

إشكالية الأراضي العرشية وآثارها القانونية على التنمية المحلية

The problem of the Land of the Throne and its legal implications for local development

لوزي خالد

khaled.laouzi@univ-sba.dz

تاريخ الاستلام: 2022/05/29 تاريخ القبول: 2020/06/04 تاريخ النشر: 2022/06/16

ملخص:

يشكل موضوع أراضي العرش أحد أهم المواضيع القانونية في الساحة العقارية الجزائرية، حيث أنه كان ولا يزال مثار جدل مستمر بين الكتاب حول طبيعتها القانونية، وعن أفضل السبل نجاعة لاستغلالها دون أن يشكل ذلك سخطا شعبيا لدى أهالي العروش الذين دأبوا على استغلالها منذ قرون. كما أن منازعات هذه الأراضي تشكل العدد الأكبر على مستوى جداول المحاكم المجالس ومكاتب التوثيق وكذا لدى المصالح الإدارية التي لذا علاقة بالعقار. سنحاول من خلال هذا البحث تعريف الأراضي العرشية، ثم بيان طبيعتها القانونية وأهم الأحكام القانونية التي تخضع لها الأراضي العرشية نتيجة اختلاف طرق استغلالها. كلمات مفتاحية: الأراضي العرشية، الأملاك الوطنية الخاصة، العقار.

Abstract:

The subject of throne lands is one of the most important legal issues in the Algerian real estate arena, as it was and still is the subject of an ongoing debate among writers about its legal nature, and about the means the best and most efficient to exploit without causing popular discontent among the people of the thrones who have been exploiting them for centuries. In addition, these land disputes constitute the greatest number at the level of the tables of the courts, councils and documentation offices, as well as with the administrative services that have a connection with real estate.

Through this research, we will try to define the lands of the throne, then to explain their legal nature and the most important legal provisions to which the lands of the throne are subject because of the different ways of exploiting them.

Keywords: Land of the Throne, Private National Property, Real Estate.

مقدمة

أراضي العرش أو الأراضي السابقة كما تسمى في بعض المناطق من الوطن، هي أراض يحوزها أفراد العرش ويستأثرون باستغلالها، وقد كانت تخضع للقواعد العرفية في نظام استغلالها، لكن بعد سنة 1830 تاريخ الاحتلال الفرنسي للجزائر، حاولت الإدارة الفرنسية استخدامها لأغراض استيطانية على غرار الأراضي الفلاحية الأخرى، كالأراضي من نوع الملك، من خلال سياسة التجزئة وتشكيل الملكية الخاصة، وقد كانت السياسة الاستعمارية المقننة السبب المباشر لمشكلة أراضي العرش في الوقت الحاضر.

وإذا كان المشرع قد أدرج أراضي العرش في الأملاك الوطنية الخاصة، فإن تمييزها عن غيرها هو أصلا مما يعد من المسائل غير المتفق عليها إلى يومنا هذا، وهو أوجد اضطرابا كبيرا يتعلق بإيجاد تعريف جامع مانع لهذه الأراضي، وإذا كانت الطبيعة القانونية لهذه الأراضي من المسائل المتفق عليها، فإن استغلالها بطرق مختلفة جعلها غير خاضعة لنظام قانوني محدد، وهو الأمر الذي صعب من مهمة الفصل في المنازعات الخاصة بها.

وإذا كانت الأراضي العرشية قد أخذت حيزا في الكتابات القانونية، فإنها في التشريع لم تأخذ من الأحكام غير اعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة، فهل وفق المشرع في هذا المسعى الذي أورده؟ أم كان من الأفضل أن يورد نظاما قانونيا خاصا يتفق وخصائص بيئتها الاجتماعية والاقتصادية وظروف نشأتها التاريخية، ومميزاتها المكانية باعتبارها موجودة في المناطق السهلية ومناطق الهضاب العليا التي تتميز بقلّة خصوبة أرضها، وممارسة الغالبية فيها للرعي؟

سنحاول من خلال هذا البحث أن نسلط الضوء على الأراضي العرشية، فنورد في المبحث الأول التعريفات التي اختارها بعض الكتاب لها، كما نبين التطور التاريخي لها في الجزائر من العهد العثماني وهو العهد الذي يرجح أغلب الكتاب أنها نشأت فيه إلى يومنا الحالي، ونتطرق في المبحث الثاني إلى الطبيعة القانونية للأراضي العرشية، ونورد أهم الآثار التي تترتب على هذه الطبيعة، والأحكام القانونية التي من المحتمل أن تخضع لها الأراضي العرشية استنادا إلى الطرق المختلفة في استغلالها.

المبحث الأول: تعريف أراضي العرش، وتطورها التاريخي

تتميز أراضي العرش عن الأنظمة القانونية الأخرى بأن لها سندا من التاريخ، وسندا آخر من علم الاجتماع، فقد وجدت الأراضي العرشية قبل زمن من استقلال الجزائر، ولم يعترف المشرع الجزائري بهذا كنظام قانوني متميز، لا من حيث طبيعتها القانونية ولا من حيث إخضاعها لنظام استغلال متميز. ولذلك فإن رصد التطور التاريخي لهذه الأراضي ينفض الغبار عنها، ويزيل كثيرا من الالتباس الذي يحيط بها، ولذلك فإننا سنتطرق في المطلب الأول إلى تعريف أراضي العرش، ونتطرق في المطلب الثاني إلى التطور التاريخي لأراضي العرش.

المطلب الأول: تعريف أراضي العرش

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف أراضي العرش، واكتفى بالاحتفاظ بالتسمية ضمن المواد التي تطرقت إلى هذا النوع من الأراضي، سواء ضمن قانون الثورة الزراعية أو قانون التوجيه العقاري، فبالرغم من أنه يطلق عليها في المناطق الغربية تسمية "الأراضي السابقة"، إلا أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح "أراضي العرش"، حيث وحد التسمية في كامل التراب الوطني.¹

كما أن مصطلح "عرش" في الأصل منشؤه اجتماعي، حيث تعتبر المكان الذي تتخذة العشيرة أو القبيلة باعتبارها كيانا اجتماعيا له خصوصيته، لتمارس من خلاله سبل العيش الملائمة لعاداتها وتقاليدها،

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، مجلد 17 عدد 03، سبتمبر 2018 (العدد 46 من التسلسل السابق)، ص: 299.

