



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

حيازة أراضي العرش في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:
د. كاملة

إعداد الطالبة:
وداد زغلامي
طواهرية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
أ. مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	رئيسا
د. كاملة طواهرية	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
د. فيصل الوافي	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

لقد أنشأ الله الإنسان من الأرض واستعمره فيها حيث قال عز وجل في محكم تنزيله "هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا" سورة هود الآية (61) واستخلف الله سبحانه وتعالى الإنسان في الأرض ومكنه من المعيشة عليها فقال تعالى "وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ" سورة الأعراف (10).

ومن هنا قامت رابطة بين الإنسان والأرض، فمنها خلق وعليها يحيا وفيها يدفن ومنذ القدم كانت الأرض الرهان الأساسي للأفراد وهي مستقرهم، والجزائر بحكم موقعها الاستراتيجي شهدت حضارات متعاقبة نتج عنها أنواع مختلفة للملكية منها: أراضي القبائل، أو ما يسمى بأراضي العرش التي يعود ظهورها إلى ظهور القبائل الذين إتخذوها مستقرا لهم ومارسوا عليها الحيازة الفعلية منذ القدم واستغلوها دون أي قيد ووفقا للأعراف التي تحكمهم، إلا أن التحولات العميقة التي عرفتها البلاد كان لها أثر وانعكاسات مباشرة على أرض العرش خاصة بعد التحول التاريخي والقانوني للعقار في الجزائري بداية من فترة الاستعمار التي اتخذت أراضي العرش كهدف لسياستها الاستيطانية من خلال تملكها للمستوطنين، بعد إن كانت تحت يد أفراد العرش إلى ما بعد الاستغلال حيث أصبحت هذه الأخيرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وأحاطها المشرع بقواعد قانونية خصوصا فيما يتعلق بطبيعتها الفلاحية وأساس حيازتها وطرق استغلالها، وكونها تحتل مناطق شاسعة من مساحة الجزائر، فبعد تملك الدولة لهاته الأراضي أصبح أفراد العرش الحائزون لها في منازعات دائمة بينهم وبين الدولة من جهة، وبينهم وبين الأفراد المنازعين لهم من جهة أخرى خاصة وأن هؤلاء الحائزين لا يوجد لهم سند يثبت حيازتهم باعتبارهم توارثوها من الأجداد مما يعرضهم إلى فقدانها والدخول في نزاعات لا نهاية لها.

1-أهمية الدراسة

يشكل موضوع حيازة أراضي العرش أحد أهم المواضيع في الساحة العقارية في الجزائر لما تثيره من قضايا ومنازعات على مستوى المحاكم، بالمقابل لم يبد المشرع موقفا واضحا بشأنها وترك الأعراف هي المتحكمة في ذلك ولأراضي العرش أيضا

أهمية اقتصادية ذلك أنها ذات طبيعة فلاحية منتجة مما يؤثر على الاقتصاد الوطني للجزائر.

أما على المستوى الاجتماعي فأهميتها تتمثل في أن حيازة أرض العرش تعبر عن علاقة الفرد بأرضه التي يعتبرها جزءا مهما من حياته و أي تعدي عليها يعتبر تعدي على أفراد العرش فهي بالنسبة لهم شرفهم وموطنهم وهويتهم وتمثل الترابط الاجتماعي بينهم.

وفضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها موضوع حيازة أراضي العرش في الجزائر ورغم أهميته وحساسيته كونه يرتبط بالجانب الاقتصادي والاجتماعي والتاريخي للأفراد وعلى الرغم من أنها مجال واسع للبحث إلا إن الدارسين والباحثين لم يسلطوا الضوء حوله بالشكل الكافي الأمر الذي دفعنا لاختياره

2- دوافع إختيار الموضوع:

هناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية نذكرها في الآتي:

- ميولي للبحث في مثل هذه الدراسات لطابعها العملي ولارتباطها بحياة الناس وانشغالاتهم.

- طبيعة الاختصاص تفرض الخوض في مثل هذه الدراسات.

وأما الموضوعية تتمثل في:

- الغموض الذي اكتنفه القانون بشأن هذه الحيازة أثار العديد من الإشكالات القانونية والمنازعات مما يتوجب إحاطتها بالدراسة والبيان والسعي إلى تبني نصوص قانونية ترفع هذا اللبس والغموض الذي يكتنف بعض القوانين

- حدوث الكثير من النزاعات على مستوى الأفراد فيما يتعلق بحيازة أراضي العرش

3- إشكالية الموضوع

- على أي أساس تم تطبيق الحيازة في أراضي العرش، وماذا ترتب عن ذلك؟
- ماهي الطبيعة القانونية التي تميز أراضي العرش عن غيرها من الأراضي؟
- على أي أساس تم تطبيق الحيازة في أراضي العرش وماذا ترتب عن ذلك؟
- ماهو موقف القضاء العقاري من المنازعات المتعلقة بالحيازة في أراضي العرش؟

4- المنهج المتبع:

ولأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع في البحث سيتم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي الوصفي لتحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية الذي عالجته والوصفي من خلال التعرف على النظام القانوني لحيازة أراضي العرش وإبراز مختلف جوانبها ومعرفة الآثار المترتبة عنها من حقوق ومنازعات مع الاستعانة بالمنهج التاريخي لان الأمر يتعلق بدراسة أنظمة قانونية صدرت في مراحل تاريخية مختلفة.

5- أهداف الدراسة:

- يتمثل الهدف العلمي المرجو تحقيقه من خلال هذه الدراسة في
- الإحاطة بكل جوانب الموضوع وتبسيط الضوء على موضوع الحيازة في أرض العرش لأنه موضوع يمس بالجوانب المختلفة للحياة.
- وتوسيع دائرة المعرفة في مجال الدراسات العقارية خاصة وأن هذا الموضوع لم يحظ بدراسة كافية من الباحثين

- دراسة الكيفية القانونية التي عالج من خلاله المشرع الجزائري الحيازة في أرض العرش. - معرفة القواعد التي أتى بها المشرع لتفادي النزاعات التي تثور بشأنها، أما الهدف العملي يتمثل في:

- تحديد طبيعة العلاقة بين أراضي العرش وحائزها وبينها وبين الدولة وما يترتب عليها من أجل إزالة الغموض المخيم على حيازة هذا النوع من الأراضي.

- معرفة مدى حماية المشرع الجزائري لها وللأفراد الذين يحوزونها خاصة وأنه ينشأ عنها نزاعات عروشية كثيرة غالباً ما يلجأ أفراد العرش فيها للقوة بدلاً من القضاء

6-الدراسات السابقة:

وأثناء بحثي في موضوع المذكرة واجهتنا صعوبة تتمثل في عدم وجود دراسة سابقة مستقلة بذاتها تتمحور وتخص حيازة أراضي العرش في الجزائر، لكن في إطار الدراسات المتعلقة بأراضي العرش نجد أطروحة الدكتوراة: "نعيمه حاجي تحت عنوان: النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر التي عالجت موضوع أراضي العرش بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية حيث ألفت بكل الجوانب المتعلقة بأراضي العرش بداية من تطورها التاريخي إلى مفهومها وتميزها عن غيرها من الأراضي وطرق استغلالها والحيازة فيها مع التطرق إلى المنازعات التي تثيرها كل جزئية في الموضوع.

7-الصعوبات:

وتتمثل الصعوبات التي اعترضتنا خلال إنجاز هذه المذكرة في أن موضوع البحث ينحصر في جزئية من الجزئيات المتعلقة بموضوع أراضي العرش بالإضافة إلى غياب الدراسات المرجعية والنصوص القانونية التي تنظم هذا النوع من الأراضي، وعدم وجود فكرة واضحة لدى رجال القانون عن هذا الموضوع باستثناء الدراسات التي درست موضوع أراضي العرش بصفة عامة ولم تختص بالحيازة كبحت مستقل بذاته.

وقد قسمنا الموضوع إلى فصلين الأول بعنوان: ماهية أراضي العرش.

والثاني بعنوان: الإطار القانوني لحق الحيازة في أراضي العرش.

تشكل أراضي العرش جزءا هاما من الملكية العقارية في الجزائر لأن وجودها يرجع إلى العصور القديمة حيث كانت هذه الأراضي مستقرا للقبائل والعروش آنذاك بمثابة الهوية الحقيقية لهم، وقد مرت أراضي العرش بعدة مراحل تاريخية وتعد من مرحلة دخول العثمانيين للجزائر إلى مرحلة ما بعد الاستقلال وسنّ بشأنها عدة قوانين خصوصا في فترة الاستعمار الفرنسي الذي وجد عند دخوله للجزائر أراضي العرش كعقبة أمام طموحاته ومخططاته الاستعمارية، خصوصا وأنها تمثل صورة من صور الترابط الاجتماعي والأسري للجزائريين، فعمد إلى تقسيم الأراضي العروشية وتمليكها للمعمرين الفرنسيين بغية فك هذا الترابط والاستيلاء على أكبر عدد ممكن من الأراضي، لكن كل محاولات الاحتلال الفرنسي في التغيير من طبيعة الملكية العقارية عموما وأراضي العرش بالأخص باءت بالفشل حيث بعد الاستقلال لم يتجرأ المشرع الجزائري لسن أي قانون يخص أراضي العرش إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية، حيث اعترفت من خلاله صراحة بوجود أراضي العرش كنوع من أنواع الملكية العقارية هذه الأخيرة التي لها طبيعة قانونية تميزها عن باقي الأراضي ومفهوما خاصا بها يختلف عن المفاهيم الأخرى.

ومن أجل معرفة ماهية هذه الأراضي قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

الأول بعنوان التطور التاريخي لأراضي العرش: حيث سنحاول من خلاله التطرق إلى المراحل التاريخية والقانونية التي مرت بها أراضي العرش منذ العصور القديمة إلى ما بعد الاستقلال.

والثاني بعنوان الإطار المفاهيمي لأراضي العرش وطبيعتها القانونية وإبراز مختلف الجوانب التي تميزها عن غيرها من الأراضي وكذلك معرفة موقف الشريعة الإسلامية منها.

الفصل الأول: ماهية أراضي العرش

المبحث الأول : التطور التاريخي لأراضي العرش

كانت ولا تزال الأرض رهان الاستقـرار بالنسبة للإنسان وتعد مسألة حـيوية تساهم إلى حد كبير في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية داخل المجتمع الجزائري هذه العلاقة الوطيدة بين الإنسان والأرض ترجع إلى العصور القديمة، حيث تنوعت الأراضي و تباينت منذ دخول الرومان والعثمانيين إلى الجزائر فظهرت مجموعة من الأنواع للأراضي مثل أراضي البياليك و أراضي الملك، أراضي الموات، أراضي الوقف وأراضي العرش والتي مثلت مفهوما تاريخيا بالدرجة الأولى من خلال المراحل التاريخية المهمة التي مرت بها خصوصا في فترة الاستعمار الفرنسي للجزائر الذي كان يهدف إلى اغتصاب الأراضي الفلاحية للجزائريين بالأخص أراضي العرش، والتي تمثل الهوية الوطنية لهم وتشجع على الترابط الاجتماعي بينهم، وذلك أن الانتفاع بها كان مقسما بين أفراد العرش أو القبيلة، الأمر الذي دفع بالمستعمر للتغيير من طبيعتها من خلال إحداث تعديلات جذرية عليها بهدف تفكيك بنائها وتجزئتها وفك الترابط الاجتماعي والاقتصادي بين العائلات والعروش بأراضي العرش، لكن تغير نظامها القانوني بعد الاستقلال حيث ألحقها المشرع الجزائري بالأسلاك الوطنية الخاصة وهذا ما سناول معرفته من خلال دراسة أهم المراحل التي مرت بها أراضي العرش في الجزائر والتي نبرزها كالاتي:

المطلب الأول: أراضي العرش في العصور القديمة

المطلب الثاني: أراضي العرش في العهد العثماني(قبل

(1830

المطلب الثالث: أراضي العرش في عهد الاحتلال الفرنسي (1830-1962)

المطلب الرابع: أراضي العرش بعد الاستقلال (1962-2010)

المطلب الأول: أراضي العرش في العصور القديمة

الفرع الأول: في عهد الاحتلال الروماني:

اشتهر الرومان بقدرتهم على خوض الحروب أو الزراعة والتنظيم السياسي، وبما أن الأراضي الرومانية في أوروبا لم تكن خصبة غنية بالخيرات والثروات مثلما كانت المناطق الأخرى في آسيا وإفريقيا، فإن هدف الرومان في التوسع في الخارج هو السيطرة على هذه الأراضي والاستيلاء على الخيرات والثروات التي تحويها⁽¹⁾.

وكان الرومان يعتمدون على سياسية الرومنة التي كانت قائمة على أسس سلمية من خلال محاولة توطين العنصر الروماني في الجزائر خاصة الجنود، فالجندي في الجيش الروماني يخدم لمدة تتراوح بين 15 و25 سنة ثم يحال على التقاعد ويخير بين العودة إلى وطنه الأم أو الاستفادة من مكافئتين مالية وعقارية حيث يحصل على قطعة أرضية قريبة من مقر الفرقة التي يخدم بها⁽²⁾.

وفي عام 27 ق.م شرع الإمبراطور أغسطس في توظيف المحاربين والمواطنين الرومان الذين بلغ عددهم 3000 شخص في مستعمرات أقامها في إفريقيا منها (نتس) و6 مستعمرات في الساحل الجزائري وهي (في) (جيجل-بجاية-ازفون-

¹- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر-بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية-

أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية فرع العلوم القانونية جامعة باتنة، السنة الجامعية، 2014/2015، ص15.

²-محمد فرقة، مناطق سهل الشلف في ظل الاحتلال الروماني في الفترة الممتدة من ق1 ق-م إلى ق3 م، عصور الجديدة، ع11-12، خريف شتاء، 2013-2014، ص12.

برج البحري-تنس) وثلاث 03 داخلية هي (حمام ريغا-مليانة-تكلات) التي وجدوا بها قبائل وعروش وعشائر⁽¹⁾.

ومن أهم نتائج السياسة العقارية الرومانية على تنظيم أراضي العرش:

- الاستيلاء على الأراضي الخصبة مع فرض ضرائب باهظة لدولة روما من قبل أفراد العرش الذين احتفظوا بأراضيهم.

- انتزاع أراضي العشائر والعائلات والأفراد الذين يثرون على نظام الحكم وإعادة توزيعها على الرومانيين.

- كراء الأراضي من العروش والقبائل البربرية الذين كان لهم علاقة طبيعية مع الرومان مع تحول مالك الأرض إلى عامل أو فلاح بها.

الفرع الثاني: في عهد الاحتلال البيزنطي:

بالقضاء على الوندال حاول الرومان بعث إمبراطورية رومانية جديدة في إفريقيا تجسدت من خلال الإمبراطورية البيزنطية، ويمكن إعطاء صورة وجيزة عن الوضع العقاري خلال هذه الفترة من خلال موقف جستنان عندما بعث بأعوان مختصين في قياس الأراضي لتقديم المساحات الزراعية في إفريقيا وفرض الضرائب عليها ضوء التقديرات⁽²⁾.

وجد اكتشاف العديد من الآثار في بعض مناطق الجزائر والمتعلقة بالتعامل العقاري خاصة في المناطق الشرقية، التي ترجع إلى العهد البيزنطي، مثل: ألواح البيرتين، تقشي لا ماسيا التي له علاقة بالملكية الجماعية والشائعة، حيث تكون أقرب تقدير لملكية العروش لأراضي العرش، خاصة بالنسبة لعقود البيع التي تضم أعدادا كبيرة من الباقية لنفس العقار.

¹ - محمد فرقة،-المقال نفسه-ص12

² -نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 17

الأمر الوي يوجب بالطابع الجماعي للملكية العقارية، خاصة أرض مكتشفة في مناطق شرقية أغلبها أراضي عرش (1).

الفرع الثالث: في الفتح الإسلامي.

اعتبرت الدولة العربية الإسلامية الموارد الطبيعية الرئيسية ملكا للأمة وتشرف عليها الدولة باسم الأمة وهي تشمل الماء والكأ ومصادر الطاقة، لقد شملت الأراضي وخاصة الأراضي المحررة أو المفتوحة، ذلك أن من مبادئ الإسلام الأساسية أن جميع الأموال العينية والنقدية، إنما هي ملك لله تعالى وأنه استخلف فيها البشر وهياً لهم استغلالها واستثمارها جماعياً (2).

وعندما تم فتح شمال إفريقيا وجد سكان الجزائر من البربر يعيشون حياة البساطة لا تهمهم السلطة ولا المناصب، وإن احتلوا أو شنوا حروباً بينهم فهي من أجل الكأ والماء والمرعى وقد حافظ الإسلام على وضعهم ولم يجبرهم على أي شيء سوى اعتناق الإسلام (3).

خلال هذه الفترة امتزج العرب البربر وشكلوا سكان وشعب كل من المغرب والجزائر (4).

المطلب الثاني: أراضي العرش في العهد العثماني (قبل سنة 1830)

¹-نعيمة حاجي الأطروحة نفسها ص17 و18.

¹-محمد فرج الله أمبارك، تطور نظام ملكية الأراضي في الإسلام -بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه في التاريخ الإسلامي، قسم التاريخ، كلية الآداب، جامعة الخرطوم 2007، ص76.

³-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص17.

⁴-نعيمة حاجي، الأطروحة نفسها، ص17-18.

من المعلوم أنه قبل وصول الخلافة العثمانية إلى أرض الجزائر، كان قطر شمال إفريقيا محطة تعاقب الحضارات كالتـواجد الفينيقي على السواحل والتوسع القرطاجي بالداخل، وظهور الاستعمار الروماني ضد هذه الحضارات، كلها كانت مربعا لترسيخ المعارف الفلاحية والملكيات الزراعية⁽¹⁾، وكانت أراضي العرش تمثل مساحات شاسعة ومكانة معتبرة في النظام الفلاحي والريفي في العهد العثماني، إذ كانت توفر للأفراد موردا غذائيا هاما جدا خاصة بالنسبة لمستغليها من مكان الأعراس إضافة إلى مساهمتها في خزينة الدولة العثمانية⁽²⁾.

وبما أن أراضي العرش كانت ملكا للقبائل والعروش التي تحوزها فقد كان لها حق الانتفاع منها دون غيرها، والحكومة لم تحدد كيفية الانتفاع طبقا لعرف الإقليم أما الاستغلال فهو جماعي من القبيلة التي لها وحدها حق التصرف فيها، ولكل أسرة جزء تستعمله حسب حاجاتها أما الباقي فيبقى للرعي والاستغلال الجماعي وفي حالة لم يقع أحد الأفراد باستغلال أرضه فتسلم لغيره من أفراد القبيلة للانتفاع منها⁽³⁾.

في بداية 1518 توزع العثمانيين على شمال إفريقيا لمدة استمرت لأكثر من 3 قرون قسمت أثناءها الأراضي الجزائرية إلى منطقتين: شملت الأولى الأراضي الخصبة والسهول الساحلية الرطبة، حيث كان ارتباط الإنسان بالأرض والزراعة وثيقا، أما المناطق والجهات شبه الجافة التي كانت تمثل ثاني المناطق تقسيما، فقد خصصتها للرعي وانعدمت فيها الزراعة وقد صنف

⁴ - هند زهدور انجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشمل العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، علوم في الحقوق، جامعة وهران 2015-2016 ص 09.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (د_ط)، دار الهدى (د س ن)-الجزائر ص 42.

³ - عايدة دبرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، (د_ط) دار قانة للنشر والتوزيع (د س ن) ص 34.

التشريعات العقارية العثمانية الأراضي إلى ملكيات متعددة: (الأراضي الموات-أراضي البياليك- الأملاك الوقفية-أراضي العرش)⁽¹⁾.

ولقد تأثر الوضع العقاري في العهد العثماني بأحكام الشريعة الإسلامية بشكل كبير خاصة من حيث الأحكام المطبقة على التصرفات العقارية، وكيفية فرض بعض أنواع الضرائب وطرق التقاضي⁽²⁾، وتتم معالجة التنظيم العثماني لأراضي العرش ضمن الفروع الآتية:

الفرع الأول: استغلال أراضي العرش:

كان هناك استقرار للأوضاع مع الأتراك وقد تم السماح لرؤساء العشائر بالتصرف في الأرض لعدم حاجة الحكام لموارد دخل إضافية بعد وفرة الغنائم البحرية في القرن 16 ومنه انتشرت أراضي العرش⁽³⁾، حيث تم استغلال أراضي العرش لمعيار حاجة أفراد العرش أو القبيلة حسب مقدرتهم وإمكانياتهم، بينما تترك الأجزاء غير المستغلة للرعي أما بالنسبة لحقوق والتزامات مستغلي أراضي العرش وهي متعددة ومتنوعة، ومن أهم الحقوق الممنوحة لأفراد العرش المستغلين ما يأتي:

1- كل فرد يقوم باستصلاح قطعة أرض ويستثمرها يصبح حائزاً لها على سبيل الانتفاع الدائم.

2- كل فرد من القبيلة له حق الانتفاع الدائم بالمساحة التي يستطيع استغلالها وخدمتها.

¹ - هند زهدور أنجي، المرجع السابق ص10.

⁴ -نعيمة حاجي، النظام القانوني لأرض العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص18.

³ -عايدة ديرم،-المرجع السابق-ص35.

3- يلتزم المستفيدون من هذه الأراضي بشغلها واستثمارها وزراعتها تحت طائلة نزعها في حالة عدم الاستغلال.

4-الحق في جني الثمار وتملكها.

