

## شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم

### في قانون المستثمرات الفلاحية

محاضرة الدكتور بن رقية بن يوسف

أستاذ محاضر كلية الاقتصاد

جامعة - البليدة

تصنف الأراضي الفلاحية طبقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة، والي أراضي فلاحية موقوفة، والي أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، و قد حظيت هذه الأخيرة باهتمام وافر من طرف المشرع منذ الاستقلال لأنها مورد رزق لا يستهان به، إذ تقدر مساحتها حاليا بحوالي 2.7 مليون هكتار <sup>(1)</sup> و تعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر <sup>(2)</sup>

ففي خلال فترة زمنية تزيد عن ربع قرن، أي من سنة 1962 إلى سنة 1990 صدرت خمس قوانين كبرى تتضمن نمط استغلال هذه الأراضي و هي :

أولا : الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة <sup>(3)</sup> و قد منح فيه المشرع للمستحقين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية و بدون مقابل، و لا يمكن حرمانه من المستحق إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15 فبراير 1969

(1) - اليوم الوطني حول العقار الفلاحي، أوت 1995، وزارة الفلاحة و الصيد البحري، تدخل وزير المالية، ص3(غير منشور).

(2) - الأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي تلك الأراضي التي لها طاقة إنتاجية عالية حسنة التربية، المادة 6 من قانون التوجيه العقاري.

(3) - الجريدة الرسمية ليوم 15 فبراير 1969، العدد 15، ص 154.

المتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة (4)، لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه (5).

**ثانياً :** الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية (6) و قد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع غير محدد المدة و بدون مقابل، ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث (7).

و لا يحرم منه صاحبه إلا وفقاً لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 7 يونيو 1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية (1).

**ثالثاً :** القانون رقم 83-18 المؤرخ من 13 أوت 1983 المتعلق بحيازه الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح (2) و قد تنازلت الدولة عن هذه الأرض بالدينار الرمزي (3)، الأمر الذي جعل هذا القانون يتناقض مع ما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 و المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها (4)،

(4) - المادة 16 من المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15 فبراير 1969 الجريدة الرسمية 1969 العدد 19 ، ص 159.

(5) - المواد 6، 5 و 7 من الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة .

(6) - مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية 1972، اللجنة الوطنية للثورة الزراعية الأمانة العامة، وزارة الفلاحة و الصيد البحري ، ص 95 .

(7) - المادة 124 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية .

(1) - المادة 44 من المرسوم رقم 72-109 تنص أن النزاعات الناشئة عن قرار المنح أو إجراءات سحب المنح أو سقوطه ... تكون من اختصاص لجنة التوفيق و القضاء العادي، مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية 1972 ، ص 194 .

(2) - كتاب التشريعات العقارية ، وزارة العدل 1994 ، ص 27.

(3) - و لذا صدر بتاريخ 8 جويلية 1992 المرسوم التنفيذي رقم 92-282 يتعلق باستصلاح الأراضي الصحراوية دون الرجوع إلى قانون 83-18.

(4) - كتاب التشريعية العقارية ، ص 87 .

إذ نصت على أن بيع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يجب أن لا يقل ثمنها عن قيمتها التجارية

رابعاً : القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (5) المعدل و المتهم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (6) ، الذي تضمن إعادة الأراضي المؤممة ، و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين .

و عملية الإسترجاع هذه قد طرحت عدة نزاعات أمام القضاء بين المستفيدين طبقاً لقانون 87/19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية و الملاك الأصليين .

خامساً : القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استقلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتخبين و واجباتهم (7) ، و المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية .

و قد منح فيه المشرع للمستفيدين بموجب عقد إداري حق إنتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعاؤها قانون المالية، و هو حق عيني عقاري قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه(1)، كما أن الدولة قد تنازلت جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض (2) .

(5) - كتاب التشريعات العقارية ، ص 1 .

(6) - الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55 .

(7) - الدكتور بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000 ص 276 .

(1) - المادة 8 من قانون 87-19

(2) - (3) - المادتان 7 و 37 من قانون 87-19.

ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة على الشبوع حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلاً، واستثناء يمكن إستغلال هذه الحصص فردياً<sup>(3)</sup>.

و في حالة الإخلال بأحد الإلتزامات المنصوص عليها في المواد من 18 إلى 21 من قانون 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية يترتب عليه إسقاط حق الانتفاع الدائم وفقاً لإجراءات نص عليها كل من المرسوم التنفيذي رقم 51-89 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق المادة 29 من قانون 19-87<sup>(4)</sup>، و المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المؤرخ في 6 فبراير 1990 الذي يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من قانون 19-87<sup>(5)</sup>.

بناء على ما تقدم فإننا نتعرض في القسم الأول إلى مميزات حق الانتفاع، وفي القسم التالي إلى حالات إسقاط هذا الحق.

### القسم الأول

#### مميزات حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية

بالرجوع إلى المواد 6، 8 و 42 من قانون المستثمرات الفلاحية نجد أن حق الانتفاع هذا يتمتع بالخصائص التالية :

#### أولاً : حق انتفاع دائم

تنص المادة 6 من قانون 19-87 على ما يلي " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق إنتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتألف

(4) - (5) - دين رقية بن يوسف المرجع السابق ، ص 286 و 290.