أما من الناحية القانونية فيمكن تعريفها على أنها: عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأُملاك، الوطنية الخاصة، أو البعض منها يتبع البلديات، غالبيتها يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم غير الخاضع لأي تقنين، والجزء القليل يستغل في شكل منظم، سواء عن طريق الامتياز الفلاحي، أو كمحيطات استصلاح، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر، حيث يطلق عليها تسمية أراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري، أما في الغرب الجزائري فيطلق عليها تسمية الأراضي السابقة أو السبقية، والسابقة لغة من الفعل سبق سبقا، أي تقدم وخلف وراءه غيره، وبالتالي فالسابقة من الناحية اللغوية تعني التقدم في أمر من الأمور التي يتسابق بها الناس، أما اصطلاحا فتسمى الأرض بالسابقة نسبة للحائز الأول، ويعرفها الأستاذ يوسف جباري على أنها:

Les terres Arch ce sont les terres des tribus, ou des premiers occupants.¹

ويطلق عليها في المغرب اسم بلاد الجماعة أو الجماعات،² أما بتونس فيطلق عليها اسم الأراضي الاشتراكية،³ وكان يطلق عليها من قبل تسمية أراضي عربي أو أراضي قبائل العرب. وقد حاول بعض الكتاب وضع تعريف لها، فقليل بأنها: "تلك الملكيات التي تستغل جماعيا، فيكون لكل نصيبه حسب حاجته، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة".⁴

وقيل بأنها: "ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة".⁵

¹ - Youcef DJEBARI, la France en Algérie (bilans et controverses), office des publications universitaires, Alger, 1995, p 3.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيارة العروش في الجزائر، المرجع السابق، ص: 300.

³ - ملاوي إبراهيم - نعيمة حاجي، النظام القانوني للأراضي الاشتراكية (أراضي العرش) في تونس، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، جانفي 2016، ص: 115.

⁴ - ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف (الفترة الحديثة)، الطبعة الثانية، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، سنة 2001، ص: 84.

⁵ - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة، ص: 22.

وقيل أيضا بأنها: "تلك الأراضي التي توجد بالمناطق التي تتسم بقلة خصوبتها، مثل وهران الداخلية وجهات التيطري الجنوبية، وأطراف بايليك قسنطينة... من بينها 100.000 أراضي بلدية".¹

وقيل بأنها أراض يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة، وتسود في المناطق التي استقر فيها البدو وشبه البدو، حيث يمارسون فيها الزراعة والرعي، ويتميز نمطها السائد بالملكية الجماعية للأراضي، وهي الملكية السائدة لدى غالبية أفراد المجتمع الريفي الجزائري.²

ويلاحظ بأن التعاريف السابقة لم تحدد الطبيعة القانونية، بل كانت تنظر إلى الأراضي العرشية من الوجهة التاريخية والاقتصادية والاجتماعية، وأغفلت الجانب القانوني لهذه الأراضي، وقد حاولت الأستاذة حاجي نعيمة تفادي هذا الأمر فعرفت الأراضي العرشية على أنها: "هي أراضي فلاحية ورعوية تابعة للأُملاك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم للأعراف المحلية، تستغل البعض منها في إطار الاستصلاح أو الامتياز الفلاحي، وقد تحولت مساحات معتبرة منها إلى أراضي بلدية، وأراضي ملكية خاصة".³

وقد عرفت في مكان آخر على أنها: "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأُملاك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا، والمناطق السهلية من الجزائر".

¹ - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004، ص: 70.

² - عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعوية في العرف الجزائري (منطقة تارا نموذجاً أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، السنة الجامعية: 2012/2011، ص: 22.

³ - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر - باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2015/2014، ص: 50.

ومما سبق يتبين أن الأراضي العرشية ماهي إلا عقارات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ينطبق عليها ما ينطبق على هذه الأملاك. واستغلالها من طرف أفراد محددين لا يخول لهم أي حق عيني عليها، فأراضي العرش إذن تكون دراستها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

وقبل أن نطرح تعريفا قانونيا للأراضي العرشية نورد ملاحظة هامة وهي أن كلمة الأراضي العرشية لم ترد إلا في مادة واحدة وهي المادة: 13 من الأمر 26-95 المعدل والمتمم للقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، والتي جاء فيها بأن: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش، والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

ونرى بأن المادة 13 من الأمر 26-95 قد قطعت بملكية الدولة لأراضي العرش، ولا يمكن مع صراحة هذا النص أن نأخذ بالتعاريف التي ذكرناها سابقا لأن غير القانونية منها لا تقطع في شأن ملكية الأرض، وتعريف الدكتور نعيمة حاجي يصطدم بصراحة النص، وهو كون الأراضي العرشية هي ملك للدولة، فلم يبق لنا من القول بوجود ملكيات خاصة بعد ذلك يمكن أن يشكل أرضا عرشية.

والمشرع في المادة 13 من الأمر 26-95 أراد أن ينبه إلى أن الأراضي التي كانت داخلية في مفهوم الأراضي العرشية، ولم تتمحض ملكيتها إلى شخص أو أشخاص محددين، تكون داخلية في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

لأن القول بالمفهوم المكاني أو الجغرافي لأراضي العرش، يدخل فيها الأراضي التي تملكها الأشخاص بأي طريقة كانت حتى ولو كان بيعا من الدولة نفسها، وهذا قول لم يقل به أحد، ونحن نقول بأن الأراضي العرشية: هي الأراضي الفلاحية التي تقع في المناطق السهلية والهضاب العليا من الجزائر ولم تتمحض ملكيتها لشخص معين، فتكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة. كما يمكن تعريف الأراضي العرشية بأنها: "الأراضي الفلاحية التي تملكها الدولة، والتي تقع في المناطق السهلية ومناطق الهضاب العليا".