5-حق الانتفاع بأراضي العرش يكون بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار الذين يقومون باستغلال الأرض جماعيا⁽¹⁾.

أما بالنسبة للالتزامات الملقاة على عاتق المستغلين فنستخلص مايلي:

1-في حالة تغيب أحد الأفراد أو إهماله لحضنه فإن الأرض تنتزع منه وتمنح منه وتمنح لمن يستغلها، يقوم شيخ الدوار أو الدشرة بتنفيذ ذلك.

2-في حالة عدم الاستثمار الأرض من قبل المستغل وتركها بورا يحق للجماعة استرجاعها وإعادة منحها لمن يستحقها ويتعهد بخدمتها.

3-لايجوز لحائز أرض العرش على سبيل الانتفاع الدائم أن يبيعها أو يؤجرها أو يهبها أو يرهنها أو يقوم بتقسيمها.

الفرع الثاني: أحكام حق الانتفاع في أراضي العرش:

القاعدة التي كانت تجري على هذه الأراضي هي أن كل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها وخدمتها مع حظر عملية الإيجار أو الرهن أو البيع أو القسمة⁽²⁾، فالحائز لأرض عرشه يتمتع بحق الانتفاع الدائم، فهو لا ينتهي بوفاته ولكنه ينتقل إلى وراثته الذكور دون الإناث⁽³⁾.

¹-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 43.

¹- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، (د_ط) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003. ص188.

³- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص43.

وفي حالة وفاة أحد المستغلين لأرض من نوع العروشية ينتقل حق الانتفاع إلى الورثة كما يلي:

- إذ كان للهالك ورثة مباشرين على عمود النسب ينتقل حق الانتفاع لهم للذكور منهم دون الإناث.

- أما الورثة الإناث فلا ينتقل إليهم حق الانتفاع، بل لهن حق المطالبة بالمأكل والمشرب والملبس من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المنازعات والضرائب المفروضة على أراضي العرش

تحولت الملكيات الخاصة إلى خيرية ووقف، وتركزت أراضي العرش في السهوب الداخلية أما المنازعات المتعلقة بأراضي العرش فكانت تخضع للجماعة أو موظفي البايك، وتصدر فيها أحكام عرفية كما فرضت عليها ضريبة سنوية اختلفت تسميتها بين مجيء-معونة-خطبة-نأبئة-غرامة⁽²⁾.

خلال الفترة من 1518 إلى 1830 كانت الجزائر تتمتع باستقلالية في تسيير شؤونها الداخلية وأحيانا الخارجية منها مع خضوعها الرسمي للدولة العثمانية⁽³⁾.

المطلب الثالث: أراضي العرش في عهد الاستعمار الفرنسي (1830-1962)

هي الفترة التي كانت فيها الجزائر تحت وطأة الاستعمار الفرنسي الذي عمل من خلالها إطار السياسة العقارية المخططة للاستيلاء على أراضي العرش لتوفير أراضي لصالح المعمرين، فكان لزاما على الإدارة التشريعية الفرنسية آنذاك، إصدار قوانين ومراسيم تسهل عملية الاستيلاء على العقارات

¹- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص189.

²- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص35.

³- هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص10.

الجزائرية⁽¹⁾، خصوصا أنه وجد في الجزائر إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع، وكانت أراضي العرش إحدى أهم هذه الأنواع، إذ تتربع على مساحة كبيرة جدا مقارنة بالأراضي الزراعية الأخرى⁽²⁾، وقد كانت أكبر عقبة تواجه فرنسا هي الترابط الاجتماعي بين الأهالي والتضامن البادي بينهم، لاسيما أراضي العرش التي تعتبر المنبع الأساسي له، فما كان أمامها إلا التفريق بين الأهالي وتقسيمها إضافة إلى التفريق بين الأهالي وتقسيمها إضافة إلى سيطرتها على الأراضي وتملكها للمستوطنين غير ممكن في أراضي العرش الجماعية بل مستحيل⁽³⁾.

ولا يمكن الحديث عن التقسيم الإداري الفرنسي دون ربطه بطبيعة الاستيطان الذي أخذه المستعمر الوسيلة الوحيدة للاحتفاظ بالجزائر، ذلك أن المجتمع الجزائري أساسه كان قبليا يؤمن بوجود العرش والولاء للقبيلة⁽⁴⁾.

وقد صدرت في هذه الفترة عدة قوانين فرنسية سنها المشرع الفرنسي من أجل تحقيق أهدافها الاستعمارية وبهدف القضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش وسيتم دراسة هذه القوانين على النحو التالي:

الفرع الأول: إنشاء الدومين من (1830- إلى 1870).

الفرع الثاني: فرنسة الملكية العقارية من (1870-1956).

الفرع الثالث: مرحلة الإصلاح العقاري من (1956- إلى 1962).

الفرع الأول: إنشاء الدومين (1830-1870)

¹- عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المرجع السابق ص 189

²- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 48.

³- عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 37.

¹- نادية قراوي، دور الريف في الغرب الجزائري في مسار الثورة التحريرية، مذكرة ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار تخصص تاريخ، السنة الجامعية 2012-2013، ص 43.

هذه المرحلة وفي أول دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر عمد هذا الأخير إلى تشجيع الاستقرار بالنسبة للمعمرين في الأراضي الجزائرية، إلا أنه وجد أمامه عدة عقبات كانت بمثابة حجر عثرة بالنسبة للمشروع الفرنسي، ومن أهمها التنظيم المحكم الذي كان ينظم أراضي العرش آنذاك والتي تشكل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كونها لا تباع ولا تشتري، فعملت فرنسا على امتلاك أكبر عدد من الأراضي الجزائرية وضمانها مكونة دوميين الدولة بعدة طرق تتمثل فيما يلي:

- انتزاع الأراضي الشاغرة.

- ضم أراضي البايلك والوقف الذي كان سهلاً بسبب ضياع دفاتر التسجيل وهروب الأتراك.

- مضايقة مستغلي أراضي العرش عن طريق مراسيم المصادرة (1).

أولاً: صدور أمر 01 أكتوبر 1844.

- ألغى هذا الأمر قواعد عدم التصرف في الحبوس، وقد انصب هذا الإلغاء مباشرة لفائدة المشتري الأوروبي ضارباً بأحكام الشريعة الإسلامية عرض الحائط.

- أوجب وجود سند ملكية لحائز الأرض وإلا أدمجت أرضه في الأملاك الفرنسية (2).

فبقدم الاستعمار الفرنسي وبدء عملية الغزو، انشغلت الإدارة الفرنسية منذ الوهلة الأولى بالعقار المحلي وكان أول إجراء قامت به هو مصادرة العقارات التي كانت ترجع للإدارة التركية آنذاك (3).

¹- عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 37.

²- عابدة ديرم، المرجع نفسه، ص 39.

³- نجاة غلاب، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير فرع العقاري- كلية الحقوق بن عكنون- الجزائر 01 السنة الجامعية 2013-2014، ص 49.

وهو ما جعل الاستعمار أمام وضع قانوني معقد ومبهم من الصعب فهمه أو محاولة تغييره نظرا لأن أراضي العرش يطبق عليها القانون المحلي المستمد من الأعراف المحلية التي لا تخدم مصالح السلطة الاستعمارية كونه كان يحمي الطابع الجماعي لهذا النوع من الأراضي⁽¹⁾.

ثانيا: صدور أمر 02 جويلية 1864.

لقد فكرت الإدارة الفرنسية في الحصول على أكبر قدر ممكن من أراضي العرش وبما أن أفراد العرش يتمتعون إلا بحق الانتفاع دون الملكية وقد استغلت هذه النقطة واعتبرت الحكومة الفرنسية نفسها مالكة الرقبة في هذه الأراضي بينما الفرد أو العائلة يبقى دائما متمتعا بحق الانتفاع فقط،⁽²⁾ حيث نص هذا الأمر على ملكية الأراضي التي ليس لها مالك، وهدف الاستيلاء على أراضي العرش التي ليس لحائزها سند ملكية بحجة أنها تابعة للدولة، وهنا ظهرت فكرة حصر الأراضي بتحويل حق الاستعمال للملكية مع اقتطاع جزء للدولة وتم ذلك مع خمس قبائل فقط وهو ما سمي بـ: (تطبيق نظرية الاحتواء).

ظهرت معارضة شعبية بعد ذلك على هذه السياسة كما عارض مجلس الدولة الفرنسي هذا الأمر وتم سحبه⁽³⁾.

ثالثا: صدور قانون 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر:

من أجل تشخيص الملكية العقارية العروشية كباقي أصناف الملكية التي كان يعترف بها القانون الفرنسي جاء قانون 16-06-1851 والمتعلق بتأميم الملكية في الجزائر الذي اعترف بوجود هذا النوع من العقارات ونظمها، في المادة 11 منه في

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

² - نعيمة حاجي، المرجع نفسه ص 52.

³ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 40.

الباب الخاص (القسم الثالث)، بالملكية الخاصة⁽¹⁾، وقد جاء هذا القانون مكملاً للأمر 01-10-1844، من خلال المادة 04 والمادة 19 منه التي أضفت شرعية المصادرة والحجز لأجل الصالح العام في الجزائر مما أعطى فرصة أكبر للمعمرين لامتلاك الأراضي من خلال الأدوات الاستعمارية المتمثلة في: (نزع الملكية والحجز والمصادرة، من أجل المنفعة العامة)⁽²⁾.

- اعتراف قانون 16 جوان 1851 بوجود أراضي العرش لمدة 11 سنة منه.

- ميز بين مصالح الأوروبيين ومصالح المسلمين.

- نص على عدم انتهاك الملكية دون تفريق في المالك (تخضع المعاملات العقارية بين المسلمين للشريعة الإسلامية أما إذا كان أحد الطرفين أوروبياً فيكون القانون المدني محل التطبيق)⁽³⁾.

- كما حاول تحديد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر وبيان أصنافها بما فيها أراضي العرش، وقد أوجد هذا التمييز من أجل خدمة المعمرين، وتسهيل عملية توزيع الأراضي الفلاحية عليهم⁽⁴⁾.

رابعاً: صدور قانون سيناتوس كونسيلت في 22 أفريل 1863 (قانون أعيان الدولة)

عرف هذا القانون بقانون أعيان أملاك الدولة أصدر بمشورة مجلس الشيوخ الفرنسي نص هذا القانون على توزيع الأراضي بين القبائل، وتحويل حق الاستغلال على أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، وبذلك فإنه قد عمد إلى تفتيت الملكية

¹- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 190.

³- ليلى بلقاسم، المراكز الاستيطانية وتطورها في منطقة غليزان 1850-1900، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، جامعة وهران، قسم التاريخ وعلم الآثار السنة الجامعية 2012-2013، ص 197.

³- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 40.

⁴- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 51.

الجماعية من خلال هذا التصرف، صدر هذا المرسوم بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات وعقارات فردية، لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها إذ تحولت أراضي شاسعة عروشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها لفائدة المعمرين⁽¹⁾، هذا ما أكدته المادة 01 من القرار المشيخي: (تصبح القبائل مالكة للأراضي التي تنتفع بها بشكل دائم وتقليدي مهما كان سند الملكية وأن المعاملات أو التقسيمات التي تمت بين الأهالي والدولة المتعلقة بملكية الأراضي تبقى مقررة وثابتة لا رجوع فيها).

كما أكد الإمبراطور على ضرورة وضع حد للشيوخ غير القابل للتقسيم، وهذا ما أشارت له المادة 02 من نفس القانون: (يتم الشروع إداريا وفي مدة قصيرة من طرف اللجان الإدارية في تحديد أراضي الأعراش القابلة للزرع وتوزيعها على الدواوير التي شملتها القبائل وتعيين الأراضي الرعوية وتقسيم الحصص في الدواوير وتحديد الملكية الفردية بين أفراد الدوار كملك بناء على حقوقهم السابقة)⁽²⁾.

أهداف قانون سيناتوس كونسيلت:

1- هدف مادي: تسهيل انتقال الملكية من جزائري لمعمر بسبب اختلال التوازن الاقتصادي بينهما، إذ عرف المواطن الجزائري بفقره نتيجة الفترة الاستعمارية، وما نتج عنها من مشاكل وآثار اجتماعية واقتصادية خاصة، وقابل ذلك في نفس الوقت ومن جهة أخرى الغنى البادي على المعمرين بسبب استنزاف الثروات والممتلكات الجزائرية⁽³⁾.

¹- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 190.

²- ليلى بلقاسم، المرجع السابق، ص 167.

³- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 42.

2- هدف سياسي اجتماعي: وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك، الأمر الذي استفز الأهالي، وجعلهم ينظمون عدّة مقاومات شعبية⁽¹⁾.

- أهم الأعراش التي خضعت لقانون سيناتوس كونسيلت⁽²⁾:

1- عرش أولاد علي: 1867-10-30.

2- عرش أولاد معة: 1867-10-12.

3- عرش أولاد سويد: 1868-10-24.

وقد جربت محاولات خاصة في ضواحي القل في سنة 1870، ولكن الملكية الفردية لم تؤسس إلا في دوار: تليموني بسيدي بلعباس⁽³⁾.

أحدثت فرنسا من خلال هذا القانون تغييرا عميقا في اقتصاد المنطقة بالتحول من اقتصاد تقليدي يعتمد على وحدة أرض العرش والاستغلال الجماعي، وعدم القابلية للقسمة والتنازل إلى اقتصاد يعتمد على الملكية الفردية، مما أدى إلى خلل في الاقتصاد من ناحية، ومنح عقود للعائلات والأفراد، جعل التنازل على الأرض (بالبيع) ممكنا وسهلا خاصة في الأزمات كالجفاف والمجاعات⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: فرنسة الملكية العقارية من 1870 إلى 1956 (فرنسة أراضي العرش).

¹- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 191.

²- ليلي بلقاسم، المرجع نفسه، ص 71-72.

³- عابدة ديرم، المرجع نفسه، ص 41.

¹- محمد الهادي حارش، تجمعات في منطقة القبائل: مجلس العرش أم مجلس القرية؟ أفكار وآفاق، العدد 1 مارس 2011، ص 104.

01-قانون وارني: (26جويلية1873)

تضمنت إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية، حيث نص في المادة 01 منه على " أن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وعملها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي⁽¹⁾."

طبق هذا القانون من أجل القضاء على أراضي العرش وتأسيس الملكية الخاصة بناء على تقرير تقدم به فارني: ونصت أيضا المادة 20 من القانون على أنه: (تسلمّ سندات ملكية ضمن أراضي العرش، وأراضي الملك، ويتم إثبات الملكية للشخص الذي يحوز ويستغل الأرض ودون ذلك تصبح الأراضي الشاغرة ملكا للدولة إلى جانب القضاء على الملكية الجماعية والقوانين الشرعية والعرفية التي تتنافى والتشريع الفرنسي)⁽²⁾.

فكان هذا القانون وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري وهي وسيلة من وسائل الاستيطان، إذ أصبحت بموجبه أراضي العروش التي لا تباع ولا تشتري ولا تحجز بحسب التشريع الجزائري المعمول به قبل الاحتلال إلى أراضي ملكية ليتمكن المعمرين من شرائها⁽³⁾.

وقد ترتب على تطبيق هذا القانون التصرف في مساحات شاسعة من أراضي العرش الأمر الذي وسّع من حقيبة وثراء المعمرين، وقد أجريت بموجب هذا القانون تحقيقات عقارية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت إلى الأهالي المنتفعين

¹ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق ص 191.

² - ليلي بلقاسم، المرجع السابق، ص 197.

¹ - سوسن بوضبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قسم القانون الخاص - فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2007،

بالأراضي في شكل مخططات أو جداول إظهارية، غير أن هذه الطريقة لم تعمر هي الأخرى⁽¹⁾.

02-مرسوم 1887/05/27 المتمم لقانون وارني:

يحدد هذا المرسوم صلاحيات السلطة للسطو على ما تبقى من أرض زراعية، ويهدف هذا المرسوم إلى نزع الأملاك من الجزائريين وحددتها للفرنسيين وإخضاع التعاملات العقارية للبيئة الكتابية و الإظهار وللموثقين تحرير عقود البيع مهما كانت طبيعة العقار شرط أن يكون البائع جزائري والمشتري أوروبي، أما في الحالة العكسية فلا يمكنهم تحرير هذه العقود⁽²⁾، ويهدف أيضا إلى تطهير ملكية الأراضي الفلاحية من جميع الأعباء التي تثقلها، وإعداد سندات ملكية نهائية ، يقوم بمنح سند ملكية فردي نهائي⁽³⁾.

02-قانون 16 فيفري 1897 المتمم لقانون 04 أوت 1926.

جاء ليصحح النقص الذي ارتكبه قانون وارني الذي لم يتطرق إلى الأملاك الجماعية والذي عدل قانون 196 الذي مكن سلطة الاحتلال من بيع أراضي العرش إلى "الكولون" وأصبحت أراضي العرش بموجبه تحت سلطة الإدارة بدل القضاة الشرعيين أي إحلال الملكية الخاصة بدل الجماعية⁽⁴⁾.

فالأول (قانون 10 فيفري 1897) يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك و ذلك بإجراء تحقيقات جزئية ثم تسلم العقود للأملاك، أما الثاني ف جاء مكملا للأول وعممه على كامل التراب الوطني، بما فيه الصحراء، وأتى بما سمي

¹-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 53.

²- عايدة ديرم، المرجع السابق ص45.

³-نعيمه حاجي،النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص32.

¹-خديجة بختاوي، التحولات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في عمالة وهران(1830-1939) ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الانسانية والحضارة الاسلامية، جامعة وهران، السنة الجامعية، 2011-2012، ص20.

بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، وبموجبه جعل البيئة على عاتق المعارض، أي أنه أقلى عن الإثبات على المعارض بدلا من الحائز أخذا بمبدأ الملكية الظاهرة، ولا تسلم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائيا⁽¹⁾.

لكن من الواضح أن التحقيقات الجزئية لم تتجح كثيرا خاصة أنها لا تقوم إلا بطلب من المعني ولا تحقق أهداف فرنسا الرامية إلى القضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش، وهو ما دفع بالمشروع الفرنسي إلى إجراء تعديل وفق أسلوب يكون أكثر فاعلية وقد حدد القانون 04 أوت 1926 الأشخاص الذين بحوزتهم طلب التصفية وهم: الأهالي الحائزون حيازة فعلية لأرض العرش والمنتازل لهم من الأجانب والفرنسيين⁽²⁾.

الفرع الثالث: مرحلة الإصلاح العقاري (1950-1962):

أولا: صدور المرسوم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 المتعلق بالأهداف العقارية في الجزائر:

رغم ما حققته السياسة الاستعمارية من نتائج انصبت كلها في الاستيلاء على أراضي الجزائريين إلا أنها كانت ترى أنها فشلت في تدابير أخرى لذلك لجأت إلى إعادة النظر انطلاقا من 1956 في السياسة العقارية المنتهجة من قبلها من زاوية اقتصادية، وذلك لسد الاحتياجات المتكررة للأهالي الذين عرفوا آنذاك نموا ديموغرافيا متزايدا⁽³⁾.

²- سوسن بوضيحات، المرجع السابق، ص 25.

⁻ أنظر الملحق رقم 1 و2.

²-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 58.

³- هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص 19

خلال هاته الفترة تدهورت الأوضاع خصوصا بعد الحرب العالمية الثانية مما زاد استياء الشعب، وكذا الطبقة الكادحة الأوروبية بالجزائر مما دفع بالإدارة الفرنسية للبحث عن الحلول ومن هنا ظهر الإصلاح العقاري الذي كان يهدف إلى:

- تشجيع عملية التبادل الرضائي للأراضي لتوقيف تجزئتها وإعادة تجميعها من جديد.

- إعادة تنظيم الملكية العقارية.

- إعادة ضم الأراضي الفلاحية من جديد وبتوزيع جديد⁽¹⁾.

ثانيا: صدور الأمر 41/59 المؤرخ في 3 جانفي 1959 المتعلق بإنشاء نظام عقاري جديد:

هذا الأمر كان يهدف إلى⁽²⁾:

- إنشاء وإثبات حقوق الملكية والحقوق العينية في الأراضي.

- تعيين حدود الملكيات وفق المسح لاسيما أراضي العرش .

- إعادة التقسيمات لحذف الملكية الجماعية لأراضي العرش وتنفيذ الضم.

وقد كان النظر في المنازعات العقارية من اختصاص المحكمة العقارية التي أنشأت بموجب هذا الأمر، فكانت الأحكام التي تصدر تؤدي إلى فرنسة الأراضي الجزائرية وإخضاعها للقانون الفرنسي وحده⁽³⁾.

المطلب الرابع: أراضي العرش بعد الاستقلال (1962 إلى يومنا هذا).

¹- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 49.

²- عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 49.

³- هند زهدور انجي، المرجع نفسه، ص 19.

بعد الاستقلال مباشرة وجدت الجزائر أمامها إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا وقد مثلت أراضي العرش نسبة لا يستهان بها من الإرث، وكون أن هذه الأخيرة لاتزال تمثل مصدرا للنزاعات القضائية والعشائرية⁽¹⁾.

المشروع الجزائري لم تسمح له الوضعية التي أمست عليها الجزائر بإعادة التنظيم القانوني أو سن قوانين في كل المجالات⁽²⁾، فقد أصدر المشروع الجزائري غداة الاستقلال قانون مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية مع إيراد بعض الاستثناءات بخصوص النصوص التي تمس بسيادة الدولة الداخلية والخارجية التي لها طابع استعماري أو عنصري⁽³⁾.

