مجلـة البـاحث للـدراسات الأكاديمية
ISSN: 2352-975X ELBAHITH for Academic Studies EISSN: 2588-2368
المجلد: 13 / العدد: 02 / السنة: 2026 /ص ص: 1168 - 1194

الإشكالات القانونية لمنازعات العقار الفلاحي في الجزائر

Legal Issues in Agricultural Land Disputes in Algeria

تاريخ الإرسال: 2026/02/18 تاريخ القبول: 2026/06/15

عسري أحمد* *ASSRI Ahmed*
جامعـة أحمد دراية - أدرار
University of Ahmed DRAIA - Adrar
مخبر القانون والمجتمع
Ahm.assri@univ-adrar.edu.dz

ملخص:

يكتسي العقار الفلاحي أهمية بالغة باعتباره أحد السبل الكفيلة لتحقيق الأمن الغذائي، والتخلص من عقدة التبعية للخارج، والجزائر هي إحدى الدول التي أولت قطاع الفلاحة اهتماما كبيرا، خصوصا وأنها تتوفر على مساحات كبيرة خصبة صالحة للزراعة.

وتهدف الدراسة للوقوف على أهم الإشكالات القانونية التي تثيرها منازعات العقار الفلاحي، بالرغم من مجموع النصوص القانونية التي نظمته، والسبل الكفيلة لحلها من أجل الرقي بالنشاط الفلاحي لتحقيق الأمن الغذائي الذي تراهن الدولة للوصول إليه.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي؛ القضاء الإداري؛ القضاء العادي؛ المستثمر؛ منازعات.

Abstract:

Agricultural land plays a paramount role in achieving food security and overcoming dependency on foreign countries in several states, and Algeria is no exception, Algeria is one of the countries that have devoted considerable attention to the agricultural sector, given its vast, fertile, and arable areas.

The present study aims to investigate the most significant legislative framework for its regulation. It also endeavors to examine the mechanisms for resolving such disputes in order to enhance agricultural activity and attain the food security that the state seeks to achieve.

Keywords: *Administrative justice; Agricultural land; Conflicts; Investors; judiciary.*

* - المؤلف المُراسل.

مقدمـة:

تكتسي الفلاحة أهمية بالغة للنهوض بالتنمية بجميع أبعادها، وتحقيق الأمن الغذائي في الدولة، مما يجعلها سيدة قرارها وبمنأى عن الاضطرابات التي عرفتها عديد الدول في السنوات الأخيرة، والتي أطاحت بأنظمة سياسية وعملت على تغيير الأوضاع بتلك الدول، ومن ثمّ كان اهتمام الجزائر بقطاع الفلاحة والعقار الفلاحي كبيرا من خلال رصد ترسانة من النصوص القانونية لتنظيمه وحمايته من الاعتداءات الواقعة عليه، أو من المضاربات التي تمارس في حقه من قبل بعض الأفراد والهيئات.

غير أن كثرة النصوص القانونية تلك لم تمنع من تسجيل نزاعات بين الإدارة والمستثمرين الفلاحيين المستفيدين من قطع أراضي فلاحية، مهما كانت صيغة الاستفادة، سواء كانت في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية (APFA)، أو في إطار الامتياز، أو في إطار المستثمرات الفلاحية التي يحكمها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010[1].

ولعلّ مردّ هذه النزاعات يعود لغياب رؤية واضحة للعلاقة التي تربط الفلاح بالأرض، خصوصا وأن التوجهات السابقة للدولة كانت تصبّ في خانة ملكية الفلاح للأرض بعد التخلي عن الثورة الزراعية، في حين تتجه إرادة الدولة في الآونة الأخيرة إلى احتفاظ الدولة بملكية الأرض، ومنح استغلالها عن طريق الامتياز من قبل المستثمرين الخواص أو العموميين.

و**الإشكالية** التي نحاول معالجتها ضمن هذه الورقة البحثية هي: **ما هي الإشكالات التي تثار من خلال المنازعات المسجلة والخاصة بالعقار الفلاحي في الجزائر؟**

وقد اعتمدنا لمعالجة هذه الإشكالية على المنهج الوصفي والتحليلي؛ رصدنا من خلاله النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، محاولين تحليلها وفق خطة مشكلة من محاور ثلاثة هي:

- المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر.

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

- المحور الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالعقار الفلاحي في الجزائر.

- المحور الثالث: الإشكالات القانونية المسجلة من خلال نزاعات العقار الفلاحي في الجزائر.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

ينقسم العقار في الجزائر إلى قسمين هما: العقار الحضري والعقار الفلاحي، هذا الأخير الذي تسعى من خلاله الدولة للوصول لتحقيق الاكتفاء الذاتي، والتخلص من التبعية الخارجية وتحقيق الأمن الغذائي[2].

أولا- مفهوم العقار الفلاحي:

لتحديد مفهوم العقار الفلاحي؛ علينا أولا إدراك أن المصطلح مركب من كلمتين هما: عقار وفلاحي، كما أن علينا تمييزه عن بعض المصطلحات المرادفة له، كالأملاك العقارية، والأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية[3]، فالعقار كمصطلح حددت المادة 683 من القانون المدني المعدل والمتمم مفهومه: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص)[4].

ومن خلال هذا التعريف نلاحظ أن العقار هو ذلك الملك الثابت الذي لا يمكن نقله دون تلف، كما أنه المنقول الذي يوضع لخدمة العقار، وبالتالي ينقسم العقار حسب هذا التعريف إلى ثلاثة أنواع:

- العقار بطبيعته.
- العقار بالتخصيص.
- العقار بحسب المآل.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

أما الأملاك العقارية فقد حددت مفهومها المادة 2 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي نصت على: (الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات غير المبنية)[5]، وقد اقتصر المشرع في تعريفه للأملاك العقارية على الأراضي غير المبنية دون غيرها، وهذا لأن العقارات الأخرى أخضعها لقوانين خاصة بها[6].

كما صنف المشرع الجزائري في المادة 3 من القانون رقم 90-25 الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، ضمن الأملاك العقارية، ثم عرّف الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية في المادة 4 من نفس القانون واعتبرها: (كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله)، مع العلم أن الأراضي الفلاحية تصنف لعدة أصناف، وهي تشمل الأراضي الخصبة جدا، والأراضي الخصبة، والأراضي متوسطة الخصوبة، والأراضي ضعيفة الخصوبة، وذلك تبعا لمعايير علم التربة والانحدار والمناخ والسقي[7].