وبهذا التعريف نكون قد أخرجنا العقارات التي تدخل في الملكية الوطنية الخاصة للدولة، ولكنها لا تقع في الهضاب العليا والمناطق السهلية، (إخراج الأراضي التي تقع في الشمال والجنوب)، وأخرجنا الأراضي الفلاحية التي تملكها أشخاص معينون ولو أنها داخلية في الأراضي العرشية بالمفهوم التاريخي أو الجغرافي فهي تخضع لأحكام الملكية الخاصة، ومما سبق يتبين أن الأراضي العرشية ما هي إلا عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ينطبق عليها ما ينطبق على هذه الأملاك. واستغلالها من طرف أفراد محددين لا يخول لهم أي حق عيني عليها، فأراضي العرش إذن تكون دراستها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الثاني: التطور التاريخي لأراضي العرش

أغلب الفقهاء والباحثين يرون أن أراضي العرش ذات منشأ عثماني، بحيث أن الحكام الأوائل للدولة العثمانية قاموا بتوزيع هذه الأراضي على القبائل المواليين لهم،¹ في حين يرى آخرون بأن هذا النظام وجد قبل ذلك،² وستتطرق إلى التطور التاريخي لأراضي العرش منذ الفترة العثمانية إلى اليوم، فنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتطرق في الفرع الأول إلى: الأراضي العرشية في العهد العثماني، ونتطرق في الفرع الثاني إلى: الأراضي العرشية في عهد الاحتلال الفرنسي، ونتطرق في الفرع الثالث إلى الأراضي العرشية بعد الاستقلال.

الفرع الأول: في الاحتلال الفرنسي

حاولت الحكومة الفرنسية بعد احتلالها الأراضي الجزائرية توسيع استيطانها بشتى الطرق، وقد ركزت على أراضي العرش نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، ولكي تضفي على أعمالها طابع الشرعية

¹ - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بزريرة- الجزائر، سنة: 2006، ص: 187. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة -في مجلة الملكية والتسيير-، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2004، ص: 40.

² - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، المرجع السابق، ص: 13-14.

فقد حاولت إتباع سياسة عقارية مقيّنة ومرحلية، بهدف القضاء على الطابع الجماعي لهذا النوع من الأراضي وتحويلها إلى ملكية فردية يمكن التنازل عنها والتداول فيها.

قال الجنرال بيغو في إحدى المناسبات أمام الجمعية البرلمانية: "يجب احتلال الجزائر بالسيف والمحراث"، مما يدل على أن السلطات الفرنسية ركّزت على الأراضي الفلاحية، إلا أن فرض السيطرة على أراضي العرش وتجزئتها لم يكن بالسهولة التي كان يعتقدوها، فالطابع الجماعي الذي كان يميز أراضي العرش وما ينطوي عليه من معاني التلاحم والتسامح. والخضوع الطوعي للأحكام العرفية صعب مهمة تغييرها، نتيجة ترسخها في أذهان العروش، واختلافها عن القوانين الفرنسية، وكلها أسباب زادت من رهبة وحذر السلطات المحتلة وجعلت الوضع أكثر تعقيدا.

المرحلة الأولى: تطبيق سياسة الاحتواء

لتحقيق هذه السياسة ركزت الحكومة الفرنسية على فكرة مفادها أن أفراد العرش لا يتمتعون سوى بحق الانتفاع دون الملكية، فالسلطات الفرنسية هي مالكة للرقبة في هذه الأراضي، بينما الفرد أو العائلة يبقى دائما متمتعاً بحق الانتفاع فقط، ثم انتقلت في مرحلة ثانية إلى قسمة هذه الأراضي، جزء تملكه الإدارة الفرنسية ملكية تامة والجزء الآخر يملكه الحائز ملكية تامة كتعويض له على فقدان حق الانتفاع في الجزء الذي آل إلى الإدارة الفرنسية، وقد تم تطبيق هذه الطريقة في خمسة عروش فقط، ولقد كانت هذه الأخيرة تختار الجزء الذي يعود إليها استنادا إلى مدى خصوبة الأرض.¹

المرحلة الثانية: تشخيص الملكية العرشية

بعد فشل أسلوب الاحتواء حاولت الإدارة الفرنسية وضع الأراضي العرشية في إطار قانوني يسمح بتشخيصها وفهم طبيعتها القانونية،² وقد صدر بموجب ذلك القانون المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر المؤرخ في 16 جوان 1851، والذي اعترف بوجود هذا النوع من الملكية في المادة 11 منه التي نصت

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر، المرجع السابق، ص: 304.

² - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 190.

على ما يلي: «Les droits de propriété et les droits de jouissance appartenant aux particuliers aux tribus et aux fractions».

المرحلة الثالثة: تجزئة أراضي العرش

وقد تم ذلك، بموجب المرسوم الإمبراطوري سيناتوس كونسيلت، المؤرخ في 22 أبريل 1863 المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة، المتضمن تحديد ملكيات العروش والمتخذ بموجب مشاورات مجلس الشيوخ الفرنسي، وبمقتضاه تمت تجزئة بعض أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولّت أراضي شاسعة من نوع أراضي العرش إلى ممتلكات فردية قابلة للتنازل عنها لاسيما لفائدة المعمرين، وقد كانت فرنسا تهدف من خلال هذا القانون إلى تحقيق هدفين الأول مادي يقتضي تسهيل عملية انتقال الملكية إلى المعمرين، مستغلة في ذلك الفارق الاقتصادي بين المعمرين وبين الجزائريين، والثاني اجتماعي سياسي مقتضاه القضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي يتميز به أفراد العرش.¹

المرحلة الرابعة: فرنسة أراضي العرش (إخضاع أراضي العرش للقانون الفرنسي)

وذلك بموجب القانون الصادر بتاريخ 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع "وارني"، إذ يهدف هذا القانون إلى فرنسة شاملة لجميع الأراضي الجزائرية، وبالتالي خضوع العقار للقانون الفرنسي بشكل دائم ونهائي، وقد ترتب على تطبيق هذا القانون، التصرف في مساحات شاسعة من أراضي العرش، وقد أجريت بموجب هذا القانون تحقيقات عقارية أدّت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت إلى الأهالي المنتفعين بهذه الأراضي في شكل مخططات أو جداول إشهارية.²

المرحلة الخامسة: تصفية أراضي العرش

¹ - عبد النور بن سليمان، المرجع السابق، ص: 37.

² - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 191.

نصت على عمليات التصفية ثلاثة قوانين متعاقبة ومكملة لبعضها البعض، وهي على التوالي: القانون المؤرخ في 28 أبريل 1887، والقانون المؤرخ في 16 فيفري 1897، والقانون المؤرخ في 4 أوت 1926، حيث أنّ قانون 28 أبريل 1887م جاء لإنجاز العمليتين اللتين نص عليهما قانون سيناتوس كونسيلت، وهما تحديد الأراضي التي تعيش فيها العروش ثم تقسيم هذه الأراضي إلى دواوير، وقد سمي هذا القانون بالسيناتوس كونسيلت الصغير، وقد جاء ليطبق محتويات قانون سيناتوس كونسيلت على القبائل التي لم يشملها هذا الأخير.¹

أما عملية التصفية الحقيقية فقد جاء بها قانون 16 فيفري 1897 والذي جاء مكملاً لقانون 1887، حيث صدر هذا القانون لإكمال المرحلة الثالثة من عملية التصفية والمتمثلة في تكوين الملكية الخاصة في الدواوير المجزأة بموجب قانون 1887، وذلك عن طريق إجراء تحقيقات جزئية بواسطة مهندسين وخبراء، بناء على طلب حائز أرض العرش.

ثم صدر القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 المعدل والمتمم لقانون 1897، الذي لم يلغ التحقيقات الجزئية بل مدّد العمل بها، لكن إلى جانبها فرض إجراءات التحقيقات الإجمالية التي تقوم بها الإدارة الفرنسية من تلقاء نفسها، لتشمل دوار أو عرش بأسره. وقد كان يتولى التحقيقات خبراء عسكريون لهم اهتمامات عسكرية بالدرجة الأولى، مما جعل التحقيقات تستغرق مدة طويلة قد تبلغ الخمس سنوات، وباندلاع الثورة التحريرية وجه الخبراء العسكريون جهدهم للمهام العسكرية وتركوا التحقيقات مجمدة، ولحد الآن يوجد لدى مصالح أملاك الدولة حوالي 300 ملف متعلق بتحقيقات جزئية وإجمالية غير مكتملة أو غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.

أولاً: التحقيق الجزئي

ويقصد به عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية بناء على طلب من حائز الأرض العرشية، بهدف التحقق من حيازته لهذه الأرض مدة طويلة تخوله حق تملكها بوضع اليد، ويسلم

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر، المرجع السابق، ص: 306.

له سند ملكية في حالة ثبوت ذلك، فتتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة،¹ ويقوم التحقيق الجزئي على العديد من الإجراءات يمكن سردها بالترتيب كما يلي:

1 . يقدم الحائز الراغب في التحقيق طلبا إلى عامل العمالة "الوالي"، ويجب أن يتوفر هذا الطلب على مجموعة من الشروط أهمها: أن يكون مكتوبا، أن يتضمن تسمية العقار، حدوده، مساحته، موقعه، اسم العرش الذي ينتمي إليه العقار واسم الحائز صاحب الطلب.

2 . إذا استوفى الطلب الشروط السابقة يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم انتقال المحقق الباحث إلى الأرض العرشية محل التحقيق.

3 . ينتقل المحقق إلى عين المكان رفقة مهندس خبير، ويقوم بعملية التحقيق استنادا إلى الوثائق التي بحوزة صاحب الطلب والاستماع إلى شهادات الملاك أو الحائزين المجاورين، خاصة بالنسبة إلى مدة الحياة ووضع اليد، وذلك للتأكد من أن مدة حياته للأرض تؤهله لتملك الأرض أم لا.

4 . تقديم الاعتراضات: في حالة تقديم اعتراض من قبل الغير على نتائج التحقيق، يتم النظر في الاعتراض والتأكد من جديته وأسانيده، ويترتب على هذا الإجراء احتمالين إما قبول الاعتراض أو رفض الاعتراض بموجب قرار إداري. فإذا تم رفض الاعتراض يحزّر سند ملكية باسم طالب التحقيق على أرض العرش محل التحقيق الجزئي من قبل مصلحة أملاك الدولة.

5 . آخر مرحلة تتمثل في توقيع الحاكم العام بالجزائر على سند الملكية المحزّر، ويستطيع بذلك حائز أرض العرش محل التحقيق الجزئي سحب سند الملكية من طرف مصلحة أملاك الدولة، وتتحول من الطابع العروشي إلى فئة الأملاك الخاصة.

ويترتب على هذا الإجراء آثار قبل تسليم سند الملكية وأخرى بعد تسليمه:

فقبل تسليم سند الملكية: يجوز للحائز التصرف في أرض العرش محل التحقيق بموجب عقد

بيع واقف على شرط مع الإيجار، والمشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك إضافة إلى توقيع سند الملكية من قبل الحاكم العام بالجزائر،

¹ - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 192.

وإلى حين ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الاستغلال على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد إلى غاية تحرير سند الملكية والتوقيع عليه من قبل الحاكم العام، وذل، مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه. أما بعد تسليم سند الملكية: فتتحول الطبيعة القانونية للأرض العرشية إلى ملكية خاصة، إضافة إلى تحولها من الطابع المشاع إلى ملكية فردية، تخص المستفيد من التحقيق الجزئي فقط، كما تصبح الأرض خاضعة للقانون الفرنسي في نظامها ومنازعاتها، ويصبح من حق المرأة توارثها طبقا للقانون الفرنسي.