**منها المستثمرة** " (1) و بهذه الصورة فإنه يختلف عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون المدني (2)، لأن هذا الأخير مؤقت و ينتهي حتما بوفاة المنتفع (3). و تأبيد هذا الحق لم يكن وليد قانون 87-19 بل كان نتيجة تتطور تشريعي قبل و بعد الإستقلال، حيث كان حق الإنتفاع التقليدي على أراضي العرش مؤبد، ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث مقابل دفع إتاوة كل سنة تسمى الغرامة، و تكون إما نقدا أو عينا (4)، كما نصت المادة الثانية من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، و المادة 124 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 و المتعلق بالثورة الزراعية .

### **ثانيا : حق إنتفاع قابل للنقل Transmissible**

لا ينتهي حق الإنتفاع الدائم بوفاة المستفيد، بل ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث، و في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو بدون مقابل لأحدهم إذا كان يمتن الفلاحة، أما إذا كان الورثة صغارا فيمكن لهم توكيل شخص آخر كأجير، و هي حالة استثنائية لم ينص عليها قانون المستثمرات الفلاحية، بل إقتضتها الضرورة العملية، و في الحالة القسوى يمكن للورثة بيع حصتهم طبقا للشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10، و 24 من قانون المستثمرات الفلاحية . و يجب أن يثبت انتقال حق الانتفاع للورثة بمقتضى شهادة توثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق

(1) - النص الفرنسي للمادة السادسة ينص على حق الانتفاع المؤبد perpétuelle

(2) - المواد من 844 إلى 857 ق.م

(3) - المادة 852 ق.م

(4) - د. ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1986، ص44 ، النظام الجالي للجزائر في أواخر العهد العثماني (1792-1830) المؤسسة الوطنية للكتاب بدون سنة الطبع، ص 95 ، حسن بهلول ، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب 1976، ص 120.

بتأسيس السجل العقاري، و ذلك وفقا للأجل المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم (1)

و عند عدم وجود ورثة يعتبر حق الانتفاع مالا شاغرا، أي لا وارث له طبقا للمادة 773 ق.م و في هذا الإطار تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية، و كذلك المواد 88،89 و 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة (2)

### ثالثا : حق انتفاع قابل للتنازل

الأصل أنه لا يجوز للمستفيدين أن يتنازلوا عن حصصهم للغير (3) إذا كانوا في مستثمرة فلاحية جماعية، لأنهم من جهة مرتبطون بعقد جماعي، أنشأوا بموجبه شركة أشخاص مدنية ، فلقد أختير كل واحد منهم من طرف الجماعة للعمل سويا بناء على اعتبارات شخصية، و من جهة أخرى أن حصصهم هي ملك للمستثمرة، غير أن المشرع قد أجاز لهم التصرف في حقهم بعوض أو بدون عوض، و لكن بشروط هي :

- 1- أن يتم التنازل لصالح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 9،10 و 24 من قانون المستثمرات الفلاحية .
- 2 - أن ينال المتنازل إليه رضاء بقية الأعضاء في المستثمرة مسبقا إذا كان المتنازل عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية، باستثناء الدولة، و إذا تم التنازل رغم معارضة الجماعة، فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا تطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في المواد 102 و ما بعدها من القانون المدني.

(1) - كتاب التشريعات العقارية 1994، ص 87 و 225

(3) - تتكون حصة المستفيد من حق الإنتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها بصفة كاملة و هي وحدة واحدة لا تتجزأ .

3 - أن يدون هذا التغيير في عقد رسمي، يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، و يترتب عن هذا التنازل حلول المتنازل إليه محل المتنازل في الحقوق و الواجبات بما فيها الحقوق المتعلقة بالمحلات السكنية<sup>(2)</sup>، و يدخل ضمن الجماعة و لا يجوز له المطالبة بالقسمة غير أن القضاء قد رفض التنازل عن الحصة، إذ أن هناك قرار صادر عن مجلس قضاء وهران، الغرفة الإدارية مؤرخ في 21 أكتوبر 2000 قد قضت بإلغاء العقد الإداري المتضمن تخصيص قطعة أرض فلاحية لصالح مستفيد في إطار مستثمرة فلاحية جماعية، بسبب تنازله عن حصته لصالح الغير دون أن تراعي مدى توافر شروط التنازل عن الحصة لصالح الغير لأن أحكام قانون 19-87 لا تمنع التنازل بل أجازته بشروط.

#### رابعاً : حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه

حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه، و تطبق هنا إجراءات الحجز على عقار بالإضافة إلى الشروط التالية :

- 1 - يجب أن تتوفر في الشخص الراسي عليه المزاو الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10، و 24 من قانون 19-87 .
- 2 - إذا كان الحجز ينصب على أموال المستثمرة الجماعية، فإن الراسي عليهم المزاو يجب أن لا يقلوا عن ثلاثة و ذلك للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة<sup>(3)</sup>، إلا أنه و منعاً لتوقيع الحجز على أموال المستثمرة تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصص المدينين ممارسة بذلك حق الشفعة، على شرط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز<sup>(1)</sup>

(1) - المادتان 34 و 35 من قانون المستثمرات الفلاحية

(2) - المادتان 31 من قانون المستثمرات الفلاحية .

(3) - المادة 39 من قانون 19-87

(1) - في حالة البيع الجبري تستوفي الدولة دينها، لأن لها حق إمتياز طبقاً للمادة 991 ق.م

و إذا كانت أموال المستمرة لا تفي بجميع الديون فإن الأعضاء مسؤولون بصفة جماعية و تضامنية عن ديونها<sup>(2)</sup>.

**خامسا :** لا يمكن تحديد أو تجريد حق الانتفاع الدائم من صاحبه إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(3)</sup> إذا كان بيد المستفيد عقد إداري مسجل و مشهر<sup>(4)</sup>.

