



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية

إشراف الدكتورة:

*حاجي نعيمة

من إعداد الطالبة:

* بن جرو الذيب تونس

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/ بن طيبة صنية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د/ حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقرا
د/ بخوش إلهام	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية

إشراف الدكتورة:

*حاجي نعيمة

من إعداد الطالبة:

* بن جرو الذيب تونس

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/ بن طيبة صنية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د/ حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقرا
د/ بخوش إلهام	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما
يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

خَلَقَ السَّمَوَاتِ بِغَيْرِ عَمَدٍ تَرَوْنَهَا وَأَلْقَى فِي الْأَرْضِ رَوَاسِيَ أَنْ
تَمِيدَ بِكُمْ وَبَثَّ فِيهَا مِنْ كُلِّ دَابَّةٍ وَأَنْزَلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً
فَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ زَوْجٍ كَرِيمٍ ﴿١٠﴾

شكر وعرافان:

أحمد الله عز وجل الذي وفقني في إتمام هذا العمل المتواضع، والذي ألهمني الصحة
والعافية والعزيمة أحمدده حمدا كثيرا .

قال الرسول صلى الله عليه وسلم: «من لم يشكر الناس لم يشكر الله» .

فمن بعد شكر الله عز وجل

أتقدم بجزيل الشكر والعرافان إلى الدكتورة الفاضلة "حاجي نعيمة" التي تفضلت بقبول
إشرافها على هذه المذكرة، وكانت عوناً لي بتقديم إرشاداتها وتوجيهاتها وصبرها علي خلال
إعداد المذكرة داعية الله عز وجل أن يديم عليها الصحة والعافية .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأساتذة الأفاضل، أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتورة "بن طيبة صنية"، والدكتورة "بخوش إلهام"، على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل
المتواضع الذي يظل بحاجة إلى تصويبهم .

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد سواء على مستوى الكلية أو
على مستوى المكتبة، بالإضافة إلى زملائي وزميلاتي ولول بكلمة أو دعوة صالحة .

الإهداء

باسم الخالق البارئ الذي أمرنا بالعلم من المهد إلى اللحد، أهدي ثمرة جهدي إلى:

من قال في حقهما تعالى: (وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا).

إلى القلب الكبير الذي أحمل اسمه بكل فخر واعتزاز أبي الغالي حفظه الله وبارك في عمره

وإلى من رضاها غايتي، والتي أعطتني الكثير ولم تنتظر الشكر والتي كان لدعائها

عظيم الأثر في عملي هذا، أمي الحبيبة بارك الله في عمرها.

إلى أمي الثانية بارك الله في عمرها

إلى إخوتي سندي وأغلى ما عندي: رشدي، موسى، أمير، أميمة وزوجاتهم

وأبنائهم.

إلى أختي الغالية الحبيبة شيماء باعثة العزم والتصميم والإرادة وإلى زوجها وابنها محمد.

إلى كل من له مكان كبير في قلبي وكان عوناً وسنداً لي ويتمنى لي الخير

إلى أحب وأعز صديقاتي: رحمة، صورية، سليمة.

إلى كل من علمني حرفاً في هذه الدنيا الفانية، وجميع من ساندني ولو بكلمة.

كل هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع، سائلة الله العليّ القدير أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه.

قائمة المختصرات:

القانون المدني الجزائري	ق م ج
صفحة	ص
عدد	ع
دون طبعة	د.ط
طبعة	ط
مجلد	مج
جزء	ج
جريدة رسمية	ج.ر

صفتی صفتی

تؤدي الملكية العقارية دورا هاما في شتى مجالات الحياة باعتبارها ثروة من الثروات الأساسية التي تساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية الاقتصادية والنمو الاجتماعي، ويدخل في مفهوم الأملاك العقارية كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية بما في ذلك الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتي يطلق عليها كذلك مصطلح "العقار الفلاحي"، بحيث يعتبر هذا الأخير الحجر الأساسي للنهوض بالاقتصاد الوطني، وذلك بالنظر إلى دوره الفعال والناجع في تحقيق التنمية وتوفير الحاجيات الأساسية والضرورية لحياة الأفراد، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي، فجل الدول تسعى إلى تحقيق اكتفاءها الذاتي، إضافة إلى أن أزمة الغذاء تتصدر لائحة اهتمامات العالم بصفة عامة.

بالنسبة للجزائر فإنها تتمتع بمساحات شاسعة من الأراضي الصالحة للزراعة، وقد أطر المشرع الجزائري العقار الفلاحي من خلال ترسانة من التشريعات التي تنظم جوانبه المختلفة، سواء تعلق الأمر بالملكية، التنازل، الاستغلال، الاستصلاح، الحماية، الحفاظ على الوجهة الفلاحية، وغيرها من الجوانب، وما يهمننا ضمن هذه الدراسة جانب الحماية، والتي كفلها بآليات عديدة، من أهمها آلية فرض قيود على التصرف واستغلال الأراضي الفلاحية، وذلك توازيا مع الأهمية البالغة التي يحتلها العقار الفلاحي بالنسبة للدولة والأفراد على حد سواء.

❁ أهمية الموضوع:

تنتقل دراسة موضوع القيود الواردة على العقار الفلاحي من أهميته على الصعيدين النظري والعملي، فعلى الجانب النظري تظهر من خلال الاهتمام الذي أولاه المشرع بالعقار الفلاحي، وسنه للقوانين والتشريعات التي تضبط هذا الجانب، أما على الصعيد العملي فتظهر أهميته من خلال المحافظة على العقار الفلاحي وتقييد حرية التصرف فيه واستغلاله، وذلك من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني الذي ينتزع إليه على أنه مصدر

ثاني بعد البترول بل وبديل عنه، ويمكن للدولة الاعتماد عليه عند زوال هذا الأخير، كما أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة بالأراضي الفلاحية لأنها السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي والتخلص من التبعية الغذائية، إضافة إلى الدور الاستراتيجي الكبير الذي يلعبه العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاجتماعية وهو ما تمت الإشارة إليه سابقا.

♣ دوافع اختيار الموضوع

أما عن الأسباب والاعتبارات التي مثلت دافعا لاختيار هذا الموضوع كمحل للدراسة فنتمثل في دوافع موضوعية وأخرى شخصية كالتالي:

بالنسبة للدوافع الموضوعية فتتمثل في الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي تحظى بها الأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى الاهتمام الذي أبدته الدولة بهذا القطاع مؤخرا والهدف المرجو منه والمتمثل في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، ومن ثمة محاولة إجراء دراسة تقييمية لمدى مساهمة وضع قيود على الأراضي الفلاحية في تحقيق حماية كافية لها ومن ثمة تثمين الجهود المنوط بها اقتصاديا واجتماعيا.

أما بالنسبة للدوافع الشخصية فتتمثل في ارتباط الموضوع بتخصص العقاري الذي ألقى على كاهلي مسؤولية البحث فيه والتعمق في جزئياته، إضافة إلى رغبتني في الإحاطة بمجمل المعلومات القانونية المتعلقة بالموضوع والتفصيل فيها، خاصة وأن الموضوع شغل تفكيري خلال مشواري الدراسي.

♣ إشكالية الدراسة:

تثير دراسة موضوع القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية العديد من الإشكاليات كالتالي:

الإشكالية الرئيسية: إلى أي مدى يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد وفق في ضبط القيود المفروضة على العقار الفلاحي من حيث التصرف فيه وآليات وأساليب استغلاله؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموع إشكاليات فرعية كالتالي:

- ما مفهوم العقار الفلاحي، وما هي أصنافه القانونية؟
- ما هي الضوابط القانونية المتعمدة في استغلال العقار الفلاحي والتصرف فيه؟ وإلى أي مدى ساهمت هذه القيود في حماية الأراضي الفلاحية؟
- كيف عالج المشرع الجزائري القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية؟
- ما هي الضوابط القانونية لاستغلال العقار الفلاحي، وهل أدت إلى تحقيق الاستغلال الأمثل له؟
- ماذا يترتب على عدم استغلال الأراضي الفلاحية؟
- كيف ساهمت هذه الآليات والضوابط والقيود القانونية في توفير الحماية اللازمة لهذه الأراضي الفلاحية؟

♣ منهج الدراسة:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة فقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع المعلومات والحقائق المتعلقة بالعقار الفلاحي أو الأراضي الفلاحية، والذي ساعد على كشف الغموض وفهم والإحاطة بأبعاد الموضوع، كما تم الاستعانة أيضا بالمنهج التحليلي من خلال محاولة تحليل مضمون النصوص القانونية والتنظيمية التي عالجت الموضوع، وكذلك كان للمنهج التاريخي نصيب في الدراسة، حيث تم الاعتماد عليه خلال التطرق إلى مختلف المراحل التاريخية التي مر بها العقار الفلاحي في الجزائر.

♣ أهداف الدراسة:

تكمن أهداف هذه الدراسة في:

- إبراز الآليات القانونية التي تقيد التصرف واستغلال العقار الفلاحي ومعرفة مدى نجاعة القوانين والتشريعات التي وضعها المشرع من أجل حماية هذه الأراضي الفلاحية وضمان حسن استغلالها واستثمارها.

♣ الدراسات السابقة:

أثناء البحث في موضوع المذكرة لم يتسنى الحصول على دراسات سابقة مستقلة بذاتها حول القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية، ولكن تم التوصل إلى بعض الدراسات التي لها صلة بالموضوع وقد تم الاستناد إليها واستخدامها في عملية البحث وبناء الموضوع، خاصة منها:

- أطروحة دكتوراه بعنوان حق الشفعة في الأراضي الفلاحية للطالبة يهوني زهية، والتي عالجت الموضوع ضمن بابين، في الباب الأول تطرقت إلى حق الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، أما الباب الثاني تناولت حق الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة.

- أطروحة دكتوراه بعنوان النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في القانون الجزائري، للطالبة سحتوت نادية بحيث تناولت الدراسة ضمن بابين، تطرقت في الباب الأول إلى ماهية الاستغلال للعقار الفلاحي، أما الباب الثاني فقد تطرقت فيه إلى أساليب استغلال العقار الفلاحي.

- أطروحة دكتوراه بعنوان النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، للطالبة بوشريط حسناء، تناولتها من خلال بابين، في الباب الأول تطرقت إلى طرق اكتساب واستغلال

الملكية العقارية الفلاحية، أما الباب الثاني فقد تناولت إعادة تنظيم حق الملكية واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

- مؤلف بعنوان شرح قانون المستثمرات الفلاحية للدكتور بن رقية بن يوسف، حيث تطرق لدراسة طرق استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة بدءاً بأسلوب التسيير الذاتي وصولاً إلى مشروع بيع وتأجير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

- مؤلف بعنوان أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها للأستاذ عجة الجيلالي، والذي تناول من خلاله العقار بصفة عامة، سواء كانت ملكيته عامة أو خاصة.

- مؤلف للدكتورة كحيل حكيمة يحمل عنوان استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري ضمن بابين، الباب الأول تضمن الأراضي الفلاحية المتوفرة محل استغلال أما الباب الثاني تضمن الامتياز كنمط للاستغلال.

♣ صعوبات البحث:

وككل بحث فقد كانت بعض الصعوبات أثناء إجراء الدراسة، خاصة في ما يتعلق بتشعب الموضوع وصعوبة الإلمام به، وكثرة التشريعات التي تؤطره.

♣ التصريح بالخطوة:

تمت معالجة موضوع الدراسة من خلال خطة متسلسلة ثلاثية الفصل، بحيث تضمنت فصلاً تمهيدياً، وذلك من أجل التعريف بالعقار الفلاحي وبيان أنواع العقارات إضافة إلى التركيز على العقار الفلاحي، أما الفصل الأول والثاني فقد تم تخصيصهما للتركيز على مختلف القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية، بحيث تضمن الفصل الأول القيود الواردة على التصرف أما الفصل الثاني فتضمن القيود الواردة على الاستغلال.

القصل التمهيدي

ماهية العقار الفلاحي

سعت الجزائر في ضوء دستور 1989 إلى إجراء عمليات إصلاح شاملة وعميقة لكافة وسائل الانتاج، وعلى رأسها الأرض باعتبارها مصدرا للثروة الحيوانية والنباتية، حيث قام بإصدار ترسانة من القوانين والنصوص التنظيمية والتشريعية من أجل تنظيم الملكية العقارية الفلاحية، وعليه فقد صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري والقانون رقم 16/08 المؤرخ في 03-08-2008 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، بحيث تضمنت أحكاما متعلقة بالعقار الفلاحي سواء من حيث التعريف أو الخصائص أو الأهمية أو الأنواع، وكذلك مختلف التقسيمات والأصناف، وهو ما تطرقنا إليه في هذا الفصل التمهيدي، وقد تم تقسيمه إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي

المبحث الثاني: تقسيم العقار الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

نظم قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 في طياته مسألة العقار بكافة أنواعه، لكنه أولى للعقار الفلاحي أهمية بالغة بالمقارنة مع بقية الأصناف وذلك بالنظر إلى مكانته الحساسة باعتباره ثروة حقيقية للدولة نظرا لكونه يدر أموالا طائلة على الخزينة العمومية في إطار التنمية الاقتصادية المستدامة كما يؤدي إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف العقار الفلاحي وبيان خصائصه وأهميته على الصعيد الاقتصادي ودوره في سد الفجوة الغذائية.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

إن التطرق لتعريف العقار الفلاحي، يستوجب بداية تعريف العقار وبيان أنواعه، وهذا بالاعتماد على القانون المدني الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة، والربط مع الأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، خاصة القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وكذلك القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، لنتوصل إلى تعريف العقار الفلاحي ونستخلص منه أهم الخصائص التي تميزه عن غيره من المفاهيم مبرزين أهميته وبيان أنواعه، خاصة وأن الأرض ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي، وهو ما سنتعرض إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

يتم تعريف العقار الفلاحي من خلال تعريف أجزائه، أي مصطلح العقار، ومصطلح الفلاحي.

أولاً: المقصود بالعقار

تعددت التعاريف التي أعطيت للعقار وتأرجحت بين ما هو لغوي وما هو اصطلاحي وما هو قانوني.

العقار: لغة

بفتح عينه والقاف والذي جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته وأصله، وبالتالي فهو قيمة مادية أصلية ومتصل بالأرض كالدار، وكذلك الأرض التي تعتبر أصل كل العقارات⁽¹⁾.

التعريف الاصطلاحي:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف⁽²⁾.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار طبقاً للقانون المدني الجزائري⁽³⁾. من خلال نص المادة 683 على أنه: «كل شيء مستقر يجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».

ومن خلال نص المادة نستنتج بأن العقار هو الشيء الثابت بحيزه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وهذا خلاف للمنقول الذي يمكن نقله بحكم طبيعته، لهذا نجد أن المشرع الجزائري طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ميز بين العقار والمنقول وذلك من حيث الاختصاص.

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 25.

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 25.

3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-09-1975، ع78.

فالنسبة للقضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية فيؤول الاختصاص فيها إلى محكمة موطن العقار نظرا لمكانه الثابت، أما القضايا المتعلقة بالمنقولات فيؤول النظر أو الاختصاص فيها إلى محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس ثابت وقار، وهذا بحكم طبيعته التي تسمح له بالتنقل من مكان لآخر دون تلف.

أما فيما يخص العقار الفلاحي عرف من خلال الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

فكلمة الأرض تعني كوكب، وقد ورد ذكر الأرض أكثر من مرة في القرآن الكريم، وهي تعني التربة وتعني أيضا اليابسة، والأصل في العقار بطبيعته هو الأرض، سواء كانت أرضا زراعية أو أرضا فضاء وسواء كانت في المدن أو في الريف وسواء كانت أرض حجرية جيرية أو رملية، بحيث تعتبر عقار بطبيعته، وتشمل الأرض سطحها وما يقام فوق السطح من مباني أو منشآت⁽¹⁾.

وقد نص القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ المعدل والمتمم في الباب الأول تحت عنوان القوام التقني في الأملاك العقارية على ذكر الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية، الأراضي الغابية، الأراضي الحفائية، الأراضي الصحراوية، الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، المساحات والمواقع المحمية، وذلك ضمن المادة الثالثة، كما أن القوانين المتعلقة بالعقار اكتفت بذكر الأرض دون تعريفها.

1- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2016، ص 15.

2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 49، المؤرخة في 01 جمادى الأولى عام 1411 هـ، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 هـ الموافق لـ 25 سبتمبر 1995م، الجريدة الرسمية، عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

والأرض زيادة على ما ذكر بعناصرها المختلفة من صخور وأحجار وأتربة ورمال وحصى ومعادن ومناجم باعتبارها عقار بمفهوم القانون شيء ثابت لا يمكن بأي حال من الأحوال تحويله ونقله من حيزه إلى حيز آخر⁽¹⁾.

أما الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية طبقا لنص المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، وبالتالي لا تعد من قبيل الأراضي الفلاحية الأراضي الغابية⁽²⁾، الأراضي الرعوية⁽³⁾ والمساحات الحلقائية⁽⁴⁾.

وقد انتقد هذا التعريف كونه أهمل الجانب القانوني، حيث جاء بمصطلحات تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر من تفسير الطبيعة القانونية التي تتشكل من خلالها الأراضي الفلاحية، إضافة إلى أن المشرع ركز على مبدأ الأرض المنتجة محل مبدأ الأرض لمن يخدمها، حيث أن المبدأ الأول لا يفترض فيه الخدمة الشخصية والمباشرة

1- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 16.

2- المادة 13 من قانون التوجيه العقاري تنص على: «الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة».

3- المادة 11 من قانون التوجيه العقاري تنص: «الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات».

4- المادة 16 من قانون التوجيه العقاري تنص على: «المساحة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة يمثل فيها الحلفاء النوع السائد».

للأرض، بل يهتم أساسا بعامل الانتاج وإشباع رغبات المستهلكين طبقا للفقرة الأخيرة من المادة الرابعة (04) من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾.

ومن خلال استقراء نص المادة الرابعة (04) من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 يمكن القول أن المشرع قد عرف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

- أراضي منتجة: فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية، كما يجب أن تتدخل يد الإنسان فيها بالقيام بالأعمال الزراعية من بذر وزرع وسقي... حتى تعد أرض فلاحية، وبالتالي يخرج من هذا المفهوم الأراضي المنتجة طبيعيا دون تدخل الإنسان، فلا تعد أراضي فلاحية، بل هي عبارة عن أراضي رعوية وغابية باعتبارها ذات غطاء نباتي من صنع الطبيعة⁽²⁾.

- انتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات: قد يكون الانتاج دوريا مثل انتاج الحبوب والبقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار بعد عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

- الأراضي الفلاحية لها دور اقتصادي: يتمثل دورها في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، سواء بطريقة مباشرة كتوفير الخضر والفواكه أو بطريقة غير مباشرة عن طريق استغلال المنتج الزراعي في الصناعة، وذلك بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه...⁽³⁾.

1- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 242.

2- سحتوت نادية، النظام القانوني للاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2019، ص 22.

3- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 75.

الفرع الثاني: أهمية العقار الفلاحي

تعتبر الفلاحة من القطاعات الاقتصادية الأساسية، فهي تحتل مكانة خطيرة في اقتصاديات الدول، وتعمل على تحقيق التنمية الاقتصادية وبالتالي الوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي، والتخلص من التبعية، حيث حظى العقار الفلاحي باهتمام كبير، وذلك من خلال الترسنة القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع من أجل تنظيم استغلاله، فهو يكتسي أهمية بالغة في البناء الاقتصادي والسياسي والاجتماعي، وذلك من خلال الأدوار الآتية:

أولاً: دور العقار الفلاحي في سد الفجوة الغذائية وتحقيق الأمن الغذائي

يلعب العقار الفلاحي دوراً مهماً في دفع عجلة الاقتصاد، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي حيث حظى باهتمام كبير من خلال برامج دعم النمو الاقتصادي وذلك بالمصادقة على قانون التوجيه الفلاحي الذي سطر محاور التنمية المستدامة الفلاحية.

وتحقيق الأمن الغذائي يفرض الانفتاح على الاستثمار في مختلف القطاعات بما فيها القطاع الفلاحي، وقد تقرر دعم هذا القطاع من خلال إعادة تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من خلال منح حق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، كما منح هذا القانون الأهمية للاستثمار في الأراضي الفلاحية بمشاركة الشركات الأجنبية للنهوض بالقطاع والاستفادة من الخبرة الأجنبية⁽¹⁾.

1- حيروش نور الدين، زروقي خديجة، استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي، دون ذكر اسم المجلة، الجزائر، دون ذكر العدد، دون ذكر تاريخ النشر، ص 10.

ثانيا: الأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية

إذا كان للقطاع الفلاحي كل تلك الأهمية فإن الأراضي الفلاحية تعتبر أهم عناصر الانتاج فيه، بل هي القاعدة الأساسية في العمل الفلاحي كنشاط اقتصادي، فتوفرها في أي دولة يعتبر ثروة وذو دور استراتيجي بحيث لا بد من العمل على حمايتها والمحافظة عليها وتمييتها بالوسائل المتاحة كما لها دورا كبيرا في نمو الانتاج الفلاحي وتوسعه من خلال زيادة المساحة الزراعية وهو ما يسمى بالتوسع الأفقي.

وللأرض كمورد من الموارد الاقتصادية خصائص عديدة نذكر منها:

- الأرض الفلاحية مورد لم يبذل الإنسان جهدا في انتاجها، وبالتالي لا وجود لتكاليف انتاج فيها لذلك فإنه من الصعب تحديدها قيمتها.
- الأرض مورد ذو مساحة ثابتة، فهي محدودة المقدار سواء كان ذلك على مستوى الكرة الأرضية أو على مستوى الدول، في حين أن الموارد وعناصر الانتاج الأخرى تزيد وتنقص.
- الأرض مورد لا يوجد له سوق ويتحكم في قيمتها عنصران أساسيان هما الخصوبة والموقع⁽¹⁾.

ثالثا: المساهمة في توفير فرص العمل واليد العاملة

تؤدي الفلاحة دورا هاما في تحقيق التوازن الجهوي، وفي تقليص ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى وبصفة عامة المحافظة على النسيج الاجتماعي، إذ يساهم القطاع الفلاحي في الكثير من الدول التي تولي له عناية كبيرة، في خلق المزيد من فرص العمل في الأنشطة الفلاحية والتسويقية المرتبطة بالقطاع الفلاحي.

1- عبد المجيد بن موسى، حماية للأراضي الفلاحية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار 2017-2018، ص ص 49-50.

ومن جهة أخرى يشكل القطاع الفلاحي القوي مصدرا للقوة العاملة لصالح القطاعات الأخرى، حيث أثبتت الدراسات أن نسبة المشتغلين في الفلاحة في العالم آخذة في التناقص ويعود سبب ذلك إلى زيادة الانتاجية الفلاحية الناتجة من التقدم التقني في استعمال الآلات والمحسّنات الفلاحية، ومقاومة الآفات، وهذا ما أدى إلى تحقيق كفاءة انتاجية عالية في القطاع الفلاحي⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أنواع العقارات

العقارات ثلاثة أنواع: الأول هو العقارات بطبيعتها، والنوع الثاني هو العقارات تبعا لموضوعها، والثالث هو العقارات بالتخصيص.

الفرع الأول: العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير مستقل، فتشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

أولاً: الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للبناء أو للزراعة، وتعتبر عقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض.

ثانياً: المباني: تشمل جميع المنشآت المقامة على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن، المصانع، الجسور.

ثالثاً: النباتات المتأصلة بالأرض: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته، ما دام متصلا بالأرض، ويشترط في النباتات أن تمتد جذورها في الأرض دون إمكانية نقلها حتى تعتبر عقار⁽²⁾.

1- عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 46.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ((د.ط.)) الجزائر، 2002، ص ص 06-07.

الفرع الثاني: العقارات بحسب موضوعها

عرفها المشرع بموجب المادة 684 من القانون المدني الجزائري: «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار».

فالحقوق العينية الأصلية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق السكن وحق الاستعمال والحقوق العينية التبعية كحق الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا وتعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

الفرع الثالث: العقارات بالتخصيص

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره⁽¹⁾.

وقد عرفت الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري: «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص».

* شروط صيرورة المنقول عقارا بالتخصيص:

يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص، هي:

- 1- أن يكون هناك منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
- 2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- 3- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- 4- توفير رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار⁽²⁾.

1- ميزاني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفتار السياسية والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 06، جانفي، 2012، ص 50.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 08.

المبحث الثاني: أصناف العقار الفلاحي

باعتبار أن العقار الفلاحي هو أحد أصناف الملكية العقارية، فإنه في الجزائر يمكننا تصنيفه بحسب المالك والذي يظهر من خلال ملكية هذا العقار للخواص وللمجموعة الوطنية محصورة في الدولة، وكذلك الأوقاف هذا من جهة، ومن جهة أخرى تصنيف تقني للأراضي الفلاحية يأخذ عدة صور من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المصنفة للأراضي الفلاحية، وهو ما سيتم دراسته ضمن هذا المبحث.

المطلب الأول: تقسيم العقار الفلاحي من حيث الملكية

تم تصنيف الأملاك العقارية في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 من خلال المادة 23 منه⁽¹⁾، إلى ثلاثة أصناف قانونية كالآتي:

- الأملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة هذه التصنيفات القانونية من خلال ثلاثة فروع، فالفرع الأول خصص للحديث عن العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، والفرع الثاني يتضمن العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة لأشخاص القانون الخاص، وأما الفرع الثالث فقد أدرج العقار الفلاحي ذو الطبيعة الوقفية.

الفرع الأول: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية

وهي الملكية التي تشتمل على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وهذه الأملاك

1- تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري: «تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية».

الوطنية ينظمها القانون رقم 30/90⁽¹⁾ المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽²⁾، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455⁽³⁾، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

وتشتمل الأملاك الوطنية حسب نص المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 على ما يلي:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين: الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة.

فالأملاك الوطنية العمومية هي مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية، وبالتالي هي غير قابلة للتملك الخاص.

وتشتمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور، إما بصفة مباشرة كالطرق العمومية، شواطئ البحر، وإما عن طريق مرفق عمومي كالسكة

1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 49، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر، عدد 44، الصادر في 03 غشت 2008.

2- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1433هـ الموافق لـ 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، ع69.

3- المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 17 جمادى 1412هـ، الموافق لـ 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، ع60، المؤرخ في 17 جمادى 1412.

الحديدية، المطارات، وكذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية البناءات العمومية، المدارس، الثانويات⁽¹⁾.

وهذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة طبقا لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.

كما قام المشرع الجزائري بتعداد الأملاك العمومية من خلال نص المادة 15 و16 من قانون 30/90 ولكن هذا التعداد ليس على سبيل الحصر إذ يمكن للسلطة السياسية العامة أن تدرج بعض الأموال ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ولقد ميز المشرع في تعداده بين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية والأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.

الأملاك الطبيعية: تتمثل في الأملاك البحرية، الجوية، الغابات والثروات الطبيعية...

الأملاك الاصطناعية: تتمثل في الطرقات العامة والسريعة والسكك الحديدية والموانئ.

أما الأملاك الوطنية الخاصة لم يعطها المشرع الجزائري تعريفا واضحا مقارنة بالأملاك الوطنية العمومية، فحسب الفقرة الثانية من نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية فتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة على كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وبالتالي تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص.

وقد تضمنت أحكام المواد من 38 إلى 58 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص، كما أخرجتها المادة 04 من ذات القانون من نطاق تطبيق قاعدة عدم

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 09.

جواز التصرف فيها وأيضا عدم خضوعها للتقادم، ويمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاثة طرق:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية⁽¹⁾.

والذي يهمننا في هذا المقام أن القانون رقم 30/90 صنف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب نص المادة 18 في فقرتها الحادية عشر بقولها: «تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية...» وهذا بعد أن كانت مصنفة ضمن الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة⁽²⁾.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم

الملكية الخاصة هي شكل من أشكال الملكية، وتستعمل للتعبير عن ملكية الأفراد، ويعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي تضمنتها المواثيق الدولية، إضافة إلى النصوص الداخلية وعلى رأسها الدستور الذي نص على أن الملكية الخاصة مضمونة⁽³⁾.

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 11.

2- سميشي فاتن، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 141.

3- سميشي فاتن، المرجع نفسه، ص 143.

وقد عرفت الملكية بموجب نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري بنصها: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة». كما عرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري بنصها: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها»⁽¹⁾.

وتنقسم الملكية الخاصة بالنظر إلى شخص المالك إلى ملكية تامة ومجزأة وملكية شائعة وملكية مشتركة.

1- الملكية التامة: وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاثة، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه سواء كان عقاراً أو منقولاً.

2- الملكية المجزأة: قوام الملكية هو الحقوق الثلاث التي حولها القانون للمالك، لكنه قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير فيجزأ ملكيته⁽²⁾.

3- الملكية الشائعة: وهي التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة.

4- الملكية المشتركة: وهي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولا سيما العمارات الجماعية⁽³⁾.

1- المادة 27 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 12.

3- سميشي فاتن، المرجع السابق، ص 144.

الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الوقف في اللغة، وفي الاصطلاح القانوني، ثم نبين تعريف الأراضي الفلاحية الوقفية وبيان أساسها القانوني، ثم نتطرق إلى استغلال الأراضي الوقفية العامة وطرق تنميتها.

أولاً: تعريف الوقف

1- لغة: الوقف والتحبيس والتسبيل بمعنى واحد، وهو لغة الحبس عن التصرف يقال وقفت كذا أي حبسته.

2- الوقف قانوناً: لقد عرف المشرع الجزائري الوقف في عدة نصوص قانونية:

بحيث عرف بموجب نص المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري: (1) «الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصديق».

وعرف بموجب نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري: «الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إراداته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور»، وعرفه أيضاً بموجب نص المادة 03 من قانون الأوقاف (2) على أنه: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء على أو وجه من وجوه البر والخير».

1- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09-06-1984 المنضمّن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، ع52.

2- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 01 شوال عام 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج.ر، ع21 الصادرة في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 المؤرخ في 22-05-2001، ج.ر. ع29 الصادرة في 23-05-2001، والقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14-12-2002، ج.ر عدد 83 الصادرة في 15 ديسمبر 2002.

ثانيا: تعريف الأراضي الفلاحية الوقفية

المشروع الجزائري لم يعرف الأراضي الفلاحية الوقفية إلا أنه عرف بموجب المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

وقد عرفت المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فقد أشارت إليها بقوله: «الأراضي الوقفية فيه المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانفتاح بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص (أرض وقفية فلاحية)».

وبالتالي يمكن تعريف الأراضي الفلاحية الوقفية بأنها أراضي محبوسة عن التملك على وجه التأييد، تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلك مباشرة أو بعد تحويله، ويتم التصديق بانتاجها على وجه من وجوه الخير والبر⁽¹⁾.

ثالثا: الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية

نظرا لأهمية الأملاك الوقفية سعى المشرع إلى وضع إطار قانوني ينظمها، تجلت معالمه في القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، وذلك حسب المواد من 213 إلى 220 منها: الاعتراف بالأملاك الوقفية والتأكيد على وجوب حمايتها⁽²⁾.

ومن أجل ذلك صدرت قوانين ومراسيم لحماية الأملاك الوقفية، حيث نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على تصنيف الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف هي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية، ومن خلال نص المادة نستنتج بأن

1- سعدان شطبية، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة المدية، الجزائر، ع13، 02-07-2018، ص 823.

2- حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، الجزائر، مج12، ع09، مارس 2018، ص 1141.

الأملك الوقفية من بين الأصناف التي اعتمدها المشرع الجزائري، وذلك نظرا لأهميتها وقيمتها.

وحسب نص المادة 32 من القانون سالف الذكر رقم 25/90 أنه لا بد من إصدار قانون خاص بالأملك الوقفية، وهو ما تجسد فعلا بصدر القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، وتنفيذا لهذا القانون صدرت العديد من المراسيم التنفيذية نذكر منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها.
- المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي المخصصة للفلاحة⁽¹⁾.

رابعا: أساليب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

لقد تعرضت الأملك الوقفية بعد الاستقلال للاستيلاء والتخريب والنهب بقصد وبدون قصد، ومن أجل ذلك أوجد المشرع العديد من الأساليب والطرق والصيغ الاستثمارية لحماية واستغلال الأملك الوقفية، سواء كانت أراضي وقفية صالحة للزراعة أو أراضي وقفية بور وهو ما سنتعرض إليه:

1- حاجي كريمة، المرجع السابق، ص 1142.

أولاً: استغلال الأراضي الموقوفة الزراعية أو المشجرة

تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91، المتضمن قانون الأوقاف، فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضاً زراعية أو شجراً من خلال العقود الآتية:

1- **عقد المزارعة:** نصت عليه المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 على أنه: «يقصد بالمزارعة إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد»⁽¹⁾.

وبالتالي يقوم القائم على الوقف بتقديم أرض زراعية غير مستغلة لجهة أخرى، من أجل أن تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بتحصيل البذور والمعدات وأجور العمال، مقابل اقتسام الأرباح بين الجهة القائمة على الوقف والجهة القائمة بالاستثمار بنسب يتفق عليها مسبقاً.

2- **عقد المساقاة:** يسمى هذا العقد مساقات لأن صاحب الأشجار يستعمل رجلاً في بستان نخيل أو كروم ليقوم بسقيها وإصلاحها على أن يكون له سهم معلوم مما يتم جنيه، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 01 من قانون 07/01 على أن عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمرة⁽²⁾.

وبالتالي يقوم القائم على الوقف بتقديم أرضاً فلاحية تكون مغروسة بأشجار مثمرة إلى جهة أخرى لتقوم باستثمارها من خلال سقيها والاعتناء بها مقابل اقتسام الناتج من الربح بنسب يتفق عليها مسبقاً.

1- سميحي فاتن، المرجع السابق، ص 1476.

2- نزار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، جامعة بومرداس، الجزائر، ص 18. (نوع المرجع غير مذكور).

ثانيا: استغلال الأراضي الموقوفة العاطلة أو البور

ويقصد بها تلك الأراضي التي لم تعد صالح للزراعة والغرس، أي أنها معطلة الانتاج، ويحتاج إنمائها أموالا كبيرة، كذلك أوجد المشرع الجزائري أسلوبا لاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكر، وقد نصت عليه المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 07/01 «يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/ أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء والغرس وتوريثه خلال مدة العقد»⁽¹⁾.

فالحكر إذن هو إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرستها ويقوم على إعمارها وتتميتها على وجه التأييد ما دام فيها بناؤه أو غرسه، ويقدم في المقابل مبلغا معلوما للجهة الموقوفة عليها يؤديه كل عام، ويكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني أو الأشجار.

المطلب الثاني: تقسيم العقار الفلاحي من حيث درجة الخصوبة

قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 05 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية إلى (04) أربعة تصنيفات: أراضي فلاحية خصبة جدا، وأراضي خصبة وهو ما سنتعرض إليه في الفرع الأول، وأراضي متوسطة الخصوبة وأخيرا أراضي ضعيفة الخصوبة وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني، ويعتمد هذا التصنيف على معايير بيولوجية بحتة، وحسب نص المادة فإن هذا التقسيم تقني يستند إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي.

1- نزار عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 20.

الفرع الأول: الأراضي الخصبة جدا والخصبة

وهي أراضي ذات جودة انتاجية نتيجة طبيعتها، سواء كانت خصبة أو خصبة جدا،
بحيث:

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

نصت عليها المادة 06 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري،
وهي الأراضي التي طاقتها الانتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة، حسنة التربة، المسقية
أو القابلة للسقي.

ثانياً: الأراضي الخصبة

فحسب نص المادة (07) من قانون التوجيه العقاري، هذه الأراضي هي متوسطة
العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق، غير المسقية الواقعة في
مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة

هذين النوعين تؤثر طبيعتهما على انتاجية الأرض، بحيث تكون إما متوسطة أو
ضعيفة الخصوبة.

أولاً: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة

تشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي
على عوائق طبوغرافية.

1- بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، مجلة علمية دولية محكمة، تصدر عن نخبة
من الباحثين الجزائريين بالتنسيق مع مركز ابن خلدون للدراسات والأبحاث، الأردن، جامعة زيان عاشور الجلفة،
مج06، ع16، بتاريخ: 15 سبتمبر 2015، ص ص 254-274.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبيرا ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

ثانيا: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة

وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافيا كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 09 من قانون التوجيه العقاري، وهذه الأسباب ذاتها التي دفعت بأغلبية المستفيدين إلى التنازل عنها، الأمر الذي دفع بالسلطة إلى إعادة تصنيفها بغرض ترشيد دعم الدولة للقطاع الفلاحي، وضمان التوجيه العقلاني لمساعدتها⁽¹⁾.

إضافة إلى تصنيف آخر حسب نظام الري، وهو تصنيف متطابق مع التصنيفات السابقة، وهذا يجعل كل نوع من أنواع الأراضي عبارة عن منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه.

1- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، (د.ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 239.

خلاصة الفصل التمهيدي:

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية بموجب نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري على أنها: «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك أو يستهلك في صناعة استهلاكها مباشرة أو بعد تحويله»، ومن خلال نص المادة نستنتج عدة خصائص للأراضي الفلاحية وهي: الأراضي الفلاحية أراضي منتجة ونتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات إضافة إلى أنه لها دور اقتصادي.

كما أن المشرع الجزائري حدد أصناف العقار الفلاحي باعتباره أحد الأصناف الملكية العقارية فإنه يمكننا تصنيفه حسب المالك، بحيث تصنف إلى أراضي فلاحية تابعة للأموال الوطنية، أراضي فلاحية مملوكة للخوادم، وأراضي فلاحية مملوكة ملكية وقفية.

كما صنفها المشرع أيضا حسب نص المادة 05 من نفس القانون، ويعتمد هذا التصنيف على أساس نوعية التربة، بحيث تم تقسيمها إلى: أراضي خصبة جدا، أراضي خصبة، أراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب، إضافة إلى التصنيف الذي يعتمد على نظام الري.

الفصل الأول

التقيود الواردة على حق التصرف

في الأراضي الفلاحية

إن الأراضي الفلاحية لها دور كبير وهام في اقتصاد البلاد، لهذا فإن المشرع تدخل وقيدها وألزم مالكيها بوجوب استغلالها، كما قيد سلطة تصرفه القانوني والمادي فيها، وهذه القيود إما واردة على التصرفات الناقلة لملكية الأراضي الفلاحية، وهي التي سنتطرق إليها في هذا الفصل، أو على التصرفات الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية وهي التي سنتطرق إليها في الفصل الثاني، والغرض من فرض هذه القيود يتمثل في الاستفادة من العقار، وأيضا من أجل توفير حماية أكبر للعقار الفلاحي، كذلك حماية المتعامل مع صاحب العقار وذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة والخاصة.

وتبعاً لذلك فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: صور التصرف في الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: الإجراءات المقيدة لحق التصرف

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

المبحث الأول: صور التصرف في الأراضي الفلاحية

يعتبر حق التصرف أهم عنصر من عناصر حق الملكية، فهو لب التملك وفائدته، فالتملك يثبت من أجل الحصول على جميع الفوائد المشروعة التي يمكن الحصول عليها من الأشياء المملوكة بحسب أنواعها.

ولمالك الأرض الفلاحية حق التمتع والتصرف، ويراد بحق التصرف أمران: التصرف القانوني كأن يبيع المالك حقه أو يهبه، والتصرف المادي كأن يشيد المالك فوق الأرض التي يملكها محلا سكنيا أو اصطبلا وفقا لإجراءات معينة حددها القانون، وسنتعرض لهاتين النقطتين في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التصرف القانوني

التصرف القانوني كما سبق ذكره هو نقل ملكية الشيء والمقصود بمصطلح النقل هو تحويل الحق من شخص إلى آخر، ويكون النقل إما بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، أو يكون التصرف القانوني بنقل عنصر من عناصر حق الملكية⁽¹⁾.

والتصرف القانوني هو أيضا نقل الملكية أو حقا عينيا آخر، فيجوز للمالك أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع أو الهبة أو الشركة أو القرض أو غير ذلك من التصرفات الناقلة للملكية، ونقل الملكية على هذا هو أوسع ضروب التصرف التي يستطيع المالك أن يقوم بها لأنه إذا نقل الملكية لا يستبقي من ملكه شيء ويصبح غيره هو المالك، وقد يتقاضى مقابلا لذلك كما في البيع، وقد لا يتقاضى مقابلا كما في الهبة⁽²⁾.

1- براهمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص 64.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 501.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى حق التصرف القانوني في الأراضي الفلاحية، أي البيع والهبة في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: البيع

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعمد إلى إجراء بيع الأرض الفلاحية وذلك بعد استفادته لكافة طرق الإنذار، والذي يعتبر في حد ذاته كتهديد للمالك أو الحائز لمزاولة استغلاله للأرض الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، حيث يقوم الديوان باعتباره المكلف بالبيع طبقاً لنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 15 سنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009، جريدة رسمية رقم 61 سنة 2009، وذلك بإخراج الأرض من ملكية مالكيها إلى ملكية شخص آخر يرى أنه قادر على مزاولة استغلال هذه الأرض بانتظام واستمرار وعدم التلاعب بها أو تركها بوراً⁽¹⁾.

يعتمد الديوان في بيعه للأراضي الفلاحية على معيار صنف الأراضي الفلاحية والمتمثل في صنف الأراضي الفلاحية الخصبة أو الخصبة جداً، طبقاً للفقرة الأخيرة من نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، لأن هذا الصنف من الأراضي الفلاحية يتميز بطاقتها الانتاجية العالية، وبأراضيها العميقة وترتبتها النادرة سواء كانت مسقية أو غير مسقية، وذلك طبقاً لنص المادة (06)⁽²⁾ من القانون رقم 25/90 عن الأراضي الخصبة جداً.

1- براهيمية حياة، المرجع السابق، ص 98.

2- المادة (06) من القانون رقم 25/90 تنص على ما يلي: «الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، أي طاقتها الانتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي».

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

أما فيما يخص الأراضي الخصبة فقد جاء ذكرها في المادة 07 من نفس القانون، فهي أراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي تمتاز بتربتها ذات النوعية الجيدة، ومن أجل هذه المميزات العالية للأراضي الخصبة أو الخصبة جدا ذات الطاقة الانتاجية العالية، لجأ المشرع إلى جزاء قاسي نوعا ما في حق المالك في حالة ثبوت عدم استغلاله، والهدف كما سبق ذكره هو إلزام المالك باستغلال وعدم ترك الأرض الفلاحية دون استغلال.

ومن خلال نص المادة 52 من القانون 25/90 يمكننا استنتاج الشروط التالية والتي يعمد الديوان على أساسها إلى بيع الأرض:

- أن يكون عدم الاستغلال راجع لأسباب غير قاهرة.
- أن يكون العجز عن الاستغلال دائما.
- يجب أن تراعي إجراءات الإنذار⁽¹⁾.

إذا كانت الأرض الفلاحية المملوكة ملكية خاصة مصنفة ضمن الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا وعدم الاستغلال فيها كان دائما وراجع لأسباب غير قاهرة في هذه الحالة بعد استنفاد مهلة السنة المقررة قانونا، يتم عرض الأرض مباشرة للبيع، ويتخذ هذا الجزاء صورتين:

أولاً: البيع الخبري في حالة الموقف السلبي للمالك.

ثانياً: البيع الاختياري في حالة الموقف الإيجابي للمالك

1- المادة (52) من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، تنص على ما يلي: «وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا عن استغلال الأرض المقصودة، ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد إلى إجراء البيع...».

أولاً: البيع الجبري

عندما تتوفر جميع الأسباب المؤدية إلى بيع الأرض الفلاحية، ويقف المالك موقفاً سلبياً من الإنذار الموجه له في مدة سنة للاستغلال، يتكفل حينها الديوان بالبيع الجبري للأرض الفلاحية، ويتخذ شكل البيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمكن له ممارسة حق الشفعة في هذا البيع، ولا يجوز الأخذ بالشفعة إذ حصل البيع بالمزاد وفقاً لإجراءات رسمها القانون، لأن مثل هذه البيوع تسمع للشفيع وغيره أن يدخل في المزاد، لأن مثل هذه البيوع تحاط بإجراءات معينة تسمع ببيع العقار بأكبر ثمن ممكن، وهذا هو علة منع الشفعة في مثل هذه البيوع، فكل من يرغب في العقار يتقدم بالمزايدة⁽¹⁾.

وفيما يخص أو يتعلق بالطبيعة القانونية للبيع الجبري فهناك من يرى بأن البيع الجبري عقد بين الديوان الوطني والراسي عليه المزاد، فالديوان نائب في البيع عن المالك أو الحائز.

كما أن هناك من ذهب إلى القول بأن البائع في المزاد العلني هو الديوان كوكيل عن مالك الأرض الفلاحية ويباشر البيع بوكالة ضمنية يمنحها له المالك في اللحظة التي يباشر فيها الإجراءات ضده.

هذه الآراء تعود إلى الاتجاه الذي يرى بأن البيع الجبري ذو طبيعة عقدية⁽²⁾.

هناك اتجاه آخر يرى بأن البيع الجبري تصرف قانوني يرون بأن البيع الجبري قرار يصدره الديوان لماله من سلطة عامة، وهو قرار نزع الملكية يتحول إلى المشتري

1- فقير فايضة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004-2005، ص 118.

2- فقير فايضة، المرجع نفسه، ص ص 127-128.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الراسي عليه المزداد، فالعطاء الذي يتقدم به المشتري لا يعد قبولا أو إيجابا للتعاقد بل هو إجراء من إجراءات البيع⁽¹⁾.

ثانيا: البيع الاختياري

يكون موقف المالك من البيع إيجابيا، بحيث أن المالك نفسه يقرر بيع الأرض الفلاحية باعتباره غير قادر على مزاولة استغلالها، وهنا يقوم المالك بما يلي:

- يعرض الأرض على الديوان، وفي حال الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان.

- إيجاد مشتري لشراء الأرض، ففي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترشح أن يقوم بتحرير بنية البيع، والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في الخبرة لممارسة حق الشفعة الإدارية أو لا⁽²⁾.

وفي حالة عرض الأرض الفلاحية على الديوان هنا قد يكون موقفه هو القبول، وقد يكون موقفه هو الرفض، وبالنسبة للرفض فقد يكون صريحا أو ضمنيا، فالرفض الصريح يتم تبليغه للطرفين أو إلى المكلف، أما بالنسبة للقبول فيجب أن يكون صريحا أو ضمنيا يبلغ إلى الأطراف الأصليين، وفي حالة عدم قبول الديوان لقيمة الثمن المحدد يتم تعيين ثمن آخر عادل، وهذا إما يقبل البائع أو يرفض، وفي حالة الرفض يلجأ الديوان إلى القضاء لتحديد ثمن عادل⁽³⁾.

أما بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري نجده لم ينص على أحكام عقد البيع للأراضي الفلاحية وبالتالي لابد من الرجوع إلى الأحكام العامة المنصوص عليها في

1- فقير فايزة، المرجع السابق، ص 130.

2- المرجع نفسه، ص 119.

3- المرجع نفسه، ص 122.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

القانون المدني الجزائري، وبالتالي لا بد من أن يستوفي البيع كل أركانه وشروطه وإجراءاته القانونية.

ويمكننا تعريف عقد البيع من خلال نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري بنصها: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي».

وقياسا بنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، فعلى مالك الأرض الفلاحية (البائع) أن يلتزم بنقل ملكية أرضه للمشتري، وعلى هذا الأخير أن يلتزم بدفع الثمن للبائع، ولا بد من توافر مجموعة من الشروط ليصبح البيع صحيحا، وهي كالاتي:

- أن يكون محل البيع موجود (الأرض الفلاحية).
- أن يكون المحل معينا أو قابل للتعيين (مادة 94 من القانون المدني).
- أن يكون المبيع مشروع، وأن يكون مملوكا للبائع وقت البيع.
- أن يكون الثمن مقدرا، أو معينا، أو قابل للتعيين، وأن يكون حقيقيا، وأن مبلغ من النقود⁽¹⁾.

فكل هذه الشروط أغفلها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، حيث كان جل اهتمامه وتركيزه على إلزام المالك أو الحائز بالاستغلال، إلا أنه يبقى اعتداء على حق الملكية الخاصة والمحمي دستوريا بنص المادة 60 من المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 والتي تنص على:

«الملكية الخاصة مضمونة.

لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف.

1- براهيم حياة، المرجع السابق، ص ص 99-100.

حق الإرث مضمون.

الأمالك الوقفية وأمالك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها⁽¹⁾.

بالرغم من الاعتراف بحق الملكية الخاصة، إلا أن المشرع قد نص على بيع الأرض الفلاحية، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا في حالة إثبات عدم استغلالها مرتكزا في ذلك على الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية.

الفرع الثاني: الهبة

أجاز المشرع لمالك الأرض الفلاحية المملوكة ملكية خاصة أن ينقل ملكيته لشخص آخر، فيكون هذا بعوض عن طريق البيع والذي تطرقنا إليه في الفرع السابق، أو بدون عوض أي ما يسمى بالهبة، لكنه لم ينظم هذه الأخيرة في الأراضي الفلاحية بموجب نص خاص، لذا سنتطرق لها من خلال ما جاء في القواعد العامة التي نص عليها المشرع الجزائري من المواد 202 إلى 2012 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة في الكتاب الرابع منه تحت عنوان التبرعات.

ومن خلال هذه الفرع سنتناول تعريف الهبة أولا، وأركانها ثانيا:

أولا: تعريف الهبة

لقد اختلف فقهاء القانون في تعريف الهبة، فقد عرفها قانون الأسرة الجزائري بموجب نص المادة 202 بما يلي: «الهبة تملك بلا عوض»، وفي الفقرة الثانية من نفس المادة تنص: «ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط».

1- تعديل الدستور الجزائري، الصادر في 15 جمادى الأولى عام 1442هـ، الموافق لـ 30 ديسمبر 2020م، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الهبة أيضا عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في ماله دون عوض⁽¹⁾، وعرفه التقنين اللبناني في المادة 504 على أن: «الهبة تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتبرع المرء لشخص آخر كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل»⁽²⁾.

ونستخلص من نصوص المواد القانونية بأن عقد الهبة من التصرفات الناقلة للملكية الشيء بلا عوض، تتم بإرادتين، إرادة الواهب والموهوب له، بحيث تؤدي إلى افتقار ذمة الواهب واغتناء في ذمة الموهوب له.

وقد نصت المادة 203 من قانون الأسرة الجزائري على: «يشترط في الواهب أن يكون سليم العقل بالغا (19) تسع عشر سنة وغير محجوز عليه».

وفي المادة 205 من القانون رقم 11/84 كذلك نص على أنه: «يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزءا منها عينا أو منفعة، أو دينا لدى الغير».

والهبة وفق أحكام المادة 206 من نفس القانون: «تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيازة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات».

ويتضح لنا من خلال مضمون المادتين 202 و206 سابقتي الذكر، أن الهبة عقد يتم في حياة المالك أي الواهب ولقيامه لابد من وجود إيجاب وقبول متطابقين لكل من الواهب والموهوب له حال حياتهما، وهذا بالتزام الواهب بنقل كل ملكيته أو جزء منها إلى

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، ج05، منشأة المعارف بالإسكندرية، الإسكندرية، (د.ط)، 2004، ص 05.

2- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 36.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الموهوب له، وأن عملية نقل الملكية ينتج عنها إفتقار الذمة المالية للواهب، واغتناء ذمة المتبرع له⁽¹⁾.

وينعقد عقد الهبة بين طرفين، بين الطرف الذي يقوم بالتصرف القانوني وهو الواهب، وبين الشخص المتلقي للأرضي الفلاحية ويسمى الموهوب له سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا سواء كان عاما أو خاصا.

ثانيا: الأركان العامة لعقد الهبة

عقد الهبة كسائر العقود يلزم لقيامه توافر مجموعة من الأركان العامة والخاصة.

صنف المشرع الجزائري الهبة من خلال المادة 206 من قانون الأسرة ضمن التصرفات القانونية التي تنعقد بالإيجاب والقبول، وعلى اعتبار أن الهبة عقد كسائر العقود فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها المرجع العام لتحديد أركانها، وعلى هذا الأساس يجب أن يتوفر في عقد الهبة ركن الرضا والمحل والسبب كأركان عامة⁽²⁾.

1- الرضا:

يفترض في عقد الهبة أن يكون رضا الطرفين صحيحا وموجودا وقت إبرام التعاقد لصحة العقد وانتاج الآثار القانونية التي نص عليها القانون، لذا يشترط عند إبرام عقد الهبة أن يكون الواهب أهلا للتعاقد، وأن يتطابق الإيجاب والقبول، وأن يكون الرضا خاليا من كل العيوب التي قد تشوبه أثناء التعاقد⁽³⁾.

1- منصور نور، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ط)، 2010، ص 16.

2- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ط)، 2017، ص 34.

3- منصور نور، المرجع نفسه، ص 25.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

2- المحل:

المحل في عقد الهبة هي كل ممتلكات الواهب أو جزءا منها، ويشترط في محل عقد الهبة ما يشترط في سائر العقود فلا بد أن يكون:

أ- موجود أو قابل للوجود، لا بد من أن تكون الأراضي الفلاحية موجودة أثناء التعاقد لأن عقد الهبة من العقود الفورية التي تتم بالحيازة.

ب- أن يكون معيناً أو قابل التعيين: فيجب أن يكون معيناً بذاته أو بنوعه أو بمقداره تعييناً نافياً للجهالة من حيث موقعها ومشمولاتها ومساحتها حدودها...

ج- أن يكون مشروع جائز التعامل فيه ولا يخالف النظام العام والآداب العامة.

د- أن يكون الشيء الموهوب ملكاً للواهب، فقيام الواهب بإبرام عقد الهبة يوجب عليه أن يكون مالكا لما تصرف فيه⁽¹⁾.

3- السبب:

تسري نظرية السبب في عقد الهبة شأنها شأن سائر العقود الأخرى والسبب في عقد الهبة هو الباعث والدافع الذي دفع الواهب لإبرام عقد الهبة، أي نية التبرع التي يشترط فيها أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة تحت طائلة بطلان عقد الهبة⁽²⁾.

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 38-39.

2- المادة 97 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، تنص على ما يلي: «إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العام، أو للآداب، كان العقد باطلاً».

ثالثا: الأركان الخاصة لعقد الهبة

إضافة إلى الأركان العامة لعقد الهبة، اشترط المشرع أيضا من خلال نص المادة 206 من قانون الأسرة المعدل والمتمم توافر ركن الشكلية وحيازة الشيء الموهوب كأركان خاصة بعقد الهبة.

1- الشكلية:

تأسيسا على نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم، زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإنه يشترط في العقود التي يكون محلها عقارات أو حقوق عينية عقارية مراعاة لأحكام التوثيق، ولأن محل عقد الهبة الموجهة للدولة هي عقار فلاحي تسري عليه أحكام نص المادة 324 مكرر 1 أعلاه، الأمر الذي تناولته المادة 206 من قانون الأسرة المعدل والمتمم، التي أوجبت إفراغ عقد الهبة في شكل رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحت طائلة البطلان المطلق⁽¹⁾.

