]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808، السالفة الذكر.

[2]- وهو الإشكال الذي أثاره لنا الأستاذ المحامي كعيبيش الحبيب، محامي معتمد بمجلس قضاء مستغانم في مقابلة بتاريخ 07/05/ 2019 للاستفسار عن هذا النوع من النزاعات، حيث طرح لنا انشغاله بخصوص عدم استجابة المحاكم للدعاوى المرفوعة من طرف المتنازل لهم ورفضها بحجة عدم رسمية عقد التنازل رغم أن جميع الهيئات الإدارية بما فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومدرية أملاك الدولة تطبق التعليمة 456 التي قامت بتسوية أصحاب العقود العرفية ووجد المستثمر نفسه تائه بين تناقض التعليمة والقانون والأحكام القضائية التي وحسب رأي الأستاذ كعيبش الحبيب مجحفة بحق من كلف ماله وجهده في خدمة الأرض.

[3]- كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل قانون 03/10، المرجع السابق، ص51.

بناء أو أغراس من صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره، أو من طرف أجنبي بمواده أو بمواد غيره على أراضه فيغتني صاحب الأرض بهذا الالتصاق ويفتقر صاحب هذه المواد المندمجة في الأرض.

ويمكن اعتبار صاحب العقد العرفى المتنازل له الذي أقام أغراس منشآت بالمستثمرة الفلاحية بأمواله، الأجنبي الذي قصدته المادة 783 والذي يقيم بناءات وأغراس بمواده على أرض الغير، تطبق أحكام الالتصاق بشرط إثبات المعني للمحكمة قيامه بهذه المنشآت والأغراس طيلة مدة استغلاله وأنها لم تقام من طرف مالك الحق العيني وهو المتنازل، على أن تكون الاستغلالات مستحدثه تزيد من قيمة المستثمرة الفلاحية وليست مجرد تحسينات، وإلا اعتبرت مصروفات تلتزم الدولة بإرجاعها طبقا للمادة 839 من القانون المدني، كما يشترط أن تندمج الاستغلالات بأرض المستثمرة الفلاحية اندماجا يتعذر الفصل بينهما دون تلف، وهو ما ينطبق على غرس الأشجار المثمرة التي لا يمكن فصلها على الأرض كما ينطبق على البناءات المعدة للاستغلال، ويشترط توفر حسن النية لتطبيق أحكام الالتصاق، وحسن نية صاحب العقد العرفي ظاهرة بحكم اعتقاده أنه صاحب الحق العيني وهو حق الانتفاع بموجب عقد التنازل العرفي أو الغير مشهر، وتتأكد حسن النية في صاحب العقد الغير مشهر باكتساب هذا الحق وفق إجراءات قانونية والتي لم تستكمل للصدور تعليمات مجمدة للتنازل.

وتطبق أحكام المادة 785 من القانون المدني باعتبار أن صاحب العقد العرفي قد أقام المنشآت بحسن نية، مع مراعاة خصوصية الأرض التي هي ملك للدولة والتي لا يمكن تمليكها تحت أي ظرف في هذه الحالة وبالرجوع لمضمون المادة أعلاه، لا يمكن لصاحب الأرض وهو الدولة أن يطلب إزالة منشآت وأغراس تزيد من قيمة الأرض الفلاحية وترفع من مستوى الاستثمار الذي يعتبر المسعى من وراء إنشاء المستثمرات الفلاحية، لذا لا يبقى أمام الدولة صاحبة حق الرقبة إلا تملكها مقابل أن تدفع للمتنازل له التعويض عن ما تم إنفاقه، وهي التكلفة الفعلية التي يتحملها في سبيل إقامة البناءات والأغراس أو ما زاد عن قيمة الأرض، وذهبت المحكمة العليا إلى تقرير التعويض عن المنشآت والتجهيزات المقامة على أرض الغير في قرار رقم 179146 بقولها:"**إن**

تعويض المستفيد بقطعة أخرى مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت والتجهيزات التي أقامها، عند تخليه لصالح المالكين الفاصلين لقطعة الأرض الأخرى"[1].

ثانيا: المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية والغير تعاقدية

تلجأ المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية إلى إبرام تصرفات يجيزها القانون المنظم لها مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، أو هيئات معنوية كإبرام عقود الشراكة أو اتفاقيات القرض لتمويلها بقروض الاستثمار، قد يترتب في ذمة المستثمرة التزامات تجاه الغير نتيجة للأعمال قد تسبب أضرار للغير وذلك طبقا لقواعد المسؤولية الغير تعاقدية، ووفقا لهذه المعاملات تصنف المنازعات والدعاوى الناشئة والمرتبطة بها إلى التزامات تعاقدية أخرى غير تعاقدية .

1- المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية

تبرم المستثمرة الفلاحية عقود مدنية مع الغير شخص طبيعي كان أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يترتب على هذه العقود حقوق والتزامات نتيجة تعاملها مع الغير، وفي حالة وقوع النزاع فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي بشرط أن لا تتوفر في العقد مقومات العقد الإداري كأن تكون الإدارة طرفا فيه، فإن لم تتوافر في العقد مقومات العقد الإداري وهذا هو الغالب، فإن القضاء العادي هو المختص بالفصل فيما يثور بشأنها من منازعات وتكون قواعد القانون الخاص هي الواجبة التطبيق[2].

ويرجع الاختصاص للنظر في المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها إلى القسم العقاري[3]، ومن أهم

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 179146، الصادر بتاريخ 1998/03/25، المحكمة العليا، الغرفة العقارية ،عدد01، ص69، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص26.

[2]- حمادة عبد الرزاق حمادة، المرجع السابق، ص152.

[3]- المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

الاتفاقيات المثيرة للمنازعة بشأن عدم تنفيذ المستثمرة لالتزاماتها هي اتفاقية الشراكة، واتفاقية القرض.

أ- اتفاقية الشراكة

من أجل تنمية قطاع الفلاحة والنهوض به، في ظل توجهات الدولة الرامية إلى التركيز على المجال الفلاحي لرفع التحدي وكسب الرهان خارج قطاع المحروقات، نص المشرع الجزائري على إمكانية إبرام عقود الشراكة مع الغير من أصحاب المال أو الكفاءات بموجب 21 من قانون 03/10 "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، ويكون أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية"[1] ويظهر من المادة أعلاه أن المشرع الجزائري قد اقتصر الشراكة في المستثمرات الفلاحية على المستثمر ذوي الجنسية الجزائرية.

يمثل المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية من طرف رئيسها طرفا في عقد الشراكة، ولم يحدد المشرع طبيعة هذه الشركة، إلا أنه بحكم الطبيعة المدنية للنشاطات الفلاحية تعتبر الشركة ذات طابع مدني وليس تجاري وهو ما تؤكده المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي 06/08 "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع

[1]- إن فتح المجال للشراكة من شأنه إنعاش المستثمرات الفلاحية خاصة بعد تسجيل نقص الإمكانات المادية والمالية للفلاحين المستثمرين، الشيء الذي لم يؤهلهم للرفع من القدرات الإنتاجية والرفع من مردوديته، ولا يمكن تجاوزه إلا باستعانة الفلاحين ذوي القدرات المالية بالإضافة للكفاءات العلمية في المجال الفلاحي التي يفتقدها أغلب الفلاحين حيث يعاني الفلاح الجزائري من نقص الوعي التطبيقي لضعف مؤهلاته العلمية، فرغم الخبرات الفلاحية التي يتمتع بها إلا أنه يفتقد للتخصص المطلوب والذي لا يمكن تحصيلها إلا عن طريق التحصيل العلمي في الجامعات المكونة للإطارات المتخصصة والمتكونة القادرة على رفع التحدي في هذا القطاع، كإدخال طرق حديثة وعلمية في الزراعة والتعامل مع البذور وتحسين السلالات وغيرها من المعارف العلمية وعالم النباتات، كما أن الاستعانة بأصحاب رؤوس الأموال والشراكة معهم من شأنه إدخال وسائل وعتاد متطور يؤدي إلى الرفع من المحاصيل والحفاظ عليها كآلات الحصاد السريعة وغرف التبريد، ورغم أهمية الشراكة في دعم القطاع الفلاحي، إلا أنه من الناحية العملية والميدانية لم يلمس إقبال الفلاحين على الخيار كحل لمشاكلهم المالية، ويرجع سبب تأخر الفلاحين أو الإقبال المحتشم إلى تأخر تسوية عقود تحويل حق الانتفاع إلى امتياز وتمكين الفلاحين من عقود الامتياز كإجراء لعقد الشراكة وكذا تأخر صدور المرسوم التنظيمي للشراكة.

نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لصيرورة هذه الدورة وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمر الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبها، تحويلها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأنية حصرا من المستثمرة "، ويشترط ترسيم الشراكة تحت طائلة البطلان بعقد رسمي أمام الموثق يسجل وينشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية، ويجب على الموثق قبل إعداده للعقد التأكد من احترام الشروط المحددة في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10، كما لا تشكل الشراكة في مفهوم القانون إيجار أو تنازل وإنما يقدم كل شريك جزء من وسائل الإنتاج بهدف الاستثمار، تثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت، وباحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01/09[1]، فضلا عن ذلك يتأكد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأن موضوع الشراكة لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية تحت طائلة إسقاط حقوق الامتياز وفسخ عقد الشراكة تلقائيا.

وفي إطار عقد الشراكة المنشِئ للحقوق والالتزامات التعاقدية قد تنشأ خلافات نتيجة عدم احترام المستثمرة أو الشريك المستثمر لالتزاماته التعاقدية أو الخلاف حول اقتسام الأرباح والاستغلال، ويمكن الطعن ببطلان عقد الشراكة لعدم احترام الإجراءات الشكلية من توثيق شهر بالمحافظة العقارية.

ويعتبر البطلان من النظام العام يجوز للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها[2]، ولا يمكن الاحتجاج به تجاه الغير أو بين المتعاقدين إذ نصت المادة 21 من قانون 03/10 على البطلان كجزاء لعدم

---

[1]– تنص لمادة 4 مكرر1 من المادة 62 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي، جريدة رسمية العدد44، لسنة 2009 "لا يمكن تحقيق الاستثمارات المنجزة من طرف الجزائريين المقيمين بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية إلا في إطار مساهمة دنيا من هذه المؤسسات، تعادل أو تفوق 34% من رأس المال الاجتماعي كما تطبق هذه الأحكام، في حالة فتح رأسمال المؤسسات العمومية الاقتصادية على مساهمة الجزائري المقيم".

[2]– تنص المادة 102 من القانون المدني "إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، جاز لكل ذي مصلحة إن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة".

احترام الإجراءات الشكلية[1]، وبذلك خالف المشرع أحكام القانون المدني التي لا تشترط الإجراءات الرسمية في عقد الشراكة وإنما اكتفت باشتراط الكتابة إذ جاء في القرار رقم 52055 بتاريخ 1988/02/17 "**متى كان من المقرر قانونا أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء ببطلان عقد الشراكة قبل الغير، ولا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان، فإن هذا البطلان ليس من النظام العام، وكل قضاء فيما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في القانون، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن الطرفين المتنازعين لم يطعنا في صحة عقد الشراكة بل طلبا تصفية الحسابات وإن قضاة الموضوع بقضائهم بإبطال عقد الشراكة تلقائيا تجاوزوا سلطتهم وأخطأهم في تطبيق القانون**"[2].

على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشأت من أجلها[3]، ومثاله القيام باستثمارات تناقض الاستغلال الفلاحي أو تغيير الوجهة الفلاحية، وفي هذه الحالة يجوز لأحد الشركاء سواء المستثمرة الفلاحية أو الشريك الأخر المتمثل في هيئة أو شخص عادي، رفع دعوى قضائية والمطالبة بحل الشراكة لعدم وفاء الشريك بتعهداته والتزاماته أو طلب فصل الشريك إذا تعدد الشركاء ويحق له طلب إخراجه من الشركة، كما يجوز للمستثمرة الممثلة في رئيسها إذا كانت نشاطات الشراكة تخالف أحكام قانون 03/10 أن تطلب بإخراجها من الشركة لتنحل الشركة.

ويجوز للديوان الوطني طلب تصفية الشراكة إذا كانت الشركة باطلة بإخلالها للشروط القانونية والتنظيمية المعمول بها إذ تنص المادة 445 فقرة 3 من القانون المدني "وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة فإن المحكمة تعين مصفي وتحدد طريقة التصفية بناء على طلب كل من يهمه الأمر"

---

[1]– تنص المادة 21 من قانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر،"يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان".

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 63999، بتاريخ 1990/12/10، المجلة قضائية عدد3، لسنة 1991.

[3]– المادة 432 من القانون المدني.

وجاء في التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1809 [1] النص على بطلان عقد الشراكة في حالة عدم ترسيهما في عقد رسمي مشهر لدى الموثق أو عدم احترام نسب المشاركة المحدد ب34% بالنسبة للمستثمرة الفلاحية والباقي للمستثمر الشريك، وبالرجوع للقانون رقم 03/10 والمراسيم التنفيذية فإن الحالات التي يتدخل فيها الديوان الوطني بطلب تصفية الشركة لبطلانها هي التي لم تحترم فيها الإجراءات الشكلية بمقتضي المادة 21 منه أو كان موضوعها يشكل خطرا بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية، ويمكن للديوان أثناء عملية الاستغلال وفي حالة عدم احترام الاتفاق مباشرة إجراءات إسقاط الحق تجاه صاحب الامتياز نتيجة إخلاله بالالتزامات المفروضة إذ بموجب عقد الامتياز، ويترتب عن إسقاط الحق تلقائيا فسخ اتفاق الشراكة[2].

ويسند الاختصاص القضائي في المنازعات الناتجة عن الالتزامات الاتفاقية التي تربط طرفي عقد الشراكة حول طريقة الاستغلال أو المشاركة في أشغال المستثمرة أو تقاسم الأرباح وغيرها من النزاعات، للقضاء العادي بالقسم العقاري المختص بالنظر في الدعوى باعتبار أن عقد الشراكة هو عقد مدني بالنظر لطبيعة النشاط الفلاحي وبحكم أن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير قد أسندت بموجب المادة 513 إلى القسم العقاري.

ب- اتفاقية الرهن البنكي

يعتبر القرض البنكي أحد الطرق التي يلجأ إليها الفلاح لتمويل مشاريعه الاستثمارية إضافة للدعم المالي للدولة عن طريق التمويل التعاضدي، لتسهيل إجراءات الحصول على القروض البنكية التي طالما عان منها الفلاح في ظل قانون 19/87 برفض المؤسسات البنكية منح القروض للفلاحين بحجة عدم امتلاكهم للضمانات الكافة[3]، وإن تم منح القروض البنكية يقوم البنك بالامتناع عن تسديد الأقساط المتبقية بمجرد امتناع المستثمر عن السداد، بحجة انعدام الضمانات وهو المبدأ

[1]- منشور وزاري مشترك رقم 1809، السالف الذكر.

[2]- الملحق المرفق بنفس المنشور الوزاري.

[3]- لم يكن يسمح للمستثمرين في ظل قانون 19/87 بالحصول على القروض العقارية من البنك الفلاحي للتنمية إلا بتوفر شروط وهي: أن تكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية فإذا كانت ايجابية يمنح لها القرض أما إذا كانت سلبية لا تشكل ضمان للسداد فلا تستفيد من القرض، والشرط الثاني هو تقديم سند ووثيقة الاشتراك في الصندوق الوطني للضمان الفلاحي الذي يتكفل بسداد القروض في حالة استحالة تسديد الديون.

الذي أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 655740 "**يحق للبنك التوقف عن تسديد أقساط القرض الممنوح لمستثمرة فلاحية، ومطالبتها بضمانات أخرى تفاديا لعدم إرجاع القرض**"[1].

أما قانون 03/10 فقد جاء بالجديد ونص على قابلية حق الامتياز للرهن والحجز وهو ما يشكل ضمانا وأمانا للبنوك ما يدفعها لمنح القروض، فتنص المادة 12 من نفس القانون "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

يبرم عقد القرض العقاري بين الهيئة المقرضة والمستثمر صاحب الامتياز لمستثمرة فردية أو جماعية، الذي يكون محله رهن حق الامتياز مقابل مبلغ مالي على أن يرد مثله في نهاية القرض بفائدة أو دونها[2]، وإذ كان عقد القرض العقاري بين المستثمر والمقرض تسري عليه القواعد العامة للعقود في القانون المدني إذ تنص المادة 454 منه على أنه يجوز للأفراد العادين منح القروض من غير اشتراط، فإن القرض العقاري الفلاحي لا يكون إلا بين المستثمر وهيئات القرض دون الأشخاص الطبيعيين إذ لا يمكن تأسيس رهن لحق الامتياز لفائدة أشخاص طبعين[3]، وبخلاف أنواع التأمينات الأخرى المتمثلة في الرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز والتأمينات الشخصية فإن الرهن العقاري المرتبط بحق الامتياز هو رهن قانوني لأن المدين هو نفسه الراهن وجاء الإشارة إلى الرهن القانوني في المادة 1/96 من القانون 11/02، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003[4] التي تنص" دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها".

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 655740 بتاريخ 2011/06/16، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2011، ص138.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم – الجزء الخامس – دار الإحياء لتراث العربيذ، بيروت، بدون طبعة، 1952، ص419.

[3]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص161.

[4]– قانون رقم 11/02، الصادر بتاريخ 2002/12/24، جريدة رسمية، عدد 86، لسنة 2002، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003.

ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز عند حصوله على مبلغ القرض بالوفاء بتسديد مبلغ القرض بفوائده عند نهاية القرض في الآجال المتفق عليها، أما إذا يتقاعس المستثمر عن السداد ويخل بالتزاماته التعاقدية تجاه البنوك والمؤسسات المالية، يخول للهيئات المقرضة اللجوء للمحكمة ومنازعة المستثمر بمباشر إجراءات الحجز على حق الامتياز.

- **إجراءات الحجز على حق الامتياز**

يعتبر حق الامتياز حق عينيا، لذا تنقسم الإجراءات التنفيذية المتبعة في تنفيذ الرهن إلى إجراءات القضائية وأخرى غير قضائية

- ✓ **الإجراءات الغير قضائية لتنفيذ الحجز**

استنادا لمادة 13 من قانون 03/10 التي تنص "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز"، فإنه يخول للهيئة المقرضة مباشرة إجراءات الحجز على حق الامتياز بعد إعذار المستثمر المدين عن طريق المحضر القضائي للتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد، وبعد مرور هذا الأجل يبلغ المدين بإعذار ثاني لدفع المبالغ المستحقة خلال أجل 15 يوما قبل اللجوء للقضاء، وفي حالة عدم استجابة المدين بعد مضي مدة 15 وبغض النظر عن الاعتراضات، يتم اللجوء للإجراءات القضائية عن طريق رفع دعوى قضائية.

- ✓ **الإجراءات القضائية لمباشرة الحجز**

تلجأ الهيئة المقرضة في حالة عدم استجابة المستثمر المدين للإجراءات الغير قضائية إلى إتباع الإجراءات القضائية للتنفيذ الجبري على حق الامتياز كحق عيني، وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية واستصدار أمر الحجز وقيده، وبالرجوع للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية، أجازت للدائن المرتهن الذي بيده سندا تنفيذيا الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة ولو انتقلت ملكيتها للغير.

بالإضافة للقواعد خاصة المحددة بموجب الأمر رقم 11/03[1] والمرسوم التنفيذي رقم 132/06[2]، وبذلك يجوز للهيئة المقرضة المرتهنة لحق الامتياز كحق عيني عقاري، استصدار أمر الحجز حتى وإن انتقل حق الامتياز للغير بطرق الانتقال المنصوص عليها في قانون 03/10 وهي التنازل أو التوريث السابق ذكرها.

يقدم طلب الحجز على حق الامتياز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها اختصاص العقار محل المستثمرة الفلاحية، من طرف الممثل القانوني للمؤسسة ومن أجل الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكنه من مباشرة إجراءات الحجز العيني العقاري ولا تمنح الصيغة التنفيذية للرهون المقيدة لدى المحافظة العقارية التي تعد بمثابة سند تنفيذ، ويمكن اعتبار أمر الحجز قد تم ورتب أثاره القانونية إلا بعد قيده بالمحافظة العقارية[3]، يتم مباشرة إجراءات الحجز بموجب أمر على ذيل العريضة خلال ثمانية أيام من إيداع الطلب لدى أمانة ضبط المحكمة[4]، المتضمن للبيانات الواردة في المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة لبيانات خاصة جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 132/06 ضمن المادة 5 منه والمحددة كما يلي:التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وكذا تعيين ممثلها القانوني هوية المدين، تعين العقار المثقل بالرهن القانوني، مبلغ الدين وأجل استحقاقه، ويلحق بالطلب اتفاقية القرض المبرمة بين البنك والمؤسسة

---

[1]– تنص المادة 124 فقرة 1 من الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والصرف والقرض جريدة رسمية رقم2، لسنة 2003 "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما على إنذار المبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي للحصول عن طرق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر ببيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأس المال و فوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة".

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية رقم 21، لسنة 2006.

[3]– حيرش نور الدين، بيع العقارات المشهرة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الإجرائي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2015، ص194.

[4]– بربار عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009، ص ص260،229.

المالية والزبون، بالإضافة لنسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية مرفق بنسخة من إعذارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 132/06.

يصدر القاضي المختص وهو رئيس القسم العقاري للمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها المستثمرة الفلاحية محل حق الامتياز، أمر على ذيل العريضة بالدفع في الحال مع مهره بالصيغة التنفيذية[1]، يبلغ للمستثمر أو لممثل المستثمرة الفلاحية الجماعية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز المرهون يطلب المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة بإشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبذلك تستكمل إجراءات الحجز العقاري للحق العيني العقاري لتباشر إجراءات البيع بالمزاد العلني بعد شهر عملية البيع لحق الامتياز المحجوز بالمحافظة العقارية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالة إليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي 132/06.

ينذر المدين وفق المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمنحه أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للقيام بالدفع وإلا يباع الحق العيني العقاري جبرا عليه، يودع أمر الحجز فورا أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كحد أقصى في مصلحة الشهر العقاري التابع لها المستثمرة الفلاحية لقيد أمر الحجز من طرف المحافظ العقاري ليستلم المحضر القضائي شهادة عقارية[2]، أو إلى المؤسسة المالية خلال أجل أقصاه 8 أيام، يستمر المستثمر المدين المحجوز وهو المستثمر صاحب الامتياز حائزا بصفته حارسا إلى أن يتم البيع مالم يأمر بخلاف ذلك كما يستمر في السكن في البنايات المنجزة للاستعمال إلا أن يتم البيع[3].

---

[1]– المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية09/08، السالف الذكر.

[2]– الشهادة العقارية هي عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بمصالح الحفظ العقاري المختصة، عما يكون قد شهر من محررات أو قيود عن عقار معين وذلك لمعرفة التصرفات القانونية التي وردت على العقار محل المطالبة القضائية من أجل إعلام الطالب له الشهادة بالقيود المثقل بها العقار أو خلوه من القيود حتى يكون على بينة من الأمر عند التعامل مع صاحب العقار "تقلا عن ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص ص225،223.

[3]– المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تلحق بحق الامتياز المحجوز ثماره والمحاصيل الزراعية وإيراداته من تاريخ أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويجوز للمدين المستثمر المحجوز على حقه في الامتياز أن يبيع الثمار والمحاصيل الزراعية الملحقة متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة كما يجوز للدائن الحاجز وهو المؤسسة المقرضة أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه لبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو أي طريقة أخرى ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة[1].

✓ **الدعوى الإستعجالية لبطلان إجراءات الحجز**

بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني من شأنه أن ينشأ وضعية نهائية لا يمكن الرجوع عنها[2]، نظرا لعدم إمكانية الطعن في حكم رسو المزاد[3]، لذا فإن الطابع الإستعجالي متوفر في جميع النزاعات المرتبطة بالحجز عن طريق مباشرة الدعاوى الإستعجالية طبقا للمادة 643 من قانون الاجرءات المدنية والادارية التي تنص"إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال لعدم احترامه للإجراءات القانونية، يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجاليه ضد الحاجز والمحضر القضائي ببطلان الاجرءات"، فيجوز وفق نص المادة للمستثمر صاحب الامتياز أو لممثل المستثمرة الفلاحية الجماعية وباسم المستثمرة طلب بطلان إجراءات الحجز والتنفيذ عن طريق رفع دعوى قضائية أمام رئيس القسم العقاري ضمن الصلاحيات المخول له بموجب المادة 521[4].

---

[1]– المادة 732 من نفس القانون.

[2]– جاء في قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1991/03/10، ملف رقم 66014، نشرة القضاة، العدد51، ــص141، نقلا عن حمودي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص348 "إن التصريح ببيع العقار المتنازع عليه بالمزاد العلني من شأنه أن ينشأ وضعية نهائية لا يمكن الرجوع عنها، ومن ثم، فإن طابع الاستعجال متوفر".

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 653261، بتاريخ 2011/04/14، مجلة المحكمة العليا لسنة 2012، العدد1، ص85.

[4]– تنص المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية ألازمة".

ويظهر من خلال نص المادة 643 أعلاه، أنه تم منح حق إبطال الإجراءات لكل ذي مصلحة لذا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تكمن مصلحته في الحفاظ على استغلال الأراضي الفلاحية وتوفير الاستقرار للمنتجين الفلاحين، أن يتدخل باعتباره ذي مصلحة برفع دعوى استعجاليه لطلب بطلان إجراءات الحجز والتنفيذ.

- **بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني**

بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يتم إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني بعد جملة من الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتتمثل في إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمعنيين وتحديد الثمن الأساسي، تم بيع حق الامتياز بالمزاد العلني وما ينتج عن ذلك من ثمن يوزع على الدائنين وعلى رأسهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وبذلك يصل البنك أو المؤسسة المالية إلى الغاية من الحجز وهي استرداد أموال القرض[1].

- **الشروط الخاصة بالمزايدين وفق قانون 03/10**

إذا كان قانون الإجراءات المدنية لا يشترط شروط خاصة بالنسبة للمزايدين المؤهلين لشراء العقار أو الحق العيني العقاري، فإن الأمر يختلف بالنسبة لحق الامتياز ذات الطبيعة الخاصة، إذ يجب أن تتوفر في الأشخاص المؤهلين لشراء حق الامتياز الشروط المنصوص عليه في المادة 07 من قانون 03/10 وهي شروط منح حق الامتياز، بأن يكون المزايد الراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا ومن جنسية وليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم للانتفاع أو الامتياز بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل قانون 19/87، كما يمنع اكتساب أكثر من حق الامتياز، غير أنه وفي غياب نص تنظيمي ينظم إجراءات بيع حق الامتياز الفلاحي، فإنه لا يوجد ما يلزم محافظ البيع بإثارة هذه الشروط عند إعداد البيع، وفي هذه الحالة قد يحدث إشكال في حالة رفض الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إمضاء دفتر الشروط للراسي عليه المزاد بموجب حكم مشهر بالمحافظة العقارية ودفعه لثمن البيع، إذا لم تتوفر فيه

[1]– لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص283.

شروط منح الامتياز بموجب قانون 03/10، إذن ما مصير الراسي عليه المزاد المنتقل إليه حق الامتياز مقابل دفعه لثمن البيع إذا تم رفض إمضاء دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني ؟.

في حالة ما تم الحكم برسو المزاد على شخص تتوفر فيه شروط منح حق الامتياز وفق المادة 07 من قانون 03/10، فإنه يقدم الحكم المشهر بالمحافظة العقارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط وتحرير حق الامتياز للمدة المتبقية بعقد جديد باسم المستثمر الراسي عليه المزاد.

ليسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة أملاك الدولة[1]، ويلتزم المستثمر الراسي باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وفقا قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له كما يلتزم بالواجبات المفروضة عليه بموجب عقد الامتياز ويتمتع بنفس الحقوق.

وللإشارة فإن قانون 03/10 لم يتضمن أحكام خاصة للبيع الجبري عكس قانون 19/87 الذي اشترط أن تكون المشاركة في المزايدة إلا لعمال القطاع الفلاحي أو الشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي، كما اشترط في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يكون رسو المزاد للمجموعة المتكونة من ثلاث أشخاص على الأقل والتي تقدمت بأعلى عرض، وذلك للحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة وهو الأمر الذي لم نلمسه في قانون 03/10، مما يطرح عدة نقاط مبهمة خاصة في حالة توقيع البيع الجبري لحق امتياز مستثمرة فلاحية جماعية هل يشترط محافظ البيع بالمزاد العلني رسو المزاد على ثلاث أشخاص أم يكتفي بالقواعد العامة للبيع الجبري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تكتفي بمزايد واحد تقدم بأعلى عرض وكان أخر المزايدين، وفي هذه الحالة يكون حق الامتياز من نصيب شخص واحد بعدما كان من نصيب الجماعة وهو ما يخالف أحكام قانون 03/10، وعليه سيواجه المزايد الرفض من طرف الديوان لإمضاء دفتر الشروط، وفي كل الحالات فإن محافظ البيع سيكتفي بتطبيق القواعد العامة فلا يمكنه الاستناد إلى

[1]– تنص المادة 18 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية".

قانون ملغى وهو قانون 19/87 الذي يشترط الحفاظ على الطابع الجماعي للبيع الجبري[1] ولا إلى قانون 03/10 الذي يفتقر لأحكام خاصة للبيع الجبري، أما للنسبة للدائن وهو البنك أو المؤسسة المالية فتستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع على أن ترد المبالغ المالية المتبقية للمدين وهو المستثمر صاحب الامتياز بعد سداد الديون والمصاريف، بما في ذلك ديون الدولة المتمثلة في الإتاوة والتعويضات التي كانت في ذمة المستثمرة .

2- المنازعات الناشئة عن الالتزامات الغير تعاقدية للمستثمرة

قد تثار المنازعة بين المستثمر والغير بسبب أفعال ضارة تصدر من أحدهما ضد الأخر، والتي تكون فيها المستثمرة في موقف المدعى أو المدعى عليها للتعويض وجبر الأضرار المؤسسة على قواعد المسؤولية التقصرية استناد للمادة 124 من القانون المدني التي تنص "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، ويترتب في ذمة المستثمر التعويض عن التصرفات المخالفة لأحكام قانون 03/10 كالتأجير من الباطن.

أ- المنازعة بسبب الإخلال بالالتزامات القانونية

ينشأ للمضرور بسبب الفعل الضار، الحق في التعويض حسب ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب بسبب الفعل الضار، عن طريق دعوى التعويض المؤسسة على قواعد المسؤولية التقصرية عند الإخلال بالتزام قانوني وليس بتعاقدي[2]، ومن أمثلة الأفعال الضارة ، التعدي

[1]- تنص المادة 39 من قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر "لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون في حالة البيع الجبري والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاث أعضاء قصد لنشاء مستثمرة جماعية، وكذا بصفة المنتج الفلاحي وبالتجزئة عن طريق التقسيم".

[2]- نقلا عن كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص196. نقلا عن عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2005، بدون طبعة، ص107.

الممارس من المستثمر على الغير كإتلاف المحاصيل أو حرقها أو التسبب في هدم بنايات مستعملة للاستغلال الفلاحي ويؤسس الحق في التعويض على أساس الإخلال بالتزام قانوني.

كما يشمل التعدي الممارس من طرف الغير، البناءات المستعملة للاستغلال الفلاحي فيجوز لجميع الأعضاء كما يجوز لكل عضو مباشرة دعوى الطرد والمطالبة بالتعويض ضد كل شاغل غير شرعي للمساكن الكائنة بداخل المستثمرة الفلاحية، التي لا يجوز شغلها إلا من طرف الأعضاء ويمنع تأجيرها للغير، يستمد كل عضو الحق في مباشرة دعوى الطرد باسم المستثمرة الفلاحية وحتى دون موافقة باقي الشركاء في الشيوع استناد لأحكام المادة 715 من القانون المدني التي تنص: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء" وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها رقم 150167 "**ولما كان الثابت – في قضية الحال– أن قضاة المجلس لما صادقوا على الحكم المستأنف القاضي بطرد الشاغل من المنزل محل النزاع بطلب من أحد الشركاء للمحافظة على المال المشترك، فإنهم قد أصابوا في قرارهم خاصة وإن القانون لا يشترط في رفع الدعوى أن تكون من قبل كل الشركاء أو أغلبيتهم، ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن**"[1].

وقضت في قرار أخر ملف رقم 0806283 بأحقية كل شريك في الشيوع على المستثمرة الفلاحية برفع دعوى الطرد لكل شاغل غير شرعي للمساكن الكائن داخل المستثمرة الفلاحية[2].

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 150167، بتاريخ 1997/11/19، المجلة القضائية لسنة 1997 العدد 02، ص59.

[2]– جاء في قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0806283، الصادر بتاريخ 2014/02/13، غير منشور **نقلا عن** حمودي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص361 "حيث أن المادة 08 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 تنص أن الحقوق العينية العقارية ممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأن المادة 14 من المستثمرة الفلاحية تتمتع بكامل الأهلية القانونية وأنه يمكنها بالتالي التقاضي، حيث أن المدعى عليه في الطعن في قضية الحال عضو في المستثمرة الفلاحية وأنه شريك في الشيوع مع باقي الأعضاء، وأن المادة 718 من القانون المدني تنص على أنه لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء، حيث أن المجلس القضائي قبل على صواب الدعوى المتضمنة طلب طرد شاغل شرعي من السكن الكائن داخل المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المدعى عليه في الطعن وأنه يتعين بالتالي رفض الأوجه لعدم تأسيسها".

كما قد تثار بين المستثمرة والغير خلافات بسبب علاقة الجوار المؤسسة على نظرية الجوار الغير مألوف بسبب التلاصق أو الجوار، ويشترط لقيام المسؤولية توفر عنصران وهما الجوار والضر الغير مألوف الذي يرجع في تحديده لقضاة الموضوع استناد للعرف وطبيعة العقارات وموقع ك منها[1] ونص المشرع الجزائري ضمن المادة 691 من القانون المدني "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الحوار المألوف غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف".

وترتبط فكرة مضار الجوار بالتصرف الصادر من الجار بصرف النظر عن مالكه لذا تخضع الأموال المملوكة للدولة لقواعد القانون المدني خاصة فيما يتعلق بمفهوم الجوار، بما في ذلك المستثمرة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تطبق عليها قواعد مضار الجوار، يلتزم المستثمر بالتعويض عن التصرفات الضارة بالجار إذا ما رفعت دعوى ضد المستثمرة الفلاحية، كما يمكن للمستثمرة مباشرة نفس الدعاوى في حالة تعرضها للضرر بسبب الجوار كالضرر بسبب الأغراس المقامة من طرف المستثمرة والتي تضر بالجار كحجب النور أو أشعة الشمس، وتلتزم المستثمرة بعدم الإضرار بالبيئة كرمي النفايات الفلاحية والأسمدة في المياه المستعملة في مختلف الاستغلالات الفلاحية وهو ماقضت به المحكمة لعليا في قرارها رقم 443620 "**يعد من مضار الجوار الغير مألوف الأضرار ألاحقة بالبيئة، الناجمة عن منشآت فلاحيه مجاروه لمنطقة سكنية غير مراعية القوانين ذات الصلة**""[2]

ومن بين الدعاوى التي يمكن للمستثمرة الفلاحية أن تكون طرفا فيها كمدعية أو مدعى عليها هي تلك الناشئة عن قيود الجوار والتلاصق كدعوى تقرير حق الارتفاق والمرور، أو حق المجرى

[1]– قرار صادر المحكمة العليا، ملف رقم 506915، بتاريخ 2009/04/08، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010،عدد خاص، الجزء الثالث، ص394.

[2]– قرار الغرفة العقارية، القسم الثالث للمحكمة العليا الصادر في 2008/03/12 ملف رقم 443620، مجلة المحكمة
لسنة 2008 العدد02 نقلا عن حمودي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص43.

والشرب[1] والتي يلتزم بموجبها الجار بالقيود المفروضة على ملكيته حتى لا يضر بجاره، كما يجوز الارتفاق على الأراضي المستثمرة الفلاحية باعتبارها مال عام تابع لدولة، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قررها رقم 228461 "**يجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص ذلك المال، ولما استبان من القرار المطعون فيه تقرير صفة المدعي عليهم في الطعن في استعمال حق الارتفاق على الأرض من نوع عرش فإن قضاة الموضوع يكونوا قد أصابوا في تطبيق القانون**"[2]، وقضت في قرار رقم 586490 "**يجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام (Domaine de d'état) إن كان لا يتعارض مع الاستعمال المخصص له هذا المال**"[3]

ب- المنازعات بين المستثمر والمستأجر من الباطن

يلزم قانون 03/10 المستثمر صاحب الامتياز بالاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمرة الفلاحية، بحيث يمنع تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة وكذا الأملاك السطحية إذ تنص المادة 29 منه على عدم جواز التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية[4]، وقد يلجأ المستثمر أو المستثمرين إلى إبرام عقود التأجير من الباطن للمستثمرات الفلاحية بعقود إيجار باطلة في نظر القانون، عندها يجوز لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة تأجير أحد أعضاءها لحصته أن يرفع دعوى إبطال عقد الإيجار وطلب طرد المستأجر الغير قانوني للمستثمرة، كما يجوز اللجوء للقضاء الإستعجالي لطلب طرد الشاغل عن طريق الحصول على أمر استعجالي

---

[1]- لمزيد من التفصيل حول منازعات الجوار يرجع إلى الفصل الثاني من الباب الأول. ص95 وما يليها من هذه الأطروحة.