يتبين من خلال هذه المميزات أن قانون 19-87 قد ملك المستفيدين حق الانتفاع و لم يبق للدولة سوى ملكية الرقبة، و هذا شيء جديد في التشريع الجزائري، لأن حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني<sup>(5)</sup> و قانون التوجيه العقاري<sup>(6)</sup> يتضمن ملكية الرقبة و الانتفاع، بينما قانون 19-87 ينص على ملكية حق الإنتفاع دون الرقبة ، و هذا الحكم مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية، إذا أنها تملك الطاقة الإنتاجية أو حق الإنتفاع للشخص أما ملكية الرقبة فهي لله سبحانه و تعالى، فالله يقول في محكم تنزيله " و لله ملك السموات و الأرض " <sup>(7)</sup> ، ثم يقول في آية أخرى " و أنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه " <sup>(8)</sup> ، و الإستخلاف هنا ينصب على حق الإنتفاع لا على رقابة الأرض، فقد جاء في قواعد ابن رجب قوله " و أعلم أن ابن عقيل ذكر في الواضح في أصول الفقه إجماع الفقهاء على أن العباد لا يملكون الأعيان و إنما مالك الأعيان هو خالقها سبحانه و تعالى، و أن

(2) - المادة 17 من قانون 19-87.

(3) - المادة 42 من قانون 19-87

(4) - إذا كان بيد المستفيد قرار إداري، فإنه طبقا للمنشور الوزاري رقم 404 المؤرخ في 2 ماي 1997 المتضمن حماية و صيانة الأراضي الفلاحية، فإن حق الإنتفاع الدائم ينزع من صاحبه بموجب قرار ولائي .

(5) - المادة 674 ق.م.

(6) - المادة 27 من قانون التوجيه العقاري .

(7) - الآية 188 من سورة آل عمران .

(8) - سورة الحديد الآية 07.

العباد لا يملكون سوى الإنتفاع بها على الوجه المأذون فيه شرعا " (1) و من هنا يظهر وجه الاختلاف بين الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي حول مفهوم الملكية، فالأولى تملك حق الانتفاع دون الرقبة، بينما الثاني أي القانون الوضعي يملك الشخص الأرض رقابة و إنتفاعا .

و يتم منح حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعاؤها قانون المالية، لكن ما طبيعة هذا العقد الإداري الذي يرتب حق إنتفاع دائم، قابل للنقل و التنازل و الحجز، و لا يمكن تحديده أو تجريده من صاحبه إلا وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، هل هو عقد بيع، أي أن الدولة قد باعت حق الإنتفاع و احتفظت بملكية الرقبة، أم انه عقد إيجار أم هو عقد من نوع خاص ؟

من أهم خصائص عقد البيع أنه عقد ناقل للملكية، يلتزم فيه البائع بنقل المبيع للمشتري، و يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن (2)، و عند انتقال الملكية إلى المشتري تصبح له سلطة مباشرة على الشيء المباع، إذ يجوز له أن يتصرف فيه ماديا أو قانونيا، كان يؤجره أو يبيعه مثلا، هذه الصفات لا نجدها متوفرة في هذا العقد لأن الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية، بل تنازلت عن حق الانتفاع فقط و احتفظت بملكية الرقبة، حتى و لو اعتبرنا بأن حق الإنتفاع هذا قد أصبح ملكا للمستفيدين و ذلك طبقا للخصائص التي يتمتع بها، كحق التنازل و النقل، و الحجز عليه، و إمكانية نزعه للمنفعة العامة، إلا لأنه قد إقترن بشروط منها مثلا أن للدولة الحق في سحبه و المطالبة بالتعويض في حالة الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية، مثلا عدم الإيجار و تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي ، و عليه فإن هذا العقد ليس بعقد بيع.

(1) - د. عبد الله المصلح، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و مقارنتها بالإتجاهات المعاصرة، مطابع الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة 1981، ص 192.

(2) - المادة 351 ق.م

إذا استطعنا أن ننفي عنه عقد البيع، هل يمكن أن نضفي عليه صف الإيجار ؟  
يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة لامن عقود التصرف، و أهم مميزاته انه مؤقت و يرتب حقا شخصيا لا حقا عينيا، هذه الآثار لا نجدها في العقد الإداري لأنه عقد مؤبد، يرتب حقا عينيا عقاريا، و يدفع المستفيد مقابلا لذلك إتاوة زهيدة كل سنة، و لذا فإن هذا العقد ليس بعقد إيجار عادي، بل هو عقد إيجار من نوع خاص، مستمد من عقد يسمى باللغة الفرنسية *Bail emphytéotique* و مصطلح *emphytéose* هو من أصل يوناني معناه غرس أو زرع و تاريخ هذا العقد يرجع إلى نهاية الإمبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون الرومان يمنحون أراضيهم البور للفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى *canon* ثم انتقل إلى القانون المدني الفرنسي القديم، و كان من الجائز تأبيده، لكن في سنة 1790، أي في عهد الثورة الفرنسية أصبح مؤقتا لمدة لا تزيد عن تسعة و تسعين سنة، و لا يقل عن ثمانية عشر سنة ، لأن التأبيد معناه حبس الأرض عن التداول .

