

استرجاع الأراضي في التشريع الجزائري

land réclamation in algerian législation

تاريخ النشر: 2021/01/31	تاريخ القبول: 2020/11/06	تاريخ الإرسال: 2019/11/02
-------------------------	--------------------------	---------------------------

أ. لحشم قسمية

جامعة البليدة 2

kasmia09@yahoo.fr

*د. كحيل حياة

جامعة البليدة 2

kohil.hayet5@gmail.com

ملخص :

يعتبر القطاع الفلاحي من القطاعات الهامة التي تعول عليها الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية وقد تجسد ذلك من خلال السياسات المختلفة المعتمدة في هذا الشأن ابتداء من التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية ، ومحاولة لإعادة التوازن بين الفلاحين جاء ميثاق الثورة الزراعية الذي ادمج عدة أصناف من الأراضي الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية منها الأراضي المؤممة و التي تم التبرع بها ، غير ان ذلك افرز العديد من السلبيات ما اضطر المشرع للتراجع و إعادة هذه الأراضي لملاكها الأصليين بتوفر شروط وإتباع إجراءات معينة فهل أتت هذه السياسة بأكملها و بالتالي المناداة بإعادة تأهيلها وبعثها و هو ما سيتجلى من خلال هذه الدراسة التي تهدف لتوضيح السلبيات التي أفرزتها هذه السياسة العقارية و كيفية تفاديها.

الكلمات المفتاحية: ثورة زراعية، تأميم ، توجيه عقاري ، تبرع ، استرجاع .

Abstract:

the agricultural sector is one of the important sectors that the state relies on to achieve economic development. This was reflected in the various policies adopted in this regard, starting with the self-management of the agricultural lands, and an attempt to rebalance the farmers. In the Fund of the agricultural revolution, including the nationalized and donated land, but this resulted a many negatives, that forcing the legislator to retreat

*المؤلف المرسل: كحيل حياة

and return the land to its owners of the availability of conditions and follow certain procedures.

key words: *agricultural revolution ، Nationalization of land, land retrieval, recovery effects, recovery procedures*

مقدمة:

يلعب القطاع الفلاحي دورا كبيرا في تنمية الإقتصاد الوطني، حيث يشغل أكثر من 21% من اليد العاملة ومنذ الثمانينات والقطاع الفلاحي يشهد تغيرات وتجديدات خاصة بعد تحرير المنتوجات الفلاحية وكذا تحرير التجارة الداخلية والخارجية، وقد أولت الحكومة الجزائرية أهمية كبيرة للقطاع الفلاحي، حيث رسمت خطة عملية ترمي من خلالها إلى تحقيق التوازن والإستقرار الغذائي.

و من بين الوسائل التي لجأت إليها الدولة في سبيل تحقيق هدفها الخاص بتنمية و ترقية القطاع الفلاحي ، التأميم و الذي هو نزع أو إسقاط حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها ، أما بالنسبة للتبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية أو الأمر رقم 71-73 يخص مبدأ التبرع بل مصدر التبرع هو خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية و من هنا بدأت عمليات التبرع¹.

و نظرا لبروز مجموعة من التناقضات اضطرت الدولة للتراجع عن سياستها بعد فشل قانون الثورة الزراعية وتجسد ذلك في إرجاع الأراضي المؤممة أو تلك التي تم التبرع بها لصندوق الثورة الزراعية لملاكها الأصليين ، وقد تم التمهيد لهذه الإجراءات من خلال إلغاء الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ، و لقد شملت عملية الاسترجاع صنفين من الأراضي أولاهما الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة و ثانيهما الأراضي الفلاحية الموقوفة ،

و الإشكالية التي يمكن طرحها بهذا الصدد هي ما هي شروط استرجاع الأراضي الفلاحية و ما هي الآثار المترتبة عن ذلك ؟

و قد اعتمدنا للإجابة على هذه الإشكالية على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي .

تستهدف هذه الدراسة تسليط الضوء على سياسة استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية و بالتالي الوقوف على حقيقة الأسباب التي وقفت أمام تحقيق جميع أهدافها و أبرزها ضمان استغلال حقيقي لكل الأراضي الفلاحية بعد استرجاعها من ملاكها الأصليين ، محاولة للتصدي لها و المناداة بإعادة بعثه ،
تم تقسيم الدراسة إلى المحاور التالية :

المحور الأول : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية

المحور الثاني : إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية و آثارها .

المحور الأول : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية

ترد و تعاد الأراضي التي أدخلت في صندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 273/71² المتضمن قانون الثورة الزراعية (المؤممة) أو الأراضي التي تم التبرع بها لصندوق الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين بتوفر جملة من الشروط حددت بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90³ المعدل بالأمر رقم 26/95⁴ ،

إن التأميم هو قيد يرد على حق الملكية تنزع الدولة بموجبه ملك الشخص جبرا عنه و يؤول إلى ملكية الدولة مقابل تعويض يتقاضاه المالك ، و ينصب التأميم عادة على ملكية مشروع خاص باعتباره من أدوات الإنتاج فينتقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى الملكية العامة⁵.

و يتميز التأميم بمجموعة من الخصائص و هي أن يتم بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية و ليس بقرار إداري لما لهذا الإجراء من خطورة على الملكية أو يتم بنص دستوري ، و أن يكون مقابل تعويض ، كما يمتاز التأميم بصفتي العمومية و التجريد والشمول حيث يرتبط بمدى أهمية المشروع و مدى تحقيق المصلحة العامة ، كذلك يمتاز بعدم خضوعه للرقابة القضائية باعتباره عمل من أعمال السيادة⁶ .

أولا : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة .

مرت عملية الاسترجاع بفترتين الأولى عند صدور القانون رقم 25 /90 و كانت مدتها ستة أشهر أي من 18 نوفمبر 1990 إلى 18 ماي 1991 ، و بسبب التناقضات و النقائص التي وردت في المواد 75 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري صدر الأمر رقم 26-95 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 ليعدل و يتمم القانون المذكور أعلاه ، و قد نص في المادة 11 على الفترة الثانية لعملية الاسترجاع و مدتها اثني عشر شهرا أي من 27 سبتمبر 1995 إلى 27

سبتمبر 1996 و جديد هذا الأمر انه نص على إعادة الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة .

و بالرجوع لنص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري يتبين لنا ما يلي :
- أن المشرع قصد بخضوع الأراضي التي بقيت لأحكام المادة 83 من قانون التوجيه العقاري ، الأراضي التي بقيت ملكا للدولة .
- ان قانون التوجيه العقاري لم يلغ الأمر المتعلق بالثورة الزراعية لأنه سبق إلغائه ضمنا بموجب القانون 19/87 .

-عملية التأميم طبقت من قبل المشرع الجزائري إضافة للتي طبقت بموجب قانون الثورة الزراعية ، على الأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد و الباشاغات و الأراضي الفلاحية التابعة للأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو لأهداف الاشتراكية سنة 1964.⁷
و إذا كان قانون 1990 يهدف إلى إعادة الأراضي المؤممة و الدخول في اقتصاد السوق وفق ما تتطلبه الإصلاحات الاقتصادية، فإن هذا القانون وضع شروط لإعادة الأراضي المؤممة و أخذ بعين الاعتبار الماضي السياسي أثناء حرب التحرير و حق الميراث... إلخ ، غير أن الواقع مس كل الأراضي المؤممة ما عدا الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة قبل عام 1965.⁸

و يعد القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المرجع الأساسي لآلية إعادة الأراضي لملاكها الأصليين ، غير أن هذه الآلية القانونية واجهتها مشاكل عملية كبيرة بسبب اقتصر عملية إعادة على فئة المؤممين فقط و ازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم مما أدى إلى ضرورة تعديل نصوص القانون السالف الذكر بموجب الأمر رقم 26/95.⁹

و قد حدد المشرع مجموعة من الشروط لا بد من توفر من اجل أعمال آلية الإرجاع وهي شروط إما تتعلق بالمالك الأصلي أو بالأرض محل الاسترجاع .

أ : الشروط الخاصة بالمالك الأصلي للأرض

بالرجوع لنص المادة 75 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي حددت الشروط الواجب توافرها في المالك الأصلي حتى يستفيد من آلية الإرجاع فإنه يشترط توفر ما يلي :

1 : أن تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية و الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971, اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990, غير أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الحق حتى بالنسبة للأشخاص المعنوية في القضية رقم 108485 بتاريخ 1994/7/17 لفائدة شركة مدنية للإنتاج ضد والي تيبازة.¹⁰ كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 113.282 مؤرخ في 02_02_1997 ، م ق 1997 ، عدد 02 ، ص 140 ، أنه : " من المقرر قانونا بالمادة رقم 76 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18_11_1990 المتضمن التوجيه العقاري التي تضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة أن عملية الاسترجاع لا تحمل الدولة أي عبئ أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي ، باستثناء مقتضيات الفقرة 05 من المادة المذكورة والتي لا تنطبق على القضية الراهنة . ولما كان من الثابت في _ قضية الحال _ أن الأراضي المدعي الفلاحية التي خضعت للتأميم بموجب قرار متخذ من والي قسنطينة و المؤرخ في 08 _ 11 _ 1973 في إطار الثورة الزراعية قد تم إرجاعها له بموجب قرار متخذ من طرف الوالي مؤرخ في 10 _ 08 _ 1991 تطبيقا للمادتين 75 و 76 و ما يلها من القانون رقم 90_25 ، فإن مطالبته بالدفع له مبلغ قيمته 535.000 دج الممثل لقيمة وسائل الإنتاج (جرار بسلاسل و آلة بأسطوانة ، محراث إبندار ...) المذكورة في قرار التأميم المؤرخ في 08_11_1973 التي لم يسترجعها مع أرضه يعد غير جدير بالقبول .

ولما قضى قضاة الدرجة الأولى بعدم أحقية المستأنف في التعويض ، فإنهم طبقوا صحيح القانون¹¹

و بالرجوع لقرار المحكمة العليا رقم 179146 المؤرخ في 25_03_1998 ، م ق 1998 ، عدد 01 ، ص 69 : " من المقرر قانونا بالمادة 77 من القانون رقم 90 _ 25 المؤرخ في 18 _ 11_1990 المتضمن التوجيه العقاري أن : " كل المنشآت و الأغراس ذات القيمة الحينية و

التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها و يمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين بعوض " ¹².

و من المقرر أيضا بالمادة 141 من 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 " .

و لما ثبت من _ قضية الحال _ أن تعويض المستفيد بقطعة أخرى مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت و التجهيزات التي أقامها عند تخليه لصالح المالكين الأصليين لقطعة الأرض الأخرى .