لكن المشروع والسلطة الحاكمة لم تتجرأ على إصدار أي قانون يتعلق بأراضي العرش واستمر الفراغ التشريعي إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية، وسنتطرق إلى النظام القانوني لأراضي العرش غداة الاستقلال كالتالي:

الفرع الأول: أراضي العرش خلال الفترة الممتدة من 1962 إلى 1971.

الفرع الثاني: أراضي العرش خلال الفترة الممتدة من 1971 إلى 1990.

الفرع الثالث: أراضي العرش خلال الفترة الممتدة من 1990 إلى 2008.

الفرع الرابع: أراضي العرش خلال الفترة الممتدة من 2008 إلى يومنا هذا.

الفرع الأول: أراضي العرش خلال الفترة الممتدة بين 1962 إلى 1971.

¹-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 56.

²- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 51.

³- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 51.

حاولت الجزائر بعد حصولها على الاستقلال مباشرة التكفل بالأوضاع العقارية الموجودة والمشكلة من جراء رحيل السلطة الإدارية للاحتلال الفرنسي وما يتبعها من معمرين و أوروبيين، حيث كانوا يتمتعون بأملاك قارية كبيرة ثم رحلوا وتركوها شاغرة ثم بدأت شيئاً فشيئاً تلتفت إلى القضايا العقارية البارزة من بينها مشكلة أراضي العرش (1).

خلال هذه الفترة تأثرت السياسة العقارية في الجزائر بشكل عام بالتوجه الاقتصادي للدولة الذي تغير من توجه اشتراكي إلى توجه اقتصادي حر، وكان للتوجهين تأثير كبير على الأنظمة العقارية في الجزائر بما فيها أراضي العرش (2)، حيث صدر مرسوم 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة الذي وضع حداً للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين، وتم إدخال كل المؤسسات والأملاك التي هجرها أصحابها تحت تصرف الدولة.

ظهر بعد ذلك مرسوم 20 جانفي 1964 وسمي بالمرسوم المتعلق بحرية التصرفات، غير انه في الحقيقة جاء ليحل حداً للمضاربة التي كانت سائدة في السوق العقارية (3).

لم يصدر أي تشريع ينظم وضعية أراضي العرش بصفة خاصة ، مما جعل المنتفع بها يستمر في ظنه وشعوره بملكيته لها خاصة وأن الأراضي الحائزة على سندات، ولها مخططات بلغت 05 مليون هكتار (4).

¹-نعمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 36.

²- نعمة حاجي، الأطروحة نفسها ص57.

³- هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص52.

⁴- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص52

الفرع الثاني: أراضي العرش في الفترة الممتدة من 1971-1990.

أولاً: صدور قانون الثورة الزراعية 73/71:

أصدر المشرع الجزائري سنة 1971 أجراً قرار سياسي من الاستقلال وهو قانون الثورة الزراعية وذلك بمقتضى الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08/11/1991 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، حيث كان مضمون الثورة الزراعية وهدفها الأساسي هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي حيث تم توزيع الأراضي على الفلاحين وتدعيمهم بقروض ومواشي بعد أن شكل ما يعرف بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، الذي أخذ مهمة رصد كل الأراضي المستولى عليها، والأراضي المتبرع بها والمؤممة، وشملت الثورة الزراعية 17 % من مساحة الأراضي الزراعية وتم توزيعها على 80 ألف أسرة⁽²⁾.

وقد كان لهذا القانون تأثير على أراضي العرش فقد نص المشرع الجزائري في المادة 19 من هذا الأمر على أن: (الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون مما يلي:....أراضي العرش الخاصة بالزراعة)⁽³⁾ وبذلك أدمجت أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية. ثم تم ضم هذا النوع من الأراضي ضمن أملاك الدولة من خلال المادة 22 من نفس الأمر حيث نصت على: "إن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها، ولا يمكن أن تنقل بأي حق عيني أو توجر أو يجري عليها تعاقد المزارعة بأي صفة أو شكل كان⁽⁴⁾.

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 52

² - هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص 23.

³ - المادة 19 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1301 الموافق ل6 نوفمبر 1971، المتضمن

الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية رقم 97، الصادرة يوم 30 نوفمبر 1971، ص 1642.

⁴ - أنظر المادة 22 من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية-السابق ذكره ص 1642.

- بموجب هذه المادة أصبحت أراضي العرش ملكا للدولة وغير قابلة للتصرف فيها ولا يمكن إتقالها بأي حق عيني كان.

ثانيا: صدور قانون 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية:

في نفس الفترة صدر القانون 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية حيث منح هذا القانون سلطات واسعة لصالح البلديات في توسيع احتياطاتها العقارية، فقد أدمجت في هذا السياق مساحات كبيرة من أراضي العرش ضمن الاحتياطات البلدية، فتحولت طبيعتها من أراضي عرش الأراضي تابعة للبلديات⁽¹⁾.

ثالثا: صدور القانون 43/75 المتعلق بالرعي:

ذلك أنه بصدور هذا القانون تحولت العديد من أراضي العرش إلى مناطق رعوية تستغل وفق حق التمتع الدائم خاصة الأراضي غير المستغلة من قبل، ثم من خلال هذا القانون تصنيف مساحات من أراضي العرش كمناطق للرعي⁽²⁾.

رابعا: صدور القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

بموجب هذا القانون استفادت فئة قليلة من مستغلي أو شاغلي أراضي العرش من أسلوب المستثمرات الفلاحية. أما المواد من 13 إلى 33 من هذا القانون (القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08) فقد نصت على أنه يتم شهر العقد الإداري الذي تنازلت الدولة بموجبه عن حق الانتفاع للفلاح ويفصل في هذه المنازعات القضاء المدني⁽³⁾.

¹- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 60

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 60.

³- أنظر المواد من 13 إلى 33 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، رقم 58

الفرع الثالث: أراضي العرش في الفترة الممتدة من 1990 إلى 2008

أولاً: صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والمعدل المتمم:

تم من خلال هذا القانون تصنيف الملكية العقارية من خلال المادة 23 إلى 03 أصناف وهي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية⁽¹⁾.

- لم يعد هناك وجود لأراضي العرش وبالتالي فإن الملكية العروشية لم تصنف كنظام مستقل بذاته بل جاء التنصيص عليها في المادة 85 من نفس القانون كآتي⁽²⁾:

(يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولياً من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987)⁽³⁾.

ثانياً: صدور الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل لتوجيه القانون العقاري.

تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، على النحو التالي " تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر 73/71 المؤرخ في

¹- ديرم عابدة المرجع السابق، ص 61

²- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 195.

³- أنظر المادة 85 من القانون رقم، 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى لـ 1411، الموافق لـ 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، ع 49، الصادرة بأول جمادى الأولى 1411 هـ ص 1568.

08 نوفمبر 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

وبالتالي فقد جاءت هذه المادة لتضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأكد المشرع من خلالها بصريح العبارة أن أراضي العرش ملك للدولة وهو تطبيق صحيح لأن أراضي العرش لم يكن للمستفيدين منها سوى حق الانتفاع⁽²⁾.

الفرع الرابع: أراضي العرش في الممتدة من 2008 إلى يومنا هذا

تميزت هذه الفترة بصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 والقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/05/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الوقفية، والذي يحول حق الانتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي العرش إلى حق امتياز فلاح، بعد إلغاءه لقانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية⁽³⁾.

حيث نص المشرع من خلال المادة 17 من القانون رقم 06/08 المؤرخ في 03/04/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال عقود الامتياز⁽⁴⁾، يقولها: (يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات

¹-أنظر المادة 13 من الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ 16 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، ع55 الصادرة في 2 جمادى الأولى عام 1416، ص11.

²- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص195

³-نعيمه حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص39.

⁴- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الأول:

مهاجرة أراضي العرش

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص⁽¹⁾.

فمجال تطبيق الامتياز ينحصر في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 وهو ما يشمل أيضا أراضي العرش التي خضعت لهذا القانون كما سبق عرضه⁽²⁾.

¹ - المادة 17 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/04/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد

46، الصادرة بتاريخ 8 شعبان عام 1429، الموافق لـ 10 2008، ص 08.

² - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 66.

المبحث الثاني: الإطّار المفاهيمي لأراضى العرش

أراضى العرش عبارة عن أراضى منحت من طرف الدّيات الأتراك للقبائل والعروش والموالين لها، ولا يجوز التّصرف فيها، فهي ملك للعرش وإذا انشغل عنها صاحبها يعين العرش غيره لرعايتها، وهذا النّوع من الأراضى له طابع خاص به يميّزها عن غيره من الأراضى، ولمعرفة المقصود بأراضى العرش نتطرق إليها من خلال المطالب الآتية: **المطلب الأول: تعريف أراضى العرش**

المطلب الثاني: خصائص أراضى العرش وطبيعتها القانونية

المطلب الثالث: تمييزها عن غيرها من الأراضى

المطلب الرابع: موقف الشريعة الإسلامية منها

المطلب الأول: مفهوم أراضى العرش

الفرع الأول: التّعرّف اللغوي:

يتألف مصطلح أراضى العرش من كلمتين: أراضى-عرش، وبالتالي وجب معرفة المعنى اللغوي لكل منهما:

01- **أرض:** جمعها أراضى، هي كل ما سقّل، وما استقر عليه قدماء⁽¹⁾.

02- **عرش:** وردت هذه الكلمة في القرآن الكريم في عدة آيات منها كلمة **(العَرْشُ- يعرشها- عرش- عرشها- عروشها- معروشات- يعرشون)**⁽¹⁾.

¹⁻ عبد الله البستاني، البستان، معجم لغوي، الطبعة الأولى، مكتبة لبنان، لبنان، جزءان في مجلد واحد، 1995، ص13.

*يقول تعالى: {..وَدَمَّرْنَا مَا كَانَ يَصْنَعُ فِرْعَوْنُ وَقَوْمُهُ وَمَا كَانُوا يَعْرُشُونَ} (2).

*وقوله أيضا: {وَأَوْحَىٰ رَبُّكَ إِلَى النَّحْلِ أَنِ اتَّخِذِي مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا وَمِنَ الشَّجَرِ وَمِمَّا يَعْرِشُونَ} (3).

*وقوله تعالى: {.....وَهِيَ خَاوِيَةٌ عَلَىٰ عُرُوشِهَا} (4).

*وقوله أيضا: {....أَنْشَأَ جَنَّاتٍ مَّعْرُوشَاتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَاتٍ} (5).

وتحمل كلمة عرش العديد من الدلائل اللغوية المتنوعة من بينها:

عرش: بمعنى كرسيّ عالي المستوى يجلس عليه الملك، فيقال عرشه، كما تعني كلمة السقف فيقال عرش البيت أي سقفه، وينبثق مصطلح العرش من الفعل عرش بمعنى ثبت، فيقال عرش بالمكان عروشا و تعرش بمعنى ثبت فيه، وهذا ما يشابه إلى حد ما نسميه العرش.

إذا فأرض العرش هي المكان الذي استقر و ثبت فيه أفراد الجماعة (6).

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي (القانوني) لأراضي العرش:

لم يعرف المشرع الجزائري هذا النوع من الأراضي في النصوص القانونية التي أصدرها بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، ولكن اجتهد العديد من الفقهاء والباحثين

²- محمد فؤاد عبد الباقي، المعجم المفهرس لألفاظ القرآن الكريم، (د_ط)، القاهرة، دار الحديث، 2001، ص560-561.

²-سورة الأعراف الآية 137.

³-سورة النحل الآية 68

⁴-سورة البقرة الآية 259

⁵-سورة الأنعام الآية 141.

⁶--نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص14

من أجل محاولة إيجاد تعريف قانوني لأراضي العرش ومن بين هذه التعريفات نذكر ما يلي:

عرفها حمدي باشا عمر على أنها: تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الدائم (1).

كما عرفها أيضا في كتابه الذي يحمل عنوان، نقل الملكية العقارية كما يلي:

هي ما كان لوضع اليد عليها حق الانتفاع بها، وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذلك الانتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد، ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوار (2).

هذا التعريف ينطبق على أراضي العرش في المغرب الأقصى والتي تسمى بأراضي الجماعات، بحيث قامت الحكومة المغربية بضبط كيفية الانتفاع بها من طرف القبائل بموجب منشور وزاري (3).

عرفتها أيضا الأستاذة ديرم عايدة على أنها: عارية عن أراضي منحت من طرف الدايات الأتراك للقبائل والعروش الموالين لها، ولا يجوز التصرف فيها، فهي ملك العرش وإذا انشغل عنها صاحبها، يعين العرش غيره لرعايتها (4).

عرفها الأستاذ سماعين شامة على أنها: الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي شبه الصحراوية، وهي خاضعة للاستغلال من قبيل القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا

⁶ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 187

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د س ن)، ص 58.

³ - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 17.

⁴ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 12.

للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة، فهي لا تقبل القسمة ولا البيع ولا الإرث⁽¹⁾.

عرفت أيضا الأستاذة خيرة موسى أراضي العرش في رسالة ماجستير الخاصة بها كآتي: الأراضي العروشية هي ما كان لوضع اليد عليها حق الانتفاع بها فقط وللحكومة الإدارية خاصة ضبط كيفية ذلك الانتفاع، وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد، ويعود التصرف فيها إلى مكان القبيلة أو العرش أو الدوار الذي يقومون عادة باستغلالها جماعيا لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب إمكانياته وحاجاته مع ترك جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي للانتفاع في الرعي⁽²⁾.

كما يرى البعض أراضي العرش على أنها الملكيات المشاعة التي يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش أو الدوار والذين يقومون باستغلالها جماعيا ولا تستند إلى أي عقد ملكية، وهي غير قابلة للتصرف فيها وهي بالتالي حسب التعريف المقدم تمنح حق الانتفاع بها لحائزيها⁽³⁾.

عرف أيضا الدكتور بن يوسف بن رقية: أراضي العرش تعريفا مخالفا لما عرفه غيره، حيث جاء تعريفه كالتالي: "تسمى بأراضي العرش بنواحي الشرق، وبأراضي السابقة في الجهة الغربية، توجد بالمنطقة التي تتسم بقلعة خصوبة

⁴--سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة،

الجزائر،(د_ط)،2008، ص11

¹--خيرة موسى، التقادم المكسب للملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون الخاص-فرع القانون العقاري، كلية حقوق والعلوم السياسية،جامعة تبسة2009/2010 ص36.

²--محمد أمين بن يوسف،ملكية الدومين وتطور الاستيطان الفرنسي في الجزائر1830-1870،مذكرة نيل شهادة

الماجستير،كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، قسم التاريخ-جامعة وهران-السنة

الجامعية2013/2014،ص38

أراضيها مثل مناطق وهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بيلك قسنطينة تقدر مساحتها حاليا بحوالي 800.000 هكتار من بينها 100.000 هكتار أراضي بلدية⁽¹⁾.

ما نلاحظه من خلال التعاريف السابقة: هو أنها كانت تقتصر على تعريف أراضي العرش من الناحية الاجتماعية بذكر مصطلحات اجتماعية مثل القبيلة الرعي-الشيخ الدوار... إلخ، وحتى من الناحية الجغرافية، بذكر موقعها الجغرافي متجاهلة الجانب القانوني حيث أنهم لم يشيروا إلى أن أراضي العرش ملك للدولة وليست ملك للعشيرة كما رأينا، فالتعريفات السابقة معرضة كلها للنقص، لأنها لم تضع تعريفا قانونيا لأراضي العرش.

من هذا المنطلق اقترحت الدكتورة نعيمة حاجي تعريفا قانونيا لأراضي العرش بقولها أن: "أراضي العرش عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر"⁽²⁾.

وتشير التعريفات السابقة لأراضي العرش إلى أن التعريف القانوني لها هو أقرب إلى تعريف الدكتورة نعيمة حاجي ذلك أن أراضي العرش هي أراضي ذات طابع فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة يحوزها أفراد العرش على الشيوع ويحول لهم حق الانتفاع الدائم بها ولا يمكن لمستغليها إقامة أي عقد عليها سواء كان بيع أو شراء.

الفرع الثالث: التعريف الاجتماعي لأراضي العرش:

³- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (د ب ن) 2004، ص 70.

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

إن مصطلح العرش، مصطلح اجتماعي يتألف من مجموعة قبائل و عشائر مختلفة الأصل والمكانة والأعراف والتقاليد والمستوى الاجتماعي والاقتصادي ولكل منهما زعيمها يمثلها في مجلس العرش ويدافع عن مصالحها، ويحدث أن يتألف العرش من قبائل ذات أصل واحد(1).

ومعنى العرش من الناحية الاجتماعية يختلف عن معنى القبيلة أو العشيرة أو الدوار لكنها تنصب في معنى واحد هو مجموعة من السكان وأكثر توضيحاً لهذه المسألة نبرزها في الآتي:

القبيلة: تتألف من مجموعة أسر متعددة تنحدر كلها من جد واحد ويختلف حجمها حسب اختلاف عدد الأسر والتفرعات التي تنشأ عنها، تحتل رقعة جغرافية واسعة لها نفس العادات والتقاليد والأعراف الاجتماعية، ولرئيس القبيلة سلطة واسعة على مجموع أسرها(2).

الدوار: كلمة محلية تعني دائرة من الخيم بعد استقرار مخيم أحد العائلات الكبرى ذات الرابطة السوسولوجية الواحدة(3).

العشيرة: تأتي بعد القبيلة في الكبر والحجم وتتألف من مجموع قبائل متعددة تنحدر كلها من أصل واحد ولها أعراف وتقاليد خاصة بها تميزها عن غيرها(4).

وبالتالي تتشكل الجماعة المتمثلة في العرش أو العشيرة أو القبيلة عندما تكون الطبعة غير مستقرة وظروف المعيشة غير ميسرة، فتتوحد الجماعات اليدوية في تجمع قبلي، فتشكل بداية الأسرة أو العائلة باعتبارها أصغر وحداته، ثم يمتد ذلك

1-قراوي نادية، المرجع السابق، ص06.

2-قراوي نادية المرجع نفسه، ص64.

3-إيلي بلقاسم، المرجع السابق، ص168.

4-قراوي نادية ، المرجع السابق، ص6

التجمع أو التنظيم حتى يضم العشيرة أو القبيلة الأم أو العرش، اعتمادا على روابط وعصبيات معينة منها روابط الدم والمصاهرة وغيرها⁽¹⁾.

الفرع الرابع: تسميات أراضي العرش:

أراضي العرش من الملكيات العقارية الزراعية و تتغير تسميتها حسب الإقليم والمناطق⁽²⁾، حيث أطلقت عليها تسميات مختلفة منها أراضي السببية التي أطلقت عليها في الغرب الجزائري ويقصد بها، الأرض السابقة نسبة لمالكها الأول⁽³⁾، كما سميت بأرض العرش بنواحي الشرق والوسط وهو اسم أطلقته الإدارة الفرنسية⁽⁴⁾.

والشيء المثير للانتباه هو أن هذه التسمية تنفرد بها دولة الجزائر دون سواها حيث تختلف عن تسمية أراضي الجموع أو الأراضي السلالية في المغرب، وتختلف عن تسمية أراضي العرب، والتي تحولت إلى تسمية الأراضي الاشتراكية في تونس والملاحظ أن هته التسميات (العرش-السابقة-الجموع-العرب)، هي مسميات عربية الأصل⁽⁵⁾.

المطلب الثاني: خصائص أراضي العرش وطبيعتها القانونية:

الفرع الأول: خصائص أراضي العرش:

من خلال التعريفات السابقة فإن أراضي العرش تتمتع بالخصائص الآتية:

¹-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في القانون الجزائري، الأطروحة السابقة، ص15.

²-هند زهدور انجي، مرجع سابق، ص11.

³-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص14.

⁴-بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص14.

⁵-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص42.

طالما أنه قادر على زرعها وينقلها في نفس الظروف إلى ورثته الذكور ذات قرابة الأصول والفروع، وفي بعض الأحيان إلى الحواشي⁽¹⁾.

5- أراضي العرش ذات استغلال جماعي (ملكية جماعية مع الاستغلال الفردي): وهي ملكية مشتركة بين جميع العائلات في العرش، إذ لا ينفرد بذلك شخص من القبيلة، أو العرش دون غيره منهم، ومع ذلك يستغلها الأفراد حسب حاجاتهم دون التصرف فيها⁽²⁾. فحائز أرض العرش له حق الاستغلال مادام حائزا للأرض ودافعا للضريبة⁽³⁾.

6- تختلف تسميات أراضي العرش من مكان إلى آخر وتتموقع في المناطق السهبية والهضاب العليا⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لأراضي العرش:

لقد تأثرت الطبيعة القانونية لأراضي العرش باعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة بالسياسة العقارية، المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال، والتي انطوت أساسا على ترسانة من التشريعات المتعاقبة والمالية⁽⁵⁾، وفي هذا الإطار سنتطرق إلى طبيعة هذا النوع من الأراضي من خلال الإجابة على هذه التساؤلات:

هل هي ملكية جماعية؟ هل هي تامة أم مجزأة؟ وهل هي ذات وجهة فلاحية أو رعوية؟

²- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر-العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص 37.

²- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 15

³- محمد أمين بن يوسف، المرجع السابق، ص 41.

⁴-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 19.

⁵-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 69.

