

القيود الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة Restrictions on agricultural land belonging to state private ownership



عبدلي أمينة¹

¹ جامعة الجبلاي بونعامة بخمبس مليانة، a.abdelli@univ-dbkm.dz

مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص



تاريخ الإرسال: 2025/01/17 تاريخ القبول: 2025/11/10 تاريخ النشر: 2025/12/06

ملخص:

تسعى الدولة الجزائرية إلى النهوض بالقطاع الفلاحي باعتباره ثروة غير زائلة وذلك لتحقيق الاكتفاء الذاتي ومن ثم الأمن الغذائي، وما إصدار القانون 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة إلا دليلا على حرص الدولة للنهوض بهذا القطاع، ونهدف من خلال هذه الدراسة إلى تبيان الأحكام القانونية للقيود الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من خلال تعرضنا لقيد الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية وقيد حظر تأجيرها، وتوصلنا في دراستنا هذه أن هاذين القيدان يحظيان بأهمية كبيرة في مجال الاستثمار الفلاحي الذي يقوم على الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية وعدم تركها بدون زراعة.

كلمات مفتاحية: الأراضي الفلاحية، التابعة للملكية الخاصة للدولة، الاستغلال الشخصي، الاستغلال المباشر، حظر التأجير من الباطن.

Abstract

The Algerian state seeks to promote the agricultural sector as a non-depleting resource in order to achieve self-sufficiency and, consequently, food security. Through this study, we aim to clarify the legal provisions regarding the restrictions imposed on

agricultural lands that are part of state private ownership, focusing on the obligation for personal and direct exploitation of agricultural lands and the prohibition on leasing them. Our study concludes that these two restrictions hold significant importance in the field of agricultural investment, which relies on the actual cultivation of agricultural land and not leaving it uncultivated.

Keywords: Agricultural lands; belonging to state private ownership; personal exploitation; direct exploitation; prohibition of subleasing.

1- المؤلف المرسل: عبدلي أمينة، الإيميل: a.abdelli@univ-dbkm.dz

مقدمة :

تتمتع الجزائر بمساحة شاسعة للأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها من أراضي فلاحية مملوكة للدولة تقدر مساحتها بحوالي 2.50 مليون هكتار وأراضي فلاحية مملوكة للخواص تقدر مساحتها بحوالي 5.70 مليون هكتار بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية الوقفية، وهذا الثراء في الموروث العقاري الفلاحي جعل الدولة تتدخل بنصوص تشريعية أمرة تنظم قواعد استغلال هذه الأراضي وحمايتها بداية بالدستور باعتباره أسمى القوانين ومن ثم قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم والذي يمثل الشريعة العامة للسياسة العقارية الفلاحية ثم قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 و القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بالإضافة إلى ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية والتي لا يسعنا المجال لذكرها وهذا نظرا للمكانة الاقتصادية والاجتماعية التي تحظى بها هذه الأراضي فيكفي أن نصفها بأنها صمام الأمان للأمن الغذائي في الجزائر الذي يجب أن نسعى جاهدين للمحافظة عليه، ويظهر جليا من خلال تفحصنا للقانون 03/10 السالف

الذكر مدى حرص المشرع الجزائري على إلزام المستثمرين الفلاحيين باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة التي منحت لهم في إطار عقد الامتياز باعتبار أن عقد الامتياز أصبح النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي ذلك أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية¹، ويتولى إعداده مدير أملاك الدولة وبذلك يكون المشرع الجزائري قد كرس شعارا لا طالما تم التغني به إبان قانون الثورة الزراعية وهو " الأرض لمن يخدمها " وفي سبيل تكريس هذا الالتزام وضع المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات التي تقع على عاتق المستثمر الفلاحي الذي أخل بالتزامه في استغلال الأرض الفلاحية استغلال شخصي ومباشر كما أن المشرع حظر على المستثمر الفلاحي تأجير الأرض الفلاحية من الباطن وهذا ما هو إلا تكريس للاستغلال المباشر والشخصي للأرض الفلاحية .