ثانيا: التحقيق الإجمالي

هو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي، مع الاختلاف فقط من حيث الإجراءات والطابع الإجباري ذلك أن التحقيق الإجمالي تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزوها بطلبات تحقيق جزئي، إضافة إلى أن التحقيق الإجمالي يشمل العديد من أراضي العرش في نفس الوقت، بحيث تختار الحكومة الفرنسية مجموعة حائزين وتقوم بالتحقيقات، ويشبه التحقيق الإجمالي إلى حد ما عمليات المسح الإجباري مع الفرق في الآثار، فالتحقيق الإجمالي يحول طبيعة الأرض من أرض عرش إلى ملكية خاصة، أما المسح فهو يحدد الطبيعة القانونية للأرض دون تغييرها، بحيث تبقى أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

كما تجدر الإشارة أن حائزي أراضي العرش محل التحقيق الإجمالي يمكنهم أيضا التنازل عن الأرض أمام الموثقين أو القضاة الشرعيين في ذلك الوقت مقابل ثمن محدد حسب الاتفاق، في صورة بيع واقف على شرط مع الإيجار.

الفرع الثاني: بعد الاستقلال

بعد الاستقلال بقيت الكثير من الأراضي العرشية على حالها بسبب عدم استكمال إجراءات البحث من الإدارة الفرنسية، بحيث لم تسلم الإدارة الفرنسية لأصحابها سندات الملكية النهائية، ولم يصدر بشأنها قرار الاعتماد من الحاكم العام بالجزائر، وقد خلق هذا الأمر كثيرا من المشاكل على الصعيد العملي بمناسبة قيام الدولة بإجراءات المسح، كما جعل جداول المحاكم مليئة بدعاوى الملكية ودعاوى القسمة

التي تتعلق بمثل هذه الأراضي، ويمكن أن نقسم تطور النظام القانوني للأراضي العرشية في الجزائر عقب الاستقلال إلى مرحلتين، الأولى: تمتد من سنة 1962 إلى سنة 1990 والثانية تمتد من سنة 1990 إلى يومنا هذا، وسنتطرق إلى هاتين المرحلتين تباعاً:

أولاً: الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى سنة 1990

لم يصدر المشرع بعد الاستقلال أي تقنين خاص يتعلق بالأراضي العرشية، ولكنه أصدر مرسوماً مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية والتي لا يكون لها طابع استعماري أو عنصري. فواصل شاغلو الأراضي استغلالها وفقاً لما كان سائداً من قبل، إلى غاية صدور الأمر: 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي ألحق هذه الأراضي بصندوق الثورة الزراعية، وبالتالي أصبحت هذه الأراضي داخلة في الأملاك الخاصة للدولة.¹

ثانياً: الفترة الممتدة بعد سنة 1990

بتاريخ: 18-11-1990 صدر قانون التوجيه العقاري، الذي يعتبر الإطار العام الذي يوجه السياسة العقارية في الجزائر، وقد صنف الأراضي العرشية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة في المادة 85 منه والتي جاء فيها: "تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، وذلك وفقاً للمادة: 18 من القانون 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

وبهذا النص يكون المشرع الجزائري قد وضع حداً للمنازعات التي كانت تائرة حول الطبيعة القانونية للأراضي العرشية. بحيث أنه قطع بملكية الدولة للأراضي العرشية، ولكنه مع ذلك ضمن للمستغلين الفعليين لهذه الأراضي إقامة مستثمرات فلاحية في إطار أحكام القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.² وتخضع الآن إلى

¹ - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، المرجع السابق، ص: 36-37

² - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 194-195.

القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي للأراضي الفلاحي والقانون 10-03 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لأراضي العرش والأحكام التي تخضع لها

تبين مما سبق، بأن المشرع الجزائري لم يخص الأراضي العرشية بنظام قانوني متميز، ولكنه اعتبر الأراضي العرشية جزء من الأملاك الوطنية الخاصة، وبذلك يكون قد أحال في تحديد طبيعتها على النظام القانوني الذي تخضع له الأملاك الوطنية الخاصة، وقد نص المشرع الجزائري على نظامين مختلفين لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر الأول يكون وفقا لحق الامتياز الفلاحي، والثاني وفقا لنظام الاستصلاح الزراعي، غير أن الغالبية العظمى من المستغلين لا يستندون على حق واضح، وإنما إلى تسامح الدولة معهم في استغلال هذه الأراضي، وعليه فإننا سنتطرق في المطلب الأول إلى الطبيعة القانونية لأراضي العرش، ونتطرق في المطلب الثاني إلى الأحكام التي تخضع لها أراضي العرش.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لأراضي العرش

الأراضي العرشية إذن، كما سبق أن تطرقنا لها في التعريف السابق، يجب أن تتوفر لها مجموعة من الشروط حتى يطلق عليها تسمية الأراضي العرشية، من بينها أن تكون أراضي فلاحية واقعة في الأراضي السهبية والرعوية والهضاب العليا من الجزائر، وهذا الشرط نقف عليه من جانبين من جانبه التاريخي وجانبه الجغرافي، فيمكن العودة في ذلك إلى الخريطة لمعرفة الأراضي العرشية أو الرجوع إلى تاريخ الجزائر لمعرفة الأماكن التي كان نظام أراضي العروش سائدا.

وأما الشرط الثاني، فهو ألا تكون ملكية العقار الفلاحي، قد خلصت لشخص ما. لأن العقار الفلاحي حينئذ يكون خاضعا لأحكام الملكية الخاصة.

فإذا توافر للعقار الفلاحي هذين الشرطين، فإنه يعتبر من الأراضي العرشية، وقد فصل المشرع الجزائري في طبيعتها القانونية في المادة 13 من القانون من الأمر 95-26 والتي جاء فيها بأن: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش، والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم:

71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

فأراضي العرش إذن، هي عقارات فلاحية تقع في مكان خاص من الجزائر تدخل في الأملاك الوطنية الخاصة. فمفهوم المادة في ظاهره ينبئ عن خضوع أراضي العرش لما تخضع له العقارات الداخلة في الأملاك الوطنية الخاصة.