أولاً: أراضي العرش ملك خاص للدولة:

هناك من النصوص التشريعية تبرز أن أراضي العرش هي ملك للدولة ومن ذلك القوانين الآتية:

1- أساس امتلاك الدولة لأراضي العرش في ظل القانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية:

لقد أكد قانون الثورة الزراعية على أن كل الأراضي المعمة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية تعد ملكا خاصا للدولة⁽¹⁾، وذلك طبقا لنص المادة 22 من نفس الأمر الذي نص على ما يلي: (إن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حصرها).

كما نصت المادة 19 من نفس الأمر على أن أراضي العرش، تعد ملكا من الأملاك الوطنية، حيث جاء فيها "إن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون مما يلي: (أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.....، أراضي العرش الخاصة بالزراعة⁽²⁾...)، وفي هذا السياق وجب التطرق إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

ذلك أن أراضي العرش قد أصبحت ضمن الأملاك الخاصة للدولة فالمادة 03 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، عرفت الأملاك الوطنية عرفت الأملاك الوطنية الخاصة في الفقرة

¹- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 65.

²- المادة 22 من القانون 71-73، الصادر بتاريخ 08 نوفمبر 1971، السابق ذكره.

الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية تبقى ملكا للدولة، وتخضع الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش⁽¹⁾.

3-أساس امتلاك أراضي العرش في ظل الأمر 26-95 المتمم والمعدل لقانون التوجيه العقاري.

نصت المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: (تبقى ملكا للدولة أراضي العرش...)، هذه المادة ألغيت المادة 85 من القانون رقم 25/90 وبقي العمل بهذا النص إلى يومنا هذا ذلك أنها نصت صراحة على أن أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية ولم تحدد إذا كانت تنتمي إلى الأملاك العامة أم الخاصة⁽²⁾.

يترتب على إدراج أراضي العرش ضمن الأملاك الخاصة للدولة مايلي:

لا تقبل التصرف أو التقادم أو الحجز، حسب المادة 689 من القانون المدني التي نصت على أنه: (لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم... والمادة 04 من القانون 30/90 المتعلق بالملك الوطنية التي نصت على: الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز....)⁽³⁾.

ثانيا: أراضي العرش ملكية جماعية:

قد يتبادر إلى أذهاننا بمجرد سماع أراضي العرش أنها إما ملكية مشتركة، أو ملكية شائعة في حين أن المشرع أعطاها وصفا خاصا هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذه الجزئية:

¹-نعيمه حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص72.

²-المادة 13 من الأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الموافق لـ30 ربيع الثاني 1416 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري السابق ذكره. ص، 14.

³-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص70.

01-تعريف الملكية على الشيوع:

لغة: الملك في الاصطلاح اللغوي ينصرف إلى ملك الشيء، فهو يملكه إذا احتواه وكان قادرا على الاختصاص به، أما الملكية فهي عن الملك أو التملك، يقال بيدي عقد ملكية وملك الشيء ملكا أي حازه وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك، أما الشيوع يعني مصدر شاع (فعل) شيع يشع شيوعا، ويقال نصيب فلان فير جميع هذه الدار كذلك عرف على أنه شاع العقار كانت مشاعا أي مشترك الملكية غير مقسم⁽¹⁾.

اصطلاحا (قانونا):عرفته المادة 713 من القانون المدني الجزائري الشيوع على أنه:

(هي الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه)⁽²⁾.

إذا فالقانون عرف الملكية الشائعة بأنها الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه⁽³⁾.

فالمقصود بالملكية الشائعة وجود حقوق لأكثر من شخص على نفس الشيء يتضمن كل منها جميع سلطات الملكية، وتختلف ملكية الشخص الطبيعي عن المعنوي

¹-سمير سعيد سفانة، رهن الملكية الشائعة تأمينيا-دراسة مقارنة-مجلة مواد الأدب، العدد13(د ت.ن)، ص 47.

²- المادة 713 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، لجريدة الرسمية، ع78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج ر ع 44، المؤرخة في 2005/06/26.

³- بوبكر لبيض، التصرف في المال الشائع شيوعا اختياريا-دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والإسلامية، جامعة وهران 1، أحمد بن بلة، السنة الجامعية 2014/2015، ص33.

في هذه الحالة، لأنها بالنسبة للشخص المعنوي تحفظ للمالك وحدته القانونية، وإن كان الشخص المعنوي في حد ذاته يكون مملوكاً لأشخاص متعددين⁽¹⁾.

ويعتبر الشيوع حالة قانونية، حيث يمارس عدة أشخاص حقوق ذات طبيعية واحدة و على نفس الملكية دون أن يختص كل منهم بشيء مفرز فيه، يتحدد نصيب كل شريك من الناحية المعنوية في ذات الحق فيكون النصف أو الثلث أو الربع وتتعين حصص الملاك في الشيوع عادة عند بدايته تبعاً لمصدره⁽²⁾.

وبناء على ما سبق فإنه يكون لكل مالك على الشيوع الحقوق التالية:

- حسب نص المادة 714 من القانون المدني الجزائري فيمكن للمالك بيع أو رهن حصته من المال المشاع.

- يمكن للمالك التقسيم حسب نص المادة 722 من القانون المدني ما لم يكن مجبراً على البقاء بنص أو اتفاق⁽³⁾.

وطبقاً لقانون التوجيه العقاري الجزائري المعدل والمتمم فإن ملكية الرقبة في أراضي العرش تعود للدولة، حيث أن دولة الجزائر تنفرد بملكيتها لهذه الأراضي دون دخول أي شريك آخر على الشيوع، إذا فالشيوع لا ينطبق على حق الملكية في هذه الأراضي⁽⁴⁾.

بل ينطبق فقط على حق الانتفاع الدائم لأن الأفراد داخل العروش ينتفعون بها على نحو مشاع ضمن الأسرة الواحدة⁽⁵⁾.

¹- عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 17-18.

²- محمد عقوني، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، وهران، السنة الجامعية 2011/2012، ص 110.

³- أنظر المادة 714-722 من القانون المدني الجزائري.

⁴- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 60.

⁵- نعيمة حاجي، الأطروحة نفسها، ص 61.

كذلك فإن المالك على الشيوع يمكنه التصرف في الملكية أو تقسيمها وهذا عكس أراضي العرش التي لا تقبل ذلك، إذ من غير الممكن التصرف في هذه الأراضي أو تقسيمها كونها ملك لكافة أفراد العرش دون تخصيص، مما يبين لنا أن أراضي العرش ليست بالملكية الشائعة⁽¹⁾.

ثالثا: أراضي العرش ملكية غير تامة:

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة)⁽²⁾.

من خلال النص القانوني أن المالك في الملكية التامة يجمع كل السلطات التي تخول له استعمال حق التصرف بكافة أشكاله، سواء بالبيع أو الهبة أو غيرها، بينما في أراضي العرش لا يمكن لأي شخص التصرف فيها ولو بشكل واحد، وبالتالي فأراضي العرش ليست ملكية تامة.

ففي الملكية المجزأة يتقاسم مالك الرقبة مع آخر حق الانتفاع بينما في أراضي العرش للأهالي فقط حق الانتفاع ولا يمكن التنازل عنه، وبذلك فأراضي العرش ليست ملكية مجزأة⁽³⁾.

رابعا: أراضي العرش ذات وجهة فلاحية:

عرفت المادة 04 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي الفلاحية كما يلي: (الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله)⁽⁴⁾. وبطبيعة الحال

¹- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 19.

²- المادة 674 من القانون المدني الجزائري السابق ذكره.

³- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 20.

⁴- المادة 04 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره.

فإن أراضي العرش تدخل ضمن الأراضي الفلاحية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري كما رأينا سابقا في الخصائص. وتستمد أراضي العرش طبيعتها الفلاحية من النصوص القانونية .

الفرع الثالث: أماكن تواجد أراضي العرش:

تشكل أراضي العرش معظم المساحات الزراعية والرعية في الهضاب العليا ومشارف الصحراء، والتي تتميز بالزراعات الواسعة للحبوب بصفة خاصة مع الإشارة إلى طبيعة الاستغلال تظل فردية، عكس المساحات الرعية التي تكون مملوكة بصفة جماعية وتشاركية⁽¹⁾، نقل أراضي شاسعة تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية تمثل مساحة 05 ملايين هكتار تتمركز في سهول " الشلف بصفة جزئية، سيدي بلعباس، وهران، بني سليمان، سطيف، سيبوس، التيتري"⁽²⁾.

وأراضي العرش أراضي داخلية تتمركز على حافة الأراضي شبه الصحراوية، تتمركز أغلبها بالمناطق الممتعة عن السلطة المركزية وغير الخاضعة مباشرة للحكام (بلاد السبية-أو بلاد الخلاء)⁽³⁾.

المطلب الثالث: تمييز أراضي العرش عن غيرها من الأراضي.

أراضي العرش تتميز عن بعض الأراضي التي تنظمها القوانين الجزائرية من حيث طبيعتها القانونية والنظام القانوني المطبق عليها، لكن تتشارك مع بعضها في صفاتها وفي أساسها المادي وهو الأرض من خلال هذا المطلب عن غيرها من الأراضي في الفروع الآتية:

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص73.

² - محمد أمين بن يوسف: المرجع السابق، ص48.

³ - يحي مدور، (التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية-حالة مدنية)، ورقة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة السنة الجامعية، 2011/2012، ص38.

الفرع الأول: تمييز أراضي العرش عن الأراضي الغابية.

عرفت المادة 13 من قانون التوجيه العقاري 25/90، الأراضي الغابية بقولها: (هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تتفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة، و100 شجرة في المنطقة القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة)⁽¹⁾.

ولقد صنف قانون الأملاك الوطنية الأراضي الغابية وكل الثروات الطبيعية ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة دون سواها وأحال القوانين الخاصة بها من حيث قواعد تسيرها واستغلالها وحمايتها (القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المعدل والمتمم والمراسيم المطبقة له)⁽²⁾.

أولاً-أوجه التشابه:

- ملكية أرض العرش وملكية الأراضي الغابية تعود للدولة.
- يخضعان كليهما للقانون الإداري في المنازعات المتعلقة بها.
- كلاهما يمثلان ثروة طبيعية عقارية واقتصادية بالنسبة للدولة التي تملكها.

ثانياً-أوجه الاختلاف:

- أراضي العرش تصنف من خلال الأملاك الوطنية الخاصة عكس الأراضي الغابية التي صنفها قانون الأملاك الوطنية 30/90 ضمن الأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 15 سنة.

¹-المادة 13 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق ذكره.

²-أنظر القانون رقم 12/84، المؤرخ في 23 رمضان 1404، الموافق لـ 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ع 25، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1984.

والأراضي الصحراوية تشكل نسبة كبيرة جدا من مجمل المساحات العقارية في الجزائر أي أنها تتربع على مساحة شاسعة جدا مقارنة بأراضي العرش⁽¹⁾.

يختلفان أيضا من حيث النظام القانوني، ذلك أن أراضي العرش تابعة للأموال الوطنية الخاصة ولا يجوز تملكها بالتقادم، عكس الأراضي الصحراوية التي أجاز المشرع الجزائري تملكها عن طريق الاستصلاح في إطار تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (ج ر العدد 34 الصادر بتاريخ 16 أوت 1983) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية (ج ر العدد 55 الصادر بتاريخ 19 جويلية 1992)⁽²⁾.

الفرع الثالث: تمييز أراضي العرش عن الملكية الشائعة:

أولا- أوجه التشابه:

- أراضي العرش تخول لحائزها حق الانتفاع الذي يخول للمالك على الشيوع.
- صاحب حق الانتفاع في كليهما يحميه القانون (لهما الحق في رفع دعاوي الحيازة).
- الشيوع يرد في كليهما⁽³⁾.

ثانيا أوجه الاختلاف:

- الملكية الشائعة مصادرها مختلفة ومتنوعة أهمها الميراث- الوصية- العقد- الاستيلاء- التقادم- الشفعة- الالتصاق) بينما أراضي العرش مصادرها الأساسي يعود إلى الميراث⁽¹⁾.

¹-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري المرجع السابق، ص 29.

-ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية (د ب ن)، 2001، ج 1، ص 17.

³-نعيمة حاجي أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

- أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أي أنها ملكية للدولة عكس الملكية الشائعة التي تعود ملكيتها للخوادم.

- أراضي العرش كما ذكرت سابقا فإنها تخضع للقانون الإداري بينما الملكية الشائعة يحكمها القانون المدني والقضاء المدني هو المختص في نزاعاتها.

- أراضي العرش أراضي ذات وجهة فلاحية أما الملكية الشائعة قد تكون في العقار الفلاحي كما قد تكون في العقار الحضري⁽²⁾.

- حق الانتفاع الممارس على أراضي العرش لا يخول للحائز فيها الحق في قسمة الملكية بينما يمكن قسمة الملكية المشاعة من خلال المواد (720-740) التي تؤكد على ذلك⁽³⁾.

الفرع الرابع: تمييز أراضي العرش عن الوقف العقاري:

المقصود بالوقف حسب المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير وبالتالي، فقد أخرج المشرع الجزائري العين الموقوفة من ملك الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم⁽⁴⁾.

وقد نظم المشرع الجزائري الأملاك الوقفية من خلال القانون 10/91 حيث تطرق إلى طريقة الحماية والاستغلال وكيفية استرجاع هذا النوع من الأملاك، وقد

³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-حق الملكية، (د_ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر (د س ن)، ج 8، ص 801.

²-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 27.

³-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 62.

⁴- عمر حمدي باشا-ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 17.

أدخل المشرع الجزائري مجموعة من التعديلات على هذا القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف وأولها التعديل الذي أحدثه بتاريخ 22/05/2001 بموجب القانون 01/07 المعدل والمتمم⁽¹⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف التي نص على ما يلي: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير»⁽²⁾، فإننا نستنتج الخصائص التالية:

- عقد يقتضي حبس المال عقارا كان أم منقولا.
- منع تملك المال الموقوف أو التصرف فيه على وجه التأييد.
- إعطاء حق الانتفاع للموقوف عليه.
- يتمتع الملك الوقفي بالشخصية الاعتبارية.

أولا أوجه التشابه:

1- من حيث الانتفاع: أراضي العرش تخول لحائزها حق الانتفاع فقط، كذلك الأمر بالنسبة للموقوف عليه، فله حق الانتفاع من المال الموقوف دون تملكه.

2- من حيث الديمومة: (التأييد) حق الانتفاع بأراضي العرش دائم كذلك الملك الوقفي الذي يكون الانتفاع به على شكل التأييد.

⁴- عبد الهادي الهزيلة، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الأحوال الشخصية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2014/2015، ص31
¹- المادة 3 من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الصادرة سنة 1991، ع21.

3- من حيث عدم جواز التصرف: أراضي العرش من الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن التصرف فيها بأي شكل من الأشكال ونفس الشيء بالنسبة للملك الوقفي الذي لا تجوز فيه القسمة أو البيع أو التصرف، ذلك أن هذه التصرفات ترد على الملكية فقط (السلطة بيد المالك)، وهذه السلطة لا يتمتع بها الموقوف عليه ولا حائز أرض العرش.

ثانياً- أوجه الاختلاف:

1- أراضي العرش لم تطبق عليها أحكام الميراث بينما الملكية الوقفية تستمد أحكامها من الشريعة الإسلامية.

2- أراضي العرش تعود ملكيتها للدولة لكن الأملاك الوقفية ليست ملكاً لأحد فهي تتمتع بالشخصية المعنوية.

3- الأملاك الوقفية تشرف عليها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي ونظارة الشؤون الدينية على المستوى المحلي، بينما أراضي العرش مديرية أملاك الدولة.

4- أراضي الوقف قد تكون ذات وجهة فلاحية أو حضرية أما أراضي العرش فهي أراضي فلاحية⁽¹⁾.

المطلب الرابع: موقف الشريعة الإسلامية من أراضي العرش:

الفرع الأول: أراضي العرش أراضي خراجية.

يرى البعض من الفقهاء أن أراضي العرش تماثل الأرض الخراجية في الشرع الإسلامي وهذه النظرية تبناها الدكتور وورمز وتبناها أيضاً يوبان وأيدها كل من لارشبي وآخرون ويمكن تلخيصها بأن أراضي العرش هي أراضي الخراج وهي

¹ - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص 23-24.

تبعاً لذلك فإن مالكيها ليسوا ملاكاً حقيقيين وإنما هم حائزون منتفعون ومؤثرون لضريبة الخراج وملكيها تعود للمجتمع الإسلامي أي الدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أحكام الميراث أراضي العرش في الشريعة الإسلامية:

لم تطبق على أراضي العرش أحكام الشريعة الإسلامية الغراء وإنما طبقت بشأنها أحكام خاصة وضعها العرف⁽²⁾، ففي حالة وفاة أحد المستغلين لأرض من نوع العروضية ينتقل حق الانتفاع للورثة كما يلي:

- إذا كان للمالك ورثة مباشرين على عمود النسب ينتقل حق الانتفاع لهم للذكور منهم دون الإناث، فالورثة الإناث لا ينتقل إليهم حق الانتفاع، بل لهم حق المطالبة بالأكل والمشرب والملبس من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع وذلك حسب إمكانياته المادية⁽³⁾.

¹- محمد أمين بن يوسف: المرجع السابق، ص 41.

²- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 187.

³- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 189.

أراضي العرش راضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد العرش جماعيا وعلى الشيوخ بصورة دائمة تتمركز في المنطق السهبية والهضاب العليا تختلف تسميتها من مكان لآخر حيث يطلق عليها مصطلح أراضي العرش في المناطق الشرقية والوسط وأراضي السبّقية في الغرب الجزائري، لكن بالرجوع إلى المراحل التي أدت إلى نشأتها نجد أن هذه الأراضي هي نفسها أراضي القبائل والعروش التي عرفت في العصور القديمة والاستعمار الفرنسي هو الذي أطلق عليها تسمية أراضي العرش عند استعماره للجزائر حيث استولى عليها واعتبرت السلطة الفرنسية هي المالكة لها تاركة حق الانتفاع بها لأفراد العرش ومن بعدها أجازت التعامل فيها وأقامت عقود عليها من بينها عقود البيع التي كانت تتم بين أفراد العرش الجزائريين والمعمرين، لكن على الرغم من ذلك أراضي العرش كانت بمثابة صخرة صلبة أمام الاستعمار الفرنسي وبغية المحافظة على طابعها الفلاحي والجماعي وبعد الاستقلال تم تصنيفها ضمن الأسلاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل للمادة 85 من قانون التوجيه العقاري التي نصت صراحة على ذلك بقولها: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات..." وتم العمل بهذه المادة إلى يومنا هذا، حيث أصبحت الدولة هي المالكة الوحيدة لأراضي العرش والحائزين لهذه الأرض لهم فقط حق الانتفاع بها، وبما أنها ملك تابع للأسلاك الوطنية

الفصل الأول:

ماهية أراضي العرش

الخاصة فهي محمية بالسلطات الثلاث: عدم قابلية التصرف-عدم قابلية الحجز-عدم قابلية التنازل-، فأراضي العرش لها طبيعة قانونية خاصة تميزها عن باقي الأراضي، ذلك أنها ترجع في تطبيق أحكامها للعرف المحلي والميراث فيها يكون للذكور دون الإناث مما يبين أن أحكام الشريعة الإسلامية الغراء لم تطبق عليها.

تعتبر حيابة أراضي العرش عن العلاقة الوطيدة بين هذه الأرض والحائزين لها الذين اكتسبوا هذه الحيابة منذ القدم أبا عن جد، وانتقل إليهم حق الانتفاع بها عن طريق الميراث، هذا الانتفاع الدائم التقليدي غير المحدد المدة والذي يخضع في أحكامه للعرف وعلى الرغم من الحضارات التي مرت على هذه الأراضي إلا أن الحيابة فيها لم تتغير وبقيت على حالتها إلى غاية دخول الاستعمار الفرنسي، الذي حاول تفكيك النسيج الاجتماعي وتقسيم الملكية العقارية في الجزائر، وركّز على أراضي العرش لأنها تحتل مساحات شاسعة من الأراضي في الجزائر، بالإضافة إلى أن الحائزين لها تربطهم صلة قرابة مما يصعب على السلطة الفرنسية تفكيك هذا الترابط فانتهجت هذه الأخيرة قوانين تجيز البيع والتصرف في أراضي العرش لصالح المعمرين، لكن بعد الاستقلال أدمجت هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مع بقاء الحيابة وحق الانتفاع من أفراد العرش مما أثار إشكالات، خاصة وأن هناك من منحت له سندات حيابة وحررت بشأنها عقود شهرة وغياب القوانين التي تنظم حق الحيابة والانتفاع بأراضي العرش خلق نزاعات لأن غياب سند إثبات الحيابة في أراضي العرش، جعل الغير يطمع فيها وينازع الحائز الحقيقي لها وفي بعض الأحيان يلجأ للقوة من أجل انتزاعها مما ينتج عنها نزاعات عشائرية وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى حق الحيابة في أرض العرش وأساس تطبيقها وماذا ينتج عنها من آثار بالإضافة إلى دور القضاء الجزائري في حماية الحائزين لها من جهة والدولة من جهة أخرى مع التعرض إلى النزاعات التي تكون بين الأفراد التي لا يلجأ فيها الحائزون للقضاء وهو ما سنحاول الإجابة عليه من خلال المبحثين الآتيين

المبحث الأول: حق الحيابة في أراضي العرش

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بحق الحيابة.

