



جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

الشعبة: قانون خاص

التخصص: قانون عقاري

عنوان المذكرة :

# خصوصية حياة أراضي العرش في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

د. زمال صالح

إعداد الطالب:

شتيوي أنيس

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
محمد كعنيت	أستاذ محاضر قسم ب*	رئيسا
صالح زمال	أستاذ مساعد قسم أ*	مشرفا
حكيم زواي	أستاذ مساعد قسم أ*	مناقشا

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرفان

قال تعالى: "رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ" (النمل 19).  
أحمد الله تعالى وأشكره على نعمه وحسن عونه وأصلي وأسلم على خاتم  
الأنبياء

والمرسلين صلوات ربي وسلامه عليه

في البداية، الشكر و الحمد لله، جل علاه، فإنه ينسب  
الفضل كله في إكمال -والكمال يبقى لله وحده- هذا  
العمل.

وبعد الحمد لله، فإنني أتوجه إلى أستاذي المشرف صالح  
زمال بالشكر والتقدير الذي لن تضيها أي كلمات حقه، فلولا  
دعمه المستمر ما تم هذا العمل. كذلك أتقدم بالشكر إلى  
أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة و  
تقييمها.

الطالب: شتوي أنيس

# إهداء

إلى من أفضلها على نفسي ولم لا فلقد ضحت من أجلي، ولم  
تدخر جهداً في سبيل إسعادي على الدوام (أمي الحبيبة)  
نسير في دروب الحياة، ويبقى من يسيطر على أذهاننا في كل  
مساك نساكه.

صاحب الوجه الطيب والأفعال الحسنة، فلم يبخل علي طيلت  
حياته (والدي العزيز)

إلى الجدين العزيزين الذين رباني

إلى أصدقائي وجميع من وقفوا بجواري وساعدوني بكل ما  
يملكون وفي أصعدة كثيرة.

أقدم لكم هذا البحث وأتمنى أن يحوز على رضاكم.

الطالب: شتوي أنيس

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ع: عدد.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.د.ن: دون دار النشر.

ط: طبعة

د.ط: دون طبعة.

ص: صفحة.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: باللغة الأجنبية

opus citatum : .cit.Op

.Page : P

.De la page à la page : P.P

## مقدمة:

يشكل موضوع أراضي العرش احد أهم المواضيع القانونية في الساحة العقارية الجزائرية، حيث انه كان ولا يزال محل جدل مستمر على مستوى جداول المحاكم و مكاتب التوثيق وكذا المصالح الإدارية التي لها علاقة بالعقار ، نتيجة إثارته لمنازعات لا نهاية لها، خاصة في ظل غموض طبيعته القانونية.

وقد تأثر هذا النوع من الأراضي بجل المراحل التاريخية التي مر بها المسار الفلاحي في الجزائر، خصوصا في الفترة التي صدر فيها قانون الثورة الزراعية وما يليه من تشريعات.

و بالتالي فإن أراضي العرش تحتل أهمية بالغة على مستويات متعددة، حيث تمثل أهمية تاريخية، إذ مر وضعها القانوني بمراحل تاريخية تضمنت تعديلات مستمرة و متباينة منذ العهد العثماني مرورا بالحقبة الاستعمارية و أخيرا بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، الأمر الذي يترجم الأساليب المرحلية خلال الإحتلال الفرنسي، وما تنطوي عليه من سياسات ملتوية انتهجتها الحكومة الفرنسية لنهب الأراضي و العقارات من الجزائريين ومنحها للمعمرين من زاوية مشروعة مصدرها القانون، إضافة إلى بلورة السياسة العقارية بعد الإستقلال و السبل التي انتهجتها الدولة الجزائرية لتحقيق الإصلاح الفلاحي والعقاري بصفة عامة، حيث أن أي خطوة إصلاحية لابد أن تنطلق من فهم الماضي وتقييمه.

كما تمثل أهمية سياسية حيث أن سياسة أي دولة قانون تترجم ضمن الأنظمة والقوانين التي تتبناها.

إضافة إلى أهميتها على الصعيد الإقتصادي على اعتبار أنها تحتل نسبة معتبرة من مجموع العقار الفلاحي في الجزائر، و بما أن الفلاحة تعتبر أحد أعم ركائز الإقتصاد الوطني فإن أسلوب استغلالها له تأثيره المباشر على تقدم أو تأخر الاقتصاد.

أما أهميتها الاجتماعية فتنتقل من اعتبارها معلم من معالم التكوينات الاجتماعية تدخلت في تنظيمها العادات والتقاليد والأعراف.

ولا يمكن تجاهل أهميتها القانونية والقضائية، حيث تمثل أراضي العرش مفهوما قانونيا مستقلا و متميزا له جوانبه القانونية شديدة الخصوصية، والتي كانت ولا تزال محل غموض أدى بها إلى إحداث الكثير والكثير من الإشكالات.

من هنا كان اختيار موضوع خصوصية حيازة أراضي العرش في التشريع الجزائري نابع من العديد من الدوافع الموضوعية، ذلك أنه بالإضافة إلى الأهمية التي يحتلها موضوع البحث، فهو أيضا في نفس الوقت يتصدر المشهد بكثرة النزاعات المتعلقة به خاصة في منطقة شرق الجزائر، كما أن نقص الاهتمام التشريعي بهذا الموضوع بالرغم من أهميته العملية هو دافع لا يقل أهمية عن ما سبقه.

بالإضافة إلى الدوافع الموضوعية هناك بعض الدوافع الشخصية التي وجب ذكرها، حيث أن الخلفية القانونية للباحث الدارس كانت ولا تزال تخصص القانون العقاري و التي كانت حجر الأساس الذي يستند عليه موضوع بحثنا، و يجدر الإشارة أيضا أن موضوع أراضي العرش عموما لا يحظى بالاهتمام الأكاديمي الذي يليق به و هذا من بين الدوافع التي شجعتنا على خوض غمار البحث.

كما تكمن الأهداف المباشرة من دراستنا لموضوع خصوصية الحيازة في أراضي العرش في البحث في الوضعية المعقدة لهذه الأراضي هنا في الجزائر و الوقوف على ما يميز حيازة أراضي العرش عن الحيازة كسبب لإكتساب الملكية و أيضا معرفة وضعية حائزها، كذلك إزالة الغموض واللبس المحيط بموضوع الدراسة، خاصة مع شح و ندرة الدراسات المتخصصة في هذا المجال و التي تتناول بالتفصيل أراضي العرش.

و في محاولتنا لبلوغ هذه الأهداف وجب الإشارة أن الأمر لم يكن بالهين، نظرا للصعوبات التي اعترضت مسار إعداد هذه الدراسة، فنقص الكتب و المراجع المختصة وضعنا أمام حتمية تكرار نفس المراجع في كل مراحل هذا البحث، كذلك نقص المادة القانونية و تشتتها، بالإضافة إلى الظروف الصعبة التي يمر بها العالم عموما و الجزائر خصوصا في ظل جائحة الكوفيد 19 – و التي بدأت بوادر زوالها تظهر و الحمد لله – جعلت من التنقل لجمع المعلومات أمرا صعبا كانت من الصعاب التي واجهتنا أثناء إعدادنا لهذا البحث.

و الجدير بالذكر أنه وبالرغم من قلة الكتب و المراجع المختصة في مجال أراضي العرش مقارنة بدراسات في موضوعات أخرى نذكر أن هناك دراسة سابقة للموضوع و هي عبارة عن أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان "النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر" للأستاذة حاجي نعيمة حيث كانت هي المبادرة لدراسة هذا الموضوع.

و تنطلق هذه الدراسة من إشكالية يمكن تلخيصها في الأسئلة التالية :

- ما المقصود بأراضي العرش؟ وكيف تنظم الحياة فيها؟ وما هي المنازعات المترتبة عن هذه الحياة ؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على مزيج من المناهج العلمية و هي المنهج الوصفي لوصف الأوضاع القانونية و الميدانية، المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية و القرارات القضائية المتعلقة بالموضوع، و كذا المنهج التاريخي من أجل تتبع مراحل تطور هذا النوع من الأراضي.

و قد تتبعنا خطة ثنائية الفصول محاولين ضبط مفهوم أراضي العرش و تمييزه عن غيره من المفاهيم المماثلة و مروراً بالتطور التاريخي لأراضي العرش وصولاً إلى القواعد المنظمة لحياة أراضي العرش من حيث الطبيعة و وضعية الحائز لهذه الأراضي (الفصل الأول)، كما تم تناول النزاعات المختلفة المتعلقة بحياة هذا النوع من الأراضي، سواء كانت هذه النزاعات قضائية أو ميدانية (الفصل الثاني).



## الفصل الأول: الإطار القانوني لأراضي العرش في التشريع الجزائري

شكل موضوع أراضي العرش محور اهتمام الفقهاء والتشريعات الوضعية لما له من أهمية قصوى في المجال القانوني عامة، وفي الشق العقاري خاصة فقد حاول الجانب الأول دراسة أراضي العرش في جانبها المفاهيمي ومختلف الأحكام المتعلقة بها، بينما قننت أغلب التشريعات الأحكام والإجراءات القانونية الخاصة بغية إيجاد حلول لأغلب الإشكالات التي تطرحها أراضي العرش.

بغية الإلمام بجميع الجوانب المرتبطة بأراضي العرش سنقوم بتحديد ودراسة النظام القانوني لأراضي العرش (المبحث الأول)، ثم بعد ذلك دراسة مختلف القواعد المنظمة لحيازة هذا النوع من الأراضي (المبحث الثاني)

### المبحث الأول : ماهية أراضي العرش في التشريع الجزائري.

إن دراسة أراضي العرش من الناحية القانونية يستلزم منا الإحاطة بكافة جوانبها و البحث في مفهومها، بالإضافة إلى سرد المراحل التاريخية التي استهدفت تنظيمها القانوني في الجزائر، وكذلك إبراز أساسها القانوني حسب ما جاء في التشريع الجزائري.