[2]-قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2002/02/28، ملف رقم 228461، المجلة القضائية، لسنة 2002 عدد02، ص401

[3]- قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 586490، بتاريخ 2010/03/11، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010 العدد01، ص204.

[4]- تنص المادة 29 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر"يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية، عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1)، التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية، عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين".

بالطرد[1] والحكم بطرد المستأجر من الباطن يثير مسألة مصير المنشآت والأغراس التي أقامها بمجهوده الخاص، فبالرجوع إلى المادة 141 من القانون المدني فإنها تعتبر كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها، يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء، فيجوز للمستأجر من الباطن أو الشاغل أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض عن المنشآت المقامة من طرفه على أرض المستثمرة الفلاحية رغم بطلان عقد الإيجار وفقا لقانون 03/10.

وصدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا ملف رقم 573105 يقضي بالتعويض عن المنشآت والأغراس المقامة من طرف المستأجر من الباطن مع القضاء ببطلان عقد الإيجار وطرد المستأجر[2].

الفرع الثاني :المنازعات بين المستثمرة الفلاحية والدولة كشخص من أشخاص القانون العام

تثار المنازعة بين المستثمرة الفلاحية والدولة حول حق الشفعة، فالشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على العقار كحق الامتياز مثلا، إذ تنص المادة 684 من القانون المدني "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار بما في ذلك حق الملكية"، وبالإضافة إلى ممارسة حق الشفعة من طرف الشركاء كما سلف ذكره، فإنه يحق للدولة كمالكة الرقبة ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار نصت المادة 15 من قانون 03/10: "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس

---

[1]– سلام حمزة، المرجع السابق، ص330.

[2]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 573105، بتاريخ 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010، عدد خاص، الجزء الثالث، ص414 "حيث بالرجوع إلى القرار محل الطعن بالنقض يتضح أن الطاعنين التمسا تعين خبير لتقويم ما أنجزاه واستثمراه على الأرض الفلاحية بموجب عقد الإيجار، لأن الأرض لم تكن بها أغراس وفق عقد المستثمرة الفلاحية، ورغم علم المطعون ضدهما أنه لا يمكن إيجار الأرض وفق قانون 19/87 ومادام العقد باطلا، فإن الأطراف يرجعون إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد طبقا للمادة 103 من القانون المدني وعليه فإن طلب الطرد مؤسس مع القول أن الطاعنين حق التعويض عن المنشآت، ولا يمكن حرمان المتعاقد من التعويض في حالة بطلان العقد، خاصة أن المطعون ضدهما عالمان بالبطلان، وعليه نقض وإبطال القرار الذي رفض التعويض عن المنشآت".

المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"

يمارس الديوان الوطني حقه في الشفعة بعد ترتيب الشركاء في المستثمرة الجماعية، أما في المستثمرة الفلاحية الفردية فتنفرد الدولة بممارسة حق الشفعة لعدم وجود الشركاء، كما يمكن أن تتدخل الدولة في حالة تنازل الورثة عن حصصهم للغير في المستثمرة الفردية أو الجماعية، فإذا لم يبدي الشركاء رغبتهم في ممارسة حقهم وكان جميع الورثة قصر، يتولى الديوان الوطني مباشرة حق الاستغلال بالبحث عن أجير[1] إلى حين بلوغهم سن الرشد القانوني طبقا لنص المادة 40 من قانون الأسرة[2]، وخلافا للمادة 795 من القانون المدني التي منحت الأولوية للأخذ بالشفعة لمالك الرقبة ثم يليه الشريك في الشيوع ثم لصاحب الحق في الانتفاع، فإن المادة 15 أعلاه جعلت من ترتيب مالك الرقبة وهو الدولة في المرتبة الثانية وقدمت الشركاء في الترتيب وذلك لحماية الأراضي الفلاحية من التشتيت والمحافظة على الطابع الجماعي بين أعضاءها، لذا فإن ممارسة الديوان الوطني للأرضي الفلاحية لحقه في الشفعة يكون عند تنازل الشركاء لحقهم بعد إخطارهم كتابتا وعدم إبداء رأيهم خلال 30 يوما من الإخطار[3]، وفي حالة أن كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في أجل 30 يوما يمكن للديوان الوطني ممارسة حق الشفعة وفقا للقواعد العامة بعد إعلام

---

[1]– بواربة مريم، المرجع السابق، ص60.

[2]– ينص قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 على أيلولة حق الامتياز لورثة قصر، إلا أنه وبالرجوع إلى استغلال الأراضي الفلاحية في إطار القانون 19/87، كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بتأجير الأرض إلى غاية بلوغ الورثة سن الرشد القانوني.

[3]– تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "عندما يكون المتنازل صاحب الامتياز في الشيوع يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أغشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما".

المستثمر كتابيا[1]، يترتب على ثبوت حق الشفعة والأخذ بها انتقال ملكية حق الامتياز إلى الدولة لتحل محل المشتري في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في قانون 03/10 وتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة[2].

هذا وقد تثار المنازعة بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبين المستثمر في حالة عد احترام هذا الأخير لإجراءات التنازل عن حقه للغير، وبذلك يضيع على الديوان الوطني الفرصة في ممارسة حقه في الشفعة، في هذه الحالة يجوز للديوان رفع دعوى قضائية لممارسة حقه طبقا لقواعد القانون المدني.

أولا: دعوى الشفعة الممارسة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

خلافا للشفعة المدنية الممارسة بين أشخاص القانون الخاص، تتميز الشفعة الممارسة من طرف الديوان الوطني بأنها شفعة إدارية.

ويرجع ذلك لصفة الديوان كهيئة عمومية[3]، ويخضع الديوان الوطني كهيئة إدارية إلى نفس الإجراءات التي يسلكها الشخص الطبيعي[1] باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

---

[1]– المادة 20 من نفس المرسوم.

[2]– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص189.

[3]– منح المشرع الجزائري للدولة حق ممارسة الشفعة الإدارية كوسيلة لحماية العقارات بمختلف أصنافها من التجاوزات والتصرفات القانونية التي تشكل عرقلة لتنفيذ السياسات العقارية، فمن بين النصوص المجسدة لحق الشفعة نجد قانون 19/87 الملغى، كان قد منح حق ممارسة الشفعة للدولة بموجب المادة 24 منه، إلا انه وعكس قانون 03/10 الذي قد جعل الدولة كمالكة للرقبة الشخص الوحيد المؤهل لممارسة الشفعة دون الشركاء، وبذلك اختلف عن القانون المدني وقانون 03/10 اللذان وسعا من دائرة حق الشفعة لتشمل الشريك في الشيوع، كما أجاز قانون التوجيه العقاري 25/90 ضمن المادة 52 للدولة ممارسة حق الشفعة في حالة بيع أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا تابعة للأفراد على الرغم من أن الدولة ليست مالكة للرقبة ولا صاحبة حق انتفاع ولا شريكة في الشيوع، إلا أنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية من التشتيت وبهدف تجميعها يمكن للهيئة العمومية المؤهلة وهي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التقدم وممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني وهي المرتبة الأخيرة بعد رتبة صاحب الحق في الانتفاع، كما نص ضمن المادة 71 منه بحق الدولة في الشفعة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير و يمثل الدولة في هذا النوع من الأراضي الجماعات المحلية عن طريق المتعاملين المختصين مثل الوكالات العقارية في حالة التنازل عنها من طرف أصحابها.

حسب النصوص المنظمة له، كما يخضع من حيث الاختصاص للقضاء العادي، ففي حالة عدم رغبة الشركاء في الأخذ بالشفعة خلال ثلاثين يوما من إعلامهم، يحق للديوان الوطني التصريح بإعلان الرغبة في الشفعة ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل وفقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326/10، واشترط المرسوم أن يكون الإعلان كتابة، ولم يوضح المرسوم شكل الإعلان وطريقة تبليغه إلا أنه وبالرجوع إلى إجراءات الشفعة في القانون المدني التي أحالت إليها المادة21 من المرسوم فيما يخص تطبيق إجراءات الشفعة، فإنه يقتضي وجوبا إعلان الرغبة إعلانا رسميا على يد المحضر القضائي، بحيث يقع باطلا كل إعلان يتم بطريقة غير رسمية ويوجه الإعلان حسب نص المادة 799 من القانون المدني لكل من البائع والمشتري، وإعلان الرغبة الرسمي يكون بعقد توثيقي خاضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، بحيث يلتزم الديوان كشفيع بدفع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما من التصريح عن الرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة.

وقد يثار الإشكال حول المدّة التي يجب أن يعلن فيها الديوان الوطني عن رغبته في الشفعة حيث ينص القانون المدني على وجوب إعلان الشفيع عن رغبته خلال 30 يوما من إنذاره وقد تُستغرق هذه المدة وتستنفذ من طرف الشركاء دون التصريح بالشفعة، عندها يباشر الديوان رغبته في الأخذ بالشفعة، فهل تضاف أجل 30 يوما أخرى للديوان كأجل أخر لإبداء رغبته، أم بمجرد انقضاء الميعاد الممنوح للشركاء يباشر الديوان رغبته طالما أن الإنذار بالبيع أو التنازل بلغ إليه رسميا وبدوره قام بتبليغه للشركاء الأحق في المرتبة لمباشرة الإجراءات، وهو ما يخالف أحكام

[1]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 049069، بتاريخ 2009/09/30، المجلة القضائية لسنة 2012، العدد10، ص141 "...تخضع لضرورة إتباع هذه الأخيرة نفس الاجرءات التي يسلكها الشخص الطبيعي وفقا للمواد 801 و 802 من القانون المدني، وذلك من وجوب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من وجوب رفع دعوى الشفعة خلال 30 يوم من تاريخ الإعلان عن الرغبة في الأخذ بها وإلا سقط الحق، والتالي فإن دعوى البلدية الرامية إلى إثبات حقها في الشفعة على عقار دون احترام الأشكال الجوهرية المشترطة قانونا تحت طائلة سقوط الحق تعد غير مؤسسة".

الشفعة في القانون المدني التي تلزم البائع والمشتري بتبليغ الإنذار بوقوع البيع إلى الشفيع الأحق في المرتبة[1] وهم الشركاء في حالة التنازل.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ألزم المستثمر صاحب الامتياز بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رغم أن ترتيبه في الشفعة يأتي بعد مرتبة الشفعاء اذ تنص المادة 17 منه "يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

كما قد يمتنع البائع وهو المتنازل صاحب الامتياز عن إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويقوم بالبيع أمام الموثق، الذي لا يستطيع الامتناع عن إتمام إجراءات البيع طالما لا يوجد نص قانوني يمنعه من ذلك، فمتى يبدأ سريان ميعاد الإعلان عن الرغبة بالشفعة ؟.

بالرجوع لقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، فإن التنازل يقع باطلا ويوقع على المستثمر جزاءات تصل إلى حد إسقاط حق الامتياز، أما بالنسبة لإجراءات الشفعة وفقا للقواعد العامة في القانون المدني يحق للشفيع وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يبدى رغبته في أي وقت طالما لا يوجد نص في القانون المدني يعتد بتاريخ العلم للإعلان عن الرغبة في الشفعة، وعليه لا يتصور سريان المواعيد السابقة في حق الشفيع، أما إذا تم تسجيل وشهر البيع فإن الميعاد يكون خلال سنة من تسجيل البيع طبقا للفقرة الثالثة من المادة 807 من القانون المدني[2] ونفس الحكم يطبق على الشفعاء الشركاء.

---

[1]– يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري في كتابه الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع،المرجع السابق ص625 "إذا تعدد الشفعاء سواء كانوا من طبقة واحدة أم من طبقات متعددة، وجب أن يوجه الإنذار إلى كل واحد منهم، وذلك لاحتمال أن يترك الشفيع شفعته فيأخذها الشفيع المتأخر".

[2]– أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص325.

يحق للديون الوطني بعد احترام الإجراءات السالفة، أن يرفع دعوى الشفعة ضد كل من البائع وهو المتنازل والمشتري المتنازل له خلال ثلاثين يوما[1] من إعلان رغبته وإلا سقط حقه، ترفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرتها العقار وهو الأراضي الفلاحية محل المستثمرة الفلاحية ويسند الاختصاص للقسم العقاري طبقا لنصين قانونيين وهما نص المادة512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أدرجت منازعات الشفعة ضمن الحالات التي يرجع الاختصاص للفصل فيها للقسم العقاري، أما النص الثاني هو المادة 513 من ذات القانون التي أسندت للقسم العقاري صلاحية الفصل في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، والتي يدخل من ضمنها منازعات الشفعة بين المستغلين الفلاحين والدولة التي تعتبر من الغير الممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويجوز للمستغلين الفلاحين أو الغير رفع دعوى ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا لم تحترم إجراءات الشفعة وفوت فرصة التعاقد على الشفعاء الشركاء أو على المشتري.

ثانيا: أثار الحكم بثبوت الشفعة

تنتهي دعوى الشفعة بصدور الحكم بثبوتها لصالح الشفيع وهو الدولة الممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يحل محل المشتري، دون إبطال البيع الذي تم بين صاحب الامتياز والمتنازل له وهو المشتري[2]، تسترجع الدولة حق الانتفاع للمدة المتبقية من الامتياز وتجتمع سلطاتها الثلاثة لتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة، أما عن مصير عقد الامتياز فيلغى من طرف إدارة أملاك الدولة وتمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة إلى الغير عن طريق المزايدة، بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحه، أو تخصص لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة على أن يتم التنازل عن حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق الشفعة بسعر الاكتساب

---

[1]– تنص المادة 802 من القانون المدني "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط حقه".

[2]– قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، ملف رقم383702، بتاريخ 2011/10/13، مجلة المحكمة العليا لسنة 2012، العدد01، ص193 الذي جاء فيه "ترتب على الشفعة، حلول الشفيع محل المشتري، وليس بطلان عقد البيع".

وهو السعر المدفوع من طرف الديوان لدى الموثق مع زيادة 20%[1]، ويعاد منحه في إطار أحكام القانون 03/10 في المدة المتبقية.

الفرع الثالث: شروط قبول الدعاوى العقارية المرتبطة بمنازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تعرّف الدعوى على أنها سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته، كما تعرّف على أنها سلطة الالتجاء للقضاء بقصد الوصول إلى احترام القانون[2]، وجاء في المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية النص على الحق في رفع الدعوى بقولها: "يجوز لكل شخص يدعي حقا لرفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته".

يتضح من خلال التعريفات السابقة أن الدعوى وسيلة قانونية يمارسها صاحب حق أو مزعم عن طريق الالتجاء للقضاء[3] في جميع النزاعات بما في ذلك منازعات المستثمرات الفلاحية والخاضعة للقضاء الإداري أو القضاء العادي، فيتعين على كل من له مصلحة في المنازعات العادية المرتبطة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن يلجأ للقضاء للمطالبة لحمايته مصلحته سواء كان من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية أو الغير، أو حتى من قبل الدولة في القضايا التي أسند فيها الاختصاص للقضاء العادي ضمن القسم العقاري، وذلك عن طريق الدعوى القضائية لرعاية وحماية الحق، والتي اشترط المشرع لقبولها مجموعة من الشروط العامة بالإضافة للشروط الخاصة نظرا لخصوصية مثل هذه الدعاوى لارتباطها بالمستثمرات الفلاحية.

أولا: شروط رفع الدعوى العقارية

---

[1]– المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10، المتضمن كيفية تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة السالف الذكر.

[2]– بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، كليك للنشر،2011، ص13.

[3]– أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص393.

يعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا شكليا، لذا يفرض على كل شخص يلتجأ للقضاء أن يحترم الشروط الشكلية لرفع الدعاوى تحت طائلة جزاء عدم قبول العريضة شكلا، ويميز ما بين الشروط المرتبطة بأطراف الدعوى والشروط المرتبطة بعريضة افتتاح الدعوى.

1- الشروط المرتبطة بأطراف الدعوى

هي الشروط التي يجب أن تتوفر في من يوجه الإدعاء بما له من صفة بالنسبة للحق أو المركز القانوني المدعى به، وهو رافع الدعوى أو البادئ في المطالبة القضائية التي يشترط لقبولها الشروط العامة المطلوبة لقبول الدعاوى وتتمثل في، الحق في الدعوى، الصفة، المصلحة والأهلية يتعلق الشرط الأول والثاني بوجود الدعوى والثالث والرابع بممارستها[1].

وشروط قبول الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تتمثل حسب نص المادة 13 منه في الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون[2].

أما الأهلية فقد اعتبرها المشرع الجزائر مسألة موضوعية أدرجها ضمن الدفع بالبطلان، فهي شرط لصحة الإجراءات وليست شرط لقبول الدعوى، إلى أنها تعتبر من النظام العام إذ تنص المادة 65 من ذات القانون "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية"، كما لا تقوم الدعوى لدى القضاء إلا بتوفر أركانها المتمثل في المدعي، المدعي عليه، والمدعي به.

أ- الصفة في المدعي والمدعى عليه

لا تقبل الدعوى إلا إذا رفعت من صاحب الحق المدعى أو بواسطة من ينوب عنه قانونا ويقصد بالمدعي ذلك الشخص الطبيعي أو الاعتباري المتقدم إلى القضاء مطالبا الحكم له بما يدعيه في مواجهة شخص آخر يدعى المدعى عليه، وله مطلق الحرية في تحديد نطاق الخصومة من حيث الخصوم فيها إلا إذا ألزمه القانون باختصام أشخاص معينين فيها، وهو المكلف بإثبات

[1] -Vincent jean & Guinchard serge , procédure civil , 27 éd précis Dalloz, 2003, p131.

[2]- تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر"لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

مزاعمه عادة[1] وتتحقق صفة المدعي بمجرد تقييد الدعوى بسجل كتابة ضبط المحكمة أي بالمطالبة القضائية وتستمر الصفة إلى حين صدور الحكم فيها، كما يشترط أن تتوفر الصفة في المدعى عليه وهو ذلك الشخص الطبيعي أو الاعتباري المقصود بالدعوى المرفوعة ضده، بأن يوجد تطابق بين المركز القانوني للشخص رافع الدعوى والمركز القانوني لصاحب الحق المدعى به، كما يتطلب التطابق بين المركز القانوني للمدعى عليه والمركز القانوني للمعتدي على هذا الحق، وتتحقق الصفة للمدعى عليه بمجرد المطالبة القضائية ولا تتحقق الصفة بمجرد المطالبة القضائية بتسجيل الدعوى لدى كتابة الضبط المحكمة، وإنما من إبلاغه بالعريضة الافتتاحية طبقا للقانون، ويشترط أن تلازم الصفة المدعي طوال مراحل الدعوى، فإن زالت اعتبرت الدعوى غير مقبولة وتقضي المحكمة بذلك تلقائيا ونفس الحكم ينطبق على المدعى عليه[2].

وبالنسبة لمسألة الصفة والتمثيل فإن التميز بينهما مهم، في حين تتعلق المصلحة بشرط قبول الدعوى يتعلق التمثيل القانوني بإجراءات مباشرة الخصومة، ومن تم يترتب على فساد التمثيل بطلان الإجراءات وليس عدم قبول الدعوى، تثبت الصفة للمستثمرة الفلاحية في المنازعات المرتبطة باستغلال الأراضي الفلاحية باعتبارها شركة مدنية تتمتع بالشخصية القانونية وشخص معنوي خاص، وهو المبدأ الذي أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها قرار رقم 478954 "**تتمتع المستثمرة الفلاحية، باعتبارها شركة مدنية بصفة التقاضي لحماية حق الانتفاع**"[3].

إذ ترفع الدعوى باسم المستثمرة لا باسم أعضاءها، فإذا أقيمت الدعوى باسم أعضاءها لا تقبل لانعدام الصفة سواء كانت المستثمرة في وضع المدعية أو المدعى عليها والممثلة في شخص رئيسها المعين بموجب اتفاقية في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعلى أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وصاحب المستثمرة الفردية عند رفع الدعاوى المخول لهم، إثبات صفتهم في الدعوى

---

[1]– عبد الوهاب بوضرسة، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الطبعة الثانية 2006، ص14.

[2]– نبيل عمر، الدفع بعدم قبول الدعوى ونظامه القانوني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، 1981، ص92.

[3]– قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 478957، بتاريخ 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا لسنة 2009 العدد01، ص814.

بإثبات علاقتهم بالمستثمرة الفلاحية بإظهار عقد الامتياز المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية[1] المثبت لحق الامتياز لأنه وخلافا لأحكام قانون 19/87 الذي كان يمنح حق الانتفاع باسم جميع الأعضاء فإن قانون 03/10 يمنح حق الإمتياز في شكل عقود فردية وباسم كل مستثمر، وفي غياب عقد الامتياز المسجل والمشهر تنتفي الصفة في رفع الدعوى إذا كانت موجهة من صاحب المستثمرة، كما تنتفي الصفة في المدعى عليه إذا كانت الدعوى موجهة ضد صاحب المستثمرة، ونظرا لصلاحيات القاضي ودوره الإيجابي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فله أن يأمر شفاهة بضرورة إرفاق عقد الامتياز للتأكد من صفة المدعي أو المدعى عليه حسب طبيعة النزاع.

لذا فإن إثبات صفة المستثمرة الفلاحية بوثائق غير معترف بها في حق الامتياز يؤدي لعدم قبول الدعوى[2]، كما يملك كل مستثمر في إطار المستثمرة الجماعية الصفة في إقامة جميع الدعاوى العقارية منفردا لحماية حصته في المال الشائع ولو بغير موافقة باقي الشركاء، استناد لقواعد حفظ المال الشائع المقررة في القانون المدني، إذ تنص المادة 718 منه "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

---

[1]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 261995، بتاريخ 2003/03/19، مجلة قضائية لسنة 2003 العدد 01، ص338 "إن العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو عقد رسمي يثبت حق الانتفاع الدائم على الأرض، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع على الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك".

[2]– جاء في قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 2007/01/17، ملف رقم 384557، مجلة المحكمة العليا لسنة 2007، العدد09، ص111 "الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يتم بموجب عقد صادر عن أملاك الدولة وليس بشهادة إدارية صادرة من مديرية الفلاحة".
كما جاء في قرار آخر صادر عن الغرفة العقارية، القسم الثاني للمحكمة العليا بتاريخ 2008/12/17، ملف رقم 477874، مجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد02، ص265 "لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية".

ويحق للمستثمر الاعتراض على جميع لتصرفات الفردية الصادرة من أحد الشركاء الماسة بالطابع الجماعي للمستثمرة حتى وان كانت نافعة، وذهبت المحكمة العليا في هذا الشأن إلى تقرير صفة الشريك في الاعتراض على الدعم الفلاحي الممنوح لأحد أعضاءها لإقامة مشروع على أرض مملوكة في الشياع[1]، فللمستثمر صاحب الامتياز الصفة في مباشرة الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه[2]، وما عليه إلا إثبات صفته باستظهار عقد الامتياز المحرر باسمه لحماية وحفظ المال الشائع والسرعة في تدارك الاعتداء، وهو ما سعى إليه المشرع من خلال منح حق الامتياز باسم كل مستثمر.

وتجدر الإشارة إلى أنه تثبت الصفة للمستثمرة الفلاحية في إقامة جميع دعاوى حماية حق الامتياز ماعدا المنازعات المرتبطة بملكية الأرض الفلاحية[3] كدعاوى استحقاق الملكية والتي تثبت الصفة فيها للدولة مالكة الرقبة، ويشترط لصحة الدعوى المرفوعة إدخال الجهة المالكة لكون أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع بالأرض، وتتداخل المنازعات المرتبطة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة بين ماهو مرتبط بحماية حق الامتياز وبين ماهو مرتبط بحماية ملكية الدولة لذا يستوجب التأكد ما إذا كان موضوع الطلب القضائي يتمحور حول التشكيك في ملكية الوعاء العقاري والتي ينعقد الاختصاص فيما ينشأ من منازعة للقضاء الإداري، وما بين التعدي على الوعاء العقاري وما ينشأ من منازعة حول حماية حق الامتياز الذي ينعقد الاختصاص فيه للقضاء العادي.

ب- المصلحة

---

[1]- جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث بتاريخ 2006/05/17، ملف رقم 349341 مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد02، ص401 "...متى تبين أن الدعم الممنوح للطاعن كان الغرض منه إقامة مشروع فلاحي على الأرض المملوكة على الشياع، فإن لكل شريك حق الاعتراض، مالم يكن باسم الشركاء جميعا أو بموافقتهم ومن تم كان تجميد قرار الدعم بناء على اعتراض أحد الشركاء في الشياع تطبيقا سليما لنص المادة 718 من القانون المدن".

[2]- كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص186.

[3]- جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2007/05/09، ملف رقم 399822، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص399 "لا يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدون من مجرد حق الانتفاع بصفة التقاضي، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة".

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة[1] التي يراد تحقيقها بالالتجاء إلى القضاء، فما لم تتوفر المصلحة لا تقبل الدعاوى، لذلك يقال أن المصلحة هي مناط الدعوى وأنه لا دعوى حيث لا مصلحة، كما تشترط المصلحة في كل طلب أو دفع او طعن أو إي إجراء من إجراءات الخصومة أمام القضاء[2]، إن تحديد المصلحة في الدعوى من المسائل الموضوعية التي تختلف باختلاف طبيعة النزاع وظروفه، لذا فإن تحديد المصلحة من صلاحيات القاضي الذي يستعين في ذلك بالمستندات والمعلومات المتوفرة لديه، فلا يكتفي بوجود الفائدة العملية وإنما يجب أن تنصب في إطار قانوني ومشروع، ويشترط أن تكون المصلحة قانونية بحيث يكون الغرض من الدعوى حماية الحق أو المركز القانوني مشروع وإلا كانت المصلحة غير مشروعة بمخالفتها النظام العام والآداب العامة أو مخالفتها للقانون، وتتحقق المصلحة في المنازعات المرتبطة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة متى كانت مصلحة المستثمر صاحب الامتياز أو مصلحة الغير مشروعة وقانونية، فلا يجوز مثلا رفع دعوى لتنفيذ اتفاقيات الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية في استثمارات غير فلاحية أو مخالفة للنظام العام والآداب العامة، كالاستثمار في زراعة نباتات تستعمل في صناعة المخدرات أو المطالبة بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد مخالف للقانون كعقود الإيجار أو عقد بيع للمستثمرات الفلاحية والتي يمنعها قانون 03/10، وتتحقق المصلحة للمستثمرة الفلاحية كشخص اعتباري متى تحققت الفائدة العملية المشروعة في المستثمرة كشخص اعتباري وليس في ممثلها القانوني الذي ينوب عنها عند رفع الدعوى.

ج- أهلية التقاضي

لم ينص المشرع الجزائري على شرط الأهلية ضمن شروط قبول الدعوى بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بعكس ما كان منصوص عليه ضمن المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم، وتعمد المشرع بعدم إدراج الأهلية ضمن شروط قبول الدعوى لم يكن

[1]- يقصد بالفائدة المشروعة بأن لا يقصد بالدعوى الكيد كإرهاق الخصم أو الإضرار به أو بغرض الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، أو بغرض الحصول على فائدة غير مشروعة بأن تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

[2]- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص408.

عبثا وإنما لمسايرة الفقه والقضاء والقانون المقارن[1]، الذي يعتبر أن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة المطالبة القضائية، فعند عدم توافر شرط الأهلية لدى رافعها يترتب بطلان إجراءات الدعوى وليس عدم قبولها، وفي هذه الحالة يجب تصحيح إجراءات الدعوى باتخاذ الأعمال الإجرائية المناسبة[2]، وبالرجوع لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اعتبرت شرط الأهلية من النظام العام بجواز إثارتها تلقائيا من طرف القاضي، لذا فهي شرط لازم لرفع الدعوى، فالأهلية الواجب توفرها في كل دعوى قضائية هي أهلية اختصام وأهلية التقاضي.

فأهلية الاختصام أو أهلية الوجوب في المجال الإجرائي، تعني صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني بما يتضمن من حقوق وواجبات، والتي تنفي بزوال الشخصية القانونية للشخص الطبيعي بوفاته وللشخص المعنوي بحله أو زواله، أما أهلية التقاضي فهي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء، ويكون الشخص أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد[3]، ويتمتع الشخص الاعتباري بالأهلية في حدود عقد إنشاءه أو التي يقررها القانون[4]، وأما المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، فاعتبر المشرع الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، لأن العمل الذي يقوم به المستثمرين لا يعد عملا تجاريا وإنما هو عملا مدنيا وبالتالي فهي تخضع للقانون المدني فيما يخص أهلية التقاضي كما تخضع لقانون 03/10، وتتمتع المستثمرة بكامل الأهلية في التقاضي والاشتراط والالتزام والتعاقد طبقا للمادة 20 منه التي تنص "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقا لأحكام القانون المدني"، ويلاحظ من خلال نص المادة أعلاه أن المشرع لم يفرق بين المستثمرة الجماعية والفردية ومن الرأي ما يرى أن تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية يقتصر فقط على المستثمرات الفلاحية الجماعية دون الفردية[5].

---

[1]– فضل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، منشورات أمين، 2009، ص41.

[2]– لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص242.

[3]– تنص المادة 40 من القانون المدني "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.وسن الرشد تسعة عشر (19) كاملة".

[4]– المادة 50 من نفس القانون.

[5]– عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 21.

تكتسب المستثمرة الفلاحية أهلية أداء وأهلية وجوب باعتبارها شخص معنوي إذ يمكنها إبرام عقود الشراء والبيع ولها الحق في رفع الدعاوى القضائية على الغير[1] أو على أحد المستثمرين الفلاحين ضمن نفس المجموعة، وتتمتع بأهلية الاختصام إذ ترفع ضدها الدعاوى أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطنها وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته، وجاء في قرار صادر عن المحكمة العليا رقم195240 **"من الثابت أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية ويحق لها بالتالي ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة".**

ويبدو من خلال نص المادة 20 أعلاه أن المشرع الجزائري لم يستجيب للانتقادات الموجه لقانون 19/87، إذ أعاد نفس الإشكال فيما يخص استعمال مصطلح الأهلية القانونية والذي كان قد استعمله في المادة 14 من قانون 19/87، فلا يمكن منح صفة الأهلية القانونية إلا للأشخاص الطبيعية، أما المستثمرة الفلاحية الجماعية والتي ليست بشخص طبيعي لا يكون لها سوى صفة الشخصية المعنوية التي يترتب عليها تمتعها بالأهلية، واستناد للقانون المدني لا سيما المادة 50 منه التي تنص على تمتع الشخص الاعتباري بالأهلية فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية لن تكون لها أهلية التقاضي إلا إذا كانت تتمتع بالشخصية المعنوية، وأن هذه الأخيرة لا تمنح إلا بموجب نص قانوني[2] وبالرجوع لقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له لم يتضمن أي مادة تنص على منح المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية، بخلاف قانون 19/87[3] الذي نص ضمن المادة 33 منه

---

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 195240، بتاريخ 2000/04/26 نقلا عن نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، المرجع السابق، ص190.

[2]– الشخصية المعنوية في القانون هي كل مجموعة من الأشخاص تستهدف غرضا مشتركا، أو مجموعة من الأموال ترصد لمدة زمنية محددة لتحقيق غرض معين، بحيث تكون هذه المجموعة من الأشخاص المكونين لها والأموال كيانا قانونيا مستقلا عن ذوات الأشخاص وعناصر الأموال المكونة لها أي أن تكون لها أهلية قانونية لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات بحيث يكون لهذه المجموعة من الأشخاص أو الأموال مصلحة مشتركة مستقلة عن المصالح الذاتية والفردية لأفراد المجموعة " نقلا عن عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1990 ص182.

[3]– بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا لقانون 03/10، المرجع السابق، ص36.

"تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري".

على هذا الأساس يرى البعض أنه يجب تعديل المادة 20 من قانون 03/10 وصياغتها بالشكل الذي يتلاءم مع قواعد القانون المدني[1].

وبالنسبة لتمثيل الشخص المعنوي فإنه يتحدد بالنظام القانوني للشركات أو الجمعيات أو المؤسسات الخاصة، وتمثيل المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية يكون عن طريق اتفاقية غير ملزمة للغير تبرم بين أعضاءها تعين بموجبها المنتدب لإدارتها وتمثلها في جميع الإجراءات القانونية بما في ذلك رفع الدعاوى القضائية باسم أعضاء المستثمرة[2]، كما يتمتع كل مستثمر بموجب عقد الامتياز الفردي الممنوح له بأهلية التقاضي لممارسة جميع الدعاوى لحماية المال الشائع تطبيقا للمادة 718 من القانون المدني.

ثانيا: الشروط المرتبطة بعريضة افتتاح الدعوى

لا يمكن للقاضي أن يفصل في المنازعات العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للدولة إلا بموجب الدعاوى العقارية، التي تفصح عن إرادة الخصوم في الالتجاء للقضاء لحماية مراكزهم القانونية ويشترط في العريضة أن تشمل على عدة بيانات.

---

[1]– وهو الانتقاد الذي كان قد وجه من طرف الأستاذ بن رقية بن يوسف في كتابه، شرح قانون المستثمرات الفلاحية المرجع السابق، ضمن الصفحات 170و171، إذ اعتبر أن استعمال مصطلح الأهلية القانونية على المستثمرة الفلاحية ضمن المادة 14 من قانون 19/87 لا يتوافق مع المستثمرة الفلاحية لأنها شخص اعتباري وليس طبيعي، واستناد لنص المادة 4 من القانون المدني التي تضفي صفة الأهلية القانونية على الأشخاص الطبيعية، لذا كان اقتراحه بتعديل المادة 14 من قانون 19/87 وصياغتها بالشكل التالي: "تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بالشخصية المعنوية بمجرد تكوينها بصفة قانونية".

[2]– تنص المادة 22 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية فير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها: طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع واستعمال المداخيل".

1- تحرير عريضة افتتاح الدعوى

حددت المادة 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من الشروط والبيانات التي يجب أن تحرر بها العريضة وهي:

أ- الكتابة والتوقيع

اشترطت المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن ترفع الدعوى بعريضة مكتوبة والكتابة التي يعتد بها هي التي تكون في شكل عريضة تودع من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، وهو ما يعرف بقيد الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة مقابل وصل التسجيل ،ولم يحدد المشرع الطريقة التي تكتب بها العريضة فقد تكون بخط اليد أو الآلة الراقنة أو الكمبيوتر، وإنما يشترط أن تكون موقعة من طرف محررها وهو المدعي أو وكيله لإثبات صفته في الدعوى[1]، أو من طرف محامي حيث أصبح توكيل المحامي وجوبا أمام جهات الاستئناف بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، ومن تم فلا يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية، مالم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض افتتاح الدعوى[3].

أ- بيانات العريضة

تنص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب تضمن العريضة مجموعة من البيانات تحت طائلة عدم قبولها، ويعتبر البطلان من النظام العام تثيره المحكمة من تلقاء نفسها ومن جملة هذه البيانات:

- **الجهة القضائية المختصة**

---

[1]- رحامنية عماد الدين، الوسائل القانون لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2014، ص282.

[2]- تنص المادة 10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض، مالم ينص القانون على خلاف ذلك".

[3]- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2009، ص292.

وهي المحكمة المختصة المرفوعة أمامها الدعوى ويهدف تحديد نوع الجهة القضائية وهي القسم العقاري في الدعاوى العقارية المرتبطة بمنازعات العقار الفلاحي، إلى إعلام المدعى عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور للجلسة وإبداء دفوعه.

- **تحديد أطراف الدعوى**

بذكر أسماء أطراف الخصومة من مدعى ومدعى عليه والمدخلين في الخصام إن اقتضى الأمر وذلك بذكر الهوية الكاملة من الاسم واللقب وموطن كل واحد منهم، وإن لم يكن لهم موطن فيأخذ بآخر موطن لتفادي الأخطاء في تنفيذ الأحكام، وأي خطأ في تحديد الهوية قابل للتصحيح فتمهل المحكمة أجل لاستدراك ذلك، وإذا كان أحد أطراف الدعوى شخص معنوي فيجب الإشارة إلى تسميته طبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، وهو ما ينطبق على المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي لأنها شركة مدنية تتمتع بصفة التقاضي، يجب الإشارة إلى ممثلها الإتفاقي موقعها واسم المستثمرة إن كانت مدعية أو مدعى عليها لأن الدعاوى القضائية ترفع باسم المستثمرة لا باسم أعضاءها.