الفصل الثاني: الإطار القانوني لحق الحيازة في أراضي العرش

المبحث الأول: حق الحيازة في أراضي العرش:

تعتبر أراضي العرش أراضي فلاحية ورعوية تابعة للأموال الوطنية الخاصة، وعلى هذا الأساس فإن الدولة هي المالكة لها، إلا أن أفراد العرش يحوزونها ويمارسون هذه الحيازة منذ القدم، حتى قبل دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر، هذه الحيازة حوّلت للأفراد الانتفاع بأراضي العرش واستغلالها بالطرق القانونية، ووفقاً للأعراف المحلية لكل منطقة و المشرع الجزائري بدوره تدخل من أجل بسط الحماية القانونية اللازمة على هذه الحيازة خاصة، وأن الحائزين لأراضي العرش يتعرضون في أغلب الأحيان إلى تعرض واعتداءات على هذه الحيازة ومن أجل معرفة الإطار العام لحق الحيازة في أراضي العرش قسمنا هذا البحث إلى أربعة مطالب هي كالتالي:

المطلب الأول: المفهوم العام للحيازة

المطلب الثاني: تطبيق الحياة على أراضي العرش

المطلب الثالث: حق الحائز في الانتفاع الدائم بأراضي العرش

المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن الحيازة في أراضي العرش

المطلب الأول: المفهوم العام للحيازة.

قبل التطرق إلى الحيازة في أراضي العرش يجب أولاً معرفة مفهوم الحيازة وعناصرها وشروط تحققها من أجل إسقاطها على أراضي العرش ومعرفة خصوصية هذه الحيازة، ولذلك قسمنا هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف الحيازة.

الفرع الثاني: عناصر الحيازة

الفرع الثالث: شروط صحة الحيازة.

الفرع الأول: تعريف الحيازة.

أولاً: تعريف الحيازة لغة:

الحيازة لغة تعني ضم الشيء بعضه إلى بعض وجمعه ونسبه إلى حائزه وجاء المعجم الوجيز بكلمة حازه بمعنى ضمه وملكه، فيقال حوَّاز ، بتشديد الواو، أي يحوزها ويتملكها ويغلب عليها(1).

ثانياً: تعريف الحيازة فقهاً.

لم يستقر رأي الفقهاء على تعريف مجرد للحيازة نظراً للاتجاهات المختلفة التي يعتقها كل فقيه كذلك جاء تعريفها تارة يستند إلى العنصر المادي وتارة للعنصر المعنوي.

وعليه فالفقه يعرف الحيازة على أنها سلطة فعلية مادية للشخص على شيء من الأشياء التي يستعملها بصفته مالكة أو صاحب حق عيني عليه سواء استندت هذه السلطة إلى حق ملكية أو حق الانتفاع أو حق الارتفاق وقد لا يستند لأي حق من الحقوق فيكون مستعمله عندئذ مجرد حائز(2).

ثالثاً: تعريف الحيازة اصطلاحاً (قانوناً):

تقوم الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني والانتفاع به من جانب الحائز أو من يقوم مقامه بنية تملكه وعلى هذا الأساس تصبح سند الملكية العقارية إذ استمرت مدة التقادم المكسب المقررة في القانون دون وقف الانتفاع(3).

¹ -إبن منظور الإفريقي الميصري، لسان العرب، الطبعة الثالثة، المجلد الرابع، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 2004، ص106.

² -غدير فوزي -حسين عينبوسي، خصوصية دعاوى الحيازة (دراسة مقارنة)، أطروحة في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين 2015، ص10.

³ -عبد الرزاق أحمد المسنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-أسباب كسب الملكية، المجلس الثامن، بيروت منشورات حلب الحقوقية 1998، ص 780.

المشروع الجزائري لم يتعرض إلى تعريفها وإنما تعرض إلى عناصرها⁽¹⁾، فالحيابة واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن⁽²⁾، والظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، فالعبرة بالحيابة الفعلية وليس مجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة بمعنى العبرة بأن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق سواء كان هذا الشخص صاحب الحق أو لم يكن⁽³⁾.

وقد نصّ المشروع الجزائري على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية وبالتالي، فقد اعتبرها سببا من أسباب كسب الملكية⁽⁴⁾، كما تطرق قانون الإجراءات المدنية القديم إلى دعاوى حماية الحيابة من خلال المواد 413-417 وذلك في الباب الأول المتعلق بدعاوى الحيابة، بعد تعديله من خلال القانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، حيث تطرق للحيابة في القسم الخامس من الفصل الثاني كما عنوان دعاوى الحيابة في المواد من 524 إلى 530⁽⁵⁾.

الفرع الثاني: عناصر الحيابة

¹ راجح بلميهوب-محمد سعيد ولد سعيد، الحيابة كسب من أسباب اكتساب الملكية، مذكرة نهاية التكوين للقضاة، المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 15، الجزائر، 2004/2007، ص 01.

² ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 70.

³ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها، (د_ط)، منشأة المعارف مصر 2001، ص 70.

⁴ نعيمة حاجي: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 15-16.

⁵ أنظر القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادرة بتاريخ، 23 أبريل 2008 المعدل والمتمم.

حسب نص المادة 808 من الفقرة 02 من القانون المدني فإن واقعة الحيازة تتحقق عندما يمارس الحائز الأعمال المادية وهذا هو الركن المادي ومن أجل فرض السيطرة الفعلية على الشيء المحاز لأبد من توفر الركن المعنوي... ويتمثل في نية الحائز بالحيازة لحساب نفسه، ويجب أن لا تكون مشابهة بعيب من عيوب الإكراه، الإخفاء وعيب الغموض، وعيب عدم الاستمرار.

حيث نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان نيتها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"⁽¹⁾.

ويتضح من مفهوم الحيازة أن لها ركنين ركن مادي وآخر معنوي وهذا ما ذهب إليه المحاكم كـ"العلم" في قرارها أن (كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير يتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة، خالية من العيوب ومستندة إلى ما هو صحيح)⁽²⁾.

أولاً: العنصر المادي (الأعمال المادية).

استخدم المشرع الجزائري في القانون المدني تعبير (السيطرة الفعلية) للدلالة على الركن المادي سواء بالنسبة لانتقال الحيازة أو زوالها، وقد اخذ المشرع الجزائري بضرورة توفر الأعمال المادية للدلالة على وجوده لدى الحائز، حيث تختلف باختلاف طبيعة العقار واختلاف الحقوق العينية ذاتها، فمثلاً في الأراضي الفلاحية إذا كان المدعي يعتبر نفسه حائز لها

¹-المادة 808 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره.

-قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية، قرار بتاريخ 01/07/1987، رقم 1875-40 المجلة القضائية

²1999، ع4، ص20

فعلية أن يباشر الأعمال التي يباشرها عادة المالك للعقار مثل، الحرث، البذر، الزرع، حصد المحصول أو جنيه عند نضجه⁽¹⁾.

ثانيا: العنصر المعنوي

يقصد به نية التملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة ويباشر الأعمال المادية خالصة لحسابه، وألا تكون بصدد حيازة عرضية⁽²⁾.

الفرع الثالث: شروط صحة الحيازة

وضع المشرع الجزائري شروطا قانونية لا بد من توافرها حتى تكون الحيازة صحيحة غير معينة بأي عيب ينفي الحق فيها وهذه الشروط هي كالتالي:

أولا: شرط الهدوء

المقصود بالهدوء هو تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء للعنف والقوة حتى لا تتحول الحيازة إلى حيازة مغتصبة⁽³⁾، أي لا تـقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها سواء كان الإكراه مادي، عن طريق القسوة أو بالإكراه المعنوي عن طريق استعمال التهديد الذي يختلف أثره باختلاف الأشخاص وبنوع التهديد⁽⁴⁾.

³-ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة ماجي ستر في الحقوق - قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (د س ن)، ص13.

²-ميسون زهوين، المرجع السابق، ص20.

²-عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة-عقد الشهرة-شهادة الحيازة، (د_ط)، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر(د س ن)ص33.

⁴-غدير فوزي -حسين عنبوسي، المرجع نفسه، ص27.

ثانياً: شرط العائنية (الوضوح)

يجب أن تكون الحيازة ظاهرة واضحة لا لبس فيها سواء في مواجهة الكافة أم في مواجهة المالك الأصلي⁽¹⁾، أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء المحجوز سرا فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر لأن الحيازة التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك، ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير

ثالثاً: شرط الاستمرار.

يعني الاستمرار توالي السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير متقطعة فإذا لم يتحقق ذلك وحدث تقاطع أو انقطاع فإن الحيازة هنا متقطعة غير مستمرة، ولا تصلح أساساً لحماية الحائز لا بدعوى الحيازة ولا للتمسك بالتقادم المكسب⁽²⁾.

المطلب الثاني: تطبيق الحيازة في أراضي العرش

كما رأينا سابقاً فإن أراضي الحيازة تحتل مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية حيث اعتبرها الفقهاء والدارسين هي سبب من أسباب كسب الملكية وحائز الشيء غالباً ما يكون مالكة وهذه القاعدة يتبين لها أن هناك استثناء يتمثل في أنه قد يكون الشخص حائز لكن لا يمكن أن يكون مالكا مثلما هو الحال في أراضي العرش وسنحاول معرفة مدى تطبيق الحيازة على أراضي العرش فيما يلي:

الفرع الأول: أساس الحيازة في أراضي العرش

¹- غدير فوزي-حسين عينبوسي، المرجع نفسه، ص28.

²- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص33.

تقتضي القواعد الفقهية عدم التمسك بالحيازة في العقارات التابعة لدولة سواء العمامة أو الخاصة⁽¹⁾، وبالنسبة للقانون الجزائري " لا يجوز حيازة أملاك الدولة سواء منها العامة أو الخاصة وللدولة إزالة الاعتداء على العـقـار الخاص بها بالطرق الإدارية دون اللجوء إلى القضاء، فلها أن تنزع العـقـار من يد حـائـزه بالطرق الإدارية والحائز هو الذي يلجأ للقضاء⁽²⁾ باستثناء حالة واحدة تجوز فيها الحيازة وذلك عندما ترخص الجهة الإدارية المالكة لهذه الحيازة، فالى أي مدى يمكن تطبيق مـمـارسة الحيازة في أراضي العرش؟.

أولاً: الحيازة بموجب ترخيص إداري:

المشرع الجزائري رخص لمستغلي أراضي العرش الانتفاع بها على وجه دائم في شكل مستثمرات فلاحية وذلك من خلال المادة 85 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي منحت لمستغلي أراضي العرش الحق في الانتفاع الدائم، وبالتالي تنطبق هذه الحالة على المستغلين وفق 19/87 بموجب ترخيصات إدارية تمثلت في العقود الإدارية المنشأة للمستثمرات الفلاحية، وهو ما ينطبق مع القاعدة الفقهية السابقة، مما يؤكد أن حيازة أراضي العرش المستغلة وفق قانون 19/87 حائزة فقها⁽³⁾.

وتنطق القاعدة السابقة في عقود الامتياز وفق المرسوم التـمـم فيزي رقم 483/97 المتعلق باستصلاح الأراضي

¹- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع نفسه، ص 93.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 154.

³- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 165.

الفلاحية بما فيها أراضي العرش المصنفة ضمن معطيات الاستصلاح التي حددت نطاقها ومساحتها من طرف الدولة⁽¹⁾.

ثانيا: الحيازة بموجب النصوص القانونية:

في العديد من النصوص القانونية وصف مستغل أرض العرش بالحائز ووصف حقه بالحيازة⁽²⁾، حيث نصت المادة: 138 من قانون 73/71 المتعلق الثورة الزراعية على أنه: "يعد مستغلا شرعيا لأرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة كل شخص يمارس على تلك الأرض حقا فعليا في الحيازة والانتفاع المحصل عليه إما بطريق الإرث أو بمقتضى منح حاصل وفق للأعراف المحلية أو طبقا للتشريع الجاري به العمل قبل نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مالم يثبت المستغل حيازته الفعلية لتلك الأرض بدون تعد أو عنف والمتمثلة بالطابع الهادئ والعلني المستمر وغير المتقطع وغير المؤقت والمتقدم منذ مدة 05 سنوات على الأقل".

نصت أيضا المادة 140 من نفس القانون على أنه: (عندما يشكل أصحاب حقوق الحيازة والانتفاع بأراضي العرش الزراعية و الواقعة في بلدية معينة..).

الفرع الثاني: مدى تطبيق عناصر الحيازة على أراضي العرش

1- بالنسبة للعنصر المادي: لا يمكن تصور حيازة حق الملكية في أراضي العرش لأنه لو تحقق ذلك لأمكن للحائز تملكها بالتقادم، وبالتالي فإن حائز أرض العرش هو حائز لحق الانتفاع الدائم، وبالتالي فالسيطرة المادية على حق الانتفاع تكون بمباشرة الأعمال المادية التي يقتضيها هذا الحق وهما الاستعمال والاستغلال عن طريق زراعة الأرض أو جني الثمار أو الرعي⁽³⁾.

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص185.

²- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة ص94

³- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص163.

(2)-بالنسبة للعنصر المعنوي(القصد): كما رأينا سابقاً في عناصر الحيازة فإن الحائز يجب أن تتوفر فيه نية التملك، لكن في أراضي العرش يجب توفر النية في اكتساب الحق الذي يقابل السلطات التي يباشرها على الشيء، ذلك أن حائز أرض العرش يمارس الأعمال المادية التي يقتضيها هذا الحق بهدف اكتساب حق الانتفاع⁽¹⁾.

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من تطبيق الحيازة في أرض العرش

المشرع الجزائري أجاز الحيازة في أراضي العرش، حيث أنه لم يرد أي نص قانوني يمنع ممارسة الحيازة على هذه الأراضي، مما يقدم نية على جوازها كذلك اعتبر المشرع المستغل لأرض العرش حائزاً لها كما رأينا في نص المادة 137 والمادة 140 من قانون 73/71 والمتضمن قانون الثورة الزراعية السابق ذكرهما.

المطلب الثالث: حق الحائز في الانتفاع الدائم بأراضي العرش

للحائز الحق في استغلال أراضي العرش وفق حق الانتفاع الدائم والتقليدي المستمد من الأعراف المحلية الذي يعتبر الأسلوب الأساسي والأصيل في استغلال هذا النوع من الأراضي مع أن المشرع حاول التدخل في استغلالها من خلال إحداث أساليب جديدة والأصل العام في أراضي العرش هو استغلالها العشوائي من قبل الحائزين لها أي أفراد العرش عن طريق حق الانتفاع الدائم التقليدي.

الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع الدائم التقليدي

المصطلح ليس بجديد فقد استعمل مصطلح مشابه له في نصوص التسيير الذاتي(حق الانتفاع غير محدد المدة)، وفي قانون الثورة الزراعية(حق، إنتفاع، مؤبد) كما ورد في قانون التوجيه العقاري مصطلح(حق التمتع الدائم) من خلال المادتين 65/64 وتخص الأراضي الرعوية و الحلفائية لكن رغم اختلاف المصطلحات في

¹-تعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص163.

النص العربي إلا النص الفرنسي في كل القوانين استعمل مصطلح هو واحد غير أن المدلول القانوني لكلا المصطلحان يختلف باختلاف النصوص القانونية التي أوردتها⁽¹⁾، وهو ما سنوضحه في الآتي:

أولاً-تعريفه: يتألف المصطلح من ثلاثة أجزاء ومفاهيم مستقلة هي " حق الانتفاع ،دائم(صفة الديمومة)،تقليدي" لذلك يقتضي تعريفه إلى تحديد معنى كل جزء على حدى كما يلي⁽²⁾:

الجزء الأول: حق الانتفاع لم يعرف المشرع الجزائري حق الانباف بل ترك تعريفه للفقهاء حيث يشير عبد الرزاق أحمد السنهوري أن الفقه الفرنسي يعرف حق الانتفاع عامة على النحو التالي:(حق الانتفاع هو الحق العيني قي الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صلبه عند نهاية حق الانباف الذي ينتهي حتما بموت المنتفع)⁽³⁾.

الجزء الثاني: العنصر الزمني(الديمومة): إذا كان من خصائص حق الانتفاع صفة التأقيت فإن حق الانتفاع الدائم التقليدي غير محدد بزمن بل هو دائم، وقد يطرح السؤال عن مصدر هذه الخاصية، إن هذا الحق لا يخضع لأي أساس قانوني بل أنه مستمد من الأعراف المحلية بحيث أن الحكومة الجزائرية لم تتدخل لتنظيمه فأصبح أفراد العرش ينتفعون بالأرض ويتوارثون هذا الحق عبر الأجيال دون أن يكون هناك حد أو زمن معين لانتهائه.⁽⁴⁾

¹-سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير-كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة-السنة الجامعية 2006-2007، ص97.

²-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص93.

³- سوسن بوصبيعات، المرجع نفسه، ص99.

⁴-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص94.

الجزء الثالث: حق تقليدي (غير مقنن وغير مشخص): حق الانتفاع الدائم التقليدي حق غير مقنن وغير مشخص إذ أنه مستمد من الأعراف المحلية فـأفراد العرش يطبقون المبادئ العرفية على الأرض محل الانتفاع، في حين الدولة لم تتدخل لا بالمنح ولا بالإجـازة ولا بالتنظيم بل اكتفت فقط بتحديد المالك (الدولة)، وتركت الجـوانب الأخرى للعرف وقد عرفت الدكتورة نعيمة حاجي حق الانتفاع الدائم التقليدي: "حق الانـتفاع الدائم التقليدي هو حق عيني لأفراد العرش يرد على أرض العرش عل سبيل الدوام ويخضع في ممارسته للقواعد العرفية والمحلية"⁽¹⁾.

ثانيا: خصائص حق الانتفاع الدائم التقليدي:

يتميز حق الانتفاع الدائم التقليدي بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

أ- حق دائم: حسب نص المادة 06 من القانون رقم 19/87 فإن حق الانتفاع الوارد على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو حق دائم يختلف من حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني الذي يكون مؤقت وينتهي بوفاء المنتفع⁽²⁾.

ب- يخول للحائز حقين: الاستعمال والاستغلال

¹- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 94.

³- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر رسالة دكتوراه في الحقوق تخصيص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 164.

- **حق الاستعمال:** تتمثل سلطة حق الاستعمال بأنه القدرة على الاستفادة من الشيء وتحصيل منافعه من غير ثماره ومنتجاته من خلال استخدامه فيما أعد له بحسب طبيعته، بغير أن يؤدي الاستخدام إلى الإنقاص من جوهره⁽¹⁾.

- **حق الاستغلال:** يقصد بالاستغلال لا القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار ومنتجات الشيء⁽²⁾، والإفادة بالشيء من خلال تحصيل غلته⁽³⁾.

وبإسقاط عنصرى الاستعمال والاستغلال على أراضي العرش نجد أن استعمال أرض العرش يختلط مع استغلالها، إذ يغلب عادة أن يكون استعمال هذا الغرض عن طريق زراعتها وهذه الزراعة تؤدي إلى الحصول على الثمار إذا فأرض العرش تستعمل وتستغل في آن واحد وتجدر الإشارة إلى أن الحائزين المنتفعين بأراضي العرش جلم يستغلونها في زراعة الحبوب كالقمح والشعير اعتمادا على الأمطار الموسمية⁽⁴⁾.

د/حق الانتفاع يكون بين أفراد العرش: حق الانتفاع بأراضي العرش يكون بين أفراد القبيلة الذين يقومون باستغلالها جماعيا⁽⁵⁾.

ج/حق الانتفاع الدائم التقليدي قابل للانتقال: حق لا ينتهي بوفاة المـستفيد بل ينتقل إلى الورثة⁽⁶⁾ ذلك أنه في حالة وفاة أحد المستغلين لأرض من نوع العروشية ينتقل حق الانتفاع إلى الورثة الذكور منهم دون الإناث⁽⁷⁾.

¹- سعد روابح، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر مذكورة ماجستير في الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015-2016، ص10.

²- علال فاشي، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن عكنون، 2013/2014، ص22.

³- سعد روابح، المرجع نفسه، ص11.

⁴- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص95.

⁵- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص188.

⁶- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص164.

⁷- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص189.

د/الانتفاع بأراضي العرش غير إلزامي وغير ممنوع: حيث أن الدولة لا تلزم الأفراد الحائزين لأراضي العرش من الانتفاع بالأرض فالمالك ليس ملزماً بتمكين المنتفع من الانتفاع.

وبما أن ملكية الشيء تمنح حقين هما حق الرقبة وحق الانتفاع، بحيث يتنازل المالك عن حق الانتفاع للمنتفع ويحتفظ هو بملكية الرقبة، وبالتالي فالدولة باعتبارها مالكة لم تتعرض للحائزين ولم تمنعهم من ممارسة حق الانتفاع، مما يدل ضمناً على إقرارها بهذا الحق لصالح حائزي أراضي العرش مع الاحتفاظ بملكية الرقبة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تمييز حق الانتفاع التقليدي عن غيره

لتحديد المعنى المتكامل لحق الانتفاع الدائم التقليدي الممارس على أراضي العرش يقتضي الأمر تمييزه عن غيره من المفاهيم.

أولاً- تمييزه عن حق الملكية:

1- الملكية: هي حق يعترف به المشرع والقانون لصاحبه، حيث يمكنه وبمقتضاه استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه وفق ما يسمح به الشرع والقوانين والأنظمة⁽²⁾.

عرفت أيضاً المادة 674 ق-م-ج الملكية كما يلي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"⁽³⁾.

¹-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص96.