و لما قضى قضاة المجلس بإلزام المستفيد من الإثراء أن يعوض بقيمة ما أثرى به على أساس المادة 141 من القانون المدني ، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما . ¹³

و إن كان هناك من الباحثين من يطرح إشكالية الأراضي الشاغرة و التي تخضع للمرسوم 03/62 و التي تعتبر أصل ملكية الأراضي محل المطالبة بالاسترجاع ، فهل يمكن المطالبة بالاسترجاع أم لا ؟ في حين أن الأراضي الشاغرة لا يمكن أن تكون أصلا محل معاملة عقارية من قبل الخواص و إنما تكون محل استيلاء و هنا لا يمكن المطالبة بالاسترجاع على أساس انعدام صفة المالك الأصلي، كما تطرح عملية الاسترجاع مشكلة في حالة وفاة المالك الأصلي و هنا يجب التفرقة بين حالتين :

-أن تكون الأرض محل الاسترجاع غير ممسوحة : و هنا نكتفي بالقرار الولائي المتضمن الاسترجاع لكون الأرض ما زالت مسجلة باسم مالكيها الأصلي و هو ما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، و يبقى على عاتق الورثة أو ذوي الحقوق القيام بإجراءات نقل أو تحويل الملكية عن طريق الإرث ،

-أن تكون الأرض محل الاسترجاع ممسوحة : و هنا لما تكون الأرض التي تم النطق باسترجاعها من طرف اللجنة الولائية المختصة ممسوحة و مرقمة باسم و لحساب الدولة، لا بد من إعداد عقد إداري من طرف مدير أملاك الدولة يتضمن تحويل ملكية هذه الأراضي من الدولة إلى المستفيد من الاسترجاع و يشهر على مستوى المحافظة العقارية ¹⁴.

و ما يلاحظ على هذه الشروط أن الرد لا يشمل إلا الأراضي المؤممة و يغفل المشرع المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية ، كما يشترط على المالك الاستغلال الشخصي للأراضي المسترجعة ، بالإضافة إلى أنه يحصر حق الاسترجاع بالنسبة للورثة من الدرجة الأولى فقط¹⁵ ؛ و لكن السؤال الذي يطرح هنا هل تخصيص الأراضي المؤممة بعملية الاسترجاع مقصودة أو كان نتيجة سهو من المشرع و إذا كانت مقصودة ما هي الحكمة من وراء ذلك ؟ و مهما كان الجواب فقد تراجع المشرع و وسع نطاق الاسترجاع ليشمل حتى الأراضي المتبرع بها من خلال تعديل نص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 .

2 : عدم اتخاذ أي سلوك معادي لحرب التحرير كثبوت الإدانة و أن لا يكون قد حصل على الأرض عن طريق معاملة عقارية مع المعمر خلال فترة حرب التحرير أو بعدها: أن القانون استثنى كل من سلك سلوك معادي لحرب التحرير الوطني غير أن المقصود كذلك الثورة الاشتراكية و يطرح إشكال آخر و هو كيف يمكن معرفة أسماء كل ما سلك سلوك معادي مع الثورة التحريرية ، و قد كانت هناك محاولة للتصدي لبعض هذه الإشكالات منها إثبات الصفة المعادية لثورة التحرير ، من خلال التعليمات الصادرة من قبل وزارة الفلاحة رقم 118 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1992 تدعوا فيها كافة مندوبي الإصلاح الزراعي على مستوى الولايات بتقديم قوائم المعنيين إلى المنظمة الوطنية للمجاهدين التي لها الصلاحية للفصل في هذه المسألة و في حالة عدم الرد من طرف المنظمة فإنه يجب إعادة أراضي هؤلاء الأشخاص¹⁶؛

كما أنه بعد الاستقلال حتى لا يكون هناك ثراء للمعمرين على حساب الجزائريين نجد أن الحكومة المؤقتة آنذاك بادرت بإصدار المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 / 10 / 1963 الذي يلغي جميع المعاملات التي تمت ابتداء من 05 جويلية 1962 إلى غاية 01 أكتوبر 1963 ، و بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري الصادر في 1990 و الذي أرجع الأراضي المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية إلى أصحابها المؤممين ، اشترط بموجب نص المادة 76 منه بأن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها إلا أن هذه المادة قد عدلت بموجب المادة 3 من الأمر رقم 26/ 95 ، و أصبحت كالتالي : " ... أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء التحرير..." فهل هذا يعني أن الأراضي المتحصل عليها

خلافا لما نص عليه المرسوم رقم 62/ 03 المؤرخ في 23/ 10/ 1963 يمكن إرجاعها لأصحابها؟ فحسب نص المادة يمكن إرجاعها¹⁷.

و بسبب أن الأراضي التي كانت محل معاملة عقارية مع المعمر قد تحصل عليها بدون وجه حق عن طريق مصادرتها فإن المنع امتد من الثورة التحريرية لغاية بعد الاستقلال ، و لقد خص المشرع التعامل مع المعمر فقط و بالتالي المعاملات العقارية التي سلمت بشأنها رخص من قبل سلطات الثورة التحريرية تكون صحيحة و قابلة للاسترجاع ، غير أن بالرجوع لبعض الأحكام القضائية نجد أنها تذهب إلى توسيع نطاق هذا الحظر لكل المعاملات العقارية التي تمت أثناء ثورة التحرير الوطني ، من ذلك قرار صادر عن مجلس قضاء قسنطينة و الذي ألغى قرار الاسترجاع بالرغم من أن المعني بالاسترجاع لديه رخصة شراء مقدمة له من جيش التحرير الوطني سنة 1962¹⁸.

و في الأخير يمكن القول أن مجمل الأراضي التي حافظت على طابعها الفلاحي أعيدت لأصحابها بغض النظر عن التعامل فيها مع المعمر و حتى السلوك غير المشرف أثناء حرب التحرير فإنه لم يثار إلا في حالات نادرة جدا ، فالإدارة تصرفت بدون توفر آليات فعالة تمكّنها من إثبات هذه الحالات و في غياب رقابة فعلية لم ترفع أمام القضاء إلا المنازعات التي أثارها المستفيدون لتمسكهم بالأرض المسترجعة و أغلب قضاياهم رفضت لعدم إمكانية تقديم أدلة إثبات ادعاءاتهم ، و الدعاوى في هذه الحالة إما يرفعها المالك بسبب رفض الاسترجاع و هي دعوى قضاء شامل تختص بها المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و إما ترفع من طرف المستفيدين للاعتراض على قرار الاسترجاع¹⁹.