ومما سبق، يمكننا إعطاء تعريف للعقار الفلاحي، حيث نرى أنه: (تلك الأراضي المملوكة للدولة أو الخواص، والتي تحوز على مقومات وشروط استغلالها، لإنتاج منتوجات بفعل تدخل الإنسان، سواء كان الإنتاج سنويا أو لعدة سنوات، ويوجه للاستهلاك البشري أو الحيواني، كما قد يستخدم في الصناعة بصفة مباشرة أو بعد تحويله).

ثانيا- أنواع العقارات الفلاحية في التشريع الجزائري:

تصنف العقارات الفلاحية لعدة أصناف، اعتبارا لمالك العقار أو لنوعيته.

1- العقار الفلاحي اعتبارا لمالكه: وينقسم هذا النوع من العقار الفلاحي، إلى الأملاك الوطنية، والأملاك الوقفية، والأملاك المملوكة من قبل الأشخاص.

أ- العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية: تعرّف الأملاك الوطنية، بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة والجماعات الإقليمية، في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك حسب المادة 7 من القانون رقم 90-30 من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية[8].

ومن خلال هذا التعريف يتبين لنا أن المشرع الجزائري اعتمد عند تعريفه للأملاك الوطنية على معيار الإقليمية، حيث اعتبر أن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك التي تحوزها الدولة أو الولاية أو البلدية[9]، وهو نفس ما قررته المادة 24 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[10]، حيث تنقسم الأملاك الوطنية؛ إلى أملاك وطنية عمومية، وأملاك وطنية خاصة، وقد عرّفت المادة 6 من القانون رقم 08-14 الأملاك الوطنية العمومية بأنها: (تلك الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور، إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، مرتبطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق).

وقد اتجه المشرع الجزائري إلى عدم تمليك الأملاك الوطنية العمومية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فقد عرّفتها المادة 3 من القانون رقم 90-30 المعدّلة بموجب المادة 3 من القانون رقم 08-14 تعريفا أساسيا بأنها: (تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الملاك الوطنية العمومية)[11].

والذي يهمّنا في هذا المقام أن القانون رقم 90-30 المعدّل والمتمم، صنّف الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بموجب المادة 18 منه، غير أن هناك نوعا من الأراضي التي يمكن أن تكون فلاحية

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

بعد استصلاحها، والتي قرر المشرع إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العامة، واتجه إلى استثنائها من قاعدة عدم التمليك، حيث أقرّ إمكانية امتلاكها عن طريق الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية وفق إجراءات معينة.

هذه الأراضي حددتها المادة 4 من القانون رقم 83-18 التي تنص على: (مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصبّ حيازة الملكية بالاستصلاح على أرض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح)[12].

وقد اشترط المشرع الجزائري استصلاح تلك الأراضي لتملكها عن طريق حيازة الملكية العقارية الفلاحية، وفقا لإجراءات حدّدها المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983[13]، وبعد صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02 جوان 2011، تم حصر مجال تطبيق حيازة الملكية العقارية الفلاحية على الأراضي الصحراوية دون سواها[14].

والأراضي الصحراوية هي تلك الأراضي التي الأراضي تحتاج إلى تهيئة، من أجل ممارسة أشغال الفلاحة بها، كما تقلّ نسبة الأمطار بها عن 100 ملم، مما يعني أنه لا يمكن استغلالها للفلاحة إلا بعد استصلاحها، وقد عرّفت المادة الثانية من القانون رقم 83-18 الاستصلاح بأنه: (كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصبّ هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة، وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها).

ب- العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية: تعرّف الأملاك الوقفية بأنها: تلك الأراضي التي يعمل مالكها على حبسها ووقفها لتنتفع بها وتستغلها جهة معينة، سواء كان هذا الانتفاع فوريا أو بعد وفاة الواقف[15]، وقد نَظّم القانون رقم 25-06

المؤرخ في 19 يوليو 2025 هذا النوع من الأملاك[16]، وكذا الأحكام التنظيمية السابقة التي كانت سارية المفعول إلى غاية صدور أحكام تنظيمية جديدة لتطبيقه، حسب نص المادة 121 منه، لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998[17].

ج- العقار الفلاحي التابع لأملاك الخواص: تعتبر أملاك خاصة تلك الأملاك التي تنتقل ملكيتها لصاحبها إما بالإرث أو الهبة أو الوصية أو البيع، ويحق لمالكها التصرف فيها، حسب طبيعتها، أو غرضها، في حدود ما يسمح به القانون، وتثبت ملكيتها بعقد رسمي؛ خاضع لإجراءات الإشهار العقاري، لدى المحافظة العقارية المختصة، غير أن هناك بعض أملاك الخواص التي يمتلك أصحابها وثائق عرفية، خاصة بولايات الجنوب، وأراضي العروش، والتي تثير الكثير من الإشكالات أمام القضاء عند نشوب نزاع حولها.[18]

2- العقار الفلاحي اعتبارا لنوعيته: ويصنّف العقار الفلاحي حسب نوعيته إلى أراضي فلاحية وأراضي ذات وجهة فلاحية، وهي تلك الأراضي التي عرفتها المادة 4 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بأنها: (الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بمفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله).

وتصنف هذه الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا، وأراضي خصبة، وأراضي متوسطة الخصوبة، وأراضي ضعيفة الخصوبة، ويخضع هذا التصنيف تبعا لمعيار علم التربة والانحدار والمناخ والسقي حسب المادة 5 من القانون السالف الذكر.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

المحور الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في نزاعات العقار الفلاحي في الجزائر

رغم النصوص القانونية العديدة التي تم إصدارها لتسيير العقار الفلاحي في الجزائر- بدءاً من المرسوم رقم 63-95[19]، ووصولا إلى القانون رقم 10-03 وما تخلّلها من نصوص تنظيمية، سواء كانت مراسيم، أو قرارات، أو مناشير وتعليمات، لضبط تسيير العقار الفلاحي- إلا أنها لم تتمكن من الحيلولة دون نشوب نزاعات بين المستثمرين الفلاحيين والإدارة، أو بين المستثمرين الفلاحيين فيما بينهم، والتي عجّت أروقة المحاكم بها.