²-بوبكر لبيض، التصرف في المال الشائع شيوعاً اختيارياً-دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون-جامعة وهران 01، أحمد بن بلة، 2015/2014 ص 22.

³-المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

من خلال نص المادة يتبين لنا أن عناصر الملكية تكمن فيحق
الاستعمال-الاستغلال وحق التصرف، فالمالك له كل الحق في ملكيته
ما لم يتصرف فيها أو يستعملها استعمالا منافيا للقواعد العامة⁽¹⁾.

2- يشترك حق الملكية مع حق الانتماء الدائم
التقليدي الممارس على أراضي العرش أن كليهما حق عيني ويتصفان بالديمومة، إلا
أنهما يختلفان في بعض الجوانب ذلك أن حق الملكية يشتمل على سلطات ثلاث
في الاستعمال-الاستغلال-التصرف، أما حق الانتفاع الدائم التقليدي يخول صاحبه حق
الاستغلال والاستعمال فقط⁽²⁾.

3- كما أن حق الملكية يرد على الأشياء المادية وغير
المادية المستهلكة وغير المستهلكة بينما حق الانتفاع الدائم التقليدي، يرد على الشيء
المادي غير المستهلك والمتمثل في أرض العرش.

4- حق الملكية يخضع في نظامه إلى القسطنطينية بينما حق
الانتفاع الدائم التقليدي يخضع للأعراف المحلية⁽³⁾.

ثانيا- تمييزه عن حق الإيجار:

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من ق-م على أنه: "الإيجار
عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة
محددة مقابل محل إيجار معلوم"⁽⁴⁾.

يتميز حق الإيجار عن حق الانتفاع الدائم التقليدي في أراضي العرش بـ:

⁴- ربيعة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون- فرع الإجراءات

الإدارية- جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 04.

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 97.

³- نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 98.

⁴- أنظر المادة 467 من القانون المدني الجزائري.

عمدت الحكومة الجزائرية إلى تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لـأرسل على الأراضي الفلاحية التابعة للأمة الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز من خلال ضبط أحكامه من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمة الوطنية الخاصة الذي ألغى القانون 19/87 بموجب المادة 34 منه حيث نصت عل: "تلغي أحكام القانون رقم 19/87....." (1).

أولاً: مفهوم عقود الامتياز الفلاحي:

يمكن القول أن المشرع الجزائري عرف الامتياز في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 2015/08/15 على أنه ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمة الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط بموجب قانون المالية (2).

ثانياً: الشروط الواجب توفرها في صاحب الامتياز

نص المشرع على الشروط الواجب توفرها في الشخص حتى يستفيد من حق الامتياز في المواد 5، 7، 16، 19 من القانون 03/10 وهي:

³-تعيمة حاجي، النظام القانوني في أراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص147.

أنظر الملحق رقم 7.

¹-أخضر شعاشعة، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز-دراسة في ظل القانون 03-10 المؤرخ في

2010/08/15، مجلة المحكمة العليا، ع1، 2013، ص34.

- (1)- أن يكون استفاد من حق انتفاع دائم في ظل القانون 19/87 وأن يكون قد أوفى التزاماته وبالأخص دفع الأتاوى.
- (2)- أن لا يكون من الأشخاص الذين حازو وأنجزوا معاملات أو صفقات واكتسبوا حقوق انتفاع املاك سطحية خرقا للأحكام الشرعية والتتظيمة المعمول بها بشأن الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 19/87.
- (3)- أن لا يكون من الذين كانوا موضوع إسقاط حق صدار عن القضاء أو ألغيت استفادتهم بموجب قرار من الوالي.
- (4)- أن لا يكون المستفيد قد تحصل على حق امتياز آخر عبر مجموع التراب الوطني.
- (5)- أن لا يكون الشخص من الذين سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني⁽¹⁾.

ثالثا: الآثار المترتبة عن منح الامتياز:

القسم الأول: جانب الحقوق

يترتب على منح حق الامتياز إلى المستثمر وصاحب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مجموعة من الحقوق هي كالتالي:

1- حقوق المستثمرين:

²- محمد لحرش، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، ع16، صادرة بجوان 2016، ص163.

- حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها.

- الحق في الاستفادة من الدعم المادي.

- الحق في التنازل وتوريث حق الامتياز وذلك من خلال المادة 13 من القانون 03/10 التي تنص على أنه: (يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز، طبقاً لأحكام القانون)، فهذا القانون قد أجاز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز مجاناً⁽¹⁾.

2- حقوق الدولة مانحة الامتياز

- حق الشفعة: بما أن الدولة هي مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل الامتياز فلها حق الشفعة لتسبب حقوق الامتياز، المتنازل عنها ثم تمنح هذه الحقوق المكتسبة بواسطة الشفعة عن طريق المزايعة بعد تحرير السعر حسب طبيعة الأراضي.

- حق الرقابة: حيث جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 تحت عنوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه: "...يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في ثروته.."⁽²⁾.

القسم الثاني : جانب الالتزامات

1- التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز:

- على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً وإذا كان هناك أكثر من مستثمر وهي تعين ممثل لهم باتفاق منهم.

¹- وليد صوكو، النظام القانوني للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير -

كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية، 1013-2014، ص 84-94.

²- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 430-431.

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية⁽¹⁾، وفي حالة إخلال المستثمرين بالتزاماته يتم اعداره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإذا لم يمتثل بعد انقضاء الأجل تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بقرار مصادر من الوالي⁽²⁾.

(2)-التزامات الدولة:وتتمثل في:

-إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستفيدين ويكون ذلك وفق الإجراءات القانونية.
-لتعويض عند نهاية عقد الامتياز⁽³⁾.

تمت دراسة حق الامتياز ضمن حقوق الحائز في أراضي العرش لأنه على خلاف القانون 18/83 الذي استثنى من تطبيقه أراضي العرش فإن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة قد طبق على أراضي العرش باعتبارها أراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة قد طبق على أراضي العرش باعتبارها أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة ونفس الشيء بالنسبة لحق الانتفاع وفق القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية فإن التطرق إليه كان إلزامياً لأنه نص صراحة في المادتين 9 و10 منه على حقوق حائزي أراضي العرش وعلى الرغم من أنه ملغى بموجب المادة 34 من القانون 03/10، إلا أنه يعد مرحلة مهمة من مراحل المحاولة الفعلية للمشرع الجزائري في سن قوانين تحيط بكيفية الانتفاع بأراضي العرش وتضبط الحقوق والالتزامات المخولة للحائزين فيها.

لكن من خلال ما سبق تبين لنل أن الحائزين لأراضي العرش يعتبرون حق الانتفاع الدائم التقليدي هو الأسلوب الوحيد والأساسي في انتفاعهم واستغلالهم لأراضي

¹- لخضر شعاشعة، المقال نفسه، ص430-431.

²-المقال نفسه، ص42.

³-نعيمه حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص162-163.

العرش وهم بدورهم توارثوه أبا عن جد، أو ماداموا حائزين فعليين لهذه الأراضي، فلهم حق الانتفاع بها حسب العرف المحلي لمنطقتهم.

المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن الحيازة في أراضي العرش:

أراضي العرش باعتبارها أراضي ذات وجهة فلاحية يحوزها أفراد العرش وينتفعون بها على وجه دائم فقد ساهم المشرع الجزائري في حماية هذه الحيازة والحائز في حد ذاته على الرغم من أن هذه الأراضي تستمد القواعد العامة لها من العرف المحلي السائد وتترتب عن هذه الحيازة نتائج وهي كالاتي:

الفرع الأول: الاعتراف بصفة فلاح لحائز أرض العرش:

إن حائز أرض العرش ومستغلها يعد فلاحا من الناحية القانونية، وقد اعترف له المشرع بصفة الفلاح ومنحه الحق في الحصول على بطاقة الفلاح كنتيجة على ذلك⁽¹⁾.

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح على مايلي "يعتبر فلاحا كل شخص طبيعي يملك أرضا فلاحية أو يحوزها بموجب عقد انتفاع المالك"⁽²⁾.

فمستغلي أراضي العرش بموجب سندات، يمثلون نسبة قليلة جدا من حائزي أراضي العرش، من حقهم الاعتراف لهم بصفة الفلاح باعتبارهم منتفعين بهذه الأراضي بموجب عقود مع المالك(الدولة)، كعقود الامتياز الممنوحة في محيطات الاستصلاح وكذا العقود الإدارية المنشأة للمستثمرات الفلاحية أو التعاونيات الفلاحية على أراضي العرش⁽³⁾.

¹- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص78.

²- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 63/96، المؤرخ في 1996/01/27، الذي يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كفياته، الجريدة الرسمية، ع7، المؤرخة في 8 جانفي 1996، ص13.
- أنظر الملحق رقم 6.

³- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص79.

الفرع الثاني: منح شهادة الاستغلال التي تعترف بصفة حائز أرض العرش على أنه فلاح

يترتب على الاعتراف لحائز أرض العرش بصفة الفلاح حصوله على شهادة الاستغلال أو شهادة الاعتراف بصفة فلاح، وفق إجراءات محددة، حيث يبادر حائز أرض العرش الراغب في الحصول على شهادة الاعتراف بصفة الفلاح بتقديم الطلب إلى الأمين العام للغرفة الفلاحية على مستوى الولاية، ثم يتولون عملية التحقيق من قبل المرشد الفلاحي، على مستوى البلدية ثم يتم تحرير شهادة الاستغلال التي تتم صلاحيتها بعد 06 سنوات قابلة للتجديد⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الاستفادة من السكنات الريفية.

مكنت الدولة حائزي أراضي العرش من الاستفادة من سكنات ريفية حيث نصت المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، بالحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع احترام الطابع الفلاحي للأرض حيث حددت شروط ومواصفات البناء في المناطق الريفية⁽²⁾،

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالحيازة في أراضي العرش.

²- نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 80.

- أنظر الملحق رقم 04.

³- عايدة مصطفى، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع11، (د-ت-ن)، ص13.

أراضي العرش باعتبارها أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة فإنها تعطي الحق لأفراد بحيازتها هذه الحيازة التي تحكمها الأعراف المحلية والتي تخول للحائزين الحق في الانتفاع بها سواء بالحرث أو الرعي أو الغرس وغيرها من الأعمال خاصة في موسم المطر والحرث، إلا أن هذه الحيازة قد تتحول إلى مصدر للمنازعات بين أفراد العروش أو بينهم أو بين الدولة ومن أجل الحد من هذه النزاعات عمد المشرع الجزائري إلى حماية أراضي العرش وحائزيها من خلال القضاء، حيث أجاز للحائزين رفع دعاوى للمحافظة على العقارات التي يحوزونها، ومع ذلك بقيت الأعراف السائدة هي التي تحكم النزاعات خصوصا وأن أفراد العرش، يعتبرون أرضهم بمثابة شرفهم لا يسمحون لأي شخص بانتزاعها منهم حتى ولو كانت الدولة في حد ذاتها، ومن أجل معرفة هذه المنازعات التي تتعلق بحيازة أراضي العرش ضمن هذا المبحث نتعرض لها كالآتي:

المطلب الأول: دعاوى حماية الحيازة في أراضي العرش

المطلب الثاني: دعاوى التقادم المكسب في أراضي العرش

المطلب الثالث: دعاوى عقود الشهرة في أراضي العرش

المطلب الرابع: النزاعات العشائرية المتعلقة بحيازة أراضي العرش

المطلب الأول: دعاوى حماية الحيازة في أراضي العرش.

يمارس شاغلوا أراضي العرش حيازة فعلية على هذه الأراضي منذ سنوات طويلة بعد انتقالها إليهم بالميراث المستمد من القواعد العرفية، وقد خول القانون لحائز أراضي العرش الحق في حماية حيازته من خلال رفع دعاوى الحيازة الثلاث، ومن خلال هذا المطلب سنتعرض إلى هذه الدعاوى ومعرفة كل ما يتعلق بها كالتالي:

الفرع الأول: مفهوم دعاوى الحيابة في أراضي العرش:

خولّ المشرع الجزائري الدعاوى التي يتم رفعها أمام القضاء المدني لحماية الحيابة سواء دعاوى استرداد الحيابة، في حالة سلب حيابة العقار بصفة كلية، وقد ينحصر في فعل التعرض لتلك الحيابة دون سلبها بصفة كلية، وفي هذه الحالة يعتمد المتضرر إلى حماية حيازته عن طريق دعاوى منع التعرض، وإذا اتخذ المدعي عليه أعمال جديدة في ذلك العقار يلجأ المدعي إلى رفع دعاوى وقف الأعمال الجديدة⁽¹⁾.

أولاً: دعاوى استرداد الحيابة.

نصّ المشرع الجزائري على هذه الدعاوى في المادة 819 ق-م-ج حيث أنها نصت على أنه: (للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعاوى استرداد الحيابة على من انتقلت إليه حيابة ولو كان هذا الأخير حسن نية)⁽²⁾.

هذه الدعاوى مقررة لاسترجاع الحيابة التي سلبت من صاحبها، وهي الدعاوى التي يرفعها الحائز ضد الغير يطلب استرداد حيابة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعي عليه وبالتالي من حق حائز أرض العرش أن يرفع دعاوى استرداد الحيابة في الحالة التي تسلب منه حيازتها بالقوة من طرف الغير⁽³⁾ يترتب على ذلك مايلي:

- المدعي في دعاوى استرداد الحيابة هو الحائز الحقيقي لأراض العرش.
- المدعي عليه هو من انتزع حيابة أرض العرش من حائزها الحقيقي أو خلفه ولو كان حسن النية⁽⁴⁾.

¹-رفيقة صرادوني، المرجع السابق، ص106.

²-أنظر المادة819 من القانون المدني الجزائري.

³-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص168.

⁴- نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص169.

-أنظر الملحق رقم 08.

- تطبيق قاعدة الميعاد القانوني لرفع دعوى الاسترداد المذكورة في المادة 819 ق-م-ج على أراضي العرش فالحائز يجب عليه أن يرفع هذه الدعوى خلال سنة من وقت فقدان حيابة أراضي العرش.

ثانيا: دعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيابة ويصفها الشرع بأنها دعوى الحيابة العادية بمعنى أنها ترفع في كل صور التعرض ومن ثمة فهي دعوى الحيابة الرئيسية لأنها تحمي الحيابة في حد ذاتها⁽¹⁾.

وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيابته، وعليه فإن دعوى منع التعرض تحرك من قبل حائز أرض العرش كما وقع تعرض في حيابته لها سواء كان هذا التعرض مادي بالقيام لأعمال مادية مثل: "المرور على أرض العرش بإدعاء حق الاتفاق عليها، أو تعرض قانوني كأن يدعي شخص آخر حيابة هذه الأرض"⁽²⁾.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تطرق المشرع لهذه الدعوى من خلال المادة 812 ق-م-ج حيث نصت على أنه: "يجوز لمن حاز على عقار واستمر حائز له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة له من جراء أعمال جديدة تهدد حيابته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال شرط أن لا تكون تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل"⁽³⁾.

فهذه الدعوى ترفع من قبل الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرض للحيابة.

¹- فوزي غدير- حسين عينبوسي، المرجع السابق، ص45.

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص170.

³- المادة 812 من القانون المدني الجزائري.

- أنظر أيضا الملحق رقم 08.

ويشترط لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في حالة ما إذا كانت أرض العرش محلا لها مايلي:

1- أن يكون المدعي حائزا لأرض العرش حيازة قانونية وصحيحة.

2- أن تستمر حيازة المدعي لأرض العرش مدة سنة دون انقطاع قبل شروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة

3- أن يشرع المدعي عليه في أعمال لو تمت فعلا لكانت تعرض للحيازة.

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي في دعاوى حيازة أراضي العرش

أولا: الاختصاص المحلي:

يؤول الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وفقا لما جاء به قانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

وباعتبار أراضي العرش نوع من العقارات فالاختصاص المحلي يعود للمحكمة التي تقع بدائرتها أرض العرش محل دعوى الحيازة⁽²⁾.

ثانيا: الاختصاص النوعي:

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص النوعي ويجمع أغلب الفقهاء على أن دعوى الحيازة تحمل طابع الاستعجال وتشبه الدعاوى الإستعجالية وقد كانت المحكمة العليا موقفا بهذا الصدد من خلال القرار التالي⁽³⁾:

¹-رفيقة صردوني، المرجع السابق، ص111.

²-نعيمة حاجي،النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق،ص 98.

³-نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص99.

(حيث أنه من المقرر قانون الاستعجال هو الضرر المحدق بالحق والمطلوب رفعه باجراء وقتي لا تعسف فيه اجراءات التقاضي العادية مع عدم المساس بأصل الحق عملا بالمادة 183 من قانون الإجراءات المدنية).

وحيث أنه بالرجوع إلى القرار المنتقد يتضح منه أن قضاة الموضوع تمسكوا باختصاصهم على أساس أن ما قضي بدلا يمنح الحق لطرف دون آخر وإنما هو إجراء وقتي وحدة لا تبقي الأرض بدون حرث مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنح التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانون لحماية الحيابة العقارية، وبالتالي فهي دعوى موضوعية" بحكم طبيعتها لا تدخل أصلا في اختصاص قاضي الاستعجال، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيابة أو شروطها وحدة وضع اليد، و هاته جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل.

علاوة على أنه في تحديد من له الحيابة القانونية مساسا حتما بأصل الحق موضوع النزاع باعتبار أن الحيابة قرينة على الملكية، "وحيث من جهة أخرى فإن المجلس بقضائه على الطاعنين بعدم التعرض للمطعون ضدهم لم يبق بعد حكمه هذا بعد الطرفين أي طلب موضوعي يطرح على القضاء(1).

من خلال القرار السابق يتضح أن المحكمة العليا تعتبر دعاوى الحيابة دعاوى موضوعية مما يرجع اختصاص الفصل فيها إلى القاضي الموضوع، خاصة وأنها دعاوى يتطلب الفصل فيها ضرورة التأكد من فصل الحق عن طريق القرائن المادية والقانونية، الأمر الذي يحتم في بعض الأحيان اللجوء إلى الخبرة وكلها أمور لا يتسع لها القضاء ألاستعجالي(2).

الفرع الثالث: موقف القضاء من دعاوى الحيابة في أراضي العرش

¹-قرار رقم 226217 مؤرخ في 2000/01/26، المجلة القضائية، 2001، ع1، ص254.

²-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص180.

كرست المحكمة العليا مبدأ جواز رفع دعاوى أمام القضاء بهدف حماية حيابة أراضي العرش وذلك في العديد من قراراتها مسببة قراراتها تسببا مختلفا⁽¹⁾ نوضحه في الآتي:

1- حق الانتفاع على أراضي العرش يخول رفع دعوى الحيابة لحمايته

أجازت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار 218/221 الصادر عن المحكمة العليا 2001/10/14 حق حائز أرض العرش باعتباره منتفع في رفع جمع الدعاوي التي تحمي الحق، حيث تضمن القرار مايلي: (نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة الذي رفض النظر في دعوى الحيابة التي رفعها الطاعن ضد المطعون ضده، على أساس أن الأرض المتنازع في حيازتها من نوع عرش، وبالتالي فهي ملك من الأملاك الوطنية مما يترتب عليه عدم جواز التمسك بحيازتها.

وقد عللت المحكمة العليا قرار بالنقض على أساس أن القطعة الأرضية باعتبارها أرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع، وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز اللجوء إلى استعمال دعوى الحيابة ومادام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيابة بالتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم يكونون قد خالفوا القانون⁽²⁾.

مما سبق يتبين لنا أن المحكمة العليا اعترفت بقانون الحائز لأراضي العرش ممارسة حق الانتفاع مما يخوله الحق في رفع دعاوى الحيابة لمعاقبته⁽³⁾.

2- جواز التمسك بالحيابة في مواجهة الغير:

أجازت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار 196049 المؤرخ في 26/04/2000 ممارسة دعوى الحيابة على أراضي العرش (حيث ان قضاة المجلس اعتبروا أن الأرض المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة، وبالتالي لا يمكن

¹- نعيمة حاجي المرجع نفسه، ص121.

²- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري المرجع السابق، ص122.

³- القرار رقم 218221 الصادر بتاريخ 2001/10/24، قرار منشور لمجلة المحكمة العليا، ع2001، ص274.

الإعتداد بحيازتها، لكن حيث يتبين من عناصر الملف أن المدعية المستأنف عليها لم تتمسك بالحيازة تجاه الدولة مالكة الأرض بل تمسكت بحيازتها اتجاه الغير الذين حسب مزاعمها تعرضوا لها في حيازتها بدون وجه حق، وحيث أن الدولة ليست طرفا في الدعوى الحالية ولا تنازع المدعية في حيازتها حيث كان على قضاة المجلس أن يطبقوا مقتضيات المادة 822 من ق-م وان يفصلوا من الذي له الحيازة المادية، او من الذي له وثائق تثبت حيازته الحالية والأبدية على الأرض⁽¹⁾.

الفرع الرابع: إثبات الحيازة في أراضي العرش

المدعي في دعوى عبء ثبات حيازته واثبات التعرض الواقع عليها بكافة طرق الإثبات بما في ذلك البينة والشهود والقرائن فالمدعي عندما يتقدم بدعوى الحيازة فهو يقدم نفسه للمحكمة كحائز، وعليه إثبات هذه الحيازة⁽²⁾، لكن فيما يخص إثبات الحيازة في أراضي العرش فقد وقع تناقض فيها سواء على مستوى المحكمة أو مجلس الدولة فأحيانا تعتبر الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها، وهو ما يتضح من خلال الموقفين المواليين⁽³⁾.