- **عرض موجز للوقائع وإرفاق العريضة بالوثائق والمستندات**

من خلال الوقائع والطلبات المعروضة من طرف المدعى يتمكن القاضي من الاطلاع على موضوع النزاع والإلمام به من أجل الفصل في القضية والطلبات المحددة، لذا يجب تحديد الطلبات تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بغية الوصول إلى بسط رقابة القضاء القانونية، كما يتمكن المدعي من إبداء دفوعه ومناقشة الأدلة والوقائع المعروضة.

1- قيد الدعوى ودفع الرسوم

يتقدم المدعي بالعريضة المحررة أمام كتابة ضبط المحكمة المختصة المراد رفع الدعوى أمامها وهي القسم العقاري في الدعاوى العقارية المرتبطة بمنازعات العقار الفلاحي، بغرض قيدها بعد دفع الرسوم المحددة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك حيث تنص المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:"تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وأول جلسة".

يسجل أمين الضبط رقم القضية حسب ترتيبها وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم، ويجب احترام أجل 20 يوما على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة مالم ينص القانون على خلاف ذلك، يسعى المدعي إلى تكليف المدعى عليه بالحضور عن طريق المحضر القضائي بتسليمه نسخ العريضة الافتتاحية للقيام بالتبليغ التكليف بالحضور طبقا لأحكام المواد 405 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإداري.

2- شهر الدعاوى العقارية

يهدف إجراء شهر الدعاوى العقارية إلى الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر للاحتجاج بالحكم الفاصل فيها، وإعلام المقبل على التعامل في العقار بأنه محل نزاع غير مضمون نتائجه إذ يحتمل أن ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشأنه[1]، ويعتبر الشهر قيد على رفع الدعاوى العقارية أو الإدارية المتعلقة بالعقار، يرتبط شهر الدعوى بشهر الحق العيني، فالتأشير بشهر الدعوى يفترض وجود قيد سابق للحق العيني العقاري في سجل العقاري لأجل إلغاء هذا القيد، فهو طريق تبعي لا يقوم ولا يجوز اللجوء إليه إلا إذا استند إلى قيد سابق له للحق العيني محل الطعن، فشهر الدعاوى إذن يتطلب أن يكون العقار أو الحق العيني محل نزاع مقيدا من قبل، حتى يؤشر في البطاقة الخاصة به موضوع الطلبات القضائية محل الدعوى، وإلا فإن شهر الدعوى يكون غير ذي فائدة ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، كما يقتضي شهر الدعوى وجود منازعة رفعت في شأنها دعوى قضائية فهو مرتبط بهذه الدعوى وجودا أو عدما فإذا ما شطبت الدعوى أو لم تقبل يشطب معها هذا التأشير وإذا استمرت استمر الشهر ورتب أثاره بالحكم النهائي الفاصل في الدعوى[2].

ويستمد وجوب شهر العريضة أساسه القانوني من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "يجب إشهار عريضة رقع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت

---

[1]- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ص43.

[2]- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية جامعة أحمد بوقره بومرداس، الجزائر، 2006، ص15.

بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار".

ويتضح أن المادة 17 أعلاه أنه لم تحدد أنواع الدعاوى التي تكون محل قيد الإشهار، إلا أنه وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 36/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حدد أربعة أصناف للدعاوى التي تكون محلا للإشهار ضمن المادة 85 منه، وهي دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يعد الإشهار كإجراء جوهري شرطا لقبول كل الدعاوى وإنما هناك من الدعاوى الواجبة الإشهار بشروط هي:

– أن تنصب الدعاوى على حق عيني عقاري، والمتمثل في سلطة تمنح لشخص وتنصب مباشرة على شيء مادي معين كحق الملكية، فتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق أصلية كحق الملكية وحقوق متفرعة عنها كحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، والارتفاق بالإضافة لحقوق تبعية كالرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، وتتصف الدعوى بأنها عينية إذا استندت إلى حق عيني، وهي التي تهدف إلى حماية الحق العيني كدعوى الملكية أو استحقاقها، أما الدعوى العقارية فهي التي تتعلق بحق عيني على عقار، والدعوى العينية العقارية هي التي يكون موضوعها حقا عينيا على عقار ومثالها دعوى المطالبة بملكية وتقرير حق ارتفاق أو انتفاع على عقار[1].

–أن تهدف الدعوى إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها فدعوى الفسخ هي الدعوى التي تهدف إلى فسخ العقود، كفسخ العقود الملزمة لجانبين في حالة عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته طبقا للمادة 119 من القانون المدني، أما دعوى الإبطال فتمارس في حالة أن اعترى العقد سببا لإبطاله أو بطلانه وتنصب دعوى الإلغاء على العقود الإدارية.

[1] – عبد الوهاب بوضرسة، المرجع السابق، ص393.

وفي هذا الصدد انقسم موقف القضاء بشأن وجوب إشهار الدعاوى العقارية بين الرافض للشهر كقيد للدعاوى العقارية[1]، وبين المؤيد لشهر الدعاوى العقارية المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهر.

وظل هذا التباين إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي وضع حدا للجدل واعتبر شهر الدعاوى العقارية إجراء من إجراءات قبول الدعوى بالإضافة للإجراءات الشكلية وذلك ضمن المادة515 و519 منه[2].

وعليه فإن الدعاوى المرتبطة بمنازعات المستثمرات الفلاحية والتي يكون هدفها المطالبة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن عقود تم شهرها تخضع لإجراءات الشهر العقاري، كما تخضع لاختصاص القضاء العقاري، ومثالها الدعاوى الرامية لإبطال أو نقض أو إلغاء حق الامتياز المترتب عن عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية.

---

[1]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 130145 بتاريخ 2007/07/12، نقلا عن جمال السايس الجزء الثاني، المرجع السابق، ص1142 "...كما أن شهر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان إذ أن تطبيق المادتين 13 و 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 فقد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين على مرسوم، غير أن هذه الإحالة تتعلق فقط بالمسائل الفنية المتعلقة بكيفية إعداد البطاقات دون المسائل القانونية التي تبقى من اختصاص السلطة التشريعية"

وجاء في قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 203024 بتاريخ 2000/06/12، نقلا عن عبد الوهاب بوضرسةالمرجع السابق، ص409 "إنه في الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية، إلى إبطال العقود المشهرة بالمحافظة العقارية، تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 76/3/25 المعدل بالمرسوم 123/93 في 93/5/19 لقبول الدعاوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى".

[2]– تنص المادة 515 من قان الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر"ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم إشهارها" وتنص المادة 519 من نفس القانون "ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو لتعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

المبحث الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

يتكون التنظيم القضائي الإداري في الجزائر من محاكم إدارية كدرجة قضائية أولى ومن مجلس الدولة كدرجة قضائية عليا، وبذلك يختلف عن التنظيم القضائي العادي، فالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية[1].

المطلب الأول: معيار اختصاص القاضي الإداري

يقوم اختصاص القضاء الإداري بصفة عامة على نوعين من الدعوى، دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل، وتقف سلطة قاضي الإلغاء عند الحكم بإلغاء قرار معيب دون أن يوجه إلى الإدارة أوامر بالقيام أو الامتناع عن عمل، أما القضاء الكامل فيخول للقاضي سلطة الفصل في النزاع كليا

[1]– المادة 800 من قانون الاجرءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

فيلغي القرارات الغير مشروعة إن وجدت تم يرتب على ذلك نتائج كاملة من الناحية الايجابية أو السلبية لذا سمي بالقضاء الكامل[1].

وإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد فصل في مسألة تحديد منازعات المستثمرات الفلاحية الداخلة في اختصاص القضاء العادي العقاري على النحو المشار إليه سابقا، فإن مسألة تحديد الاختصاص لمنازعات المستثمرات الفلاحية الداخلة في اختصاص القضاء الإداري يتطلب البحث عن المعايير والأسس الواجبة الإتباع والتطبيق لتمييز اختصاص جهات القضاء الإداري عن اختصاص القضاء العادي، فتحديد جهة الاختصاص القضائي في المنازعات الإدارية للمستثمرات الفلاحية يساهم في تيسير سبل التقاضي على القاضي والمتقاضي، كما يسهل من معرفة قواعد القانون الواجب إتباعها في تحريك الدعوى والطعون القضائية خاصة في المنازعات الإدارية.

يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية نظرا لطبيعتها الإدارية والتي يعتمد في تصنيفها على عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء، فيعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية[2] بما في ذلك منازعات المستثمرات الفلاحية، إلا أن المعيار العضوي غير كافي لمواجهة تعدد وتنوع المنازعات لذا يستعان بالمعيار المادي.

الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لإضفاء الطابع الإداري على منازعات المستثمرات الفلاحية

لقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديد النزاع الإداري وإسناده لجهات القضاء الإداري على المعيار العضوي، بالاعتماد على مجموعة من القواعد لتوزيع الاختصاص، فيكتفي القاضي بتطبيق هذه القواعد دون التكفل بعناء البحث عن طبيعة المنازعة، وهذا عكس المشرع الفرنسي الذي أوكل مهمة تمييز المنازعات الإدارية عن المنازعات العادية للقاضي الذي يجتهد للبحث عن المعيار الواجب التطبيق في كل منازعة تعرض عليه[3].

---

[1]– لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص251.

[2]– زادي سيدي علي، المرجع السابق، ص12.

[3]– مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2009، ص09.

ويقصد بالمعيار العضوي تحديد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية بالنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها إلا ما استثنى بنص خاص[1]، طالما أن الإدارة طرفا في النزاع، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري حيث ركز على صفة أطراف النزاع في تحديده لطبيعة النزاع بصرف النظر عن طبيعة النشاط، إذ ينعقد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل نزاع يتضمن أحد أطرافه شخص من الأشخاص العامة المذكورة في المادة في المادة 800 التي تنص "المحاكم هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"[2]، كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية وفحص مشروعية القرارات الإدارية الصادر عن الهيئات الإدارية المنصوص عليها بموجب المادة 801[3] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 9

[1]– تقرر على المعيار العضوي المعتمد في تحديد نطاق اختصاص جهات القضاء الإداري جملة من الاستثناءات التي تخول الاختصاص للقضاء العادي بدل القضاء الإداري على الرغم من توفر المعيار العضوي في هذه المنازعات، ومن جملة هذه الاستثناءات ما ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب المادة 802 ومنها مخالفات الطرق المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، كما تضمنت المادة 32 من نفس القانون استثناء عن المعيار العضوي فيما يخص اختصاص القضايا التابعة لاختصاص الأقطاب القضائية المنعقدة على مستوى بعض المحاكم العادية، والمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص المنصوص عليها في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2]– المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[3]– تنص المادة 801 من نفس القانون "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح الغير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، دعاوى القضاء الكامل، القضايا المخولة بموجب نصوص خاصة".

من القانون العضوي 01/89[1]، وجاء نص المادة 801 ليبين على سبيل الحصر نوع آخر من الاختصاصات النوعية للمحاكم الإدارية وهو ما يطلق عليه بالاختصاص الوظيفي[2].

وتطبيقا للمعيار العضوي فإن المنازعات المرتبطة بالأراضي الفلاحية المملوكة للدولة تخضع للقضاء الإداري، إذا كانت الدولة كمالكة للرقبة وشخص من أشخاص القانون العام طرفا في النزاع وتضمن قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له عدة اختصاصات وصلاحيات بمناسبة تنفيذ نمط الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث منح للوالي وإدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية إصدار العديد من القرارات ذات صلة بعقد الامتياز المتضمن حقوق وواجبات المستثمر وما يترتب عليها من قرارات كجزاء للإخلال بهذه الالتزامات، أو قرارات مرتبطة بتحويل حق الانتفاع لامتياز وغيرها من القرارات الإدارية التي تكون محل منازعة أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، والتي تخضع لرقابة القاضي الإداري تطبيقا للمعيار العضوي باعتبارها قرارات صادرة عن سلطة عامة.

أولا: المناقشة الفقهية لمعايير تمييز الاختصاص القضائي

لم يحصل الإجماع من طرف رجال الفقه والقانون على مسألة تبني المعيار العضوي كأساس لتحديد في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، فتباينت الآراء حول تبني هذا المعيار وفي هذا الصدد يشار إلى هذه الآراء المتباينة من مؤيد للمعيار العضوي ومعارض ولكل حجته.

1- الرأي المؤيد لمبدأ تبني المعيار العضوي كأساس لتحديد الاختصاص للقضاء الإداري

[1]- تنص المادة 09 من القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية، عدد 37 "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، ويختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

[2]- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى، عين ملية الجزائر،2011 ص1029.

يرى أصحاب هذا الرأي أن المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية التي تنشأ بين المستثمرين الفلاحين والغير كشخص من أشخاص القانون العام تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعاير العضوي المجسد بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبار أن أحد أطراف الخصومة يمثل الإدارة كالوالي الممثل للدولة طبقا لقانون الأملاك الوطنية 30/90[1]، فإذا تعلق الأمر بدعاوى القضاء الكامل أو دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي وإدارة أملاك الدولة أو غيرها من الأشخاص العامة بمناسبة تنفيذ الامتياز، يرجع اختصاص للفصل فيها للمحكمة الإدارية المختصة إقليميا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة، وتبنى القضاء الجزائري نفس المبدأ إذ جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 260154 "**القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة**"[2] .

2- الرأي المعارض لإسناد المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية لاختصاص القضاء الإداري

ينفي أصحاب هذا الاتجاه فكرة ومبدأ إسناد منازعات المستثمرات الفلاحية لاختصاص القضاء الإداري، ويعتبرون جميع المنازعات المثارة بين المستثمرين والدولة هي من اختصاص القضاء العادي بغض النظر عن أطراف الخصومة، ويبررون موقفهم بتكييف عقد الامتياز على أنه عقد إيجار طويل المدة يخضع للقواعد القانون المدني التي يختص بتطبيقها القاضي العادي وليس الإداري، وحجتهم في ذلك نص المادة 4 من قانون 03/10 التي تنص على منح الامتياز لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، ويوافق هذا الاتجاه بعض الآراء التي كيّفت الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي على أنه عقد إيجار مدني طويل المدى، كما يستدلون بالمادة 20 من قانون 03/10 التي تنص على اكتساب المستثمرة لأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد طبقا لأحكام القانون المدني، لذا فإن عقد الامتياز الفلاحي يخضع لقواعد القانون

[1]- قانون رقم 30/90 متضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

[2]- قرار رقم 260154 مؤرخ في 2004/03/24، المجلة القضائية لسنة 2004، عدد01، ص237، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص30.

المدني والمنازعات التي تنشأ بين الدولة والمستثمرين الفلاحين في إطار عقد الامتياز تخضع للقضاء العادي[1].

من خلال الآراء المتباينة، نرجح أنه لا يمكن تكييف عقد الامتياز الفلاحي على أنه عقد إيجار مدني طويل،لاختلاف كلا العقدين من حيث أطراف العلاقة وطبيعة العقد، فعقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري محض لأن طرفه هو الدولة مالكة للرقبة وشخص من أشخاص القانون العام،تحكمه نصوص خاصة تختلف عن قواعد الإيجار المدني الذي يعتبر حق شخصي، يتطلب دائما تدخل المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع خلال مدة معينة، كما أن مدة الإيجار تخضع لإرادة الأطراف بخلاف عقد الامتياز فهو يمنح الحق العيني عقاري لمدة محددة بموجب قانون 03/10 وهي 40 سنة قابلة للتجديد، كما أن تحديد الاختصاص في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي التابعة للدولة لا يمكن التوسع فيه بتباين الآراء ولا يمكن أن يكون محل جدل فقهي بعد استحداث القسم العقاري الذي منح بموجب المادة 511 ،514،513،512 صلاحية الفصل في المنازعات العقارية بما في ذلك منازعات المستثمرة الفلاحية، فلا يمكن الاجتهاد مع وجود نص قانوني فصل في مسألة الاختصاص العادي لمنازعات المستثمرات الفلاحية، أما باقي المنازعات التي لا تدخل ضمن صلاحية القاضي العادي التي لم تتضمنها النصوص القانونية تخضع لاختصاص القاضي الإداري بما يوافق المعيار العضوي.

ثانيا: اختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي

لم يعد المعيار العضوي كافي لضبط قواعد الاختصاص القضائي الإداري أما تعدد وتشعب المنازعات الإدارية بصفة عامة والمنازعات الإدارية المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة في إطار المستثمرات الفلاحية، لذا استعان المشرع بالمعيار المادي كبديل ومكمل لنسبية وعدم شمولية المعيار العضوي، وهو المعيار الذي وسع من نطاق اختصاص القاضي

[1]– زادي سيدي على، المرجع السابق، ص13.

الإداري[1]، بحيث يشمل اختصاصه كل النشاطات ذات الطابع الإداري بصرف النظر عن أطرافها وهذا عكس المعيار العضوي الذي ينظر إلى صفة أطراف النزاع.

يعتمد المعيار العضوي في تكييف النزاع الإداري على أساس طبيعة النشاط أو الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع إذا كان مرتبط بالمرفق العام، أو على أساس الصلاحيات التي يتمتع بها أحد أطراف النزاع، ويستند المعيار المادي في تكييف النزاع الإداري عن العادي على عنصرين أساسين[2]، عنصر المشاركة في تسيير مرفق عام عمومي بهدف تحقيق المصلحة العامة واستعمال امتيازات السلطة العامة وهو ما يطلق عليه بمعيار السلطة العامة وهو المعيار الموضوعي، والعنصر الشكلي لتركيزه على شكل النشاط، فكلما تضمن نشاط إداري أحد العنصرين اعتبر النشاط إداريا والمنازعات المثارة بشأنه هي ذات طابع إداري يرجع الاختصاص للبت فيها للقاضي الإداري مهما كان أطرافها[3].

ومن تطبيقات المعيار المادي في منازعات المستثمرات الفلاحية وهي اختصاص القاضي الإداري بالفصل في دعاوى الإلغاء المرفوعة من المنتجين الفلاحين ضد القرارات الصادرة عن الوالي بخصوص رفض منح حق الامتياز أو القرار بفسخ عقد الامتياز، فالنزاع بخصوص هذه القرارات ذو طابع إداري باعتبار أن موضوعه يتمحور حول القرار الإداري، وتطبيقا للمعيار المادي أو الموضوعي فالقاضي الإداري ينظر في موضوع النزاع بفحص مشروعية القرار الإداري، ولا يكيّف النزاع على أساس أطرافه، فوجود الإدارة مصدرة القرار لا يؤثر على صحة

---

[1]– رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2011، ص279.

[2]– عادل أبو عمران، دروس في المنازعات الإدارية – دراسة تحليلية ونقدية ومقارنة – دار الهدى، الجزائر، سنة 2014، ص ص170–171.

[3]– العمل بالمعيار المادي يدعم فكرة الاجتهاد القضائي في مادة المنازعات الإدارية ويجعل القاضي أكثر حرية ومرونة في التعامل مع النزاعات المعروضة عليه، مما يدفعه للبحث والاجتهاد بعد اكتسابه الكثير من الخبرات في ظل ازدواجية القضاء، وهذا عكس المعيار العضوي الذي يجعل من دور القاضي فقط تطبيق قواعد القانون دون الدفع به للبحث والاجتهاد إذا كان اجتهاده لا يؤخذ به بخصوص تكييف النزاع إداريا كان أو عاديا.

رفع الطعن لأن دورها يكون تلقائيا لتدافع عن أعمالها الإدارية[1]، كما يستعمل المعيار المادي في استبعاد الاختصاص عن القضاء الإداري في منازعات حق الشفعة الإدارية المستعملة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة التنازل عن حق الامتياز، باعتبار أن موضوع النزاع يدور حول حق الشفعة التي تخضع لقواعد القانون المدني، فإن القضاء الإداري غير مختص رغم أن أحد أطراف النزاع شخص عام وهو الدولة الممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بالإضافة للمنازعات المرتبطة بالتعدي والطرد من المستثمرة الفلاحية فإن النزاع ذو طابع مدني يخرج عن اختصاص القضاء الإداري رغم ملكية الدولة للوعاء العقاري للمستثمرة[2].

المطلب الثاني: ضوابط اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تعرّف المنازعات الإدارية على أنها كل النزاعات الناجمة عن نشاط الأشخاص المعنوية العمومية أو الهيئات الإدارية والتي يعود الفصل فيها للقاضي الإداري حسب قواعد إجرائية معينة ما عدا ما أقره القانون من استثناءات، فالنزاع الإداري هو النزاع الذي يثور من جراء قيام الإدارة العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الدولة أو الولاية بنشاط، أو أثر من أثار ممارسة الإدارة لامتيازاتها بوصفها ذات سيادة فيه مساس بمبدأ المشروعية"[3].

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة اختصاص نوعي وإقليمي، تتمثل في وجوب رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا لتفصل فيها وفقا للحدود التي وضعا قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

[1]– زايدي سيد علي، المرجع السابق، ص21.

[2]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 014319، بتاريخ 2005/05/03 غير منشور نقلا عن نفس المرجع، ص27 "..حيث بالرجوع إلى القرار المعاد فيتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد اخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس. كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي وليس إلغاء قرار إداري او تعويض، وأن المستأنفين يدعون بالملكية والقرار المعد رفض دعواهم على الحال طالبا تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك طاف لإظهار أن النزاع له طابع مدني وينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي".

[3]– بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، إكليك للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2012، ص223.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الكامل

يقصد بالقضاء الكامل مجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة والمصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية ذاتية وشخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية مكتسبة[1]، أو المطالبة باسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار المنجزة عن أعمال الإدارة، فهو قضاء شخصي أو ذاتي تدور المنازعة فيه حول اعتداء أو تهديد بالاعتداء على مركز قانوني شخصي للطاعن[2].

واستناد لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى القضاء الكامل، فاختصاص المحاكم الإدارية يشمل كل منازعات القضاء الكامل سواء كانت دعوى التعويض أو التنفيذ أو فسخ أو بطلان العقود الإدارية،[3] وتطبيقا لذلك فإن خضوع المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية وعقد الامتياز الفلاحي يتناسب مع طبيعة تلك المنازعات فيما يتعلق بارتباطها بالحقوق المكتسبة للأفراد، وتصنف المنازعات المستثمرات الفلاحية التي تخضع لاختصاص القضاء الكامل بين المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي كالوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ومنازعات مرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي كعقد إداري.

أولا: **الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات استغلال العقار الفلاحي فى إطار المستثمرات الفلاحية**

---

[1]– عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى) الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، سنة 1998، ص ص305–306.

[2]– حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012 ص182.

[3]– بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية تم تقرير الاختصاص للمحاكم الإدارية بدعاوى القضاء الكامل بموجب المادة 801 التي وسعت من الدعاوى التي يشملها القضاء الكامل، والتي كانت تشمل بموجب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم نوع واحد من الدعاوى وهي المرتبطة بالمسؤولية المدنية للدولة أو الولاية أو البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض.

تختلف المنازعات ذات الطابع الإداري الناشئة عن استغلال المستثمرات الفلاحية ما بين المتعلقة بملكية الأراضي الفلاحية من التشكيك أو استرجاع ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة أو المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي.

1- الدعاوى الإدارية المرتبطة بملكية الوعاء العقاري للمستثمرة

يختص القضاء الإداري بالمنازعات المرتبطة بالوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية باعتباره من الأملاك الخاصة للدولة فما يدور من نزاع حول ملكية الأراضي الفلاحية ينعقد الاختصاص فيه للقضاء الكامل، وتشمل المنازعات المرتبطة بالوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية أنواع من الدعاوى.

أ- عوى استحقاق الملكية

هي الدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة باستحقاق ملكيته التي تكون في يد الغير، فهي الدعوى التي تحمي الملكية[1]، وتتنوع دعاوى الملكية بين تلك التي تهدف إلى استحقاق ملكية العقار الذي يكون في حيازة شخص أخر غير الذي يعتقد أنه مالك، وبين التي تهدف إلى إثبات حق ملكية الشخص للعقار الذي يكون وقت رفع الدعوى تحت سلطته، وفي مجال المنازعات المرتبطة استغلال الأراضي الفلاحية في إطار قانون 03/10 ترفع الدعوى من طرف الغير، وهو المالك الذي يدعي ملكيته لأراضي المستثمرات الفلاحية أو ورثته للمطالبة بالاستحقاق وطرد الشاغلين للأراضي الفلاحية
التي كانت محل حق الانتفاع في إطار قانون 19/87 وحولت إلى حق الامتياز للمستثمرين بموجب عقود امتياز، أو الأراضي المتوفرة أو أراضي منحت في إطار حق الامتياز، مؤسسا دعواه على سندات تثبت ملكيته للعقار الفلاحي لتتولى المحكمة الإدارية التحقيق في استحقاق الملكية عن طريق مطابقة عقود الملكية و الدفاتر العقارية ومخططاتها المسحية على أرض الواقع.

[1]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، سنة 2001، ص291.

ترفع دعاوى استحقاق ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ضد مديرية أملاك الدولة كجهة مالكة استناد لنص المادة 18 من القانون 30/90[1] التي تنص "تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها"، ويختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بتمثيل الدولة كمدعى أو مدعى عليها في الدعاوى القضائية المتعلقة بأملاك الدولة طبقا للمادة 10 و125 من قانون 30/90[2]، ويمكن للوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 184 من المرسوم رقم 454/91[3]، أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة بتمثيله في الدعاوى القضائية ولا يمكن للهيئة المسيرة للأملاك دون هؤلاء أن تتقاضى كمدعى أو مدعى عليها في غياب المالك أو ممثله القانوني[4]، وجاء في التعليمة الوزارية رقم 6508 بتاريخ 2007/08/21 الموجهة للسادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات، بوجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحهم في العريضة الافتتاحية في جميع الدعاوى القضائية بصفته ممثل للدولة ومؤهل للتقاضي نيابة عنه، وإلا كانت الدعوى محل رفض من حيث الشكل[5] .

يختص القضاء الإداري بالفصل في منازعات التشكيك في ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وهو المبدأ المكرس في قرارات المحكمة العليا إذ قضت في قرار رقم 154-260 "..**القضاء الإداري هو المختص بالفصل في منازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة**"[6]، وجاء في قرار لها رقم 186653" **حيث أن قضاة الموضوع لم**

---

[1]- المادة 18 من قانون أملاك الدولة 30/90، السالف الذكر.

[2]- تنص المادة 125 من نفس القانون، "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالقضاء مدعيا أو مدعى عليه، فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني".

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، السالف الذكر.

[4]- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، طبعة 2015، ص120.

[5]- التعليمة الوزارية الصادرة عن المديرية العامة الأملاك الوطنية، رقم 6508 بتاريخ 2007/08/21 المتضمنة التمثيل القضائي أمام الجهات القضائية، نقلا عن كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل قانون 03/10، المرجع السابق، ص205.

[6]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 260-154، بتاريخ 2004/03/24، مجلة قضائية لسنة 2004 عدد01، ص23.

ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخصية الاعتبارية، وإنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقحم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية"[1].

فرفع دعاوى استحقاق الملكية من طرف المستثمرة فلاحية لا تملك إلا حق الامتياز أو من طرف وزارة الفلاحة التي هي مصلحة مسيرة وليست مالكة ولا مؤهلة قانونا، هو مبرر كاف وحجة للخصم للدفع بعدم قبول الدعوى أو لسوء توجيهها بعدم الاختصاص كرفعها أمام جهات القضاء العادي، فيقضي القاضي بعدم الاختصاص الذي يستمده من نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تطبيقا للمعيار العضوي.

وفي هذا الصدد شهد القضاء الإداري رفع عدة دعاوى لاستحقاق أراضي العرش التي منحت في إطار المستثمرة الفلاحية، بمطالبة أهالي العرش الاستفادة من أمر إرجاع الأراضي المؤممة لاسترجاع أراضيهم المدمجة في صندوق الثورة الزراعية، إلا أن هذه الدعاوى قوبلت بالرفض على أساس أن قانون التوجيه العقاري قد فصل في ملكية أراضي العروش إذ نص بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش المدمجة في صندوق الثورة الزراعية تطبيقا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08"، ومن أثار استحقاق الغير لملكية أرض المستثمرة الفلاحية، فسخ عقد الامتياز الفلاحي حتى وان كان مشهرا، فشهر العقد لا يحول دون فسخه في حالة عدم ملكية الدولة للأرض وهو المبدأ المكرس من طرف مجلس الدولة[2].

ب- دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية

بخلاف دعوى استحقاق الملكية التي تهدف إلى تقرير حق الملكية والبث في أحقيتها بناء على مستندات قانونية، فإن دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية لا يطالب فيها المدعي إقرار للملكية أو الاعتراف بها، وإنما يطالب استرجاعها بإعادة الأراضي الفلاحية لمالكها من يد مستغليها، وتمارس دعوى الاسترجاع من طرف الدولة كما يمكن أن تمارس من قبل الغير.

---

[1]- قرار صادر عن المحكمة العليا ملف رقم 186653، بتاريخ 1999/04/285، مجلة قضائية لسنة 2000 عدد01، ص145.

[2]- قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 6426 بتاريخ 2000/04/8، مجلة مجلس الدولة، عدد 2 لسنة 2002 ص202.

- **دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممارسة من طرف الدولة**

منح قانون 03/10 للدولة الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها فتنص المادة 26 منه على:"....وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالات التي هي عليها"، لم يوضح القانون الطريقة التي تسترجع بها الدولة لأملاكها، إلا أنه بالرجوع إلى ملحق المنشور الوزاري رقم 1809[1]، نص على حق الدولة في الاسترجاع بكل الطرق القانونية بطلب من إدارة أملاك الدولة، مما يوضح أن طريقة الاسترجاع تكون عن طريق قانوني وهو الدعوى القضائية.

ومن بين الحالات التي يحق فيها للدولة استرجاع أراضيها الفلاحية والأملاك السطحية ما نصت عليها المادة 26 من قانون 03/10، وهي حالة انتهاء حق الامتياز بانتهاء مدته أو بطلب صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويترتب عن هذا الإخلال فسخ عقد الامتياز واسترجاع الدولة لأراضيها وأملاكها السطحية.

تسترجع الدولة في هذه الأوضاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة للمستثمرين الفلاحين مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة، وتكمن أهمية لجوء إدارة أملاك الدولة للطرق القانونية، لاسترجاع أملاكها خاصة في حالة تعنت المستثمرين ورفضهم الخروج من المستثمرات الفلاحية، فلا يمكن للإدارة استعمال القوة وإنما تقتضي حقها عن طريق اللجوء للقضاء لإجبار المستثمر بإخلاء لتمكين الدولة من استعادة أملاكها، كما يحق للدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، في حالة عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز في الميعاد المحددة ب 18 شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية وبعد توجيه اعذارين متتابعين، أو في حالة رفض منح حق الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع لعدم استفاء شروط التحويل المنصوص عليها قانونا[2].

---

[1] – المنشور الوزاري رقم 1809، السالف الذكر.

[2] – المادة 8 و9 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

ويمكن للدولة استرجاع الأجزاء المستغلة من طرف المستثمرين، إذا ثبت وجود فرق ذات أهمية في مساحة المستثمرة الفلاحية مقارنة مع المساحة المدونة في العقد بمساحة تفوق 20/1 من المساحة الأصلية، ولمعالجة هذه الوضعية قررت المديرية العامة للأملاك الوطنية إعادة إرسال ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتأكد إن كان المستثمرون الفلاحيون لم يشغلوا الفارق في المساحة لأغراض أخرى غير تلك المخصص لها أصلا لهذه الأراضي الفلاحية فإذا تم التحقق من ذلك فإنه يشكل إخلال للمستثمرين بتغيير الوجهة الفلاحية، مما يتعين إسقاط حقهم في التحويل، ليسترجع الجزء أو الأجزاء المستحوذ عليها قصد إعادة إدماجها في الوعاء العقاري الأصلي[1].

وإذا كان استرجاع الأراضي الفلاحية لا يثير أي إشكال، فإن تحديد ملكية الأملاك السطحية قد يثير إشكال في حالة عدم إمكانية الفصل ما بين ما أقامه المستثمر من مواد مادية ومنقولة بأمواله الخاصة ومابين الأملاك السطحية محل الامتياز المملوكة للدولة، وفي هذه الحالة يتم استعانة القاضي بدفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز والذي تم فيه جرد وتحديد الأملاك السطحية التي تعود للدولة لتسترجعها، أما الممتلكات لتي لم يتضمنها دفتر الشروط والمقامة بعد منح حق الامتياز فهي ملك للمستثمر لا يحق للدولة استرجاعها.

ويؤول الاختصاص في دعاوى الاسترجاع الممارسة من طرف الدولة مالكة الرقبة إلى القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي وعملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وترفع الدعوى طبقا للتمثيل القانوني.

وللإشارة فإنه قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الذي لا يسمح بتحويل الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية إلا بموجب القانون أو مرسوم يتخذه مجلس الوزراء، كانت الدولة تمارس دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني بعد عملية التحويل للأراضي الفلاحية بموجب إجراءات نص عليها قانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الذي يمّكن الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، السالفة الذكر(ملحق رقم09 ص426 من هذه الأطروحة).

الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 87/19 المدمجة في قطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة، وتأسيسا على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني بموجب قرار من الوالي[1].

في هذه الحالة يمكن للدولة ممارسة دعوى استرجاع أراضيها الفلاحية والأملاك السطحية ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الجهة القضائية الإدارية من أجل المطالبة باسترجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة[2]، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية بشرط أن يتم إدماج الأراضي الفلاحية في قطاع عمراني بشروط و إجراءات قانونية[3].

- **الدعاوى الممارسة من طرف الأفراد لاسترجاع الأراضي الفلاحية**

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 2003/09/16 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به، جريدة رسمية عدد57، لسنة 2003 والذي جاء بالإجراءات الكفيلة بحق استرجاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار من الوالي يخضع لشكليات الشهر العقاري يبين فيه مايلي: مساحة القطع الأراضي المراد استرجاعها وموقعها، المشروع المقرر انجازه عليها، مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية، الذي يجب أن يغطى كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأراضي.

[2]– المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89، لسنة 1997.

[3]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 034938، الصادر بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولةعدد9، الجزائر، لسنة 2009، ص118"..حيث أنه وفقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المذكور أعلاه إن عملية الاسترجاع يجب أن تتم بموجب قرار ولائي وأن قرار الاسترجاع يجب أن يشير إلى مبلغ التعويض وكذا الغرض الذي تخصص له الأراضي، حيث إلى حد الآن لم يتم إصدار قرار استرجاع الأراضي وفي غياب قرار الوالي المشهر بالمحافظة العقارية والمتضمن استرجاع الأمكنة محل النزاع، فإن المستثمرة تعتبر مستغلة بصفة قانونية للأمكنة، حيث أن إجراء الشهر هو الذي ينقل الملكية، حيث أن من حق الدولة أن تمارس حقها لكن بشرط أن يتم ذلك وفقا للقوانين وفي قضية الحال تتم عملية الاسترجاع وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 313/03 وخاصة المادة 5 منه، وعليه وما ذهب إليه قضاة المجلس يعد خرقا للقانون، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف، حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الأخر مؤسس، مما يتعين الاستجابة له وخفض المبلغ المطلوب".

تختلف دعاوى الاسترجاع الممارس من قبل الأفراد باختلاف أسباب فقدها، ومن أبرز المنازعات التي عرفتها المحاكم الإدارية هي تلك المثارة بشأن استرجاع الأراضي الفلاحية.

- ✓ **دعاوى استرجاع ملكية الأراضي الفلاحية المؤممة**

لقد كان لإلغاء الثورة الزراعية والأمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها بموجب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 26/90[1]؛ المصدر في ظهور العديد من النزاعات من بينها دعوى استرجاع ملكية أراضي المستثمرات الفلاحية ومطالبة أصحابها باسترجاعها بعد صدور الأمر بإرجاع الأملاك المؤممة أو المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية لملاكها الأصلين، ويختص القضاء الإداري بالفصل في دعاوى الاسترجاع الممارسة من الملاك الأصلين أو ورثتهم ضد الوالي أو مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا، وفي حالة استحقاق الوعاء العقاري للمستثمرة من طرف الغير يتم إعادة إدماج أعضاء المستثمرة الفلاحية في مستثمرات فلاحية تابعة للدولة لم توزع، أو يعوضون نقدا وفقا للتشريع المعمول به وهو قانون نزع الملكية وفقا لنص المادة 78 من قانون التوجيه العقاري[2].