و ما يلاحظ على هذه الشروط ان الرد لا يشمل إلا الأراضي المؤممة و يغفل المشرع المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية²⁰، و لكن السؤال الذي يطرح هنا هل تخصيص الأراضي المؤممة بعملية الاسترجاع مقصودة أو كان نتيجة سهو من المشرع و إذا كانت مقصودة ما هي الحكمة من وراء ذلك ؟ و مهما كان الجواب فقد تراجع المشرع و وسع نطاق الاسترجاع ليشمل حتى الأراضي المتبرع بها من خلال تعديل نص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 .

3: أن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أراضي تعويضها أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.

رابعا : أن تكون القطعة الأرضية محل الرد منسوبة إلى المالك الرئيسي أو ورثته من الدرجة الأولى يوم كان على قيد الحياة و بشرط أن يلتزم الورثة باستغلالها و بأن تكون وسيلة عيشهم و تطابق المساحات المعنية على أكثر الأراضي من الصنف نفسه والشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه ، مع مراعاة أحكام المادة 55 من هذا القانون .

ب - الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع

1: أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في المستثمرة الفلاحة: لان عملية الاستغلال تكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون 87/19²¹، غير انه إذا كان الاسترداد يؤثر و يؤدي إلى إعادة النظر في المستثمرة الفلاحية فانه يقدم له بدل الاسترجاع و يكون تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو مبالغ مالية ، مع العلم ان التأميم كان مقابل التعويض و بالتالي هذا التعويض الثاني يكون بغير وجه حق بل انه في حال إمكانية الاسترجاع يجب عليه أن يعيد مبلغ التعويض الذي تحصل عليه عند تأميم الأرض المطالب باسترجاعها ، كما أن الاسترجاع لا يكون إلا بعد رفع المحاصيل الزراعية العالقة من طرف المستفيد أو يتم التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل مالي ، و من جهة أخرى المستفيدين من الأراضي المؤممة التي كانت محل استرجاع تضمن الدولة لهم الحقوق القانونية شريطة أن يوفوا بالالتزامات التي يترتبها القانون على عاتقهم و تكون لهم الأولوية في إدماجهم في المستثمرات الفلاحية التي تكونت أو يستفيدون من أراضي فلاحية غير مخصصة²².

2 : أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي: أي أن لا تتحول هذه الأرض إلى أرض مبنية و هنا يتم التأكد من هذا الوضع عن طريق المعاينة الميدانية ، و السؤال المطروح قد تكون الأرض مازالت تستغل في الفلاحة لكن تم إدخالها في المحيط العمراني فهل تعتبر فلاحية أم عمرانية ؟ أو تم إدخالها ضمن المحيط العمراني أو كانت

محل مطالبة برخصة البناء أو الهدم²³، وحسب مفهوم الأمر رقم 26/95، تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات الآتية:

- عندما يستعمل وعاءها لغرض البناء،
- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً،²⁴

و بالتالي يمكن الإجابة فيما يخص الإشكال المتعلق بالأرض التي أدخلت في المحيط العمراني و بقيت مع ذلك تستغل في الفلاحة أنها لا يمكن أن تكون محل مطالبة بالاسترجاع كونها تدخل في الحالة الثانية التي جاء بها الأمر 26/95 السالف الذكر.

3 : أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفادة في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية : ويشترط في هذه الحالة الانتهاء من عمليات الاستصلاح لأنه في حالة عدم الشروع في الانجاز وكانت الأجل المحددة في القانون لم تنته بعد ، يمكن للملاك الأصليين استرجاع الأراضي ، و يمكن منحهم تعويضات نقدية أو عينية بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح و تحدد التعويضات النقدية بموجب قوانين المالية ، أما التعويضات العينية فتطبق على الأراضي المتوفرة من تاريخ صدور الأمر رقم 26/95 ، و لا يمكن في كل هذه الحالات أن تشتمل الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الموجودة أو المزارع النموذجية²⁵.

4 : عدم استفادة المالك الأصلي من الأرض في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة : والإشكال الذي يطرح هنا أن المشرع لم يحدد فترة التخلي عن الاستفادة فهل قبل صدور القانون رقم 25/90 أو يكون التخلي متزامناً مع الاسترجاع ؟ ولمن يتم التخلي ؟ وهل التخلي المقصود الذي يكون بمقابل أو بدون مقابل ؟

5 : أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، لصالح المستفيدين شرعياً: غير أن التقادم المكسب يقوم على توافر الحيازة الحقيقية المستوفية لأركانها وشروطها تحت طائلة سقوطه وكل ذلك من النظام العام، بينما الملاك المؤمومون لم

يتركوا أراضيهم طوعا بل كرها، وظلوا يطالبون باسترجاعها منذ تاريخ تأميمها مما ينتفي معه شرط الحيابة الهاءة، كما أنّ هذه الأملاك المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة لا يمكن اكتسابها بالتقادم المكسب طبقا لأحكام المادة (82 وما يلها من القانون المدني لأنّ الحيابة حصلت بفعل الإدارة²⁶.

6 : أن لا يترتب على العمليات الأنفة الذكر عى على عاتق الدولة و لا تدفع أي تعويضات للمالك الأصلي باستثناء الأحكام المنصوص عليها 1 و 2 و 3 من هذا الأمر و زيادة على ذلك فرض قانون المالية لسنة 1991 الصادر بموجب القانون رقم 96/90 المؤرخ في 1990/12/31 في المادة 126 منه على ملاك الأراضي المؤممة في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 الذين استرجعوا أراضيهم أو جزء منها و الذين تم تعويضهم من قبل أن يسددوا مبلغ التعويضات المقبوضة و المتعلقة بالممتلكات المسترجعة، بما فيها من فوائد لأمين الخزينة المختص إقليميا كما ألغى ذات النص قرارات التعويض المتخذة في إطار قانون الثورة الزراعية و التي لم تكن محل تسديد إما قرارات التعويض الأصلية التي لم يتم إلغاؤها أو تعديلها فتبقى سارية المفعول و يتم التسديد نقدا، و يشترط في التعويض الممنوح للمستفيد أن يكون عادل و منصف و مناسب للقيمة العينية للأرض المعينة و يخضع تقدير التعويض في كل الحالات لرقابة الجهة القضائية المختصة²⁷.