#### المطلب الأول : مفهوم أراضي العرش

لتحديد مفهوم أراضي العرش لابد من تعريفها تعريفاً تستطيع من خلاله تحديدها بدقة، إلا أن الفراغ القانوني الذي نستشفه عند الرجوع إلى النصوص القانونية فإن الأمر يستلزم منا تحليل مصطلح أراضي العرش، ثم تمييزه عن غيره من المصطلحات الأخرى دون الإعتماد على النصوص القانونية.

#### الفرع الأول : تعريف أراضي العرش

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف جامع مانع في مختلف النصوص القانونية التي تناولت موضوع أراضي العرش، ومنه سنحاول الاعتماد على الجانب اللغوي والفقهي.

#### أولاً: التعريف اللغوي.

يتألف مصطلح أراضي العرش من كلمتين و بالتالي وجب البحث في كل كلمة على حدى.

أ: أرض جمعها أراضي أي طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحراثة.<sup>[1]</sup>

ب): العرش لغة بمعنى كرسي عالي المستوى يجلس عليه الملك الحاكم يدق ممارسة وظائفه احتفاليا، كما يمكن اشتقاق كلمة العرش من فعل عرش بمعنى ثبت، فيقال عرش بالمكان عروشا وتعرش بمعنى ثبت فيه.<sup>[2]</sup>

ثانيا: التعريف الفقهي.

يعرفها الأستاذ عمر حمدي باشا على أنها: "هي ماكان لواضع اليد عليها حق الإنتفاع بها، وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذلك الإنتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد، ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة والعرش والدوار".<sup>[3]</sup>

وقد عرفها الاستاذ الدكتور الجيلالي عجة بأنها: " هي ملكية جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة.....".<sup>[4]</sup>

ايضا عرفتها الاستاذة نعيمة حاجي على أنها: " عبار عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملأك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم الخاضع للأعراف المحلية، كم استغل البعض منها في اطار الاستصلاح والامتياز الفلاحي..".<sup>[5]</sup>

الفرع الثاني: تمييز أراضي العرش عن غيرها من الأراضي

أولا: تمييز أراضي العرش عن الملكية الشائعة.

أ) تعريف حق الملكية نصت عليها المادة 674 من القانون المدني: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمال تحرمه القوانين والانظمة»<sup>[6]</sup>

[1] المنجد في اللغة العربية، دار الشرف للطباعة ونشر، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص 18.

[2] جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، الطبعة الثانية، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان سنة 2004.

[3] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دارهومة، الجزائر، سنة 2004، ص 58.

[4] الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الخاص إلى حوصصة الملك العام)، د رط، دار الخلدونية، الجزائر، د س ط، ص 22.

[5] نعيمة حاجي، أطروحة دكتوراه بعنوان "النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، جامعة باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص 50.

[6] المادة 664 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وفق لأحدث التعديلات، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975

وهناك تعريف آخر: «حق الملكية هو الامتياز باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون»<sup>[1]</sup>.

(ب) تعريف الشيوخ: حيث نصت المادة على ما يلي: «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل متهم فيه غير مزرزة فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك»<sup>[2]</sup>.

أوجه التشابه : تشترك أراضي العرش مع الأراضي الشائعة في أنها تخول لحائزيها حق الإنتفاع سواء كانوا حائزين في حالة أراضي العرش أو مالكين في حالة الملكية الشائعة.

أوجه الاختلاف: أراضي العرش هي أراضي ذات وجهة فلاحية تعود ملكيتها للدولة، أما الأراضي الشائعة فهي تكون فلاحية كما يمكن ان تكون حضرية و تعود ملكيتها للخواص. أيضا تخضع أراضي العرش كأصل عام للقانون و القضاء الإداريين بينما تخضع الأراضي الشائعة الى القانون المدني و القضاء العادي. كما يظهر الإختلاف في الحقوق الواردة على كل منهما، فأراضي العرش يرد عليها حق عيني تبعي و هو حق الانتفاع الدائم فلا يجوز بيعها أو إيجارها أو قسمتها، أما الأراضي الشائعة فيرد عليها حق عيني أصلي و هو حق الملكية، وعليه يمكن للشركاء التصرف فيها بما يخوله القانون.

ثانيا: تمييز أراضي العرش عن أراضي الوقف

تعريف الوقف: الوقف مصطلح يرد على العقارات المبنية والعقارات غير المبنية، إلا أننا سنركز في هذا المقام على العقارات غير المبنية ، حيث عرفه الدكتور السهوري على أنه: «تصرف قانوني صادر من جانب واحد وهو الواقف، ومن شأنه أن يغير من ملكية العقار الموقوف و يجعل هذا العقار غير مملوك لأحد من العباد، وينشئ حقوق عينية فيه للمستحقين، ويجعله خاضعا لنظام خاص تقرر الشريعة الإسلامية قواعده في كثير من التفاصيل»<sup>[3]</sup>.

[1] عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية- الجزء 8، (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال)، درط، دار النهضة العربية، مصر، د س ط، ص 493

[2] الأمر رقم 58/75 السابق الذكر

[3] عبد الرزاق أحمد السهوري ، المرجع السابق ص 260

كما يعرف الوقف حسب المادة 3 من قانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على ما يلي : « الوقف هو حبس العين على التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير»<sup>[1]</sup>

كما عرفه المشرع من خلال قانون الأسرة الجزائري في المادة 213 كما يلي : « الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة»<sup>[2]</sup>.

**خصائص الوقف:** نستخلص من التعريف السابق أن الوقف تصرف صادر بإرادة منفردة كما أنه تصرف تبرعي ولأن حق الملكية لا ينتقل للأفراد فالوقف لا يكتسب بالتقادم وهو غير قابل للحجز لأن الموقوف عليه له حق الانتفاع منه فقط.

**أوجه التشابه:** يشترك الوقف مع أراضي العرش من حيث عدم جواز التصرف فيهما حيث لا يجوز البيع ولا القسمة ولا التنازل، فالحائز بالنسبة لأراضي العرش والموقوف عليه بالنسبة للوقف ليس لهما حق الملكية ولكن لهما حق الإنتفاع.<sup>[3]</sup>

**أوجه الاختلاف:** أراضي العرش ملك خاص للدولة<sup>[4]</sup>، بينما يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية فهو ليس ملكا لأحد، أراضي العرش هي أراضي ذات وجهة فلاحية، فيما يمكن أن تكون أراضي الوقف فلاحية أو حضرية،

يجوز استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة بموجب الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، بينما لا يجوز استرجاع أراضي العرش المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية لأنها في الأساس صنف من أصناف الأملاك الوطنية.

[1] القانون 10/91 مؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 21/1991

[2] القانون رقم 11/84 المؤرخ في 07/9/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم

[3] نعيمة حاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010 ، ص 23

[4] حسب نص المادة 13 من قانون 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

## المطلب الثاني: التطور التاريخي لأراضي العرش في الجزائر.

يعود أصل أراضي العرش في منطقة المغرب العربي الى تاريخ ضارب في القدم، حيث أن هذه المنطقة كان يسكنها العديد و العديد من القبائل المتحالفة حيناً والمتناحرة حيناً<sup>[1]</sup>، إلا أنه ما يهمننا في دراستنا هو دراسة تطور أراضي العرش من العهد العثماني الى الجزائر الحديثة.

## الفرع الأول: في العهد العثماني.

لقد كانت أراضي العرش تحتل ماحات شاسعة ومكانة معتبرة في النظام الفلاحي والزراعي في العهد العثماني، حيث يعود هذا الصنف من الأراضي إلى العهد العثماني، فكانت تسمى بعض المناطق البعيدة عن السلطة الحاكمة والمعروفة بالبلاد السايبة او الخالية واتخذت أراضي العرش خلال هذا العهد تنظيمًا قانونيًا محكمًا يعتمد على الأعراف المحلية وعليه سنعالج مختلف جوانب هذا التنظيم في النقاط التالية:

## أولاً: طريقة استغلال أراضي العرش.

يخضع استغلال أراضي العرش لمعيار حاجة أفراد العرش أو القبيلة حسب مقداره وإمكانياتهم، بينما تترك الأجزاء غير المستغلة للرعي<sup>[2]</sup>.

أما بالنسبة لحقوق وإلتزامات مستغلي أراضي العرش فهي متعددة ومتنوعة ومن أهم الحقوق الممنوحة لأفراد العرش ما يلي:

1. كل فرد يقوم باستصلاح قطعة ويستثمرها يصبح حائزاً لها على سبيل الإنتفاع الدائم.
2. كل فرد من القبيلة له حق الإنتفاع الدائم بالمساحة التي يستطيع إستغلالها وخدمتها.
3. يحق للفرد الذي قام بزراعة وخدمة الأرض أن يستغل كامل المحصول.

أما بالنسبة للإلتزامات الملقاة على عاتق المستغلين تتلخص فيما يلي:

[1] ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، حقق نصوصه و خرج أحاديثه وعلق عليه عبد الله محمد درويش، مقدمة ابن خلدون، المجلد الأول، الطبعة الأولى، داريعرب، سنة 2004، ص647

[2] ناصر الدين سعيدوني، دراسة تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية، دار الغرب الإسلامي، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص84.

1. في حالة تغيب المستغل أو إهماله لحصته أو عدم أستثمارها تنزع منه الأرضي وتمنح لمن يستغلها<sup>[1]</sup>.

2. لا يجوز لحائز أرض العرش أن يبيعها أو يؤجرها أو يرهنها.

ثانيا: أحكام ميراث حق الإنتفاع في أراضي العرش.

لما قام زعماء القبائل بتوزيع أراضي العرش على أرباب العائلات لاستغلالها على نوع مشاع فكل رب عائلة يستصلح مساحة تحدد على أساس القدرة على الزراعة ويصبح له بعد ذلك انتفاع مؤبد ينتقل بطريقة مباشرة إلى الورثة الذكور دون الإناث.