ولقد كان لتغيّر التوجه بالجزائر، من امتلاك الفلاح للأراضي الفلاحية التي يستغلّها، إلى احتفاظ الدولة بملكية هذه الأراضي، وغياب القواعد القانونية الخاصة التي تضبط منازعات العقار الفلاحي، كلّ ذلك أدى إلى بروز تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري[20].

أولا- اختصاص القضاء العادي في الفصل في منازعات العقار الفلاحي:

تنحصر منازعات العقار الفلاحي التي تعود لاختصاص القضاء العادي للفصل فيها في الجزائر في تلك المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين الفلاحيين فيما بينهم، أو بين المستثمرين الفلاحيين والغير، أيًّا كان هذا الغير، سواء كان شخصا من أشخاص القانون العام، أو القانون الخاص[21].

1- المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية: هي تلك المنازعات التي تكون بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، ولها صور عديدة ومتعددة، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

أ- المنازعات التي تنشأ بسبب الإخلال بالالتزامات: من الثابت أن هناك التزامات قانونية تقع على عاتق أعضاء المستثمرة منصوص عليها قانونا، وذلك بموجب القانون رقم 10-03، أو النصوص التنظيمية له، كما أن هناك التزامات اتفاقية، يتم الاتفاق عليها بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، وهي التزامات واجبة الوفاء، حيث تنص المادة

513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[22]، على اختصاص القسم العقاري النظر في الدعاوى التي يكون أطرافها من أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون موضوعها خرق الالتزامات الاتفاقية، أو القانونية، المنصوص عليها في المادة 22 من القانـــون رقم 10-03، وتتعلق هذه الاتفاقيات في إدارة المستثمرة وطريقة تعيين الممثل القانوني لها، ومساهمة أعضائها في أشغال المستثمرة، وتوزيع المداخيل المتحصل عليها فيما بينهم[23].

إضافة لذلك، يمكن لصاحب الامتياز أو المستثمر الفلاحي؛ رفع دعوى ضد أي شخص يقوم بالاعتداء على العقار، وفي هذه الحالة يتم إدخال الدولة طرفا في الخصومة، باعتبارها صاحبة ملكية العقار الفلاحي، ومن أمثلة القضايا التي تأسست على هذا السبب قضية تمّ رفعها بولاية بومرداس من قبل أعضاء المستثمرة ضد عضوين فيها، بسبب قيامهما ببناء وعاء عقاري بالمستثمرة، حيث قضت المحكمة بإخلاء المسكن المنجز وإخلاء الوعاء العقاري لعقد الامتياز[24].

ب- منازعات بسبب تنازل أحد أعضاء المستثمرة عن حق الامتياز: من المعروف أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مرت بمرحلتين، تم تسييرها في المرحلة الأولى بمنح حق الانتفاع للمستفيد، وذلك بموجب القانون رقم 87-19[25]، هذا القانون الذي تمّ إلغائه بموجب القانون رقم 10-03، حيث تمّ تحويل حق الانتفاع إلى عقد امتياز، طبقا للمادة السادسة (6) منه.

ومن الثابت أيضا أن القانونين أجازا تنازل أحد أعضاء المستثمرة الفلاحة عن حصته، لكن الفرق بين القانونين يتمثل في أن القانون رقم 87-19 اشترط موافقة أعضاء المستثمرة بموجب المادة 25، بينما لم يشترط القانون رقم 10-03 ذلك، بل اكتفى بالنص على قابلية حق الامتياز للتنازل وذلك بموجب المادة 13 منه.

وقد شهدت المحاكم بعض القضايا من هذا النوع وكمثال على ذلك القضية التي تمت معالجتها بالمجلس القضائي بومرداس، حيث رفع أعضاء المستثمرة قضية ضد أحد

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

أعضائها بعد تنازله عن حصته في المستثمرة، وقد تم الحكم فيها بطرد المتنازل له عن الحصة مع إقرار تعويضه من قبل المستثمرة الفلاحية عن الأضرار التي لحقت به[26].

ثانيا- اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الفلاحي:

تؤول منازعات العقار الفلاحي التي تكون الدولة طرفا فيها، باعتبارها مالكة حق الرقبة، أو باعتبارها صاحبة سلطة منح قطع الأراضي الفلاحية، في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية، إلى اختصاص القضاء الإداري، وذلك تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويمكن حصر هذه المنازعات في دعاوى استحقاق الملكية، ودعاوى استرجاع حق الامتياز، ودعاوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط العضوية في المستثمرة، ودعاوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط حق الاستفادة من قطعة أرض فلاحية، في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية، ودعاوى فسخ عقد الامتياز.

1- دعاوى استحقاق الملكية: هي تلك الدعاوى التي يرفعها أحد الأشخاص ضد الدولة، ممثلة في مديرية أملاك الدولة، يدّعي فيها ملكيته لمستثمرة فلاحية، أو جزء منها، استناداً على المادتين 10 و125 من القانون رقم 90-30، حيث تنص المادة 10 منه على: (يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون)[27]، أما المادة 125 منه فنصت على: (عملا بأحكام المادة 10 من القانون يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مُدّعياً أو مُدّعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتدّ هذا الاختصاص للأملاك الوطنية

العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني.....)[28].

وفي هذا الإطار نجد كمثال على هذا النوع من القضايا، القرار الصادر عن المحكمة العليا الذي جاء فيه: (من المقرر قانونا أن "الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي يتولوا تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون".

ومن المقرر قانونا أيضا أنه "يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثول أمام القضاء مدعى ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ...".

ولما تبين- من قضية الحال- أن قضاة المجلس لم ينكروا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة الأشخاص المدنية، وتمتعها بكامل الأهلية القانونية للتقاضي، وإنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها، إقحام الجهة المالكة، لارتباط الدعوى بالملكية، ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة لهم من طرف الدولة، وبقضائهم كما فعلوا لم يخالفوا القانون المذكور أعلاه،

ومتى كان كذلك استوجب الرفض)[29]، ومن ثم فالدعوى التي تم رفعها متعلقة بالملكية وبالتالي كان من المفروض رفعها أمام القضاء الإداري ضد مديرية أملاك الدولة، على اعتبار أن القاضي الإداري هو المختص في الفصل في مثل هذه الدعاوى، وبالتالي كان على المحكمة الابتدائية، ثم المجلس القضائي، الحكم بعدم الاختصاص[30].