من خلال ما تم طرحه من معطيات أعلاه يمكننا طرح الإشكالية التالية : فيما تتمثل القيود الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة بالدولة؟ وللإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج التحليلي غالبا مع الاستعانة بالمنهج الوصفي، كما أننا سنتبع نسق منهجي من التعميم إلى التخصيص حيث سنتناول في المبحث الأول قيد الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة أما في المبحث الثاني فسنتناول حظر تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن.

1. المبحث الأول : قيد الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

سنتناول في هذا المبحث بالدراسة المستفيضة مفهوم الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتناول جزاء الإخلال بالالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة .

1.1. المطلب الأول : مفهوم الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على انه " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا " كما نص في المادة 23 من نفس القانون على انه " يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط ... " ، ، وباطلاعنا على قانون التوجيه العقاري 25/90² وجدنا أن المشرع الجزائري فرض على عاتق المستثمر الفلاحي الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية بشكل عام أي مهما كان صنفها القانوني سواء كانت مملوكة للدولة ملكية خاصة أو مملوكة للخواص أو هي أملاك وقفية وذلك استنادا للمادة 48 التي تنص على "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ، 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 " أما المادة 49 من نفس القانون فقد نصت على " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين

متعاقبين على الأقل " ، كما أن هذا الالتزام كرسه المشرع الجزائري أيضا في المادة 20 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي³ والتي تنص على أنه " دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا ".
فقد كان لتحول الجزائر من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي أثره الكبير على النظام التشريعي للعقار الفلاحي حيث تم الانتقال من مفهوم الانتفاع فقط بالثمار ذلك أن الفلاح كان دوره سلبي إذ يتمتع فقط بالانتفاع من الثمار التي تدرها الأرض الفلاحية دون أن يكون له دخل أو أي دور فيما تدره إلى مفهوم إنتاج الثمار أي أصبح الفلاح مستثمر فلاحي ودوره ايجابي ذلك أنه يشارك في عملية الإنتاج الفلاحي إذ أن الدولة الجزائرية تدخلت بفرض واجب استغلال واستثمار الأرض الفلاحية⁴ مجسدة بذلك مبدأ الأرض لمن يخدمها وهذا المبدأ تم تجسيده في جل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي و أبرزها القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ذلك أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة هو أمر إلزامي على كل المستثمرين أصحاب الامتياز بصفة مباشرة وشخصية ومستمرة سواء كان الاستغلال في إطار جماعي أو فردي حيث أن منح حق الامتياز لا يعد استثناءا به يتصرف فيه المستثمر كما يشاء وإنما هو حق مقيد بالاستغلال الفعلي والمباشر للأرض الفلاحية⁵.

والاستغلال هو سلطة من سلطات الملكية الثلاث المتمثلة في سلطة التصرف وسلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال حيث أن الدولة تبقى مالكة لسلطة التصرف (ملكية الرقبة) أما سلطتي الاستعمال والاستغلال فتمنح للمستثمر الفلاحي بموجب عقد الامتياز ، ويعرف الاستغلال بأنه القيام بكل الأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء والثمار هي كل ما ينتجه الشيء بصفة دورية دون أن يترتب على أخذه المساس بجوهر الشيء أي دون الانقاص من

أصل الشيء⁶ ، كما يعرف أيضا على أنه حصول صاحب الشيء على ما يدره الشيء من ثمار في مواعيد دورية منتظمة وذلك بالقيام بالأعمال المادية التي تمكن من استثمار الشيء حيث يكون الاستغلال إما مباشرا أو غير مباشر ، فالاستثمار المباشر يكون إذا تم استثمار الشيء من قبل مالكه وذلك بزراعة أرضه وجني محصوله وقد يكون غير مباشر إذا تم استعمال الشيء من قبل شخص آخر لقاء مقابل يدفعه للمالك⁷ ومثاله مستأجر الأرض الفلاحية الذي يقوم بزراعتها والحصول على ثمارها لقاء بدل إيجار يدفعه للمالك .