فالأراضي العرشية هي من الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الأخيرة تخضع لما تخضع له الملكية المدنية، مع شيء من التحويل اقتضته طبيعة الدولة.

فالمال المملوك للأفراد يكون عادة قابلا للتصرف فيه، ويجوز الحجز عليه، ويجوز تملكه بالتقادم، فأما قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه فليست محلا للشك، وللدولة أن تتصرف في الأرض العرشية إذن كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص. غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين والمراسيم التي تخضع لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها، فلا بد من مراعاة هذه القوانين واللوائح.¹

وأما قابلية الشيء الخاص للحجز عليه، فالأصل أنه يجوز لدائي الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها، وتنبع في ذلك أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ولكن الذي يقع فعلا أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، ويمتنع قلم المحضرين عادة من إجراء هذا الحجز. ذلك أن المفروض أن الدولة ذات ملاءة، غير معسرة ولا مماطلة، وأنه متى تبين لها أن الحق في جانب الدائن أوفته حقه طوعا واختيارا لا قسرا وإجبارة.² وقد تم تقنين هذا الوضع بحيث نصت الفقرة 2 من المادة 4 من القانون 09-30 على أنه: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت - لبنان، 2000، ص: 167.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر، المرجع السابق، ص: 317.

ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية". وذلك يعني أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للحجز عليها.

بقيت قابلية الشيء الخاص لتملكه بالتقادم، وهذا ما كان مقررا في التشريعات التي كانت مطبقة في الجزائر إلى عهد قريب، بل كان هذا هو أهم فرق بين ملك الدولة العام وملكها الخاص، فالأول لا يجوز تملكه بالتقادم أما الآخر فيجوز تملكه بالتقادم. وقد رأت الدولة أن في ذلك خطرا كبيرا على أملاك الدولة الخاصة، فهي مشتتة في أنحاء البلاد، ولا تستطيع في كل حالة أن تدفع عنها اعتداء الأفراد في الوقت المناسب. لذلك انحرفت عن هذه القاعدة الهامة، وقررت أن الأشياء الخاصة المملوكة لها لا يجوز تملكها بالتقادم.¹ وهذا ما نصت عليه المادة: 689 من القانون المدني التي جاء فيها بأنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم....". وهو ما أكدت عليه الفقرة 02 من المادة 04 من القانون 30-09 التي سبق وأن أشرنا إليها.

المطلب الثاني: الأحكام التي تخضع لها أراضي العرش

تختلف الأحكام والقواعد التي تخضع لها الأراضي العرشية تبعا للنظام القانوني الذي تستغل وفقا له، فإذا كان المستغل يستند إلى القانون رقم 08-16 لمؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي الأراضي الفلاحية فإن هذا القانون هو وحده من يحدد حقوقه وواجباته، وإذا كان يستغل الأرض وفقا للمرسوم 483/97 المحدد كفاءات منح حق الامتياز على قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأموال الدولة في المساحات الاستصلاحية، فإن هذا النص وحده هو من يحدد حقوق المستغل وواجباته. غير أن الغالب الأعم من الاستغلال يتم عن طريق غرض الطرف من الدولة عن المستغلين، فهم يستغلون الأرض منتهزين فرصة تسامح الدولة معهم ليس إلا، غير مستندين في ذلك إلى حق يخول لهم ذلك، وغير مستظلين بأي نص يحدد حقوقهم وواجباتهم، وهذا هو الاستغلال الذي يورق المحاكم بكثرة

¹ - ذهب القضاء الجزائري إلى عدم قابلية التمسك بالتقادم في مواجهة الدولة، في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 96049 المؤرخ في: 26-04-2000.

الدعاوى، وسنتطرق إلى طرق الاستغلال هذه تباعا بحيث نتطرق إلى كل طريقة من طرق الاستغلال في فرع مستقل.

الفرع الأول: استغلال أراضي العرش من قبل الأفراد دون الاستناد على حق محدد

الأصل العام في أراضي العرش هو استغلالها العشوائي من قبل أفراد العرش، وذلك عن طريق ما يسميه بعض الكتاب حق الانتفاع الدائم التقليدي القائم على الأعراف المحلية.

ونعتقد أن استغلال الأفراد للأراضي هنا لا يستند سوى إلى تسامح الدولة فقط، فيقوم كل فرد أو كل جماعة من أفراد العرش بحيازة قطعة أرضية معينة لاستغلالها في نشاط فلاحي معين. ومعلوم أن الحيازة ليست حقا، وإنما هي وضع مادي ينجم عن ان شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن. والسيطرة الفعلية تكون باستعمال الحق عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق.

وإذا كانت الحيازة واقعة مادية، فإن لهذه الواقعة القانونية البسيطة آثارا قانونية هامة. ذلك أن الحيازة إذا وقعت على منقول لا مالك له، كان هذا استيلاء يكسب الحائز ملكة المنقول. أما إذا وقعت الحيازة على شيء له مالك، فإنها تكسب الحائز ملكية هذا الشيء بالتقادم الطويل في العقار وفي المنقول على حد سواء.

كما أنها تكسب الحائز ملكية الشيء محل الحيازة لكسب العقار بالتقادم القصير، ولكسب المنقول بمجرد الحيازة، إذ أن الحيازة في المنقول سند الحائز، ولكسب ملكية الثمار، بمجرد قبضها أي حيازتها

ولسنا نفصل هنا في مسألة آثار الحيازة بالنسبة إلى الحائز، ولكننا نقول بأن الأراضي العرشية غير قابلة للتملك بطريق التقادم المكسب باعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة، فمهما طال مدة الحائز لها فإن ملكيتها لن تؤول إليه أبدا. غير أن الحائز للأرض يكون له استعمالها واستغلالها، ويكون له الحق في أن يمارس دعاوى الحيازة الثلاث تجاه الغير لا تجاه الدولة المالكة.