لكن وبالرغم من فصل القانون ووضوحه في هذه المسألة إلا أن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا قضت في حكم لها- يعد حديثا نسبيا- باختصاصها في دعوى التشكيك في الملكية، حيث جاء فيه: (عن الوجه الثاني: والمأخوذ من مخالفة قواعد جوهرية في الإجراءات: باعتبار أن الطاعنين (المدعى عليهم سابقا)، لا يملكون الأرض

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

المتنازع عليها، والتي تعود ملكيتها إلى إدارة أملاك الدولة، والإجراءات السليمة تقتضي رفع الدعوى على مالك الأرض وليس مستغليها، أو على الأقل إدخاله في الخصومة، غير أن المطعون ضدهم لم يقوموا بذلك، بالرغم من أن التعليمة الوزارية رقم 0134 المؤرخة في 1991/03/16 تستوجب إدخال مديرية أملاك الدولة في كافة القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهذا الإجراء جوهري.

لكن أنه لما يزعمه الطاعنون فإنه طبقا للمادة 14 من قانون رقم 19-87 المؤرخ في 1987/12/08 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، في الاشتراط والالتزام والتعاقد، طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به، وبالتالي تملك صفة التقاضي، والدعوى المرفوعة ضدها لم تخالف أي إجراءات جوهرية، وعليه فإن هذا الوجه غير سديد ويستوجب الرفض...)[31].

2- دعوى استرجاع حق الامتياز: كان معمولا به أثناء سريان القانون رقم 87-19 حيث كانت ترفع دعاوى استرجاع حق الانتفاع، فيمكن للمستفيدين الذين صدر في حقهم قرار بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، استرجاع حق الانتفاع، أو الامتياز، إذا رأو أن القرار غير مشروع لوجود عيب في هدف قرار نزع الملكية[32].

كما يمكنهم رفع دعوى لاسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني، وذلك لأن المشرع أغفل هذه المسألة في القانون رقم 87-19، غير أنه تداركها في قانون المالية لسنة 1998[33]، الذي قرر الإجراءات التي تمكّن الدولة من استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، والتي تدخل في القطاع العمراني، لإقامة مشاريع عمومية عليها، وتم صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمدمجة في القطاع العمراني[34].

تتم عملية الاسترجاع وفقا لإجراءات معينة، تتمثل في تقديم الإدارة المعنية ملف بذلك، يتكون من كشف تقديري لتمويل المشروع، ومخطط عن وضعيته، وبطاقة تقنية تبين طبيعة المشروع وأهميته، ويتم إيداع الملف لدى الوالي الذي يقوم بإرساله للجنة الولائية لاسترجاع الأراضي الفلاحية، والتي تتشكل من[35]:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير (مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء) حاليا.
- مدير الأملاك الوطنية (مدير أملاك الدولة).
- المدير الولائي المعني بالمشروع.
- المدير الولائي المكلف بالتنظيم (مدير التقنين والشؤون العامة).
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تباشر اللجنة دراسة الملف والتحقق من ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية وأدوات التعمير، وتبدي رأيها بقبول المشروع أو رفضه، في أجل خمسة عشر (15) يوما من إرساله لها من طرف الوالي، ليتم عرضه على المجلس الشعبي الولائي للدراسة، والفصل فيه في أجل شهر من تاريخ إخطاره بذلك[36]، ويتم إصدار قرار استرجاع قطعة الأرض الفلاحية من قبل الوالي، حيث يجب أن يبين القرار مساحة الأرض المسترجعة وتحديد موقعها، والمشروع المقرر انجازه بها، ومبلغ التعويض المقرر والمحدد من طرف مديرية أملاك الدولة، والذي يجب أن يغطي الضرر الناجم، حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري، ويترتب عليه انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة للمستثمر الفلاحي[37]، ويتم تبليغ القرار للمستثمر الفلاحي، والإدارة المعنية، ومديري (المصالح الفلاحية، أملاك الدولة، التعمير والهندسة المعمارية والبناء).

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

ومن ثمّ فقرار استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في إطار التعمير، يكون قابلا للطعن فيه أمام القاضي الإداري من قبل أعضاء المستثمرة الفلاحية، متى خالفت عملية الاسترجاع الإجراءات المقررة قانونا، أو في حال النزاع القائم حول مبلغ التعويض الذي يتم تقديره من طرف أملاك الدولة[38].

3- دعوى إلغاء قرار الوالي بإلغاء الاستفادة من المستثمرة الفلاحية أو حلّها أو قرار إلغاء حق الامتياز: تنصبّ دعوى الإلغاء لعقد الامتياز الفلاحي في إطار تطبيق القانون رقم 10-03، على القرار الصادر عن أملاك الدولة، والقاضي بفسخ عقد الامتياز، نتيجة إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته، المنصوص عليها بموجب القانون رقم 10-03، وكذا النص التنظيمي له والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 10-326[39]، وكذا بنود دفتر الشروط، إضافة لقرار الوالي المتضمن إسقاط حق المستثمرين بسبب التماطل في إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع في الآجال القانونية لها، هذا إضافة إلى قرار مديرية أملاك الدولة المحدد لمبلغ التعويض للمستثمر بعد نهاية عقد الامتياز[40]، وكان الوالي مخولا قانونا بإسقاط حق الانتفاع، شريطة أن يكون ذلك قبل تحرير العقد الإداري الذي تنشأ به المستثمرة الفلاحية، حيث تمنح للمستفيدين الأرض بموجب قرار إداري صادر عن الوالي، وهو ما يسمى بقرار المنح أو قرار الاستفادة[41].

غير أن الاختصاص بإلغاء قرارات المنح كانت معقودة للقضاء، على اعتبار أن قرار المنح يعطي المستفيد حقا مكتسبا، لا يمكن للإدارة سحبه بإرادتها المنفردة بعد انقضاء آجال الطعن القضائي، رغم أن التعليمات الصادرة آنذاك أعطت الحق للإدارة في إلغاء قرار المنح بإرادتها المنفردة، هذه التعليمات التي قرر القضاء عدم وجود أساس قانوني لها، ومن ثم فإعداد العقد الإداري تتكفل به مديرية أملاك الدولة دون تأخير، إلا في حالة وجود نزاع قضائي حول ملكية الأرض[42].