من خلال ما سبق واستنادا أيضا للمادة 29 من القانون 03/10 التي تنص على أنه " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة..." فإنه يمكننا أن نجتهد ونعرف الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة بأنه رابطة قانونية بين الدولة والمستثمر الفلاحي يكون بموجبها هذا الأخير ملتزما بالقيام بكل الأعمال اللازمة للمساهمة في إنتاج ثمار الأرض الفلاحية وذلك خلال سنة واحدة .

2.1. المطلب الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

بداية نقول أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية بصفة عامة مهما كان نظامها القانوني سواء كانت أرض فلاحية مملوكة للدولة ملكية خاصة أو أرض فلاحية مملوكة للخواص أو أرض فلاحية وقفية يعد إخلالا بالتزام فرضته كل القوانين المرتبطة بالعقار الفلاحي بداية من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم الذي نص في مادته 48 على أنه " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي " إلى قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الذي نص في مادته 20 على أن الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يكون إلزاميا

على كل مستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا إلى القانون 03/10 الذي نص في مادته 29 على أنه يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز عدم استغلال الأراضي خلال فترة سنة واحدة و المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10⁸ المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي نصت على أن فسخ عقد الامتياز يكون بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لا سيما عدم استغلال الأراضي الفلاحية طيلة مدة سنة واحدة ، وهذا الإخلال يمس بالنظام العام لأن جل القوانين المتعلقة بالأراضي الفلاحية هي ذات طبيعة أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وذلك لاعتبارات المصلحة العامة ذلك أن المشرع الجزائري جعل استغلال الأرض الفلاحية وظيفة اجتماعية الهدف منها تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق الأمن الغذائي وبلوغ الاكتفاء الذاتي المنشود .

إذن المشرع الجزائري فرض على كل مستثمر فلاحي مستفيد من عقد الامتياز بموجب القانون 03/10 التزام باستغلال الأرض الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة ويشكل عدم استغلال هذه الأرض فقط لمدة سنة واحدة إخلالا بالالتزام الملقى على عاتقه بموجب عقد الامتياز المستفيد منه وفي حالة علم الأفراد المكلفين بالرقابة على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بعدم استغلال المستثمر الفلاحي للأرض الفلاحية أثناء الزيارات الميدانية التي يقومون بها فانه يتم تحرير محضر معاينة من طرف محضر قضائي ومن ثم تقوم المديرية الفرعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر الفلاحي المخل بالتزامه المتعلق باستغلال الأرض الفلاحية وذلك حتى يمثل لأحكام القانون 03/10 ودفتر الشروط والتزاماته التعاقدية ، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب حق الامتياز وذلك بعدم مباشرته لاستغلال الأرض الفلاحية فانه بعد انقضاء أجل الاعذار المبلغ

قانونا⁹ و المحدد ب 15 يوما وفقا للمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹⁰ فان المديرية الفرعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية تخطر مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا على مستوى الولاية و هذه الأخيرة تقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ، وكما نعلم فان فسخ العقد يكون جزاء لعدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته التعاقدية والفسخ في هذه الحالة لا يكون قضائيا بل يكون بالإرادة المنفردة لمديرية أملاك الدولة ويكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة أي أمام القضاء الإداري باعتبار أن مديرية أملاك الدولة من أشخاص القانون العام وهي طرف في النزاع وذلك في أجل شهرين تسري من تاريخ تبليغ المديرية الفرعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قرار فسخ العقد للمستثمر الفلاحي¹¹ واستنادا للمادة 07 من المنشور الوزاري المشترك¹² فإنه يترتب عن فسخ عقد الامتياز استرجاع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأرض الفلاحية التي كانت محل عقد الامتياز وذلك بطلب من مديرية أملاك الدولة هذه الأخيرة التي تقوم بتقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف المستثمر صاحب الامتياز إن وجدت وذلك بغية تعويضه طبقا للمادة 26 من القانون 03/10 ، وكما أن المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز يكون ملزم بدفع تعويض مالي نظير إخلاله بالتزامه التعاقدى المنصوص عليه في القانون 03/10 ويمكن لمديرية أملاك الدولة خصم مبلغ التعويض المترتب عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية بموجب القانون 03/10 من المبلغ الذي تدفعه هي للمستثمر صاحب حق الامتياز لتعويضه عن الأملاك والمنشآت السطحية المقامة على الأرض الفلاحية محل الامتياز¹³ .