وإذا لم يكن للمالك ورثة يتولى أعيان الجماعة تحت قيادة شيخ الدوار تسليم الأرض لمن يستغلها، أما إذا كان للمالك الحائز ورثة ذكور مباشرين ينتقل حق الإنتفاع لجميعهم على الشيع،

وللورثة الإناث الحق في الرعاية من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع، فمن واجبه نحوهن توفير الملابس والمسكن والمأكل وذلك حسب إمكانياته.<sup>[2]</sup>

إذا فأحكام الميراث لا تخضع للشريعة الإسلامية التي تمنح المرأة الحق في الميراث مع الرجل، ويعود السبب في ذلك إلى خشية دخول الأصهار في الميراث وتمكنهم من استغلال الأراضي.<sup>[3]</sup>

ثالثا: الضرائب المفروضة على أراضي العرش.

كان مستغلوا هذه الاراضي يدفعون ضريبة تسمى الغرامة تقدر على أساس الزويجة<sup>[4]</sup> أو عدد الحيوانات التي يملكها الفرد ( أبقار، أغنام، ...) ويتم الكشف عن الأموال بواسطة القائد وشيخ الفرقة.<sup>[5]</sup>

وهناك معونات تفرض لتمويل الجند في الريف، إذ تعد الخراج في الشريعة الإسلامية وتتعدد تسمياتها بتعدد المناسبات التي تؤخذ فيها، ويمكن أن نثير إلى بعض التسميات فيما يلي:

[1] علي خنوف، السلطة في الأرياف الشمالية في الشرق الجزائري (نهاية العهد العثماني وبداية العهد الفرنسي)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص 12

[2] عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المرجع السابق، ص 84

[3] نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

[4] الزويجة هي عبارة عن ثورين يملكها الفلاح لإستغلال الأراضي

[5] الفرقة هي قسم إداري يضم عدة دواوير وكان على رأس كل فرقة شيخ يسمى شيخ الفرقة.

- معونات بلاد القبائل تتشكل من كميات محدد من التين والزيتون والأغنام.
- ضيفة الباي: بفضلها يشتري البايات حكام البايك جل الهدايا المخصصة لداي الجزائر.
- الفرخ أو البشارة: بمثابة رمز للفرح والإبتهاج بتولية الباي أو تسمينه في منصبه.

وقد ترتب على فرض الضرائب في تلك الفترة العديد من المظاهر السلبية حيث أن الحملات العسكرية التي كانت تقوم بجمع الضرائب ألحقت أضرار جسيمة في المناطق الريفية، مما أدى إلى تقلص النشاط الزراعي وارتفاع حجم الضرائب، مما دفع العديد من المستغلين للأراضي إلى التخلي عنها، حيث أنه أصبح من الصعب تحديد تعريف دقيق لهذه الضرائب بسبب ورودها متداخلة في السجلات الرسمية وبسبب إختلاف التسمية من منطقة إلى أخرى،

#### رابعا: منازعات أراضي العرش.

هناك نوعين من المنازعات كثيرا ما تحدث بسبب حيازة واستغلال أراضي العرش يتمثل النوع الأول في المنازعات المتعلقة بحق الإنتفاع، فما دامت هذه الأراضي محل إنتفاع من قبل أفراد العشيرة أو العرش فمن الطبيعي أن تحدث نزاعات بشأن هذا الحق، ويعود إختصاص الفصل فيها للجماعة أو موظفي البايك وتصدر فيها أحكام عرفية محلية، أما النوع الثاني فيتمثل في المنازعات المتعلقة بحق الميراث في أراضي العرش، ويعود اختصاص الفصل فيها إلى المحاكم الإدارية.<sup>[1]</sup>

#### الفرع الثاني: في عهد الاستعمار الفرنسي.

وهي الفترة التي كانت فيها الجزائر تحت وطأة الاستعمار الفرنسي، الذي عمل من خلالها في إطار السياسة العقارية المخططة للاستيلاء على الأراضي الجزائرية لتوفير أراضي لصالح المعمارين، فكان لزاما على الهيئة التشريعية الفرنسية آنذاك إصدار قوانين ومراسيم إمبراطورية تسهل عملية الاستيلاء على العقارات الجزائرية، ثم بيعها للمعمارين لتشجيع الاستقرار بالنسبة للمعمارين في الأراضي الجزائرية.

ومن أهم العقبات التي كانت حاجز بالنسبة للمشروع الفرنسي، هو التنظيم انحكم الذي كان ينظم أراضي العرش التي تشكل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كونها لا تباع ولا تشتري، خاصة

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

أهنا تبرع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي 500 000 هكتار موزعة على رؤساء القبائل بعمالات وهران، بلعباس، الأصنام، بني سليمان (تابلاط حاليا)، سطيف، سيبوس... إلخ<sup>[1]</sup>

وأمام عجز المستعمر على خرق نظام أراضي العرش لجأ المشرع الفرنسي إلى محاولة إيجاد نظام قانوني يمكن الاستحواذ عليها، فكان الحل المقترح هو تشخيص هذه الملكية كمرحلة أولى، ثم تمليك هذه الأراضي للمنتفعين بها كخطوة ثانية، وهذا من أجل فتح المجال لشرائها من رؤساء القبائل والعروش، إلى حق ملكية وفقا للمراحل التالية

أ)- قانون 16 جوان 1851<sup>[2]</sup> من أجل تشخيص الملكية العقارية العروشية كباقي أصناف الملكية التي كان يعرف بها القانون الفرنسي، جاء قانون 1851/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر الذي اعترف بوجود هذا النوع من العقارات للملاك الذين تقرر أن سنداتهم صحيحة.

هذا القانون هدف الى تشكيل إحتياجات عقارية واسعة ليسهل تطبيق المخططات الاستعمارية، وفرض تكاليف ضريبية جديدة على غرار التي كانت عليه في العهد العثماني.<sup>[3]</sup>

ب) - مرسوم سيناتوس كونسيلت<sup>[4]</sup> الصادر في 12 أبريل 1863: استهدف هذا القانون في الأساس تفكيك القبيلة وإنشاء جماعة محلية جديدة وهي "الدوار"، الذي يتمتع أمام السلطات الفرنسية بالشخصية المدنية والإدارية.<sup>[5]</sup>

جاء بفكرتين أساسيتين :

- إعتبار عشائر الجزائر مالكة للأقاليم التي تنتفع بها بصفة دائمة وتقليدية، ومهما كانت صفتها، أي أن حقوق الإنتفاع الممارسة على أراضي العرش تحول الى حقوق ملكية جماعية لصالح العشائر والدواوير.

[1] نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 49

[2] LOI DU 16 JUIN 1951: sur la constitution de la propriété en Algérie.

[3] نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق ص 29

[4] STATU-CONSULTE DU 22 AVRIL 1863 relatif à la constitution de la propriété en

Algérie dans les territoires occupés par les arabes

[5] نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق ص 31



• تتحول الملكية الجماعية الى ملكية فردية لصالح أعضاء الدوار، وفي انتظار ذلك يتم تقسيم العشائر الى دواوير عن طريق تعيين حدود العشائر، ثم إعادة توزيع الأراضي الجماعية بين مختلف الدواوير

(ج) - القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع " وارني:" المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية،

وقد كان هذا القانون في حقيقة الأمر، وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي<sup>[1]</sup>، دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري، وهي وسيلة من وسائل تدعيم الاستيطان، إذ أصبحت بموجبه أراضي العرش التي كانت لا تباع ولا تشتري ولا تحجز حسب الأعراف الجزائرية التي كانت معمولا بها قبل الإحتلال إلى أراضي ملكية خاصة ليمكن المعمرين من شرائها، فاجريت بمقتضى هذا القانون تحقيقات عقارية يقوم بها المحافظون المحققون أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت للأهالي بهذه الأراضي في شكل مخططات أو جداول شهرية<sup>[2]</sup>.

إلا أن هذا القانون تم إلغاؤه بقانون 16 فيفري 1897 بسبب وجود أخطاء وجسيمة و تجاوزات وقع فيها المحققون، ما أدى بالكثير من الأهالي الى العودة للإستغلال القديم.<sup>[3]</sup>

(د)- قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926: جاء هذا القانون ليضع حد للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون 26 جويلية 1873 وأقام مقامها عملية جديدة، حيث ألغى دور المحافظ المحقق وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش الى القضاء الإداري، أما المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها و منح مالكيها سند فردي فتخضع للقضاء العادي، حيث أن السند الممنوح بناء على قانون 16 فيفري 1897 هو السند النهائي و له حجية مطلقة أمام الكل.<sup>[4]</sup>

[1] نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 32

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش، مجلة الحقيقة، مجلد 17 عدد 03، سبتمبر 2018.

[3] نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 34

[4] نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 35

## الفرع الثالث: بعد الإستقلال ( من 1962 إلى يومنا هذا)

أصدر المشرع الجزائري بعد الإستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية مع ايراد بعض الإستثناءات بخصوص النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية. لكن السلطة الحاكمة في تلك الفترة لم تتجرأ على إصدار أي قانون أو تنظيم يبين كيفية الإنتفاع بأراضي العرش الى غاية صدور الأمر رقم 73/71<sup>[1]</sup> وبعدها أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية.

ثم شهدت الفترة الممتدة بعد 1990 صدور قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي يشكل إطار المرجعية لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر ومنه نصنف الملكية العقارية للأصناف التالية:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

وبالتالي فإن الملكية العرشية لم تصنف كنظام قانوني مستقل بذاته بل جاء التخصيص فيها من نفس القانون كما يلي: ( يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأمالك الولاية أو الدولة و لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولوية من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1989).<sup>[2]</sup>

وعند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، تم تعديل المادة 85 من قانون 90/25 بالمادة 13: ( تبقى ملك للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية وذلك وفقا للمادة 18 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990)<sup>[3]</sup>

[1] لأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971

[2] نصت عليها المادة 85 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

[3] قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية. ج ر عدد 52.

وبالتالي جاءت هذه المادة كي تضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، التي طلب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية بإسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد، وبالتالي أكد المشرع بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة وهو تطبيق صحيح لأن أراضي العرش لم يكن للمستفيدين منها سوى حق الإنتفاع، في حين أن عملية الإسترجاع خص بها المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات تأمين، وبالتالي لم يكن لأصحاب أراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الإسترجاع.