وبتعديل المادة 78 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-26، تم العدول عن هذا التوجه، حيث أعطى المشرع للوالي الحق في إلغاء قرارات المنح دون اللجوء للقضاء، وهذا ما تم تكريسه في عدة أحكام قضائية منها قرار مجلس الدولة المؤرخ في 10 فيفري 2004 والذي جاء فيه: (... حيث أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 08 ابريل 1988، حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة لدى المحافظة العقارية ولم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص على ذلك المادة 12 من القانون 87-19، حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 04 فيفري 1996 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى استفادتهم، لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر لا يخالف القانون ولا يتجاوز السلطة وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين وذلك طبقا للمادة 6 من الأمر 95-26 ...)[43].

كما يتم الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز في إطار القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[44]، والمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المنظم له[45]، حيث يتم ذلك بعد تظلم المستثمر (التظلم أمر اختياري وليس إجباري)، خلال مدة 15 يوما من تاريخ تبليغ مقرر إلغاء المنح أو فسخ عقد الامتياز، من طرف الديوان المعني حسب الحالة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية)[46]، ويتم الطعن في القرار لمخالفته الإجراءات القانونية لإصداره، والمتمثلة في إعذار صاحب الامتياز، أو لمخالفته الأحكام القانونية المقررة.

4- دعوى إلغاء قرار الوالي القاضي بإلغاء قرار منح أرض فلاحية للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح: من المعروف أن قرار منح قطعة أرض فلاحية للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح، يكون لمدة خمس (5) سنوات، وذلك طبقا لنص المادة 11 من القانون رقم 83-18[47]،

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وبعد انقضاء المدة تتم معاينة القطعة من طرف اللجنة المختصة بذلك، وعلى إثر نتائج المعاينة يتقرر الإجراء المتخذ؛ ففي حالة المعاينة الايجابية وانجاز برنامج الاستصلاح كليا أو جزئيا، يتم رفع الشرط الفاسخ على المساحة المستصلحة، أما في حال المعاينة السلبية فهناك حالتان: في الحالة الأولى، إذا لم يتم إصدار عقد الملكية للمعني، هنا يتم إلغاء قرار المنح من طرف الوالي، أما في الحالة الثانية عند إصدار عقد الملكية للمستفيد، فهنا لا يمكن إلغاء الاستفادة إلا بحكم قضائي، حيث يتم رفع دعوى من قبل الوالي للتمسك بشرط البطلان، ولا يمكن إلغاء قرار المنح في هذه الحالة من قبل الوالي[48].

كما لا يمكن إلغاء قرار المنح من قبل الوالي قبل انقضاء المدة المحددة بخمس (5) سنوات، وإذا تم إصدار قرار الإلغاء يمكن الطعن فيه من قبل المستفيد بدعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة، وذلك ما أقرته المحكمة العليا الجزائرية في قرارها رقم 85529 المؤرخ في 06 أكتوبر 1991 في قضية (س، ع) ضد (والي ولاية معسكر) وأنه استنادا إلى: (المادة 11 من قانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية) اعتبرت: (من المقرر أنه تمنح المالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه.

ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال – أن الطاعن منح له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني، وشرع في استغلال هذه الأرض، ومن ثم فان القرار الإداري الملغى بقرار الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعدّ مشوبا بعيب مخالفة القانون.

ومتى كان الحال كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه)[49].

المحور الثالث: الإشكالات القانونية المسجلة من خلال نزاعات العقار الفلاحي في الجزائر

برغم مجموعة القوانين والتنظيمات التي تم وضعها لتنظيم العقار الفلاحي وتطهيره، والتي تهدف لحمايته والمحافظة عليه، واستغلاله وفق رؤية تهدف لتحقيق الأمن الغذائي، إلا أن أروقة المحاكم لم تخلوا من منازعات، بين الفلاحين فيما بينهم، أو بين الفلاحين والإدارة، هذه المنازعات التي أثارت مجموعة من الإشكاليات، ساهمت بشكل أو بآخر في التأخر في تسوية وضعية بعض المستثمرات الفلاحية.

أولا- إشكاليات المنازعات المعروضة على القضاء العادي:

تتعدد منازعات العقار الفلاحي التي يعود اختصاص الفصل فيها إلى القضاء العادي متمثلا في القسم العقاري، وتثار بعض الإشكالات القانونية أثناء الفصل في المنازعات المعروضة، ويمكن استعراض بعض تلك الإشكالات التي نذكرها على سبيل الذكر لا الحصر، وهي:

1- صياغة بعض الاتفاقيات العرفية بين المستثمرين، أو الاعتماد على الاتفاقيات الشفهية بينهم، تتعلق بمسائل التزامات الأعضاء، وتقسيم الأرباح فيما بينهم، وقيام منازعات قضائية بينهم، أو بين بعضهم، بسبب خرق بنود، أو بعض بنود الاتفاقية، خصوصا إذا تمّ إنكار هذه البنود، أو إنكار الاتفاقية برمتها، والطعن في طريقة توزيع الأرباح، كما يمكن أن تثور بعض الإشكالات عند التنازل عن حصة أحد المستثمرين لفائدة شخص خارج أعضاء المستثمرة، بسبب رفض المستثمر المتنازل له للاتفاقية المحددة لكيفيات الاستغلال وتقاسم الأرباح، والتي لم يكن طرفا في إبرامها.

2- الإشكالات الناجمة عن دعاوى منع التعرض التي يرفعها أحد المستثمرين بالمستثمرة الفلاحية، ضد مستثمرين بنفس المستثمرة، إذا ما تعرض للتهديد، أو اعتداء، منعه من استغلال المستثمرة، أو جني محصولها، أو يتم رفعها من مستثمرة ضد مستثمرة أخرى، من أجل حماية الحيازة في حد ذاتها، أثناء ممارسته لحق

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

استغلال المستثمرة الفلاحية، الذي خوله له عقد الامتياز، حيث تشترط الحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة، التي لا يشوبها أي انقطاع لممارسة هذا الحق، والإشكال الذي يمكن أن يطرح في مثل هذه الحالات؛ هو كيفية إثبات التعرض في الشيوع بالنسبة للمستثمرة بين الشركاء.