ثانيا : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

عرف قانون التوجيه العقاري رقم 25 / 90 الوقف في المادة 31 منه على انه " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور" عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91²⁸، الوقف بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير،

لقد ادخل المشرع الجزائري الأراضي الوقفية في صندوق الثورة الزراعية و لم يحترم الأحكام الخاصة بالوقف و قد ميز بين الوقف العام الذي تأمم فيه الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية ، و الوقف الخاص إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية و مباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين هذه الحالة يطبق

عليهم التأميم و عند انتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون تأميم بل الحلول²⁹ ،

و بصدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 تم بموجبه تأميم الكثير من الأراضي الوقفية بإدخالها في صندوق الثورة الزراعية و إن كان استثنى الأراضي الوقفية غير المستغلة ، غير انه بصدر القانون رقم 25/90 أعاد الاعتبار للأملاك الوقفية و فتح المجال لاسترجاع المستحقين الأصليين لأراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية، كما تطرق قانون الأوقاف إلى مسألة استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة و من شروطها :

1 - إثبات الأملاك الوقفية المؤممة بإحدى الطرق الشرعية و القانونية : أي إثبات صفة هذه الأملاك على أنها وقفية و ذلك باستخدام طرق الإثبات القانونية المعروفة أو الطرق الشرعية المعتمدة و المعترف بها في هذا الشأن ،

2 : أن يكون الاسترجاع من قبل الجهات الموقوفة عليها أساسا : و في حالة انعدام الموقوف عليهم تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف و ما استحال إرجاعها و جب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها و ذلك تطبيقا لنص المادة 38 من قانون الأوقاف³⁰ ،

حيث أنه بالرجوع لنص هذه المادة التي مفادها : " تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 و المتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية و تؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا و في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف . و ما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة و جب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه ."

كما نصت المادة 39 من قانون الأوقاف تسوى وضعية المستفيدين الذين تعنى قطعهم الأرضية أحكام المادة 36 أعلاه طبقا لأحكام المواد 78_ 79_ 80_ 81_ 82 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري . كما نصت المادة 40 من القانون السالف الذكر " عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 تحل الجهة الموقوفة عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي و لا تؤخذ بعين الاعتبار الآجال المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر ."

إن القاعدة في تعويض أصحاب الأراضي الوقفية يكون وفقا لأحكام التعويض العيني وهذا حفاظا على بقاء واستمرار الوقف كما رسم له بعد ذلك الوقف والمقصود بالتعويض العيني هو إرجاع أرض مماثلة لتلك التي استحال إرجاعها بسبب تغيير وظيفتها الفلاحية طبقا للمادة 24 من قانون 10/91 غير أن عملية التعويض قد تطرح مشاكل بسبب الحالة التي يكون عليها العقار الموقوف عند طلب استرجاعه ومنها :

- حالة وجود أغراس أو استثمارات تم تشييدها بعد عملية التأميم فالقاعدة وفقا للمادة 25 من قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف تجعل منها جزءا من الوقف وعلى الموقوف له أن يقوم بشرائها من الشخص الذي قام بتشيدها سواء كانت الدولة أو شخص عام آخر أو حتى المستثمرين الخواص على أن يتم ذلك وفق الإجراءات التي تم التعرض لها سابقا بخصوص الاستثمارات الموجودة فوق الأراضي التي تم الحكم بإرجاعها لملاكها الأصليين،

- حالة وجود بناءات معدة للسكن ، أو لممارسة حرف تجارية أو مهن حرة ففي هذه الحالة وخروجا على القاعدة المذكورة أعلاه و رغم إلحاقها بالوقف المسترجع إلا أن الموقوف له يقدمها للتأجير لفائدة الأشخاص الذين يحتلونهم أو يستفيدون منها³¹.

المحور الثاني : إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية وآثارها

لكي يتحصل الملاك الأصليين للأراضي المؤممة أو المتبرع بها على حق الاسترجاع اوجب المشرع إتباع جملة من الإجراءات تحت طائلة سقوط هذا الحق و في حالة إقرار أحقية الاسترجاع رتب المشرع آثار في حالة أمكانية الاسترجاع وأخرى في حالة تعذر الاسترجاع .

أولا : إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

تنص المادة 81 من القانون رقم 25/90 : "تطبيقا لأحكام المادة 76 من هذا الأمر، يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفوقا لهذا الغرض بملف يوجه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز اثني عشر (12) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

يتم تحديد وثائق ملف الاسترجاع عن طريق التنظيم.

يعذر الوالي المختص إقليميا المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه في الأجل المحدد أعلاه. وبعد انقضاء هذا الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائيا الأراضي

التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة"³².

و باستقراء نص المادة 81 من قانون التوجيه العقاري تتمثل الإجراءات التي يمر بها الاسترجاع فيما يلي :

أ- تقديم الملف

يجب أن يقوم من يرغب في المطالبة بالاسترجاع بتقديم ملف إلى الوالي المختص إقليميا أي التي تقع في ولايته الأرض محل المطالبة وذلك في اجل اثنا عشر شهرا ابتداء من تاريخ نشر الأمر رقم 26/95 ، و إن كان القانون رقم 25/90 قد حددها بستة أشهر من تاريخ النشر ، و يكون الوالي المختص إقليميا مطالب بإعذار أصحاب الأراضي التي أمت أراضيهم بضرورة تقديم ملفاتهم حتى يمكن إرجاعها لأصحابها الأصليين وذلك تحت طائلة الفقد النهائي لهذه الأراضي التي يتم دمجها بصورة نهائية ضمن الأملاك الخاصة للدولة ، حدد كل من المرسوم التنفيذي رقم 96- 119 ، وكذا أحكام المنشور الوزاري رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996 السالف الذكر وثائق ملف الإسترجاع وآجال ممارسته فيما يلي:

- طلب رد الأرض الفلاحية يقدمه المعني.
- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي، أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها³³.

