

أولاً: التعريف بالموضوع

كان ولا يزال العقار بالنسبة للإنسان رهان الحياة والأمن، ثم القوة والسيادة بعد ذلك فمنذ العصر القديم نمت لديه فطرة البقاء من أجل إشباع حاجياته الغذائية والأمنية، ويتطور المجتمعات وكذا الأنظمة الاقتصادية برز معها اهتمام التشريعات بتنظيم هذا التملك من خلال تنظيم حق الملكية وضبط نطاق هو كيفية استعماله وحمايته من الاعتداءات، وعلى وجه الخصوص العقار الفلاحي، ذلك لأنه من بين الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق الرقي والازدهار للمجتمع، وعليه عمل المشرع على توفير الحماية لهذا العقار بهدف المحافظة عليه، فخصه المشرع بالحماية القانونية من طرف القانون المدني، عبر مجموعة من الدعاوى يمارسها ضد كل من يسبب له ضرراً على ملكيته بغير وجه حق، كما خول المشرع بحماية إدارية عن طريق مجموعة من الإجراءات التي تقوم بها الإدارة في سبيل حماية العقار الفلاحي بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، إضافة إلى الحماية الجزائية من خلال مختلف النصوص التي تتضمن تجريم كل الأفعال الماسة بالعقار الفلاحي أو التي تشكل اعتداء على استغلاله الأمثل، وأفرد لكل جريمة عقوبة وهذه النصوص منها ماورد في قانون العقوبات، وأخرى أوردها في قوانين خاصة كقانون التوجيه الفلاحي وقانون المياه ... الخ، كل ذلك ينصب في إطار حماية هذه الثروة، والمحافظة على القيمة الاقتصادية للأراضي الفلاحية عن طريق تطوير الاستثمار في الميدان الفلاحي، ويتم ذلك عن طريق عقد الامتياز الذي جاء به القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بهدف تحقيق استثمار حقيقي وناجح.

ثانيا: أهمية الموضوع

تعتبر دراسة العقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي بصفة خاصة، من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها في الماضي، غير أن الفقه المعاصر اتجه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه، بعد زيادة قيمة العقار اقتصاديا واجتماعيا وتآزم قضاياها، ويعتبر من أهم الثروات التي تركز عليها الدولة، باعتباره من القضايا الجوهرية التي تتحكم في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها الاقتصادي والاجتماعي، ونظرا لأهميته فقد عالج المشرع الجزائري العقار الفلاحي من خلال تشريعات مختلفة حاول من خلالها أن يضع آليات قانونية لحمايته، ويقصد بالحماية بصفة عامة التدابير التي اقراها المشرع لرفع الاعتداء وفرض النظام العام من خلال تنظيمه وتسييره واستغلاله.

ونظرا لأهمية هذا العقار أعطى المشرع أولوية خاصة للاستثمار الفلاحي، ونظمه بمجموعة من القوانين لعل أهمها قانون التوجيه العقاري 25/90، وقانون التوجيه الفلاحي 16/08 وكذا قانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، والتي تضمن ما يعرف بعقد الامتياز الفلاحي.

ثالثا: أسباب اختيار الموضوع

تتمثل الاعتبارات التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع في اعتبارات موضوعية وأخرى ذاتية: _ بالنسبة للاعتبارات الموضوعية: تتمثل في إبراز الآليات القانونية التي تنظم العقار الفلاحي من خلال الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع الفلاحي والأنماط المختلفة التي استعملها المشرع بعد الاستقلال ومآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية.

_ بالنسبة للاعتبارات الذاتية: فإنها تتمثل في الرغبة في الإحاطة بكافة المعلومات القانونية المتعلقة بالأموال الوطنية عامة والعقارات الفلاحية خاصة، وميولي لمثل هذه المواضيع المتعلقة بالعقارات، هدفه إثراء ثقافتني القانونية في مجال العقار الفلاحي.

رابعاً: إشكالية البحث

وتشير دراسة هذا الموضوع الإشكالية التالية: ما مدى كفاية و فعالية الآليات القانونية الموضوعة لحماية الأراضي الفلاحية؟ وعن الدور الذي يلعبه العقار الفلاحي في تعزيز الاستثمار؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية، والتي تتمثل في:

_ ما مدى توفير الحماية القانونية للعقار الفلاحي؟

_ ما فائدة الحديث عن الاستثمار في العقار الفلاحي؟ ، وما مدى نجاعة الاستثمار عن طريق الامتياز في العقار الفلاحي؟

خامساً: أهداف الدراسة

تتمثل الأهداف خاصة في:

_ محاولة تسليط الضوء على القوانين والتنظيمات المرتبطة بموضوع العقار الفلاحي.

_ التعرف على الآليات القانونية المجسدة لحماية العقار الفلاحي.

_ حصر مختلف الآليات والضمانات المقررة من خلال تلك القوانين والتنظيمات لمعرفة مدى كفايتها وفعاليتها في حماية العقار الفلاحي أثناء استغلاله والاستثمار فيه.

_ البحث عن الطريقة الأمثل لاستغلال العقار الفلاحي وتحقيق الأهداف المرجوة منه لأنه من المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

سادسا: المنهج المتبع

للإجابة على هذه الإشكالية والأسئلة المتفرعة عنها، اعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، والتي ساعدت على كشف الابهام الغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، وكذا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي استطعت من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري.

سابعا: الدراسات السابقة

يبدو أن هذا الموضوع لم يكن له نصيب معتبر من الدراسات السابقة إذ لم يتم تناوله من قبل بشكل مفصل ومتكامل، حول الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي ودوره في تعزيز الاستثمار، ورغم الأهمية التي يحوزها فان معظم الدراسات السابقة وهي ضئيلة اكتفت بعرض العقار الفلاحي بصفة عامة، دون التطرق إلى الآليات القانونية ودوره في مجال الاستثمار بصورة واضحة ومتسلسلة.

8_ صعوبات البحث:

وكم كانت رغبتني جامعة في إحاطة الموضوع دراسة وبحثا، رغبة ق ابلتها صعاب جمة ولكنها لم تثني عليّ من إتمامه ومحاولة الوصول إلى الأهداف السابقة، قلة المراجع المتخصصة والشارحة في مجال العقار الفلاحي، وعدم كثرة الباحثين المتخصصين في مجال العقاري، والعقار الفلاحي على وجه الخصوص.

9_ خطة البحث:

من أجل الإجابة عن الإشكالية السابقة فقد ارتأينا تقسيم الدراسة إلى فصلين، نبين في الفصل الأول آليات حماية العقار الفلاحي، بحيث عالجنا في المبحث الأول منه ماهية العقار الفلاحي، وفي المبحث الثاني الحماية القانونية للعقار الفلاحي.

ونعالج الفصل الثاني الاستثمار في العقار الفلاحي ونتناوله في مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى ماهية الاستثمار الفلاحي، وفي المبحث الثاني عقد الامتياز الفلاحي.