إلا أنه أثناء مقابلة شخصية لي مع المدير الفرعي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى ولاية عين الدفلى سألته هل فعلا هنالك رقابة صارمة من طرفهم للوقوف على مدى استغلال المستثمرين الفلاحيين للأراضي الفلاحية فكانت إجابته بكل وضوح وصراحة أن الرقابة ضعيفة نظرا لقلة عدد

الأفراد الذين منوط بهم مهمة الرقابة من جهة ومن جهة أخرى صرح بأن مساحة الأراضي الفلاحية شاسعة وليس لديهم الإمكانيات المادية اللازمة التي تتيح لهم ممارسة الرقابة بكل سهولة وبوتيرة متسارعة على مدى استغلال المستثمرين لأراضيهم الفلاحية، و تحجج بأن النسبة المالية التي يتحصل عليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية من الإتاوة التي تدفع سنويا لمديرية أملاك الدولة من طرف المستثمرين الفلاحين تقدر ب 5% وهي نسبة ضئيلة جدا بالمقارنة مع ما تتحصل عليه مديرية أملاك الدولة .

2. المبحث الثاني : حظر تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن

سنتناول في هذا المبحث بالدراسة مفهوم حظر تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فسنتناول جزاء تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن .

1.2 المطلب الأول : مفهوم حظر تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون 03/10 على أنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا أما في المادة 29 من نفس القانون فقد نص على أنه يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية، ومن هنا نستخلص أن المشرع الجزائري أوجب على المستثمر الفلاحي المستفيد من عقد الامتياز باستغلال أرضه شخصيا ولحسابه أي حظر تأجير المستمر الفلاحي لأرضه وهو ما يعرف بالاستغلال غير المباشر للأرض الفلاحية ،وبالعودة لنص المادة 29 نجد أن المشرع الجزائري حظر تأجير الأرض الفلاحية من الباطن أي الإيجار الفرعي وعندما نستعمل

مصطلح إيجار من الباطن أو إيجار فرعي فانه بالضرورة يتبادر إلى ذهننا وجود عقد إيجار أصلي ولكن بالربط بين المادة 22 التي ألزمت المستثمر الفلاحي باستغلال أرضه الفلاحية استغلالا مباشرا وشخصيا و المادة 29 التي جعلت الاستئجار من الباطن إخلالا بالتزام تعاقدى فإننا نرى أن المشرع الجزائري اعتبر المستثمر الفلاحي المستفيد من عقد امتياز بمثابة مستأجر أصلي وبالتالي حظر عليه أن يأجر الأرض الفلاحية من الباطن .

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة والأكثر شيوعا بين الأشخاص في التعامل حيث أن أهميته تكمن في تمكين غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون كما انه خير وسيلة بالنسبة للملاك لاستثمار أموالهم بواسطتها والحصول بذلك على عائد مالي دون الاضطرار إلى إخراجها من ذمتهم المالية ويمتد هذا العقد ليشمل المنقولات والعقارات بشقيها المبنية وغير المبنية ¹⁴ ، و قد عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 476 فقرة أولى من القانون المدني المعدل والمتمم بعد التعديل الذي استحدثه بموجب القانون 05/07 على انه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " ¹⁵ وهذا التعريف يجعل من عقد الإيجار ذو طابع ايجابي ذلك انه يلزم المؤجر بان يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مما يبين أن الإرادة التشريعية اتجهت نحو توسيع نطاق التزامات المؤجر اتجاه المستأجر ¹⁶ وحسنا فعل المشرع الجزائري ، ويعتبر الإيجار عقد شكلي بموجب المادة 21 فقرة 1 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كما انه أيضا عقد ملزم لجانبين ذلك أنه يرتب التزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة وفي نفس الوقت مدين له بأن يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة كما انه عقد معاوضة حيث كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة كما انه من العقود الزمنية إذ يلعب الوقت فيها دورا