ب - دراسة الملف

تنص المادة 82 من قانون 25/90 على انه : " تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونيا وقرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة قانونا " ،

بعد تقديم طلب الاسترجاع و بعد توفر الشروط المطلوبة من قبل المالك الأصلي أو ذوي حقوقه تشكل لجنة متساوية الأعضاء لتتكون من المدير الولائي للأملاك الدولة رئيسا، مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية ، مدير المحافظة العقارية للولاية المعنية بالاسترجاع ، رئيس الغرفة الفلاحية الولائية ، ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين ، عمال القطاع الفلاحي ، ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار ، ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا³⁴،

وتتولى هذه اللجنة الوقوف على مدى شرعية هذه الطلبات لتخرج بقرارات بشأنها و قرار الإدارة لا يخرج عن احد الأمور الثلاث :

إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي ، وهنا يجب إخطار الوالي ليصدر قرار الاسترجاع ، غير أن هذا الوضع يثير مشكل المنتفع بالأرض بموجب عقد إداري فما مصيره ؟ و فيما يخص المنشآت التي أقامها المنتفع في الأرض أو الثمار التي تعتبر نتاج جهد المنتفع فهنا يبرم بشأنها عقد بيع بين المالك الأصلي و المنتفع ، كما يمكن للمنتفع أن يتنازل عنها للمالك الأصلي فالعقد شريعة المتعاقدين.

تعويض المالك الأصلي بقطعة أرض أخرى مماثلة ، وهنا يجب على مندوب الإصلاح الفلاحي أن يرسل إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية لتحرير عقد التبادل أو المقايضة يتكون من قرار الوالي بإرجاع للمالك الأصلي ملكيته ونسخة من سند الملكية³⁵، لكن متى يصبح التعويض هو الحل الذي تلجئ إليه اللجنة ؟

تعويض المالك الأصلي نقدا لاستحالة الاسترجاع بسبب فقدان الأرض لطابعها الفلاحي و ذلك بالبناء عليها او تصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بمقتضى أدوات التعمير أو أنها منحت في إطار قانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي ،

حيث أنه إذا تعذر في إطار أحكام المادة 78 من القانون رقم 25/90 إدماج المستفيدين المستوفين لشروط المادة 10 من القانون رقم 19/87 في المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية أو تعذر منحهم أرضا فمن حقهم الحصول على تعويض عادل و منصف مقابل ضياع حقوقهم العقارية الممنوحة لهم في السابق من قبل الدولة ، و في هذا الشأن أصدرت الدولة المرسوم التنفيذي رقم 92 / 06 المؤرخ في 04/01/1992 و الذي يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 ،

أن ترفض اللجنة طلب الاسترجاع وهنا لصاحب الطلب أن يطعن في هذا القرار أمام الجهات القضائية المختصة³⁶ ، و قرار اللجنة لا بد ان يكون معلل حتى يتسنى لصاحب الطلب أن يؤسس طعنه و ذلك ضمن الآجال القانونية .

ثانيا : آثار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

باستقراء شروط الاسترجاع التي نص عليها المشرع الجزائري يتبين أن الاسترجاع ليس حق و إنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع و عدم توفر الشروط لا يترتب أي حق لا في الاسترجاع و لا في التعويض ، غير أن التعليمات الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 الموقعة من طرف وزير الفلاحة التي جاءت لتطبيق هذه المادة نصت بخصوص عدم استرجاع الأراضي أنه إذا كانت موضوع معاملات مع المعمارين أثناء حرب التحرير الوطني بأن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين و أمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها في هذه الحالة بعد التعديل الذي جاء به الأمر 95_26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المادة 76 المذكورة أعلاه أدخلت عليها تعديلات هامة تمثلت في تمديد حق الاسترجاع للأراضي المتبرع بها لفائدة الثورة الزراعية و بالتالي بموجب هذه التعليمات تم التخلي عن هذا الشرط من خلال التعديل الذي جاء فيما بعد ³⁷.

مع الإشارة إلى انه نظرا لكثرة الملفات هناك من الملاك من منحت له شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم له القرار الولائي الذي يرجع له أملاكه بصفة نهائية ³⁸. يترتب عن قرار الإرجاع أثر هام جدا و هو التعويض سواء للمالك الأصلي أو للمستفيد أو لصاحب الغراس والمنشآت و هو ما سنفصله كالتالي :

أ- بالنسبة للمالك الأصلي

" تنص المادة 76 مكرر (مضافة بالأمر 95-26) لا يستفيد الملاك المعنيون بالاسترجاع من التعويضات النقدية أو العينية المذكورة في هذا الأمر، والذين كانوا قد تحصلوا على تعويضات مالية في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية، إلا بعد إرجاع المبالغ التي منحت لهم على سبيل التعويض، والتي يمكن أن تتم على أساس إبرام اتفاقية بين المصالح المختصة للخزينة، قبل أن يستلموا حيازة الأراضي التي هي موضوع الاسترجاع."

فإذا ما توفرت في طالب الاسترجاع الشروط التي سبق بيانها و في حال ما قررت اللجنة قبول الطلب و نظرا لكثرة الملفات محل الإرجاع فانه قبل أن يسترد هذا المالك الأرض محل الطلب عليه أن يقوم بإرجاع التعويض الذي تحصل عليه مقابل تأمين أرضه .