فيكون للحائز أن يرفع دعوى استرداد الحيازة على من انتزعها منه في أجل سنة من فقدانه الحيازة يبدأ سريانها من وقت انتزاع حيازته إذا كان ذلك بالغضب أو القوة أو في أجل سنة من انكشاف أمر الانتزاع إذا كان خفية، وذلك طبقاً للمادة 817 من القانون المدني.

كما يجوز لحائز الأرض طبقاً للمادة 820 من القانون المدني حماية حيازته تجاه الغير لا تجاه المالك من المتعرض الذي يحول بينه وبين الأرض محل الحيازة، بحيث يكون له أن يطلب في دعواه إزالة الأفعال التي تشكل له تعرضاً في حيازته.

ويشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون هناك وضع يد فعلي وقت حدوث التعرض، وأن تكون الحيازة مستكملة لجميع شروطها القانونية، وأن تستمر حيازته للأرض مدة سنة، فالحيازة لمدة سنة كاملة شرط جوهري لحماية الحيازة في دعاوى الحيازة ما عدا في دعوى الاسترداد التي يكفي فيها مجرد وضع اليد، وأن يقع التعرض فعلاً، وأن ترفع الدعوى خلال سنة من حدوث التعرض وإلا عد الحائز متنازلاً عن دعوى الحماية.

ويجوز للحائز أيضاً أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة طبقاً للمادة 821 من القانون المدني، وترفع هذه الدعوى من الحائز، على الغير الذي شرع في أشغال جديدة، لو تمت أصبح هناك في الأمر تعرض للحائز في حيازته. فدعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى وقائية، يتفادى بها الحائز خطر التعرض له في حيازته مستقبلاً. فهذه هي الدعاوى الثلاث التي تكون لحائز الأرض العرشية، والتي يحمي بها حقه في حيازة الأرض تجاه الغير وليس تجاه الدولة المالكة.

وفي الواقع العملي يلجأ كثير من حائزي الأراضي العرشية إلى رفع دعوى لا لحماية حقهم في حيازة الأرض العرشية محل الحيازة، وإنما يرفعون دعوى استحقاق، ومعلوم أن دعوى الاستحقاق هي التي يدعى فيها بحق الملكية، فيكون على القاضي أن يقضي برفض هذه الدعاوى. وبعض شاغلي هذه الأراضي يستغلون الشهادة الإدارية التي يمنحها المهندس الباحث لدى المصالح التقنية لمسح الأراضي بمناسبة

أشغال المسح، للمطالبة بترتيب حقوق على الأرض، وننبه إلى أن هذه الشهادات لا تدخل في عداد السندات المثبتة للحقوق العقارية.¹

وهناك منازعات تثار أثناء عملية المسح، بحيث يواجه شاغلو الأراضي العرشية الفرق التقنية المكلفة بإنجاز عملية المسح العقاري من أجل إقناعهم بأنهم مالكون لهذه الأراضي أبا عن جد من دون تقديم أي سند يؤيد ادعاءهم. فإذا قدم مدعي الملكية طعنا أمام لجنة المسح، فما على هذه الأخيرة سوى رفض هذا الطعن لأن الأرض تعتبر ملكا للدولة.

وهناك نوع آخر من المعارضين يملكون وثائق تثبت قيام الإدارة الفرنسية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، وبالتالي لم تسلم لأصحابها سندات الملكية النهائية، وهنا أيضا يكون على لجنة المسح رفض الطعن، لأن الإجراء المستدل به لم يصل إلى نهايته، ولم يصبح وثيقة تثبت ملكية الأرض، وبالتالي تبقى الملكية ثابتة للدولة.²

ومن بين الدعاوى التي يمكن أن ترفع من قبل شاغلي الأراضي العرشية، هي دعاوى القسمة، وقد كانت بعض المحاكم تستجيب لهذا الطلب، ولكن هذا الأمر غير سديد، لأنه لا يمكن قسمة مال لا يدخل في ذمة المدعي المالية.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه إذا تم إعداد عقد شهرة على أرض عرشية فإنه يجوز لمديرية أملاك الدولة رفع دعوى بطلان هذه العقود أمام القضاء العادي "القاضي العقاري"، باعتباره الجهة المؤهلة قانونا لمراقبة العقود التوثيقية والتصريح بعدم شرعيتها، ولو كان ذلك خارج آجال الاعتراض المنصوص عليها في المادتين: 06 و 07 من المرسوم 352/83.³

¹ - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 197.

² - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، المرجع السابق، ص: 36.

³ - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 199-200.

الفرع الثاني: استغلال الأراضي العرشية وفقا لحق الامتياز الفلاحي

يغطي القانون رقم: 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي تخضع لأحكام القانون رقم: 87/19 والتي تقارب مساحتها 5,2 مليون هكتار، وقد جاء لإعطاء مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة الجزائرية التي تبقى ملكا للدولة، وكذا العمل على استغلال هذه الأراضي بفضل نظام تشريعي يتلاءم مع التوجه الاقتصادي الحالي، بحيث يقوم هذا النظام على خمسة عشر مبدأ، أهمها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز كنمط حصري لاستغلال هذه الأراضي.