و في سنة 1902 نظم التقنين الزراعي الفرنسي هذا العقد، و جعله مؤقتا لمدة لا تقل عن ثمانية عشرة (18) سنة و لا تزيد عن تسعة و تسعين (99) سنة (المادة 451 من القانون الزراعي الفرنسي *le code rural français*)

لقد نصت التشريعات العربية على هذا النوع من العقود، مثل حق الحكر في القانون المدني المصري و السوداني، الأول ينصب على الأراضي الموقوفة و لمدة لا تزيد عن ستين (60) سنة (1) ، و الثاني يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة السودانية، و الأراضي الخاصة، و هو حق عيني عقاري يخول المحتكر الانتفاع بالأرض بصفة مؤقتة عن طريق البناء و الغرس مقابل دفع أجرة معينة(2) بينما القانون العراقي و السوري و اللبناني فقد نص على حق التصرف على

(1) - المادة 999 من القانون المدني المصري .

(2) - د. سعيد محمد أحمد المهدي، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان الجزء الأول و الثاني . دار الفكر العربي 1976 ص 53.

الأراضي الأميرية، و هي الأراضي التابعة لدولة، و هو حق عيني عقاري قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه، يمنح صاحبه الإنتفاع بالأرض بصفة مؤبدة (3).

ساير المشرع الجزائري هذه التشريعات و نص على عقد إيجار مؤبد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و هو يرتب حقا عينيا عقاريا قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه، غير أن القضاء قد كيفه على انه عقد استفادة في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12 جويلية 1992 رقم 9.86744 و لكن هذا التكيف غامض لا نعرف الأحكام التي يجب أن تطبق عليه.

و بهذا يكون المشرع قد أقر ملكيتين على أرض فلاحية واحدة، ملكية الرقبة للدولة و ملكية حق الإنتفاع للمستفيد و لا يمكن للدولة أن تسترجع هذا الحق إلا وفق شروط و إجراءات نص عليها قانون 87-19 و المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المتعلق بتطبيق المادة 29 من قانون 87-19 و المرسوم التنفيذي رقم 90-91 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 87-19 (1)

فمتى كان عقد الإيجار المؤبد مسجلا و مشهرا فإن حق الانتفاع يكون محميا بالوسائل التي يحمى بها حق الملكية نفسه، غير أن هذا الحق مقيد بشروط ، إذا لم يلتزم به المستفيد جاز للدولة أن تطالب بإسقاطه أمام الجهات القضائية، إذن ما هي حالات إسقاط حق الإنتفاع و ما هي الإجراءات المتبعة لإسقاطه، نتعرض إليها في القسم الثاني .

(3) - حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري و السوري دار الفكر العربي الجزء الثاني 1964 ، ص8 و ما يدها .  
(1) - دين رقية بن يوسف أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار و المدني و التجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000-275.

## القسم الثاني

### حالات إسقاط حق الإنتفاع الدائم

إذا أخل المستفيد في المستثمرة<sup>(2)</sup> الفلاحية الفردية أو المستفيدين في المستثمرة الفلاحية الجماعية بالالتزامات المنصوص عليها في المواد 19، 18، 16 و 21 من قانون 87-19، و كذلك الالتزامات المنصوص عليها في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-91 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من قانون 87-19 فإنهم يتعرضون لجزاءات تتمثل في إسقاط حق الانتفاع الدائم و التعويض عن الضرر الذي يلحق الدولة أو بقية الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية، و لكن وفق إجراءات نص عليها كل من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 و المرسوم التنفيذي رقم 90-51 إذن ما هي هذه الالتزامات المنصوص عليها في قانون 87-19 و المراسيم التنفيذية المطبقة له، و ما هي الإجراءات المتبعة لتوقيع الجزاء ؟

#### **1 - التزامات المستفيد :**

من أهم الالتزامات التي كرسها قانون 87-19 و المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 هي :

أولا : المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و يمكن أن تنتفع به المستثمرة في

(2) - المستثمرة الفلاحية هي وحدة اقتصادية تتمثل في استقلال ارض فلاحية من طرف شخص أو عدة اشخاص تكون مملوكة لهم أو للغير .

ممارسة نشاطها (1) ، و بالتالي لا يجوز أن تكون الحصة مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد (2) لكن لم يحدد القانون المدني و لا قانون 87-19 مقدار العمل الذي يقوم به العضو، إنما أورد النص فقط لفظ العمل مطلقا الأمر الذي يتضح منه أنه قد يكون مستغرق لوقت العضو كاملا، و قد يكون نصف الوقت أو أقل حسب الاتفاق المبرم بين الأعضاء، فيجوز أن يكون العمل المقدم من العضو طوال اليوم أو مرة كل أسبوع (3) كما يجب على العضو في نفس الوقت أن يتمتع عن أي نشاط يلحق صتترا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشئت من أجله (4) .

و يلاحظ أن حصة العمل شخصية بمعنى أن المستفيد الذي يقدمها يتعهد بالعمل شخصيا، تكريسا للمبدأ القائل " الأرض لمن يخدمها " (5) و لذا يجب عليه أن يسهر و يحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعلها في تدبير مصالحه الخاصة، فلا ينزل على هذا القدر من العناية حتى و لو زاد عن عناية الرجل العادي (6)، فإذا كان العضو معروفا بالحرص و الإلتقان، بحيث تزيد عنايته لمصالحه الشخصية على عناية الرجل العادي، وجب عليه أن يبذل هذا القدر من العناية، أما إذا كانت عنايته لمصالحه تنزل عن عناية الرجل العادي، لم يجب عليه إلا هذا القدر من العناية في تدبير مصالح المستثمرة، أما إذا كان مكلفا بالإدارة بأجر وجب عليه أن يبذل في تدبير مصالح المستثمرة العناية التي يبذلها في تدبير مصالحه الشخصية دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل العادي (1) .