غير انه في حالة استحالة الاسترجاع تطبيقا للمادة 76 _ 5 يتم تعويض المالك تعويضا عادلا و منصفيا تطبيقا لقانون نزع الملكية و معناه أنه في كل حالات يتم التقييم حسب طبيعة الأرض عند انتزاعها من صاحبها³⁹ ،

ب - بالنسبة للمستفيد

أن المستثمرات الفلاحية التي أصلها أراضي فلاحية مؤمنة و أصبحت محل استرجاع فان حقوق أصحابها ضمنها قانون التوجيه العقاري من خلال ما جاء بنص المادة 78 (معدلة بالأمر 95-26) " تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين, في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987, المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي وفي هذا الإطار يمكن هؤلاء إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة,
- إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي,
- الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي, وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين, أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري,⁴⁰
- أو التعويض في حالة تعذر الحلول المذكورة و يقدر التعويض هنا استنادا إلى قيمة الهكتار الواحد حسب المناطق والمدة الزمنية الفعلية لممارسة الأعمال الزراعية في القطعة الأرضية المعنية، ومميزات الأرض عند تقييمها، وحسب المنطقة وإمكانياتها الزراعية وأصناف الأراضي وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 33-88 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989⁴¹ .

ج - بالنسبة لصاحب الغراس والمنشآت

نظم المشرع حقوق أصحاب الغراس و المنشآت التي أنجزت فوق الأرض بعد التأمين و بعد تعديل قانون التوجيه العقاري و بأكثر تفصيل كيفية تسوية هذه الخلافات ، ذلك بالنسبة للاستثمارات و القيم المضافة المنجزة بعد تأمين الأراضي وكان قبل صدور القانون رقم 87 / 19 فان التنازل لصالح ملاك هذه الأراضي يكون بضمن تحدده إدارة أملاك الدولة و يدفعه هؤلاء الملاك في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخزينة العامة ، أما إذا

كان انجاز هذه المنشآت والغراس بعد صدور قانون 87 / 19 فان التنازل يتم بمقابل نقدي يدفعه المالك الأصلي لصالح المستفيد بثمن يتفق عليه الطرفان أو عن طريق القضاء و هذا الأخير هو المعمول به في الغالب كون الطرفان لا يتفقان حول قيمة هذه المنشآت و الغراس⁴².

و يشمل هذا التنازل حتى السكنات لكن المادة 77 من قانون التوجيه العقاري بعد التعديل نصت على حق الشاغل في البقاء طبقا لأحكام القانون المدني ، و اعتبرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 80 المذكورة أعلاه المستفيد في حكم الشاغل حسن النية و أعطته صفة المستأجر بعد إلغاء البيع الذي تم لصالحه ، و لم تمكن المالك من إخراجه إلا في إطار الأحكام المتعلقة بحق البقاء و هو أمر غير مطابق لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية الذي يعتبر السكن الكائن بالمستثمرة مخصص للأرض و لا يمكن للمستفيد البقاء فيه إذا تخلى عن العمل في المستثمرة ، لكن المشرع أحال على القضاء في كل الحالات التي لا يصل فيها الأطراف إلى اتفاق ودي ، أما الغراس تبقى ملك للمستفيدين و لا يحوز المالك الأصلي الأرض إلا بعد نزع الغراس ، و الإشكال يحدث عندما يتحصل المالك الأصلي على قرار الاسترجاع و يرفض المستفيدون إخلاء الأمكنة و يضطر المالك إلى مقاضاتهم، فانه عند التنفيذ تكون الأرض استغلت أكثر من موسم من طرف المستفيدين و يتمسك هؤلاء بالثمار قبل الطرد رغم أن بقاؤهم فوق الأرض كان تعسفا⁴³.

و هو ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 179146 بقولها : " من المقرر قانونا أن كل المنشآت و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها...ومن المقرر قانونا أيضا -"أن كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو منشيء له منفعة ليس لهما ما يبررها يلزم بتعويض ما 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 لصالح المالكين الأصليين لقطعة الأرض أخرى. ولما قضى قضاة المجلس بإلزام المستفيد من الإثراء أن يعوض بقيمة ما أثرى به على أساس المادة 141 من القانون المدني، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما."⁴⁴

الخاتمة:

يعتبر القطاع الفلاحي من القطاعات الهامة التي تعول عليها الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية و الأمن الغذائي وهو ما يترجم السياسات المتبعة من قبل الدولة ، من ذلك سياسة استرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها لملاكها الأصليين و ما يستخلص من هذا البحث :

- تفتن المشروع بعد تطبيق قانون الثورة الزراعية للسلبات التي أفرزتها أبرزها قطع العلاقة بين الأرض و الفلاح و بالتالي تراجع مردود القطاع الفلاحي ،
- حاول المشروع أن يتخطى ذلك من خلال إعادة الاراضي لملاكها الأصليين و بالتالي إعادة بعث الروح من جديد للعلاقة الرابطة بين الأرض و الفلاح ،
- ارتبطت فترة إعادة الأراضي لملاكها الأصليين بفترة عرفت نوع من الانتقال من النظام الاشتراكي الذي يعترف بالملكية الجماعية إلى النظام الرأسمالي الذي يقدس الملكية الفردية ،
- ركز المشروع في المرحلة الأولى على الأراضي التي تم تأميمها ليتفطن بعد ذلك للأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ،
- فرض المشروع بهدف المحافظة على الحافطة العقارية الفلاحية شروط لا بد من احترامها سواء بالنسبة للمالك الأصلي للأرض أو بالنسبة للأرض محل الاسترجاع ، و في كل ذلك مع مراعاة حقوق كل من الملاك الأصليين و المستفيدين المكتسبين لحقوق على هذه الأراضي ،
- حدد المشروع إجراءات و مدة طلب الاسترجاع و هي مدة قصيرة جدا لم يتمكن من خلالها كل المالكين الأصليين من التقدم بطلبات الاسترجاع ، كما تم استبعاد أراضي كثيرة من الاسترجاع هو ما أثار العديد من المنازعات و الإشكالات ،
- سياسة استرجاع الأراضي كانت سياسة مبتورة لعدم ارتباطها بالواقع و الميدان و بالتالي عدم تحقيقها لكل أهدافها بل أنها كانت مصدر النزاعات ،