الموقف الأول: إثبات الحيازة في أراضي العرش بالطرق القانونية المادية

الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق الممكنة وغالبا ما يلجأ القضاء إلى تعيين خبير للتأكد من عنصر الحيازة المادي والمعنوي وهذا ما كرسته المحكمة العليا من خلال مايلي:

1- غياب شهادة الحيازة لا يبطل دعوى الحيازة في ارض العرش

شهادة الحيازة سند حيازي أسمى يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناء على طلب

¹-القرار رقم196049، المؤرخ في 26/04/2000، قرار منشور في المجلة القضائية،ع1،ص30.

²-غدير فوزي -حسين عينبوسي، المرجع السابق، ص48.

³-نعيمه حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص100.

التصريح للحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري⁽¹⁾ (وقد أبطلت المحكمة العليا القرار الصادر عن المجلس القضائي، الذي رفض الدعوى على أساس أن الأرض ذات طابع عرش وتابعة للأملك الوطنية الخاصة بحجة عدم تقديم الطاعن شهادة الحيازة" السند المسلم من البلدية" طبقا للمادة 09 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، لانعدام الصفة في رفع الدعوى)⁽²⁾.

ورد منطوق القرار كالتالي:(الحيازة مسألة موضوعية، تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس في قرارهم برفض الدعوى لانعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون، إذ في حالة انعدام شهادة الحيازة المثبتة لحيازة أرض من نوع عرش التابعة للأملك الوطنية، يلجأ القضاء إلى تطبيق القواعد العامة من الإثبات)⁽³⁾.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، نجد إن شهادة الحيازة مقررة لكل شخص حائز لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد⁽⁴⁾، مما يبين لنا إن المحكمة العليا أخطأت في التسبب لان الفرار يتضمن حيازة واقعة على أرض من نوع عرش تابعة للأملك الوطنية الخاصة وليس ملكا خاصا، إذا فشهادة الحيازة لا دخل لها في سندات إثبات أرض العرش.

2- غياب السندات المكتوبة للحيازة لا يبطل دعاوى الحيازة في أراضي العرش

قامت المحكمة العليا بنقض وإبطال القرار الصادر عن المجلس القضائي الذي رفض دعوى الحيازة دون الإشارة على أي دليل في الإثبات، معللة قرارها كالتالي:"الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية، وقضاة المجلس

³- ايمان عبان،(تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري-حالة ولاية تبسة)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة تبسة، 2010/2011، 107.

²-نعيمه حاجي، أراضي لعرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص186.

³- القرار رقم 223939 الصادر بتاريخ 2002/01/23، المجلة القضائية، ع1، 2003، ص322.

⁴-ايمان عبان، المرجع السابق، ص107.

بتسببهم بعدم تقديم دليل أو إثبات يكونون قد قصرُوا بتسبب وتعليل قرارهم، مما يعرضهم للنقض⁽¹⁾.

الموقف الثاني: إثبات الحيازة في أرض العرش بموجب سند:

نصت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري 90/25 على أنه: (يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون له سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل⁽²⁾)، وبالتالي فهذه المادة جاءت عامة في حالاتها وأدخلت في نطاقها حائزي الملكية الخاصة والملكية الوطنية مما جعل المحكمة العليا تشترط سندا لإثبات الحيازة في أراضي العرش من خلال القرارات المختلقة التي أصدرتها بشأن الشهادة الإدارية المقدمة من البلدية والتي تثبت الحيازة في أراضي العرش حيث جاء فيه مايلي: "إبطال القرار المستأنف الصادر عن قضاء بسكرة الذي رفض الدعوى التي رفعتها بلدية الفروسة ضد حائز أرض عرش قد صنفت ضمن الأراضي المخصصة للرعى بموجب قرار من الوالي، بتاريخ 16/02/1992، بهدف إخراجه من الأرض والمطالبة بالتعويض عن الضرر، وقد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن الحائز لم يقدم أي وثيقة أو سند يثبت حيازته القانونية لقطعة الأرض المتنازع من أجلها أو سندا يثبت تملكا لها عن طريق الحيازة"⁽³⁾.

لكن مما سبق يتبين لنا أن مسألة الحيازة تثير العديد من الإشكالات القانونية، خاصة في حالة اشتراك سند لإثباتها، وهو ما يصعب تحققه في أراضي العرش، على اعتبار إن معظم مستغليها يحوزونها دون سند الأمر الذي يؤدي إلى ضياع حقوقهم، خاصة إذا وقفوا كخصوم للدولة أمام القضاء⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: دعوى التقادم المكسب في أراضي العرش.

¹-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، الأطروحة السابقة، ص102.

¹-أنظر المادة 30 من القانون 30/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، السابق ذكره.

²-نعيمة حاجي أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص18.

³-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري المرجع نفسه، ص187.

إن الحيازة في غالب الأحيان تؤدي إلى اكتساب الملكية عن طريق تقادم المكسب بعد مرور مدة زمنية محددة قانوناً بموجب القانون المدني من خلال المواد (827-829)⁽¹⁾. وعادة ما يلجأ حائزي أراضي العرش للقضاء للحصول على سند ملكية تثبت تملكهم لها عن طريق التقادم المكسب خاصة أنهم يمارسون عليها الحيازة منذ عشرات السنين وهذا ما سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف التقادم المكسب

لم يعرف المشرع الجزائري التقادم المكسب بل اكتفى ببيان الأحكام القانونية المنظمة له وأورده أحكامه في القسم السادس الخاص بالحيازة⁽²⁾، لكن بالرجوع إلى الفقه نجد أن

رمضان أبو السعود عرف التقادم المكسب على أنه: "وسيلة يملك بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين لمدة معينة أن يملك هذا الحق"⁽³⁾.

الفرع الثاني: الحيازة شرط أساسي لاكتساب الملكية بالتقادم

يجب لاكتساب الحق العيني بالتقادم المكسب أيًا كانت مدته أن توجد حيازة قانونية صحيحة مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي أن تصدر مباشرة من الحائز أعمال مادية ولحسابه وعليه، إذا كانت الحيازة عرضية فلا تكون مؤهلة لاكتساب الحق بالتقادم، وما يقال عن الحيازة العرضية يقال عن الحيازة القائمة على عمل من أعمال التسامح أو الإباحة، فمهما طال مدة استعمال الغير لحق المتسامح فيه فإنه لا يجوز اكتسابه بالتقادم⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: عدم قابلية أراضي العرش للاكتساب بالتقادم

⁴-أنظر القانون المدني الجزائري من المادة 827-829.

¹-أحمد ضيف، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، الجزائر، 2015/2014، ص19.

²-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية-أحكامها ومصادرها-(د_ط)، دار الجامعة الجديدة، (د ن)، 2004، ص326.

⁴-ميسون زهوين، المرجع السابق، ص51.

ثار خلاف فقهي بخصوص جواز تملك الدومين الخاص بالأمالك الوطنية الخاصة بالتقادم أو الحيازة ومرد ذلك إلى غموض النصوص القانونية حيث أن هناك من يجيز التصرف فيها واكتسابها بالتقادم مستنديين إلى نص المادة 104 من القانون 30/90 المتعلق بالأمالك الوطنية التي اختصت بالأمالك الوطنية العمومية فقط حيث نصت على (الأمالك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا الحجز تحت قاعدة ما هو غير محظور فهو مباح)⁽¹⁾.

وتم تفسير ذلك عند إلغاء تخصيص هذه الأملاك العقارية التابعة للولاية أو البلدية، وتثار عند تطبيق هذا التفسير جواز اكتساب أراضي العرش بالتقادم المكسب التي أدمجت الأملاك الوطنية الخاصة ولأن بعض الحائزين لهذه الأراضي يملكون عقود فردية للملكية أثناء التحقيقات الجزئية التي تمت بموجب القانون المؤرخ في 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في 1962/08/04⁽²⁾.

بينما يرى الرأي المخالف والمتمثل في عدم جواز حيازة أملاك الدولة سواء كانت عامة أو خاصة ويحددون ذلك بأنها لو سلمت بجواز خضوع أملاك الدولة للتقادم والحيازة لكانت النتائج وخيمة على احتياطات الملكية العقارية الخاصة للدولة⁽³⁾، وهو الرأي الذي أخذ به القضاء مثلما سنرى لاحقاً.

الفرع الرابع: موقف القضاء من دعوى التقادم المكسب في أراضي العرش

- كان للقضاء رأياً موحداً في مثل هذه الدعاوى وقد كرسته العديد من القرارات من بينها الرقم 170198 المؤرخ في 2000/07/26 الصادر عن المحكمة العليا بمقتضاه أنه "لا يجوز تملك أموال الدولة بالتقادم المكسب، ولما ثبت في قضية الحال

¹- أنظر المادة 104 من القانون 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، السابق ذكره.

²- أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 88.

³- أحمد ضيف، المرجع نفسه، ص 89.

أن الأرض محل نزاع ملك من الأملاك الوطنية الخاصة فإنها لا تخضع للتقادم المكسب⁽¹⁾.

من خلال القرارات الصادرة عن المحكمة العليا يتبين لنا أنه لا يجوز اكتساب أراضي العرش بالتقادم لأنها ملك من الأملاك الوطنية الخاصة التي تخضع لمبدأ عدم اكتسابها بالتقادم.

المطلب الثالث: دعاوى عقود الشهرة في أراضي العرش

شرعت الجزائر منذ تبنيتها نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له في مسح مجموعة من البلديات على مستوى التراب الوطني²، لكن هذه العملية لم تتقدم كثيرا إذ لم تمسحها بعد عمليات المسح مما جعل المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها عملية المسح للحصول على سندات ملكية عن طريق عقود الشهرة⁽³⁾.

الفرع الأول: تعريف عقد الشهرة

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الشهرة بل اكتفى بذكر شروطه وإجراءاته لكن بالرجوع إلى محاولات الباحثين في تعريفه نجد منهم من عرفه على أنه: (عقد توثيقي يدخل ضمن صنف العقود التصريحية، ويعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية

¹- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري المرجع السابق، ص 189.

¹- أنظر الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، ع 92، المؤرخ في 1975/12/18.

³- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 13.

وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الاحتفائية⁽¹⁾، وقد عرف الأستاذ عمر حمدي باشا عقد الشهرة على أنه: (محرر رسميا يعد من قبل موقف طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد)⁽²⁾.

الفرع الثاني: شروط إبرام عقد الشهرة

نصت المادة الأولى من المرسوم 352/83 على أنه: "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراءات المحدثة بالأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكورة أعلاه عقار من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا المتنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 75/58 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه عقار من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا جواز متنازع عليها وعلانية ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني له أن يطلب من المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية"⁽³⁾.

1- الشرط المتعلق بالعقار:

من خلال المادة السابقة تبين لنا أن عقد الشهرة يجب أن ينصب على مختلف العقارات من نوع المالك (الملكية العقارية الخاصة بدون سند) فقط التي توجد في

¹-إيمان عبان، المرجع السابق، ص73.

⁴-عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص85.

¹-المادة الأولى من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، ع21، 1983.

البلديات غير الخاضعة للمسح وفقا للأمر 74/75 وبالمقابل عدم جواز ذلك على أراضي الدولة بما فيها أراضي العرش.

(2)-الشرط المتعلق بالحيابة:

أسس المشرع إجراءات الاعتراف بالملكية وتحرير عقد الشهرة على أساس الحيابة الصحيحة المنصوص عليها لأمر 53/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والتمتم التي تطرقنا إليها سابقا فيما يخص شروط الحيابة⁽¹⁾.

الفرع الثالث:مدى جواز إعداد عقد الشهرة على أراضي العرش.

استقر الفقه والقضاء على أن الأملاك الوطنية العقارية تتمتع بحماية خاصة بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب، وعلى ذلك لا يجوز إعداد عقد شهرة بشأنها طالما أنه يتبين في مضمونه قواعد الحيابة والتقادم المكسب⁽²⁾، وعلى الرغم من ذلك فإن كثيرا من عقود الشهرة حررت بشأن أراضي تابعة للأملاك الوطنية خاصة أراضي العرش مما أثار إشكالات قانونية وآثارها سواء كان المدعي فيها هو الدولة، أم حائزي أراضي العرش وبالتالي فعقد الشهرة في أرض العرش يثير نوعين من المنازعات:

أولاً:الدعاوى المتعلقة بإلغاء اعتراض مديرية أملاك الدولة لإجراءات إعداد عقد الشهرة

غالبا ما يلجأ حائزو أراضي العرش إلى القضاء عندما تعترض مديرية أملاك الدولة من إعداد عقد الشهرة، مطالبين بإلغاء قرار الاعتراض والحكم بمواصلة إجراءات إعداد هذا العقد وتصدر القرار رقم 5763 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ

¹-رفيقة صرادوني، المرجع السابق، ص46.

²-إيمان عبان، المرجع السابق، ص81.

2002/02/11 الذي جاء فيه⁽¹⁾، (تأييد القرار الصادر عن قضاء قالمة إلزامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس، حيث رفعت الدعوى من قبل حائزي أراضي العرش كانت محلا لإعداد عقد الشهرة، يهدفون من خلال الدعوى إلى إلغاء قرار مديرية أملاك الدولة لولاية سوق أهراس الذي تعرض لأعداد عقد بحجة أن الأرض نوع من نوع عرش أي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي تخرج من مجال تطبيق أحكام المرسوم رقم 352/83 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية)⁽²⁾.

ثانيا: الدعوى المتعلقة بإبطال عقود الشهرة المحررة بشأن أراضي العرش:

يخول القانون لمديرية أملاك الدولة أن ترفع دعوى يطالب فيها بإبطال عقود الشهرة المحررة على أراضي العرش حيث يعود الاختصاص القضائي فيها إلى القاضي العادي وتم تكريس ذلك من خلال قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2001/01/01 تحت رقم 000523 (غير منشور) الذي جاء فيه مايلي: "إن التحقيق المأمور به في قضية الحال من طرف مصالح أملاك الدولة أظهر أن القطعة الأرضية المتنازع عليها هي أرض عرش طبقا للمادة 18 من القانون المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وبالتالي فإنه لا يمكن للمدعي إعداد عقد الشهرة بخصوص القطعة المعنية"⁽³⁾.

المطلب الرابع: النزاعات العشائرية المتعلقة بحيازة أراضي العرش.

تشهد أراضي العرش نزاعات من نوع آخر لا تصل في غالب الأحيان للمحاكم حيث أنها عادة ما تكون بين الأفراد الحائزين لأراضي العرش وتسمى هذه النزاعات "بالنزاعات العروشية" وترجع هذه المنازعات إلى أسباب منها العصبية، الاستيلاء، الطمع وغيرها من الأسباب التي تؤدي إلى معارك طاحنة بين

²-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص192-.

³-القرار رقم 5763، الصادر بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، ع2، 2002، ص198.

¹-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق ص193

الأفراد وقد تصل أحيانا إلى التضارب والقتل، و من خلال هذا المطلب نحاول الاطلاع على هذه النزاعات بالتطرق إلى نشأتها وأسبابها ونماذج عنها من أجل الإحاطة بكل ما يتعلق بهذه النزاعات.

الفرع الأول: التأصيل التاريخي للنزاعات العشائرية

كانت الأعراش قبل الاستعمار الفرنسي تعيش في أقاليم متباعدة، كل عرش له خصوصيته وحياته الخاصة به، لكن بمجيء الاستعمار الفرنسي بدأت تتمحور جذور العصبية القبلية التي عملت السلطة الفرنسية على غرسها بين أوساط العروش، لتجعل منهم حلبة مصارعة كما رغبت في ذلك⁽¹⁾، لأنها وجدت مسألة استغلالها وحيازتها كهدف لتحقيق أهدافها خاصة في ظل القداسة التي تحتلها الأراضي في عرف العروش، حيث كانت تحرم عرش من جزء من الأرض التي يحوزها وتمنحها لعرش آخر، لتجعل بين العرشين صراعات دامية تدوم لسنوات⁽²⁾، وبالرغم من حصول الجزائر على الاستقلال إلا أن النزاعات مازالت لليوم بين العروش لكن لا تصل إلى القضاء في معظم الأوقات فأعيان العروش والكبار في السن هم من يحدونها ولا يحلون هاته المشاكل.

والمتتبع لأوضاع الجزائر يلاحظ التداخل بين مجموعة من العصبيات المختلفة الاجتماعية والسياسية والدينية، والعصبية يعبر عنها عند ابن خلدون بالعشائرية خاصة إذا تعلق الأمر بطريقة الحكم الذي يعتمد على القرابة بالجوار، حتى وإن كانت ذات الشحنة العصبية ذات الانتماء إلى مدينة أو مقاطعة أو محافظة ويضيق نطاق الانتماء إلى الحي، المحلة، الجهة، العرش، الريف، القرية⁽³⁾.

الفرع الثاني: الحيازة كسبب للنزاعات العشائرية.

¹-نعيمه حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص195.

²-المرجع نفسه، ص196.

¹-منصور مرقومة، القبيلة والسلطة والمجتمع في الجزائر، بحث أنثربولوجي في المجال السياسي التيهرتي، دكتوراه علوم، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران، السنة الجامعية، 2010/2009، ص178.

تعتبر أرض العرش الوقود الفعال لإشعال نار الصراعات والتنازع والتناحر بين العروش ومن أهم الأسباب المؤدية للاختلاف حول أراضي العرش هو الحيازة، إذ غالبا ما تتور مثل هذه النزاعات بسبب الاختلاف حدود الحيازة الفاصلة بين أراضي تابعة لعرشين متجاورين، إذ يتمسك كل عرش بحدود تختلف عن العرش الآخر ويعد التنازل عن هذه الحدود تنازلا عن شرفهم⁽¹⁾، ويفضل العروش في مثل هذه الحالات تسوية نزاعاتهم بمعرفتهم دون اللجوء إلى القضاء، مما يجعل المسألة تصل إلى حد التناحر بالأسلحة⁽²⁾.

الفرع الثالث: أمثلة عن النزاعات العشائرية:

1- النزاع على أراضي العرش في الأغواط

- أطراف النزاع: عرش العبادلية وعرش أولاد دزيري/سبب النزاع: انطلاق عملية الحرث والبذر/ تاريخ النزاع: 12 أكتوبر 2016.

تفاصيل النزاع:

تحدد الصراع على الأراضي العروشية بالأغواط مع انطلاق عمليات الحرث والبذر حيث تأجبت الفتنة مرة أخرى بين عرشي العبادلية وأولاد دزيري على منطقة الجلال ببلدية سيدي بوزيد، إذ التقى أكثر من 400 شخص من الطرفين منهم من يحمل السلاح بالمنطقة يوم عاشوراء حسب ما أفاد به شهود عيان، وكادت الأوضاع أن تنفجر إلى ما لا يحمد عقباه لولا تدخل العقلاء من الطرفين ومسارة المجلس البلدي والمصالح الأمنية وعقدت جلسة ضمن ممثلي الطرفين وإعطاء فرصة للوالي لتكفل بالملف حيث تعتبر منطقة الجلال أكبر بؤرة توتر على أراضي العرش في الولاية⁽³⁾.

النزاع على أراضي العرش في أم البواقي

¹-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص197.

²-نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص197.

³-<http://www.alkhabar.com>.19:20، 22/03/2018

أسباب النزاع: رعي الغنم من قبل راعي للعرش الأول في أرض تابعة للعرش الثاني.

تاريخ النزاع: 03 جويلية 2011

مجريات النزاع.

حدث شجار عنيف بين عرشين بأحد أقاليم ولاية أم البواقي، استعملت فيه الأسلحة البيضاء أين تم تسجيل سقوط العديد من الأشخاص مصابين بجروح متفرقة، كما قام المتشاجرون بغلق الطريق الرابط بولاية باتنة لعدة ساعات، حدث النزاع بعد قيام العائلة الأولى برعي أغنامها في أرض فلاحية ترجع للعرش الثاني والذي قام أحد أفراده بمهاجمة راعي الغنم بكلب شرس، ويتعلق الأمر بطفل لم يتعد الرابعة عشرة من عمره، حيث أدى إلى إصابته بجروح خطيرة، ما أثار غضب عائلة الطفل وأدى بهم إلى التدخل مدججين بأنواع الأسلحة البيضاء ليتشابكوا فيما بينهم مخلفين عشرة جرحى من الجانبين، وقاموا بغلق طريق ولائي قرابة ساعة من الزمن، ما خلف شللا على طول الطريق وقد تدخل مسؤولي السلطات وأعيان المدينة وكبار العرش لتهدئة الأوضاع بحضور رجال من الفرقة الإقليمية للدرك الوطني التي باشرت التحقيق في الحادثة⁽¹⁾.

تقوم الحيازة في أراضي العرش على العقار والانتفاع به على وجه دائم سواء كانت هذه الحيازة مستمدة من نص قانوني أو بموجب ترخيص إداري كما هو الحال في المستثمرات الفلاحية أو بموجب عقود الامتياز وقد أجاز المشرع الجزائري ضمنا الحيازة في أراضي العرش على الرغم من أنها تابعة لأملاك الوطنية الخاصة التي لا يمكن حيازتها في الأصل ويتبين ذلك من خلال أن المشرع لم يصدر أي قانون أو قرار يمنع الحيازة في أراضي العرش، لكن بالرغم من أن هذا الأخير حاول إصدار قوانين تقيد الحيازة في أراضي العرش وتنظمها مثل قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي نظم حقوق أراضي العرش الملغى بموجب المادة 34 من

¹-المرجع نفسه.