كما صدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 والقانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، و الذي يحول حق الإنتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي العرش الى حق إمتياز فلاحي، بعد إلغائه لقانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.<sup>[1]</sup>

المطلب الثالث: الأساس القانوني لأراضي العرش.

رغم إعتراف المشرع الجزائري بوجود هذا النوع من الأراضي أي أراضي العرش، واحتفظ بتسميتها السالفة إلا أنه لم يخصص لها تنظيما قانونيا، بل اكتفى بتحديد طبيعتها القانونية التي سنتطرق لها لاحقا، والسؤال الذي يثور في هذا الصدد هو: على أي أساس قانوني يتم الإنتفاع بهذه الأراضي؟

وللإجابة على هذا السؤال سنحاول معالجته خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: من حيث ملكية الدولة لأراضي العرش.

من منطلق أن ملكية أراضي العرش تعود للدولة، وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون 26/95 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، وخضوعها للعديد من التشريعات التي لها صلة بأمالك الدولة، خصوصا ما تعلق منها بالإستغلال.

لقد تطور استغلال أراضي العرش تماشيا مع التطور السياسي والاقتصادي في البلاد، ففي ظل التوجه الإشتراكي للدولة، وتشجيع الثورة الزراعية بصدور القانون رقم 73/71 المتعلق بها،

[1] نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 39

حيث ادمجت هذه الأراضي ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبعدها تم استغلال بعض من مساحات أراضي العرش كتعاونيات فلاحية، ثم جاء القانون رقم 19/87 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ليتحول استغلالها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية.<sup>[1]</sup>

بعد فشل الثورة الزراعية وتحول النظام من إشتراكي إلى رأسمالي تم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء بسياسة جديدة وصدر المرسوم التنفيذي 483/97<sup>[2]</sup> في ظل هذا القانون الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأمالك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وابعائه وشروطه، إضافة إلى هذا المرسوم فقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من الاستغلال من خلال العديد من التنظيمات من بينها:

-مرسوم تنفيذي رقم 372/98<sup>[3]</sup> المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 483/97

—المنشور الوزاري المشترك رقم 232<sup>[4]</sup> المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح الإمتياز.

—المنشور الوزاري رقم 99<sup>[5]</sup> المتعلق بإنعاش عملية استصلاح الأراضي الفلاحية.

وبعدها صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي حول نمط استغلال الأراضي الفلاحية في شكل عقود امتياز.

الفرع الثاني: من حيث تحويل أراضي العرش إلى أراضي رعوية، وأراضي عمرانية.

أولا: تحويل أراضي العرش إلى أراضي رعوية.

[1] انظر فيما يخص مفهوم المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص 161.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأمالك الوطنية الخاصة التابع للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه

[3] المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج رعدد 83

[4] المنشور الوزاري المؤرخ في 29 جوان 1999.

[5] المنشور الوزاري المؤرخ في 04 مارس 2001.

تقع أراضي العرش في المناطق السهبية أين تركز تربية المواشي فأدت الضرورة إلى تحديد مساحات لممارسة النشاط الرعوي، ومنه استوجب إصدار الأمر رقم 43/75<sup>[1]</sup>، المتعلق بالرعي.

وقد نصت المادة 07 منه عن حدود المراعي فنلاحظ أن هذه الحدود شملت مساحات شاسعة من أراضي العرش غير المستغلة أصلاً<sup>[2]</sup> ومنه تحولت أراضي العرش إلى أراضي رعوية.

ثانياً: تحويل أراضي العرش إلى أراضي عمرانية.

وذلك بموجب الأمر 26/74<sup>[3]</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات مما أدى إلى إدماج مساحات كبيرة من أراضي العرش ضمن هذه الإحتياطات، خاصة تلك المحاذية للمناطق العمرانية، الأمر الذي أدى إلى تحول وجهتها الفلاحية ( تحولت إلى أراضي عمرانية) ما جعل مدن بأكملها تقام على أراضي العرش.

الفرع الثالث: من حيث منازعات أراضي العرش.

تعد أراضي العرش من أكثر المفاهيم القانونية المثيرة للنزاعات أمام القضاء نتيجة لذلك صدر المنشور الوزاري رقم 508<sup>[4]</sup> مؤرخ في 02/11/1992 المتعلق بتسوية نزاعات أراضي العرش والبلديات، قد صدر هذا الأخير في ظل كثرة المنازعات المعروضة أمام القضاء في تلك الفترة ( فترة تميزت بصدور قانون التوجيه العقاري الذي نص على إرجاع الأراضي المدمجة المؤممة ضمن صندوق الثورة الزراعية واستثنى أراضي العرش من عملية الاسترجاع، مما ولد العديد من المنازعات لاسترجاع هذه الأخيرة والمطالبة بتملكها).

ولكن هذا الأخير لم يأتي بحل جذري للمشكلة واكتفى بإشترط الإقامة بأراضي العرش محل النزاع كقرينة على حيازتها والإنتفاع بها، إضافة إلى الشرط المتضمن عدم اتخاذ توحه معادي لحرب التحرير الوطني والتأكيد على أن أراضي العرش تابعة للأملالك الوطنية، وبالتالي فإن عنوان المنشور الوزاري السالف الذكر لا يعبر عن محتواه إطلاقاً.

[1] الأمر رقم 43-75 المؤرخ في 17 جانفي 1975 المتضمن قانون الرعي ( ج ر عدد 54)

[2] ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، سنة 2004، ص 14.

[3] الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ( ج ر عدد 19)، الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

[4] المنشور الوزاري المؤرخ في 02 نوفمبر 1992 المتعلق بتسوية نزاعات أراضي العرش والبلديات

كما أن هناك العديد من القوانين المطبقة أثناء النزاعات المتعلقة بهذا النوع من الأراضي تتنوع حسب كل طبيعة كل نزاع.

وتجدر الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بأراضي العرش تخضع من حيث أحكام رفع الدعوى وإجراءاتها وشروطها إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>[1]</sup>

### المبحث الثاني: القواعد المنظمة لحيازة أراضي العرش

ما يميز أراضي العرش عن الأنواع الأخرى من العقارات هي طبيعتها الفريدة، وذلك راجع إلى الطرق المتبعة لإستغلال هذه الأراضي التي تعاقبت عليها العديد من الأنظمة من جهة و اعتبارا أنه يغلب عليه الطابع الفلاحي نظرا لموقعها من جهة أخرى.

#### المطلب الأول: الطبيعة القانونية لأراضي العرش

لا تكتسي أراضي العرش طبيعة قانونية واحدة، بل تتخذ طبيعة قانونية متميزة ومتعددة الجوانب أين تعد من جهة ملكا من أملاك الوطنية الخاصة، كما تكييف كذلك على أنها أراضي ذو وجهة فلاحية.

#### الفرع الأول: أراضي العرش ملك خاص للدولة

أراضي العرش هي أراضي جماعية يحوزها أفراد العرش و يستأثرون بحق انتفاع عليها كانت تخضع لقواعد العرفية في نظام استغلالها إلا أنه بعد سنة 1830 تا ربح الاحتلال الفرنسي للجزائر فقد حاول هذا الأخير استخدامها لأغراض إستطانية على غرار الأراضي الفلاحية الأخرى كالأراضي من نوع ملك من خلال سياسة تجزئة وتشكيل الملكية خاصة وقد كانت السياسة الاستعمارية المقننة سبب المباشر لمشكلة أراضي العرش، فبعد الاستقلال صنفت أراضي العرش والبلديات وذات الطابع الزراعي أو الرعوي كأراضي تابعة لملكية الدولة (الأملاك الوطنية الخاصة) وذلك بموجب المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>[2]</sup> إلى غاية إلغائه في سنة 2010 بموجب القانون 03/10 الذي أصبح يطبق على أسلوب امتياز

[1] نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 36-37.

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش، المرجع السابق، ص 297.

الفلاحي<sup>[1]</sup>.

إن تكييف الطبيعة القانونية للأراضي العرش واعتبارها ملك خاص لدولة وإخضاعها لقانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم<sup>[2]</sup> مما يعني بضرورة طرح الإشكال خاصة ما يتعلق بحماية هذه الأراضي، فهل تخضعها الحماية التقليدية أم الحماية الوطنية، ومن جملة الآثار المترتبة على اعتبار أراضي العرش ملك خاص للدولة نجد عدم قابلية التصرف في هذه الأخير (أولا) بالإضافة إلى أن أراضي العرش يقتضي فيها دراسة التقادم (ثانيا)، وفي الأخير أراضي العرش وقابلية الحجز (ثالثا).

#### أولا: أراضي العرش وعدم القابلية للتصرف

إن اعتبار أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فإن المشرع الجزائري كرس من خلال القانون رقم 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية وبموجب المادة 66 منه مجموعة من المبادئ في الفقرة الأولى نجد مبدأ عدم القابلية للتصرف وبحيث جاء في المادة ما يأتي: "تضمن حماية الأملاك الوطنية العمومية بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل والمطبقة بهذا الشأن، كما تضمن بالأعباء المحددة لفائدة هذا الصنف من الأملاك الوطنية.

وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي:

- مبادئ عدم قابلية للتصرف، و....."<sup>[3]</sup>.

إن الحائز لأراضي العرش لا يجوز له التصرف فيها سواء بالبيع أو الرهن أو صور تنازل أخرى. خاصة أن ملكية الرقبة فيها تعود للدولة، وبمفهوم المخالفة فإن الحائز يملك حق انتفاع دائم دون أن يكون المالك<sup>[4]</sup>، ومن البديهي أنه إن كانت هذه الأراضي تعود ملك خاص للدولة فمن له حق الملكية له الحق التصرف وسائر الحقوق المتفرعة وهذا وفقا للقواعد العامة.

[1] -قانون رقم 03/10 المؤرخ في 10 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، ج.ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010 .