- ✓ **دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية المنزوع ملكيتها في إطار المنفعة العامة**

---

[1]– تنص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 25/90، السالف الذكر "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبعين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990".

[2]– تنص المادة 78 من نفس القانون "تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفدين، في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي و في هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما الاستفادة من قطعة ارض جديدة من الأراضي غير موزعة، إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركاءها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، الاستفادة من قطعة أرض تفصل عن مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركاءها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرر الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به".

كرس دستور 2016[1] حق اللجوء لنزع الملكية مقابل ضمانات التعويض العادل إذ تنص المادة 22 منه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

فقد تلجأ الإدارة إلى استخدام أسلوب نزع الملكية من أجل حيازة الأموال العقارية في سبيل تحقيق المنفعة العامة، ويشمل نزع الملكية الأموال الخاصة للأفراد كما يشمل الأموال الخاصة للدولة من عقارات أو الحقوق العينية العقارية بما فيها الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية وحق الامتياز الممارس عليها، فرغم الضمانات الممنوحة للمستثمرين الفلاحين بتقرير حق الانتفاع سابقا أو حق الامتياز حاليا على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، إلا أن هذه الحصة أو ذلك الحق العيني معرض لنزع الملكية للمنفعة العامة[2]، متى كانت كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمج للاستعمال كوعاء عقاري بنزع ملكيته من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشاريع عمومية وهو مقيد بشروط وإجراءات يجب إتباعها وإلا كان قرار النزع معرض للطعن بالإلغاء من طرف اعضاء المستثمرة الفلاحية.

وبالإضافة لدعاوى الطعن بالإلغاء في قرارات نزع الملكية، يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية ممارسة دعاوى استرجاع حقهم في استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز الذي جرد منهم عن طريق نزع العقار الفلاحي محل المستثمرة الفلاحية، في حالة لم ينفذ قرار النزع من طرف الإدارة خلال مدة زمنية طبقا للمادة 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية التي تنص:"إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع أو أصحاب الحقوق".

---

[1]– دستور 1016، السالف الذكر.

[2]– تنص المادة 3 من القانون رقم 11/91، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، السالف الذكر "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية من اجل المنفعة العامة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي: التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية، تقرير عن تقيم الأملاك والحقوق المطلوب نزعه"

وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة ملف رقم 006222 "**يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال أجل (5) سنوات وإن المطالبة يجب أن تنصب على الاسترجاع وليس إلغاء قرار نزع الملكية**"[1].

وللإشارة فإن ممارسة دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية في إطار نزع الملكية ليس بهدف استرجاع الملكية لأن الملكية تبقى للدولة، وإنما الهدف منه استرجاع الأراضي الفلاحية لممارسة حق الامتياز.

2- الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الامتياز الفلاحي

يخضع لولاية القضاء الكامل كل ما يتعلق بالعقد الإداري من مراحل وخطوات بدءا من أول إجراء في عملية التعاقد إلى آخر نتيجة في تصفية كامل الحقوق والالتزامات المترتبة عنه، وتطبيقا لذلك فإن ما يقيمه أحد أطراف عقد الامتياز من منازعات تتعلق بانعقاد العقد أو صحته أو تنفيذه أو انقضاءه، تخضع لولاية القضاء الكامل عقد الامتياز باعتباره عقد إداري.

أ- دعاوى بطلان عقد الامتياز

البطلان هو الجزاء المقرر لتخلف العقد لركن من أركانه أو شرط من شروط صحته، فالعقد الإداري شأنه شأن سائر العقود التي تخضع لأحكام القانون الخاص، لذا يشترك العقد الإداري مع العقد المدني في أركان وشروط تكوين وصحة العقد، فالبطلان إما أن يكون بطلانا مطلقا وهو جزاء تخلف أحد أركان العقد كالتراضي والمحل والسبب والشكلية، وإما أن يكون البطلان نسبيا وهو جزاء عدم توفر شرط من شروط الصحة.

ينعقد الالتزام بإيجاب صادر من راغب التعاقد مع الإدارة وهو المستثمر الراغب في تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو المترشح، ويتحقق بتقديم طلب التحويل أو تقدمه للترشح لامتياز الأراضي المتوفرة ، فإذا وافقت الإدارة على قبول ملف تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو قبلت بترشحه، فهو مقبول من جهة الإدارة وينعقد العقد بإمضاء عقد الامتياز الفلاحي، ولصحة العقد

[1]- قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 006222، بتاريخ 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة لسنة 2003 العدد03، ص91.

يتعين أن يكون التراضي صحيحا بأن يكون صادرا عن ذي أهلية وخاليا من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط والتدليس والإكراه، فإذا ما وقع المتعاقد مع الإدارة في غلط يعيب إرادته يحق له الالتجاء للقضاء برفع دعوى بطلان عقد الامتياز بشرط أن يكون الغلط جوهريا يبلغ من الجسامة يمنع المتعاقد عن إبرام العقد لو علم به، ونفس الحكم بالنسبة للتدليس والإكراه، ويعتبر عقد الامتياز الفلاحي من العقود التي يعتبر الشكل فيها ركن من أركان الانعقاد يترتب على تخلفها البطلان، حيث تضمن قانون 03/10 عدة نصوص تشترط الشكلية بالتوثيق عن طريق إدارة الأملاك الوطنية، والشهر لدى المحافظة العقارية إذ تنص المادة 18 منه "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية"، وتنص المادة 08 من ذات القانون "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

ويكون عقد الالتزام قابل للإبطال إذ شاب العقد عيبا في محله، كأن يكون محله غير قابل للتعامل فيه، أو كان محله غير قابل للتعامل فيه كنزع ملكية العقار الفلاحي للمنفعة العامة أو تحويل وجهته الفلاحية بموجب قانون، ويبطل العقد كذلك إذا ثبت أن تنفيذ محل الالتزام أصبح مستحيلا استحالة مطلقة[1] كتعرية الأرض الفلاحية أو زيادة ملوحتها أو فقدها للخصوبة الفلاحية.

وفي هذا الإطار يجب أن يقتصر محل عقد الامتياز على التفويض بإدارة واستغلال المرفق دون نقل للملكية، فعملية التفويض لتسيير عقد الامتياز الإداري لا تؤدي إلى خصصت المرفق وإنما تحتفظ الدولة بسيادتها عليها باعتبارها المالكة للمرفق العام، ولا تمنح للمستثمر إلا حق الاستغلال لمدة محددة وهو ما يطبق على الأراضي الفلاحية المستغلة وفقا لنمط الامتياز.

وعلى خلاف المشرع الجزائري الذي لم يضع قواعد خاصة لأحكام بطلان العقد الإداري، تخضع أحكام البطلان للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني، والبعض من الفقه لا يقر بتطابق نظرية البطلان في العقود الإدارية مع نظريتها في القانون أو انفصالها التام وهو رأي الفقيه

[1] – حمادة عبد الرزاق، المرجع السابق، ص183.

اليوناني ستاسينو بوليس وأخذ به القضاء المصري في قرار للمحكمة الإدارية العليا في مصر بقولها **"للقاضي الإداري أن يطبق من القواعد المدنية ما يتلاءم مع مجالاته وله أن يطرحها إن كانت غير ملائمة، وله أن يطورها بما يحقق هذا التلاؤم"**[1].

ب- دعوى فسخ عقد الامتياز

يلتزم المستثمر بموجب عقد الامتياز الفلاحي بتنفيذ الالتزامات التعاقدية والتي يترتب على الإخلال بها حق الإدارة في الفسخ بالطرق الإدارية، كما يمكن لإدارة أملاك الدولة الحق في رفع دعاوى قضائية من أجل فسخ العقد وإسقاط حق الامتياز لارتكاب المستثمر خطأ جسيم بسبب إخلاله بالتزاماته التعاقدية التي يترتب عنها أضرار وخسائر.

إن لجوء الإدارة للطرق القضائية من شأنه أن يجنبها تبعات فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية التي ينتج عنها مطالبة المتعاقد بالتعويض، الذي يصبح حقا لها في حالة اختيارها للقضاء الإداري بطلب التعويض لجبر الضرر عن هذا الإخلال، وإذا كان رفع دعوى الفسخ من طرف إدارة أملاك الدولة يعتبر خيار لها في ظل قانون 03/10، فإنه في ظل قانون 19/87 كان إجراء إلزامي بحيث لا يمكن فسخ عقود الامتياز إلا عن طريق القضاء برفع دعوى إسقاط حق الانتفاع الدائم من طرف الوالي[2].

في حالة إخلال المستثمر بالتزامه بدفع الإتاوة مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، دون تقديم التبريرات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو امتناعه عن سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز على مستوى صندوق

---

[1]- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص253.

[2]- جاء في قرار المحكمة العليا ملف رقم 348216، بتاريخ 2006/05/17، مجلة المحكمة العليا لسنة 2006 عدد02، ص389 "حيث أن قرار المجلس القضائي تأسس على مقرر الوالي الخاص بإسقاط حصتهما كأعضاء في المستثمرة الفلاحية، وأن هذا المقرر وحسب قضاة الموضوع يؤدي إلى فقدان حقوقهما في المستثمرة الفلاحي، ولكن حيث أن مقتضيات المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 19/78 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق والتزامات المنتجين تنص على الشروط التي يصرح فيها بسقوط الحقوق العقارية وأن المادة 08 من المرسوم المذكور أنفا يعطي الاختصاص للقاضي للفصل في فقدان الحق وليس للوالي".

مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا[1]، يحق لإدارة أملاك الدولة بعد توجيه اعذار بالدفع أن ترفع دعوى قضائية للمطالبة بإلزام المستثمر بدفع الإتاوة المترتبة في ذمته طوال فترة الاستغلال[2].

ويبدو أن المشرع الجزائري نص على حق الإدارة في الفسخ عند إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، واغفل الجزاء المترتب على الدولة في حالة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية الناتجة عن عقد الامتياز الفلاحي، وبذلك فإن المشرع يحمي طرف في العقد وهو الدولة مانحة الامتياز دون الطرف الأخر وهو المستثمر.

ويرجح أنه طالما لم ينص صراحة ضمن قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له على حق المستثمر في الفسخ ولم يمنعه بموجب نص خاص، فإنه يمكن للمستثمر اللجوء للقواعد العامة لا سيما المادة119[3] من القانون المدني برفع دعوى فسخ عقد الامتياز الفلاحي إذا لم تقم إدارة أملاك الدولة بتنفيذ التزاماتها التعاقدية أو صدر منها تصرف مخالف، فعقد الامتياز هو عمل إداري مركب يتم قبول منح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوالي، ليكرس فيما بعد بموجب عقد إداري تعده وتحرره إدارة أملاك الدولة، ويتضمن أحكام ذات طابع تعاقدي تخضع للقانون الخاص خاصة فيما لم يرد فيه حكم خاص ضمن قانون 03/10 ومنها ما يخضع للقانون العام.

ج- دعاوى التعويض (المسؤولية الإدارية)

---

[1]- تنص المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، تدفع الإتاوة في أقساط في أجلها إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا، يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات".

[2]- مزواغي الميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد إبن باديس مستغانم، 2014، ص152.

[3]- تنص المادة 119 من القانون المدني "في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد التعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة[1]، كما تعّرف أيضا بأنها الدعوى القضائية التي يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل لإصلاح الضرر الذي أصاب حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، فدعوى التعويض هي من الدعاوى الشخصية لأنها تقوم على أساس حق شخصي لرافعها وتهدف إلى تحقيق مصلحة شخصية عن طريق التعويض عن الضرر المادي والمعنوي[2] الذي أصاب الحقوق القانونية لرافعها من جراء أعمالها المادية وتصرفاتها القانونية[3]، لذا يجب على المدعي إثبات أن الخطأ ينسب إلى الإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون مع توفر العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، لذا تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يرجع الاختصاص للنظر فيها للقضاء الإداري تطبيقا لنص المادة 801 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تختلف وتتعدد دعاوى التعويض الناشئة عن منازعات العقار الفلاحي في إطار المستثمرات الفلاحية، والحاصلة بسبب الأضرار الناتجة عن تصرفات الإدارة أو إخلالها بأحد التزاماتها التعاقدية وتتضمن دعاوى التعويض، إما المنازعة في تعويض مستحق أو المطالبة بتعويض عن ضرر حاصل ومن صور التعويض محل المطالبة القضائية.

- **التعويض عن فسخ عقد الامتياز**

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي وفق الأسباب المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 03/10 للانتهاء مدته أو بطلب صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة، أو بسبب الإخلال بالالتزامات المفروضة عليه بموجب عقد الامتياز لا سيما المنصوص عليها في المادة 8 من دفتر الشروط الملحق

---

[1]– شريف أحمد الطباخ، التعويض الإداري في ضوء الفقه وأحكام المحاكم الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2006، ص06.

[2]– عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 1998، ص255.

[3]– أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص94.

بالمرسوم التنفيذي326/10، ينتج عن هذا الإخلال حق الإدارة في الفسخ الإداري وأيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 1 %كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته مع خصم الامتيازات والرهون التي تثقل المستثمرة من مبلغ التعويض[1].

وتجدر الإشارة إلى أن مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر الذي تقرر فسخ عقد امتيازه لا يعتبر جبر لضرر الفسخ، وإنما هو تعويض عن الأملاك السطحية التي أقامها على الأراضي الفلاحية من أمواله الخاصة، والتي استرجعتها الدولة مع الأراضي الفلاحية كجزاء للإخلال بالتزاماته وحتى لا يكون إجحاف لحقه وإثراء للدولة يتم منحه تعويض عن هذه الأملاك السطحية.

يعتبر الفسخ الإداري جزاء توقعه الإدارة على المستثمر عند إخلاله بالتزاماته المفروضة بموجب قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، وفي حالة تضرر المستثمر التعويض الذي قد يشكل إجحافا لحقه عندما لا يتناسب مقداره مع قيمة الأملاك السطحية يحق له الطعن أمام القضاء الإداري إذ تنص المادة 26 من قانون 03/10 "يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة".

يتم الطعن لتقدير التعويض عن هذا الإجحاف أمام الجهة القضائية التي لم تحددها المادة أعلاه إلا أنه وبالرجوع لقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يرجع الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى للقضاء الإداري، باعتبار أن احد أطراف النزاع وهو الدولة شخص من أشخاص القانون العام، وباعتبار أن دعوى التعويض عن تصرفات الإدارة هي من اختصاص القضاء الكامل.

- **التعويض التعويض عن نهاية عقد الامتياز الفلاحي**

[1]– المادة 26 و27 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي بانتهاء المدة المحددة في العقد والمقدرة ب 40 سنة مع عدم رغبة المستثمر في التجديد[1]، وتمدد المدة حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، في حالة عدم مباشرة المستثمر لإجراءات التمديد بتقديمه للطلب الخطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال مدة اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل نهاية عقد الامتياز أي قبل اكتمال 40 سنة من الاستغلال، ينتهي عقد الامتياز بانتهاء مدته المقدرة ب40 سنة وتسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز والأملاك السطحية على الحالة التي عليها حتى وإن كانت بها المحاصيل الزراعية، ولا يحق للمستثمر البقاء في المستثمرة، وفي حالة استمراره للاستغلال بعد انتهاء المدة يعتبر شاغل دون سند، غير أنه يحق له في تعويض عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة مع خصم الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والمتمثلة في الإتاوة والمصاريف المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية.كما يمكن خصم الديون البنكية وهي الرهون المقدمة للبنوك كضمان عن القروض البنكية.

وبالرجوع إلى المادة 8 من ملحق المرسوم التنفيذي[2] ذكرت لنا أصناف الديون التي تخصم من التعويض مما يدل على أن باقي الأصناف من الديون لا يمكن خصمها من التعويض، ومن ضمنها ديون الشراكة وباقي الديون المترتبة في ذمة المستثمرة.

وجاء في الفقرة الأخيرة من نفس المادة 8 أعلاه "تكرس نهاية الامتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة.."، فقد اعتمد إجراء الفسخ على جميع حالات نهاية عقد الامتياز بما فيها حالة انتهاء المدة دون التجديد، وهو ما يخالف القواعد العامة التي تقرر الفسخ في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية فقط ، لذا لا يمكن استعمال الفسخ كإجراء عند انتهاء

---

[1]– تنص الفقرة الأولى من المادة 26 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر."تنتهي مدة حق الامتياز عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده".

[2]– تنص المادة 7 فقرة أخيرة من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض".

مدة العقد وإنما ينتهي العقد بانتهاء مدته في حالة عدم التجديد وفقا لقواعد العامة للعقود الزمنية كعقد الإيجار المدني فكلا العقدين يمكنا صاحبهما من الانتفاع خلال مدة زمنية.

كما أن التعويض المستحق عند انتهاء المدة بعدم التجديد لا يلحقه خصم 10% لأن هذه النسبة هي جزاء يمس التعويضات المترتبة عن فسخ عقد الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية، وانتهاء مدة الامتياز دون التجديد لا يعد من حالات الإخلال الواردة ضمن المادة 28 و 29 من قانون 03/10.

يحق للمستثمر الطعن في التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إذا كان لا يوافق قيمة الأملاك السطحية المتمثلة في المنشآت والأغراس، عن طريق دعوى التعويض أمام القضاء الكامل مستندا لنص المادة 26 من قانون 03/10 والمادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، كما يمكنه تأسيس دعاواه على حق التعويض المقرر بموجب القواعد العامة التي تمنح للمتضرر طلب التعويض عن تصرفات الإدارة، فتحديد المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة قد لا يغطي قيمة الأملاك السطحية والاستثمارات المنجزة التي بذل المستثمر فيها جهد مالي وعضلي مما يشكل ضررا يستوجب تعويضا يوافق قيمة خسارته للأملاك السطحية المسترجعة.

ويدخل ضمن حالات التعويض عن الأملاك السطحية المسترجعة حق المطالبة بالتعويض عن:

- الأملاك السطحية المسترجعة بالتبعية مع الأراضي الفلاحية، التي كانت خاضعة لقانون 19/87 والتي صدر في حق مستغليها قرارات ولائية بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع لامتياز لدى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية خلال المدة القانونية.

- الأملاك السطحية المسترجعة مع الأراضي الفلاحية من طرف إدارة أملاك الدولة في حالة رفض منح تحويل حقا لانتفاع إلى امتياز بموجب رسالة معللة صادرة عن الوالي[1]، دون الإخلال بالتعويضات عن حرمان المستثمر من حق الامتياز إذا كانت أسباب الرفض غير مبررة قانونا.

[1]- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

فيجوز لهذه الفئة من المستثمرين رفع دعاوى قضائية أمام المحاكم الإدارية ضد الدولة ممثلة في وزير المالية[1] للمطالبة بالتعويض عن الأملاك السطحية المسترجعة التي هي في الأصل ملكا لهم بموجب المادة 07 من قانون 19/87[2]، ورغم عدم نص قانون 03/10 على حق التعويض لهذه الفئة إلى أنه يحق المطالبة بالتعويض وفقا لقواعد المسؤولية الإدارية للدولة، فاسترجاع الأملاك السطحية التي هي ملك للمستثمر هو إجراء شبيه بإجراء نزع الملكية المستحق للتعويض.

- **التعويض عن قيمة الحق العيني العقاري بسبب تجريد حق استغلال الأراضي الفلاحية**

على الرغم من الضمانات الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار قانون 03/10 الحالى أو قانون 19/87 السابق والتي تضمن للفلاحين حق الاستغلال المكرس بموجب العقود الإدارية المشهرة بالمحافظة العقارية.

إلا أنه وتحقيقا للصالح العام يتم المساس بهذه الضمانات بعدة إجراءات تصدر عن الإدارة تطال الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحي كنزع الملكية للمنفعة العامة[3]، أو إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني مما يستحيل معها تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي لانتفاء المحل، هذا ما يخول للمستثمرين الحق في التعويض تمنحه إدارة أملاك الدولة[4] الذي يكون محل طعن قضائي فتخضع

---

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص206.

[2]– تنص المادة 7 من قانون 19/87، المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف الذكر"تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض".

[3]– لم ينص المشرع ضمن قانون 03/10 على حالات تجريد المستفيد من حصته عكس قانون 19/87 الذي نص ضمن المادة 42 على إمكانية تجريد المستفيد من حصته وفقا لقانون 91–11التي تنص على: "لا يمكن أن تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون، موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

[4]– في إطار إدماج الأراضي الفلاحية في نسيج عمراني بالنسبة للأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87 صدرت عن المدرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تقنية رقم 6016 بتاريخ 5 نوفمبر 2001، موضوعها تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني.

العقارات الفلاحية التابعة للدولة على غرار باقي العقارات لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة[1]، مما يؤدي لحرمان المستثمرين من استغلال مستثمراتهم الفلاحية إذا تم نزعها في إطار المنفعة العامة فنص المشرع ضمن المادة 2 من قانون 11/91 "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية"، ويهدف نزع الملكية لأجل تحقيق عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط أو بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى على أن يكون هذا الإجراء مقابل تعويض عادل ومنصف، فالمالك أو صاحب الحق العيني العقاري له الحق في التعويض اتجاه الإدارة نازعة الملكية، كون إجراء النزع تم بصفة جبرية[2] جراء حرمان المستثمر من حقه في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وفي أغلب الحالات لا يتم تقدير التعويض الملائم والمناسب لجبر الضرر عن الحرمان من حق الاستغلال، فيستطيع المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية أو أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن طريق رئيسها؛ المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة سواء مقابل تجريدهم من حق الامتياز ومجموع الأملاك السطحية المقامة من طرفهم المتمثلة في التجهيزات والأغراس والأشجار[3] برفع دعوى الطعن في مبلغ التعويض والمطالبة بتعويض عادل ومنصف، ويمكن أن تتضمن عريضة الطعن بالإلغاء في قرار نزع الملكية طلبا بالتعويض لينظر فيها القاضي لارتباط دعوى الإلغاء بدعوى التعويض الذي يبرره الضرر المترتب عن بطلان القرار.

---

[1]– لم يتعرض المشرع لتعريف المنفعة العامة ضمن القوانين المتعاقبة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وإنما اكتفى بذكر مجلات تطبيق نزع الملكية العقارية، ويرجع عدم تحديد تعريف للمنفعة العامة إلى الطبيعة المرنة والغير مستقرة لمدلولها الذي يتغير بتغير الزمان والمكان والسياسات المنتهجة واحتياجات المجموعة الوطنية وهذا ما يفتح المجال للإدارة في تحديد المنفعة العامة وفق رغبتها في كل إجراء لنزع الملكية.

[2]– زموش فاطمة الزهراء الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ،جامعة أبو بكر بالقايد، تلمسان، سنة 2012، ص18.

[3]– نوري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية المجلد الحادي عشر، العدد الأول، سنة 2018، الجزائر، ص215.

كما يشمل التعويض الحالة التي يؤدي فيها نزع الملكية لجزء من الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرة من أجل إنجاز مشروع إلى زيادة من تكاليف المستثمرة أو يجعل استغلالها مستحيلا[1].

وفي سياق دعاوى التعويض، عرف القضاء الإداري عدة صور لدعاوى التعويض بسبب الحرمان من الاستغلال بسبب إدماج الأراضي الفلاحية في قطاع عمراني أو بسبب استرجاع الملاك الأصليين لأراضيهم المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة ، فنص المشرع بموجب المادة 78 من قانون التوجيه العقاري[2] على إعادة إدماج المستثمرين الذين فقدوا مستثمراتهم بسبب استرجاعها في مستثمرات فلاحية تابعة للدولة لم توزع، أو يعوضون نقدا وفقا للتشريع المعمول به طبقا لقانون نزع الملكية، الذي أدرج الحقوق العينية العقارية ضمن الحقوق التي يتم التعويض عنها[3].

وللإشارة فإنه يجب التفريق بين منازعات التعويض بين المستفيد والملاك الأصلين عن المنشآت والأغراس المقامة على المستثمرة والتي يتم التنازل عنها للملاك الأصلين، فالدولة لا تتحمل التعويضات وفي هذه الحالة ينعقد الاختصاص للقضاء العادي لا الإداري[4]، وبين المنازعة في التعويض من طرف الدولة عن استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف ملاكها وحرمان المستفيد من الاستغلال المنصوص عليه بموجب المادة78من قانون التوجيه العقاري، إذ ينعقد الاختصاص

---

[1]– سماعين شامة، المرجع السابق، ص243.

[2]– تنص المادة 78 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق "تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفدين، في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي وفي هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي الغير موزعة، إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركاءها عن العدد المبين في العقد الإداري أو يعوضون نقدا وفقا للتشريع المعمول به"

[3]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص188.

[4]– قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 154844 بتاريخ 09/11 2001، مجلة مجلس الدولة، سنة 2002 العدد1، ص133.

في منازعاته للقضاء الإداري وفي هذا الصدد صدر عن مجلس الدولة عدة قرارات تقضي عن التعويض بسبب الحرمان من الاستغلال[1].

- **التعويض عن التأخير في منح عقد الامتياز**

هو صورة لامتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزام قانونيا من التزاماتها فتلحق أضرار بالغير وهو المستثمر، وفي هذا الطرح ذهب مجلس الدولة الفرنسي إلى اعتبار سلطات الإدارة أو اختصاصاتها لم تعد امتياز لها تباشره متى أرادت ذلك وكيف ما شاءت، وإنما واجب والتزام يحتمه القانون إزاء الأفراد[2]، فتقاعس الإدارة في منح عقود الامتياز رغم التصريح بقبول تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو القبول بمنح حق الامتياز للأراضي المتوفرة عن طريق الترشح وإمضاء دفتر الشروط من شأنه أن يرتب مسؤوليتها إذ نتج عنه ضرر للمستثمرين.

وشهد تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بموجب قانون 03/10 تأخرا في تسليم العقود للمستثمرين فالعديد من المستثمرين الفلاحين لم يتحصلوا على عقود امتياز على الرغم من القيام بكافة إجراءات التحويل والإمضاء على دفتر الشروط ، حيث سلمت 185 ألف عقد امتياز من أصل 220 ألف عقد امتياز مسجل[3]، وترتب عن هذا التأخر عرقلة للمستثمرين في تسيير المستثمرة

---

[1]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة ملف رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، لسنة 2009، العدد09، ص118 "إن عملية إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة في المواد 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، وبالتالي كل استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعتبر مخالف للقانون مما يفتح المجال لأعضائها في المطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة عن حرمانهم من الاستغلال".

[2]– كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقايد – تلمسان – سنة 2016، ص118.

[3]– شدد وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري على ضرورة استكمال عمليات معالجة ملفات عقود الامتياز المتأخرة قبل نهاية سنة 2018 كآخر أجل وذلك تحت طائلة عقوبات لمديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتقاعسين، رغم سن كل القوانين والمراسيم لمعالجة الحالات العالقة وشمل حق الامتياز إلى غاية اليوم أكثر من 219 ألف مستفيد بمساحة تقدر مليون هكتار تابعة للأملاك الخاصة للدولة "منشور عبر موقع (أخر اطلاع 2019/05/12): http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180510/141151.html

الفلاحية بعدم استفادتهم من القروض البنكية التي تشترط تقديم عقود الامتياز، ما يفوت عليهم فرصة استثمار الأراضي الفلاحية، وفي غياب عقد الامتياز يفتقد المستثمر الفلاحي للصفة الإجرائية في الدعاوى القضائية كمدعى أو مدعى عليه، وهذا مالا يمكنه من حماية حق الامتياز ورفع التعدي الحاصل على الأراضي الفلاحية.

وتقوم مسؤولية الإدارة عن الأضرار على أساس الخطأ المرفقي الذي ينسب للمرفق[1]، ويعد التأخير في تسليم عقود الامتياز صورة من صور الخطأ المرفقي، بسبب سوء أداء المرفق العام للخدمة المطلوبة أو تأخره وتباطؤه في أداءها[2].

الفرع الثاني: اختصاص قضاء الإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية

يعرّف قضاء الإلغاء، بأنه القضاء الذي بموجبه يمكن للقاضي أن يفحص مشروعية القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانبة القرار للقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل للقرار أو استبداله بغيره[3]، كما تعرّف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية التي تستهدف عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب[4] ويشترط لقبول هذه الدعوى أن يكون القرار الإداري قد صدر عن سلطة إدارية وطنية وأن يكون القرار الإداري نهائي، ومع هذا يكون القرار الإداري نهائي إذا قصد من إصداره الأثر الفوري دون أن يحتاج نفاذه لقرار تصديق أو اعتماد من جهة أخرى، ويخرج من مجال دعوى الإلغاء الأعمال التشريعية والأعمال القضائية الصرفة إضافة لأعمال السيادة[5].

---

[1]– قرار مجلس الدولة ملف رقم 36230 بتاريخ 2008/01/30، مجلة مجلس الدولة، عدد09، سنة 2009 ص100.

[2]– عادل بو عمران ،دروس في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص335.

[3]– سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص30

[4]– محمد صغير بعلي، القضاء الإداري – دعاوى الإلغاء – دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص31.

[5]– بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص228.

تتعدد القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة بمناسبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي تكون محل للطعن بالإلغاء من طرف المتضرر ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر.

أولا: القرارات الإدارية محل دعوى الطعن بالإلغاء

يعرّف القرار الإداري بأنه كل عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم[1]، وليكون العمل الصادر عن الإدارة العامة قرار إداريا يجب أن يقصد إحداث أثر قانوني، وبالتالي يختلف العمل أو التصرف القانوني عن الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة والتي لا تشكل قرارات محل دعوى الإلغاء، وفي مجال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والمستغلة طبقا لنمط الامتياز تختلف القرارات الصادر عن الإدارة و منها:

1- القرارات المرتبطة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز

يصدر عن الوالي عند مباشرة إجراءات تحويل حق الامتياز إلى انتفاع عدة قرارات قابلة للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري ومنها:

أ- قرار إسقاط حق التحويل

يترتب على عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من طرف المستفيد أو ورثته إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 03/10، إسقاط الحقوق العينية العقارية بموجب قرار يصدره الوالي المختص إقليما وفقا ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10 "يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعون ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في 30 من القانون رقم 03/10".

[1]- نفس المرجع، ص227.

وأضافت الفقرة 2 من نفس المادة على أن التصريح بالإسقاط ينشر بالمحافظة العقارية، ونظرا لما يرتبه حق الشهر باسترجاع الدولة لأملاكها فإنه يشهر القرار بعد فوات ميعاد الطعن بالإلغاء أو بعد صدور حكم نهائيا في دعوى الطعن بالإلغاء، لأنه بمجرد الشهر يفقد المستثمر حقه في الطعن والاحتجاج على استرجاع الدولة لأملاكها السطحية.

ويلاحظ من خلال نص المادة أعلاه أن المشرع ذكر جزاء الإسقاط ولم يبين الحق الذي يمسه الجزاء، هل يقصد به إسقاط حق الانتفاع كحق عيني عقاري أو إسقاط الحق في تحويل حق تحويل الانتفاع إلى امتياز؟.

يظهر أن المشرع قصد إسقاط حق تحويل الانتفاع إلى امتياز لأن حق الانتفاع قد انقضى بإلغاء قانون 19/87 ولم يبقى للمستفيد إلى حق الاستفادة من الامتياز، ويمكن للمتضرر من قرار الإسقاط وهو المستثمر الفلاحي أو ورثته أن يطعن بالإلغاء في قرار الوالي الذي اسقط حقه في تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أمام القضاء الإداري، وفي هذه الحالة لا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تسترجع أملاكها إلا بعد أن يصدر حكما نهائيا.

ب- قرار رفض منح حق الامتياز

يصدر الوالي قرار برفض منح حق الامتياز إذا لم يتوفر ملف المعني على الشروط القانونية للتحويل، فبعد تقديم الملف من طرف المعني بالتحويل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية إذا تطلب دراسته معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها[1]، بحيث تقوم اللجنة الولائية بدراسة الملف لتحرر محضر بذلك وعلى أثره يصدر الوالي قرار بالقبول[2] أو برفض الملف، مع إعلام المعني عن طريق رسالة معللة ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يكون القرار بعدم القبول محل طعن لذي الجهات القضائية[3] التي لم يحددها قانون 03/10 ولا المرسوم التنفيذي له، وبالرجوع للقواعد قانون الإجراءات المدنية

[1]- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

[2]- المادة 8 من نفس المرسوم.

[3]- الفقرة 3 من نفس المرسوم.

والإدارية وتطبيقا للمعيار العضوي بموجب المادة 800 و 801 أسند الاختصاص في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية للمحاكم الإدارية، وعليه فإن الطعن بإلغاء قرار الوالي برفض منح حق الامتياز يعود الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية.

ج- قرار رفض منح الامتياز للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة

يقصد بالأراضي والأملاك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملاك الناتجة عن فسخ عقود الامتياز أو عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الامتياز من طرف الورثة أو صاحب الامتياز، كما تشمل الأراضي الغير ممنوحة أي الفائض من الأراضي، تمنح الأراضي المتوفرة عن طريق الترشح بعد ترخيص من الوالي الذي يصدر قرار بقبول المرشحين، أما باقي المرشحين المقصين يحق لهم الطعن في قرار الرفض الصادر الوالي، ويحق للمستثمرين أصحاب الأولوية الطعن في قرار الوالي إذا لم يحترم الترتيب الوارد في المادة 17 من قانون 03/10[1].

د- قرار سحب الاستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشأ للمستثمرة

قد تلجأ الإدارة إلى سحب القرار الإداري بقبول منح الامتياز قبل تحرير العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية، فالسحب هو حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها لتعد كأنها غير موجودة [2] فهو قطع جذور الآثار القانونية للقرارات الإدارية نهائيا[3].

---

[1]- تنص المادة 17 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطى الأولوية إلى: المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها".

[2]- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية وقضائية فقهية، طبعة أولى الجسور للنشر والتوزيع، 2007 ص ص231،225.

[3]- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر، سنة 2009، ص170./ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دارا لنشر والتوزيع ،الجزائر 2005 ص130.

وتقوم الإدارة بالسحب؛ متى رأت أن القرار الذي اتخذته يخالف مبدأ المشروعية وذلك احتراما لسيادة القانون[1]، لكن حق السحب ليس بالحق المطلق فهو مقيد بمدة زمنية إذا تجاوزها اكتسب القرار الإداري حصانة ضد السحب، وهو ما جرى عليه القضاء باستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه الإدارة ويكون منشئ للحقوق[2]، ويستثنى من قيد السحب القرار المبني على غش أو تدليس[3]، فإذا كانت الإدارة قد أصدرت قرار بقبول الامتياز بناء على غش أو تدليس من المستثمر المستفيد أو المرشح للامتياز، فإنها غير مقيدة بمدة لسحب القرار لأنه لا يوجد ما يبرر حماية المركز القانوني للمستفيد الذي استعمل طرقا احتيالية بقصد تضليل الإدارة وحملها على إصدار قرار بقبول منح حق الامتياز.

ه- قرار شهر عقد الامتياز

يعتبر القرار الصادر عن المحافظ العقاري قرار إداريا بحكم الطبيعة الإدارية التي تميز عمل المحافظ العقاري، ومن بين القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قرار شهر عقد الامتياز الذي يعد من القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد، ويمكن إلغاءه إذا شاب القرار أحد عيوب المشروعية مثل عدم احترام إجراءات الشهر أو إغفال بيانات مرتبطة بأصل الملكية ما يجعل الشهر معرض للإلغاء[4].

---

[1]- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص247.

[2]- قرار صادر عن المجلس الأعلى – الغرفة الإدارية – ملف رقم 29432 بتاريخ 1982/06/26، نقلا عن جمال السايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص113.

[3]- عمار بوضياف، القرار الإداري،المرجع السابق، ص241.

[4]- جاء في قرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس، الغرفة الإدارية، بتاريخ 27مارس 2011، نقلا عن لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص271 "....حيث أعيب على المحافظ العقاري عند إشهاره لعقد الامتياز إغفاله لذكر بيانات غير صحيحة حول أصل الملكية، حيث أشار إلى أن الأرض تابعة للدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966 ولم يشر إلى أن القطع الأرضية التي نزعت من المستثمرين بموجب قرارين حررهما الأمين العام، كما أنه لم يشر إلى القرار الوزاري ولا بياناته ولم يتأكد من وجوده وتبعا لكل ما جاء من قرارات غير قانونية تورط فيها الأطراف المذكورة سابقا يتعين إلغاء إشهار العقد لأن الشهر العقاري هو عمل وإجراء منفصل يمكن الطعن فيه دون العقد الأصلي.