القانون 03/10 هذا الأخير الذي حول حق الانتفاع إلى امتياز إلا أن الحائزين لأراضي العرش يعتبرون حق الانتفاع الدائم التقليدي المستمد من الأعراف والذي ورثوه أبا عن جد هو الأسلوب الأساسي في انتفاعهم واستغلالهم لأراضي العرش التي يحوزونها، وعلى الرغم من أن الحيازة فيها مستمد من العرف إلا أن الدولة الجزائرية اعترفت بصفة فلاح لحائزي أراضي العرش ومنحت لهم بطاقة فلاح وشهادة الاستغلال للاستفادة من كل التسهيلات من قبل الدولة في المجال الفلاحي الممنوحة في إطار النهوض بالقطاع الفلاحي والتنمية الريفية، ومنها الاستفادة من السكنات الريفية، وأحاط المشرع الجزائري الحيازة أيضا بحماية قانونية حيث سمح لحائزي أراضي العرش بدفع دعاوى الحيازة ضد أي شخص يتعرض لهم في حيازتهم وفي المقابل حافظ على سلطة الدولة في امتلاك أراضي العرش من خلال إبطال الدعاوى المتعلقة بالتقادم المكسب أو عقود الشبهة مستندا في ذلك على مبدأ جواز اكتساب الأملاك الوطنية بالتقادم مهما طال مدة الحيازة بهدف الحفاظ على العقار التابع للدولة.

لكن بعيدا عن المحاكم والقضاء نجد أن هناك منازعات تثور بين أفراد العرش حول حيازة الأراضي العروشية تصل إلى حد المساس بالأمن وحياة حائزي أراضي العرش خصوصا في موسم الحرث والأمطار التي يلجأ فيها الحائزون لاستعمال القوة بدلا من القانون مما يبقي مشكلة أراضي العرش قائمة إلى حد الساعة والتي فشل المشرع الجزائري في إيجاد حلول لها.

الخاتمة

تمثل أراضي العرش أقدم نوع من أنواع الملكية العقارية في الجزائر نظرا لأنها تعود للقبائل والعروش الذين انفردوا بحيازتها على الشيوخ منذ نشأة الإنسان المكون لهذه العروش، وبالرجوع إلى الطبيعة التاريخية والقانونية لأراضي العرش نجد أن هذه الأراضي تخول لأفراد العرش الحق في حيازتها والانتفاع الدائم بها وأن تصنيف هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لم يحرم الحائز لها من هذه الحقوق، بل وضع المشرع الجزائري حماية قانونية ضد أي تعرض يصيب حيازتهم أو يحرمهم منها من جهة وترك للدولة حق ملكية رقبة الأراضي من جهة أخرى وقد خلصنا من خلال هذا البحث إلى مجموعة من النتائج والمقترحات نوجزها في الآتي:

أولاً: النتائج:

- 1- أراضي العرش أو السببية أراضي ذات وجهة فلاحية يحوزها أفراد العرش وفق الانتفاع الدائم التقليدي وكانت بمثابة مرحلة تاريخية مهمة في تاريخ الملكية الجزائرية نظرا للترسانة الضخمة من القوانين التي مرت عليها خاصة في فترة الاستعمار الفرنسي الذي وجدها كعائق في تطبيق السياسة الاستعمارية
- 2- تم تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري وبذلك أخضعت هذه الأراضي إلى مبدأ عدم القابلية للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.
- 3- المشرع الجزائري لم يغير من طبيعة أراضي العرش بل اكتفى بتصنيفها ضمن أملاك الدولة الخاصة، حيث أصبحت الدولة هي المالكة لها وأفراد العرش هم الحائزون الذين لهم حق الانتفاع بها فقط، مما يثبت موقفه السلبي من حيث التنظيم والحماية والتفعيل من هذه الأراضي حيث أنه اكتفى بذكر الدولة كمالكة لها فقط.
- 4- لم تطبق أحكام الشريعة الإسلامية على أراضي العرش لأن حق الانتفاع الدائم فيها ينتقل للحائزين بالميراث على عموم النسب إلى الذكور منهم دون الإناث، مما جعل النساء يحرمون من ميراث حق الانتفاع فيها.

5- قواعد الحيازة والانتفاع بأراضي العرش ترجع للأعراف المحلية لكل منطقة وعلى الرغم من صدور قوانين تنظم الاستغلال فيها لأن الأعراف بقيت هي المسيطرة.

6- أقرّ المشرع الجزائري ضمن الحيازة في أرض العرش لأنه لم يصدر أي نص قانوني لمنع ممارسة الحيازة في هذه الأراضي.

7- لحائز أرض العرش الحق في الانتفاع الدائم بها دون تملكها، هذه الحيازة التي تتضمن عنصر مادي متمثل في السيطرة المادية على حق الانتفاع من قبل الحائز وذلك من خلال استعمال واستغلال هذه الأراضي إما بالزراعة أو الرعي وآخر معنوي متمثل في نية هؤلاء الحائزين في اكتساب حق الانتفاع دون ملكية الرقبة.

8- يترتب على حيازة أراضي العرش اعتراف الدولة بصفة فلاح لحائزي هذه الأراضي والذين يمتلكون سندات مثبتة لحيازتهم، حيث منحت لهم بطاقة فلاح وشهادة استغلال كنتيجة على ذلك بالإضافة إلى استفادتهم من السكنات الريفية وهذه كانت خطوة ناجحة في دعم حائزي أراضي العرش ومساندتهم لاستفادة من التسهيلات الممنوحة من الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي.

9- أجاز المشرع الجزائري حماية الحيازة في أراضي العرش والتمسك بها ضد الغير الذي يتعرض للحائز في حيازته من خلال رفع دعاوى الحيازة الثلاث، وهو ما أكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بخصوص منازعات الحيازة في أراضي العرش، ومن جهة أخرى وضع حماية خاصة للدولة المالكة لأراضي العرش من خلال الإقرار بعدم جواز اكتساب هذه الأراضي بالتقادم المكسب مهما طال حيازة أفراد العرش لها مستندا على نص م 4 من 03/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

10- على الرغم من أنه لا يجوز إعداد عقود شهرة على أراضي العرش إلا أنه أثناء التحقيقات حرزت عدة عقود شهرة بخصوص أراضي العرش مما أثار نوعين من المنازعات، الأولى يرفعها حائزي أراضي العرش ضد مديرية أملاك الدولة مطالبين فيها بإلغاء قرارات الاعتراض ومواصلة اجراءات إعداد عقود الشهرة والثانية ترفعها مديرية أملاك الدولة تطلب فيها إبطال عقود الشهرة المحررة على أراضي العرش.

11- نتج عن الحيازة في أراض العرش منازعات عشائرية تلجأ للقوة بدل القضاء ما ينتج عنه في أغلب الأحيان إصابات وجروح تصل إلى حد إزهاق الأرواح في ظل غياب حلول لهاته المشاكل الجذرية وعجز الدولة عن الفصل في هذه النزاعات.

ثانيا: المقترحات

وأما المقترحات التي يمكن أن نقدّمها سعيا لحماية الطرفين الدولة والأفراد من جهة ودعما للسياسة التنموية، وخاصة أن القطاع الفلاحي هو بديل النفط حاضرا ومستقبلا هي كآآتي:

1- نظرا للإشكالات التي تعترض الحائزين لأراضي العرش في الانتفاع بها وجب العمل على وضع قوانين تحمي هؤلاء الحائزين ومنحهم وثيقة تثبت حيازتهم الفعلية لهذه الأراضي من جهة وتثبت ملكية الدولة لها من جهة أخرى من أجل إزالة الغموض الذي يعتريه هذا النوع من الأراضي، وإبعاد احتمالية تملكها من قبل أفراد العرش، ولتكون هذه الوثيقة سند يحتج به أمام القضاء ضد الغير في حالة التنازع حول هذه الحيازة.

2- ضرورة وضع جهاز إداري قائم بذاته لمراقبة كيفية انتفاع أفراد العرش الحائزين لهذه الأراضي ودعمهم ماديا وإداريا من خلال تسهيل إجراءات منح القروض لهؤلاء الحائزين ودعمهم في إعطاء تراخيص لحفر الآبار وتوصيل الكهرباء والنهوض بالقطاع الفلاحي خاصة وأن أراضي العرش تشكل مساحات شاسعة من مجمل الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر.

قائمة المصادر

أولاً: القائمة المتعلقة بما يتعلق به:

(1) - محمد فؤاد عبد الباقي، المعجم المفهرس لألفاظ القرآن الكريم، (د_ط)، دار الحديث، القاهرة، 2007.

ثانياً: النصوص الرسمية:

أ- الأوامر:

(2) - الأمر 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1301، الموافق لـ 6 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

(3) - الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 7 المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخة في 26/06/2005.

(4) - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18/12/1975.

(5) - الأمر رقم 26/95 المؤرخ في أولى جمادى الأولى عام 1416، الموافق لـ 16 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 2 جمادى الأولى 1416هـ.

ب- القوانين

(6)-القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 رمضان 1404، الموافق لـ23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد25، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1984

(7)-القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية رقم58، الصادرة سنة 1987.

(8)-القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد49، الصادر بتاريخ، أولى جمادى الأولى 1411.

(9)-القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411.

(10)-القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، عدد21، الصادر سنة 1991.

(11)- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

(12)-القانون رقم 16/08، المؤرخ في 3 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادر بتاريخ 8 شعبان 1429، الموافق لـ10 غشت 2008.

(13)-القانون رقم 03/10 المؤرخ في كرمضان عام 1431 الموافق لـ15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

للدولة، الجريدة الرسمية، عدد46، الصادرة بتاريخ 8 رمضان عام 1431 الموافق
لـ18 غشت 2010م.

ج-المراسم

14)-المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 12/05/1983، المتضمن سن
إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة
الرسمية، عدد21، سنة1983.

15)-المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات
الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة فلاح و كفاءته، الجريدة الرسمية عدد 7
المؤرخة في 08 جانفي 1996.

16)-المرسوم التنفيذي رقم 115/2000، المؤرخ في 20 صفر 1421، الموافق
لـ24 مايو 2000، المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة
الرسمية، عدد 30، المؤرخة في 28 مايو 2000.

ثالثا: المراجع العامة والخاصة:

17)-ابن منظور الإفريقي الميصري، لسان العرب، الطبعة الثالثة، المجلد الرابع، دار
صادر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2004

18)-بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان
الوطني للأشغال التربوية (د-ب-ن)، 2004.

19)-رمضان أبو السعود:الوجيز في الحقوق العينية الأصلية(أحكامها ومصادرها)،
(د-ط)، دار الجديدة(د-ب-ن)، سنة 2004.

20)-سماعين بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية
وتحليلية)،(د-ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2003.

- 21- عايدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري (د-ط)، دار قانة للنشر والتوزيع، (د-س-ن).
- 22- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية (المجلد الثامن)، (د-ط)، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 23- عبد الله البستاني، البستان، - معجم لغوي مطول - ، الطبعة الأولى، جزءان في مجلد واحد، مكتبة لبنان، لبنان، 1995.
- 24- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع (د-ب-ن)، 2006.
- 25- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د-س-ن).
- 26- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، عقد الحيازة)، (د-ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د-س-ن).
- 27- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د-ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د-ب-ن)، سنة 2001.
- 28- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، الطبعة 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (د-ب-ن)، 2003.
- 29- ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفق لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 30- نبيل ابراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، (د-ط)، منشأة المعارف، مصر، سنة 2001.

31-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري،(د-ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د-س-ن).

رابعا: الأطروحات العلمية:

أ- أطروحات الدكتوراه

32-أحمد ضيف، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر، 2016-015.

33-إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، علوم في القانون، جامعة وهران 2016/2015.

34-حسنا بوشريط، القطاع القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/016.

35-خديجة بختاوي، التحولات الاقتصادية والاجتماعية و السياسية في عمالة وهران (1870-1959م)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الانسانية والحضارة الاسلامية، جامعة وهران، 2012/2011.

36-علال قاشي، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن عكنون، 2014/013.

(37)- غدیر فوزي حسين عينبوسي، خصوصية دعاوى الحيازة (دراسة مقارنة)، أطروحة في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين، 2015.

(38)- محمد فرج أمبارك، تطور نظام ملكية الأراضي في الإسلام، بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه في التاريخ الإسلامي، قسم التاريخ، كلية الآداب_ جامعة الخرطوم 2007م.

(39)- محمد عقوني، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري_ أطروحة دكتوراه في الحقوق_ جامعة محمد خيضر وهران، 2011-2012م.

(40)_ منصور مرقومة، القبيلة و السلطة و المجتمع في الجزائر_ بحث أنثروبولوجي في المجال السياسي التيهرتي _ أطروحة دكتوراه، قسم علم الاجتماع جامعة وهران 2009_2010م.

(41)_ نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي و الممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، فرع العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014_2015م.

ب مذكرات الماجستير:

(42)-إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ولاية تبسة، مذكرة لنيل الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة تبسة 2010/2011،

(43)-بوبكر لبيض، التصرف في المال الشائع شيوعا اختياريا-دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والإسلامية، جامعة وهران1، أحمد بن بلة، 2014/2015.

- 44- خيرة موسى، التقادم المكسب للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2010/2009.
- 45- رابح بلميهورب- محمد سعيد ولد سعيد، الحيازة كسبب من أسباب اكتساب الملكية، مذكرة قضاة نهاية التكوين لقضاة، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، الجزائر 2007/2004.
- 46- رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013.
- 47- سعد روابح، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016/2015.
- 48- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية في حق المستفيد من المستثمرات الفلاحية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.
- 49- عبد الهادي الهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الأحوال الشخصية، جامعة الوادي 2015/2014.
- 50- ليلى بلقاسم، المراكز الاستيطانية وتطورها في منطقة غليزان (1850-1900)، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، جامعة وهران 2013/2012.

(67)- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2003.

سابعا: المواقع الإلكترونية

(68)- [http:// www.elkhabar.com](http://www.elkhabar.com).

شكر و عرفان

مقدمة.....

01

05.....مقدمة الفصل

06.....الفصل الأول: ماهية أراضي العرش

06.....المبحث الأول: التطور التاريخي لأراضي العرش

07.....المطلب الأول: أراضي العرش في العصور القديمة

07.....الفرع الأول: أراضي العرش في عهد الاحتلال الروماني

08.....الفرع الثاني: أراضي العرش في عهد الاحتلال البيزنطي

08.....الفرع الثالث: أراضي العرش في الفتح الإسلامي

09.....المطلب الثاني: أراضي العرش في عهد العثماني (قبل 1830)

11.....الفرع الأول: استغلال أراضي العرش

12.....الفرع الثاني: أحكام الانتفاع بأراضي العرش

الفرع الثالث: المنازعات والضرائب والمتعلقة بأراضي

العرش.....12

- المطلب الثاني: خصائص أراضي العرش وطبيعتها القانونية..... 36
- الفرع الأول: خصائص أراضي العرش..... 36
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لأراضي العرش..... 37
- الفرع الثالث: أماكن تواجد أراضي العرش 44
- المطلب الثالث: تمييز أراضي العرش عن غيرها من الأراضي..... 44
- الفرع الأول: تمييز أراضي العرش من الأراضي الغابية..... 44
- الفرع الثاني: تمييز أراضي العرش من الأراضي الصحراوية..... 46
- الفرع الثالث: تمييز أراضي العرش من الملكية الشائعة..... 47
- الفرع الرابع: تمييز أراضي العرش من الوقف..... 48
- المطلب الرابع: موقف الشريعة الإسلامية من أراضي العرش..... 50
- الفرع الأول: أراضي العرش 50
- الفرع الثاني: أحكام ميراث أراضي العرش في الشريعة الإسلامية..... 50

52..... خلاصة الفصل

53..... مقدمة الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإطار القانوني لحق الحيازة في أراضي
العرش.....54

54..... المبحث الأول: حق الحيازة في أراضي العرش

54..... المطلب الأول: المفهوم العام للحيازة

55..... الفرع الأول: تعريف الحيازة

56..... الفرع الثاني: عناصر الحيازة

58..... الفرع الثالث: شروط صحة الحيازة

59..... المطلب الثاني: تطبيق الحيازة في أراضي العرش

الفرع الأول: أساس تطبيق الحيازة في أراضي
العرش.....59

الفرع الثاني: مدى تطبيق عناصر الحيازة على أراضي
العرش.....61

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من تطبيق الحيازة في أراضي
العرش.....61

المطلب الثالث: حق الحائزين لأراضي العرش بالانتفاع الدائم بها.....61

الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع الدائم التقليدي.....62

الفرع الثاني: تمييز حق الانتفاع الدائم التقليدي عن غيره.....65

الفرع الثالث: حق الانتفاع الدائم وفق القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.....67

الفرع الرابع: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.....68
المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن الحيابة في أراضي العرش.....72

الفرع الأول: الإعراف بصفة فلاح لحائزي أراضي العرش.....72

الفرع الثاني: منح شهادة الاستغلال لحائزي أراضي العرش.....73

الفرع الثالث: الاستفادة من السكنات الريفية.....73

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالحيابة في أراضي العرش.....74

المطلب الأول: دعاوى حماية الحيابة في أراضي العرش.....74

الفرع الأول: مفهوم دعاوى الحيازة في أراضي
العرش.....75

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي في دعاوى الحيازة في أراضي
العرش.....77

الفرع الثالث: موقف القضاء من دعاوى الحيازة في أراضي
العرش.....78

الفرع الرابع: الحيازة في أراضي
العرش.....80

المطلب الثاني: دعاوى التقادم المكسب في أراضي
العرش.....82

الفرع الأول: تعريف التقادم المكسب.....83

الفرع الثاني: الحيازة شرط أساسي لاكتساب الملكية
بالتقادم.....83

الفرع الثالث: عدم قابلية أراضي العرش للاكتساب
بالتقادم.....83

الفرع الرابع: موقف القضاء من دعاوى التقادم المكسب في أراضي
العرش.....83

المطلب الثالث: دعاوى عقود الشهرة في أراضي
العرش.....85

الفرع الأول: تعريف عقد الشهرة.....85

الفرع الثاني: شروط إبرام عقد الشهرة.....86

الفرع الثالث: مدى جواز إعداد عقد الشهرة على أراضي العرش.....87

المطلب الرابع: النزاعات العشائرية المتعلقة بحيازة أراضي العرش.....88

الفرع الأول: التأصيل التاريخي للنزاعات العشائرية.....88

الفرع الثاني: الحيازة كسبب للنزاعات العشائرية.....89

الفرع الثالث: أمثلة عن النزاعات العشائرية.....89

91.....خلاصة الفصل

92.....خاتمة

الملاحق

95.....قائمة المصادر والمراجع

108.....فهرسة الموضوعات

الملخص.

فهرسة
ة
الموضع
ات

ملخص الدراسة

الملخص:

أراضي العرش أراض ذات وجهة فلاحية، يحوزها أفراد العرش وفقا للأعراف المحلية حيث تعتبر من أقدم أنواع الملكية في الجزائر، وتخول الحيازة فيها الحق في الانتفاع الدائم بها لأن المشرع الجزائري بتصفيته لأراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل للقانون التوجيه العقاري، لم يحرم أفراد العرش من ممارسة حيازتهم عليها أو الانتفاع بها بل ذهب إلى أكثر من ذلك حيث اعترف لهم بصفة فلاح ومنح البعض منهم وثائق تثبت حيازتهم الفعلية لها مثل شهادة استغلال، وبطاقة فلاح، بالإضافة إلى الاستفادة من السكن الريفي المقدم للقطاع الفلاحي. ويعد غياب سندات الحيازة في أراضي العرش السبب الرئيسي في المنازعات التي تطرح على مستوى القضاء، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري لوضع حماية قانونية للحائزين لهذه الأراضي من جهة برفع دعاوى الحيازة الثلاث ضد أي شخص يتعرض لهم في حيازتهم وحماية الدولة المالكة لها من جهة أخرى من خلال الإقرار بعدم قابلية أراضي العرش للاكتساب بالتقادم أو إعداد عقود شهرة بشأنها مهما طالّت مدة الحيازة.

مأخص الدراسة

Abstract :

Les terres du trône aux destinations agricoles possédées par des agricultures selon des constitutions locales, elles sont considérées le plus ancien type de propriété en Algérie et pour en acquérir la possession d'usage permanent, car le législateur algérien en classant les terres du trône, sous-jacentes aux possessions nationales privées. En vertu de l'article 13 du décret 26 /96 de l'arrêt modifié 25 /90 portant la gestion immobilière qui ne pive pas les membres du trône d'y exercer leurs privilèges mais il les a reconnus comme agriculture et a donné à certains d'entre eux des documents prouvant leurs avantages réels tels que le certificat d'exploitation et carte paysan plus le bénéfice du logement rural qui renforce le secteur agricole .L'absence de sustentation permanente des terres du trône est la cause principale des différends posés au niveau de la justice ce qui a incité le législateur algérien dz mettre en œuvre une protection juridique pour les propriétaire de ces terres, d'une part pour déposer les trois revendications de possession contre toute personne qui détient leurs possession et d'une autre part, protéger les possessions de l'état par la reconnaissance de l'inviolabilité de la terre pour

مأخص
الدراسة

acquérir le statut de la prescription ou la préparation de
contrats nommés peu importe leur durée.