وتبعا لذلك إذا حررت الهبة في شكل عرفي فإن مصيرها البطلان، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي في القرار رقم 10/356 حيث جاء في حيثياته ما يلي: «يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان، وتنص المادة 206 من قانون الأسرة أن الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام التوثيق في العقارات، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استئناسها بالشروط الجوهرية».

وعليه يجب مراعاة أحكام التوثيق في عقد الهبة يستوجب بالضرورة شهره بالمحافظة العقارية مكان تواجد الأراضي الفلاحية الموهوبة تأسيسا لنص المادة 206 من

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

قانون الأسرة والمادتين 324 مكرر 1 و793 من القانون المدني، والمادة 15 من الأمر رقم 74/75⁽¹⁾.

2- حيازة الشيء الموهوب:

وهي سيطرة الموهوب له سيطرة مادية على الشيء الموهوب بغية الظهور بمظهر صاحب الحق، لكن المادة 208 من قانون الأسرة نصت على أنه: «إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجه أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق والإجراءات تغني عن الحيازة».

ومدلول هذه المادة أنه في العقارات الموهوبة لما يكون الواهب ولي أو زوج الموهوب له أو كان العقار الموهوب في حد ذاته على الشيوخ، فإن التوثيق والمقصود به الشكل الرسمي والإجراءات الإدارية تغني الواهب عن الحيازة، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها الذي نص على أنه: «من المقرر فقها أن الهبة تلزم بالقبول وتتم بالحوز، وهبة الزوجين لبعضهما يعمل بها ولو لم يتم الحوز حتى حصول المانع ومات الواهب فالهبة صحيحة إذا أشهد عليها»⁽²⁾.

المطلب الثاني: التصرف المادي

التصرف المادي هو ذلك العمل الذي يهدف إلى تغيير مادي للأرض الفلاحية كالبناء فوقها أو تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير أو تقسيمها، فقد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري على: «يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 41-42.

2- القرار القضائي رقم 58700 المؤرخ في 19-02-1990، المجلة القضائية، العدد 04، ص 113.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

إليه الثروات العقارية المعنية»⁽¹⁾. ومن خلال هذه المادة اشترط المشرع أن يكون الهدف في كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقة الانتاجية.

فالأصل هو حظر إقامة مباني أو منشآت على الأراضي الفلاحية، وهذا لما لهذه المباني من أهمية في الاستغلال الفلاحي، ومن خلال قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 حمى الأراضي من كل أشكال التعدي الناجمة، فقد سمح بالبناء ولكن بشروط طبقا لنص المادة 33 من قانون التوجيه العقاري، فلا بد من مساهمة البناء في رفع الطاقة الانتاجية⁽²⁾، إضافة إلى عدم المبالغة في هذا البناء فقد قيد هذا الإجراء بضرورة الحصول على رخصة البناء التي تمنح لأشخاص حددهم المشرع وقيدها بإجراءات معينة، وفي حال الشروع فقد أجاز المشرع لكل شرك المطالبة بقسمة الأرض الفلاحية، وهو ما سنتعرض إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: حق البناء فوق الأرض الفلاحية

لا يشيد أي بناية فوق أرض فلاحية، إلا بعد الحصول على رخصة البناء، وعليه فإن حق البناء مرتبط بالحصول على رخصة البناء، وقد نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري على أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة البناء⁽³⁾. المنصوص عليها في المادتين 50 و52 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 3 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991 المتضمن تحضير رخصة البناء المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 17-01-2006، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بإعداد عقود

1- المادة 33 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

2- براهيم حياة، المرجع السابق، ص 31.

3- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 02، ص 288.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، كما تنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23-09-1992 المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، على أن البناء المرخص بها فوق الأراضي الفلاحية هي تلك المنشآت والتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل، كما حدد القرار مجال تطبيق الرخصة، وهي تلك الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية والأراضي الحفائية، تستثنى من ذلك الأراضي الصحراوية غير المستصلحة التي تبقى خاضعة للقواعد المشتركة لكل البناءات فيما يتعلق بالحجم المقاس، كذلك الأراضي المبنية مسبقا لتقديم رخصة البناء، لا بد من توافر شرطين، أولهما ارتباط منح رخصة البناء بمدى مساهمة البناء في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، ثانيهما احتياجات الأشخاص التي تشيد هذه البناءات، فالرخصة تسلم من أجل تلبية أغراض وحاجيات شخصية، فمثلا توسيع البناء لزيادة عدد أفراد العائلة⁽¹⁾.

فالرخصة تعد وسيلة قانونية بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها الإدارة والسلطات القضائية لسيط رقابتها والتحقق من مدى تناسق المشروع المراد إنجازه مع أحكام البناء، أما فيما يخص الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم طلب الحصول على رخصة البناء فلقد منح القانون رقم 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حق طلب الحصول على رخصة البناء للمالك فقط، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فتح المجال لعدة أشخاص آخرين غير المالك إمكانية الحصول على هذه الرخصة، حسب نص المادة 42 من المرسوم السالف الذكر التي

1- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 289.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

حصرتهم في الأشخاص الآتية: المالك، وكيل المالك، المستأجر المرخص له قانونا، للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، صاحب شهادة الحيازة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عدم المبالغة في البناء

يكون البناء في الحدود الملائمة مع قابلية الأرض للاستغلال ولهذا الغرض صدر القرار الوزاري المشترك المذكور سلفا، الذي يحدد حقوق البناء فوق الأرض الفلاحية وإخضاعها لمقاييس تختلف حسب البناء المراد تشييده، حيث ميز القرار الوزاري بين البيانات المعدة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني، فالأولى يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنائيات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 50/01 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (05) هكتارات، وفي حالة ما إذا كانت المساحة أكثر من (05) خمس هكتارات، فإن لكل هكتار زيادة يسمح ببنائها هي خمسون مترا مربعا، وتطبق النسبة ذاتها على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة والمتوسطة الخصب والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية والأراضي الحلفائية، أما إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات إمكانيات ضعيفة فإن المساحة الكلية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من (05) خمس هكتارات، بينما إذا كانت أكثر (05) خمس هكتارات يضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل هكتار، هذا إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة أو متوسطة الخصب أو صحراوية مستصلحة أو أراضي رعوية أو حلفائية، أما إذا كانت الأرض ضعيفة الخصب فإن المساحة التي يشيد فوقها المحل السكني يجب أن لا تتجاوز 1/10 من المساحة الكلية⁽²⁾.

1- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ع07، ص ص 208-209.

2- بن رقية بن يوسف، النظام القانون لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 289.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الفرع الثالث: القسمة النهائية

لكل شريك في الشروع أن يطالب بقسمة الأرض الفلاحية ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشروع بموجب نص قانوني أو الاتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات وهذا طبقا لنص المادة 722 من ق.م.ج والقسمة نوعان: أولهما قسمة ودية وثانيهما قسمة قضائية⁽¹⁾.

أولا: القسمة الودية

طبقا لنص المادة 723 من القانون المدني يستطيع الشركاء على الشروع أن يقسموا الأرض الفلاحية بالطريقة التي يرونها مناسبة، كأن يختاروا القسمة العينية، أي أنهم يفرزون نصيب كل واحد منهم عينا، وقد تكون هذه القسمة بمعدل، أي أن بعض الشركاء ينالون نصيبا أكبر من حصتهم، فيدفعون للشركاء الآخرين الذين نالوا أقل مبلغ من المال، ويكون لهؤلاء حق امتياز خاص على حصة كل واحد من الشركاء الذين أخذوا نصيبا أكبر من حصتهم، وقد تكون القسمة عن طريق القرعة أو عن طريق البيع بالمزاد العلني اقتسام ثمنه، وفي هذا الإطار قد يتفق الشركاء بالإجماع بأن لا بد لا يدخل المزايدة سوى الشركاء على الشروع أو يتفقوا على خلاف ذلك، وإذا رسي المزاد العلني على أجنبي اعتبر بيعا بينما إذا رسي على أحد الشركاء على الشروع، فلا يعد بيع بل قسمة بمعدل.

القسمة الودية هي عقد، فلا بد من توافر أركانه وفق القواعد العامة، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وإذا كان بين الشركاء على الشروع قاصرا أو مفقودا أو غائبا فلا يجوز القسمة الودية، بل تكون هناك قسمة قضائية⁽²⁾.

1- المادة 181 من القانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، التي تنص على: «يراعى في قسمة التركات أحكام المادتين 109-173 من هذا القانون وما ورد في القانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة، وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء».

2- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 290.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

قبل القسمة الودية لأبد من مراعاة أحكام المادة 180 من قانون الأسرة، إذا يجب تسديد مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع، الديون الثابتة في ذمة المتوفي ثم الوصية، بعد ذلك يقدم مشروع القسمة من طرف خبير عقاري، مراعيًا في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20-12-1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية ويجب على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عملية التجزئة أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات للمرسوم.

يطعن في القسمة الودية عن طريق البطلان في حالة عدم توافر أركان العقد المنصوص عليها قانونًا أو يطعن فيها عن طريق الغبن طبقًا لنص المادة 732 من القانون المدني، ويجب في كلتا الحالتين شهر الدعوى القضائية وفق ما تنص عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾.

ثانياً: القسمة القضائية

ترفع الدعوى من قبل أحد الشركاء على الشيوخ أو مجموعة من الشركاء على الشيوخ ضد بقية الشركاء أمام المحكمة الكائن بها العقار على مستوى القسم العقاري وقد اختلفت الجهات القضائية فيما يخص شهر العريضة، فبعض الجهات القضائية تشترط شهر العريضة والبعض الآخر لا يشترط ذلك على القاضي بعد تفحص الوثائق المرفقة بالدعوى، لاسيما سند الملكية، سواء كان دفترًا عقاريًا أو عقداً توثيقياً أو إدارياً، أو حكماً قضائياً، أن يعين خبيراً مختصاً قصد إعداد مشروع قسمة مع مراعاة المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20-12-1997، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية عندما يتم الخبير مهامه، ويضع تقرير خبرته لدى المحكمة يعاد سير الدعوى بعد الخبرة أمام نفس المحكمة، يبيد الأطراف طلباتهم ودفوعهم بخصوص الخبرة ونتائجها، وهي مسألة جوهرية يجب مراعاتها وإلا تعرض القرار أو الحكم للنقض، فإذا لم تثار أي منازعة من

1- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 291.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

قبل الخصوم فيما يخص تكوين الحصص مثلا أمكن للقاضي الحكم في الدعوى على ضوء الخبرة، تجري المحكمة القرعة بين الشركاء، ويثبت ذلك بموجب محضر، ثم يصدر حكما قضائيا قابلا للاستئناف، وعندما يصبح نهائيا يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، ليصبح لكل واحد من المتخاصمين حصة مفرزة⁽¹⁾.

1- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 291.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: القيود الواردة على حق التصرف

إن التحولات الكبرى التي عرفها العقار الفلاحي جعلت له موقعا هاما في الاقتصاد، وأسهمت القوانين المختلفة إلى تأكيد هذا الميدان في حماية الأراضي الفلاحية، حيث برزت معالم الميدان الفلاحي في بناء الاقتصاد، إضافة إلى صدور قانون التوجيه العقاري الذي يعتبر قانون يحكم توجه عام من توجهات النشاطات الرئيسية للأراضي الفلاحية إضافة إلى صدور قانون التوجيه الفلاحي الخاص بالأراضي الفلاحية، والذي يربتها ويحميها السياسة التنموية المسطرة من طرف الدولة.

ولهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه العقاري

المطلب الثاني: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه الفلاحي

المطلب الأول: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه العقاري

لقد فرض المشرع الجزائري مجموعة من القيود القانونية التي تخص التصرفات الناقلة لملكية الأراضي الفلاحية، والذي يكون الهدف منها هو تنظيم أحسن للعقار وحماية المتعامل مع صاحب العقار.

حيث تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على أنه: «تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تنسب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه»، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى مراعاة الشروط الشكلية أولا والمحافظة على الوجهة الفلاحية في الفرع الثاني.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الفرع الأول: مراعاة الشروط الشكلية

حسب نص المادة 56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فإن جميع التصرفات القانونية التي ترد على عقار تخضع تحت طائلة البطلان إلى الإجراءات الشكلية.

ويكون العقد خاضعا للشكلية إذا كان الشكل ركنا لانعقاد العقد، مثال ذلك عقد البيع العقاري، عقد الرهن الرسمي، وذلك بأن يتقدم أطراف العقد أمام مكتب التوثيق لإفراغ العقد في قالب رسمي، وهو ركن جوهري في التعاقد يترتب على تخلفه البطلان المطلق⁽¹⁾.

وحسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر، فلا بد من أن تفرغ كل معاملة عقارية ترد على الأراضي في شكل رسمي أمام الموثق، إضافة إلى خضوعها إلى إجراءات التسجيل والشهر كي يتسنى للدولة من مراقبة شرعية العقود وحركة العقار.

فقد نصت المادة 29 من نفس القانون: «يثبت الملكية الخاصة للأملك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري»، وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفرع، وذلك بدراسة قاعدة الرسمية أولا، والأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية ثانيا.

أولا: قاعدة الرسمية

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط01، الجزائر، 2003، ص 83.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه»⁽¹⁾. ونستنتج من نص المادة بأن الرسمية تكتسي أهمية كبيرة في مجال التعاقد حيث تسمى العقود الرسمية أو المحررات الرسمية، ومن خلال هذا النص أيضاً يتبين أنه يشترط في العقد الرسمي ما يلي:

أ- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخصاً مكلفاً بخدمة عامة.

ب- أن يكون الموظف أو الضابط أو الشخص المكلف بالخدمة العامة مختصاً من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد.

ج- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من شروط شكلية وموضوعية بمعنى أن يحرره وفقاً للإجراءات الشكلية التي حددها القانون.

فقد نصت المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: «كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي»، ويلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر⁽²⁾.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بأن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان، وعليه تقضي هذه المادة بضرورة تدوين إرادة الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار في

1- المادة 324 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2006، ص 140.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

محرر رسمي يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته في إطار القانون وفق الشكل المحدد قانونا وضمن اختصاصه⁽¹⁾.

وتعتبر أيضا عقودا رسمية تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة، وتكون الدولة طرفا فيها، فبموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 23-11-1991 بحيث يمتلكون الصلاحية في بيع أو التأجير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

ويهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها للسوق العقارية، وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة، كما يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتتجنبهم بخطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير، هذا فضلا من أن إفراغ التصرف بين يدي الموظف العام أو الضابط العمومي يؤدي احترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة، وهي المهام التي يناط المحافظ العقاري بمراقبتها أيضا وفق لأحكام الأمر رقم 74/75 وأحكام المرسوم رقم 63/76⁽²⁾.

ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية

حتى تعتبر للسندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية للإشهار، يجب أن تكون صادرة ومحررة من قبل الأشخاص التالية:

1- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

2- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 83-84.

أولاً: الموثقون

إن الموثق ضابط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية، وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطاءها هذه الصبغة، كما يتولى استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يريد حائزها حفظها⁽¹⁾.

لقد جاء القانون 02/06 المؤرخ في 20-02-2006 الذي ينظم مهنة التوثيق ليضع القواعد العامة لمهنة الموثق، ويحدد كفاءات تنظيمها وممارستها، حيث ألغى العمل بقانون التوثيق السابق 27/88 المؤرخ في 12-07-1988، ولقد أنشأ مكاتب عمومية للتوثيق يمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني، وأسند كل مكتب إلى موثق يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، باعتبار أن الموثق يتولى تحرير العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات، فإنه لكي تكون هذه العقود صحيحة ومنتجة لآثارها، وجب على الموثق تحريرها في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون، خاصة تلك المحددة في المواد 324 وما يليها من القانون المدني إضافة إلى احترام القواعد والشروط المذكورة في المواد 26 إلى 29 من القانون 02-06 السالف الذكر المتعلقة بأشكال العقود ومضمونها، وحسب نصوص المواد من 26 إلى 29 من القانون رقم 02-06⁽²⁾، فإنه يجب على الموثق احترام الصيغة والشكليات القانونية، حيث يجب أن تحرر باللغة العربية وتكون في نص واضح ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو اختصار أو اختصار أو كتابة بين الأسطر وتكتب فيه المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف، وتكتب التواريخ بالأرقام ويصادق على الإحالات في الهامش، والبيانات التي يجب أن يتضمنها عقد الموثق على نوعين، بيانات تتعلق بأشخاص العقد، وبيانات تتعلق بموضوع العقد، نذكر منها:

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 143.

2- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، ع14، المؤرخة في 18-03-2006.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

فالبيانات الخاصة بالأشخاص فهي تتعلق بهويتهم فيذكر:

- بالنسبة للموثق اسم ولقب الموثق الذي يحرر العقد ومكان ومقر إقامته.
- بالنسبة للأطراف اسم ولقب وصفة ومسكن وتاريخ ومحل ولادة الأطراف.
- بالنسبة للشهود اسم ولقب وصفة ومسكن الشهود ويمكن تعيين مترجم عند الاقتضاء.

أما بالنسبة للبيانات الخاصة بموضوع العقد فهي التي تتعلق بالتصرف القانوني الثابت في العقد، وبما أن التصرف يرد على العقار فيجب أن يذكر في العقد تاريخ إبرامه، ويحدد هذا التاريخ باليوم والشهر والسنة ومكان إبرامه، كما يتعين ذكر طبيعة وحالة ومضمون وحدود العقار وأسماء المالكين السابقين (المادة 324 من القانون المدني)⁽¹⁾.

ثانياً: السلطات القضائية

تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، والتي يمكن شهرها في المحافظة العقارية⁽²⁾، تصدر هذه الأحكام في جلسة علنية تتضمن ديباجتها: «الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب الجزائري»، وتعتبر من بين أقوى السندات الرسمية شريطة أن تكون نهائية.

وفي حالة فصلت هذه الأحكام في خصومات عقارية، فإن قانون الشهر العقاري يقضي بوجوب إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكون سارية في مواجهة الغير، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75، إضافة إلى المواد

1- جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص ص 145-146.

2- المرجع نفسه، ص 147.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

62 و63 و66 و90 من المرسوم التطبيقي رقم 63/76 المتضمنة البيانات التي يجب أن تتضمنها الأحكام القضائية⁽¹⁾.

ثالثا: السلطات الإدارية

إن المحررات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها صبغة رسمية، يؤهل مدير أملاك الدولة تحت إشراف والي الولاية تحرير العقود سواء كانت بالبيع أو بالتأخير أو بالتبادل، وتعتبر العقود المحررة من طرفه التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل حقوق عينية عقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف، وفي مواجهة الغير طبقا للمادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975⁽²⁾.