و يترتب عن ذلك استغلال الأرض استغلالا أمثلا بصفة جماعية و على الشيوع إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها، كما يجب عليه إنتاج الخيرات خدمة للأمة و الاقتصاد الوطني و لذا يجب

(1) - د. احمد محرز، القانون التجاري ، الجزء الثاني ، مطابع سجل العرب ، القاهرة 1980 ، ص 142

(2) - المادة 420 ق.م

(3) - المادة 2/21 من قانون 87-19

(4) - المادة 19 من قانون 87-19

(5) - المادة 692 ق.م

(6) - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس ، ص 325 .

عليه أن لا يؤجرها (2) لأن شخصيته محل اعتبار، إلا أنه و للأسف الشديد أن المحكمة العليا الغرفة العقارية قد ذهبت إلى العكس من ذلك في قرار صادر عنها بتاريخ 16 ديسمبر 1998 رقم الملف 10041 (3)، إذ أقرت بجواز إيجار أراضي المستثمرات متجاهلة بذلك ما ورد في المادة 21 من قانون 87-19 و المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 اللتان تمنعان إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مهما يكن شكل الصفقة و شروطها .

و إذا كان هناك مانع ناتج عن عجز بدني ثابت قانونا أو بسبب ممارسة مهمة انتخابية وطنية و دائمة (4) أو القيام بالخدمة الوطنية يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في المستثمرة (5) و جب تعويض العضو المعني على نفقته (6) بشخص من اختياره، و في هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستثمرة .

و عندما يؤثر هذا المانع بصفة سلبية على سير المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يجوز للأعضاء

الأخرين أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها، و لا ينطبق هذا الإجراء على الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية الذين يستمرون في الاستفادة طيلة مدة الخدمة من نفس الامتيازات المخولة للمستفيد الذي يعترضه مانع (1) .

إن المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة شخصية و مباشرة لا تعفي المستفيد من تقديم حصة لرأس المال و المتمثلة في حق الانتفاع

(1) - المادة 432 ق.م

(2) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51

(3) - المجلة القضائية 1998، العدد الثاني ص 41 .

(4) - تحدد قائمة المهام الانتخابية الوطنية الدائمة عن طريق التنظيم .

(5) - تنص المادة 8 من مشروع الاتفاقية المتعلق بنمط مشاركة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على انه يحق لكل عضو التقييد في المناسبات مثل الزواج ، الزيادة ، الختان ، دليل المستثمرات الفلاحية و وزارة الفلاحة ، ص 22.

(6) - المادة الأولى من مشروع الاتفاقية .

(1) - المادة الأولى من مشروع الاتفاقية

الدائم و الأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة أن وجدت، و بهذه الكيفية تصبح للعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية صفة مزدوجة، أي انه عامل و شريك في نفس الوقت ، عكس ما هو عليه الحال في الشركة المدنية، إذا أن الشريك يقدم حصة من المال أو عمل (2)

فمبدأ ازدواجية الصفة معناه أنه لا يمكن الفصل بين المساهمة برأس المال قي كل مستثمرة و المشاركة في نشاطها بصفة شخصية و مباشرة، فالوظيفتان تجتمعان في شخص المستفيد .

### ثانياً : المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية و استمراره.

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية استغلال كل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة استغلالاً أمثلاً بصفة جماعية و على الشيوع، و مهما تكن النزاعات داخل المستثمرة، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤدي إلى القسمة و لا يحول انسحاب أحد الأعضاء سوى دفع تعويض له أو لورثته عن حصته التي تخلى عنها، و يكون هذا ودياً أو عن طريق القضاء في حالة نشوب نزاع (3) و عليه فإن تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية لا يسمح به إلا في حدود التي رسمها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 و المتضمن شروط تجزئة الأرض الفلاحية (4)، إذ نص في المادة الثانية منه على ما يلي « يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه " (1) كما إشتطت المادة السادسة منه على ضرورة إحترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة متى تقرر تجزئتها(2).

(2) – المادة 3/27 من قانون 19-87

(3) – المادة 32 من قانون 19-87 .

(4) – الجريدة الرسمية 1997 العدد 84 .

(1) – المادة الثالثة من نفس المرسوم حددت المساحات المرجعية .

(2) – دليل المستثمرات الفلاحية .

فالأصل أنه لا يجوز تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية، لأن المادة 9 من قانون 87-19 تشترط الاستغلال الجماعي و على الشيوع، لكن إذا إقتضت الضرورة تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يجب إحترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة جديدة ناتجة عن المستثمرة الأصلية. و كل تغيير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و هويتهم أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي تخضع لاجراءات التسجيل و الاشهار، مثلا بناء إسطلب أو غير ذلك (3). بينما الاتفاق الداخلي بين أعضاء المستثمرة، و الذي لا يحتج به على الغير يمكن تحريره في عقد عرفي يخضع عند الاقتضاء لاجراءات التسجيل.

### ثالثا: تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية

الأرض الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل يد الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله (4)، و بالتالي فإن كل عمل من شأنه أن يخالف هذه الأهداف يعد مخالفه تستوجب إسقاط حق الانتفاع (5)، و تحويل الأرض عن وجهتها غالبا ما يكون بالبناء عليها خلافا لما تقتضيه المادة 36 من قانون التوجيه العقاري، التي تقرر بأن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف أرض قابلة للبناء و لكن تبقى الاشكالية مطروحة أمام عدم صدور أي تنظيم يحدد كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 10 من قانون التوجيه

(3) - المادة 34 من قانون 87-19.

(4) - المادة 4 من قانون التوجيه العقاري .