بناء على هذه النتائج يمكن التقدم بالتوصيات التالية :

- إعادة بعث سياسة استرجاع الأراضي الفلاحية بقالب جديد يستجيب لتطلعات كل الملاك الأصليين من جهة و دون المساس بحقوق المستفيدين من جهة أخرى ، لما لهذه السياسة من أهمية وفائدة على القطاع الفلاحي ،
- تشديد الرقابة على الملاك المسترجعين لأراضيهم الفلاحية فيما يخص الاستغلال ، تحت طائلة نزع الملكية نهائيا، من خلال إعادة تأهيل وبعث لجان الرقابة،
- عدم حصر حق الاسترجاع بالنسبة للورثة من الدرجة الأولى فقط ،
- أن يجعل المشرع التخلي متزامن مع الاسترجاع حتى لا يكون هناك تلاعب بالأوعية العقارية الفلاحية و أن يتم التخلي للدولة و أن يكون التخلي المقصود بدون مقابل و ذلك فيما يخص شرط عدم استفادة المالك الأصلي من الأرض في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة .

الهوامش:

- ¹بوعافية رضا : أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، ، 2009/2008 ، ص 79
- ²² الامر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 ، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى)
- ³ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .
- ⁴ الامر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتمم القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 55 لعام 1995 .
- ⁵ عبد الرزاق أحمد السهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ج 8 ، دار النهضة العربية القاهرة ، مصر ، 1968 ، ص 626 .
- ⁶ لعشاش محمد : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، ، 2016 ، ص 23،24 .
- ⁷بن رقية بن يوسف : مرجع سابق ، ص 87،88 .
- ⁸نور محمد لمين : دور الموازنة العامة في التنمية الفلاحية و الريفية كبدل اقتصادي خارج قطاع المحروقات ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص تسيير المالية العامة ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2012/2011 ، ص 121 .

- ⁹ بوشريط حسناء : آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مجلة المفكر ، العدد الحادي عشر ، بدون سنة النشر ، ص 399 .
- ¹⁰ قرار المحكمة العليا رقم 108485 المؤرخ في 1994/7/17 الصادر عن الغرفة الادارية
- ¹¹ حمدي باشا عمر : القضاء العقاري ، دار هومه ، 2003 الجزائر ، ص 15 ، 16 .
- ¹² حمدي باشا عمر : مرجع سابق ، ص 17 .
- ¹³ حمدي باشا عمر : مرجع سابق ، ص 18 .
- ¹⁴ بوشريط حسناء : النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016/2017 ، ص 301
- ¹⁵ عجة الجيلالي : ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، 2005 ، ص 254 .
- ¹⁶ بوشريط حسناء : تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 400 .
- ¹⁷ سمية لنقار بركاهم : المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في مجال الملكية والتسيير ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري وزراعي ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2000 / 2001 ، ص 39،40 .
- ¹⁸ بن رقية بن يوسف : مرجع سابق ، ص 93،94 .
- ¹⁹ ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا : مرجع سابق ، ص 182 .
- ²⁰ عجة الجيلالي : مرجع سابق ، ص 254 .
- ²¹ بوشريط حسناء : آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 401 .
- ²² بن رقية بن يوسف : مرجع سابق ، ص 91 .
- ²³ بن رقية بن يوسف : مرجع سابق ، ص 90 .
- ²⁴ المادة 76 من الامر رقم 26/95 السالف الذكر .
- ²⁵ المادة 76 من الامر 26/95 السالف الذكر .
- ²⁶ لعشاش محمد : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2016 ، ص 147
- ²⁷ عجة الجيلالي : مرجع سابق ، ص 245
- ²⁸ قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الاوقاف ، جريدة رسمية عدد 21 لعام 1991
- ²⁹ مريجة كمال : إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار ، مذكرة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، ، 2015/2016 ، ص 49
- ³⁰ صورية زردوم بن عمار : النظام القانوني للأمالك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر _ باتنة _ ، 2009/2010 ، ص 53 ، 56
- ³¹ ايمان عماري : تنظيم حق الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون خاص أساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2017/2018 ، ص 28
- ³² المادة 81 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر
- ³³ لعشاش محمد : مرجع سابق ، ص 148

³⁴سمية لنقاربركاهم : المنازعات العقارية المطروحة على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة ، في مجال الملكية و التسيير، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2001/2000 ، ص 6، 7 .

³⁵بن رقية بن يوسف مرجع سابق ، ص 96

³⁶بن رقية بن يوسف : مرجع سابق ، ص 97 .

³⁷ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا : المنازعات العقارية ، دار هومه ، 2012_2013 ص 180 ، 181 .

³⁸لنقاربركاهم : مرجع سابق ، ص 44

³⁹قانون رقم 92/ 06 المؤرخ في 4 جانفي 1992 المطبق لاحكام قانون المالية يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129من القانون رقم 90-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 ، ج ر عدد2 ، الصادرة في 08 جانفي 1992 .

⁴⁰ المادة 78 من الامر 26/95 السالف الذكر .

⁴¹ لعشاش محمد : مرجع سابق ، ص 152

⁴²لنقاربركاهم : مرجع سابق ، ص 45

⁴³ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا : مرجع سابق ، ص 187 ، 188 .

⁴⁴ قرار المحكمة العليا رقم 179146 صادر بتاريخ 1998/03/25