رابعا: السلطات القنصلية

تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلين الجزائريين بالخارج عقودا رسمية، ويمكن شؤها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها، ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية، ويجب الإشارة إلى أن العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها والمذكور أعلاه، ويجب أن يراعي في تحريرها من طرف المكلف بذلك، الأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحرير العقود من حيث الشكل والمحتوى.

إن الإخلال بهذه الشروط الشكلية والموضوعية يؤدي إلى رفض التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، المادة 351 من قانون التسجيل المعدلة بالقانون رقم

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 85.

2- المرجع نفسه، ص 86.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، كما يمكن أن يرفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المادة 100 فقرة 07 من المرسوم 63/76⁽¹⁾.

الفرع الثاني: مراعاة الطبيعة الفلاحية للأراضي

حظيت الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بالحماية القانونية اللازمة لمنع التعدي عليها بأي شكل من الأشكال أو تحويلها عن طابعها الفلاحي لاسيما في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وقانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

وبما أن للأراضي الفلاحية دور فعال في تنمية الاقتصاد وتحقيق الأمن الغذائي، قام المشرع الجزائري بوضع قيود عند التصرف فيها من طرف المالك، وهذه القيود قيدت حرية ملاك الأراضي في التصرف فيها على حسب رغباتهم.

وحسب مضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري جاء فيها بمجموعة من القيود منها أن لا تؤدي المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية وكذلك عدم تجزئة الأراضي الفلاحية إلى حصص تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه⁽²⁾، بالإضافة إلى تحديد المساحة المرجعية وعليه سنتطرق إلى هذه القيود في النقاط التالية:

أولاً: عدم تغيير الوجهة الفلاحية

إذا كان المبدأ حرية المعاملات فإن مالك الأرض الفلاحية واستثناء لهذا المبدأ قد أحيط بعدة قيود نظر لأهميتها ولعل أهم وأشمل قيد وضع في هذا المجال هو عدم تغيير الوجهة الفلاحية، وفي هذا الصدد اشترطت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 148-149.

2- انظر المادة، 55 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض عند نقلها للغير سواء تم ذلك بمقابل أو لا، إضافة إلى نص المادة 22 من القانون رقم 16-08 والتي تنص على أنه يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية⁽¹⁾.

كما نصت المادة 03 من الأمر رقم 26/95⁽²⁾ المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم للقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي:

«وحسب مفهوم هذا القانون تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات الآتية:

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

وبالتالي فإن كل صفقة يكون المراد منها تغيير وجهة الأرض الفلاحية، كأن تباع أجزاء منها أغراض البناء، فإنها تعد بموجب المادة 56 من قانون التوجيه العقاري باطلة بطلاناً مطلقاً.

ثانياً: احترام المساحة المرجعية للأراضي

عملاً منه على الحفاظ على وحدة المستثمرات الفلاحية، قيد المشرع الملاك بضرورة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية عند:

1- براهيمى حياة، المرجع السابق، ص 67.

2- الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416، الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ع 55.

1- تجزئة الأراضي الفلاحية:

يخضع تقسيم وتجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97⁽¹⁾، بتاريخ 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

أ- طلب الترخيص:

العمليات المعنية: إن كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، إذ تدخل في هذا الإطار الأخير عمليات قسمة التركة.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية نقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 03 من المرسوم المذكور فيكون التعامل ممنوع بقوة القانون غير أن ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية:

* إذا انصبت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحددة في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم، فعند الإعلان على رغبة التصرف يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها، في الشفعة (المشكل أن حق الشفعة غير إلزامي).

* نقل الملكية بين الأحياء... «ففي هذه الحالة يجب رفض الترخيص بالتقسيم لعدم مطابقة مساحة الأرض محل الإيجار مع المساحة المرجعية».

* إذا انصب موضوع طلب الترخيص من أجل إجراء قسمة تركة، ففي هذه الحالة تكون العبرة بالمساحة الأصغر للحصة فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية، وجب رفض الطلب وتأخذ نفس حكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة، هذا وبالنسبة لقسمة بين

1- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84 لسنة 1997.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار قانون 19/87 (تم إلغاؤه بموجب القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي، ويجب إضافة إلى شروط المساحة المرجعية شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من 03⁽¹⁾).

ب- الإجراءات المتبعة:

يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي أن يقوم بإرسال طلب إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية، يتضمن المعلومات التالية:

* حالة الطلب:

* تحديد العقار موضوع التقسيم المزمع تنفيذه، وذلك بذكر مساحته، موقعه، مخطط يحدد حدود القطعة الأرضية وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاؤها.

* طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب، أو أشجار مثمرة...).

* تعريف هوية المالك.

* طبيعة سند الملكية.

* سبب التقسيم (قسمة التركة، خروج من الشيوخ، بيع، ... الخ)⁽²⁾.

2- التحقيق في الطلب

يتم التحقيق في الطلب والرد عليه وفقا لما يلي:

1- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2004، ص ص 187-188.

2- سحتوت نادبة، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

أ- معايير تحديد المساحة المرجعية:

نصت المادة 03 من المرسوم 490/97 السالف الذكر على المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية⁽¹⁾، وأساس التقسيم يتمثل في:

- المنطقة.
- إمكانية الري من عدمها.
- طبيعة الزراعة الممارسة.

المساحة المرجعية بالهكتار	نظام المزروعات	الصيغ	نوع الأرضي	المناطق
1.5	خضر	1	مسقية	أ + الأراضي
4	خضر وزراعة أشجار	2		المسقية في
7	زراعة أشجار	3		المناطق الأخرى
8	خضر/ زراعات كبرى	1	غير مسقية	أ - ب - ج - د - و - م
7	زراعات كبرى/ أعلاف	2		
10	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	3		
20	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة/ زراعات كبرى بور	1 2	غير مسقية	ج

1- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية على ما يلي: «تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبينة أدناه».

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

10	زرعات كبرى / خضر	1	غير مسقية	د
3	زرعات كبرى	1	مسقية	و
1	زرعات النخيل المكثفة			
3.5	زرعات النخيل/ زرعات كبرى			
10	زرعات كبرى/ أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعة الأشجار غير المسقية			

جدول يحدد المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية⁽¹⁾

2- رد الإدارة على طلب الترخيص بالتقسيم:

يتضمن رد الإدارة على طلب الترخيص إحدى الحالتين:

* **الحالة الأولى: القبول**، إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة للأحكام المنصوص عليها في المادة 03، فيقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب على مدير المصالح الفلاحية بالرد على الطلبات خلال مدة أربع (04) أشهر من تاريخ إيداعها لدى مصالحه، وسكوت الإدارة لمدة تفوق الميعاد يعد قبولا، ويقوم الموثق المكلف بتحرير العقد ومباشرة الإجراءات اللازمة لذلك.

* **الحالة الثانية: الرفض**، إذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه أعلاه، ويقوم حينها مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب⁽²⁾.

1- عبد الرزاق عثمانية، قانون العقار الفلاحي، منشورات نوميديا، ص 226.

2- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 191.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

المطلب الثاني: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه الفلاحي

أقر المشرع الجزائري في القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي إجراءات جديدة، لا بد من اتباعها عند التصرف في العقار الفلاحي وإلا كان مصير المعاملة البطلان وهذه الإجراءات سندرسها في الفرع الأول والثاني، كما رتب المشرع الجزائري على تغيير الوجهة الفلاحية جزاءات وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: القيد والتسجيل في أدوات التأطير الفلاحي

تطرق المشرع الجزائري إلى هذا القيد، من خلال نص المادة 21 من القانون رقم 16-08⁽¹⁾. المتضمن التوجيه الفلاحي تحت عنوان الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي، وعليه سنتطرق إلى هذه الإجراءات فيما يلي:

الإجراء الأول: نصت المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي بأنه لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلا بعد إتمام التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون 16/08 والمتمثلة في:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.
- خريطة تحديد توجيه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية تحدد كفاءات وشروط تسيير الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفها، وكذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري والقيد فيه، وخريطة تحديد

1- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429، الموافق لـ 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادر في 10 غشت 2008.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها عن طريق التنظيم⁽¹⁾.

ونستنتج من خلال نص المادة 21 و13 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08، أنها قيدت التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية سواء كانت ملكيتها خاصة أو تابعة للدولة، أما فيما يخص كيفية وشروط تمييز الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ومختلف تصنيفاتها، وطرق تسيير الفهرس العقاري والقيود فيه وبالإضافة إلى الخريطة التي تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها، فهو معلق إلى غاية صدور التنظيم الذي ورد بموجب المادة 13 من القانون رقم 16/08⁽²⁾.

الإجراء الثاني: نصت المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي على منع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والذي يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي والتي تؤسس على مستوى كل ولاية ومنطقة وعلى المستوى الوطني، وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية⁽³⁾.

الفرع الثاني: حظر البناء على الأراضي الفلاحية

اعترف المشرع الجزائري بحرية المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية بشرط أن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية من خلال قانون التهيئة والتعمير، وأكدته مرة أخرى بموجب قانون التوجيه الفلاحي والذي منع كل استعمال غير فلاحي لأرض

1- نادية سحتوت، المرجع السابق، ص 33.

2- تنص المادة 13 من القانون 16-08، المنضمين قانون التوجيه الفلاحي، المعدل والمنتم على ما يلي: «من أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه... عن طريق التنظيم».

3- سحتوت نادبة، المرجع نفسه، ص 24.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، فمن الواجب المحافظة على طبيعة الأرض الفلاحية وعدم البناء عليها قصد تحقيق وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، لذلك فقد شدد المشرع الجزائري في مسألة تحويل الأرض الفلاحية ووضع إجراءات لإلغاء تصنيفها⁽¹⁾.

وهو ما سنتطرق إليه في هذه النقاط التالية:

أولاً: إجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

إن المشرع يأخذ طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية⁽²⁾، وعليه فإن إجراءات الإلغاء تختلف باختلاف الصنف الذي تنتمي إليه وهو ما سنتناوله فيما يلي:

1- إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

لقد وحد المشرع الجزائري بين الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والأراضي الفلاحية الخصبة في هذا المجال، فإذا كانت الأرض تنتمي لهذين الصنفين فإن القانون هو الذي يرخص بتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، وهو الذي يحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل⁽³⁾.

إن تحويل الأراضي الفلاحية المصنفة في فئة الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير يتطلب إصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية، ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة⁽⁴⁾.

1- يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2019، ص 283.

2- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 186.

3- انظر المادة 36 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم.

4- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 186.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

فالمشرع الجزائري لم يكتف باشتراط صدور قانون للموافقة على تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير، وهذا راجع إلى أهمية هذا النوع من الأراضي في رفع الطاقة الانتاجية وتحقيق التنمية الاقتصادية، حيث ألزم أن تصاحب عملية تحويل الأراضي الفلاحية تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل⁽¹⁾.

كما أن الأراضي لا تقتصر على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة فقط، حيث يوجد أيضا إلى جانب هذا الصنف الأراضي المتوسطة وضعيفة الخصب، والتي لم ينص قانون التوجيه العقاري عن كيفية تحويلها، بل اكتفت المادة 36 منه إلى الإحالة إلى التنظيم الذي يحدد كفاءات التحويل وإجراءاته الخاصة بكل أصناف الأراضي⁽²⁾.

2- بالنسبة للأصناف الأخرى:

تنص المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: «دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء».

ويتضمن إلى جانب ذلك تحديد قيمة التعويض نفس القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية⁽³⁾.

1- حيث تنص المادة 37 من قانون التوجيه العقاري: «يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم».

2- حيث تنص الفقرة الثانية من نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري على: «وتحدد كفاءات التحويل وإجراءات عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى».

3- نادية سحتوت، المرجع السابق، ص 36.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

وحسب ما تطرقنا إليه في إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة وتحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير فإنه يتطلب استصدار نص تشريعي، وبالتالي فإن تحويل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب والضعيفة الخصب فإنه يستلزم استصدار مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء كما ذكرت المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي السالفة الذكر، كما خفف المشرع الجزائري من الإجراءات الخاصة بتحويل الأراضي ضعيفة الخصب ومتوسطة الخصب مقارنة بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة التي أضفى عليها حماية أقوى نظرا للطاقة الانتاجية التي تحظى بها.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على تغيير الوجهة الفلاحية

إن المشرع لم يكتف بالنص على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض كشرط لإنجاز المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية بحظر البناء عليها كأصل عام وتقييد إلغاء تصنيفها إلى قطاعات قابلة للتعمير⁽¹⁾. حيث ذهب إلى أبعد من ذلك بأن أضفى صفة التجريم التجريم على تغيير الطابع الفلاحي للأرض، وهو ما سنتناوله في هذا الفرع:

أولاً: أركان جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي

لقد حمى المشرع الأراضي الفلاحية بحماية خاصة، ذلك أنها أساس كل ثروة، يعول عليها في تحقيق النمو الاقتصادي، وتحقيق المطلب الاجتماعي لاسيما ذلك الذي يتعلق بالأمن الغذائي، فبالإضافة إلى الحماية المدنية والإدارية للعقارات غير المبنية، أضفى المشرع عليها كذلك حماية جزائية تكفل الردع العام والخاص⁽²⁾، وقد نص عليها في قانون العقوبات وقوانين أخرى، وخص قانون التوجيه الفلاحي تغيير الطابع الفلاحي

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 287.

2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط01، الجزائر، 2006، ص 109.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

للأرض بجريمة قائمة بذاتها كاملة الأركان هي جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية، نوضحها فيما يلي:

- **الركن الشرعي:** لقد نصت المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه يعاقب كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون، والتي نصت على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية⁽¹⁾، بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية والذي تطرقنا إليه سابقا لابد من التمييز بين الأراضي الخصبة والخصبة جدا والأراضي ضعيفة ومتوسطة الخصب، مرورا بالإجراءات القانونية السابق توضيحها، فبالنسبة للأراضي الخصبة جدا والخصبة فإن إلغائها يتوقف على صدور قانون خاص بذلك، أما إلغاء تصنيف الأراضي متوسطة وضعيفة الخصب فإن إلغاء تصنيفها يتم بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

وعليه فالركن الشرعي مستوفي في جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

الركن المادي: ويتمثل في تغيير الطابع الفلاحي للأرض ويكون ذلك بوضع منشآت أو بنايات عليها أو استعمالها لغير النشاط الفلاحي مثال استعمال الأرض كحضيرة.

الركن المعنوي: يتمثل في أن هذه الجريمة عمدية، فمرتكبها يتوفر لديه القصد الجنائي والعلم، إلا أن ذلك مفترض فيه طالما أن التعامل في المجال العقاري يتم وفق شروط أو ركن الرسمية في التعاقد، فلا مجال للدفع بعدم العلم بطبيعة الأرض، فمالك الأرض على دراية تامة بالطبيعة القانونية لأرضه⁽²⁾.

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 288.

2- جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائية على ضوء أهم التعديلات الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط02، الجزائر، 2013، ص 279.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

فالمشرع قصد من وراء ذلك حماية الطبيعة الفلاحية للأرض من أي اعتداء وذلك بغرض تكريس منظور يهدف لترقية الانتاج الفلاحي، ومكافحة تقلص المساحة الفلاحية المستهدفة تحت تهديد زحف البناء، وذلك من خلال فرض أقصى أنواع الحماية ألا وهي الحماية الجزائية، وذلك بتجريم فعل تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض، وتسليط العقوبة على مرتكبيها.

خلاصة الفصل الأول:

لمالك الأرض الفلاحية حق التمتع وحق والتصرف فيها، والتصرف إما أن يكون ماديا أو قانونيا، فبالنسبة للتصرف القانوني يكون إما بنقل الملكية أو حق عيني آخر، ويكون إما بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كالهبة وهذه الأخيرة لكي تكون صحيحة يجب أن تتوفر فيها شروط وإجراءات معينة، فالمشرع لم ينظمها في الأراضي الفلاحية بموجب نص خاص، لكنه تطرق لها في القواعد العامة لعقد الهبة من خلال قانون الأسرة.

أما بالنسبة للتصرف المادي يكون بالبناء أو القسمة، ولقد قيد البناء بضرورة الحصول على رخصة مسبقة طبقا للمادة 34 من قانون التوجيه العقاري، أما بالنسبة لقسمة الأراضي الفلاحية فتكون بموجب قانون أو اتفاق وهي نوعان قسمة ودية أو قسمة قضائية.

كما أن التصرف في الأراضي الفلاحية يخضع إلى إجراءات مقيدة منصوص عليها في قانون التوجيه العقاري، وكذلك قانون التوجيه الفلاحي، وذلك لضمان حماية الأراضي الفلاحية من أي اعتداء، فبالنسبة للإجراءات التي نص عليها قانون التوجيه العقاري تتمثل في (الرسمية)، أي لا بد من إفراغ المعاملات الواردة على الأراضي في شكل عقد رسمي عند الأشخاص المكلفين لذلك، وأن تخضع لإجراءات التسجيل والشهر، بالإضافة إلى ضرورة مراعاة الطبيعة الفلاحية وذلك بعدم تغيير الوجهة الفلاحية واحترام المساحة المرجعية وعدم تجزئة الأراضي الفلاحية.

أما بالنسبة للإجراءات المقيدة لحق التصرف المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي فتتمثل في ضرورة القيد والتسجيل في أدوات التأطير الفلاحي وإلا بطلت التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية، إضافة إلى تقييد حرية البناء على الأراضي الفلاحية.

الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية

ومن هنا وضع المشرع إجراءات يتم اعتمادها لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، بحيث يتم الاعتماد على التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية وتحويلها وإلغاء تصنيفها، إضافة إلى الجزاء المترتب على تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية.

الفصل الثاني

القيود الواردة على استقلال المراضى الفلاحية

إن المشرع الجزائري خص الأراضي الفلاحية بقيود أطلق عليها قيود الاستغلال، والتي تعتبر أداة أو وسيلة لحماية الأراضي الفلاحية، سواء كانت هذه الأخيرة ملك للدولة أو للأفراد، وقد ساهمت هذه القيود في تجنب الاستغلال غير العقلاني للأراضي الفلاحية والحد من تعسف الأفراد في استغلالها والحفاظ على طابعها الفلاحي.

وهذه القيود والضوابط قد تصل إلى حد الحرمان من الملكية وذلك من أجل المحافظة على طبيعة ووجهة الأراضي الفلاحية وقد اتخذ المشرع الجزائري في سبيل تحقيق هذا الهدف مجموعة من الأدوات القانونية التي تخول له سلطة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، ورتب على مخالفة هذا الالتزام عقوبات تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما أورده ضمن أحكام قانون التوجيه العقاري.