ومن بين القضايا التي تمت معالجتها في هذا الإطار، قضية مستثمرة فلاحية ضد مستثمرة فلاحية أخرى، جاء في قرارها: (من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية، ويحق لها بالتالي من ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم، على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وأنه لا مانع عندئذ من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال، ولا مخالفة للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

إن القضاء للمستثمرة المطعون ضدها على جزء من أراضي المستثمرة الطاعنة، دون التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة، قامت بتنصيب كل مستثمرة على حدى، على الأرض (الوعاء العقاري) الممنوحة لها، يعدّ حلولا محل الإدارة وتجاوزاً للسلطة الأمر الذي يعرّض القرار المطعون فيه للنقض)[50].

3- الإشكالات الناجمة عن الدعاوى الناجمة بين مستصلحين فلاحيين، يدعي أحدهم اعتداء مستصلح آخر عليه، واستغلاله لقطعة الأرض الفلاحية التابعة له، أو جزء منها، غير أن الواقع يفيد أن لكل منهما قرار منح أو استفادة لكن المشكل ناجم عن تداخل محيطين فلاحيين، ويزداد الأمر تعقيدا عندما يكون المحيطين الفلاحيين ببلديتين مختلفتين وخاضعين لعملية المسح من قبل مديرية مسح الأراضي.

4- الإشكالات الناجمة في النزاعات القائمة بين المستصلحين الفلاحيين وبعض أرباب وجمعيات الفقارات، بسبب الاختلاف في تحديد المساحة الواجب احترامها عند إنشاء المحيطات الفلاحية، أو عند منح رخصة حفر البئر للمستصلح الفلاحي، لأن المساحة المحددة من قبل الوكالة الوطنية للموارد المائية (ANRH) التي يجب

احترامها بين بئرين عميقين (1200م) تعتبر غير كافية، حسب المرصد الوطني للفقارة، لأن هذه المسافة تصلح عندما يكون البئرين بنفس العمق، وهو ما لا يتحقق في حالة الفقارة، حيث يوجد فارق كبير في العمق بينها وبين البئر العميق الذي منحت رخصة حفره للمستصلحين الفلاحيين.

ثانيا- إشكاليات المنازعات المعروضة على القضاء الإداري:

وهي تلك الإشكالات التي تواجه المتقاضين أثناء عرض المنازعة على القاضي الإداري، على اعتبار أن أحد أطرافها هي الإدارة، باعتبارها صاحبة السلطة، ومن أمثلة تلك الإشكالات نذكر على سبيل المثال لا الحصر:

1- إسقاط الحقوق العقارية بقرار صادر عن الوالي، دون إثبات المخالفات التي قام بها المستفيد، وذلك بتحرير محاضر المخالفة من قبل الأعوان المؤهلين، وعدم توجيه الإعذارات، وهو ما يخالف الإجراءات القانونية المنصوص عليها، حيث يجد المستفيد نفسه أمام قرار بإسقاط حقه في الاستفادة من الحقوق العقارية.

2- تنازل المستفيد عن حق الانتفاع بعقد توثيقي أو عرفي، حيث عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب القانون رقم 10-03 إشكالات عديدة، حالت دون إتمام العملية في آجالها المحددة قانونا، وذلك بقيام الكثير من المستفيدين من حق الانتفاع الدائم، بالتنازل عن هذا الحق، لفائدة أشخاص آخرين بعقود غير ناقلة للملكية، سواء كانت تلك العقود توثيقية لكنها غير مشهرة، أو بواسطة عقود عرفية، رغم أن النوع الأخير باطل بطلانا مطلقا[51].

وقد اشترط القانون رقم 87-19 اشترط أن يتم ذلك بعقد رسمي يحرره موثق، طبقا للقانون تحت طائلة البطلان، حيث نصت المادة 35 منه على: (كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها، باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار)[52]،

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

ومن ثمّ وتطبيقا لمحتوى هذه المادة يتوجب توثيق التنازل وتسجيله بمصالح مديرية الضرائب، هذا والعمل على إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة.

غير أن الواقع أثبت إيداع ملفات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من طرف الأشخاص المتنازل لهم عن حق الانتفاع، بواسطة عقود موثقة وغير مشهرة، وهو ما يعني عدم انتقال ملكية حق الانتفاع الدائم، باعتباره حق عيني لهم وبالتالي يتم اعتبارهم غير مالكين حقيقيين نظرا لعدم انتقال الملكية لهم، ومن جهة أخرى، تم تسجيل منازعات قائمة على أساس عقود عرفية للتنازل عن حق الانتفاع الدائم، رغم بطلانها بطلانا مطلقا، حيث يرفض الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة هذه الملفات.

3- إلغاء الوالي لقرارات الاستفادة أو المنح دون اللجوء للقضاء، حيث أنه من الثابت أن حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار القانون رقم 83-18 والنصوص التنظيمية له، تمنح للمستفيد من قطعة أرض فلاحية في إطار الاستصلاح مهلة خمس (5) سنوات لإنجاز برنامج الاستصلاح، وبعد انقضاء المدة، تقوم اللجنة المختصة بمعاينة المستثمرة الفلاحية، وتتخذ اللجنة التقنية للدائرة الإجراء المناسب حسب الحالة، ففي حالة المعاينة الإيجابية يتم رفع الشرط الفاسخ بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة المعاينة الايجابية الجزئية يتم رفع الشرط الفاسخ على المساحة المستصلحة، مع استعادة الدولة للمساحة غير المستصلحة، أما في حالة المعاينة السلبية عند تحصل المستفيد على عقد الملكية، يتم اللجوء للقضاء برفع دعوى قضائية من طرف الوالي لإلغاء الاستفادة.

لكن تم تسجيل حالات عديدة، من خلال القضايا المعروضة على القضاء، بسبب إلغاء الوالي لقرار الاستفادة دون اللجوء للقضاء، رغم أن المعني متحصل على عقد الملكية، كما قد يقوم الوالي بإلغاء قرار الاستفادة دون احترام المدة القانونية المحددة بخمس (5) سنوات، مما يعرّض هذه القرارات لدعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري.