[2] قانون رقم 30-90 المؤرخ 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

[3] القانون السابق

[4] كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفر التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص ص 183-184

## ثانيا: أراضي العرش والتقادم

ذهب القضاء الجزائري إلى عدم قابلية التمسك بالتقادم في مواجهة الدولة، وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا في سنة 2000 أين كان متناقضا للحماية المدنية عن الأملاك الوطنية العمومية دون الخاصة<sup>[1]</sup>

إن موقف المحكمة العليا صائب بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة أما بالنسبة لأراضي العرش فإن موضوعها الاجتماعي يفرض استثنائها من دائرة هذا الحكم برغم من كونها صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة<sup>[2]</sup>.

## ثالثا: أراضي العرش وقابلية الحجز

إن بالعودة إلى قواعد الحجز نجد أنه ينصب على ذمة المحجوز عليه، مما يعني أنه يسري على جميع ممتلكاته بما فيها من عقارات والمنقولات، وبما أن أراضي العرش لا تخول للشخص حق انتفاع و استغلال فلا يحجز عليها كضمان أو بيعها بالمزاد العلني بهدف استيفاء قيمة الدين الذي يدين به للغير<sup>[3]</sup>.

أما بخصوص الدولة باعتبارها مالكة الرقبة فإن كانت مدينة اتجاه شخص من أشخاص القانون العام أو الخاص فإنه لا يجوز الحجز على أراضي العرش حتى لو كانت مستغلة من قبل الأفراد ذلك لعدم جواز التشكيك في ذمة المالية للدولة، حتى أن القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية أكد هذا المبدأ في المادة 66 منه<sup>[4]</sup>.

## الفرع الثاني: أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

تستند الطبيعة القانونية لأراضي العرش ذو وجهة فلاحية إلى أساس قانوني مستمد من نصوص قانونية متعددة ، و اعتبار أراضي العرش أراضي ذو وجهة فلاحية يترتب عليها مجموعة من النتائج .

[1] قرار المحكمة العليا، ملف رقم 96049 الصادر في 2000/04/26، مجلة القضائية عدد 01، لسنة 2000.

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، الموجع السابق، ص 72

[3] المرجع نفسه، ص 73.

[4] أنظر المادة 66 من قانون 90-30، المتعلق بالملكية الوطنية، السابق الذكر



أولاً: الأساس القانوني لاعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

بالرجوع إلى المادة 85 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه: "يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأمالك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويًا 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". وكذلك تنص المادة 04 منه على أنه: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويًا أو خلال عدة سنوات إنتاجًا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكًا مباشرًا أو بعد تحويله"<sup>[1]</sup>.

فمن خلال نص المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج خاصية الوجهة الفلاحية لأراضي العرش ضف إلى ذلك قانون الثورة الزراعية في بابه الثاني تحت عنوان منح أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة بعنوان الثورة الزراعية والتي تؤكد على هذه الخاصية.

ثانياً: النتائج المترتبة على اعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

ومن أهم النتائج التي ترتب على اعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية نذكر ما يلي:

أ- اعتبار الشخص الحائز على أرضي العرش فلاحاً؛ وعليه تمنح له شهادة الاستغلال كما منحه الحق في الحصول على بطاقة الفلاح .

ب- منح قروض فلاحية: بهدف تنمية المستثمر ورفع مستوى الإنتاج إلى أعلى نسبة إستحدثت الدولة مشروعاً جديداً والذي يتمثل في سياسة الدعم الفلاحي عن طريق تقديم المبالغ المالية اللازمة لكل مستثمر فلاحية من أجل شراء مثلاً الأدوات أو الآلات اللازمة للأراضي المستثمرة وذلك استناداً إلى القانون 19-87<sup>[2]</sup>، ولكن بالرغم من هذا إلا أن فلاح أرض العرش لا يستفيد نفس إمتيازات التي يستفيد منها الفلاح المالك للأرض الفلاحية من ناحية حجم التمويل.<sup>[3]</sup>

[1] قانون رقم 25/90، السابق الذكر

[2] بوضيحات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، سالة لنيل الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 131

[3] حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش، المجمع السابق، ص 318

ج- تمويل مشاريع التعليمات: وذلك بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 03 جويلية 2002 المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية و التي حددت شروط و إدراءات الإستفادة من هذه السكنات<sup>[1]</sup>، فتقوم الدولة بتقديم مبلغ مالي لحائز أرض العرش المستفيد في شكل دفعات أقساط لإنجاز مشاريع السكنات.

د- التمثيل النقابي: قصد الاهتمام بشؤون وقضايا الفلاحين تأسست العديد من الهيئات النقابية بهدف القضاء على المشاكل المتعلقة بالقطاع الفلاحي على رأسها الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وفروعه المختلفة (الاتحاد الولائي للفلاحين الجزائريين) الذي قد سبق أن تعرض لمشكلة تملك الدولة للأراضي والإشكالات القانونية المتعلقة بها<sup>[2]</sup>.

### الفرع الثالث: أراضي العرش ذات طابع مشاع

كانت تستغل أراضي العرش منذ نشأتها بين أفراد القبيلة على نحو مشاع، وقد حاول الاستعمار الفرنسي القضاء على الصورة الجماعية للاستغلال عن طريق تجزئة هذه الأراضي وتمليكها لحائزيها، ليسهل بعد ذلك التنازل عنها لصالح المعمرين، ورغم محاولاته المتعددة إلا أنه لم ينجح، باستثناء بعض الحالات أين سلمت فيها عقود ملكية للحائزين وتحولت بذلك الأرض من أرض عرش تستغل على نحو مشاع إلى أرض مملوكة ملكية خاصة و فردية، وبالتالي فقد حافظت معظمها على طابعها المشاع حتى بعد الاستقلال، ولم يتدخل المشرع الجزائري سوى لإقرار تبعيتها لملكية الدولة عبر الحقب التشريعية المتتالية، مع بقاء حق الانتفاع بها خاضعا في معظمه للقواعد العرفية، حيث أن أفراد العرش هم الشركاء على الشيوع فيما بينهم، والدولة باعتبارها مالكة الرقبة أجنبية عن هذه العلاقة.<sup>[3]</sup>

الميراث، فغالبا ما تجد حائز أرض العرش قد ورث حق الانتفاع أبا عن جد، مع الإثارة طبعا إلى أن حق الميراث تختص به الفروع المذكور دون المؤنثة، فتجد أن الإخوة الذكور في الأسر الواحدة شركاء على الشيوع في الأرض التي ورثوها عن أبيهم المتوفي، والذي بدور ورثها عن جدهم مع إخوته

[1] التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002، المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 84

[3] حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش، الموضع السابق، ص 318

سابقا وهكذا.<sup>[1]</sup>

### المطلب الثاني: مفهوم الحيازة في أراضي العرش

كما سبق القول بأن أراضي العرش سميت كذلك لأنها تمنح للإستغلال من طرف أفراد العرش، وحتى يتحقق هذا الإستغلال فلا بد من حيازة هذه الأراضي والسيطرة عليها سيطرة مادية، وبهذا يكون للجماعة حيازة الأرض وللدولة ملكيتها.

#### الفرع الأول: تعريف الحيازة.

تعرف الحيازة في الفقه القانوني بأنها سلطة مادية لشخص على شيء معين، يمارس من خلال هذه السلطة أعمالا مادية تتماشى وطبيعة الشيء والغرض الذي خصص من أجله، فيكتسب بموجبها الحائز مركزا قانونيا يحتج به في مواجهة الغير بالإستمرار في حيازته<sup>[2]</sup>.

الحيازة في الأصل تكون لصاحب الحق على الشيء فيكون صاحب السلطة الفعلية عليه هو مالكة ملكية تامة، على أن السلطة الفعلية قد تتوافر لشخص آخر غير صاحب الحق، وهذا ما يحكم أراضي العرش، إذ أن الدولة هي مالكة الأرض ولكنها تقوم بمنحها للإستغلال من طرف الجماعة (العروش) بهذا تكون الجماعة هي حائز الأرض بإعتبار أن أفراد العرش هم مباشرو السيطرة الفعلية دون أن يكونوا أصحاب حق، لهذا لا بد من تبيان عناصر الحيازة من أجل تحديد نوع حيازة أراضي العرش<sup>[3]</sup>.

#### أولا- عناصر الحيازة:

لا يعتد بالحيازة قانونا إلا بتوفر عناصرها، وهما عنصران المادي والعنصر المعنوي لتحقق الحيازة الحقيقية، فإذا حدث وأن توفر العنصر المادي دون العنصر المعنوي، هذا يختلف طبيعة الحيازة.

<sup>[1]</sup> حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش، الموجد السابق، ص 319  
<sup>[2]</sup> بشرى عبد الله ، الوجيز في الحيازة كسبب لكسب الملكية في العفار في ضوء الفقه وحدث أحكام محكمة النقض، دار عماد، مصر، الطبعة الثانية، 2009، ص 6.  
<sup>[3]</sup> لمبوب رانية، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08 العدد 03، السنة 2021، ص 631

- العنصر المادي: يتمثل في الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على الشيء محل الحيازة، والتي تتفق والمظهر الخارجي له، بحيث يمارس كافة السلطات التي تتماشى و الحق الذي يحوزه؛ فحق الملكية يمنح للحائز سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف فلا يوصف بأنه حائز حق الملكية إلا وبأشهر هذه السلطات، عدا التصرفات القانونية فهي تخرج من هذا النطاق، و من ثم مسألة التأكد من توفر العنصر المادي من عدمه تخضع لسلطة قاضي الموضوع الذي يتوجب عليه التحقق من شروط الحيازة<sup>[1]</sup>.