ويمنح حق الامتياز لكل شخص طبيعي ذي جنسية جزائرية لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، وتطبيق مبدأ التعويض عند نهاية الامتياز وتشجيع مبدأ تجميع الأراضي (في حال اكتساب عدة حقوق امتياز لاستغلال عدة قطع أرضية متجاورة)، وتحديد الوضعية القانونية للمستثمرة الفلاحية وإعطائها صفة الشخص المعنوي المتميز، كما يلغي قانون 03/10 المؤرخ في: 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة جميع أحكام النصوص التشريعية السابقة التي تحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بما في ذلك، قانون: 87/19، ويمنح القانون للدولة الحق في استعادة تل، الأراضي من مستغليها إذا رأت إخلالا بالقانون المعمول به، وهي المهمة الموكلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد أدخل المشرع الجزائري بعض التعديلات والإضافات على تنفيذ مضمون قانون: 10-03 كحل للإشكالات التي واجهت تطبيقه ميدانيا، وكتغطية للثغرات والنقائص التي ظهرت أثناء تطبيقه، خاصة المنشور الوزاري المشترك، رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، إضافة إلى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان، وكذا المنشور الوزاري المشترك، رقم 1809 المتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية، كما أن أراضي العرش التي تنصب كمحيطات استصلاح، والتي كانت سابقا تخضع للمرسوم التنفيذي

483 / 97، فبعد أن أصبح هذا الأسلوب من الاستصلاح، يخضع لأحكام المنشور الوزاري المشترك ، رقم 108 المذكور أعلاه، فقد أدخلت عليه مجموعة من التعديلات سنة 2017 ، وذل، بموجب المنشور الوزاري المشترك، رقم 1839 المؤرخ في 14 / 12 / 2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.¹

وتجدر الإشارة إلى أن قانون المالية لسنة 2018 نص على أحكام خاصة بالنسبة لرسم الإشهار العقاري بالنسبة لمجموع سنوات الإيجارات المتداولة، في حالة الامتياز الفلاحي وفق قانون 10 / 03 وذلك من خلال نص المادة 25 منه.

الفرع الثالث: استغلال أراضي العرش وفق المرسوم التنفيذي رقم: 483/97

لقد نصت المادة: 02 من المرسوم رقم: 483/97 المحدد كفاءات منح حق الامتياز على قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية على أن: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع للأرض متوفرة تابعة لأموالها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار استصلاح المناطق الصحراوية والسهبية والجبلية".

فإذا كان مستغل الأرض يستند في استغلال الأرض إلى المرسوم سالف الذكر، فإن حقوقه وواجباته تتحقق على ضوء هذا المرسوم، ولسنا في مقام للحديث عن واجبات وحقوق صاحب حق الامتياز وفقا للمرسوم رقم: 483/97 المعدل والمتمم. ولكن الذي نقوله أن تحديد حقوق واجبات صاحب مركز ما لا يكون إلا وفقا للتقنين الذي أنشأ المركز، فحقوق وواجبات صاحب حق الامتياز وفقا للقانون رقم 16 - 08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تحدد وفقا لهذا القانون ولا يمكن أن تختلط بحقوق وواجبات صاحب حق

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيارة العروش في الجزائر، المرجع السابق، ص: 322.

الامتياز الذي تحصل على هذا الحق وفقا للمرسوم رقم: 483/97 لأن هذا الأخير إنما تحدد حقوقه وواجباته وفقا لهذا المرسوم وحده.

خاتمة:

نخلص مما تقدم إلى أن تحديد مفهوم قانوني للأراضي العرشية لا يمكن أن يتم دون الرجوع إلى الجانب التاريخي والتحديد الجغرافي لهذه الأراضي، وقد تركت الأراضي العرشية في الجزائر دون تحديد دقيق، فلقد أورد المشرع الجزائري حكما مقتضبا لها وهو اعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة دون وترك مسألة تعريفها ووضع ضوابط تمييزها عن الأنظمة القانونية المشابهة إلى الفقه والقضاء.

والملاحظ أن الأراضي العرشية رغم شساعتها، إلا أنها في الغالب الأعم بقيت من دون استثمارات جدية، بل إنها في كثير من الأحيان تحولت إلى مسارح للمعارك الدائرة بين عروش مختلفة أو خصومات بين عائلات من عرش واحد، أو خلافات بين أفراد من عائلة واحدة. بل في كثير من الأحيان فإن الخصومات القضائية التي يفتعلها الحائزون المستغلون للأرض العرشية توقف مشاريع استثمارية جدية وهامة، متمسكين بملكية لا أساس لها، فيعطلون بذلك مشاريع التنمية التي تكون مسطرة من قبل الجهات المركزية أو المحلية، وينسفون دراسات تكون قد أجريت عن المشروع بمبالغ معتبرة.

ونعتقد مما سبق بأنه قد آن الأوان للمشرع أن يتدخل بجدية، وللقضاء أن يتدخل بحزم وصرامة، فيكون على الأول أن ينشئ للأراضي العرشية نظاما قانونيا متميزا، يراعي شساعة الأراضي، وطبيعتها غير الخصبة، وطبيعة العمل الذي يقوم به المستغلون على هذه الأرض، وهو الرعي في غالبية الأحيان.

كما يكون على القضاء من بعده أن يردع المعتدين، ويتصدى للمنازعات الكيدية التي يفتعلها المستغلون من دون داع، سوى بغرض الكيد لأصحاب الحقوق وللمستغلين المجاورين، فيحكم بالتعويض العادل، وينفذ في القريب العاجل، وبذلك وحده تستقر الأحوال، وتستغل الأرض أحسن استغلال، بما ينفع الأمة أجمع، فإنها بحاجة إلى استغلال كل مورد مادي أحسن استغلال من أجل النهوض والرفي والازدهار.

قائمة المراجع:
المؤلفات باللغة العربية

1. بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004.
2. حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بزريرة-الجزائر، سنة: 2006.
3. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت - لبنان، 2000.
4. عبد القادر جغلول، تاريخ الجزائر الحديث (دراسة سوسيولوجية)، دار الحداثة للنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، بدون طبعة، بدون سنة.
5. عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري (منطقة تارا نموذجاً أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، السنة الجامعية: 2012/2011.
6. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة.
7. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير -، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2004، ص: 40.
8. ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، الطبعة الثانية، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، سنة 2001.

المجلات العلمية

9. نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، مجلد 17 عدد 03، سبتمبر
10. ملاوي إبراهيم - نعيمة حاجي، النظام القانوني للأراضي الاشتراكية (أراضي العرش) في تونس، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، جانفي 2016.

Bibliographie en langue française

1- Youcef DJEBARI, la France en Algérie (bilans et controverses), office des publications universitaires, Alger, 1995.