(5) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51

العقاري، الشيء الذي يترتب عنه صعوبة تطبيق الأحكام السابقة، و تزداد معه خطورة التعدي على الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

و في هذا الإطار صدر قرار عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 21 أكتوبر 2000 رقم الملف 2000/451 يتضمن إلغاء عقد الاستفادة يخص مستثمرة فلاحية فردية بسبب تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية و ذلك بالبناء عليها<sup>(2)</sup>.

أما فيما يخص تهديم البناء الفوضوي المقام بالمستثمرة الفلاحية، فإن قانون 19/87 لم ينص على تلك الحالة، و هنا يمكن التساؤل هل يمكن للوالي أن يقوم بتهديم المسكن بمبادرة منه أم يجب اللجوء إلى القضاء و في حالة اللجوء إلى القضاء، أي قضاء يكون مختصا هل هو القضاء العقاري هو المختص بإصدار أمر بالهدم مادام أنه مكلف بإسقاط الحقوق العقارية أم القاضي الاستعجالي الإداري هو المختص بإصدار أمر بالهدم، مادام أن الأرض هي ملك للدولة، و أن المستفيد لا يملك سوى حق الانتفاع.

و في حالة اللجوء إلى القضاء من يرفع الدعوى القضائية هل هو الوالي باعتباره ممثلا للدولة أم مديرية الفلاحة باعتبارها الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء؟.

هناك اتجاه يرى بتطبيق المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بالمهندس المعماري<sup>(3)</sup>، الذي حدد قواعد إجرائية متعلقة بمعائنة المخالفات ورفع الدعوى إلى القاضي الاستعجالي الإداري لتثبيت المخالفات التي تحررها شرطة التعمير، و للإدارة أ تأمر بالهدم دون اللجوء إلى القضاء في حالة المعائنة و تحرير محضر و تنبيه م القضاء الاستعجالي الإداري في حالة استمرار المخالفة في البناء، المادة 93 من المرسوم التشريعي 07-94 .

(1) - بلهادي فاطمة الزهراء ، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري المعهد الوطني للقضاء مذكرة نهاية تخرج سنة 200 .  
(2) - الجريدة الرسمية 1994 ، العدد 32 .  
(3)

#### رابعاً: تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة

رغم أن المباني هي ملك للمستفيد، إلا أنه لا يجوز له تحويلها عن أغراضها الفلاحية<sup>(1)</sup>، كما أن أي إنجاز يتم فوق الأرض الفلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الانتاجية لها، و بالتالي فإن أي نشاط يهدف إلى تحويل البنايات عن الأغراض التي أنجزت من أجلها يعد إخلالاً بالتزامات، يترتب عنه إسقاط حق الانتفاع<sup>(2)</sup>

#### خامساً: دفع الإتاوة

يرفع المستفيد كل سنة إتاوة، و هي عبارة عن مبلغ زهيد، أي لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض، و السبب في ذلك هو أن يلتزم المستحق بالمحافظة على تابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها و تحسين الإنتاج<sup>(3)</sup> . و لا يستطيع المستفيد التهرب عن دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية<sup>(4)</sup>، و لهذا تكيف هذه الأرض من الناحية الشرعية على أنها أراضي خراج، لان الإتاوة في حقيقة الأمر ما هي إلا ضريبة على الأرض لا على الإنتاج.

(1) - (2) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-91

(3) - J. VITTE, Bail emphytéotique, revue des loyers , 1973P3 Q5.

(4) - CR. DUPEYRON, droit orgainé , vol1, droit de l'exploitation , et económica , 1985P,464.

و للدولة حق امتياز على ما يكون موجودا في الأرض الممنوحة من منقول مملوك للمستفيد<sup>(5)</sup> لكن الشيء الملاحظ أنه لم يطالب بهذه الإتاوة لحد الآن<sup>(6)</sup> فهل معنى ذلك أنها لا تؤدي إلى فسخ العقد الإداري في حالة عدم تسديدها ؟ قانون 87-19 لم يشر إلى ذلك و لا القضاء ، بينما القانون الريفي الفرنسي فقد نص في المادة 4-451 L. على أن عدم دفعها يؤدي إلى إلغاء العقد .

في حالة الإخلال بأحد الإلتزامات المذكورة سابقا من طرف أحد الأعضاء يترتب عنه إسقاط هذه الحقوق و دفع تعويض عن الأضرار و نقص القيمة للدولة " إذا كانت المستثمرة الفلاحية الجماعية هي التي أخلت بأحد الإلتزامات أما إذا كان أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء هم الذين أخلوا بأحد هذه الإلتزامات فإن التعويض يكون لبقية الأعضاء<sup>(1)</sup> ، غير أن إسقاط هذه الحقوق لا يتم إلا عن طريق القضاء، و في هذا الإطار يجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسومين المتعلقين بتطبيق المادتين 28 و 29 من قانون 87-19 إذن ما هي هذه الإجرا

## **2 - الإجراءات المتبعة لإسقاط الحقوق في حالة الإخلال بالإلتزامات :**

طبقا للمادتين 28 و 29 من قانون 87-19 فإننا نجد نوعين من الإجراءات، أولها الإجراءات المتبعة عند إخلال الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لإلتزاماتها، و ثانيها الإجراءات المتبعة في حالة الإخلال من طرف أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالإلتزامات، نعالج هذين الإجرايين فيما يلي :

### **أولا : الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمرة للإلتزامات .**

(5) - encyclopedie dalloz , droit civil, bail emphytéotique.