- العنصر المعنوي: والذي يطلق عليه عنصر القصد، إذ يكون الحائز قاصدا الظهور بمظهر صاحب الحق، أو قاصدا إكتساب هذا الحق الذي يباشر فيه السيطرة المادية، فتكون لديه نية الحيازة لحساب نفسه لا لحساب غيره إذ أنها أمر شخصي لا بد من توافره لدى الحائز وهذا هو الحائز القانوني، إذا إجتمع العنصر المادي والمعنوي كانت حيازة قانونية.<sup>[2]</sup>

ثانيا- نوع الحيازة في أراضي العرش: الحيازة القانونية هي تلك التي يباشر فيها الحائز الأعمال المادية المكونة للحق محل الحيازة مع إتجاه نيته إلى الظهور بمظهر صاحب الحق، وبهذا يكون حائزا قانونيا إذا توفر لديه العنصر المادي والعنصر المعنوي، أما إذا تخلف العنصر المعنوي بأن تتجه نيته إلى مباشرة الأعمال المادية في ملك غيره ولحساب غيره هنا تعتبر حيازة مادية محضة، ذلك أن العنصر المعنوي هو الضابط الذي يميز الحيازة القانونية عن الحيازة المادية المحضة.

بما أن أراضي العرش هي ملك خاص للدولة والمستغل لها يستفيد فقط من الإنتفاع بالأرض، فلا يتوفر لدى مستغل أرض العرش العنصر المعنوي بالرغم أنه يحوز لحساب نفسه حيازة حقيقية غير أن الدولة تعتبر هي الحائز القانوني لأرض العرش، فحتى وإن كان من خلال مباشرته للأعمال المادية يظهر بمظهر صاحب الحق إلا أنه لا تكون لديه نية التملك ذلك أن أراضي الدولة عامة كانت أم خاصة بما فيها أراضي العرش لا تخضع للتقادم المكسب للملكية وفقا لنص المادة 689 من القانون المدني، فيباشر الحائز مجرد السيطرة المادية على أرض العرش، فحيازته حيازة مادية محضة إذ أن يد الحائز متصلة بأرض العرش إتصالا فعليا ولكن لا يدعي فيها الحائز الملك ولا يستد

[1] العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2017، ص 389.

[2] لمبوب رانية، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 632

إليه في حيازته.<sup>[1]</sup>

### المطلب الثالث: وضعية الحائز لأرض العرش

مستغلي أراضي العرش هم حائزين اها حيازة مادية لا قانونية فلا يمكنهم إكتساب ملكية الأرض عن طريق الحيازة مهما تقادمت غير أن هذا الإستغلال يكون وفقا لنظام قانوني، وباعتبار أن أراضي العرش يغلب عليها الطابع الفلاحي فإن نظام تسييرها واستغلالها لم يكن بمنأى عن نظام إستغلال باقي الأراضي الفلاحية الوطنية الخاصة.

### الفرع الأول: النظام القانوني المطبق في حيازة أراضي العرش:

لم يخصص لأراضي العرش نظام مستقل بذاته، إذ تستغل عموما أراضي العرش وفقا لمبدأ الإنتفاع الدائم كما سارت عليه منذ العصور القديمة حيث ينتفع بها أفراد العرش على سبيل الدوام خاضعين في ممارساتهم للقواعد العرفية المحلية دون تدخل من الدولة.

لكن الدولة حاولت تنظيم طريقة إستغلال أراضي العرش وعدم تركها للأعراف فكان أول ما تبنته من خلال قانون الثورة الزراعية هو نظام الإنتفاع المؤبد، حيث يعد مستغلا شرعيا لأرض العرش كل من يمارس عليها حقا فعليا في الحيازة والإنتفاع المحصل عليه بطريق الإرث أو منح حاصل وفقا للأعراف وتكون حيازة دون تعد أو عنف هادئة علنية مستمرة غير متقطعة وغير مؤقتة ومهمة مدة 5 سنوات على الأقل، وكانت تمنح أراضي العرش للإنتفاع المؤبد حسب الأولوية في شكل تعاونيات فلاحية.<sup>[2]</sup>

بعدها إعتد المشرع الجزائري على نظام الإنتفاع الدائم لكئن بصيغة جديدة وبضوابط قانونية من خلال قانون 19-87 المسى بقانون المستثمرات الفلاحية<sup>[3]</sup>، حيث إستبدل المشرع التعاونيات الفلاحية التي كانت تمنح في إطار الثورة الزراعية بمستثمرات فلاحية يكون للفلاحين عليها حق عيني عقاري دائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين،<sup>[4]</sup> فأفراد العرش و الذين

[1] محمد شريف عبد الرحمن احمد عبد الرحمن، أسباب كسب الملكية الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الأولى، 2010، ص 94.

[2] أنظر المواد من الأمر 71-73 السابق ذكره

[3] ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 124.

[4] انظر المادة 6 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر 1987، ص 1918.

إعترف لهم بإستغلال أراضي العرش في شكل مستثمرات فلاحية قاموا بحيازتها على سبيل الإنتفاع الدائم ولكن بشكل مقنن ومقابل دفع إتاوة محددة.

أخر ما طرأ على أراضي العرش كنظام تسيير و إستغلال هو الامتياز، الذي إستحدثه لأول مرة المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المتعلق بمنح الإمتياز على قطع أرضية في المساحات الاستصلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فأراضي العرش كانت محل تطبيق هذا المرسوم، ويقصد بالإمتياز وفقا لما جاء به دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم أنه تصرف تمنح بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع بأرض تابعة لأملاكها الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي إطار إستصلاح المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، ويمكن أن يحول هذا الإمتياز إلى تنازل بمقابل وذلك في المساحة المستصلحة فعلا<sup>[1]</sup>.

ولكن المشرع ما لبث إلا أن عمم نظام الإمتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي قانون رقم 08-16 وإعتمده كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتطبيقا لهذا جاء قانون رقم 10-03 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز، حيث يكون الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة، ويمنح هذا الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، ولذلك قام بإلغاء قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 وإستبدل نظام الإنتفاع الدائم بنظام الامتياز<sup>[2]</sup> وبهذا فإن نظام الإمتياز هو النظام المطبق حاليا في حيازة أراضي العرش إلى جانب نظام الإنتفاع الدائم غير المقنن الذي يظل نظام الإستغلال الأساسي.

### الفرع الثاني: سلطات الحائز في أرض العرش:

تعد أراضي العرش ملكية عقارية وطنية، وحق الملكية حق عيني عناصره ثلاثة؛ الإستعمال؛ الإستغلال؛ والتصرف، وبما أن ملكية أراضي العرش تعود للدولة فإنه يكون لهذه الأخيرة سلطة التصرف في أرضها تصرفا ماديا كالتغيير في طبيعتها من أرض إلى بناء بعد تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وتصرفا قانونيا وذلك بالتنازل عن حق ملكيتها أو بالإنتقاص منه من خلال ترتيب حق عيني عليها للغير<sup>[3]</sup> كما هو الحال بالنسبة للإنتفاع الدائم أو بمنحها إمتياز، وسلطة التصرف هي

[1] نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 117-118

[2] قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010، ص 4.

[3] لمبوب رانية، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 634

السلطة التي تميز المالك عن غيره من أصحاب الحقوق لذلك لا يتمتع حائزي أراضي العرش بهذه السلطة.

وبما أن أفراد العرش كما سبق توضيحه أن لهم الحياة المادية لأرض العرش فالدولة والتي تملك الأرض تتنازل لبيم عن سلطتها في الإستعمال والإستغلال وذلك بتمكينهم من الإنتفاع بالأرض أو بمنحهم إمتياز عليها هذا ما يبرر حيازتهم للأرض حيازة مادية.

**سلطة الإستعمال:** يقصد بالإستعمال إستخدام الشيء وفقا للفرض الذي أعد له، فإستعمال أرض العرش يكون عن طريق زراعتها، ويعتبر أيضا من قبيل الإستعمال أعمال الحفظ والصيانة كتحويل الأرض إلى أرض صالحة للزراعة أو القيام ببناء حوائط على جوانبها.

وإذا كان للمالك إستعمال ملكه كيفما يشاء بل ويمكنه أن يترك ملكه دون إستعمال<sup>[1]</sup> فإن الحائز لأراضي العرش وباعتبار أنها أرض فلاحية فالوظيفة الإجتماعية للأرض الفلاحية تفرض لزاما إستعمالها وعدم إهمالها سواء من مالكيها أو من حائزها.

**سلطة الإستغلال:** إلى جانب الإستعمال يتمتع حائز أرض العرش بسلطة الإستغلال والتي يقصد بها الحصول على غلة الشيء وثماره، دون أن يترتب عن ذلك الإنتقاص من الشيء أو إستهلاكه إلى أن يعدم، غير أنه لا يعني هذا أن يظل الشيء باقيا على حالته الأولى فقد تقل جودته أو قيمته مثلا الأرض الفلاحية قد تقل خصوبتها من أرض خصبة جدا إلى أرض متوسطة أو ضعيفة الخصوبة.

إن الحائز لأرض العرش يستغلها من خلال جني الثمار، وهي ثمار طبيعية غالبا ما تكون حبوبا، ويعتبر هذا إستغلالا مباشرا بالنسبة للحائز طالما أنها تستغل عشوائيا عن طريق الانتفاع الدائم، و يكون استغلالا غير مباشر بالنسبة للدولة المالكة<sup>[2]</sup> اذا منحت إمتيازها عليها حيث تتمثل غلتها هنا في الإتاوة، وهي ثمار مدنية تتلقاها من أفراد العرش مقابل الإنتفاع بالأرض.

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ص 498-499

[2] لمبوب رانية، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 635

## الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بحياسة أراضي العرش

نظرا للوضعية المتأزمة التي مرت بها أراضي العرش خاصة وأنها موروث تاريخي قد تعاقبت عليه القبائل، فكانت هذه الأراضي الأكثر عرضة للنزاعات والصراعات على مر العصور، ولا زال هذا النوع من العقارات يعاني إلى يومنا الحالي بالرغم من سبق الفصل في طبيعته القانونية لكن عدم خصه بنظام قانوني مستقل وبحماية ورقابة كافية هو ما ساهم في بروز العديد من المنازعات والتي ترجع أساسا، إما للتعرض لحياسة أرض العرش مما يدفع بالحائز لحماية حيازته عن طريق دعاوى قضائية (المبحث الأول)؛ أو بمناسبة تطبيق نظام الشهر العيني والذي يتطلب عمليات واسعة للمسح العقاري فنتار خلالها إشكالات تعرقل العمليات الميدانية التي تقوم بها فرق المسح؛ أو جراء الصراعات الواقعية والتي تحدث بين أفراد العرش خاصة في المواسم الزراعية (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: المنازعات القضائية لحياسة أراضي العرش

في بعض الأحيان تشتد النزاعات في أراضي العرش لتصل بأطرافها إلى أروقة العدالة، فيلجأ المتنازعون لعرض نزاعهم على القضاء بغية وضع حد للإشكال القائم فيما بينهم، تأخذ هذه المنازعات صورة دعاوى الحياسة يحي من خلالها الحائز حيازته لأرض العرش، وقد تصل بالحائز إلى حد المطالبة بالملكية على أساس التقادم المكسب.