2- القرارات الإدارية المرتبطة باستغلال المستثمرات الفلاحية

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باستثمار واستغلال الأراضي الفلاحية استغلال أمثلا، وفي سبيل تحقيق ذلك رتب المشرع بموجب قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له على عاتق المستثمر التزامات، ينجر على الإخلال بها عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ويسعى المستثمر في سبيل تسير مستثمرته إلى استصدار قرارات إدارية لمنحه بعض الرخص كرخصة البناء، كما قد تلجأ الدولة لإصدار بعض القرارات التي تجرد المستثمر من حقه في استغلال الأراضي الفلاحية.

ومن جملة المنازعات المثارة من طرف المستثمرين الفلاحين أمام القضاء الإداري، الطعن بالإلغاء في القرارات كقرار الفسخ أو رفض تجديد عقد الامتياز أو القرارات المرتبطة برخصة أبناء.

أ- قرار فسخ عقد الامتياز

يترتب على كل إخلال من المستثمر لالتزاماته الواردة ضمن المادة 22 و23 من قانون 03/10 والمادة 3 من دفتر الشروط على النحو المشار إليه سابقا، محضر يعاينه المحضر القضائي طبقا للقانون واعذار يوجه له من طرف الديوان للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لعقد الامتياز، يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لاسيما بسبب الإخلالات التالية[1]:

عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة، تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية الممنوحة، البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،التأجير من الباطن، عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتالين، التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز، غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

[1]- المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

يحق للمستثمر صاحب الامتياز المعني بالقرار المتضمن فسخ عقد الامتياز رفع دعوى الطعن بالإلغاء في قرار مدير أملاك الدولة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ الفسخ حسب ما جاء في المادة 28 من قانون 03/10، وليس للقاضي في دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز أي سلطة لمراقبة شروط الفسخ[1] وإنما ينظر إلى مدى شرعية القرار[2]، وكان قانون 19/87 قد منح صلاحية إسقاط حقوق الانتفاع إلى القضاء[3] في حالة الإخلال بالالتزامات، حيث يرفع الوالي دعوى إسقاط حقوق المنتجين[4] والمطالبة بالتعويض من الجهة القضائية المختصة، ومنح قانون 03/10 الحق في فسخ عقد الامتياز لإدارة أملاك الدولة دون اللجوء للقضاء وبهذا

---

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص132.

[2]– عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص171.

[3]– يلاحظ أن المشرع الجزائري ومن خلال النصوص القانونية المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في إطار قانون 19/87 الملغى أو قانون 03/10 الحالي يستعمل مصطلح الإسقاط والفسخ، فبالنسبة لجزاء الإخلال الوارد في قانون 19/87 استعمل مصطلح الإسقاط أما في قانون 03/10 استعمل مصطلح الفسخ، والاختلاف في استعمال المصطلحين مقصودا من طرف المشرع على أساس أن إسقاط حقوق المنتجين في ظل القانون السابق استعمل الإسقاط لأن عقد الانتفاع يحرر بصفة جماعية وبالتالي لا يمكن فسخ العقد بكامله نتيجة إخلال من طرف مستثمر، لذا فجزاء الإسقاط يمسه لوحده دون أن يزعزع العقد، أما استعماله لمصطلح الفسخ في قانون الحالي يتوافق مع عقد الامتياز المسلم لكل مستثمر بصيغة فردية وعليه فإن جزاء الفسخ يمسه لأنه يشمل عقد امتيازه دون أن يؤثر على باقي عقود الامتياز للمستثمرين، واستعمل المشرع المصطلحين دون التمييز بينهما فالفسخ هو جزاء عدم قيام المدين بالتزاماته التعاقدية وهو فسخا قضائيا أو اتفاقي أو قانوني، ومفهوم الفسخ يرجع في أصله لقواعد القانون المدني بينما الإسقاط كما يعرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري فهو تعديل القانون الإداري للفسخ مراعاة لوجود سلطة عامة في العقد ويستعمل الإسقاط كجزاء في العقود الإدارية وهو مصطلح استحدثه القضاء الفرنسي كجزاء لفسخ العقود الإدارية، ويعرفه الأستاذ مازن ليلو راضي بأنه "طريقة من طرق إنهاء العقد الإداري قبل انقضاء مدة نهايته الطبيعية وما هو إلا جزاء توقعه السلطة المانحة على الملتزم نتيجة الأخطاء الجسيمة" وعليه فإن الفسخ من صنع القانون المدني نتيجة الإخلال بالالتزامات التعاقدية دون تفريق بين درجة الخطأ، بينما الإسقاط هو من استحداث القضاء الإداري نتيجة للإخلال بوصفه جسيم.

[4]– قرار صادر عن الغرفة العقارية القسم الثالث للمحكمة العليا، ملف رقم 348216، بتاريخ 2006/05/17، مجلة المحكمة العليا، سنة 2006، العدد02، ص389، جاء فيه "يتولى القاضي الإداري، بموجب دعوى يرفعها الوالي الحكم بسقوط الحقوق العقارية للمستثمرة الفلاحية".

خالف المشرع القواعد العامة للفسخ الذي لا يكون إلا بموجب دعوى ترفع أمام الجهات القضائية المختصة، سواء تعلق الأمر بالفسخ القضائي أو الإتفاقي أو فسخا بقوة القانون[1].

ويتضح من خلال توجه المشرع بمنح صلاحية فسخ عقود الامتياز للإدارة أملاك الدولة بدلا من القضاء، إلى تبسيط الإجراءات والسرعة في اتخاذ القرارات للحفاظ على الأراضي الفلاحية من تصرفات المستثمرين وهو الهدف المرجو من منح الدولة لأراضيها للمستثمرين، فارتباط الأرض بالوظيفة الاجتماعية والصالح العام هو ما يدفع الدولة لاتخاذ الإجراءات بما يتوافق مع وظيفة الأراضي الفلاحية.

ويبدو أن المشرع بمنحه الضمانات للمستثمر عن طريق حق اللجوء للقضاء للطعن في قرار فسخ عقد الامتياز، قد تجاهل دور القضاء المبني على الحياد في حل النزاعات والذي لا يمكن أن تحققه الإدارة باعتبارها الحكم والخصم في نفس الوقت، لذا فإن سرعة اتخاذ الإجراءات التي سعى إليها المشرع يمكن تحقيقها عن طريق اللجوء للقضاء الاستعجالي.

ب-قرار رفض تجديد عقد الامتياز

من بين القرارات التي قد تكون محل دعوى الإلغاء، القرار برفض تجديد منح عقد الامتياز فبانقضاء مدة الامتياز المحددة في العقد والمقدرة كالقصي حد ب 40 سنة، يمكن للمستثمر المطالبة بتجديد العقد طبقا للمادة 04 من قانون 30/10[2]، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 حيث يقدم المعني طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا قبل تاريخ انتهاء مدة عقد الامتياز، وحق المستثمر في التجديد متوقف على قبوله من طرف الهيئات المعنية التي لم

---

[1]– المادة 119 من القانون المدني.

[2]– نص المشرع ضمن المادة 04 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر، على قابلية التجديد لمدة الامتياز إلا أنه لم يضع حد لعدد مرات هذا التجديد كما لم يوضح المدة التي يتجدد بها حق الامتياز، و يفهم من مصطلح التجديد أن العقد يتجدد بمدته الأصلية وهي 40 سنة كحد أقصي، بخلاف حق الامتياز في العقار الاقتصادي نجد أن المشرع قد حدد عدد مرات التجديد بمرتين حيث حدد الحد الأدنى ب33 سنة والحد الأقصى ب 99 سنة بموجب الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشوط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

يشير إليها قانون 03/10 ولا المرسوم التنفيذي له، وفي كل الحالات فإن طلب تجديد عقد الامتياز الفلاحي يرجع الفصل فيه للإدارة، التي قد تصدر قرار بالقبول أو الرفض مع مراعاة مدى التزام المستثمر بالتزاماته تجاه المستثمرة الفلاحية خاصة تقدير الانجازات والاستثمارات الفلاحية المقامة وفي حالة رفض التجديد بموجب قرار يحق للمستثمر صاحب الامتياز الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

ج- القرارت المرتبط برخصة البناء والهدم

تعد رخصة البناء والهدم رخص إدارية تمنح بموجب قرارات إدارية، ولتسهيل استغلال الأراضي الفلاحية منح المشرع للمستثمر الفلاحي الحق في إقامة بناءات ومنشآت بشرط أن تكون بغرض الاستغلال الفلاحي[1]، واحترام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 سبتمبر 1992 المحدد لقواعد البناء في الأراضي الفلاحية، والحصول على رخصة صريحة تسلم وفقا للأحكام التشريعية المرتبطة بالتعمير والبناء، تصدر رخصة البناء في المستثمرات الفلاحية باسم أعضاءها بحيث يتقدم ممثل المستثمرة بطلب استصدار الرخصة بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تمنح الرخصة بناء على قرار من رئيس المجلس الشعبي في حالة أن كانت الأراضي الفلاحية خاضعة لمخطط شغل الأرضي الفلاحية، أو من طرف الوالي عند عدم وجود مخطط شغل الأراضي[2].

يصدر القرار بقبول الرخصة أو رفضها، الذي يبلغ للمعني في غضون ثلاث أشهر إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن مجلس الشعبي البلدي أو في غضون أربعة أشهر بالنسبة للقرار الصادر عن الوالي، ويخضع القرار برفض رخصة البناء للطعن بالإلغاء من طرف المتضرر، أما بخصوص الطعن في قرار القبول بمنح رخصة البناء فيشمل كل متضرر من هذا البناء بما في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذا كان البناء يشكل ضررا بالأراضي الفلاحية بعدم احترام

[1]- تنص المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، السالف الذكر "تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، كما يحددها التشريع الساري المفعول البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية".

[2]- المادة 66 من نفس القانون.

قواعد المرسوم أو لم يطلب المستثمر ترخيص من الديوان، أو من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية أو الغير كالمجاورين للمستثمرة الفلاحية، ويحق للوالي رفع دعوى لإلغاء رخصة البناء المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا شكلت خرقا لأدوات التهيئة والتعمير[1].

اشترط قانون 29/90 أن تكون الترخيصات المسلمة من رئيس البلدية صريحة وضمنية ولم يعد اعتبار سكوت الإدارة على أنه قبول ضمني، وإنما أصبح السكوت رفض ضمني يخول للطاعن حق اللجوء للقضاء الإداري بدعوى الإلغاء.

كما يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يرفض منح المستثمر التصريح بالبناء الذي يعتبر أجراء من إجراءات الحصول على رخصة البناء، وفي هذه الحالة لا يجوز للقاضي الحلول محل الإدارة بمنح الترخيص للطاعن، وإنما يمكن للمستثمر الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن الديوان الوطني باعتباره هيئة إدارية وخاضع لوزارة الفلاحة، فالقرارات التي يصدرها هي قرارات إدارية قابلة الطعن بالإلغاء، وفي حالة عدم رد الديوان أو رفضه الترخيص يجوز اللجوء للقضاء الكامل من أجل طلب التعويض.

وفي الحالات التي يلجأ فيها المستثمر إلى إقامة بناءات غير متطابقة مع الرخصة أو إقامة بناءات غير شرعية دون الحصول على رخصة إدارية لاسيما الترخيص من الديوان الوطني؛ والذي يعد إخلالا بالتزامات طبقا للمادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10[2]، فإنه يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية كما يمكن لكل متضرر من البناء طلب رخصة لهدم البناءات الغير شرعية، وتصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري وفقا لنص المادة 68 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على:"تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث

---

[1]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص380.

[2]– تنص المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يتم الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته،لاسيما الإخلالات التالية :– البناء في الأراضي الفلاحية بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

يختص هذا الأخير بمنح رخصة الهدم بموجب قرار إداري مستوفي لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المتبعة في إصدار القرارات الإدارية".

يصدر رئيس المجلس الشعبي قرار بالقبول أو رفض الترخيص بالهدم خلال ثلاث أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وفي حالة السكوت عن الرد بعد ثلاث أشهر فسكوت الإدارة لا يعتبر قبول وفي هذه الحالة يتعين على طالب الرخصة تقديم تظلم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعند عدم الرد على التظلم خلال ثلاثين يوما من إيداعه يحق للمعني رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري[1].

وللإشارة فان البناءات المقامة من طرف المستثمرين على الأراضي الفلاحية الغير مطابقة للرخصة أو المنجزة دون رخصة تعد بناءات غير شرعية مخالفة لتشريع العمران، ومثالها البناءات الفوضوية المستعملة للسكن دون الاستغلالات الفلاحية[2] أو المخالفة لقيد البناء.

لذا فإن السلطة الإدارية تكون مؤهلة لاتخاذ قرار بهدم دون اللجوء إلى قرار قضائي[3] طبقا للمادة 76 مكرر4 والمادة 76 مكرر 5 من قانون قم 05/04، حيث يحرر العون المؤهل محضر لإثبات المخالفة، وإرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر قرار الهدم في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة، وعند انقضاء المهلة دون اتخاذ قرار الهدم يتولى

---

[1]– زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 02، سنة 2014، ص232.

[2]– تنص المادة 2 من قانون 05/04 المؤرخ 27 في 14اغشت سنة 2004. يعدل ويتمم القانون 29/90 المؤرخ في 1ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي– تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية".

[3]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة قضية رقم 29665 بتاريخ 2007/04/25، نقلا عن جمال السايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 1145 "حيث يرى مجلس الدولة في هذا الشأن، وطبقا للمادتين 76مكرر 4 والمادة 76 مكرر من القانون الصادر بتاريخ 2004/08/14 تحت رقم 05/04 فإن القضاء الإداري لم يصبح مختصا للنظر في مثل هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البنايات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي أو والي الولاية في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم".

الوالي المختص إقليميا قرار بالهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما، ويحق للمخالف المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية بدعوى الإلغاء التي ليس لها أثر في تعليق قرار الهدم[1].

د- القرار بتجريد حق الامتياز في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي له رقم 186/93 الإطار المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة، التي تمتد لجميع الأملاك العقارية بما فيها الأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار حق الامتياز، فيمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة كوعاء عقاري من أجل منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة[2].

يخضع قرار نزع الملكية مثل باقي القرارات الإدارية للطعن عن طرق دعوى الإلغاء من طرف المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية، أو من طرف الممثل الرئيسي للمستثمرة الجماعية وذلك بهدف استرجاع الوعاء العقاري للمستثمرة ومباشرة حقه في الاستغلال، ووسع قانون 11/91 من مجال الطعون المتعلقة بهذه العملية ليشمل كل القرارات التحضيرية وليس فقط قرار النزع الأخير للملكية، ويراقب القاضي شرعية قرار نزع الملكية من حيث مدى احترام الجهة مصدرة القرار لشروط والإجراءات الشكلية الواردة ضمن المادة 3 ذات القانون، ويعد إجراء نزع الملكية بالنسبة للعقار الفلاحي، من أخطر الإجراءات التي تهدد الأراضي الفلاحية بتقليص نسبتها، وأصبح إجراء النزع يستعمل كذريعة لاقتطاع واستعمال الأراضي الفلاحية كأوعية عقارية لمختلف الاستثمارات الأخرى الغير فلاحية، ولمؤسسات خاصة لإنجاز مشاريع اقتصادية لا يرعى فيها المنفعة العامة بإجراءات مخالفة للقوانين وخاصة قانون التوجيه الفلاحي 16/08.

ثانيا: شروط قبول دعوى الإلغاء

---

[1]- جاءت التعديلات التي مست قانون التهيئة والتعمير 29/90 بقانون 05/04 إثر كارثة زلزال 21 ماي 2003 لذا جاء التعديل بإضفاء شروط جديدة مست رخص البناء والهدم.

[2]- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص131.

نظرا لتميز دعوى الإلغاء من حيث سلطة القاضي ومن حيث نتائجها إذ ينجم عندها إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، فقد أخضعها المشرع وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية لمجموعة من القواعد والشروط تميزها عن باقي الدعاوى كدعوى التعويض، فتخضع دعوى الإلغاء للشروط العامة لرفع الدعاوى الواردة ضمن المادة 13[1] ومايليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من صفة ومصلحة وأهلية التقاضي، بالإضافة للشروط الخاصة.

1- الشروط العامة لدعوى إلغاء القرارات الإدارية

تخضع دعاوى الإلغاء ودعاوى التعويض إلى الشروط العامة لرفع الدعاوى القضائية مع بعض الشروط الخاصة بالدعاوى الإدارية وشروط خاصة بدعوى الإلغاء، فالقاضي الإداري يتصدى بالفحص قبل أن يتصدى للموضوع وفي غيابها يتحتم عليه الحكم بعدم القبول دون النظر في الموضوع[2].

وتجدر الإشارة لتخلى المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 وخلافا لما كان معمول به في قانون الإجراءات المدنية القديم، عن بعض الشروط الإجرائية كشروط ضرورية لقبول دعوى الإلغاء ومن هذه الشروط التظلم الإداري والصلح القضائي وشرط انتفاء الدعوى الموازية وجعل من التظلم الإداري شرط جوازي لرافع الدعوى.

ومن الشروط الشكلية العامة لقبول دعوى الإلغاء:

أ- المصلحة

يقتضي المبدأ العام لا دعوى حيث لا مصلحة، فهي الفائدة العملية التي تعود على رافعها من خلال الحكم له بما يطلبه [3]، يتميز شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بأنه ليس من الضروري أن يكون رافعها مستند لحق وإنما يكتفي أن يكون الشخص في مركز قانوني خاص وحالة قانونية

---

[1]- تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

[2]- عبد الغاني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، دون طبعة 1997 ص29.

[3]- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر،2005، ص36.

خاصة بالنسبة للقرار المطعون فيه من شأنها أن تجعله مؤثرا في مصلحة ذاتية لرافع الدعوى تأثيرا مباشر[1] يشترط في المصلحة أن تكون مؤكدة[2]، أي أن تنصرف أثارها إلى المدعي وهو الطاعن بالإلغاء في القرار الإداري والمتضرر منه كما يشترط أن تكون شخصية وقائمة أو محتملة بالإضافة إلى شرط المشروعية وقانونية المصلحة[3].

وقد تكون المصلحة جماعية كما هو الحال بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية، فإن مصلحة المستثمرين تكمن في إلغاء القرارات الإدارية التي تمس بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية كالقرار بنزع الملكية للمنفعة العامة، كما تتقرر المصلحة للمستثمر صاحب الامتياز أو الورثة بمباشرة دعوى الإلغاء بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوالي الرافضة لحقهم في الامتياز.

ب- الصفة

تعرّف الصفة على أنها السند الذي يمكن المدعي من أن يطلب من المحكمة البث في جوهر النزاع، فالصفة هي التي تخول لطالب الإلغاء الحق في التقاضي أمام القضاء الإداري، ويشترط توفر الصفة في المدعي والمدعى عليه[4]، بأن يكون للمدعى عليه الشخصية الاعتبارية وأهلية التقاضي للجهة الإدارية مصدرة القرار الإداري محل الطعن أو ممثلها القانوني، وتعتبر الصفة جزء من المصلحة فصاحب الصفة هو صاحب المصلحة، ولكن ليس على الإطلاق فقد تكون للمدعى مصلحة في رفع دعوى الإلغاء دون أن تكون له مصلحة، فلا تقبل الدعوى المرفوعة من طرف المستثمرة لإلغاء قرار إداري يمنح حق الامتياز لمستثمرة مجاورة بحجة أنها تنافسها في الإنتاج الفلاحي.

---

[1]- صعب ناجي عبود الدلمي، الدفوع الشكلية أمام القضاء الإداري، دراسة مقاربة، المؤسسة الحديثة للكتاب الطرابلسي ـليبيا، 2010، ص56.

[2]- رشيد خلفوني، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر2004 ص267.

[3]- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2011، ص104/ حسين مصطفي حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر1993، ص03.

[4]- عادل بو عمران، المرجع السابق، ص272.

وشهد القضاء الإداري العديد من الدعاوى المرفوعة من طرف أراضي العرش للمطالبة بإلغاء عقود الامتياز للأراضي الفلاحية التي كانوا يستغلونها، والتي تنتهي بعدم قبول الدعوى لأنها مرفوعة من غير ذي صفة على أساس أن أراضي العرش ملك للدولة، فلا يتمتع العروش بصفة التقاضي رغم أن لهم مصلحة في ذلك.

يثبت المستثمر صاحب الامتياز صفته في التقاضي باستظهار عقد الامتياز الفلاحي المشهر بالمحافظة العقارية والصادر من الجهة المخولة قانونا وهي إدارة أملاك الدولة، وبالتالي فإن أي وثيقة لا يعترف بها في منح حق الامتياز لا تثبت صفة المعنى حتى وإن كانت صادرة من جهة إدارية[1] كما يمثل المستثمرة الفلاحية الجماعية ممثلها، وترفع الدعوى باسم المستثمرة لا باسم أعضاءها لتمتع المستثمرة بأهلية التقاضي كشركة مدنية، أما بالنسبة لصفة الأشخاص المعنوية كالهيئات الإدارية وهي الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية كطرف في النزاع (مدعى أو مدعى عليه)، فالتمثيل القضائي لكل هيئة يكون بواسطة، الوزير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية طبقا لنص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهو ما يوافق نص المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 إذ يمثل نفس الهيئات الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأملاك الوطنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ومن ضمنها المستثمرات والدعاوى الإدارية بما فيها دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي أو مديرية أملاك الدولة، ترفع تباعا ضد الوالي أو الوزير المكلف بالمالية الممثل من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته ممثلا عن الدولة[2].

بالإضافة للشروط الشكلية لعريضة افتتاح الدعوى الواردة ضمن المواد 815 و816 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الموحدة في جميع الدعاوى الإدارية والعادية مهما كانت

[1]– جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 478957، بتاريخ 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، سنة 2009، عدد01، ص217 "لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية"

[2]– أشهب حورية ومراد بالكعيبات، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خضير بسكرة، العدد التاسع، لسنة 2013، ص128.

الجهة القضائية الإدارية المرفوع إليها الدعوى، فقد نصت المادة 815 و 826 منه على شرط إلزامي وهو وجوب التمثيل من طرف محامي سواء بالنسبة للدعاوى أمام المحاكم الإدارية[1] أو بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 904 التي أحالت على المواد المتعلقة بالدعاوى الإدارية فيلتزم المتقاضى وجوبا بالاستعانة بمحامي أمام هيئات التقاضي الإدارية بكافة درجتها، وتعفي المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون من التمثيل الوجوبي بمحام، وأسباب الإعفاء عملية لأن الدولة يتوفر لديها إطارات قانونية قادرة على التقاضي مباشرة دون اللجوء إلى خدمات المحامي[2]، توقع العريضة ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة والأشخاص المعنوية من طرف الممثل القانوني[3].

2- الشروط الخاصة لدعوى الإلغاء

ترتبط بدعوى إلغاء القرارات الإدارية شروط خاصة يجب مراعاتها من طرف المتقاضى الراغب في استعمال هذه الدعوى، فيتحقق القاضي الإداري من توفر الشروط التالية:

ترفع دعوى الإلغاء بموجب عريضة افتتاح الدعوى وتكون العريضة مقبولة شكلا إذا تتضمن شروط وبيانات شكلية التي تناولها المشرع في المواد 815 و816 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تسري على المحاكم الإدارية ومجلس الدولة في نفس الوقت، وقد أجازت المادة 817 من ذات القانون للمدعي تصحيح العريضة التي يتخلف فيها وجه من الأوجه المذكورة في المادة 15 من هذا القانون بتقديم عريضة تصحيحية أو إضافية خلال أجل رفع الدعوى.

---

[1]- جعل المشرع الجزائري بموجب المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر التمثيل بمحام أمر وجوبي وهو ما يختلف عن النص القديم الذي كان يشترط توقيع العريضة للدعوى من طرف المدعي أو بمحام ينوب عنه أو يوكله.

[2]- ماجدة شهيناز بودوبوح، التعديلات الواردة على شروط رفع الدعوى الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر، جامعة خضير بسكرة، سنة 2016، ص321.

[3]- المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نفس المرجع.

وبالإضافة لشروط الشكلية للعريضة الافتتاحية يشترط لقبول الدعوى استفاءها للشروط التالية:

أ- شرط القرار السابق محل الدعوى

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف واضح ومحدد للقرار الإداري وترك المهمة للاجتهادات الفقهية، فيعّرف القرار الإداري على أنه "تصرف إداري انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو بتعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"[1]، كما يعرّف على أنه "كل عمل قانوني انفرادي يصدر بإحدى الجهات الإدارية المختصة وتحدث أثار قانوني بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني قائم"[2].

تخضع القرارات الإدارية لرقابة قضاء الإلغاء عن طريق دعوى الإلغاء، الدعوى الأصلة الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية لذلك لا يمكن للقاضي بسط رقابته من العدم وإنما يجب إرفاق الدعوى بالقرار الإداري محل المطالبة القضائية تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادتين 819 و 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحصر المشرع الدعاوى التي يشترط فيها القرار الإداري محل الطعن وذكرها على التوالي: دعوى الإلغاء ودعوى التفسير ودعوى فحص المشروعية، وهذا ما يعني أن الدعاوى الأخرى الغير مذكورة مستثناة من هذه الشرط، أما الدعاوى الاستعجالية فهي معفاة من هذا الشرط طبقا للمادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإداري[3]، يلتزم المستثمر الفلاحي المتضرر من القرارات الصادرة عن الوالي أو مدرية أملاك الدولة بإرفاق الدعوى بالقرارات الإدارية محل الطعن تحت طائلة عدم القبول مالم يوجد مانع، وفي حالة امتناع

---

[1]- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 1984، ص03.

[2]- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 1984، ص215.

[3]- تنص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر"في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق"

الإدارة عن تمكين المدعي المستثمر من القرار يجوز للقاضي توجيه أمر بتقديمها في أول جلسة، على الرغم من أن القاضي لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة على أساس الفصل بين السلطات، إلا أنه واستثناء أجازت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقاضي توجيه الأوامر للإدارة.

ب- جواز شرط التظلم

التظلم هو إجراء قانوني ذو طابع إداري يتمثل في تقديم شكوى من المتظلم إلى السلطة الإدارية المختصة، ينازع فيها كل عمل مادي أو قانوني قامت به الإدارة وهو إجراء سابق عن الدعوى الإدارية، وجعل المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شرط التظلم كشرط وإجراء شكلي لقبول الدعوى، أمر جوازي للمتضرر من القرارات الإدارية يرجع الإتيان به لرغبة المتقاضى بعدما كان إجراء وجوبي بموجب المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية الملغى التي تنص"لا يجوز رفع الدعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في القرار الإداري" وأصبح الشرط جوازي بموجب المادة 830 من قانون 09/08 "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه المادة 829".

ج- شرط الميعاد

يعد شرط الميعاد من أبرز الشروط الجوهرية لدعوى الإلغاء، فلاستقرار الأوضاع القانونية والإدارية للأفراد وللإدارة[1] قيدها المشرع بمواعيد حيث لا تقبل الدعوى إلا خلال الأجل القانوني، وحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأجل بأربعة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار إذا كان فرديا ومن تاريخ نشره إذا كان تنظيميا[2]، وفي حالة تقديم تظلم إداري أمام الجهة مصدرة القرار يستفيد المتقاضي من شهرين إضافيين لرفع الدعوى يبدأ سريانها من تاريخ مضي شهرين من رفع التظلم وعدم رد الإدارة أو سكوتها، أما في حالة ردها فيبدأ سريان مدة شهرين كميعاد

[1]- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، المرجع السابق، ص 182.

[2]- المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

للطعن القضائي ابتداء من تبليغ قرار رفض التظلم[1]، أما بخصوص إلغاء القرارات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية فإن قانون 03/10 قد قيد المستثمر فيما يخص إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز بشهرين ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار الفسخ إذ تنص المادة 28 منه "ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

وتطبيقا للقاعدة الخاص يقيد العام؛ يلتزم المستثمر الفلاحي بالآجال الخاصة المحددة في قانون 03/10 دون الآجال وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا خلافا للقانون 19/87 الذي لم يحدد أجال خاصة للطعن في القرارات الصادرة عن الولاة والتي كان يرجع فيها للقواعد العامة بحكم أن إسقاط حقوق الانتفاع للمستثمرين الفلاحين يتم عن طريق القضاء، وصدر في هذا الشأن عن مجلس الدولة قرار رقم 035298 جاء فيه " **ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة ابتداء من تاريخ تبليغها شخصيا، وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار هذا الإجراء الجوهري يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوح**"[2].

يستفيد المستثمر الفلاحي من تمديد الميعاد وفقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة قطع الميعاد بسبب واقعة معينة تؤدي لوقف سريانه، على أن يبدأ الميعاد كاملا من جديد في السريان بعد زوال الأسباب التي أدت إلى انقطاعه ويستوي أن تحدث الواقعة القاطعة للميعاد في اليوم الأول ليبدأ سريانه او في منتصف المدة أو في الأخير[3]، فينقطع ويبدأ حساب المدة.[4].

---

[1]– المادة 830 من نفس القانون.

[2]– قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25، مجلة مجلس الدولة، عدد9، 2009 ص111، نقلا عن زايدي سيد على، المرجع السابق، ص ص32–33.

[3]– نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، 2009 ص133./شريط وليد، الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 مجلة البحوث السياسية والإدارية، المجلد الثالث، العدد الثاني، جامعة الجلفة، الجزائر، 2014، ص101.

[4]– اكتفى المشرع ضمن المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر على حالة واحدة لتمديد الميعاد وهي حالة القطع على الرغم من أن هناك حالات أخرى لتمديد الميعاد وهي حالة الوقف وهي الحالات التي توقف ميعاد سريان الآجال بحيث يستحيل معها اتخاذ إجراءات رفع الدعوى حتى تنتهي الظروف القاهرة وفي هذه الحالة المدة التي جرت فعلا قبل واقعة الوقف لا تسقط بل تحتسب وتستمر في السريان بعد زوال

ثالثا: أوجه الطعن بالإلغاء

يؤسس المدعى دعوى إلغاء القرار الإداري على عدة أوجه للطعن، وهي العيوب التي قد تلحق الأركان الشكلية والمادية للقرار الإداري والتي تجعله خارج نطاق المشروعية منها ما تعد عيوبا خارجية تصيب القرار كعيب عدم الاختصاص ومخالفة الشكل والإجراء، ومنها ما تعد عيوبا للمشروعية الداخلية كعيب مخالفة القانون وعيب الانحراف في استعمال السلطة[1]، بسبب هذه العيوب التي شابت القرار يصدر القاضي حكمه بعدم مشروعيته ومن تم إبطاله[2]، ويؤسس المدعى في دعوى إلغاء القرارات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية على أحد العيوب، فإذا أثبت قيام أحدها كان كافيا لإلغاء القرار الإداري المطعون فيه دون اشتراط توفرها كلها أو البعض منها وإنما يكفي توفر أحد العيوب التالية:

أ-عيب عدم الاختصاص

تتحدد سلطة إصدار القرارات الإدارية وفقا للوظيفة العامة التي يشغلها الموظف من حيث الاختصاص المكاني والزماني، وفي حالة تخلف أحد الاختصاصات يكون القرار مشوبا بعيب الاختصاص من لا ولاية له، ويكون عيب عدم الاختصاص الموضوعي متى أصدرت الإدارة قرارا إداريا لا تملك الحق في إصداره[3]، يتحقق عيب عدم الاختصاص بصفة ايجابية عندما تقوم الإدارة المتمثلة في الوالي أو إدارة أملاك الدولة في المستثمرات الفلاحية بعمل لا يندرج ضمن اختصاصها

المانع وهي الحالات المنصوص عليها بموجب المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالعطل، هذا وقد اعتبر المشرع القوة القاهرة حالة من حالات القطع وبذلك فهو يتناقض مع أراء الفقهاء الذين يعتبرون القوة القاهرة تندرج ضمن حالات الوقف.

[1]- عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص169/ عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص296.

[2]-Rachid Zouaimia et Marie Christine Rouault, droit administrativ,berti édit, ALGR,2009,p258.

[3]- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص228.

قانونا، كما يمكن أن يكون الاختصاص سلبيا بأن تمتنع عن القيام بعمل اعتقادا منها أنه لا يدخل ضمن اختصاصها[1].

وفي القرارات المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية، فإن عيب عدم الاختصاص قد يمس بالاختصاص المحلي أو النوعي أو الوظيفي، فقانون 03/10 منح لإدارة أملاك الدولة الحق في فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية دون الحاجة للجوء للقضاء، كما منح للوالي الحق في إصدار قرار بقبول أو رفض تحويل حق الامتياز وغيرها من القرارات التي سبق ذكرها، ففي حالة قيام جهة إدارية غير مختصة بإصدار مثل تلك القرارات بحكم أنها تدخل ضمن اختصاص الهيئات الإدارية المخولة بموجب القانون أعلاه فيمكن الطعن فيها أمام قضاء الإلغاء بغرض إلغاءها بسبب عيب عدم الاختصاص الموضوعي، كما يمكن الطعن بعيب الاختصاص المكاني عندما تصدر إدارة أملاك الدولة أو الوالي قرار يمتد أثاره خارج الحدود الإقليمية الموضوعية لمزاولة اختصاصه، كأن يصدر الوالي قرار برفض منح حق الامتياز لمستثمرة فلاحية واقعة خارج اختصاصه الإقليمي، وإذا تصرف أحد أعوان الإدارة طبقا للتفويض من الهيئة صاحبة الاختصاص فلا يعد ذلك عيب للاختصاص وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة يقضي "**يجوز للموظف التابع لمديرية المصالح الفلاحية، المفوض من طرف الوالي**"[2].

ب- عيب الشكل والإجراء

تصدر القرارات الإدارية وفقا لقواعد وإجراءات شكلية يقررها القانون، والتي تلتزم بها الإدارة بمناسبة إصدارها لمختلف القرارات الإداري، وفي حالة مخالفتها يتحقق عيب الشكل والإجراء سواء مس كل القرار أو جزء منه، وتندرج ضمن عيب مخالفة الشكل صور كثيرة منها

---

[1]- لحسين بن شيخ اث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية، دار هومة، الجزائر، 2006 ص349.

[2]- قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 014367 بتاريخ 2005/02/01، مجلة مجلس الدولة، عدد7، سنة 2005، ص157جاء في إحدى حيثياته "حيث تبين أن إجراءات المرسوم 51/90 قد احترمت وأن المخالفة قد أثبتت بالطرق القانونية، وأن السيد الوالي فوض السيد مدير المصالح الفلاحية لولاية وهران للقيام بالإجراءات المسبقة وهذا يدخل في إطار اختصاص الإدارة والقانون لا يمنع ذلك خاصة وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية".

عدم النشر أو عدم تحريره باللغة المطلوبة أو عدم التسبيب أو إغفال الإدارة وضع الختم والإمضاء في قرارها.

أما عن عيب الإجراء فهو مخالفة الإدارة للإجراءات التي يلزم القانون بإتباعها قبل إصدار أي قرار مما يستوجب إلغاءه وهو المبدأ الذي أقره مجلس الدولة في قرار رقم 14841 "**من المقرر قانونا أن القرار الإداري الذي لم يحترم الإجراءات القانونية المسبقة الواجب إتباعها قبل إصداره يعد خرقا لقواعد جوهرية في الإجراءات**"[1].

وجاء في قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10 بالنص على جملة من الإجراءات الشكلية التي تلتزم بها الإدارة في كل قرار تتخذه بشأن الأراضي الفلاحية الممنوحة للاستغلال وذلك لحماية المستثمر الفلاحي وضمان له من أي تعسف، كما هو الشأن بالنسبة لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة أو قانون التهيئة والتعمير وغيرها من القوانين ذات صلة بالعقار الفلاحي، ومن الحالات المعيبة للشكل والإجراء الذي قد تمس بقرار فسخ عقد الامتياز الصادر عن مدرية أملاك الدولة هي عندما لا تتبع الإجراءات السابقة قبل إصدار قرار الفسخ وهي الإجراءات التي ذكرتها المادة من قانون 28 من قانون03/10[2] والمادة 26 فقرة 2 من الملحق بالمرسوم التنفيذي326/10، بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعاينة الإخلال بالالتزامات القانونية والتعاقدية عن طريق محضر قضائي وإعذار المستثمر صاحب الامتياز بقصد الالتزام بدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية في أجل شهرين وعند انتهاء الأجل المحدد وفي حالة معاينة الإخلال بالالتزام، تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعن الطريق الإداري بفسخ عقد الامتياز وعليه فإن أي قرار بفسخ عقد الامتياز دون مراعاة الإجراءات السابقة، يكون معرض

[1]– قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 014841 بتاريخ 2005/01/11، نشرة القضاة، 2010، عدد 06 ص396.