تضمن الفصل الثاني قيود إلزامية الاستغلال بنوعيه المباشر وغير المباشر، إضافة إلى التنازل عن حق الامتياز في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني قد تطرقنا إلى إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والجزاء المترتبة عنه، بحيث:

المبحث الأول: وجوب استغلال الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

المبحث الأول: وجوب استغلال الأراضي الفلاحية

لقد حضرت الأراضي الفلاحية باهتمام وافر من قبل المشرع، وذلك لما لها من دور كبير وهام في اقتصاد البلاد، ومن أجل ذلك رتب المشرع على عاتق ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية والتبعية التزامات وعدة قيود بحيث ألزم ملاكها باستغلالها⁽¹⁾. وهو ما أكدته الفقرة الثانية من نص المادة 48. من القانون رقم 25/90 السالف الذكر، ونستخلص من هذا النص وجود قيد على الملكية العقارية الفلاحية يتمثل في إلزامية استغلالها من طرف حائزها أو مالكيها، سواء كان الاستغلال مباشر أو غير مباشر، وذلك بإعطاء الحق للغير في استغلالها، وهو ما يتم شرحه من خلال المطلب الأول، كما تم التطرق إلى حق الامتياز والتنازل عنه كقيد على هذه الأراضي الفلاحية وهو ما تضمنه المطلب الثاني.

المطلب الأول: صور الاستغلال

نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأراضي الفلاحية والمتمثلة في تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي، جعل المشرع من استغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على كل مالك، ويشكل عدم الالتزام بهذا القيد تعسفا في استعمال الحق تترتب عليه جزاءات قاسية تصل إلى حد التجريد من الملكية أو فقدان هذا الحق، وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني، وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الاستغلال وبيان صورته أو أشكاله.

1- علاوة هوم، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، مج07، ع01، جانفي 2020، ص 329.

تعريف الاستغلال:

الاستغلال هو القيام بأي نشاط من شأنه الزيادة في نسبة الانتاج وتحسين المردودية واجتتاب كل عمل يؤدي إلى التأثير سلبا على مستوى الاكتفاء الذاتي في الإطار القانوني المحدد لذلك، حيث ألزم المشرع المالك باستغلال الأراضي الفلاحية وأن هذه الفكرة جاءت من منطلق أن الأرض ينظر إليها على أنها منتجة للثمار ومحقة للاكتفاء الذاتي ودور المالك سلبي، بحيث يكفي بقطعها والتمتع بها دون بذل أي جهد، إلا أن الفكر الاقتصادي المعاصر ينتقد هذا التصور لملكية الأرض ويقترح رد الاعتبار لمجهود الإنسان، وذلك بالانتقال من المفهوم السلبي للملكية الزراعية إلى المفهوم الإيجابي⁽¹⁾ القائم على وعي حقيقي بالأهمية الاقتصادية للأرض الزراعية والمتمثل في اقتصاد الانتاج، وحسب الفقرة الثانية من نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، يوجد نوعان من الاستغلال هما الاستغلال المباشر والاستغلال غير المباشر.

الفرع الأول: الاستغلال المباشر

إن المشرع الجزائري وأثناء وضعه للقوانين المنظمة للملكية الفلاحية خاصة منها الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية الذي وحد بين مفهومي الملكية والمستثمرة، كما رأينا سابقا وهذا بموجب اتحاد المالك والمستثمر في شخص واحد عملا بمبدأ الأرض لمن يخدمها، وعليه تم إلغاء كل شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر لأراضي الملك، في حين أن الأراضي التابعة لأمالك الدولة فقد تم استغلالها بموجب قانون رقم 19/87⁽²⁾، والذي تم إلغاؤه بموجب قانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي.

1- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص: قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة باتنة، الجزائر، 2017-2018، ص 44.

2- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 273.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

فالاستغلال المباشر هو الذي يقوم به المالك بنفسه مباشرة سواء كان منفردا أو في شكل تعاونية، وبالتالي من له الحق في ملكية العقار الفلاحي له الحق في استعماله ويحق له أيضا استغلاله، إضافة إلى إمكانية التصرف فيه أي أنه يجمع في يده كافة السلطات التي يخولها القانون للمالك في هذا الصدد⁽¹⁾.

أما بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز فيجب عليه أن يدير أرضه الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وفي حال كانت هذه الأرض مكونة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فيتعين عليهم تجديد طريقة اختيار ممثل للمستثمرة الفلاحية، وكذلك طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع المداخل وهذا طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم 03/10⁽²⁾.

ونستخلص مما عرضناه أن استغلال الأرض الفلاحية بصفة مباشرة يتحقق عندما يكون صاحب الأرض هو المسؤول عن الاستثمار الفعلي لها، وذلك من خلال قيامه بأعمال بنفسه تمكنه من الحصول على ثمار الشيء من إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان إما بطريقة مباشرة أو بعد تحويله.

الفرع الثاني: الاستغلال غير المباشر

إن من أهم التعديلات التي جاء بها نص القانون رقم 25/90 هو الرجوع إلى الاستغلال غير المباشر، حيث أجاز المشرع للمالك أن يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها، إذ يبرم المالك عقد إيجار على هذا الأساس طبقا لنص المادة 53 من قانون التوجيه العقاري: «تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على استثمار

1- سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 45.

2- المادة 22 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1413هـ الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46.

الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري»، ويمكن أن تحرر أيضا في شكل عقود عرفية، كما يجوز أيضا أن يقدم المالك أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه، إما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال أو يقدم عمله وخبرته كحصة في الشركة المزمع إنشاؤها، إلا أن نص القانون لم يتعرض لجميع الحالات ولم يبين ما هي الطريقة التي يتم تفضيلها بل اكتفى برد الحال على ما كان عليه قبل عملية فرض احتكار الدولة للقطاع الفلاحي⁽¹⁾.

أولا: إيجار الأراضي الفلاحية

يعتبر عقد الإيجار من العقود الرائجة والشائعة في أوساط المجتمع وارتباطها بشؤون الناس وكثرة اللجوء إليها خاصة إذا كانت العقارات محلها، وتزداد الأهمية عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية كنوع من أنواع العقارات، وذلك نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي تتمتع بها، كما أن المشرع الجزائري لم ينص على أحكام خاصة لإيجار الأراضي الفلاحية بل تناولها من خلال أحكام القانون المدني الجزائري والغاية منه ترقية الاستثمار وتحسين هيكل العقار، بالإضافة إلى تنوع طرق الاستغلال، لذلك وجب علينا أن نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار والخصائص التي تميزه عن غيره وبيان أركانه وبعض أحكامه نعرضها بإيجاز فيما يلي:

1- تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية:

للتمكن من تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية لابد لنا من تعريف عقد الإيجار حسب ما عرفه المشرع في المادة 467 من القانون المدني: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر».

1- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 213.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

نستخلص من نص المادة أن المشرع قدم أحكاما عامة لعقد الإيجار لذلك فهي تنطبق على إيجار الأراضي الفلاحية، وعلى الرغم من أن تعريف المشرع الجزائي لعقد الإيجار لم يوضح عناصر عقد الإيجار بصفة صريحة، غير أننا يمكن أن نستخلص من هذا التعريف أن عناصر عقد الإيجار طبقا للقانون المدني هي: العين المؤجرة، مدة الإيجار، بدل الإيجار بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر⁽¹⁾.

وعليه يمكننا تعريف عقد الإيجار الأراضي الفلاحية على أنه: اتفاق بين إرادتين تتجلى من خلال تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية لمدة محددة لقاء أجر معلوم.

2- خصائص عقد إيجار الأراضي الفلاحية:

بعد تطرقنا لتعريف عقد الإيجار الفلاحي فيما سبق فلا بد من التطرق إلى خصائصه، فمن خلال الأحكام التي جاء بها وأقرها الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني توصلنا إلى الخصائص التالية:

أ- عقد إيجار الأراضي الفلاحية عقد رضائي: عقد الإيجار هو عقد رضائي⁽²⁾ بحيث يكفي لانعقاده اتفاق إرادتي المؤجر والمستأجر حول الشيء المؤجر والسعر والمدة، ولا يشترط المشرع لانعقاد الإيجار الفلاحي أي شكل خاص.

ب- عقد إيجار الأراضي الفلاحية من عقود المعارضة: حيث أن كل طرف من أطراف العقد يحصل على مقابل لما يلتزم به، فالمؤجر يمكن المستأجر من حق الانتفاع بالعين المؤجرة ويحصل منه على الحق في اقتضاء الأجرة المقابلة لهذا الانتفاع.

1- سراتي العياشي، بوحديد فارس، النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، مج03، ع02، 2021، ص 252.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانوني المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار ، ج06، مج02، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 04.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

ج- عقد الإيجار الأراضي الفلاحية من العقود الملزمة لجانبين: فالمؤجر ملتزم بتأمين المستأجر من الانتفاع والمستأجر ملتزم بدفع الأجرة.

د- عقد إيجار الأراضي الفلاحية من عقود المدة: عقد إيجار الأراضي الفلاحية من عقود المدة لأن الزمن عنصر جوهري، لأن الانتفاع يتم تحديده من خلال مدة الإيجار.

هـ- عقد إيجار الأراضي الفلاحية من أعمال الإدارة: وهو لا يرتب سوى التزامات شخصية في جانب المتعاقدين ولا ينشئ حقا عينيا للمستأجر على العين المؤجرة، ويترتب على ذلك اعتبار الإيجار من أهم عقود الإدارة كما هو بالنسبة للبيع باعتباره من أهم عقود التصرف⁽¹⁾.

3- أركان عقد الإيجار:

عقد الإيجار مثله مثل سائر العقود يشترط لقيامه توافر مجموعة من الأركان التي يقوم عليها.

أ- التراضي:

يتم التراضي بالإيجاب والقبول أي إيجاب الطرف الأول وقبول الطرف الثاني، والتي تتم بإرادة الطرفين المؤجر والمستأجر وهناك أيضا شروط لصحة التراضي هي:

* الأهلية: يلزم لصحة الرضا أن يكون صادرا من صاحب أهلية وهذه الأهلية يجب أن تتوافر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار، فإذا توافر في هذا الوقت انعقد

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار، المرجع السابق، ص ص 04-05.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الإيجار⁽¹⁾، وقد نص المشرع الجزائري على ضرورة توافر الأهلية في المواد 40-42-44 من القانون المدني.

* سلامة الرضا من العيوب: يلزم لصحة الرضا أن يكون سليما خاليا من العيوب التي تشوبه فإذا شاب الرضا عيب من العيوب أفسده⁽²⁾.

ب- المحل:

إن محل عقد الإيجار هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء أجر معلومة، وفي هذه الحالة لا بد من توافر شروط المحل لصحة عقد الإيجار⁽³⁾.

ج- السبب في عقد الإيجار:

يعد السبب في كل العقود عنصرا معنويا، فهو الهدف الذي من أجله يقوم المتعاقد بالتزامه، يعتبر السبب في عقد الإيجار واضحا بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر، لإشباع حاجة معينة⁽⁴⁾.

5- الشكلية في عقد الإيجار:

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني قبل تعديله فإن الكتابة غير مشروطة في إبرام العقود، بل كان الأمر نسبيا، ومع صدور التعديل الجديد للقانون المدني بموجب

1- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص 95.

2- رمضان ابو السعود، المرجع نفسه، ص 94.

3- المرجع نفسه، ص 97.

4- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2001، ص 27.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

القانون 05/07، يشير إلى كتابة العقد كشرط لازم لقيامه دون أن يوضح طبيعة هذه الكتابة ما إذا كان من اللازم إفراغها في قالب رسمي أو يكفي أن تكون في ورقة عرفية⁽¹⁾، فقد استحدثت الشكلية في عقد الإيجار، إن كان هذا الأخير عقدا رضائيا.

وتوجه المشرع وفقا للمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى جعلها ركنا في العقد وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007 المذكور سالفا، أما فيما يخص الرسمية فقد تحدثت عنها القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني وتحديدا في نص المادة 324⁽²⁾ التي نصت على أن العقد يحدد من طرف موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود سلطاته، وبالتالي فإن هذا المحرر تكون له من الرسمية ما يكفي في أن يكون حجة على من يقوم بتزويره.

ثانيا: استغلال العقار الفلاحي عن طريق تقديم حصة في شركة:

أجاز المشرع لمالك الأرض الفلاحية أن يقدم أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير يكون موضعها استغلال الأراضي الفلاحية واقتسام الأرباح الناتجة عن تأسيس هذه الشركة، فعقد الشركة تناول المشرع الجزائري قواعد العامة في القانون المدني⁽³⁾.

وقد عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 416 من القانون المدني الجزائري بنصها: «الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام

1- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط01، الجزائر، 2008، ص 155.

2- المادة 324 من القانون الجزائري تنص على ما يلي: «العقد الرسمي يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطاته واختصاصه».

3- سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 47.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تنجز عن ذلك».

المطلب الثاني: القيود الواردة على التنازل عن الامتياز الفلاحي

لقد عرفت المادة الثالثة (03) من القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الامتياز الفلاحي بأنه: «الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية». كما أورد القانون رقم 03/10 تعريفا مفصلا وموضحا لعقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة من خلال الفقرة الأولى من نص المادة الرابعة (04) بنصها: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية».

وبالتالي فالامتياز هو الأسلوب الذي اختاره المشرع الجزائري أيضا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، وهذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الذي أكد على أن الامتياز يكون مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية، إلا أنه لم يعرف الامتياز⁽¹⁾.

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

كما نصت المادة 13 من قانون 03/10 أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز، فحق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث لأن النص جاء مطلقاً، كما تعتبر الوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الامتياز من المستثمر لورثته.

ويجب علينا الإشارة إلى أن هذا القيد هو قيد خاص فقط بقيود التصرف القانوني الواردة على الأراضي الفلاحية الخاصة المملوكة للدولة ولعرض هذه القيود ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: تنازل المستثمر عن حق الامتياز

الفرع الثاني: تنازل الورثة عن حق الامتياز

الفرع الأول: تنازل المستثمر عن حق الامتياز

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يتنازل عن استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها للغير الذين تتوفر فيهم الشروط التي يتطلبها القانون رقم 03/10 ونصوصه التنظيمية شريطة ألا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون الملغى رقم 19/87 أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني تطبيقاً لنص المادتين 07 و19 من القانون 03/10.

وتطبيقاً لنص المادتين 13 و14 من القانون رقم 03/10 فالتنازل عن حق الامتياز إما أن يكون تنازلاً بمقابل أو تنازلاً بدون مقابل⁽¹⁾.

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 279.

أولاً: التنازل بمقابل

لقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽¹⁾ على جملة من القيود المفروضة على التنازل عن حق الامتياز بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن التقنين المدني الجزائري والمادة 55 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

وعليه سنتطرق فيما يلي إلى كل قيد كالتالي:

أ- ممارسة حق الشفعة:

خولت المواد 52 و71 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 15 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية ونظراً لعدم وجود نص خاص ينظم الشفعة نلجأ إلى القواعد العامة للشفعة المنصوص عليها في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري.

عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة على أنها: «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية».

وعليه فالشفعة قدرة أو سلطة تخول الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في الحصول عليه، وهذه الحلول هو حلول كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن البيع، وبالتالي تنتهي الشفعة باكتساب الحق العيني، وبالتالي من يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة يحل في عقد البيع محل المشتري.

1- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432هـ الموافق لـ 23 ديسمبر سنة 2010 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع79.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

وفيما يخص شروط الأخذ بالشفعة فقد نصت المادة 15 من قانون 03/10⁽¹⁾ السالف الذكر على أنها: «في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به».

ومن خلال نص المادة يمكن القول أن هناك شرطين من أجل ممارسة حق الشفعة هما:

- وجود تنازل عن طريق البيع من أجر المستفيدين من حق الامتياز.
- وجود شفيع وهو الشريك في الشئوع وهم أصحاب حق الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية إذا بيع جزء من المستثمرة الفلاحية.

وبصدور المرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، فقد حدد الإجراءات الواجب اتباعها للتنازل عن حق الامتياز وهذا حسب المواد من 17 إلى 22 من المرسوم رقم 326/10.

وحسب قانون رقم 03/10 فعلى الراغب في التنازل عن حق الامتياز أن يلتزم بالإجراءات التالية:

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز.
- تحديد مبلغ التنازل وهوية الشخص المرشح لشراء هذا الحق.
- إخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لاحتمال أخذهم بالشفعة⁽²⁾.

1- القانون 03-10 المحدد لشروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.
2- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021، ص ص 207-208.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

ب- الترخيص بالتنازل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

وفي الحالة التي لم يختر فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذلك الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بالتنازل عن حقه في الامتياز للشخص الذي رشح لذلك، طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 وهذا طبقا للمدة المتبقية لحق الامتياز⁽¹⁾.

ثانيا: التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل

نصت المادة 14 من قانون 03/10: «يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد». فبعدما نصت المادة 13 من القانون 03/10 على التنازل بصيغة العموم خصصته وبينته المادة 14 حيث نصت على التنازل المجاني أو بدون مقابل والذي يكون بشروط محددة:

أ- أن يكون المتنازل له من ذوي الحقوق:

ويظهر ذلك جليا من خلال نص المادة 14 من القانون رقم 03/10، ورغم أن المشرع لم يبين المقصود من ذوي الحقوق، إلا أنه من المتعارف عليه أنه يقصد بذوي الحقوق الخلف أو ذوي القربى، وهم عائلة أو أسرة المعني بالأمر وهو المستثمر صاحب حق الامتياز.

1- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2017-2018، ص ص 207-208.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

ب- أن يكون التنازل في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد:

كما اشترط المادة 14 من القانون 03/10 المذكورة أعلاه أنه لكي تتم عملية التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق، فعلى المستثمر أن يكون في إحدى الحالتين أو أن تجتمع الحالتين: حالة العجز، وحالة بلوغ سن التقاعد لأنهما تحولان دون الإرادة المباشرة والشخصية للمستثمر الفلاحية⁽¹⁾.

ج- أن يكون التنازل للمدة المتبقية من الامتياز:

وهو ما أورده المادة 14 من القانون 03/10، فالمتنازل له ينقل له حق الامتياز للفترة المتبقية فقط، وليس كل المدة المحددة في عقد الامتياز، ذلك أن المتنازل له هو استمرار للمتنازل عن حق الامتياز الذي لم يكن ليتنازل عن حقه لولا بلوغه سن التقاعد أو حالة العجز التي أصيب بها وحالت بينه وبين الإرادة المباشرة والشخصية للمستثمر الفلاحية⁽²⁾.