#### المطلب الأول: دعاوى الحياسة

قبل خوض في مختلف الأحكام القانونية المرتبطة بدعوى الحياسة يقتضي الأمر منا تعريف هذه الأخيرة (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك لقبول دعوى الحياسة لأبد مراعاة قواعد الاختصاص القضائي (الفرع الثاني) وفي الأخير سنقوم بدراسة الإثبات في مثل هذه الدعوى (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: تعريف دعوى الحياسة

تعد الحياسة ضمن المواضيع ذات الأهمية القصوى وسبب ذلك ما ترتبه من نتائج



عملية والتي قد تكون خطيرة أمر جعل المشرع يكييفها بأنها دعوى وضع اليد وذلك لاعتبارات عدة، ويقصد بالحياسة هو ذلك ذلك التصرف القانوني الذي يضطلع به الشخص في شيء ما أو في حق معين حيث يقوم بذلك كأنه صاحب الملك الحقيقي<sup>[1]</sup>.

بينما يعرفها كذلك جانب من فقه بأنها واقعة مادية تربط شيء معين بشخص معين بواسطتها يتمكن هذا الشخص من السيطرة على هذا الشيء بنفسه أو بواسطة غير من أجل انتفاع به واستغلاله سواء استند في ذلك إلى حق له أم لا<sup>[2]</sup>.

وعليه يمكن القول بأن الحياسة تكمن في سيطرة الحائز أو من ينوبه على الشيء وتكون سيطرة فعلية مادية وانتفاع به واستغلاله وتصرف فيه بكافة الوجوه المادية.

أما المشرع الجزائري فنشير منذ البداية بأنه لم يعرف الحياسة وإنما ترك الأمر للفقهاء والقضاء وإنما قنن أحكامها بموجب المواد من 800 إلى 843 من قانون المدني الجزائري وباستقراء مجمل هذه المواد فنستخلص بأن الحياسة اعتبرها المشرع الجزائري سبب من أسباب الملكية متى تحققت الشروط الواجبة<sup>[3]</sup>.

أما دعوى الحياسة فهي عبارة عن حماية كرسها المشرع للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالك أن يرفع دعاوى الحياسة بدلا من دعاوى الملكية وهذه الدعوى تكون بموجب ثلاث دعاوى تبعا لدرجة الاعتداء، فدعوى استرداد الحياسة تعني قد انتزعت فعلا (أولا)، ثم بعد ذلك دعوى منع التعرض (ثانيا)، أما الدعوى الثالثة هي التي تقوم على احتمال في حصول تهديد الحياسة وهي وقف الأعمال الجديدة (ثالثا).

### أولا: دعوى استرداد الحياسة

نص المشرع الجزائري على دعوى استرداد الحياسة في المادة 817 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة

[ 1 ] عم توت عمر، موسوعة المصطلحات القانونية وقواعد الشريعة الإسلامية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س.ن)، ص 307.

[ 2 ] WEILL ALEX , Droit Civil , les biens, 2ème édition Dalloz , Paris ,1974 ,p 317

[ 3 ] راجع المواد 800 إلى 843 من الأمر رقم 75-58 ، المرجع السابق

التالية لفقدائها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت إكتشاف ذلك ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غير".

يتضح من متن المادة أعلاه بأن دعوى استرداد الحيازة تكمل في ذلك الطلب الذي يباشره من كانت العين محل الحيازة بيده أو أخذه فلا بد من إعادة حيازته إليه.

{{Action en justice pour demander être réintégré dans la possession,}} إلى حين

صدور حكم في الموضوع بشأن المستحق لها.<sup>[1]</sup>

فإن دعوى استرداد الحيازة المقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها يرفعها الحائز ضد الغير يطلب استرداد حيازة العقار الذي سلب منه بالقوة من طرف المدعى عليه ولذلك إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيازة بنفسه، على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم وبالتالي من حق حتى حائز أرض العرش أن يرفع دعوى استرداد الحيازة في الحالة التي تسلب منه حيازتها بالقوة من طرف الغير.<sup>[2]</sup>

### ثانيا: دعوى منع التعرض

تعرف دعوى منع التعرض بأنها دعوى الحيازة العادية، أي أنها الدعوى العينية المعطاة الذي يحوز عقار أو حقا عينيا لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، ومحل هذه الدعوى هو الاعتداء بالحيازة وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته.<sup>[3]</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، لم يعرف دعوى منع التعرض، إلا أنه أشار إلى هذه الأخيرة بصورة موجزة في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه: "من حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

[1] بلحاج العربي، الحقوق في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 425.

[2] حاجي نعيمة، أرضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 168

[3] إبراهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 50

يقتضي في رفع دعوى منع التعرض أن يكون حائزا للعقار وكما ينبغي أن تكون حيازته قد استنفذت أجل سنة كاملة ويستوي أن يكون التعرض ماديا أو قانونيا<sup>[1]</sup>.

فبالتالي فإن دعوى منع التعرض تحرك من طرف حائز أرض العرش كلما وقع تعرض في حيازته لها، وهذا التعرض قد يكون يصفة أعمال مادية مثل المرور على أرض العرش بادعاء حق الارتفاق عليها وقد يتمثل التعرض في القيام بإجداء قانوني<sup>[2]</sup>، والتعرض الذي يقع على الحيازة هو تصرف قائم على إرادة صاحبه (المتعرض للحيازة)، على أن يصطدم بحياسة الغير (الحائز الحقيقي) لهذه الأرض.

### ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

يقصد بدعوى وقف الأعمال الجديدة بتلك الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بعقار الكائن تحت حيازة المدعي الذي يتضرر من تلك الأعمال والتي يطلب وقفها لأن من شأنها أن تمس بالملك الخاص ولم تكن تلك الأعمال تقع فوق ذلك الملك، والأساس في هذه الدعوى توفر مصلحة قائمة للحائز في درأ التعرض قبل حصوله،. حيث أنه من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الاعتداء على حيازته<sup>[3]</sup>.

نص المشرع الجزائري على دعوى وقف الأعمال الجديدة في المادة 821 الفقرة 1 من قانون المدني على شروط رفع هذه الدعوى بحيث جاء بها ما يأتي: "يجوز لمن حاز عقار واستمر حائز له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا يكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

[1] للتفاصيل أكثر راجع: السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء 09،

المجلد 02، ط 3، منشورت الكلية الحقوقية، لبنان، 2000 .

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 170

[3] المنجد محمد، الحيازة، ط 3، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص 146.

## الفرع الثاني: اختصاص القضائي في دعاوى الحياسة

من المعلوم أن الاختصاص القضائي على نوعان اختصاص محلي ومرتببط بالحييز الجغرافي للمحكمة فيعود الاختصاص المحلي في دعاوى الحياسة للمحكمة التي يقع فيها العقار موضوع النزاع تأسيسا بما جاء في المادة 40 من قانون إجراءات المدنية والإدارية<sup>[1]</sup>.

وباعتبار أن أرضي العرش نوع من العقارات فمن الطبيعي أن يعود إلى الاختصاص المحلي في دعاوى الحياسة للمحكمة التي تقع بدائرتها أرض العرش<sup>[2]</sup>.

أما اختصاص النوعي فأجمع أغلب الفقهاء على أن دعاوى الحياسة تحمل طابع الاستعجال وتشبه الدعاوى الاستعجالية بحكم أنها لا ينظر فيها إلا موضوع الحق خاصة أن دعوى الحياسة ترمي إلى حماية مركز قانوني يختلف عن مركز الحق التي تحميه دعوى الحق<sup>[3]</sup>.

يتطلب الأمر كذلك دراسة مسألة قانونية لا تقل أهمية هي مسألة موقف القضاء من دعوى حياسة أراضي العرش والذي ذهبت المحكمة العليا إلى تكريس جواز رفع دعاوى أمام القضاء بهدف حماية أراضي العرش إلا أن هذا لا يعني أن المحكمة العليا مستقرة في مبدأها ويظهر ذلك جليا في التسبب المختلف لبعض القرارات الصادرة فذهبت المحكمة العليا للقول بأنه يخول لحائز أراضي العرش رفع دعاوى الحياسة بحيث أصدرت قرار رقم 218221 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24/10/2001 والذي جاء كما يلي: "نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة الذي رفض النظر في دعوى الحياسة التي رفعها الطاعن ضد المطعون ضده على أساس أن الأرض المتنازع في حيازتها من نوع عرش، وبالتالي هي ملك من الأملاك الوطنية مما يترتب عليه عدم جواز التمسك بحيازتها، وعلى أساس ذلك أبعاد

[1] تنص المادة 40 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، على أنه: "1..- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."

[2] راجع: بويشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

[3] الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 258.

قضاة المجلس الخبرة التي أثبتت أن الطاعن يمارس حيازة وفقا للقواعد والشروط القانونية تقتضيها هذه الأخيرة.

وقد عللت المحكمة العليا قرارها بالنقض على أساس أن القطعة الأرضية باعتبارها أرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى استعمال دعوى الحيازة، ومادام قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم قد خالفوا القانون"<sup>[1]</sup>.

يتضح من مضمون القرار أن المحكمة العليا أجازت لحائز أراضي العرش باعتباره منتفع في رفع جميع الدعاوى التي تحمي هذا الحق بمعنى الاعتراف له قانونا بممارسة حق الانتفاع حيث يخول له ويمنح له صلاحية رفع دعوى الحيازة.