(6) - S.BEDRANI, foncier et gestion des ressources naturelles en Afrique du nord, le cas de l'algerie . Alger 1996

(1) - المادتان 28 و 29 من قانون 87-11

بالرجوع إلى المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 و الخاص بتطبيق المادة 28 من قانون 87-19<sup>(1)</sup> و المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990 المتضمن كفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق<sup>(2)</sup> فإن أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعنيين من طرف الوالي المختص إقليميا هم الذين لهم الصلاحيات في البحث عن المخالفات و حالات الإخلال بالالتزامات المذكورة سلفا.

يرفع هؤلاء التقنين تقريراً للوالي تحدد فيه المخالفات مع تحرير محضر لذلك، تتكون بعد ذلك لجنة للاستماع إلى المستفيدين أو المستفيد المعني، يعطي لهم إنذار إن اقتضى الأمر في أجل يتفق مع طبيعة المخالفة، و في حالة الاستمرار في المخالفة بعد انتهاء الأجل المحددة في الإنذار الأول، يخطر الوالي رئيس الجهة القضائية الواقعة بها المستمرة من أجل استصدار أمر بتعيين محضر قضائي لتعيين المخالفة، تبلغ بواسطة لكل من الوالي و المستفيدين المعنيين<sup>(3)</sup>. يمهّل الوالي هؤلاء المنتجين مدة خمسة عشرة (15) يوما للرد على أسباب هذا الأخلال، فإذا لم يصل جواب و لم تكن الأسباب جدية يرفع القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العقارية و الذي هو القاضي العقاري<sup>(4)</sup>، غير أن وزارة الفلاحة قد أصدرت منشورا بتاريخ 13 أكتوبر 1992 رقم 482 فسرت فيه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري .

(1) – الجريدة الرسمية 1990 العدد 6 ، ص276

(2) – recueil des textes sur le foncier agricole, 1990 à 1999 CNDA ministère de l'agriculture et de la pêche P.113.

(3) – المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 .

(4) – المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51.

عند الحكم بإسقاط حق الانتفاع و التعويض للدولة، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم (1)، و بالتالي لا تكون هناك تصفية و بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين المجريين من حقوقهم لفائدة بدلاء، حسب ما تشير إليه المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 51-90، بل توزع على الأشخاص المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين (2).

و لكن هذا الإجراء يطبق في حالة ما إذا كان بيد المستفيدين عقوداً إدارية مسجلة و مشهرة، فما هو الإجراء المتبع في حالة ما إذا كان بيد المستفيدين قرارات ولائية فقط فهل يطبق المرسوم التنفيذي رقم 51-90 أم أنه يجوز للوالي المختص إقليمياً سحب هذا الحق بموجب قراره ؟

لقد صدر منشور وزاري في هذا الشأن رقم 482 بتاريخ 13 أكتوبر 1992 و نص على أن مديرية الإصلاح الزراعي للولاية هي التي تقدر درجة الخطأ و العقوبة التي قد تصل إلى إسقاط الحق، و كذلك توجيه إنذارين متتاليين خلال 15 يوما (3) غير أن المحكمة العليا قد عارضت هذا الإجراء و ألغت عدة قرارات من هذا النوع، من بينها قرار صادر بتاريخ 06 جويلية 1997 رقم 117969 (4)، إذ جاء في حيثياته ما يلي " حيث أنه من المقرر قانوناً أنه في حالة إقتراف المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة إحدى المخالفات أو الإخلالات الواردة في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من قانون 19-87 يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الإضرار المتسبب فيها .

(1) - المادة 62 من قانون التوجيه العقاري .

(2) - المادة 76 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه .

(3) - recueil des textes sur le foncier agricole, opcit P.113.

(4) - المحلية القضائية 1997، العدد 2، ص 148 .

و حيث أنه يستخلص من ملف قضية الحال أن المستأنف ألغى قرار استفادة المستأنف عليه من الأرض الفلاحية دون مراعاته للإجراءات المنوه عنها في أحكام المادة المذكورة أعلاه، مما جعل قراره مشوباً بعيب تجاوز السلطة .

و من ثم فإن القضاء بقضائهم بإلغاء قرار الوالي طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، مما يتعين تأييد قرارهم و في رأينا أن القضاء قد ذهب بعيداً في هذا المجال، إذا أن منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بموجب قرارات ولائية لا يربط حق إنتفاع مؤبد، قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه، لأن حق الإنتفاع الدائم لا ينتج إلا عن عقد إداري مسجل و مشهر<sup>(1)</sup> ، و بالتالي فإن منح المستفيد قراراً إدارياً فقط، لا يعتبر سوى رخصة إستغلال يمكن سحبها في أي وقت من طرف الوالي .

### ثانياً : الإجراءات المتبعة ضد أحد الأعضاء او مجموعة من الأعضاء

طبقاً للمادة الثالثة الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 89-91 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المتعلق بتطبيق المادة 29 من قانون 87-19<sup>(1)</sup> فإن الشخص أو الأشخاص الذين يتولون رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها المستثمرة الفلاحية هو أحد الأعضاء أو عدد منهم، لكن لما كانت للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية لأنها شركة أشخاص مدنية، و ليست مؤسسة عمومية كما ذهب إليها القضاء<sup>(2)</sup>، فإن المنتدب لإدارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد المستفيدين أو المستفيد الذين أخلوا بالتزاماتهم أمام القضاء العقاري .

و قبل رفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة لابد من إشعار الولاية مسبقاً<sup>(3)</sup> و ذلك لحضور الجلسات المنعقدة للإستماع إلى فصول المحاكمة أو لتلقي

(1) - المادة 34 و 35 من قانون 87-19

(1) - الجريدة الرسمية لسنة 1989 العدد 16، ص 409.