مهما إذ تقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كالشهر أو السنة¹⁷، كما أن عقد الإيجار حتى يكون صحيحاً مرتباً لأثاره القانونية يجب أن تتوفر فيه أركانه مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب والشكل وبموجبه ينشأ حق شخصي للمستأجر على العين المؤجرة وهو ليس بحق عيني ولكن يمكن للمستأجر أن يتصرف فيه بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية كالانتازل عن حقه في الإيجار أو تأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى مستأجر آخر وهو ما يطلق عليه الإيجار من الباطن وهنا بيت القصيد فالذي يعنينا ونحاول أن نفصل القول فيه هو الإيجار من الباطن .

الإيجار من الباطن أو ما يعرف بالإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي مقابل أجر معلوم، وعليه يقتضي الإيجار الفرعي وجود عقدين عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر الأصلي والذي يصبح في عقد الإيجار الفرعي مؤجراً ومستأجر فرعي وذلك تمييزاً له عن المستأجر الأصلي إلا أن المادة 505 من القانون المدني نصت على عدم جواز التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً وفي حالة ما أقدم المستأجر على إبرام الإيجار من الباطن دون حصوله على الموافقة الكتابية من المؤجر فإنه يعتبر مخلاً بالتزاماته وعرض نفسه للجزاء المتمثل في فسخ عقد الإيجار¹⁸ .

وبقيامنا بعملية إسقاط بسيطة لما ذكرناه سابقاً على ما نص عليه المشرع من حظر إيجار المستثمر الفلاحي المستفيد من عقد الامتياز للأرض الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة من الباطن فإننا نجد أن مصطلح الإيجار من الباطن يقتضي وجود عقد إيجار أصلي بين مديرية أملاك الدولة و المستثمر الفلاحي و رغم أن العقد الذي يجمع الطرفين هو عقد امتياز ويتولد عنه حق الامتياز الذي هو حق عيني عقاري وليس حق شخصي مثل حق الإيجار إلى أنه

على ما يبدو أن المشرع الجزائري اعتبر المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي بمثابة المستأجر لذلك استعمل حظر الإيجار من الباطن، كما أنه يرجعنا إلى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹⁹ ورغم أن هذا المرسوم خاص فقط بإيجار المحلات ذات الطابع السكني وغير السكنية أي محلات تجارية **وبذلك لا يدخل** في نطاقه الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة لأنها لها قوانينها الخاصة التي تنظمها إلا أننا أردنا فقط معرفة نظرة المشرع الجزائري في كيفية إيجار الأملاك الخاصة للدولة وذلك حتى نربط هذه المسألة بمسألة التأجير من الباطن المذكور في المادة 29 من القانون 03/10 .

فقد نص المشرع الجزائري في المادة 100 من القسم الرابع المعنون بالإيجار من الفصل الأول المعنون بالأملاك العقارية من الباب الثاني المعنون بالأملاك الخاصة بالدولة من المرسوم 427/12 على أن إدارة أملاك الدولة وحدها تختص بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال السكني أساسا والمحلات غير ذات الاستعمال السكني كالمحلات التجارية والصناعية والمهنية وبما أن عقد الإيجار يحلله مدير أملاك الدولة فهو من العقود الإدارية وله طابع خاص لذلك يعرف عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة بأنه " عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة بأن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها"²⁰، وبالنسبة لطريقة إيجار الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة فإن الأصل العام فيها أن يكون الإيجار عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي وذلك بترخيص من الوالي بعد استطلاع رأي مديرية أملاك الدولة على أن لا تتجاوز مدة الإيجار 65 سنة وذلك وفقا لطبيعة الاستثمار، وللإشارة فإن المشرع الجزائري وسع كثيرا من حقوق المستأجر لهذه الأملاك العقارية وفقا للمرسوم