الفرع الثاني: تنازل الورثة عن حق الامتياز

إن المشرع قد سمح للمستثمر صاحب حق الامتياز التنازل عن هذا الحق، كما سمح بانتقاله للورثة الذين بدورهم يمكنهم التنازل عن هذا الحق، وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: قابلية حق الامتياز للتوريث

تنص المادة 13 من القانون 03-10 «يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث...»، وهذا يعني أن حصة المستثمر صاحب حق الامتياز تنتقل إلى الورثة بعد وفاة مورثهم ذكورا وإناثاً للمدة المتبقية من عقد الامتياز، فالوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الامتياز من المستثمر إلى ورثته، وبما أن القانون قد أجاز التنازل عن الحق

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 84.

2- المرجع نفسه، ص 85.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الأجنبي فمن الأولى أن يحل ورثته محله في حالة الوفاة، وقد نصت المادة 774 من القانون المدني الجزائري: «تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال الشركة»⁽¹⁾.

ثانيا: الخيارات الممنوحة للورثة

لقد منح المشرع من خلال المادة 25 من القانون رقم 03/10 للورثة أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اتخاذ أحد القرارات التالية:

أ- اختيار أحد الورثة لتمثيلهم:

حيث يختار الورثة واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة ويكون ذلك بموجب وكالة، حيث أن الوكالة أو الإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه، هذا في حال ما إذا كان كل الورثة بالغين سن الرشد، وفي حالة وجود قاصر بينهم فلا بد من مراعاة أحكام قانون الأسرة في ذلك، والتي يلزم تكليف شخص معين من أجل أن ينوب عن هذا القاصر في مباشرة التصرفات القانونية والتي لا يستطيع أن ينفرد بمباشرتها⁽²⁾.

ب- التنازل لأحد الورثة:

يكون هذا التنازل بمقابل أو تنازل مجاني من أجل بقاء استغلال الأرض واستثمارها ذو طابع عائلي، هنا في حال التنازل لكامل الأهلية الأمر لا يطرح أي إشكال

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 87.

2- المرجع نفسه، ص 88.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

أما في حال التنازل لناقص أهلية لابد من الرجوع إلى قانون الأسرة الجزائري طبقا للمادة 25 من القانون رقم 03/10⁽¹⁾.

ج- التنازل عن الحقوق للغير:

في حالة عدم اختيار الحالتين السابقتين فإن للورثة حق التنازل عن حقوقهم للغير، ولكن لابد من مراعاة الشروط المحددة في القانون 03/10 حسب المواد 04-05-16-19 منه.

وفي حالة ما إذا كان الحق ممارسا على مستثمرة فلاحية جماعية فعليهم اختيار واحد منهم ليمثلهم، ويتولى إتمام مختلف الإجراءات اللازمة، أما إذا لم يسعى الورثة خلال سنة من تاريخ الوفاة إلى القيام بأي إجراء من هذه الإجراءات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة لإسقاط حق الامتياز⁽²⁾.

1- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسين بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ع16، جوان 2016، ص 164.

2- المرجع نفسه، ص 165.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

لقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة استغلال الأراضي الفلاحية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من طرف المستفيدين منها، وذلك تحت طائلة عقوبة الحرمان منها متى ثبت عدم الاستغلال، بحيث أوجد هيئة خاصة لمراقبة الاستغلال الفعلي لهذا النوع من الأراضي، وأخضع متابعة عدم الاستغلال لإجراءات معينة بهدف إثباتها حتى يتم التصرف الأطر القانونية المسطرة، وذلك للمحافظة على استمرارية لعب الأراضي الفلاحية للدور الأساسي المنوط بها، باعتبارها ركيزة من ركائز الاقتصاد الوطني متى تم استغلالها استغلالاً أمثل.

وتسعى الدولة في الوقت الحالي إلى العمل على تطوير قطاع الفلاحة من خلال مصادقة الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين على برامج جديدة وذلك لترقية العمل الفلاحي وتحسين ظروف نشاط الفلاحين ومن بين مطالبهم إعادة النظر في بعض مواد قانون الامتياز الفلاحي بما يضمن الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وحمايتها من كل أشكال التجاوزات⁽¹⁾، ومن أجل ذلك فقد ألزم المشرع ملاك الأراضي باستغلالها، وفي حال ثبوت عدم ذلك يتعرض إلى جزاءات قاسية، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية

يخضع عدم استغلال الأراضي الفلاحية إلى معايير معينة حتى يثبت في حق مرتكبه، وبالتالي تطبيق الإجراءات والتدابير المسطرة في حالة ثبوت ذلك، وهو ما نضمه المشرع الجزائري بموجب أحكام خاصة.

1- الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين: <http://www.aps.dz> بتاريخ: 20-04-2022 على الساعة: 15:23.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الفرع الأول: الأساس القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية

انطلاقاً من نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: «الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية العقارية ضمنها الدستور، وتخضع للأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكورة أعلاه ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون».

وكذلك ما أشارت إليه المادة 33-36 من نفس القانون وعملاً بمقتضى نصوص المواد من 48 إلى 57 من قانون التوجيه العقاري، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري، قد قرر إلزامية استثمار الأراضي الفلاحية تحت طائلة الجزاء القانوني المناسب نظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية، فاستغلالها هو تحقيق المصلحة العامة قبل تحقيق المصلحة الخاصة لمالك العقاري الفلاحي⁽¹⁾.

فعند عدم استغلال الأرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل فإن مالكيها يتعرض إلى إجراءات تتمثل في وضع الأرض حيز الاستغلال على نفقته أو إيجارها وفي الحالة القصوى يتم عرضها للبيع إذا كانت خصبة جداً أو خصبة، وللدولة الحق في ممارسة حق الشفعة لشرائها⁽²⁾. وتتدخل الدولة لتنظيم عملية استغلال عدم استغلال الأملاك العقارية الخاصة عن طريق جهازين إداريين هما: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وقبل التطرق إلى عمل هذه الهيئة وتشكيلتها وتأسيسها وإجراءاتها فلا بد من التطرق إلى التعريف بعدم استغلال الأراضي الفلاحية وتبيان الأراضي غير المستغلة.

1- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة بشار، الجزائر، ع03، سبتمبر 2014، ص 93.

2- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط01، الجزائر، 2001، ص 206.

الفرع الثاني: تعريف عدم الاستثمار (عدم الاستغلال)

قبل التطرق إلى عمل هذه الهيئة وتشكيلتها وتأسيسها والإجراءات التي تتبعها لممارسة دورها في ذات الإطار (مراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية وضبط حالات عدم الاستغلال) كان لابد من التطرق إلى التعريف بعدم استغلال الأراضي الفلاحي وتبيان الأراضي غير المستغلة.

بعد عدم استغلال الأراضي الفلاحية عبارة عن الوجه السلبي للاستغلال والذي يعرف حسب المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على أنه: «تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل»، ومنه نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عدم الاستثمار تحديدا وإنما جاء بحالات تدل على مفهوم الأرض الفلاحية غير المستثمرة وهي 05 حالات:

1- اشتراط الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية وعلى أساسه يجب أن يكون عدم الاستغلال فعليا ليتحقق ويتأكد عدم الاستغلال وما يلاحظ هنا أن المشرع لم يحدد نسبة عدم الاستغلال ما إذا كان عدم استغلال كلي للأراضي الفلاحية أو عدم استغلال جزئي فقط.

2- عدم الاستغلال يعني كل الأنشطة غير الفلاحية الممارسة على الأراضي الفلاحية من نشاطات تغير وجهة الأرض الفلاحية وتمس طابعها الفلاحي، وهذه المعاملات محل مراقبة خاصة فيما يتعلق بعمليات تجزئة الأراضي الفلاحية، والتي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير وجهة الأرض الفلاحية.

3- عدم الاستغلال يشمل جميع الأراضي الفلاحية الخاصة بمختلف أنواعها وتصنيفاتها.

4- توفر العلنية والتأكد في عدم الاستغلال.

5- عدم الاستغلال مقترن بمدة زمنية وهي موسمين فلاحيين متتاليين⁽¹⁾.

1- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 274.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

وحسب ما تم عرضه فإن المشرع الجزائري قد أورد قيودا على الملكية العقارية الفلاحية يتمثل في إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية من طرف المالك أو صاحب الحق العيني أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على هذه الأراضي أي كل شخص له حق الاستغلال⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بإثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية

لقد نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: «عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه، تعينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم». وسوف نتعرض في هذا المطلب إلى تأسيس هذه الهيئة في الفرع الأول، وتشكيلة اللجنة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تأسيس الهيئة

لقد صدر بالفعل مرسوم تنفيذي تحت رقم 97-484⁽²⁾ يتعلق بالهيئة وكذلك إثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية، وما يبدو لأول وهلة أنه ومنذ صدور قانون التوجيه العقاري عام 1990 الذي أوجب على المالك حقوق عينة عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك استثمار الأرض الفلاحية نظرا لأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية، وإلا تعرض لجزاءات مختلفة إلا أن هذا بقي دون فعالية من الجانب النظري إلى غاية صدور مرسوم إنشاء الهيئة سنة 1997 أي بعد مرور 07 سنوات من النص عليها في قانون التوجيه العقاري.

1- علاوة هوام، المرجع السابق، ص 330.

2- المرسوم التنفيذي رقم 484/79، المؤرخ في 15 شعبان 1418هـ الموافق لـ 15 ديسمبر سنة 1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع83، سنة 1979 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول سنة 1433هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع11.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

وقد أطلق تسمية لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق المرسوم 484/97 تطبيقاً لنص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري المذكورة سابقاً، وقد أكدت المادة 02 من نفس المرسوم أن أحكامه تطبق على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص أي المملوكة ملكية خاصة.

تؤسس لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المعدل والمتمم على مستوى كل ولاية ويعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليمياً، وقبل التعديل كانت تمنح صلاحيات تعيين أعضاء اللجنة لوزير الفلاحة والصيد البحري ثم حول الاختصاص إلى الوالي، وهو الأنسب في نظرنا لأنه على مستوى كل ولاية من ولايات القطر تؤسس لجنة خاصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، والوالي وهو الأقرب بما أنه يمثل السلطة المركزية على مستوى الولاية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تشكيلة الهيئة

تتشكل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيساً،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيساً.

ويعين أعضاء اللجنة لمدة ثلاث (03) سنوات⁽²⁾، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 484-97 إضافة رئيس المجلس الشعبي البلدي كعضو غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي، إلا أن هناك من يرى أنه من الأفضل الحفاظ على صيغة المشروع لأهمية

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص ص 202-203.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

منصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في رسمه السياسة المحلية وإمامه بمشاكلها⁽¹⁾. إلا أننا نرى من جانبنا أن الولاية تضم عدم بلديات وبالتالي يمكن الاكتفاء بالأعضاء المعيّنين على المستوى الولائي لأن مهامهم تشمل البلديات التابعة لإقليم ولايتهم⁽²⁾.

وتجدر الإشارة هنا أن عضوية اللجنة حددت ثلاث سنوات دون توضيح إذا كانت قابلة أو غير قابلة للتجديد، وهذا يؤدي بطبيعة الحال إلى عدم استقرار عمل اللجنة، ويمكن للجنة أن تثبت عدم استغلال الأراضي الفلاحية بالاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها حسب ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97⁽³⁾.

تجتمع اللجنة مرة واحدة كل شهر، ويجوز لها أن تجتمع في دورات استثنائية كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويتم تحديد النظام الداخلي للجنة في أول اجتماع لها، وبصدد القيام بعملها، فيمكن للجنة أن تستعين بكل شخص ترى في استشاراته فائدة لعملها، وينحصر عمل اللجنة في مراقبة مدى تنفيذ مالك الحقوق العينية أو حائزها وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً، الالتزام الذي فرضه المشرع عليه والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً فعلياً ومباشراً⁽⁴⁾.

المطلب الثالث: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

لقد صدر المرسوم التنفيذي 484/97 لتحديد الهيئة المكلفة والمخول لها مراقبة وإثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، وكذلك تحديد وتوضيح الإجراءات اللازمة

1- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 282.

2- يهوني زهية، المرجع نفسه، ص 204.

3- نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 في فقرتها الأخيرة: «ويمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها».

4- بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2005، ص 38.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

والمتبعة من طرف اللجنة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وقد تم تصنيف هذه الإجراءات إلى ثلاث إجراءات أساسية نعرضها في الفروع التالية:

الفرع الأول: إجراءات التحقيقات

تنص المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المعدل والمتمم:

«تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة.

- بمبادرة من أعضائها،
- من المصالح الفلاحية،
- من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- بناء على إخطار من أي شخص».

ومن خلال النص نلاحظ بعض اللبس الذي يشوبه من الجانب الشكلي، خاصة من خلال عبارة: «تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة» فهل هذا يعني أن اللجنة يأتي عملها بعد التحقيقات التي يقوم بها الأشخاص المبيينين في المادة 1/5 المشار إليها و يبقى دورها مقتصرًا على إثبات ذلك في محضر؟ أم أن اللجنة هي التي تقوم بالتحقيق بعد طلب أو إخطار من الأشخاص السالف ذكرهم؟

حسب ما يبدو فالاحتمال الأول مستبعد خاصة وأن الفقرة الثانية من ذات النص تلزم اللجنة بإجراءات التحقيقات اللازمة بمعنى أن الفقرة الأولى من المادة 05 تبين الأشخاص المبادرين بطلب فتح التحقيق، ولكن كان بالإمكان الاكتفاء بمبادرة أعضاء اللجنة أو الإخطار من أي شخص، لأن المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الفلاحية ممثلين بمديرها على مستوى اللجنة، وتجدر الإشارة أيضا أن المشرع الجزائري لم يضع أي قيد على صفة طالب فتح التحقيق بالنسبة للإخطار الصادر من أي شخص⁽¹⁾.

بعد تبليغ اللجنة بحالة عدم الاستغلال من قبل أحد أعضائها أو من طرف المصالح الفلاحية أو من أي شخص، تبادر اللجنة إلى التحقيق لإثبات حالة عدم الاستغلال، فبعد التحقيق وثبوت حالة عدم الاستغلال، تحرر اللجنة محضر معاينة تسلم نسخة منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 السالف الذكر⁽²⁾.

وعلى اللجنة وهي تباشر التحقيقات أن تتأكد من أن الأرض الفلاحية محل التحقيق لم تستغل مدة موسمين فلاحيين متتاليين، وهو حسب ما نصت عليه المادة 49 من قانون التوجيه العقاري السالفة الذكر.

وبالتالي إذا كانت مسألة تحديد مدة عدم استغلال الأرض الفلاحية يقاس بالموسم الفلاحي، والمقصود بذلك هو السنة الزراعية وليس تقويما آخر، وهذا الاختصاص للأراضي والمحاصيل الزراعية بتقويمها المتعلق بها وهو التقويم الزراعي والذي غالبا ما يحدده العرف الزراعي، كما أن موسما واحد لا تستغل فيه الأرض الفلاحية قد يكون متعمدا من صاحبها قصد إراحتها لاستعادة خصوبتها نتيجة الاستغلال المكثف للتربة، وبالتالي استعادة قدرتها الانتاجية⁽³⁾.

وهنا يثبت عدم الاستغلال بواسطة شهرة علنية أي أن الجمهور هو الذي يقرر مدى اعتبار هذه الأرض مستغلة أو غير مستغلة، فكل شخص يستطيع أن يصرح أمام هذه اللجنة أن هناك أرض زراعية لم تستغل وتتخذ بعدها اللجنة الإجراءات اللازمة⁽⁴⁾.

1- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 205.

2- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص 38.

3- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 206.

4- براهيمي حياة، المرجع السابق، ص 26.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

وحسب رأي الشخصي فهنا كان من الأحسن تكليف هيئة خاصة تتكفل بهذه المهمة لأنه ليس من السهل إثبات ذلك، إضافة إلى خطورة الوضع من ناحية الجزاءات المترتبة على عدم الاستغلال التي يتعرض لها المستثمر أو المالك.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن المشرع المصري كان يعتد أيضا بمدة سنتين من تاريخ آخر زراعة كأقصى مدى لترك الأرض الزراعية غير مزروعة، فإذا تجاوز عدم زرع الأرض لمدة سنتين رغم توفر كل إمكانيات زراعتها فإن هذا يعتبر تبوير معتمدا يدخل في نطاق الحظر⁽¹⁾.

ثم قلصت المدة لتصبح سنة واحدة تبدأ من تاريخ انتهاء آخر زراعة بالأرض وليس من تاريخ بدايتها، والمقصود بالسنة هنا السنة الزراعية وليس السنة التقويمية ويتم احتساب مدة السنة من آخر زراعة بالأرض هو أمر منطقي، لأن آخر زراعة تعني أن الأرض كانت مشغولة بالزراعة، ولذلك لا تحتسب المدة من تاريخ بداية الزراعة لأن بداية الزراعة تعني أيضا أن الأرض مزروعة ومشغولة فعلا بالمحاصيل الزراعية طيلة تلك المدة التي بدأت فيها الزراعة⁽²⁾.

الفرع الثاني: تحرير محضر المعاينة

بعدما تنتهي اللجنة من مرحلة التحقيق الميداني يقوم بتحرير محضر بما يثبت لديها وهنا نميز بين حالتين:

الحالة الأولى: استغلال الأراضي ثابت، وعليه ما تم الادعاء به في طلب التحقيق المقدم ما كان سوى مزاعم ينقصها الدليل، وعليه يتم تحرير محضر يثبت استغلال الأرض ويحفظ الملف.

1- يهوني زهية، المرجع نفسه، ص 206.

2- المرجع نفسه، ص 207.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

الحالة الثانية: المعاينة والتحقق من أن المالك أو المستثمر مهمل لالتزاماته في استغلال الأرض، وفي هذه الحالة تقوم اللجنة بتحرير محضر بما يثبت لديها على أن تسلم نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليمياً⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الإنذار

بعد تحرير محضر المعاينة تقوم اللجنة بإنذار المالك أو مالك الحق العيني بضرورة استغلال الأرض، ولم ينص قانون التوجيه العقاري على أجل الإنذار وترك أمر تقديره حسب نوعية التربة وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعينة على أن لا تتجاوز المدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني بموجب كتاب موسى عليه مع وصل الاستلام بعد انتهاء الأجل المحدد، وعدم استجابة المعني للإنذار، ثم إنذاره مرة ثانية في أجل لا يتعدى سنة من أجل استئناف الاستغلال مع مطالبته بتقديم الأسباب التي حالت دون الاستغلال وجاءت المادتين 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 لتضبط تشكيلة اللجنة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية⁽²⁾.