[2]– تنص المادة 28 من قانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر "يترتب على كل إخلال من المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه المحضر القضائي طبقا للقانون إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية".

للطعن بالإلغاء لعيب الإجراء أو عيب الشكل، ومثاله عدم تشكيل اللجنة المختصة بدراسة ملفات تحويل حق الامتياز التشكيلة الصحيحة بالهيئات المحددة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي[1].

كما قد يمس قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، عيب الشكل في حالة عدم احترام الشكليات المتعلقة بالتبليغ والنشر والتسبيب [2]، إذ تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 326/10 "إذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف عم طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة"، ويتحقق عيب الإجراء في حالة عدم احترام الإجراءات الواردة ضمن المادة 6،7،8، من المرسوم التنفيذي 326/10، والمتضمن الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية المعلومات المرتبطة بالملف وتشكيلة اللجنة المختصة بدراسة ملف التحويل من حق الانتفاع إلى امتياز[3] وغيرها من الإجراءات المختلفة باختلاف القرارات المرتبطة باستغلال الأراضي الفلاحية.

ج- عيب انحراف السلطة "عيب الغاية"

هو العيب المؤسس على استعمال الإدارة لسلطاتها من أجل تحقيق غايات بعيدة عن الصالح العام أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي تتطلبه النصوص، فنشاط الإدارة يستهدف بصفة عامة تحقيق غايات وهي تسيير المرافق العامة، فالخروج عن هذه الغاية والأهداف يعني الخروج عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري، ويصعب إثبات عيب الغاية لأنها تتعلق بنية مصدر القرار

---

[1]- تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر "تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 أعلاه من:مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا، يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها".

[2]- جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 1999/02/01 ملف رقم 442، المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الأول، سنة 2003، ص25، نقلا عن جمال السايس، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري، الجزء الثاني المرجع السابق "حيث إن القرار الولائي موضوع الدعوى جاء غير معلل ومدعما بأدلة كافية على ما ينسبه إلى المستأنف عليه، مما يجعله منعدم الأساس".

[3]- لمزيد من التفاصيل حول الإجراءات يرجع للفصل الأول من الباب الثاني من هذه المذكرة تحت عنوان شروط وإجراءات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، ص185 ومايليها.

خاصة إذا كانت مظاهر القرار مشروعة من حيث الاختصاص والشكل والمحل، لذا فإن عيب الانحراف بالسلطة هو الحالة الأخيرة التي يفحصها القاضي الإداري للوقوف للهدف الحقيقي الذي استهدفته الإدارة من وراء إصدارها للقرار[1]، ويعاني العقار الفلاحي من أثر القرارات المشوبة بعيب انحراف السلطة عن غايتها المشروعة، فكثيرا ما تستعمل الهيئات الإدارية قرارات بنزع ملكية العقار الفلاحي أو تحويل وجهته الفلاحية وإدماجه في قطاع عمراني أو قرارات بفسخ عقد الامتياز ومنحها لمستثمر يتمتع بنفوذ، وذلك بهدف تحقيق غايات وأهداف ومصالح خاصة وأغراض شخصية، وهو الوضع الذي أدى ولازال يؤدي إلى استنزاف العقار الفلاحي وعدم تحقيق الغرض منه وهو التنمية الفلاحية.

د- عيب مخالفة القانون

يقصد بعيب مخالفة القانون ذلك العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية، عندما تصدر مخالفة في محلها أو أثارها القانونية الحالة والمباشرة لأحكام قواعد مبدأ الشرعية والنظام القانوني السائد في الدولة، ويشكل نتيجة لذلك حالة من حالات الحكم بالإلغاء[2]، كما يقصد به مخالفة القوانين واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويليها والخروج عن مضمون القانون وأحكامه الموضوعية، ويعد عيب مخالفة القانون من أكثر العيوب التي تأسس عليها دعوى الإلغاء وأكثرها وقوعا من الناحية العملية، وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة ملف رقم 034938 جاء فيه "**إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى، يعتبر مخالف للقانون مما يفتح المجال لأعضائها في المطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة عن حرمانهم من الاستغلال**"[3]، وجاء في قرار أخر لها ملف رقم 035289 "**إن العقد الإداري بإنشاء مستثمرة فلاحية يكرس حقوق مكتسبة لأعضائها وبالتالي فإن**

---

[1]- عادل بو عمران، المرجع السابق، ص300.

[2]- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص523.

[3]- قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، 2009 عدد09 ص118.

القرار الولائي بإضافة عضو جديد الصادر دون الموافقة السابقة للمستثمرين الأصلين يعد مخالفا للقانون ومعرضا للبطلان"[1]

كما يعد مخالفة للقانون القرارات الصادرة عن الإدارة بمخالفتها لقانون الامتياز الفلاحي 03/10 أو القوانين ذات صلة كقانون التوجيه الفلاحي وقانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير عندما تصدر قرار بترخيص البناء مخالف لقواعد التهيئة والتعمير[2] أو رفض رخصة البناء رغم مطابقته لأحكام البناء في الأراضي الفلاحية.

رابعا: أثار الحكم في دعوى الإلغاء

يترتب عن الحكم الصادر عن القاضي الإداري والفاصل في دعوى إلغاء القرارات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية ، إما بقبول طلب المستثمر صاحب الامتياز والحكم بإلغاء القرار محل الطعن وإما رفض الطلب وتأييد القرار الإداري وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستثمر الفلاحي إلا الاستئناف أمام مجلس الدولة[3]، وفقا لنفس إجراءات رفع دعوى الإلغاء باعتبار أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية09/08 قد وحد من الإجراءات، وعملا بمبدأ الفصل مابين السلطات فقد استقر القضاء والفقه على أنه يمنع على القاضي توجيه أوامر للإدارة، لذا ينحصر دوره في القبول أو الرفض مع تبيان الأسباب دون أن يتعدى ذلك إلى توجيه الأوامر للإدارة بتعديل القرار أو أمرها بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل ما، وإنما يلتزم القاضي بالتقيد بموضوع الدعوى وهو إلغاء القرار، لهذا قد يصل المستثمر الفلاحي في نهاية المطاف وبعد طول إجراءات

---

[1]– قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25، مجلة مجلس الدولة، 2009، عدد09 ص111.

[2]– جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة ملف رقم 038284 بتاريخ 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة 2009 عدد09، ص91 "إن إجراء تسليم الرخصة يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص الخاصة بالتهيئة والتعمير، وبالتالي الحصول على رخصة البناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة.

[3]– القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 1998/05/30، المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم.

إلى أحكام قضائية لا تحقق الهدف المرجو في حالة تعنت الإدارة، ويظهر هذا الإشكال خاصة في حالة الطعن في قرار رفض منح حق الامتياز، فالقاضي مقيد بإلغاء القرار أو تأيده دون أن يصدر حكم آخر يلزم الوالي بإصدار قرار أخر يقضي بقبول منح حق الامتياز[1]، وفي هذه الحالة يمكن للمستثمر إيداع الحكم القاضي بإلغاء قرار رفض منح حق الامتياز إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل منح حق الامتياز وفقا للإجراءات القانونية.

غير أنه إذا اثبت أن عمل الإدارة يشكل خروجا جسيما عن قواعد المشروعية فإن القرار يعتبر منعدما ولا يستحق الحماية القانونية، وفي هذه الحالة فإنه يجوز للقاضي توجيه أوامر للإدارة للكف عن ما من شأنه أن يضع العمل المتخذ حيز التنفيذ[2].

الفرع الثالث : الاختصاص الإقليمي

الاختصاص الإقليمي هو الاختصاص المحلي للمحاكم الإدارية حيث تختص كل محكمة بالمنازعات الإدارية الواقعة في إقليمها الجغرافي المحدد، ويعتمد المشرع على القواعد المعتمدة في المواد المدنية في توزيع الاختصاص المحاكم الإدارية، فينصرف الاختصاص الإقليمي لولاية المحاكم الإدارية على أساس إقليمي أو مكاني أو محلي المحدد قانونا، وقد أحالت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية إلى نص المادتين37و38 من ذات القانون، فالقاعدة المنصوص عليها في المادتين تحدد الاختصاص الإقليمي تبعا لموطن المدعي عليه، والمدعي هو الذي عليه أن يسعى إلى المدعى عليه لذا يجب مخاصمته أمام الجهة القضائية التي يقع بها موطنه وبذل الجهد في سبيل ذلك فالدين مطلوب لا محمول، وفي حالة تعددهم فإن للمدعي الخيار بأن يرفع دعواه أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم.

---

[1]– كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المرجع السابق ص ص208–209

[2]– بودبوز عبد الكريم، جزاء مخالفة القرارات الإدارية لقواعد المشروعية – درجات البطلان في القرارات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد5، سنة 2004، ص106.

وترد على قاعدة الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية عدة استثناءات مقررة بنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي حددت الاختصاص الإقليمي لكل منازعة على أساس مكان النشاط، فطبقا للفقرة 04 منه يسند الاختصاص في مواد العقود الإدارية إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو مكان تنفيذه، فالمنازعات المرتبطة بالعقود الإدارية بما في ذلك عقد الامتياز الفلاحي ينعقد الاختصاص فيها للمحكمة التي يقع في دائرتها مكان إبرام العقد او تنفيذه.

واعتبرت المادة 807 من نفس القانون، أن الاختصاص الإقليمي والمحلي للمحاكم الإدارية من النظام العام يمكن إثارته من أطراف الخصومة في أي مرحلة كانت عليها حتى وإن كانت في مرحلة النقض كما يمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها.

الفرع الرابع: اختصاص القضاء الاستعجالي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

يعد القضاء الإستعجالي طريق استثنائي يلجأ إليه في الحالات الإستعجالية، التي لا تقبل الانتظار بهدف اتخاذ التدابير ألازمة لحماية الحقوق من الضياع إلى غاية الفصل فيها بأحكام قطعية فالقضاء الإستعجالي غير مقتصر على القضاء العادي فحسب بل يمتد إلى القضاء الإداري، يختلف الاستعجال أمام القضاء الإداري عن ما هو مقرر بالنسبة للقضاء العادي من حيث الأطراف والموضوع أما العناصر المؤسسة للاستعجال فهي نفسها وتشمل دفع الضرر الذي يصعب جبره وعدم المساس بأصل الحق.

ويعرّف القضاء الإستعجالي الإداري بأنه ذلك القضاء الذي يتحرك كلما تعلق الأمر بمواد إدارية فيخرج عن اختصاص القضاء العادي ليدخل ضمن نطاق اختصاص القضاء الإداري، حيث تدخل في نطاقه جميع التدابير الممكنة الفعالية[1] دون النظر في أصل الحق[2]، لذا يتميز القضاء الإستعجالي الإداري بمميزات تميزه عن القضاء الإداري العادي، لأنه قضاء لا يلجأ إليه مباشرة

[1]– زاوي عباس، الدعاوى الإستعجالية الإدارية في ظل قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير بسكرة، العدد30، ماي 2013، ص212.

[2]– المادة 917 و918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

عند حدوث النزاع بل هو مرتبط بتوافر حالة الاستعجال كما أنه قضاء يصدر أحكاما آنية ومؤقتة لحماية الحق أو درء الخطر المتوقع حدوثه وهو مرتبط أساسا بالوقت.

أولا: اختصاص النظر في الدعوى الاستعجالية الإدارية

يرجع الاختصاص بالنظر في الدعاوى الإستعجالية الإدارية إلى الجهة المختصة بالفصل في الموضوع بتشكيلة جماعية وهو عكس ما كان معمول به في القانون الإجراءات المدنية الملغى أين كان يختص بالفصل في موضوع الدعوى القاضي الفرد، فالجهة القضائية الفاصلة في الموضوع هي نفسها الفاصلة في الدعوى الإستعجالية، ولا تتغير هذه التشكيلة على مستوى المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة عند نظرها في الموضوع أو الدعوى الإستعجالية من حيث عدد أعضاءها[1]، وعليه فإن القضاء الإداري بنوعيه سواء القضاء الكامل أو قضاء الإلغاء يختص بالفصل في الدعاوى الاستعجالية المرتبطة بمنازعات المستثمرات الفلاحية، ويحق للقاضي الإستعجالي رفض الطلب عندما لا تتوفر حالة الاستعجال أو يكون غير مؤسس[2]، وعندما يظهر أن الطلب لا يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية يحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي[3].

ثانيا: سلطات القاضي الإستعجالي الإداري

تشمل سلطات القاضي في المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية عندما يتعلق النزاع بإلغاء القرار الإداري جزئيا أو كليا، بوقف تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة أو عن الوالي أو وقف أثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك ومتى ظهر من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار، يلجأ القاضي الإستعجالي لوقف تنفيذ القرارات الإدارية، لأن التنفيذ للقرار الإداري هو القاعدة الأساسية في

[1]– تنص المادة 927 من نفس القانون "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البث في دعوى الموضوع".

[2]– المادة 924 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

[3]– المادة 925 من نفس القانون.

القانون العام[1] طبقا لمبدأ الأثر الغير موقف للطعن في القرار الإداري، فاستعمال دعوى الإلغاء لا توقف تنفيذه القرار لذا يلجأ للطريق الإستعجالي.

ويلزم القانون القاضي بمجرد القضاء بوقف التنفيذ أن يفصل في موضوع الطلب الأصلي وهو طلب الإلغاء في اقرب الآجال لينتهي بذالك أثر وقف التنفيذ[2]، وفي حالة الاستعجال القصوى أجاز المشرع للقاضي بموجب المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اتخاذ كل التدابير الضرورية بموجب أمر على عريضة، حتى دون وجود القرار الإداري المسبق بهدف تدارك حالة الاستعجال، وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق يجوز للقاضي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

ويتحقق التعدي في المنازعات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية عندما تلجأ الإدارة إلى تنفيذ أعمال لم تصدر بشأنها قرار إداري يجيز الأفعال المادية للإدارة[3]، كما في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي المستثمرة الفلاحية بالبناء عليها دون أن تصدر قرار بذلك، أو تقوم بإنشاء سدود للمياه أو تمرير أنابيب الغاز والكهرباء دون إصدار قرار بنزع الملكية، كما يشكل التعدي في حالة نزع الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية عند انجاز مشاريع استثمارية دون إصدار قرار بتجريد حق الامتياز أو إسقاطه.

يفصل القاضي الإستعجالي في وقف تنفيذ القرار الإداري بموجب أمر مؤقت ينتهي أثره بمجرد الفصل في دعوى الإلغاء، وللقاضي السلطة الكاملة في تحديد مدة الوقف دون التطرق لأصل الحق[4] لا تخضع الأوامر الإستعجالية الرامية لوقف تنفيذ القرارات الإدارية للطعن بالاستئناف[5] وهو ما نصت عليه المادة 936 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا في حالة صدر أمر يقضى برفض الدعوى الاستعجالية الرامية لوقف تنفيذ القرار الإداري لعدم الاختصاص

1.–Jean Rivèro, Jean Walline,Droit administratif, Dalloz,21ème,èdition,paris,2006,p.573.

2– المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع.

3 –Philippe Foillard,Droit administratif, Paradime Edition,11ème èdition,paris,2006,p.319.

4– المادة 918 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السالف الذكر.

5 -Bernard Asso‹,Frèdèric Monera,Contetieux administratif,Studyrama,2006,p.291.

أو لعدم التأسيس[1]، وعلى مجلس الدولة الفصل في الاستئناف في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الاستئناف طبقا لما نصت عليه المادة 938 من ذات القانون بقولها: "في حالة استئناف أمر قضى برفض دعوى الاستعجال أو بعدم الاختصاص النوعي صادر وفقا للمادة 924 أعلاه، يفصل مجلس الدولة في أجل شهر واحد".

[1]– غني آمنة، الاستعجال في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة وهران، كلية الحقوق سنة 2011–2012، ص ص59–60.

الخاتمة

إن تناول موضوع منازعات العقار الفلاحي يأتي من منطلق ما يحتله العقار الفلاحي من أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاكتفاء الذاتي، فيعد الاستثمار فيه أحد البدائل التي تعول عليها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، وازداد هذا الاهتمام خاصة في الفترة الأخيرة نتيجة للظروف الاقتصادية التي تعيشها البلاد وعجز قطاع المحروقات عن النهوض بالاقتصاد الوطني نتيجة للاعتماد على الاقتصاد الرعي دون الاهتمام بالقطاعات الأخرى.

ونظرا لأهمية العقار الفلاحي حاول المشرع تنظيمه بإيجاد حلول للإشكالية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي عن طريق إصدار مجموعة من النصوص التشريعية، غير أن هذه القوانين المختلفة والمتشعبة غير مضبوطة، فأحكام العقار الفلاحي مبعثرة بين عدة قوانين أهمها قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي يعد المرجع للسياسات العقارية للدولة وقانون التوجيه الفلاحي 10/08 بالإضافة لقانون الامتياز الفلاحي 03/10 والقانون المدني، كل هذا وإضافة للتذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد من إعادة الاعتبار للملكية الفردية وتبني نظام الشهر العيني، وتأخر عملية المسح ساهمت في كثرة وتعقد المنازعات المثار حول العقار الفلاحي وعدم قدرة القاضي والمتقاضي ولا حتى الباحث في الإلمام بها ما ساهم في طول أمد التقاضي.

وتكريسا للتوجه الجديد بإعادة الاعتبار للملكية العقارية، فصل المشرع الجزائري في مسألة الملكية العقارية بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90، وتبعا لذلك فإن المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي تنقسم حسب كل صنف إلى المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للخواص والمنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

كما تبنى المشرع نظام الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية كبديل ومعالج لسلبيات قانون 19/87 خاصة ما يتعلق منها بالنزاعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية، فمنح قانون 03/10 الحرية ومرونة أكثر للمستثمر الفلاحي في الاستغلال وتمكينه من الاستثمار الفردي بهدف القضاء على النزاعات الداخلية للمستثمرة الفلاحي الجماعية عن طريق منح حق التجديد والفسخ لعقد الامتياز.

إن أهمية استقرار السوق العقارية ولا سيما العقار الفلاحي يقتضي ضبط الإجراءات التي تحكم النزاع العقاري والتي يتنازع في الكثير منها القضاء العادي والقضاء الإداري، لذا كان من الضروري ضبط هذا الإطار، وفعلا وبعد استيعاب المشرع لأهمية العقار بما فيه العقار الفلاحي، ونظرا لحجم المنازعة العقارية وثقلها، تم إنشاء أقسام عقارية على مستوى المحاكم العادية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في 25 فبراير 2008 الذي ساهم في حل الإشكال في توزيع الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية، إذ قام بتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري وفصل في مسألة المنازعة العقارية، فنص بموجب المادة 512 منه على اختصاص القسم العقاري في الأملاك العقارية،ولفظ الأملاك العقارية لفض شامل يشمل حق الملكية كما يشمل الحقوق الشخصية كحق الإيجار، ومسألة تحديد اختصاص القسم العقاري النوعي لم يحصرها المشرع على سبيل الحصر فبالإضافة للنزاعات الواردة ضمن صلاحيات القسم العقاري يدخل ضمن صلاحياته جميع النزاعات التي تحمل معيار الأملاك العقارية وفي غالبها منظمة ضمن القانون المدني والقوانين العقارية الخاصة كقانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري وغيرها.

وكان للمنازعات العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي نصيب من المنازعات التي تم تعدادها في المادة511 إلى 530، فمن بين النزاعات الواردة على سبيل التعداد التي يشترك فيها العقار الفلاحي كعقار هي المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار من حق الملكية والحقوق العينية الحيازة، التقادم، حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال، إثبات الملكية العقارية ،الشفعة، القسمة وتحديد المعالم، دعاوى الحيازة، منازعات الترقيم المؤقت، مقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص، بالإضافة لنزاعات الإيجارات الفلاحية التي يختص بها العقار الفلاحي.

كما خصص المشرع الجزائري ولأول مرة ضمن المادة 513 و 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار المستثمرات، وهي المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها، وينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من

طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية .

يتقاسم القضاء العادي والقضاء الإداري صلاحية الفصل في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد، وإن كان الحظ الأوفر للمنازعات العادية فإنه هناك نسبة لا يستهان بها من النزاعات الإدارية نتيجة للطابع الإداري وارتباطها بالقرارات الصادرة عن الهيئات الإدارية مثل نزع الملكية أو الاستيلاء والسندات الإدارية المثبتة للملكية والدفتر العقاري.

إن ارتباط العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للإفراد بالوظيفة الاجتماعية والصالح العام جعل من القيود المقررة على استعماله واستغلاله يضفي على المنازعات العقارية المرتبطة به نوع من الخصوصية، والتي يختلف فيها عن العقارات الأخرى كما كان لقيود الجوار نصيب من هذه المنازعة.

وأما العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة،مستغل في إطار قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهو نمط الاستغلال الجديد بعد فشل قانون 19/78 المتضمن كيفية استغلا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، هذا الأخير الذي عرف عدة نزاعات ساهمت في تعطيل استغلال المستثمرات الفلاحية، والعمل بقانون 03/10 لم يسلم هو الآخر من ظهور عدة نزاعات والتي أغلبها كانت نتيجة لمخلفات العمل بقانون 19/87.

كما كان لتأخر تسليم عقود الامتياز الفلاحي الأثر في نشوء الخلافات بين المستغلين الجدد والمستغلين الذين تم رفض تحويل حقهم من الانتفاع الدائم إلى امتياز، وصدور التعليمة الوزارية الصادر 1992 المجمدة لعملية التنازل والتي أثارت مشاكل معقدة بين الحاملين لعقود التنازل وبين أصاحب الانتفاع الأصلين الذي منح لهم القانون الحق في الامتياز، بالإضافة للخلافات بين ورثة المستفيد المتوفى التي أدخلت المستثمرات الفلاحية في دوامة من النزاعات.

إن المبدأ الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري في المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي، هو الاعتماد على المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الاجرءات المدنية والإدارية، إذ يختص القضاء الإداري بالفصل في هذا النوع من النزاعات متى كانت الإدارة طرفا

في النزاع والممثلة في المستثمرات الفلاحية من طرف الوالي، مديرية أملاك الدولة، مديرية المصالح الفلاحية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتنوع الدعاوى بشأنها بين دعاوى القضاء الكامل ودعاوى الإلغاء.

النتائج والتوصيات

من خلال ما تم دراسته خلصنا إلى النتائج التالية:

– اهتمام المشرع بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من خلال تخصيصه لأحكام خاصة ضمن قانون 03/10 والمراسيم التنفيذية له والتعليمات الوزارية، على خلاف العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد الذي لم يولى له اهتماما خاص ما جعل المنازعات المرتبطة به أكثر تعقيدا.

– إسناد المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي خاصة العادية منها إلى الأحكام العامة التي تحكم المنازعات العقارية، هو إنكار لخصوصية المنازعة العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي، خاصة منها الإيجارات الفلاحية التي لم تحظى باهتمام المشرع الجزائري عكس التشريعات الأخرى كالمشرع المصري الذي خصص قانون خاص بالزراعة وهو القانون الزراعي؛ ما ساهم في صعوبة حل النزاعات وفقا لقواعد الإيجار في القانون المدني وساهم في هذا الإشكال التناقض الحاصل بين قانون التوجيه العقاري والقانون المدني بخصوص إثبات الإيجارات الفلاحية، فأجاز قانون التوجيه العقاري الإثبات بالعقود العرفية بموجب المادة 53 منه بينما منع ذلك في القانون المدني بموجب للمادة 324 مكرر1.

– غياب التطبيق الفعلي لبعض القوانين والتي أصبحت موقوفة النفاذ في انتظار صدور المراسيم التنفيذية، خاصة في ما يتعلق بتحديد إجراءات ممارسة تدخل الديوان الوطني لتوقيع جزاءات وضع الأرض حيز الاستثمار والتأجير بسبب إهمال وعدم استغلال الأرضي الفلاحية التابع للأملاك الخاصة للأفراد، من حيث تحديد مسؤولية عدم الاستغلال ما بين المؤجر والمالك، وتحديد الأشخاص أو الهيئات المؤهلة للاستئجار والاستثمار وممارسة الشفعة الإدارية، التي جعلت من مهمة الديوان الوطني مجرد دراسة نظرية في غياب التطبيق الفعلي، وكذا غياب مرسوم يحدد

تصنيف الأراضي الفلاحية صعب من مهمة رجال القانون والخبراء العقارين في الفصل في المنازعة المرتبطة بقسمة الأراضي الفلاحية.

– الإصدار المتكرر والمتوالي للتعليمات الخاصة بالعقار الفلاحي خاصة التابع للدولة ساهم بقدر كبير في رفع سقف المنازعة، إذ أصبح العقار يسير عن طريق التعليمة بدلا من القانون، و ظهر الخلاف ما بين المتشبث بالتعليمة وهم الهيئات الإدارية وما بين المتمسك بالقانون، فما بين هذا وذاك عرف القضاء العديد من النزاعات، ومن أبرز التعليمات التي شكلت وضعيات وإشكالات قانونية معقدة المذكرة رقم 4270 صادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 21افريل 2014 المتضمنة إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على الأراضي الفلاحية، ما نتج عنها رفض المحافظين العقارين عن إشهار مثل هذه العقود إشهار عقود القسمة التي تتضمن مساحات ضئيلة تطبيقا للمذكرة رقم 4270، فقرارات المحافظ العقاري الرافضة للشهر محل نزاع أمام القضاء الذي يسعى لتطبيق القانون لأنه أسمى عن التعليمة

– عدم تكفل المشرع الجزائري ضمن قانون 03/10 والمراسيم التنظيمية له بتحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية، وترك عناء البحث للقاضي ولمتقاضي، ويتضح عدم قدرة المشرع في تحديد الجهة صاحبة الاختصاص بالاكتفاء بإدراج عبارة "**يمكن الطعن أمام الجهة القضائية المختصة**".

– تراجع المشرع عن إسناد القضاء صلاحية فسخ عقود المرتبطة بالعقار الفلاحي في إطار المستثمرات الفلاحية كما كان معمول به في قانون 19/87، ومنح إدارة أملاك الدولة الحق في فسخ عقود الامتياز طبقا لقانون 03/10، هو إنكار لدور القضاء في حل النزاعات وتحقيق العدل والحياد الذي لا تلمسه عند اتخاذ إدارة أملاك الدولة لحق الفسخ، فلا يمكن الجمع بين صفة الخصم وصفة الحكم لأنه لا يمكن تحقيق الحياد الذي يشكل إجحاف بحقوق المستثمر الفلاحي، هذا من شأنه أن يؤجج الخلافات أكثر من أن يحلها أو يحد منها، لذا فإن أغلب قرارات الفسخ هي محل طعن قضائي كما تم إقصاء دور القضاء من خلال منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية توقيع الجزاءات في حالة عدم استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للخواص مباشرة دون المرور على القضاء.

- على الرغم من فصل قانون التوجيه العقاري في مسألة ملكية أراضي العرش، إلا أن المشرع الجزائري فشل في حل معضلة أراضي العرش مما أدى إلى تعدد وتعقد النزاعات بشأنها والناتجة عن وضع أطر قانونية لم تراعي الحقيقة الاجتماعية لهذه الأراضي، فرغم إدماجها بأملاك الدولة إلى أن النزاعات بشأنها لا زالت قائمة من طرف أصحابها لحماية والاعتراف بالحق الانتفاع الخاص لأفراد العرش التي انتقلت إليهم بالميراث منذ قرون، لدى كان من الأولى حماية هذه الحقوق وليس سلبها ومنحها للغير في إطار المستثمرات الفلاحية، فالفصل في ملكية أراضي العرش كان لا بد من أن يدعم بحماية حق الانتفاع للعروش الذي ظل مهددا.

- تجاوز المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 و801 من قانون الاجرءات المدنية والإدارية إما بناء على الاجتهاد القضائي مثل المنازعات المرتبطة بحق الشفعة الإدارية، أو بناء على النصوص القانونية كقانون الأملاك الوطنية 30/90 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال النص صراحة على اختصاص القضاء العادي في المنازعات المرتبطة بمقايضة أملاك الدولة بأملاك الخواص ودعاوى الاستيلاء على الأملاك الشاغرة وضمها إلى الأملاك الوطنية.

وأخيرا ومن أجل معالجة النزاعات المرتبطة بالعقار الفلاحي واستغلاله استغلالا امثلا لتلبية حاجيات المجتمع ودعم الاقتصاد الوطني نتقدم ببعض الاقتراحات والتي نختصرها كالأتي:

1- وجوب العمل على مبدأ استقرار القوانين العقارية المرتبطة بالعقار الفلاحي بما يحقق استقرار النصوص العقارية وعدم الاعتماد على الحلول القانونية الآنية، لما في ذلك من خطر على مبدأ عدم رجعية القوانين ومبدأ الحقوق المكتسبة، لتخفيف العبء على القضاء الذي أصبح يتدخل باجتهاداته لإيجاد الحلول للمنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي.

2- إخضاع العقار الفلاحي لقانون تشريعي موحد بعنوان "**العقار الفلاحي**" يضم جميع الأحكام والقواعد المبعثرة في عدة نصوص قانونية مثل قانون التوجيه العقاري والتوجيه الفلاحي، قانون الاستصلاح والاستثمار، وإدراج أحكام خاصة بالإيجارات الفلاحية وإجراءات الشفعة الإدارية، على أن يقسم إلى قسمين، قسم يخصص للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد وقسم خاص بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وتخصيص إجراءات خاصة تضم منازعات العقار الفلاحي مع تحديد الاختصاص القضائي لكل منازعة.

3- إعادة النظر في القوانين التي مضى زمن من إصدارها والتي لم تعد تتلاءم مع التغيرات الجديد والحديثة للعقار، فأصبحت مصدر منشأ للمنازعة ومنها الأمر74/75 المتعلق بإعداد او مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذا المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والعمل على تسريع عملية التطهير العقاري من خلال معالجة تأخر عمليات المسح العام للأراضي الفلاحية للحد من النزاعات المرتبطة بإثبات ملكية العقار الفلاحي.

4- إصدار النصوص التنظيمية لقانون التوجيه الفلاحي 10/08 وعدم الاكتفاء بمعالجة حماية العقار الفلاحي بموجب التعليمات.

5- تفعيل دور الديوان للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96، من خلال إصدار النصوص التنظيمية الخاصة بدوره في مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، و إنشاء على مستواه لجنة تختص بالنظر في النزاعات المثارة بين المستثمرين قبل عرضها على القضاء وجعل محاضر عدم الصلح كإجراء شكلي لقبول الدعاوى القضائية الخاصة بالعقار الفلاحي، وكذا إدخال الديوان كطرف في جميع الدعاوى.

6- وضع ضوابط للإصدار الهائل من التعليمات، التي تشكل حلول ظرفية متناقضة مع القانون أثرت على العقار سلبا بإثارة النزاع حولها، فلا يتصور أن يصبح عقار بحجم العقار الفلاحي مسير بموجب التعليمات التي لا ترقى لمصف القانون، ومن بين أبرز التعليمات التي يجب إلغاءها على الفور والتي كان لها أثر سلبي على العقار الفلاحي وأثارت تعقيدات وإشكالات لم يجد لها القضاء حل هي المذكرة رقم 4270 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 21افريل 2014 المتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على الأراضي الفلاحية فأغلب النزاعات بشأنها تحولت إلى جرائم نظرا للشيوع الإجباري التي فرضته.

7- حل إشكالية النزاعات بين حاملي عقود التنازل العرفية وأصحاب حق الانتفاع الأصلين حول أحقية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بسبب التناقض بين التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 التي ثم فيها معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من طرف اللجنة الولائية وتسوية أصحاب العقود العرفية، وما بين قانون الامتياز 03/10 الذي يمنع أصحاب العقود العرفية من حق الاستفادة من الامتياز.

8- الاعتراف التشريعي بحق الانتفاع على أراضي العرش لجميع الشاغلين الفعليين، عن طريق توفير سندات تثبت حقهم في الانتفاع في مواجهة من يشكك فيه من طرف الإدارة أو الأفراد، مع النص ضمن قانون 03/10 بإضافة فئة المنتفعين من أراضي العرش ضمن المستنفدين الأوائل من حق الامتياز.

9- الرجوع للطريق القضائي بدلا من الإدارة، باعتباره النظام الأمثل للبت في مسألة إسقاط حقوق المستثمرين الفلاحين وفسخ عقود الامتياز الفلاحية أو توقيع جزاءات عدم الاستغلال على للمالك بدلا من الإدارة ، فالقضاء هو الضامن في تحقيق التوازن ما بين حماية الأراضي الفلاحية وحماية حقوق المستثمر الفلاحي سواء كان مالكا أو منتفعا.

10- إعمال المشرع بالمعيار العضوي من خلال نص المادتين 800 و801 اثبت عدم كفايته في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، لذا يجب تدعيمه بالنص صراحة على المعيار الموضوعي كمعيار مكمل.

12- ضرورة تأطير خبراء عقارين ومهندسون وخبراء مختصين في العقار الفلاحي وفي مجال الفلاحة.

13- إنشاء محاكم عقارية تضم أقسام عقارية على أن يكون قسم خاص بمنازعات العقار الفلاحي برئاسة قاضي متخصص.

12- ونظرا لأهمية العقار الفلاحي للاقتصاد الوطني فإن الاهتمام بحل النزاعات العالقة به والتي تشكل عائقا للاستثمار الفلاحي يكون بإعادة النظر في تشكيلة القضاء المختص في نزاعات العقار الفلاحي مثل القضايا الاجتماعية، لذا نقترح أن تكون تشكيلة القضاء جماعية تحت رئاسة قاضي عقاري متخصص مع خبراء في العقار الفلاحي على أن يكون ممثل عن الديوان الوطني أحد أعضاء التشكيلة.

أما بخصوص النصوص القانونية نقترح:

1- إلغاء المادة 96 من قانون 30/90 المتضمن أملاك الدولة التي تنص على اختصاص الجهات القضائية الإدارية في منازعات التبادل، والتي تجاوزها الزمن بإصدار المادة 517 من قانون

الإجراءات المدنية التي تسند الاختصاص في تبادل ومقايضة أملاك الدولة مع الخواص للقسم العقاري.

2- تدارك التناقض بين نص المادة 324 مكرر من القانون المدني والمادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 التي تشترطان الرسمية في العقود المنصبة على العقار الفلاحي، وما بين المادة 55 من قانون 25/90 التي تخالف ذلك وتجيز إبرام عقود الإيجار الفلاحية في الشكل الرسمي بإدراج نص خاص وواضح بخصوص مسألة تحرير وإثبات عقد الإيجار الفلاحي، فإذا كان الشكل العرفي هو الأنسب لتسهيل الإجراءات للفلاحين الملاك لاستثمار أراضيهم، فكان الأجدر تعديل المادة 324 مكرر1 وعدم إدراج العقود الزراعية ضمن دائرة المعاملات الرسمية، ورفع الغموض واللبس عن المادة 55 بتحديد المعاملات العقارية التي تنجز في الشكل الرسمي.

3- تعديل المادة 5 من قانون 03/10 بإضافة أصحاب العقود العرفية المتنازل لهم الذين تم تسوية وضعيتهم في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 ضمن المنتفعين من حق الامتياز بشرط إثبات استغلالهم الفعلي للأراضي الفلاحية.

4- تعديل المادة 28 من قانون 03/10 بإلغاء الفسخ الإداري لعقد الامتياز وتعويضه بالفسخ القضائي كما كان معمول في قانون 19/87.

6- تعديل المادة 20 من قانون 03/10 وصياغتها بالشكل الذي يتلاءم مع قواعد القانون بإدراج عبارة تفيد تمتع المستثمرة بالشخصية المعنوية التي تؤهلها للتمتع بأهلية التقاضي.