السالف الذكر فعلى سبيل المثال يمكنه توسيع البنايات المؤجرة محل الاستغلال وكذا يمكنه الحصول على عقود البناء من رخصة التجزئة إلى رخصة البناء إلى رخصة الهدم والأكثر من هذا فقد مكنه المشرع الجزائري من رهن المنشآت المقامة على الأرض محل الإيجار للحصول على قرض قصد تمويل توسعة منشآته²¹، و جدير بالذكر أن المشرع الجزائري حظر على الشخص الذي رسا عليه المزداد العلني تأجير هذه العقارات من الباطن تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الإيجار وبالإرادة المنفردة للإدارة دون اللجوء إلى القضاء وهذا استنادا للمادة 11 من دفتر شروط إيجار العقارات التابعة للأمالك الخاصة بالدولة عن طريق المزداد العلني ، ومن خلال هذه المقارنة الموجزة يتضح لنا أن هناك الكثير من الأحكام المتشابهة بين عقد الامتياز الفلاحي للأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة وبين عقد إيجار العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة إذ كلا العقدين يحررهما مدير أملك الدولة وبالتالي هما عقدين إداريين كما أن المدة طويلة جدا في كلا العقدين وهي 40 سنة في عقد الامتياز و 65 سنة في عقد الإيجار كما أن كل من المستأجر والمستفيد من عقد الامتياز يحظر عليهما التأجير من الباطن ... الخ وهذا ما يجعلنا نميل الى فكرة أن المشرع الجزائري اعتبر المستفيد من حق الامتياز بمثابة المستأجر الأصلي وبذلك حظر عليه التأجير من الباطن .

2.2 المطلب الثاني :جزاء تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من الباطن

كما أوضحنا فيما سبق فإن المشرع الجزائري جعل المستفيد من حق الامتياز الفلاحي بموجب القانون 03/10 تحت طائلة فسخ عقد الامتياز إذا قام بتأجير الأرض الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة محل عقد الامتياز من الباطن ذلك أن المشرع الجزائري اعتبره مخلا بالتزاماته التعاقدية وهذا استنادا للمادة 29 من القانون 03/10 التي تنص " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر

صاحب الامتياز في حالة التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية " وكذا المادة 28 من نفس القانون التي تنص "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.....فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية " كما أن المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 قد أقرت نفس الجزاء بنصها " يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لا سيما الاخلالات التالية ...التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية ²².

حيث أنه بمجرد علم أفراد الرقابة من المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتأجير الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز من الباطن سواء كان العلم مباشرة عن طريق الزيارات الميدانية في إطار ممارسة الرقابة أو عند إبلاغهم من طرف أشخاص آخرين بذلك فإنه يتم تحرير محضر معاينة من طرف محضر قضائي وبعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية باعذار المستثمر الفلاحي حتى يمثل للقانون 03/10 ودفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي تنص المادة 03 منه على أن يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بعدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن ، وفي حالة عدم امتثال المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز بعد انقضاء مدة الاعذار المحددة ب 15 يوم استنادا للمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ²³ والمبلغ لصاحب حق الامتياز فان مدير أملاك الدولة يقوم بفسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة وذلك بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام جهات القضاء الإداري في اجل شهرين تسري من تاريخ تبليغ قرار الفسخ لصاحب حق الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ²⁴. وكما أشرنا سالفا فإنه استنادا للمادة 07 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 فإنه يترتب عن فسخ عقد الامتياز

استرجاع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأرض الفلاحية التي كانت محل عقد الامتياز وذلك بطلب من مديرية أملاك الدولة هذه الأخيرة التي تقوم بتقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف المستثمر صاحب الامتياز إن وجدت وذلك بغية تعويضه طبقا للمادة 26 من القانون 03/10 ، وكما أن المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز يكون ملزم بدفع تعويض مالي نظير إخلاله بالتزامه التعاقدي المنصوص عليه في القانون 03/10 والمتمثل في إيجار الأرض الفلاحية محل الامتياز من الباطن و تقوم مديرية أملاك الدولة بخصم مبلغ التعويض المترتب عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية بموجب القانون 03/10 من المبلغ الذي تدفعه هي للمستثمر صاحب حق الامتياز لتعويضه عن الأملاك والمنشآت السطحية المقامة على الأرض الفلاحية محل الامتياز بالإضافة إلى خصم 05 % منه أجل التصحيح²⁵.