وما تجدر الإشارة إليه أن هذا الإعذار الثاني يبلغ للمعني بالأمر عن طريق محضر قضائي وليس عن طريق رسالة مضمونة موسى عليها مع وصل استلام مثل الإعذار الأول، والمحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية، وذلك لتنبية المستثمر لخطورة المسألة والعواقب التي تنتظره في حالة عدم امتثاله للإنذار الثاني⁽³⁾.

1- شامة سماعين، المرجع السابق، ص 282.

2- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص 38.

3- يهوني زهية، المرجع السابق، ص 209.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

فإذا انقضت مدة السنة ولم يستجب المعني للإنذار أو لم يقدم المبرر المقنع على عدم استغلاله للأرض الفلاحية، تقوم اللجنة المختصة بإثبات عدم الاستغلال وتقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الجهة المخولة قانوناً بتطبيق التدابير المقررة عن عدم الاستغلال المحددة بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾.

وخلاصة القول ومما سبق ذكره فبالنظر لخطورة هذا الالتزام والتمثل في استغلال الأرض الفلاحية، فقد أحيط بعدة قيود وذلك من أجل الحفاظ على ميزة الأراضي الفلاحية من خلال استغلالها.

ويترتب على عدم استغلال الأراضي الفلاحية جزاءات تتمثل في:

* وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، وتجدر الإشارة إلى أن وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر أو عرضها للتأجير يكون فقط في حالة ما إذا كان المالك لأسباب قاهرة غير قادر على الاستغلال، حيث يمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، أما في جميع الحالات الأخرى يتم بيع الأرض، ويتم في هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة.

* عرض الأرض للتأجير⁽²⁾.

* بيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة إذا كانت خصبة أو خصبة جداً، وذلك باستثناء العجز المؤقت الراجع بسبب قوة قاهرة، وللدولة في هذه الحالة ممارسة حق الشفعة⁽³⁾.

1- سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 55.

2- طالبي مسعودة، حميد بن علي، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، الجزائر، مج06، ع02، جوان 2021، ص 57.

3 - Hatem Mouloud, Exploitation of private Agricultural property in Algerian law, jurisprudence journal, vol 11, University tizi ousou (algeria), July, 2019, P 185.

الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية

وقد تم التطرق إلى الإجراءات الخاصة التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سابقا.

لقد أطلقت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية عملية لإحصاء الأراضي الفلاحية غير المستغلة أو المهجورة عبر ولايات شمال البلاد، بهدف استعادتها ومنحها للمستثمرين وفق القوانين السارية، وذلك من أجل المساهمة في الانتاج الوطني وتعزيز الأمن الغذائي للبلاد، وستسمح هذه العملية بإجراء جرد حقيقي لجميع المستثمرات غير المستغلة، ومواقعها واتخاذ القرار وفقا للقوانين السارية.

* ينص القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يشكل بسبب أهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية انتهاكا للحقوق.

* ينص القانون رقم 03/10 على أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتحويلها عن وجهتها يشكل إخلالا عن طريق المستفيد من عقد الامتياز في الوفاء بالتزامه⁽¹⁾.

خلاصة الفصل الثاني:

إن غاية المشرع الجزائري دائما ضمان حسن استغلال العقار الفلاحي وحمايته من كل اعتداء، وفي سبيل هذا قام بإصدار ترسانة من النصوص القانونية تحمل في مضمونها إما قيود أو آليات ردعية ووقائية، ومن بين هذه القيود هو ضرورة استغلال الأراضي الفلاحية، وتوصلنا إلى أن هذا القيد واجب على كل مالك أو بالأحرى هو التزام يتقيد به، ويجب عليه أن يستثمر أرضه بخدمته لها وزراعتها ويمكن أن يكون هذا الاستغلال مباشرا أو غير مباشرا عن طريق الإيجار، كما يمكن التنازل عن عقد الامتياز الفلاحي بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، فهو قابل للتنازل والتوريث والحجز حسب ما ورد في نص المادة 13 من القانون 10-03.

كما قيد المشرع حرية المالك وألزمه باستغلال أرضه وإلا عد متعسفا في استعمال حقه نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية التي تتمتع بها هذه الأرض، ويتم إثبات ذلك عن طريق هيئة تسمى لجنة إثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية، فإذا ثبت عدم استثمار أرض معينة مدة موسمين فلاحيين متعاقبين وأثبت ذلك في محضر، لتقوم بعده بتوجيه إعدار للمستثمر طبقا للإجراءات المحددة قانونا قصد معاودة استثمار أرضه، وفي حال امتناعه عن فعل ذلك فعلى اللجنة إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث توقع على الشخص المهمل لأرضه جزاءات قد تكون غير ناقلية للملكية كعرض الأرض للاستثمار أو عرضها للتأجير، وقد تكون ناقلية للملكية وذلك بعرضها للبيع جبرا على صاحبها، وهنا يمكن أن تتدخل الدولة باستعمال حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل شرائها.

خاتمة

من خلال دراسة موضوع: القيود الواردة على التصرفات القانونية في

الأراضي الفلاحية، تبين لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري وحرصه على وضع العقار الفلاحي ضمن أولوياته نظرا لأهميته ودوره الفعال في المجتمع.

ويظهر جليا مدى اهتمام المشرع الجزائري بإصدار قوانين تتعلق بالأراضي الفلاحية، سواء كانت ملكيتها تابعة للقطاع العام أو القطاع الخاص، الأمر الذي يؤكد على مدى أهمية هذا المورد الاستراتيجي في تحقيق التنمية الاقتصادية الممهدة للاستقرار التام على جميع الأصعدة، وكما قلنا فإن المشرع وضع عدة قيود على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية، وقد تضمنت هذه الدراسة مجموعة من النتائج تمثلت في:

♣ نتائج الدراسة:

أولاً: يحظى العقار الفلاحي بأهمية بالغة، سواء من الناحية الاقتصادية باعتبار الأراضي الفلاحية أهم عنصر من عناصر الانتاج، وله دور مهم في سد الفجوة الغذائية وتحقيق الأمن الغذائي دون أن ننسى مساهمته في توفير اليد العاملة.

ثانياً: حق البناء فوق الأرض الفلاحية مقترن بضرورة الحصول على رخصة البناء التي تمنح من طرف أشخاص معينين وطبقا لشروط خاصة، بالإضافة إلى عدم المبالغة في البناء.

ثالثاً: مراعاة الشروط الشكلية المتمثلة في الرسمية، وعليه فكل المعاملات التي ترد على الأراضي الفلاحية يجب أن تتجز في شكل رسمي، وأن تحرر من طرف الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية وهم الموثقون، السلطات القضائية، السلطات القنصلية، السلطات الإدارية، بالإضافة إلى ضرورة خضوعها لإجراءات الشهر والتسجيل من أجل التأكد من شرعية العقود ومراقبة حركة العقار.

رابعاً: من أهم آليات حماية الأراضي الفلاحية ضرورة مراعاة الطبيعة الفلاحية للأراضي، وذلك بعدم تغيير وجهتها الفلاحية، واحترام المساحة المرجعية وذلك بفرض قيود عند تجزئة هذا النوع من الأراضي، من خلال اتباع طلب الترخيص والإجراءات المسطرة لذلك.

خامساً: أما عن الإجراءات المقيدة لحق التصرف المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي، فتنتمثل في ضرورة القيد والتسجيل في أدوات التأطير الفلاحي وإلا بطلت التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى تقييد حرية البناء، كما أضفى المشرع حماية على الأراضي الفلاحية ورتب جزاءات على تغيير الوجهة الفلاحية.

سادساً: في حال إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية وضع المشرع من أجل ذلك هيئة مخصصة لمراقبة تقييد المالك بالتزامه لخدمة أرضه، فتقوم الهيئة بمعاينة مدى استغلاله لأرضه الفلاحية وفقاً لمجموعة من الإجراءات، وفي حال إثبات ذلك يتعرض إلى جزاءات تصل إلى حد حرمانه من الملكية.

♣ التوصيات والاقتراحات:

ومن أجل ذلك قمنا باقتراح مجموعة من التوصيات التي تخدم الموضوع، ولخصناها في النقاط التالية:

- لا بد من إعداد ترسانة قانونية مستقلة تحمل عنوان: حماية الأراضي الفلاحية، وتطبيق القيود التي تم عرضها، وذلك من خلال جمع النصوص القانونية المتعلقة بذلك المشتتة والمتفرقة.
- تعزيز الرقابة الإدارية ومنحها الصلاحيات اللازمة، وتعزيز الإمكانيات البشرية والمادية من أجل أن تقوم بمهامها على أكمل وجه.

- تفعيل آليات الرقابة المقررة للهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي ومراقبة المالك، وإلزامه باستغلال أرضه.
- تكثيف الرقابة على المستثمرات الفلاحية وأصحاب عقود الامتياز، والتعامل معهم بصرامة، وتفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بخصوص ذلك.
- توعية ملاك الأراضي الفلاحية بأهميتها والمستفيدين منها في إطار الامتياز الفلاحي، وذلك بالنظر لما تقدمه على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ- الدساتير:

1- تعديل الدستور الجزائري، الصادر في 15 جمادى الأولى عام 1442هـ، الموافق لـ 30 ديسمبر 2020م، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82.

ب- القوانين:

1- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، ع52.

2- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد49، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر، عدد 44، الصادر في 03 غشت 2008.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 49، المؤرخة في 01 جمادى الأولى عام 1411هـ، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416هـ الموافق لـ 25 سبتمبر 1995م، الجريدة الرسمية، عدد55 الصادرة في 27 سبتمبر 1955.

4- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 01 شوال عام 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج.ر، ع21 الصادرة في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 المؤرخ في 22-05-2001، ج.ر. 29 الصادرة في 23-05-2001، والقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14-12-2002، ج.ر عدد 83 الصادرة في 15 ديسمبر 2002.

5- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429، الموافق لـ 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادر في 10 غشت 2008.

6- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1413هـ الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46.

7- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، ع14، المؤرخة في 18-03-2006.

ج- الأوامر:

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-09-1975، ع78.

2- الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416، الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ع55.

د- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1433هـ الموافق لـ 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، ع69.

2- المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 17 جمادى 1412هـ، الموافق لـ 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، ع60، المؤرخ في 17 جمادى 1412.

3- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84 لسنة 1997.

4- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432هـ الموافق لـ 23 ديسمبر سنة 2010 المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع79.

5- المرسوم التنفيذي رقم 484/79، المؤرخ في 15 شعبان 1418هـ الموافق لـ 15 ديسمبر سنة 1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم

استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع83، سنة 1979 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول سنة 1433هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع11.

هـ- القرارات القضائية:

1- القرار القضائي رقم 58700 المؤرخ في 19-02-1990، المجلة القضائية، العدد 04.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- المؤلفات:

1- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط01، الجزائر، 2006.

2- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، (د.ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط01، الجزائر، 2001.

4- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2006.

5- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ط)، 2017.

6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.

7- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2004.

8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار، ج06، مج02، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، ج05، منشأة المعارف بالإسكندرية، الإسكندرية، (د.ط)، 2004.

- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 11- عبد الرزاق عثمانية، قانون العقار الفلاحي، منشورات نوميديا.
- 12- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ((د.ط.))، الجزائر، 2002.
- 13- جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائية على ضوء أهم التعديلات الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط02، الجزائر، 2013.
- 14- نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط01، الجزائر، 2001.
- 15- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط01، الجزائر، 2008.
- 16- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط01، الجزائر، 2003.
- 17- منصور نورة، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ((د.ط.))، 2010.
- 18- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ((د.ط.))، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 19- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ((د.ط.))، الجزائر، 2016.

ب- الأطروحات والرسائل الجامعية:

أ- الأطروحات:

1- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021.

2- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.

3- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2017-2018.

4- يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2019.

5- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص: قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة باتنة، الجزائر، 2017-2018.

6- عبد المجيد بن موسى، حماية للأراضي الفلاحية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار 2017-2018.

7- سحتوت نادية، النظام القانوني للاستغلال العقاري الفلاحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2019.

ب- رسائل الماجستير:

1- براهيمى حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، الجزائر، 2012-2013.

2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007-2008.

3- بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2005.

4- فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004-2005.

ج- المقالات العلمية:

1- باللغة العربية:

1- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة بشار، الجزائر، ع03، سبتمبر 2014.

2- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 02،

- 3- بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، مجلة علمية دولية محكمة تصدر عن نخبة من الباحثين الجزائريين بالتنسيق مع مركز ابن خلدون للدراسات والابحاث، الأردن، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج06، ع16، بتاريخ 15 سبتمبر. 2015.
- 4- سعدان شطبية، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة المدية، الجزائر، ع13، 02-07-2018.
- 5- نقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، جامعة بومرداس، الجزائر.
- 6- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليلة2، الجزائر، ع07.
- 7- علاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، مج07، ع01، جانفي 2020.
- 8- سميشي فاتن، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة، العدد04، ديسمبر 2018.
- 9- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسية والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 06، جانفي، 2012.
- 10- حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، الجزائر، مج12، ع09، مارس 2018.

- 11- سراتي العياشي، بوحديد فارس، النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الابحاث القانونية والسياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، مج03، ع02، 2021.
- 12- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسين بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ع16، جوان 2016.
- 13- طالبي مسعودة، حميد بن علي، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، الجزائر، مج06، ع02، جوان 2021.
- 14- حيروش نور الدين، زروقي خديجة، استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي، دون ذكر اسم المجلة، الجزائر، دون ذكر العدد، دون ذكر تاريخ النشر.

2- باللغة الأجنبية:

1- Hatem Mouloud, Exploitation of private Agricultural property in Algerian law, jurisprudence journal, vol 11, University tizi ouzou (algeria), July, 2019.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

1- موقع وزارة الفلاحة: Madr.gov.dz

2- الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين: <http://www.aps.dz>

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر و عرفان
	إهداء
01	مقدمة
الفصل التمهيدي: ماهية العقار الفلاحي	
08	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي
08	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي
08	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي
13	الفرع الثاني: أهمية العقار الفلاحي
15	المطلب الثاني: أنواع العقارات
15	الفرع الأول: العقارات بطبيعتها
16	الفرع الثاني: العقارات بحسب موضوعها
16	الفرع الثالث: العقارات بالتخصيص
17	المبحث الثاني: أصناف العقار الفلاحي
17	المطلب الأول: تقسيم العقار الفلاحي من حيث الملكية
17	الفرع الأول: العقارات الفلاحية التابعة للأملك الوطنية
20	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص
22	الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية
26	المطلب الثاني: تقسيم العقار الفلاحي من حيث درجة الخصوبة
27	الفرع الأول: الأراضي الخصبة جدا والخصبة
27	الفرع الثاني: الأراضي متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة
29	خلاصة الفصل
الفصل الأول: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الفلاحية	
32	المبحث الأول: صور التصرف في الأراضي الفلاحية

32	المطلب الأول: التصرف القانوني
33	الفرع الأول: البيع
38	الفرع الثاني: الهبة
43	المطلب الثاني: التصرف المادي
44	الفرع الأول: حق البناء فوق الأرض الفلاحية
46	الفرع الثاني: عدم المبالغة في البناء
47	الفرع الثالث: القسمة النهائية
50	المبحث الثاني: الإجراءات المقيدة لحق التصرف
50	المطلب الأول: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه العقاري
51	الفرع الأول: مراعاة الشروط الشكلية
57	الفرع الثاني: مراعاة الطبيعة الفلاحية للأراضي
63	المطلب الثاني: الإجراءات المقيدة لحق التصرف وفق قانون التوجيه الفلاحي
63	الفرع الأول: القيد والتسجيل في أدوات التأطير الفلاحي
64	الفرع الثاني: حظر البناء على الأراضي الفلاحية
67	الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة على تغيير الوجهة الفلاحية
70	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية	
74	المبحث الأول: وجوب استغلال الأراضي الفلاحية
74	المطلب الأول: صور الاستغلال
75	الفرع الأول: الاستغلال المباشر
76	الفرع الثاني: الاستغلال غير المباشر

80	المطلب الثاني: القيود الواردة على التنازل عن الامتياز الفلاحي
83	الفرع الأول: تنازل المستثمر عن حق الامتياز
87	الفرع الثاني: تنازل الورثة عن حق الامتياز
90	المبحث الثاني: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
90	المطلب الأول: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية
91	الفرع الأول: الأساس القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية
92	الفرع الثاني: تعريف عدم الاستثمار (عدم الاستغلال)
93	المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بإثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية
93	الفرع الأول: تأسيس الهيئة
94	الفرع الثاني: تشكيلة الهيئة
95	المطلب الثالث: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
96	الفرع الأول: إجراء التحقيقات
98	الفرع الثاني: تحرير محضر المعاينة
99	الفرع الثالث: الإنذار
102	خلاصة الفصل
104	الخاتمة
108	قائمة المصادر والمراجع
117	فهرس المحتويات

المخلص:

يكتسي العقار الفلاحي أهمية بالغة، فهو ركيزة من بين أهم الركائز التي يقوم عليها الاقتصاد لمختلف دول العالم نظرا للدور الذي يقدمه على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، ومن أجل ذلك فقد أحاط المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، بمجموعة من القيود التي تنظمها وتوفر لها الحماية القانونية اللازمة، سواء من حيث التصرف فيها، أو من ناحية أخرى مهمة ولها تأثير على حجم ونوعية الانتاج، ألا وهي مسألة الاستغلال والتي أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية بهدف تنظيمها وتسييرها، وهذا حسب طبيعة الملكية، فإذا كانت تابعة للأموال الوطنية تستغل بأسلوب الامتياز، أما الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة فقد ألزم المشرع الملاك بضرورة استغلالها، وإلا اعتبر متعسفا في استعمال الحق ويؤدي ذلك إلى تجريده من الملكية.

Sommaire

Cover up agricultural real estate importance he is a pillar the most important pillars on which it is based l'économie pour différents pays étant donné le rôle qui présente au niveau économique et social ,et pour cela has surrounded le législateur vers l'agriculture set of restrictions organisé par it provides legal protection necessary both in terms of disposition ou au contraire a task and it has an effect on the size and quality production it is an issue of exploitation la langue entourée du législateur algérien group of legal provisions with a view to organizing and manage it this depends on the nature of the property if it belongs national property if it belongs national property you use it in a privilèges manner or agricultural Land privately owned Lost legislator the owner must use it otherwise consider it abusive in the use of the right and he wants it stripped of ownership