(2) - قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998، المجلة القضائية 1998، العدد الثاني، ص 41 .

(3) - مشروع الاتفاقية المتعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية الجماعية، قد نص في مادته الرابعة على أنه قبل اللجوء إلى القضاء، يستحسن الرجوع إلى هيئة تحكيم وطنية لاسيما الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، دليل المستثمرات الفلاحية 1989 ص 23 .

التوضيحات اللازمة حول القضايا التي تهم المستفيدين أو لتقديم الاستفسارات التي يطلبها القاضي، فهي لا تحضر بصفتها طرفا في الخصومة.

و عند صدور الحكم بإسقاط الحق و التعويض للمستثمرة، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحل محل هؤلاء الأشخاص أو الشخص الذي سقط حقه أو حقهم (4)

و الجدير بالملاحظة أن المادة 27 من قانون 19-87 قد خولت للقاضي المدني حق الخروج عن الحياد ليتدخل ايجابيا ويتخذ مبادرات شخصية للمحافظة على المستثمرة الفلاحية نظرا للطابع الاجتماعي التي تؤديها الأرض الفلاحية، اذ يمكن له أن يفصل بما لم يطلب منه و ذلك لضمان حماية المستثمرة (5)

الشيء الذي يمكن ملاحظته أن المشرع قد أعطى للمستفيد في قانون 19-87 حق انتفاع دائم قابل للنقل والتنازل و الحجز عليه، و أنه لا يمكن إسقاط هذا الحق إلا عن طريق القضاء، و هذا يعد ضمانا للمستفيد حتى يقوم بخدمة الأرض و استغلالها استغلالا أمثلا و في نفس الوقت قد تترك للدولة ملكية الرقبة حتى تتمكن من مراقبة استغلال الأرض و عدم تحويلها عن طابعها الفلاحي، و ذلك بموجب المرسومين التنفيذيين 51-89 و 51-90 ، و عليه فان استقلالية إدارة و تسيير المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية، و المنصوص عليها في المادة 43 من قانون 19-87 لا يمنع الدولة بصفتها مالكة للرقبة من مراقبة كيفية استغلال الأراضي الممنوحة.

و إذا كان يسحب حق الانتفاع الدائم من المستفيد في حالة إخلاله بالالتزامات المنصوص عليها في قانون 19-87 وذلك بموجب حكم قضائي فإن هناك حالات

(4) - المادة 2/62 من قانون التوجيه العقاري لنص ".....و تحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم، بموجب المادتين 28 و 29 من قانون 19-87 " و بصور هذا النص سنة 1990، فإن الأحكام التي جانت بها المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 تصبح ملغاة، و تبقى بذلك المستثمرة الفلاحية الجماعية مستمرة بمشاركة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى غاية إيجاد شخص يحل محل المستفيد الذي سقط حقه

أخرى يسحب فيها حق الانتفاع الدائم بدون أن يكون المستفيد قد ارتكب مخالفة و ذلك في حالة ما إذا كانت الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم محل استرجاع بموجب قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم إذا أقر بإعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

فهذه الأحكام قد أثارت كثيراً من النزاعات أمام القضاء بين الملاك الأصليين و المستفيدين الذين بحوزتهم عقود إدارية مسجلة و مشهورة لدى المحافظة العقارية.

### ثالثاً : الجهات القضائية المختصة:

بما أن قانون 19-87 قد أقر مالكين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ملكية حق الانتفاع للمستفيدين الذي يستغل جماعياً و على الشيوخ في شكل مستثمرات جماعية، و هي شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام قانون 19-87 و القانون المدني، و ملكية الرقبة للدولة، فإن المنازعات التي يمكن أن يثيرها قانون 19-87 لا تخرج عن نوعين، أولهما منازعات من اختصاص القضاء العادي و ثانيهما منازعات من اختصاص القضاء الإداري.

#### 1 - المنازعات التي يختص بها القضاء العادي :

يكون القضاء العادي مختصاً في حالة قيام نزاع بين المستثمرة و أحد أعضائها أياً كان نوعها، عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية أو إحداث ضرر للغير، النزاعات التي تنشأ بين الدولة و المستثمرة الفلاحية، مثل ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و هو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي.

(5) - ليلي زروقي كتاب التشريعات العقارية ، الجزء الأول ، د.وأت 2000 ص 113.

## 2 - المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري :

يختص القضاء الإداري بنوعين من النزاعات، الأولى إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كان يدعي شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، ففي هذه الحالة يتعين على المدعى أن يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمواد 183 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوطنية العامة والخاصة<sup>(1)</sup> .

و الثانية إذا اتخذ الوالي قرارا بإسقاط حق الانتفاع مرتكبا بذلك تجاوز السلطة، وخرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، فعلى أعضاء المستثمرة الفلاحية المعنيين أن يرفعوا دعوى قضائية أمام القاضي الإداري لإلغاء هذا القرار، الغرفة الإدارية الجهوية.

كما أن هناك نزاعات أخرى يختص بها القضاء الإداري مثل المخالفات المرتكبة من طرف البلديات، المتمثلة في الاستيلاء على أراضي المستثمرات الفلاحية و تجزئتها و بيعها للخواص أو إنجاز بناءات من طرف البلديات نفسها، و ترفع الدعوى من طرف مديرية أملاك الدولة ضد البلديات، كذلك يختص القضاء الإداري بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي الفلاحية لطابعها الفلاحي تطبيقا لأدوات التعمير، و في حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة طبقا لقانون نزاع الملكية للمنفعة العامة.

(1) - د.ين رقية بن يوسف كلية الاقتصاد و علوم التسيير جامعة البليدة .