ما يمكن أن نشير إليه انه على أرض الواقع فان الكثير من المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10 يقومون بتأجير الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز من الباطن بموجب عقود عرفية حيث يتفوق مع المستأجرين الفرعيين انه في حالة زيارة أفراد الرقابة من المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يصرحون بأنهم مجرد عمال لدى صاحب الامتياز ويتسترون على هذا العقد المحظور بموجب القانون 03/10 ، فالمسألة ليست مسألة قوانين تجسد على أرض الواقع بل هي مسألة ذهنيات وأخلاق يجب أن يتحلى بها المستثمر الفلاحي الذي ألفت الدولة على عاتقه أمانة ثقيلة معطرة بدماء زكية نأمل أن تحقق لنا في يوم من الأيام الأمن الغذائي ، وإذا عدنا إلى أسباب حظر المشرع الجزائري تأجير الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز من الباطن لوجدنا انه اتخذ هذا الموقف لتطهير الملكية العقارية الفلاحية بعدما كشفت الأرقام والإحصائيات أن الكثير من أصحاب حق الانتفاع الدائم بموجب القانون الملغى 19/87²⁶ قاموا بتأجير هذه الأراضي التابعة للملكية

الخاصة للدولة والتي كانت محل حق الانتفاع بها من طرفهم عرفيا لأشخاص آخرين والذين بعضهم أقام عليها منشآت أخرجتها من طابعا الفلاحي كما هنالك من أهملوا استغلالها وذلك في ظل عدم وجود رقابة فعالة ، فعلى ما يبدو أن هنالك إرادة تشريعية جدية وصارمة اتجاه طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ونحن بدورنا نثمن هذه الإرادة التي يجب أن ترافقها رقابة صارمة من طرف المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك حتى نصل إلى الهدف المنشود ونحقق الاكتفاء الذاتي .

الخاتمة:

إن المتصفح للنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي يتبادر لذهنه من الوهلة الأولى أن الأراضي الفلاحية في يد أمينة تصونها وتحافظ عليها و أنها في مأمن من كل اعتداء سواء كان قانوني أو مادي، إلا أن الواقع مغاير تمام والحقيقة لا تعكس ما تنص عليها النصوص القانونية التي فرضت حماية هذه الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها، لأنها بكل بساطة هي السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي وبالتالي المحافظة على سيادتنا الوطنية لأنه كما يقال أمة لا تأكل من فأسها ليس لها قرار من رأسها أي نطل في ظل تبعية اقتصادية لدول أخرى نستورد منها غذاءنا للأسف.

لقد توصلنا الى مجموعة من النتائج نوردتها كما يلي أدناه:

(01) إن القيود المفروضة على العقار الفلاحي لا نجد لها تجسيد حقيقي على أرض الواقع ذلك أن الكثير من المستثمرين الفلاحيين لا يستغل الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة استغلال شخصي ومباشر بل يقوم بتأجيرها من الباطن.

(02) ضعف الرقابة من الأفراد المكلفين بها على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

(03) التواطؤ من طرف المستثمرين الفلاحيين والمستأجرين لهذه الأراضي و بعض أعوان الرقابة الذين يغضون الطرف عن هذا الإخلال باستغلال هذه الأراضي ذلك أن الفساد الإداري استشرى في كل الإدارات وعلى مستوى كل القطاعات.