4- من بين الإشكالات المطروحة كذلك، رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بسبب إخلال المستفيد بالتزاماته، رغم عدم إثبات هذا الإخلال بمحضر المخالفات المرتكبة، لاسيما تلك الالتزامات المتعلقة بالتخلف عن تسديد مؤخر الإتاوات المستحقة عليهم، أو إشكالية القيام بتشييد أبنية على المستثمرة الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز[53].

5- الإشكالات الناجمة عن إضافة مستفيد للمستثمرة الفلاحية بقرار من الوالي دون احترام للشروط والإجراءات القانونية.

خاتمـة:

من خلال دراستنا لمنازعات العقار الفلاحي في الجزائر نستخلص **النتائج** التالية:

1- كثرة النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم العقار الفلاحي لم تحول دون تسجيل منازعات متعلقة بالعقار الفلاحي، هذه النزاعات أفرزت جملة من الإشكالات أثناء الفصل فيها.

2- منازعات العقار الفلاحي هي منازعات معقدة ومتشعبة، ويتجاذبها طرفي القضاء العادي والإداري، وهو الأمر الذي تسبب في صعوبة الأمر، سواء على المستثمرين الفلاحيين، أو حتى على القاضي، حيث فصل القاضي العقاري في الكثير من الأحيان في منازعات من اختصاص القاضي الإداري.

3- وجود خلل في معالجة إجراءات منح قطع أراضي فلاحية، خاصة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث يلجأ الولاة في كثير من الأحيان إلى إلغاء قرارات الاستفادة، دون استيفاء المستفيد للمدة القانونية الممنوحة، والمحددة بخمس سنوات، وهو ما يخالف النصوص القانونية التنظيمية، وبالتالي يعرّض قراراتهم للإلغاء من طرف القضاء، وفي الوقت نفسه وفي الكثير من الأحيان، لا يباشر المستفيد الأشغال لمدة خمس سنوات، أو يباشرها في وقت متأخر مما يعود سلبا على المنتج المحلي والوطني دون القدرة على إلغاء استفادته.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

4- وجود صيغتين لمباشرة الفلاحة في إطار الامتياز الفلاحي، ولكل منهما نصوصه القانونية التي تحكمه، فالصيغة الأولى هي استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز، ويحكمها القانون رقم 10-03 الذي ألغى القانون رقم 87-19، أما الصيغة الثانية فتتمثل في استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز التي بدأت سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، وما تلته من مناشير وتعليمات، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

5- تسجيل جملة من الإشكاليات القانونية والإدارية، كانت السبب في تأخير معالجة وضعية تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، لدى الكثير من المستثمرين الفلاحيين.

6- تسجيل جملة من الإشكالات نتيجة السياسة التي انتهجتها الدولة مؤخرا، والمتمثلة في تسوية المستغلين للأراضي الفلاحية بدون سند، والتي أدّت وتؤدي إلى ترسيخ فكرة- لدى الكثير من المواطنين – الاستيلاء على قطعة أرض واستغلالها، بدل احترام الإجراءات القانونية للحصول عليها، لأنه يدرك تسوية وضعيته لاحقا، وفي مدة أقل من المدة المحتملة لمعالجة طلبه للحصول على قطعة أرض فلاحية.

واعتبارا لذلك، نقدم جملة من **المقترحات** التي قد تساهم في حل بعض الإشكالات من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، وبعث التنمية الفلاحية من جديد، وتتمثل فيما يلي:

1- ضرورة إعادة النظر في بعض النصوص القانونية والتنظيمية للعقار الفلاحي، بما يتماشى وتوجهات الدولة الهادفة للديمقراطية التشاركية، والسعي لتحقيق الأمن الغذائي، عن طريق اعتماد الزراعات الإستراتيجية كخيار لا بدّ منه، ومن جملة تلك

النصوص القانونية والتنظيمية القانون رقم 83-18، والمرسوم رقم 83-724 المحدد لكيفيات تطبيقه.

2- ضرورة توحيد صيغتي استغلال الأراضي التابعة للدولة في إطار الامتياز أو استصلاح الأراضي التابعة للدولة في إطار الامتياز، وذلك لتفادي اللبس الحاصل في تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بكلا الصيغتين.

3- تعديل القانون 83-18 والتنظيمات اللاحقة له خصوصا ما تعلق منه بالاستفادة من قرار المنح بعد دراسة الملف، حيث نرى أنه يجب منح المستفيد شهادة الشروع في العمل لمدة معينة، فإذا ما تخلف عن مباشرة الأشغال يمكن إلغاء شهادة الشروع في العمل من قبل رئيس اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة.

4- استعادة هيبة الدولة والضرب بيد من حديد، وتطبيق النصوص القانونية ذات الصلة على الاعتداءات الحاصلة على الأراضي الفلاحية ملك للدولة، والعمل على انسجام القواعد القانونية، وتجنب تعارضها تحقيقا للأمن القانوني.

الهوامش والمراجع:

(1)- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج، عدد 46، الصادر بتاريخ 8 رمضان عام 1431هـ، الموافق 18 غشت سنة 2010م، ص 4.

(2)- زهدور أشواق، الحماية الجزائية للعقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد1، العدد3، جانفي 2015، ص 47.

(3)- فوذي سليمان، منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، المجلد2، العدد8، جوان 2017، ص 242.

(4)- المادة 683، الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق06 سبتمبر 1975م، يتضمن القانون المدني، ج ر ج، عدد 78، الصادرة بتاريخ 24 رمضان 1395هـ، الموافق30 سبتمبر 1975م، ص 1033.

(5)- المادة 2، القانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج، عدد 49، الصادرة بتاريخ أول جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، ص 1560.

(6)- فوذي سليمان، المرجع السابق، ص 242.

(7)- المادة 3، نفس القانون، ص 1561.

(8)- المادة 2، القانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق أول ديسمبر 1990م، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 2 ديسمبر 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-14 مؤرخ في 17 رجب 1429هـ، الموافق 20 يوليو 2008م، ج ر ج، عدد 44، الصادر بتاريخ أول شعبان 1429هـ، الموافق 3 غشت 2008م، ص 12.