قائمة الملاحق:

الرقم	الملحق	الصفحة
01	نسخة من منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري بتاريخ 05 سبتمبر 2017 تحت رقم 1809 متضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.	410
02	نسخة من تعليمة وزارية مشتركة صادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية و الصيد البحري بتاريخ 5 ديسمبر 2017 تحت رقم 1808 تتضمن معالجة تحويل حق الانتفاع الى امتياز من طرف اللجان الولائية	412
03	نسخة من منشور وزاري مشترك صادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 5 ديسمبر2017 تحت رقم 1089 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .	415
04	مذكرة صادرة بتاريخ 17 مارس 2016 تحت رقم 03335 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق عقارية مشاعة في أراضي فلاحية.	416
05	نسخة من مذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 افريل 2014 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة على أراضي فلاحية فلاحية.	419
06	نسخة من مذكرة صادرة بتاريخ 5 ماي 2014 تحت رقم 04858 تتضمن منح الامتياز على عدة قطع أراضي.	421
07	نسخة من إرسالية بتاريخ 23 فيفري 2014 تحت رقم 124 تتضمن إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.	422
08	نسخة من تعليمة وزارية مشتركة صادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 11 سبتمبر 2012 تحت رقم 654 تتضمن معالجة تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية	426
09	نسخة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .	427
10	نسخة من استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى الامتياز الملحقة بدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحي .	430

قائمة الملاحق:

الرقم	الملحق	الصفحة
11	نسخة من نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة الفلاحية الملحق بدفتر شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية.	431
12	نسخة من منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 11 نوفمبر2009 تحت رقم 553 يتضمن إجراءات تحويل و إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية.	432
13	مقرر وزاري رقم 01 صادر بتاريخ 18 جانفي 2005 يتضمن تجميد التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للمنتجين الفلاحين.	436

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (01):نسخة من منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري بتاريخ 05 سبتمبر 2017 تحت رقم 1809 متضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

منشور وزاري مشترك

05 ديسمبر 2017

رقم: 1809

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الولائية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرجع: - القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

لـيكن في علـم السـيدات والسـادة الـولاة أن أحكـام القـانون رقـم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سـنة2010، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط و كيفيات إستغلال الأراض في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

1

قائمة الملاحق:

يخضع كل منح أو تحويل أو إقتناء لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

على السيدات السادة الولاة، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

يكلف السيدات والسادة الولاة بتنفيذ هذا المنشور.

حرر بالجزائر، في : 05 ديسمبر 2017

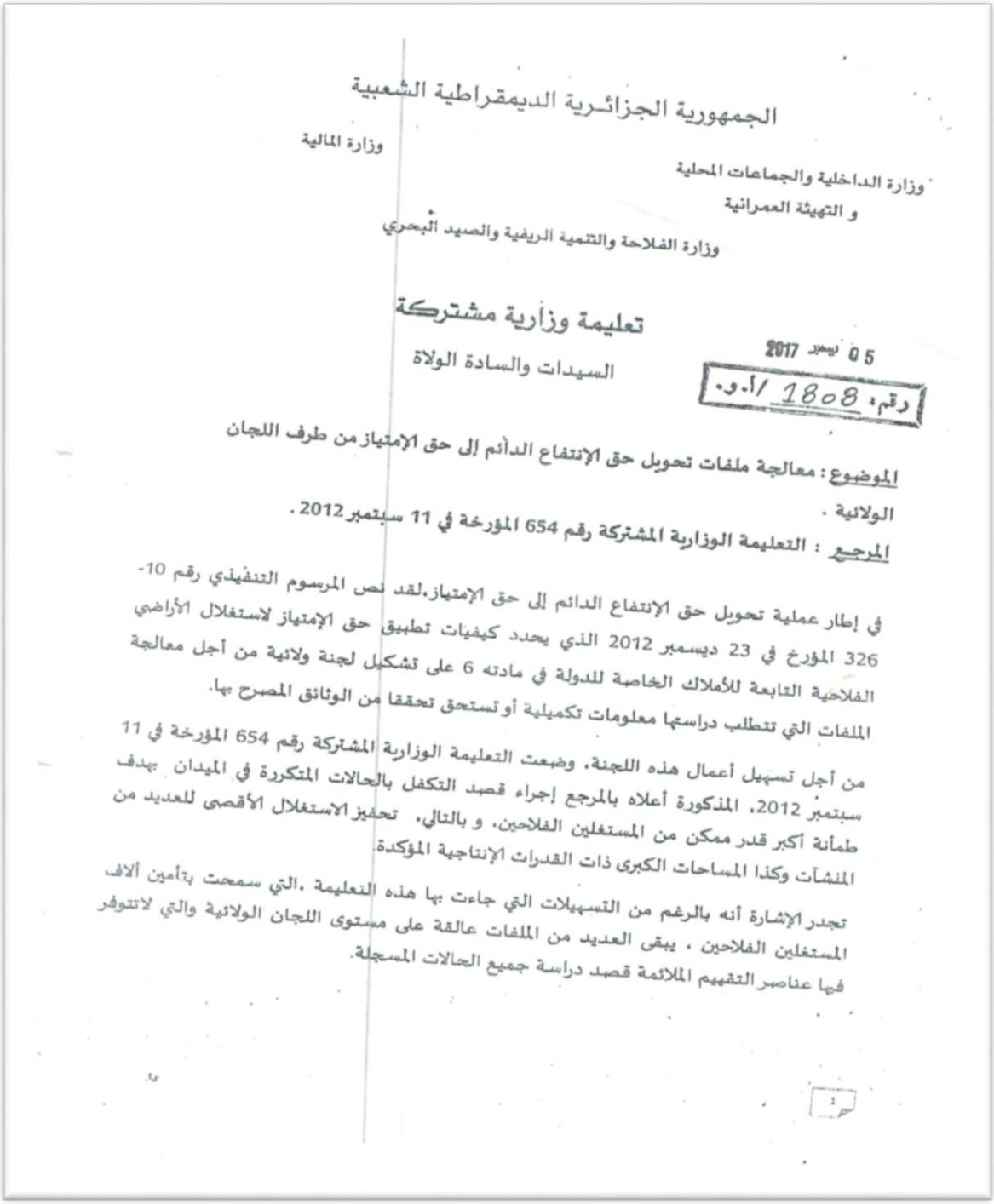
وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

قائمة الملاحق:

الملحق رقم(02):نسخة من تعليمة وزارية مشتركة صادرة عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري بتاريخ 5 ديسمبر 2017 تحت رقم 1808 تتضمن معالجة تحويل حق الانتفاع الى امتياز من طرف اللجان الولائية



الجمهورية الجزائـرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

تعليمة وزارية مشتركة

السيدات والسادة الولاة

05 ديسمبر 2017
رقم: 1808 /أ.و.

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف اللجان الولائية .

المرجع : التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز،لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2012 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.

من أجل تسهيل أعمال هذه اللجنة، وضعت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المذكورة أعلاه بالمرجع إجراء قصد التكفل بالحالات المتكررة في الميدان بهدف طمأنة أكبر قدر ممكن من المستغلين الفلاحين، و بالتالي، تحفيز الاستغلال الأقصى للعديد من المنشآت وكذا المساحات الكبرى ذات القدرات الإنتاجية المؤكدة.

تجدر الإشارة أنه بالرغم من التسهيلات التي جاءت بها هذه التعليمة ،التي سمحت بتأمين آلاف المستغلين الفلاحين ، يبقى العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لاتتوفر فيها عناصر التقييم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة.

قائمة الملاحق:

ومن أجل معالجتها والسماح لتأدية هذه العملية على أحسن وجه، وبطلب من المسؤولين المحليين، بدى من الضروري إضافة تكميلات لتلك الواردة في التعليمة المذكورة أعلاه؛ ومن شأن هذه التكميلات معالجة النقاط التالية :

1- حالة التنازل على حق الإنتفاع :

يجب التذكير أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تكفّلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل إصحاب حق الإنتفاع دون تحديد الفترة ، والمعدّة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي بشرط (1) إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 و (2) إستغلاله الفعلي للأرض .وعليه، يطلب من السادة الولاة ، توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات المعنية بإستثناء الملفات محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.

2- حالة إبرام المستغلين الأصليين إتفاق مع الغير:

يتعلق الأمر بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين، الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية، قبل صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس.

لمعالجة هذا النوع من الحالات ، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار الحالات الآتية :

2-1. انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية :

يتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شريكة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

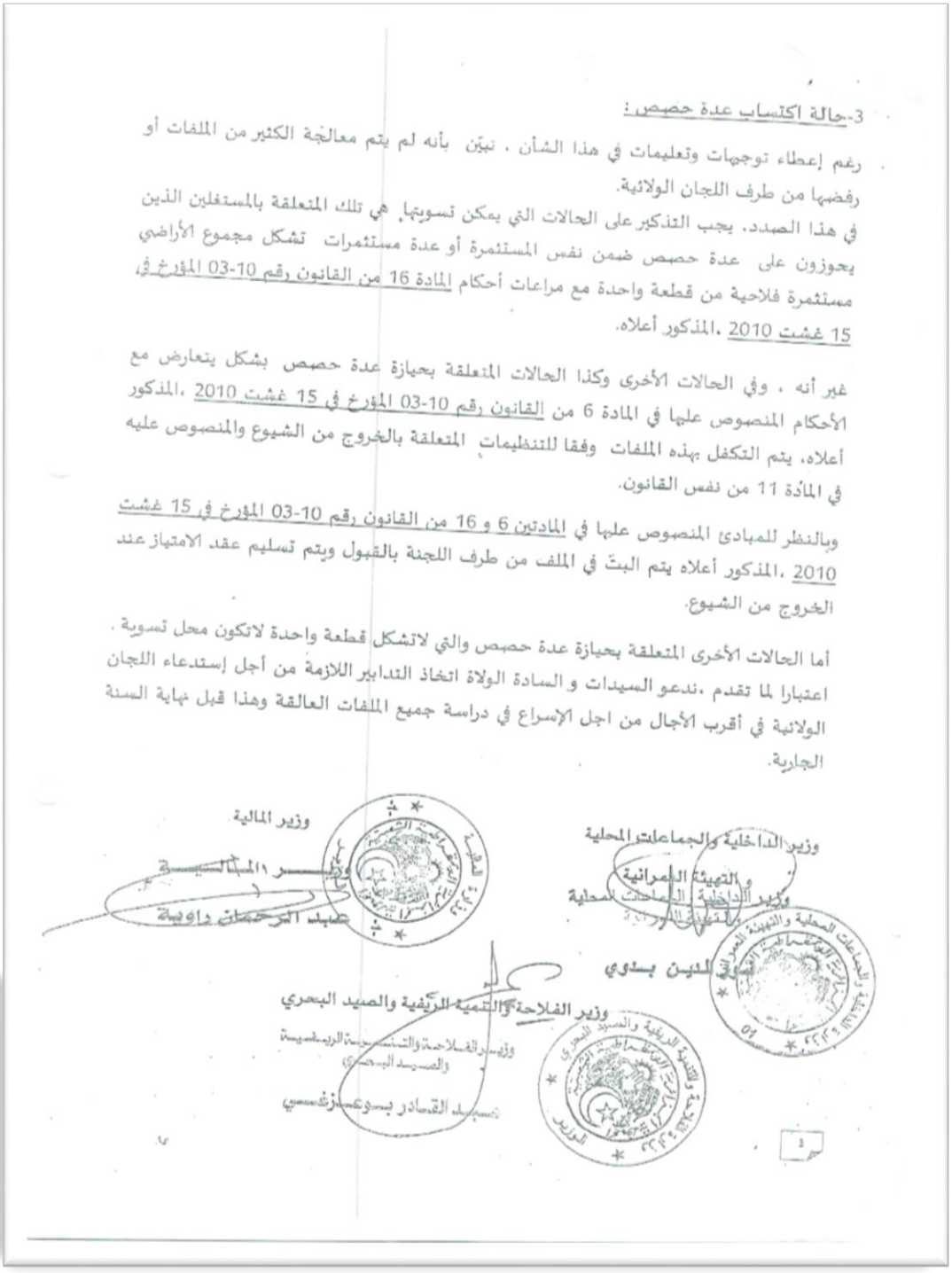
2-2. العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه و أن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه ، لا يمكن للجنة الولائية البت إلاّ على أساس محضر معاينة معدّ من طرف محضر قضائي ومحضر تُعدّه المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض وغياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

2

قائمة الملاحق:



3-حالة اكتساب عدة حصص:

رغم إعطاء توجيهات وتعليمات في هذا الشأن ، تبيّن بأنه لم يتم معالجة الكثير من الملفات أو رفضها من طرف اللجان الولائية.

في هذا الصدد، يجب التذكير على الحالات التي يمكن تسويتها، هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعات أحكام المادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه.

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوع والمنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وبالنظر للمبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه يتم البتّ في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوع.

أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لاتشكل قطعة واحدة لاتكون محل تسوية . اعتبارا لما تقدم ،ندعو السيدات و السادة الولاة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل إستدعاء اللجان الولائية في أقرب الأجال من اجل الإسراع في دراسة جميع الملفات العالقة وهذا قبل نهاية السنة الجارية.

وزير المالية

عبد الرحمان راوية

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

نور الدين بدوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

سيد القادر بوعزغي

قائمة الملاحق:

نسخة من منشور وزاري مشترك رقم 1809 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز

قائمة الملاحق:

الملحق رقم(03) مذكرة صادرة بتاريخ 17 مارس 2016 تحت رقم 03335 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق عقارية مشاعة في أراضي فلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم و م/م ع أ و
N°03335

17 MARS 2016 الجزائر، في

مذكرة
إلى
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري

بالتبليغ إلى:
المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري
السادة مدراء أملاك الدولة

الموضوع: إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أراض فلاحية.
المرجع: المذكرة رقم 4270 و م/م ع أ و المؤرخة في 2014/04/21.

بموجب المذكرة، المشار إليها في المرجع أعلاه، طلب منكم دعوة المحافظين العقاريين إلى الإمتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على أراضي فلاحية من نوع ملكية خاصة.

و كان الغرض من هذه التعليمة هو إجراء تحفظي في انتظار الحصول على موقف الجهات المكلفة بالحفاظ على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، لوضع حد لهذه الظاهرة التي أخذت في الإزدياد يوما بعد يوم مما قد يعرض هذه الثروة للخطر.

غير أن العمل بمحتوى هذه المذكرة أدى إلى طرح استفسارات من طرف بعض المديرين الولائيين للحفظ العقاري و موثقين و كذا تظلمات واردة للإدارة المركزية من طرف مواطنين بخصوص بعض الحالات و التي بدت مؤسسة و تستحق تقديم توضيحات ضمن هذه المذكرة و يتعلق الأمر بـ:

- العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة المشار إليها أعلاه؛
- الشهادات التوثيقية؛
- التنازل عن حصص مشاعة؛

ـة للنشاط الفلاحي.

قائمة الملاحق:

في هذا الصدد، يتعين لفت انتباه السادة المحافظين العقاريين إلى ما يلي:

1- حالة العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة المشار إليها أعلاه:

بالنسبة للعقود التوثيقية بمختلف أنواعها (عقد بيع، وعد بالبيع، هبة، تبادل إلخ...) المعدة قبل تاريخ صدور المذكرة رقم 4270 و م/م ع أ و/ المؤرخة في 2014/04/21، تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذه الأخيرة لا تسري بأثر رجعي و من ثم فإن هذه العقود يمكن تنفيذ إجراء إشهارها شريطة أن يكون تاريخ إعدادها سابق لتاريخ المذكرة السالفة الذكر و تحت مسؤولية الموثق، و هذا نظرا لكون المعنيين بالإكتساب سددوا مبالغ الصفقة و كذا الحقوق المستحقة بما فيها الأتعاب.

2- حالة الوفاة :

يتعلق الأمر بانتقال الملكية بسبب الوفاة و هذا يتم بقوة القانون، و بالتالي فمهما كانت حصة الورثة فإن ذلك لا يمنع من إشهار الشهادة التوثيقة.

3- حالة التنازل عن الحصص المشاعة:

بخصوص العقود المتضمنة التصرف في حصص مشاعة إذا كانت هذه العقود تتضمن التصرف في حصة مالك في الشيوع لمالك آخر معه في الشياع أو التصرف في حصة مالك في الشيوع لشخص واحد أجنبي فإن هذه التصرفات بما أنها هي عبارة عن حلول مالك واحد محل آخر أو آخرين، و لا ترمي إلى تقسيم أو إنشاء حصة جديدة فإن هذه الحالات هي كذلك غير معنية بتدابير المذكرة المنوه عنها أعلاه.

4- التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي:

قصد عدم عرقلة بعض النشاطات الفلاحية التي قد تؤدي إلى بيع/شراء حصص في الشيوع فإن مثل هذه المعاملات يستوجب عدم الإعتراض لها و السماح بإشهار العقود المتعلقة بها شريطة:

- أن تكون المساحة المباعة في الشيوع لا تقل عن تلك المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- أن يتم تدوين في صلب العقد التوثيقي أن القطعة الأرضية معدة للإستعمال الفلاحي فقط.

قائمة الملاحق:

أما في ما يخص كل العمليات الأخرى المتعلقة بالأراضي الفلاحية، سواء كانت متواجدة داخل المناطق القابلة للتعمير، إلا في حالة ما إذا كانت محل رخصة تجزئة مسلمة من قبل المصالح المؤهلة و مشهرة قانونا، أو خارج هذه المناطق، فإنه يطلب منكم التحلي باليقضة و الإعتراض على إشهار العقود المتعلقة بها للأسباب التي جاءت بها المذكرة رقم 4270 و م/م ع أ و المؤرخة في 2014/04/21.

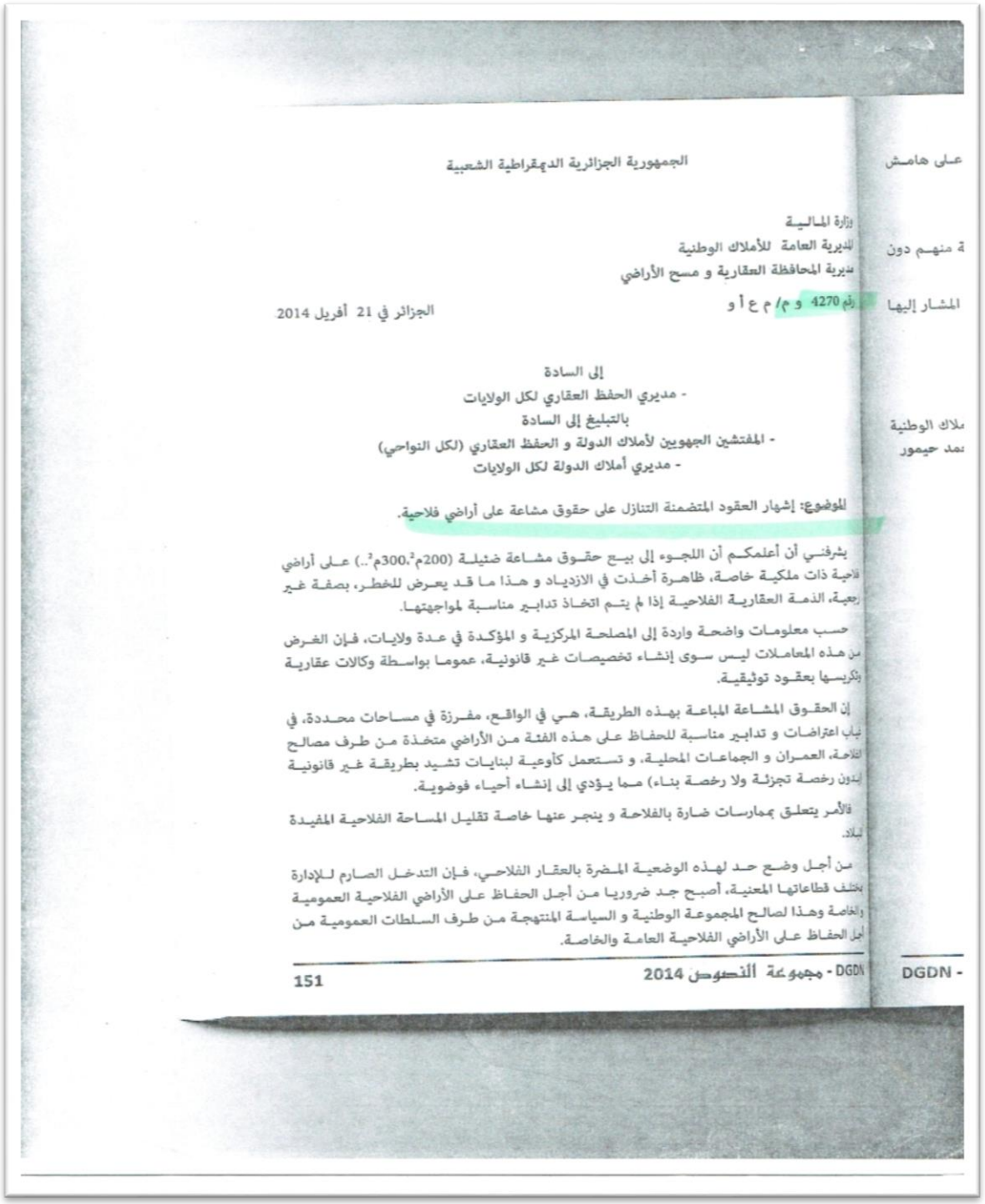
يطلب منكم تبليغ هذه المذكرة إلى المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتكم و دعوتهم إلى العمل بمحتواها.

نسخة للإعلام إلى:

- السيد الأمين العام لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
- السيد الأمين العام لوزارة الداخلية و الجماعات المحلية.
- السيد الأمين العام
- السادة الولاة.
- السيد رئيس الغرفة

قائمة الملاحق:

الملحق رقم(03) نسخة من تعليمة صادرة عن مدرية أملاك الدولة بتاريخ 21افريل 2014 تحت رقم 4207 تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على الراضي فلاحية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي

رقم 4270 و م/ م ع أ و

الجزائر في 21 أفريل 2014

إلى السادة
- مديري الحفظ العقاري لكل الولايات
بالتبليغ إلى السادة
- المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (لكل النواحي)
- مديري أملاك الدولة لكل الولايات

الموضوع: إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.

يشرفني أن أعلمكم أن اللجوء إلى بيع حقوق مشاعة ضئيلة (200م²،300م²..) على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة، ظاهرة أخذت في الازدياد و هذا ما قد يعرض للخطر، بصفة غير رجعية، الذمة العقارية الفلاحية إذا لم يتم اتخاذ تدابير مناسبة لمواجهتها.

حسب معلومات واضحة واردة إلى المصلحة المركزية و المؤكدة في عدة ولايات، فإن الغرض من هذه المعاملات ليس سوى إنشاء تخصيصات غير قانونية، عموما بواسطة وكالات عقارية وتكريسها بعقود توثيقية.

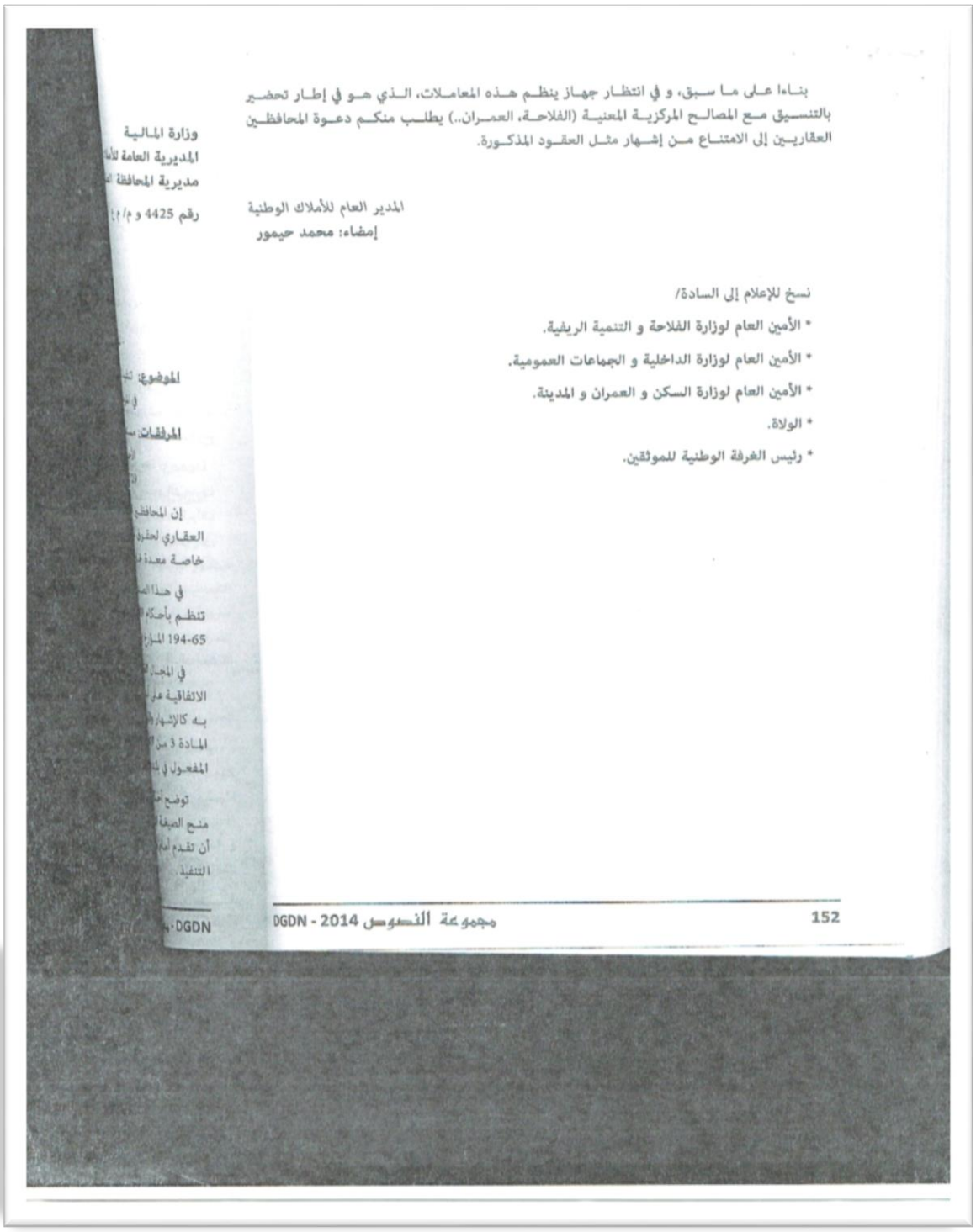
إن الحقوق المشاعة المباعة بهذه الطريقة، هي في الواقع، مفرزة في مساحات محددة، في غياب اعتراضات و تدابير مناسبة للحفاظ على هذه الفئة من الأراضي متخذة من طرف مصالح الفلاحة، العمران و الجماعات المحلية، و تستعمل كأوعية لبنايات تشيد بطريقة غير قانونية (بدون رخصة تجزئة ولا رخصة بناء) مما يؤدي إلى إنشاء أحياء فوضوية.

فالأمر يتعلق بممارسات ضارة بالفلاحة و ينجر عنها خاصة تقليل المساحة الفلاحية المفيدة للبلاد.

من أجل وضع حد لهذه الوضعية المضرة بالعقار الفلاحي، فإن التدخل الصارم للإدارة بمختلف قطاعاتها المعنية، أصبح جد ضروريا من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية العمومية والخاصة وهذا لصالح المجموعة الوطنية و السياسة المنتهجة من طرف السلطات العمومية من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية العامة والخاصة.

DGDN - مجموعة النصوص 2014 - 151

قائمة الملاحق:



بناءا على ما سبق، و في انتظار جهاز ينظم هذه المعاملات، الذي هو في إطار تحضير بالتنسيق مع المصالح المركزية المعنية (الفلاحة، العمران..) يطلب منكم دعوة المحافظين العقاريين إلى الامتناع من إشهار مثل العقود المذكورة.

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: محمد حيمور

نسخ للإعلام إلى السادة/

* الأمين العام لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
* الأمين العام لوزارة الداخلية و الجماعات العمومية.
* الأمين العام لوزارة السكن و العمران و المدينة.
* الولاة.
* رئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

وزارة المالية
المديرية العامة للأ
مديرية المحافظة ال
رقم 4425 و م/ر

الموضوع: تن
المرفقات: س
إن المحافظ
العقاري لحضر
خاصة معدة
في هذا الص
تنظم بأحكام
194-65 المؤر
في المجال
الاتفاقية ال
به كالإشهار
المادة 3 من
المفعول في
توضح ما
منح الصفة
أن تقدم أما
التنفيذ.

DGDN

مجموعة النصوص 2014 - DGDN

152

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (04) نسخة من مذكرة صادرة بتاريخ 5 ماي 2014 تحت رقم 04858 تتضمن منح الامتياز على عدة قطع أراضي فلاحية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

المالية
...ية العامة
... الوطنية
...ة للأملاك التابعة للدولة
...

الجزائر في: 5 MAI 2014

N° 04858

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري !

الموضوع: منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ف/ي منح الإمتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة.

المرجع: - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.
- مذكرة الإدارة المركزية رقم 6848 المؤرخة في 03 جويلية 2013

في إطار العملية المشار إليها أعلاه، لقد طرح في عدة مناسبات السؤال المتعلق بإمكانية منح إمتياز على عدة قطع أراضي فلاحية لفائدة مستفيد واحدة.

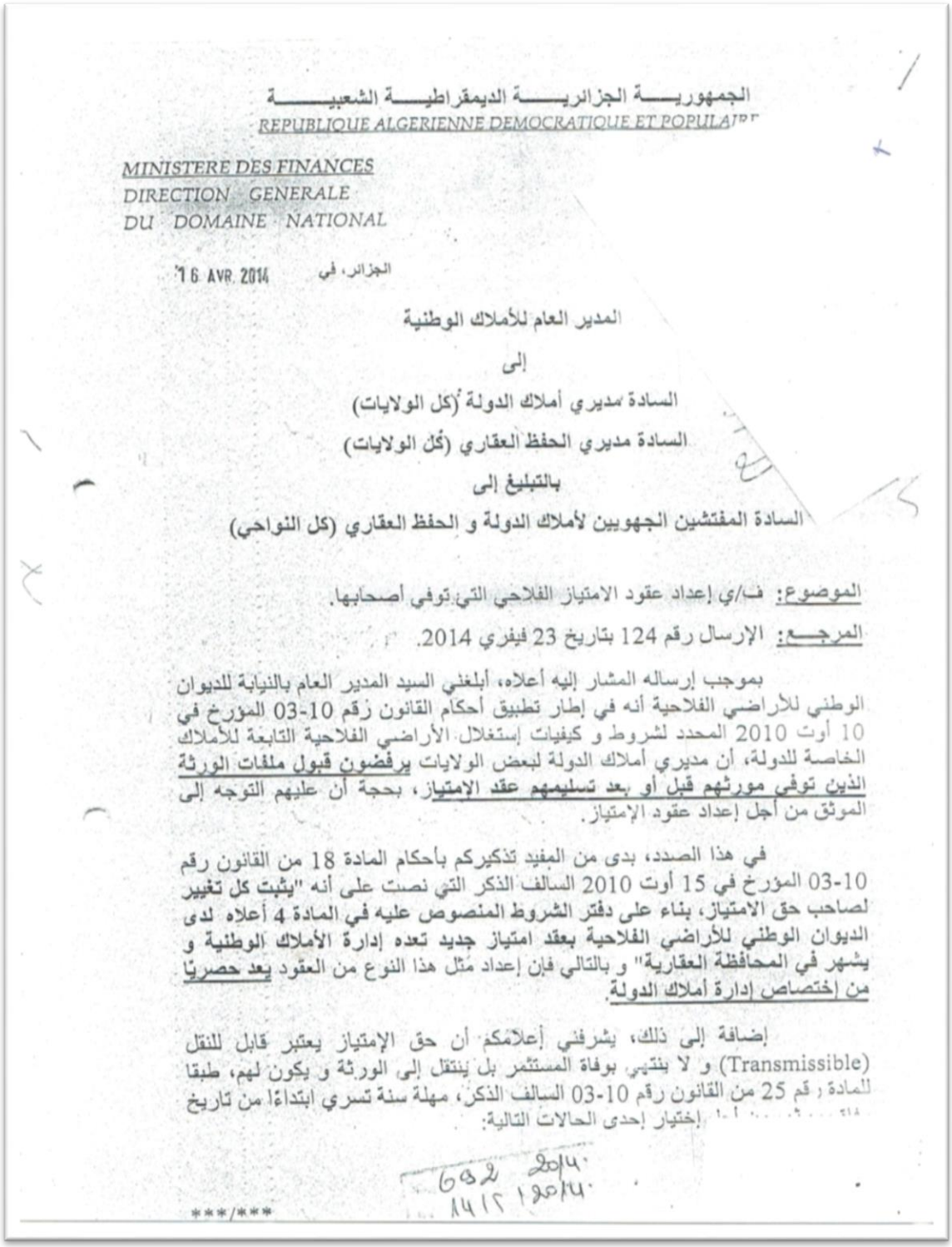
في هذا الصدد و إضافة إلى مذكرتي رقم 6848 المؤرخة في 03 جويلية 2013 المشار إليها بالمرجع أعلاه، يشرفني تذكيركم بأحد المبادئ الأساسية المتعلقة بهذه العملية ألا و هو أنه لا يمكن لأي كان أن يكسب أكثر من إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني طبقا للمادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوّت 2010 غير أنه يسمح بإكتساب شخص واحد لعدة حقوق إمتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة و هذا مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم و بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بالفعل إنه من غير المنطقي أن **يمنع المستفيدون من الإمتياز من إكتساب أكثر من حق** إمتياز عن طريق **الشراء** من جهة و **يرخص بمنح أكثر من حق لفائدة مستفيد جديد** من جهة أخرى و إلا أعتبر هذا تضارب بين أحكام نفس القانون.

/

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (05) نسخة من إرسالية بتاريخ 23 فيفري 2014 تحت رقم 124 تتضمن إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحاب



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

16 AVR. 2014 الجزائر، في

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: ف/ي إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

المرجع: الإرسال رقم 124 بتاريخ 23 فيفري 2014.

بموجب إرساله المشار إليه أعلاه، أبلغني السيد المدير العام بالنيابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 10 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أن مديري أملاك الدولة لبعض الولايات **يرفضون قبول ملفات الورثة الذين توفي مورثهم قبل أو بعد تسليمهم عقد الإمتياز**، بحجة أن عليهم التوجه إلى الموثق من أجل إعداد عقود الإمتياز.

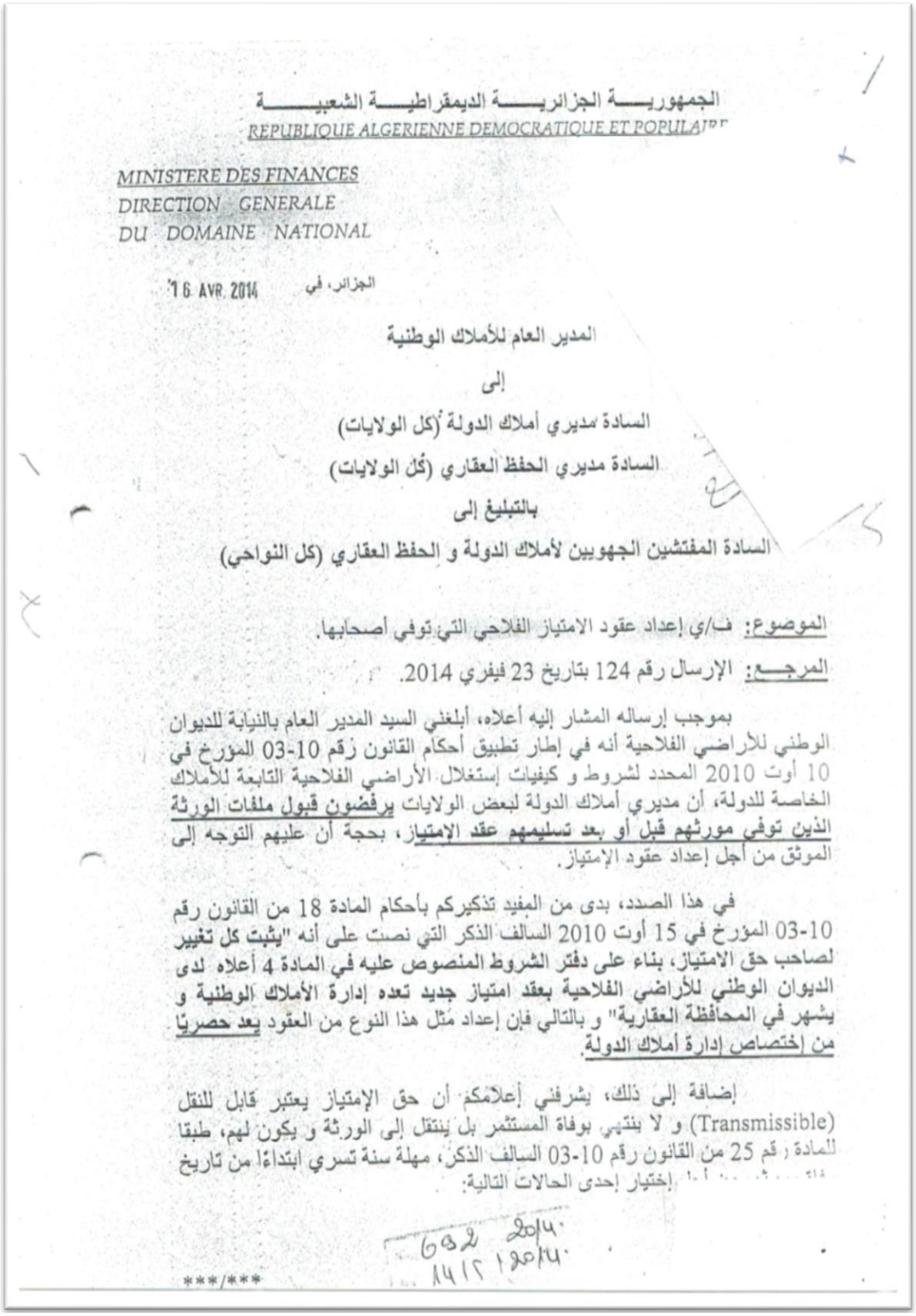
في هذا الصدد، بدى من المفيد تذكيركم بأحكام المادة 18 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 السالف الذكر التي نصت على أنه "**يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية**" و بالتالي فإن إعداد مثل هذا النوع من العقود **يعد حصريا من إختصاص إدارة أملاك الدولة**.