كما

بالرغم من أننا نثمن الخطوات الجبارة التي تقوم بها الدولة سعيا منها للنهوض بالقطاع الفلاحي وذلك بتكريسها لمختلف الآليات سواء القانونية أو المؤسساتية أو القضائية لضمان فاعلية استغلال هذه الأراضي واستثمارها إلا أننا نورد بعض المقترحات المتمثلة في ما يلي أدناه :

01) تعديل الأمر 03/ 10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة وذلك لمعالجة النقص القانوني المتواجد على مستواه وإجلاء الغموض على بعض نصوصه المحتملة لعدة تاريلات.

02) تعزيز وتفعيل الآليات الرقابية لمدى الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية.

03) توقيع جزاءات تتمثل في عقوبات تسلب الحرية تحقق الردع الخاص والعام لكل من امتنع عن استغلال أرضه الفلاحية رغم إخطاره من الجهات المعنية.

04) إيجاد سبل أو صيغ قانونية تساعد الفلاح على دخول مجال الاستثمار الفلاحي وتحقيق والاكتفاء الذاتي.

التهميش و الإحالات :

¹¹ القانون 03/10 المؤرخ في 15 /08/ 2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة ،جريدة رسمية مؤرخة في 2010/08/18 عدد 46 .

² القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ،جريدة رسمية سنة 1990 عدد 49 والمعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 جريدة رسمية لسنة 1995 عدد 55 .

³ القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي جريدة رسمية لسنة 2008 عدد 46 .

⁴ فقير فائزة ،واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية فرع عقود ومسؤولية للسنة الجامعية 2005 – 2006 ، بكلية الحقوق بين عكنون الجزائر ،صفحة 13.

⁵ حكيمة كحيل ،استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دون ذكر الطبعة ، سنة النشر 2017 ، دار هومة ، صفحة 247 .

⁶ شوقي بناسي ،نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري ،الطبعة الأولى 2010 ، دار الخلدونية الجزائر ،صفحة 117

- ⁷ محمد سعيد جعفرور ، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى 2011 ، دار هومة الجزائر ، صفحة 103
- ⁸ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية لسنة 2010 عدد 76 .
- ⁹ القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، مرجع سابق .
- ¹⁰ لقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية مؤرخة في 2008/04/23 عدد 21 .
- ¹¹ القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، المرجع السابق .
- ¹² المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والصادر عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري .
- ¹³ المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، المرجع السابق .
- ¹⁴ هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، الطبعة الثالثة 2015 ، الجسور للنشر ، الجزائر ، صفحة 11 .
- ¹⁵ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية لسنة 1975 عدد 78 .
- ¹⁶ عز الدين سيار ، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد الثاني لسنة 2016 ، صفحة 266 .
- ¹⁷ هلال شعوة ، المرجع السابق ، من الصفحة 14 إلى الصفحة 16 .
- ¹⁸ هلال شعوة ، المرجع السابق ، الصفحة 201 ، 206 ، 212 .
- ¹⁹ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية لسنة 2012 عدد 69 .
- ²⁰ عبد العظيم سلطاني ، تسبير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، طبعة 2010 ، دار الخلدونية ، صفحة 199 .
- ²¹ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، مرجع سابق .

- 22 القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به .
- 23 القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .
- 24 القانون 03/10 والمرسوم 326/10 ودفتر الشروط الملحق به .
- 25 المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والصادر عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري .
- 26 القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية لسنة 1987 عدد 50 ملغى .

قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 01- حكيمة كحيل، 2017، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، الجزائر ، دار هومة .
- 02- شوقي بناسي، 2010، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري ، الجزائر ، دار الخلدونية .
- 03- محمد سعيد جعفرور، 2011 ، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزائر ، دار هومة الجزائر .
- 04- هلال شعوة، 2015 ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، الجسور للنشر .
- 05- عبد العظيم سلطاني، 2010 ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية.

ب- الأطروحات:

01- فقير فائزة، 2005 / 2006، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، الجزائر.

ج- المقالات:

01- عز الدين سيار، 2016، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 02، العدد 01، 247- 275.