(9)- سميشي فاتن، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد 1، العدد 4، ص 140.

(10)- المادة 24، القانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج، عدد

(11)- سميشي فاتن، المرجع السابق، ص 141.

(12)- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 4 ذي القعدة 1403هـ، الموافق 13 غشت 1983م، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج، عدد، الصادر بتاريخ 7 ذي القعدة 1403هـ، الموافق 16 غشت 1983م، ص 2045.

(13)- المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج، عدد 51، الصادر بتاريخ 8 ربيع الأول عام 1404هـ، الموافق 13 ديسمبر سنة 1983م، ص 3216.

(14)- المنشور الوزاري المشترك رقم 402، مؤرخ في 08 جوان 2011، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية طمأنة المستفيدين من ملكياتهم العقارية.

(15)- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة والوصية، الوقف، دار هومة، الجزائر، ط2009، ص 74.

(16)- القانون رقم 25-06 مؤرخ في 23 محرم عام 1447 الموافق 19 يوليو سنة 2025، يتعلق بالأوقاف، ج ر ج، عدد 47، الصادرة بتاريخ 26 محرم عام 1447هـ، الموافق 22 يوليو سنة 2025م، ص 9.

(17)- المرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر ج، عدد 90، الصادرة بتاريخ 13 شعبان عام 1419هـ، الموافق 2 ديسمبر سنة 1998م، ص 15.

(18)- المادة 4، قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج، عدد 49، الصادرة بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990م، ص 1561.

(19)- المرسوم رقم 63-95 مؤرخ في 22 مارس 1963يتعلق بتنظيم تسيير المؤسسات الصناعية والتعدينية والحرفية وكذلك استغلال الأراضي الزراعية الشاغرة، ج ر ج، عدد 17، الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963، ص 298.

(20)- بلمرابط سمية، ضامن محمد الأمين، تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 9، العدد1، جانفي 2021، ص 143.

(21)- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 1، ص 184.

(22)- المادة 513، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429هـ، الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني 1429هـ، الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني 1429هـ، الموافق 23 أبريل 2008م، ص 42.

(23)- مرابط سامية، ضامن محمد الأمين، المرجع السابق، ص 144.

(24)- ملف القضية رقم 17/02917، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور)، نقلا عن بلمرابط سمية، ضامن محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 145.

(25)- القانون رقم 87-19، مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 8 ديسمبر 1987م، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ج، عدد 50، الصادر بتاريخ 18 ربيع الثاني 1408هـ، الموافق 9 ديسمبر 1987م، ص 1918.

(26)- ملق القضية رقم 17/02905، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور)، ص 13، نقلا عن بلمرابط سمية، ضامن محمد الأمين، المرجع السابق، ص 148.

(27)- المادة 10، القانون 90-30 السابق، ص 1664.

(28)- المادة 125، القانون نفسه، ص 1681.

(29)- ملف رقم 186635، قرار بتاريخ 1999/04/28، المجلة القضائية، العدد الأول 2000، قسم وثائق المحكمة العليا، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص 143.

(30)- نويري سامية، المرجع السابق، ص 191.

(31)- ملف رقم 307801 مؤرخ في 2005/06/15، المجلة القضائية، العدد الأول 2005، نقلا عن نويري سامية، المرجع نفسه، ص 191.

(32)- نويري سمية، المرجع السابق، ص 193.

(33)- القانون رقم 97-02 مؤرخ في 2 رمضان عام 1418هـ، الموافق31 ديسمبر 1997م، يتضمن قانون المالية، ج ر ج، عدد89، الصادر بتاريخ 2 رمضان 1418هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997م.

(34)- المرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 19 رجب عام 1424هـ، الموافق 16 سبتمبر سنة 2003م، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر ج، عدد57، الصادر بتاريخ 24 رجب 1424هـ، الموافق 21 سبتمبر 2003 سنة 2003م، ص 8.

(35)- المادة 3، المرسوم نفسه، ص 9.

(36)- المادة 4، المرسوم نفسه، ص 9.

(37)- المادة 5، المرسوم نفسه، ص 9.

(38)- نويري سامية، المرجع السابق، ص 194.

(39)- مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مؤرخ في 17 محرم عام 1432هـ، الموافق 23 ديسمبر 2010م، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج، عدد 79، الصادر بتاريخ (23)- محرم عام 1432هـ، الموافق 29 ديسمبر 2010م، ص 11.

(40)- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد كيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2013، ص 207.

(41)- نويري سامية، المرجع السابق، ص 194.

(42)- نويري سامية، المرجع نفسه، ص 194.

(43)- نقلا عن نويري سامية، المرجع نفسه، ص ص، 194 195.

(44)- القانون رقم 08-16 مؤرخ في أول شعبان عام 1429هـ، الموافق 3 غشت سنة 2008م، ج ر ج، عدد 46، الصادرة بتاريخ 8 شعبان عام 1429هـ، الموافق 10 غشت سنة 2008م، ص 4.

(45)- المرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443هـ، الموافق 4 نوفمبر سنة 2021م، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج، عدد 85، الصادر بتاريخ 2 ربيع الثاني عام 1443هـ، الموافق 7 نوفمبر سنة 2021م، ص13.

(46)- المادة 24، المرسوم نفسه، ص 16.

(47)- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403هـ، الموافق 13 غشت سنة 1983م، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج، عدد 34، السنة العشرون، صادر بتاريخ 07 ذي القعدة 1403هـ، الموافق لت 16 غشت 1983م، ص 2046.

(48)- عمار دروازي، النظام القانوني لتسيير العقار الفلاحي العمومي في الجزائر ودوره في تحقيق الأمن الغذائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1، المجلد 12، العدد1، 2025، ص 296.

(49)- القرار رقم 85529، المـؤرخ في 06 أكتوبر1991، المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، الأبيار، الجزائر، العدد الأول، سنة 1993، ص 157.

(50)- القرار رقم 195240 مؤرخ في 26 أبريل 2000، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، الجزء الأول، على الرابط

(51)- لعشاش محمد، إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 إلى حق امتياز، مجلة الدراسات القانونية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، المجلد 5، العدد 02، جوان 2019، ص 259.

(52)- المادة 35، القانون 87-19، المرجع نفسه، ص 1923.

(53)- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 265.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368