إضافة إلى ذلك، يشرفني إعلامكم أن حق الإمتياز يعتبر قابل للنقل (Transmissible) و لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة و يكون لهم، طبقا للمادة رقم 25 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر، مهلة سنة تسري ابتداءا من تاريخ إختيار إحدى الحالات التالية:

632 2014
1412 1435/14

/

قائمة الملاحق:



الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر، في 16 AVR. 2014

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: ف/ي إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

المرجـــع: الإرسال رقم 124 بتاريخ 23 فيفري 2014.

بموجب إرساله المشار إليه أعلاه، أبلغني السيد المدير العام بالنيابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 10 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أن مديري أملاك الدولة لبعض الولايات **يرفضون قبول ملفات الورثة الذين توفي مورثهم قبل أو بعد تسليمهم عقد الإمتياز**، بحجة أن عليهم التوجه إلى الموثق من أجل إعداد عقود الإمتياز.

في هذا الصدد، بدى من المفيد تذكيركم بأحكام المادة 18 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 السالف الذكر التي نصت على أنه "**يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية**" و بالتالي فإن إعداد مثل هذا النوع من العقود **يعد حصريًا من إختصاص إدارة أملاك الدولة**.

إضافة إلى ذلك، يشرفني إعلامكم أن حق الإمتياز يعتبر قابل للنقل (Transmissible) و لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة و يكون لهم، طبقا للمادة رقم 25 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر، مهلة سنة تسري ابتداءا من تاريخ [illegible] إختيار إحدى الحالات التالية:

632 2014
1412 1201/14

/

قائمة الملاحق:

1- إختيار واحد منهم يمثلهم:

في هذه الحالة يتعين على الورثة إيداع ملف كامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن وكالة لأحد الورثة (في حالة وجود قاصر من بين الورثة يجب الحصول على إذن قضائي طبقا لأحكام المادة 88 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم).

هذا و يمكن إعداد الوكالة بأغلبية الورثة كما تم إعلامكم به في مذكرة الإدارة المركزية رقم 11413 المؤرخ في 20 نوفمبر 2013.

فور إستلام مصالحكم للملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقوم بإعداد عقد الإمتياز في الشيوع و باسم جميع الورثة، يجب أن يتضمن عقد الإمتياز ضمن حيثياته مراجع عقد الوكالة المعدة من قبل الورثة و يبقى على عاتق المُوكل التكفل بحقوق و أعباء مورثهم ضمن المستثمرة الفلاحية فقط.

02- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم:

يمكن للورثة أن يتنازلوا عن حقهم في الإمتياز بالمقابل أو مجانا لأحدهم (أحد الورثة) و مادام أن التنازل لم يخرج عن نطاق هؤلاء الورثة، فإنه لا داعي مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحيين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية لإبداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة.

في هذا الشأن، يتعين على مصالحكم إعداد عقد منح حق إمتياز لفائدة المستفيد الجديد بناءا على التنازل الذي تم بين الورثة لأحدهم.

يجب أن يتضمن عقد الإمتياز ضمن حيثياته مراجع وثيقة التنازل الصريح و التي اعتمدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

03- التنازل عن حقوقهم:

تخضع هذه الحالة لإجراءات منصوص عليها قانونا، تعتبر من مجال اختصاص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كممارسة حقه في الشفعة أو الأخذ بعين الإعتبار حق الشفعة بالنسبة للمستثمرين الأخرين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية.

و يبقى معلوما لديكم أنه عند عدم ممارسة حق الشفعة يجب أن يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للورثة، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقهم في الامتياز وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 السالف الذكر.

هذا و يبقى على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار الجهة القضائية المختصة، عند انقضاء أجل السنة من دون اختيار الورثة لأحد من الحالات المذكورة أعلاه، طبقاً لنص المادة رقم 25 من القانون رقم 10-03 السلف الذكر.

/

قائمة الملاحق:

- الحالة الخاصة بعجز أو تقاعد المستفيد من الامتياز:

طبقا للمادة رقم 14 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر، فإنه يمكن أيضاً التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد من حق الإمتياز للمدة المتبقية نظراً لعجزه و /أو بلوغه سن التقاعد.

في هذا المنوال و بما أن هذا التنازل يكون مجاناً، فإنه لا داعي كذلك مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحيين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، لإبداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة و يتعين على مصالحكم مباشرة إعداد عقد الامتياز لفائدة **أحد ذوي الحقوق**، على أساس الملف المرسل لكم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

في الأخير، فإن يبدو من المفيد إعلامكم أن مسؤولية مطابقة هذه الملفات تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بالتالي يتعين على مصالحكم و فور استلامها ملف يتعلق بالحالات السابقة، التكفل به وفق ما تم إعلامكم به دون تغيير في مدة حق الامتياز المتبقية.

كما لا يفوتني كذلك لفت إنتباهكم إلى ضرورة المطالبة بتسديد حقوق أملاك الدولة في عملية إعداد العقود المعنية، حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري فيما يخص جميع الحالات المذكورة أعلاه.

أبدي أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمة و إعلام الإدارة المركزية بكل الصعوبات التي قد تواجهكم.

№ 0 4 1 1 3

- نسخة إلى السيد الأمين العام لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
- نسخة إلى السيد المدير العام للديوان الوطني [illegible] الفلاحية.

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (06): نسخة من تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (06): نسخة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الملحق الثالث

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

.....

.....

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : .....

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

– الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

– القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،

– رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية. ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها،

– التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

– تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

– طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،

– الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 – 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحي، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :

– يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له،

قائمة الملاحق:

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

* إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
* الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
* ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
* دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجالها،
* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
* إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه ، بـ.....

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح :.....

المسقي منه :.....

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :

.....

.....

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....

.....

قائمة الملاحق:

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعذارين (2) غير مثمرين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.

يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بـ ..... في .....

تم الاطلاع والمصادقة عليه

توقيع المستثمر صاحب الامتياز — المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (07) :نسخة من استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى الامتياز الملحقة بدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحي

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع : القانون رقم 10 - 03 المؤرّخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

اللقب :.....

الاسم :.....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم :.....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية :.....

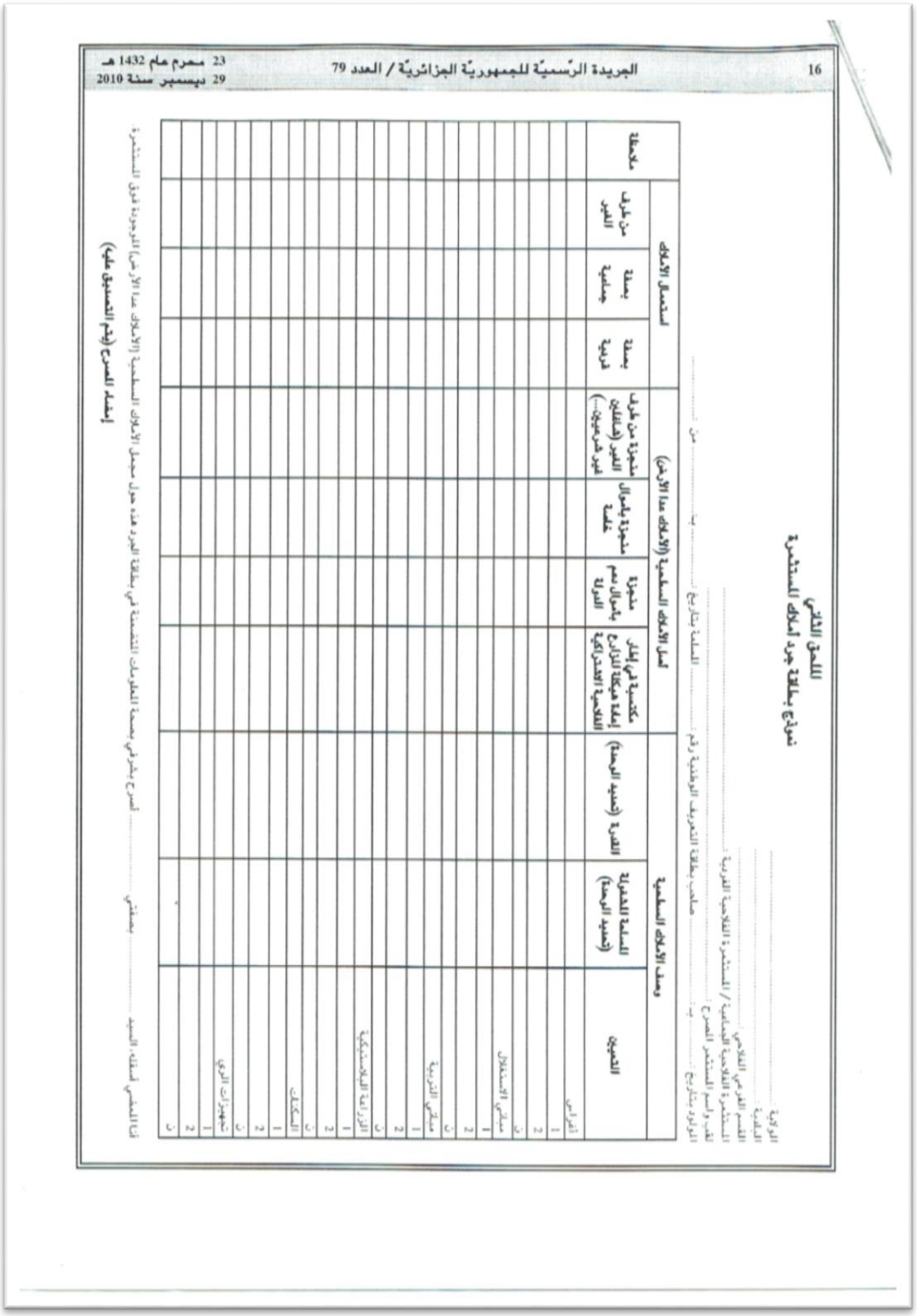
البلدية :.....

الولاية :.....

المستثمر صاحب الامتياز

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (08): نسخة من نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة الفلاحية الملحق بدفتر شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية



الملحق الثاني

نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية: .....

البلدية: .....

القسم الفرعي الفلاحي: .....

المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية: .....

لقب واسم المستثمر الفرع: .....

المولود بتاريخ: ..... بـ: ..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... المسلمة بتاريخ: ..... بـ: ..... من: .....

التعيين	وصف الأملاك السطحية: السلعة المنتجة (تحديد الوحدة)	القدرة (تحديد الوحدة)	تمثل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض): مكتسبة في إطار إطعاء هيكلة الفلاحية الاقتصادية	مخوزة بأموال نعم الدولة	مخوزة بأموال خاصة	مخوزة من طرف الغير (مغلقين غير شرعيين...)	استعمال الأملاك: بصفة فردية	بصفة جماعية	من طرف الغير	ملاحظة
أ ثراثي										
1										
2										
ب										
مباني الاستغلال										
1										
2										
ت										
مباني التربية										
1										
2										
ث										
الزراعة الإستثنائية										
1										
2										
ج										
المكائن										
1										
2										
ح										
تجهيزات الري										
1										
2										
خ										

أنا المعني أسفله، السيد ..... بصفتي ..... أصرح بشرفي بصحة المعلومات المقدمة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

إمضاء المصرح (يتم التصديق عليه)

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (09): نسخة من منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 11نوفمبر2009 تحت رقم 553 يتضمن إجراءات تحويل و إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الوزير

MINISTERE DE L'AGRICULTURE
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

Le Ministre

رقم: 553 /و.ا.

Alger, le 11 نوفمبر 2009

منشور

إلى

السيدة و السادة الولاة

الموضوع : إجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لإستعمالها كاوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية .

المرجع : - المادة 36 من القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- المادتان 14 و15 من القانون رقم 08 – 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .

تبين مؤشرات الأملاك العقارية الفلاحية في الوقت الحالي، إلى ضعف المساحة المخصصة للإنتاج الفلاحي. ، وتفرض على الجميع، وعلى كل المستويات، على جعل من حماية الأراضي الفلاحية عامل أساسي لتكريس الأمن الغذائي للبلاد.

إن المحافظة على هذه الثروة، من كل أشكال الاقتطاع غير المراقب، مبررا قويا للإجراءات المتخذة في هذا المجال بموجب القانون رقم 08 – 16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي لا سيما في المادتين 14 و 15 منه .

وعليه، فإن كل المتدخلين مدعوون للتطبيق الصارم لأحكام هذا القانون ، لاسيما احكام المادة 15 المتعلقة بإجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

قائمة الملاحق:

وهكذا، يهدف هذا المنشور إلى تحديد إجراءات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإستقبال مشاريع التجهيز.

I - الأحكام العامة :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 المشار إليه أعلاه، لا سيما المادة 15 منه، يتم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها في صنف الأراضي القابلة للتعمير بموجب :

- القانون ، إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة (المادة 36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم) ؛
- مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة (المادة 15 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي) .

و تجدر الإشارة إلى أن قدرات الأراضي الفلاحية، قد حددت بموجب المواد من 5 إلى 9 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

II - كيفيات وشروط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز التجهيزات :

أطلب منكم، فور تلقيكم لهذا المنشور، إنشاء لجنة لهذا الغرض على مستوى الولاية تحت رئاستكم وتتشكل من الأعضاء التالية:

- مدير الأملاك الوطنية؛
- مدير المصالح الفلاحية؛
- محافظ الغابات؛
- مدير التعمير والبناء؛
- مدير الري؛
- رئيس الغرفة الفلاحية؛
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تتكفل هذه اللجنة بدراسة و تقييم، على مستوى الولاية، طلبات إلغاء تصنيف أوعية عقارية فلاحية والتي تقدمت بها مختلف القطاعات وذلك على أساس معايير تقنية وإقتصادية، محددة كالآتي:

قائمة الملاحق:

1 – **معيار الحفاظ على الأراضي الفلاحية :** ضرورة الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها.

2 – **معيار توجيه إنجاز مشاريع التجهيزات نحو الأراضي غير الفلاحية :** تتولى اللجنة دراسة، حالة بحالة، كل الإمكانات المتاحة بإعتماد التقييد الصارم عند إستعمال الأراضي الفلاحية وتوجيه إنجاز مشاريع التنمية نحو الأراضي غير الفلاحية.

وإذا أقتضى الأمر اللجوء إلى الأراضي الفلاحية ، بعد إستبعاد كل الإمكانات الأخرى، وإستنادا على الزيارة الميدانية للجنة الخاصة، والتي تتوج بمحضر، يرسل الوالي إلى كل من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، والوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والوزير المعني بالمشروع، تقريرا يتضمن رأي اللجنة ومبررات الإختيار المؤسس على المعايير المذكورة أعلاه و إعتبارات أخرى تبدو ضرورية.

ويتضمن التقرير على وجه الخصوص ما يلي :

- طلب القطاع المعني ؛
- محضر اللجنة الخاصة يؤكد غياب أراضي غير فلاحية على مستوى المنطقة المعنية أو ما يجاورها؛
- نتائج دراسات قدرات الأراضي المزمع إلغاء تصنيفها مع إدراج خرائط التعيين والتحديد ؛
- خلاصة دراسات الجدوى التقنية الإقتصادية للمشروع؛
- وثيقة إثبات تمويل المشروع ؛

كما يتم تنصيب على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لجنة مركزية مكونة من ممثلي:

- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية؛
- وزارة المالية؛
- الوزارة المعنية بالمشروع.

تتولى اللجنة التأكد من إحترام الإجراءات والمصادقة على التقرير المرسل من طرف الولايات و الإعتماد، إذا ما إقتضت الحاجة، على زيارات ميدانية تكميلية. وتقوم بتحيين المعلومات والإحصائيات ذات الصلة بالعملية.

بعد المصادقة على التقرير من قبل اللجنة المركزية، يتولى الوزير صاحب طلب إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إرسال إلى الأمانة العامة للحكومة ملفا يتكون من :

- مشروع تمهيدي لقانون إذا تعلق الأمر بأرض خصبة جدا أو خصبة أو مشروع مرسوم إذا تعلق الأمر بأرض ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة؛

قائمة الملاحق:

- تقرير اللجنة الولائية ؛
- رأي اللجنة المركزية.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يتم الحيازة على الأرض إلا بعد نشر النص المعني في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وعيا مني على مشاطرتكم لنا لنفس الإنشغالات، للعمل على حماية الأراضي الفلاحية وتشجيع إستعمالها العقلاني والنافع لتحسين مستوى أمننا الغذائي والذي هو بمثابة رهان إستراتيجي لسياستنا الوطنية للتجديد الفلاحي والريفي، أطلب منكم إتخاذ كل الإجراءات الضرورية للتطبيق الصارم والدقيق لهذا المنشور .

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

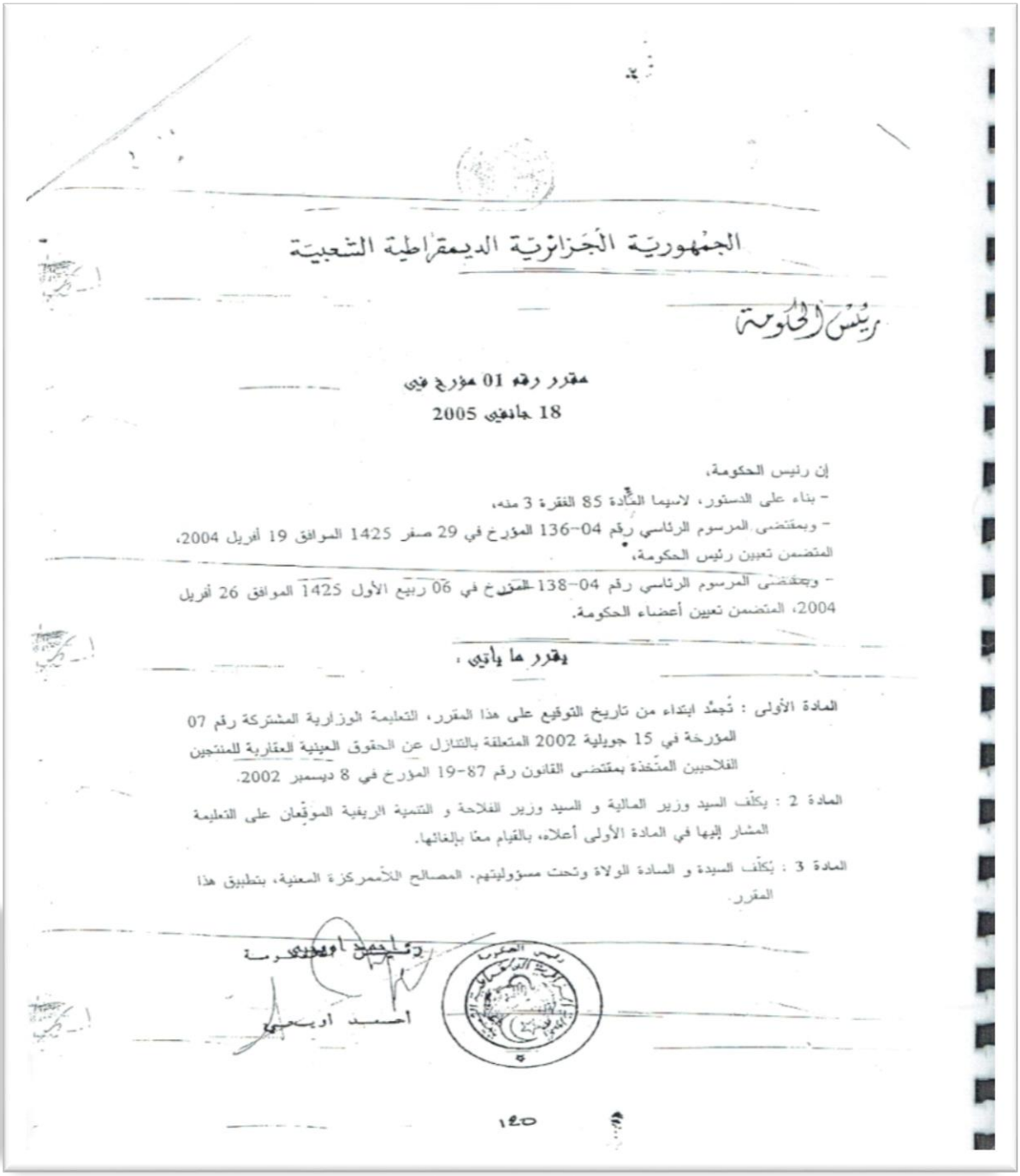
رشيد بن عيسى

نسخ إلى السادة :

- الوزير الأول (على سبيل عرض حال).
- السيدات والسادة أعضاء الحكومة (للإختصاص) .

قائمة الملاحق:

الملحق رقم (10): مقرر وزاري رقم 01 صادر بتاريخ 18 جانفي 2005 يتضمن تجميد التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للمنتجين الفلاحين



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رئيس الحكومة

مقرر رقم 01 مؤرخ في
18 جانفي 2005

إن رئيس الحكومة،

- بناء على الدستور، لاسيما المادة 85 الفقرة 3 منه،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-136 المؤرخ في 29 صفر 1425 الموافق 19 أفريل 2004، المتضمن تعيين رئيس الحكومة،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-138 المؤرخ في 06 ربيع الأول 1425 الموافق 26 أفريل 2004، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تُجمّد ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا المقرر، التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للمنتجين الفلاحيين المتّخذة بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 2002.

المادة 2 : يكلّف السيد وزير المالية و السيد وزير الفلاحة و التنمية الريفية الموقّعان على التعليمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، بالقيام معا بإلغائها.

المادة 3 : يُكلّف السيدة و السادة الولاة وتحت مسؤوليتهم، المصالح اللاّممركزة المعنية، بتطبيق هذا المقرر.

رئيس الحكومة

أحمد أويحيى

الفهرس

آية

حديث

إهداء.....أ

شكر وتقدير.....ب

قائمة المختصرات.....ج

مقدمة.....1

الباب الأول: منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد

الفصل الأول: المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.....10

المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي..... 11
المطلب الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق الغير ممسوحة 11
الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب العقود العرفية والتوثيقية . 11
أولا: المنازعة المرتبطة بحجية المحررات العرفية في إثبات ملكية العقار الفلاحي 12
ثانيا: المنازعات المرتبطة بالسندات التوثيقية المثبتة لملكية العقار الفلاحي 16
الفرع الثاني: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب السندات الإدارية..... 24
أولا: عقد الاستصلاح وعقد المبادلة 25
ثانيا: القرارات الإدارية المثبتة للملكية الخاصة للعقار الفلاحي 33
المطلب الثاني: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام..... 41
الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري كآلية لدعم عملية المسح..... 41
أولا: مبررات صدور قانون التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية..... 42
ثانيا: شروط وإجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري 43
ثالثا: المنازعات المرتبطة بتسليم سندات ملكية العقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري 46

الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بإثبات ملكية العقار الفلاحي الخاضع للمسح العام 49
أولا: المنازعات المرتبطة بالإجراءات السابقة على تسليم الدفتر العقاري..... 49
ثانيا: المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري..... 54
المبحث الثاني: المنازعات المرتبطة بحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي 59
المطلب الأول: الحماية المدنية للملكية الخاصة للعقار الفلاحي 60
الفرع الأول: الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في وجود السند الرسمي..... 60
أولا: دعوى الاستحقاق..... 61
ثانيا: دعوى الطرد..... 65
رابعا: دعوى وقف الأعمال الجديدة 68
الفرع الثاني: الدعاوى المقررة لحماية العقار الفلاحي في غياب السند الرسمي 72
أولا: دعاوى حماية الحيازة 72
ثانيا: إشكالية الإثبات بموجب شهادة الحيازة في دعاوى الحيازة..... 76
الفرع الثالث: دور القضاء الاستعجالي العقاري في منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي 79
أولا: شروط وإجراءات رفع الدعوى العقارية الإستعجالية 79
ثانيا: حماية الحيازة في العقار الفلاحي بموجب الدعاوى الاستعجالية العقارية 81
ثالثا: حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب الدعاوى الاستعجالية العقارية..... 83
المطلب الثاني: الحماية الإدارية للملكية الخاصة للعقار الفلاحي 84
الفرع الأول: نزع ملكية للعقار الفلاحي للمنفعة العامة 85
أولا: المنازعات المرتبطة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة..... 86
الفرع الثاني: الاستيلاء والتأميم..... 89

الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة بالحقوق العينية والشخصية الواردة على العقار الفلاحي 92

المبحث الأول: المنازعات المرتبطة بالقيود الواردة على سلطات حق الملكية..... 93
المطلب الأول: المنازعات المرتبطة بسلطة استغلال واستعمال العقار الفلاحي 93
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن القيود المقررة للمصلح الخاصة..... 94
أولا: مضار الجوار الغير مألوف..... 95
ثانيا: قيد حق الارتفاق بالمرور..... 98

ثالثا: حق استعمال المياه 102
الفرع الثاني: منازعات استغلال واستعمال العقار الفلاحي المرتبطة بالوظيفة الاجتماعية 109
أولا: واجب استغلال العقار الفلاحي..... 109
ثانيا: المنازعات المرتبطة بقيد واجب استغلال العقار الفلاحي 116
المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف 127
الفرع الأول: القيود الواردة على التصرفات القانونية والمنازعات الناشئة عنها 128
أولا: القيود المرتبطة بالمعاملات الناقلة للملكية 128
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن القيود المرتبطة بالتصرفات المادية 147
أولا: منازعات رخصة البناء في العقار الفلاحي 148
ثانيا: المنازعات المرتبطة برخصة البناء في العقار الفلاحي 150
الفرع الثالث: جزاء مخالفة قيود سلطة التصرف على العقار الفلاحي 152
أولا: الجزاء بنقل الملكية للديوان الوطني للأراضي
الفلاحية.....153
ثانيا: المنازعات الناشئة عن تطبيق الجزاءات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.. 154
المبحث الثاني: منازعات الإيجارات الفلاحية 155
المطلب الأول: منازعات الإيجارات الفلاحية للأراضي الخاصة..... 155
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته..... 156
أولا: الالتزام بتسليم العين المؤجرة..... 156
ثانيا: الالتزام بصيانة العين المؤجرة..... 158
ثالثا:الالتزام بالضمان 160
رابعا: التزامات المؤجر وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90..... 163
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بالتزاماته 163
أولا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق وفق ما أعدت له 163
ثانيا: الالتزام بالاستغلال الشخصي للعقار الفلاحي..... 167
ثالثا: الالتزام بالمحافظة ورد العين المؤجرة..... 168
رابعا: الالتزام بدفع بدل الإيجار..... 171
خامسا: الالتزام بإخلاء العقار الفلاحي عند انقضاء مدة الإيجار 173

الفرع الثالث: منازعات إثبات إيجار الأراضي الفلاحية 174
المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات الإيجارات الفلاحية..... 176
الفرع الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي لمنازعات الإيجار الفلاحي..... 176
الفرع الثاني: الاختصاص الموضوعي والاستعجالي لمنازعات الإيجار الفلاحي 177
أولا: دعوى طرد المستأجر للعقار الفلاحي حال انتهاء عقد الإيجار أو القضاء ببطلانه أو فسخه 178
ثانيا: دعوى الإخلاء 178
ثالثا: دعوى طرد الشاغل دون سند..... 179

الباب الثاني: منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: المنازعات المرتبطة باستغلال العقار الفلاحي إطار قانون 03/10 183

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح حق الامتياز في ظل قانون 03/10..... 185
المطلب الأول: شروط وإجراءات منح حق الامتياز الفلاحي..... 186
الفرع الأول: الشروط المرتبطة بالمستفيد من حق الامتياز 186
أولا: الشروط الخاصة بالمستفيد من تحويل حق الانتفاع إلى امتياز 186
ثانيا: الشروط الخاصة بالمستفيد عن طريق الترشح..... 193
الفرع الثاني: الشروط المرتبطة بالعقار الفلاحي محل حق الامتياز 194
أولا:الأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87..... 195
ثانيا: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين..... 195
ثالثا: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة 195
رابعا: الأراضي المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية..... 196
خامسا: الأراضي المستثناة من محل حق الامتياز 197
الفرع الثالث: مدة الامتياز 198
المطلب الثاني: إجراءات التعاقد..... 198
الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 199

أولا: التشكيلة المسيرة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية..... 200
ثانيا: إجراءات إيداع ملفات التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 202
الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام اللجنة الولائية 204
أولا: تشكيلة ومهام اللجنة الولائية 205
ثانيا: معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز من طرف اللجان الولائية..... 205
الفرع الثالث: إجراءات إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة..... 207
الفرع الرابع: إشكالية تحويل حق الانتفاع إلى امتياز..... 210
أولا: الإجراءات المتبعة ضد المستفيد المتخلف عن تقديم طلب التحويل لأسباب إرادية 210
ثانيا: الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الممتنع عن تقديم طلب التحويل لأسباب لا إرادية..... 214
الفرع الخامس: إجراءات منح حق الامتياز عن طريق الترشح..... 216
المبحث الثاني: الالتزامات التعاقدية والقانونية كمصدر منشِئ للمنازعة..... 218
المطلب الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي 218
الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة كطرف في عقد الامتياز..... 219
أولا: حقوق الدولة 219
ثانيا: التزامات الدولة في عقد الامتياز 232
الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز..... 235
أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز..... 235
ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز..... 249
المطلب الثاني: المنازعات المثارة بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية..... 253
الفرع الأول: صور الإخلال بالالتزامات التعاقدية..... 254
أولا: عدم الاستغلال الأراضي والأملاك السطحية خلال مدة سنة 254
ثانيا: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية..... 256
ثالثا: البناء دون رخصة..... 259
رابعا: تأجير الأرضي الفلاحية وأملاكه السطحية..... 259
خامسا: عدم تسديد الإتاوة..... 261
الفرع الثاني: عواقب الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية 261
أولا: جزاء الفسخ..... 262
ثانيا: جزاء الاسترداد 263

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة 265

المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات المستثمرات الفلاحية 268
المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية 268
الفرع الأول: الخلاف حول تقسيم الحصص من الأرباح 270
أولا: شروط المطالبة بالأرباح 270
ثانيا: الأرباح تقسيم وعبء الاستثمار في إطار جماعي 272
الفرع الثاني: التعرض المادي الممارس بين أعضاء المستثمرة الفلاحية 273
أولا: دعوى منع التعرض المادي في استغلال المستثمر الفلاحية 274
ثانيا: دعوى الخروج من الشيوع وتشكيل مستثمرة فردية 275
الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر 277
أولا: دعوى التصريح بانعدام الورثة لصاحب الامتياز 277
ثانيا: الدعاوى الناشئة عن نزاعات الورثة 279
ثالثا: الدعوى المرفوعة من طرف الديوان الوطني ضد الورثة 282
رابعا: دعوى التصريح بفقد أو غياب المستثمر صاحب الامتياز 284
الفرع الرابع: المنازعات المرتبطة باستعمال حق الشفعة من طرف أعضاء المستثمرة 285
المطلب الثاني: المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير 289
الفرع الأول: المنازعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأشخاص القانون الخاص 290
أولا: المنازعات المثارة بسبب تعدي الغير على حق الامتياز 290
ثانيا: المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية والغير تعاقدية 307
الفرع الثاني :المنازعات بين المستثمرة الفلاحية والدولة كشخص من أشخاص القانون العام .. 323
أولا: دعوى الشفعة الممارسة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية 325
ثانيا: أثار الحكم بثبوت الشفعة 327
الفرع الثالث: شروط قبول الدعاوى العقارية المرتبطة بمنازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 328
أولا: شروط رفع الدعوى العقارية 329

ثانيا: الشروط المرتبطة بعريضة افتتاح الدعوى 337
المبحث الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية..... 343
المطلب الأول: معيار اختصاص القاضي الإداري 343
الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لإضفاء الطابع الإداري على منازعات المستثمرات الفلاحية 344
أولا: المناقشة الفقهية لمعايير تمييز الاختصاص القضائي..... 346
ثانيا: اختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي..... 347
المطلب الثاني: ضوابط اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية 349
الفرع الأول: اختصاص القضاء الكامل..... 350
أولا: الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات استغلال العقار الفلاحي فى إطار المستثمرات الفلاحية 351
الفرع الثاني: اختصاص قضاء الإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية 370
أولا: القرارات الإدارية محل دعوى الطعن بالإلغاء..... 371
ثانيا: شروط قبول دعوى الإلغاء 381
ثالثا: أوجه الطعن بالإلغاء..... 388
رابعا: أثار الحكم في دعوى الإلغاء 394
الفرع الثالث : الاختصاص الإقليمي..... 395
الفرع الرابع: اختصاص القضاء الاستعجالي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية 395
أولا: اختصاص النظر في الدعوى الاستعجالية الإدارية..... 396
ثانيا: سلطات القاضي الإستعجالي الإداري..... 397
الخاتمة..... 399
الملاحق.....408
المراجع.....
437
الفهرس.....460

العنوان: منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الملخص

يعد العقار الفلاحي ثروة اقتصادية وبديل للنهوض بالاقتصاد الوطني، إلا أن المنازعات حوله تكثر وتتعدد باختلاف طبيعة الملكية العقارية ،بين الملكية الخاصة للأفراد والملكية الخاصة للدولة وتحتل المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي مكانة لا يستهان بها ضمن المنازعات العقارية بصفة عامة لأنها تجمع بين الأحكام العامة للمنازعات والأحكام الخاصة للنزاعات المرتبطة به كونه فلاحي وخاضع لعدة قوانين منها قانون التوجيه العقاري 25/90، وقانون التوجيه الفلاحي 06/08 وقانون 03/10 الذي يعتبر النمط الوحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة ونضر لأهمية العقار فان المشرع الجزائري خصص ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قسم خاص للنزاعات العقارية وكان للعقار الفلاحي نصيب منها، كما اعتمد على المعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكلمات الدالة: عقار فلاحي تابع للأملاك الخاصة للأفراد، عقار فلاحي تابع للأملاك الخاصة للدولة ،منازعات عادية ،منازعات إدارية، القسم العقاري ، قانون التوجيه العقاري 25/90 قانون التوجيه الفلاحي 06/08، قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، قانون الامتياز الفلاحي 03/10.

<u>Titre</u> : Litiges immobiliers agricoles dans le cadre du Code des Procédures Civiles et Administratives.

Résumé

Les litiges liés à l'immeuble agricole ont atteint un seuil non négligeable concernant les litiges immobiliers en terme général, car elles lient les dispositions générales des litiges aux dispositions particulières des conflits liés à l'immeuble était donné qu'il soit agricole et soumis à plusieurs lois dont le code d'orientation immobilière 25/90, et le code de l'orientation agricole 06/08, et le code de concession agricole 03/10 considéré être l'unique mode d'expoilatation de l'immeuble agricole dépendant de l'état . Vu son importance, le législateur Algérien a consacré au sein du code de procédures civiles et administratives une section relative aux litiges immobiliers et l'immeuble agricole en faisait partie. D'ailleurs il est basé sur les normes organiques dans la compétence entre la justice ordinaire et celle administrative, conformément à l'article 800 du code de procédures civiles et administratives.

Mots clés : immeuble agricole revenant aux biens des particuliers - immeuble agricole revenant aux biens de l'état - litiges ordinaires - litiges administratifs - section immobilière- code d'orientation immobilière 25/90 - code d'orientation agricole 06/08 - code de procédures civiles et administratives 09/08.

<u>Title</u>: Agricultural real estate conflicts at the civil and administrative procedures law.

Summary

Conflicts related to agricultural real estate have an important place, because they include general and special disposals included, since it is about agriculture, depends on many laws, among them.
Real estate orientation law 25/90, agriculture orientation 06/08, agriculture privilege 03/10, considered to be the only made to exploit the agricultural real estate depending on the state. Because of the real estate importance, the Algerian Legislator had maintained a section on real estate conflicts, the agricultural one mainly. He also used the membership system once ordering competency between the normal justice and the administrative one, in conformity with article 800 of the civil and administrative procedures law.

Key words: Individuals agricultural real estate properties- state agricultural real estate properties.

Normal conflicts- administrative conflicts- real estate section- real estate orientation law 25/90 - Agricultural orientation law- Civil and Administrative procedures law 09/08.