وهناك حالة أخرى وهي انعدام النص القانوني الذي يمنع ممارسة الحيازة على أراضي العرش بحيث جاء في أحد قرارات المحكمة العليا ما يأتي: نقضت وأبطلت المحكمة العليا القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة الذي قضى بأن الأرض ذات طبيعة عرش العهد الاستعماري.

وقد عللت نقضها للقرار على أساس أن قضاة المجلس لما قرروا بأن الحيازة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة، فإن هذا التأسيس خاطئ لا يوجد أن نص قانوني يتحدث عن منع الحيازة في الأملاك التابعة للدولة التي تمنع للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والانتفاع بها"<sup>[2]</sup>.

يتضح من خلال القرارات الصادرة عن المحكمة العليا وبرغم إجازتها بالتمسك بالحيازة في أراضي العرش مما يعني ممارسة جميع دعاوى الحيازة التي من شأنها حمايتها، لكن تسببها يختلف في كل مرة، الأمر الذي يدل أن المحكمة العليا ليس لها موقف ثابت اتجاه الوضعية القانونية لأراضي العرش، مما يجعلها تسير أطراف التقاضي في كل مرة في تسبب قراراتها

[1] المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 218221 الصادر بتاريخ 24/10/2001، المجلة القضائية، العدد 2، 2001، ص 274.

[2] المحكمة العليا، قرار رقم 181645، المجلة القضائية، العدد 1، الصادرة 1999، ص 92.

بشأن حيازتها<sup>[1]</sup>.

### الفرع الثالث: إثبات دعاوى حيازة أراضي العرش

إن إثبات الحيازة في أراضي العرش خاصة و العقارات عامة كانت محل تناقض في القضاء سواء عن المحكمة العليا أو على مستوى مجلس الدولة بحيث كان هناك موقف يعتبر الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق وذلك نظرا لطبيعتها المادية وقد يلجأ القضاء إلى الخبرة من أجل التأكد من توفر عنصرين الحيازة المادي والمعنوي<sup>[2]</sup>.

أما الاتجاه الثاني فيذهب إلى القول بوجود تقديم سند يثبت الحيازة وهو موقف يناقض الأول وبالتالي يشترط وجود سند قانوني حيث جاء في المادة 30 من قانون التوجيه العقاري ما يأتي: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا....". فيتضح من خلال متن هذه المادة أن المشرع أورد عبار كل حائز لملك عقاري" فيفهم أن حائزي الأراضي التابعة للملكية خاصة وكذلك الأراضي التابعة للأمالك الوطنية فمدلول العبارة واسع به مما يعني أنه يندرج فيها الملك الخاص والعام.

كما كرس مجلس الدولة قرر صادر بتاريخ 2003 والذي جاء في مضمونه: "إبطال القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء بسكرة، الذي رفض الدعوى التي رفعتها بلدية لعروش ضد حائز أرض عرش قد صنفت ضمن الأراضي المخصصة للرعي، بموجب قرار من الوالي بتاريخ 16/02/1991، يهدف إخراجها 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 سند يثبت تملكه لها عن طريق الحيازة، وبالتالي فانعدام السند القانوني الذي يضي مشروعية استغلاله للأرض لا يخول له التمسك بالمادة 827 من القانون المدني.

[1] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 176.

[2] بوترة زينب، الحيازة في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص : قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2019، ص، 69

وأنة لا يجوز له التجريح في مقرر تخصيص الأرض للرعي الصادر عن الوالي، مما يخول للبلدية القيام تراه دون اللجوء إلى القضاء الاستعجالي والزم الحائز بالخروج من القطعة الأرضية وإعادتها كما كانت وازالة البناية والمغروسات وردم الحفر"<sup>[1]</sup>.

### المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق

إن الحق مهما كانت طبيعته لا يكون له وجود قانوني، ما لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه، فالحق المجرد إذن من دعوى قضائية يكون له الوجود المادي دون الوجود القانوني ولما كانت دعوى الاستحقاق هي أهم الدعاوى وأكثرها انتشارا في الواقع العملي وفي هذا المطلب سيتم التطرق لأحكامها، فمن هما طرفا الدعوى ؟ وما هو المحل الذي تنصب عليه ؟ كيف يتم إثباتها ؟ وما هو أجل سقوط هذه الدعوى ؟ وهل تطبق أحكامها على أراضي العرش أم هناك إستثناءات ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال دراستنا لهذا المطلب.

### الفرع الاول : طرفا دعوى لإستحقاق

دعوى الاستحقاق تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة موقع العقار لكونها دعوى عينية لها طرفين المدعي والمدعى عليه.

### أولا : المدعى

هو من يطالب بملكية العقار، فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز، فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية، فلو استوفت حيازة المدعي للشروط المقررة قانونا، كان من الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، ذلك أن الحيازة واقعة مادية، وهي أسهل من حيث وسائل الإثبات.

### ثانيا : المدعى عليه

هو عادة الحائز للعقار الذي وصل العقار إليه بإحدى الطرق التالية:

[ 1 ] نقلا عن حاجي نعيمة، المرجع السابق ص 185

أ- الإهمال : وهو التخلي الإرادي عن حق أو التزام بعد إهمال المالك لعقاره بإرادته، يأتي الغير ويصبح يظهر بمظهر المالك، أو يبقى العقار دون مالك<sup>[1]</sup>، المالك في هذه الحالة يستعيده دون اللجوء إلى القضاء<sup>[2]</sup>.

ب- وضع اليد من طرف الغير: وهو أن يباشر شخص هيمنة أو سيطرة مادية على شيء يملكه الغير، دون أن يبرر ذلك بأي سند خلافاً للحياسة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني<sup>[3]</sup>.

فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد على عقاره بموجب عقد قرض، إيجار إيداع أو وكالة..الخ، ففي هذه الحالة لا يستطيع ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد واضع اليد. الذي رفض أن يعيد إليه عقاره لكن له حق دعوى شخصية تستند إلى العقد فلا يستطيع أن يثبت ملكيته لكن فقط إثبات العقد الذي كان محله عقاره<sup>[4]</sup>.

ت- حياسة الغير: دعوى الاستحقاق تفترض أن المالك موجود في نزاع مع الحائز، في هذه الحالة يجدر به تجنب رفع دعوى الاستحقاق، حتى لا يطالب بإثبات ملكيته.

لكن عملياً قد يرفع المالك دعوى ضد الحائز، هذا الحائز الذي ترفع عليه دعوى الاستحقاق سواء تم تبليغه بذلك عن طريق محضر قضائي، أو أنه علم بذلك، فيلجأ إلى التخلي أو التنازل عن الحياسة لشخص آخر، وهو بهذا يقدم دفعا بانعدام صفته كحائز ومن ثم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً. فتتوافر فيه سوء النية لأن غرضه من هذا عدم تمكين المدعي المالك من استرداد ملكه وإرباك هذا الأخير<sup>[5]</sup>.

في هذه الحالة أجاز الفقه والقضاء المقارن قبول دعوى الاستحقاق على الحائز الذي تنازل عن حياسته للعقار محل المطالبة القضائية ليقع على عاتق هذا الحائز استعادة العقار

[ 1 ] راجع في ذلك : ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 1998، ص 01

[ 2 ] François Chabas , leçons de droit civil tome 2, 2ème volume, biens, 8ème éditions, p 364

[ 3 ] ابتسام القرام، المرجع السابق ص 97

[ 4 ] François Chabas , op cit, page 364

[ 5 ] راجع في ذلك : شروط قبول الدعوى المادة 459 ق. إجراءات مدنيه



من الشخص المتنازل له، وإذا تعذر عليه ذلك يجب عليه دفع قيمة العقار إضافة إلى التعويض عن جبر الضرر إذا كان له مقتضى، نتيجة حكم القاضي بعد أن يثبت المدعي بطبيعة الحال أن المدعى عليه كان يحوز العقار وأنه تخلى عن حيازته بعد إعلامه بالدعوى أو قبل ذلك وهو سيئ النية.

كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى استحقاق على الحائز الجديد الذي يصبح هو في مركز المدعى عليه، فإذا قضي له بإسترداد ملكه، كان المدعي ملزماً بأن يرد للحائز الأول ما يكون قد استوفاه منه مقابل العقار بعد أن يخصم منه ما يكون قد طرأ على العقار من نقص في قيمته، وكذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحقه جراء حرمانه من الانتفاع بهذا العقار<sup>[1]</sup>

أثار دعوى الإستحقاق: إذا قضي في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعي للعقار المدعى بملكيته فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار المدعى.

وإذا كان المدعى عليه قد تحصل على العقار المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعى عليه الرجوع على المدعي الذي استحق العقار لأن هذا الأخير لم يكن طرفاً في العقد، وليس ملزماً بالتالي بالضمان، وإنما يجب عليه أن يرجع على البائع بالثمن و بضمان الإستحقاق<sup>[2]</sup> طبقاً لما تقضي به القواعد العامة في ضمان البيع، والمستقر عليه في الفقه أن هذا الحكم يطبق حتى ولو كان الشراء قد تم بالمزاد العلني تنفيذاً لدين.

ويترب على الحكم باستحقاق المدعي للعقار ما يلي:

1. مالك العقار الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات وهلاك العقار أو

تلفه

[ 1 ] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج8، ص 596

[ 2 ] خليل أحمد، حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء (4) عقد البيع ، 2001 ، ص 159

- فيما يخص الثمار، فإنه طبقا للمادة 838 ق.م تلزم الحائز سئى النية من الوقت الذي يصبح فيه سئى النية أن يرد الثمار التي قبضها والتي قصر في قبضها، غير أن له أن يسترد ما أنقعه في إنتاج هذه الثمار.
- أما الملحقات فيلتزم الحائز بردها كلها أو قيمتها.
- أما الهلاك والتلف، فإنه وحسب المادة 843 ق.م فإن الحائز سئى النية يكون مسؤولا عن هلاك العقار أو تلفه، ولو كان ذلك ناتجا عن حادث فجائي، إلا إذا أثبت أن العقار كان سهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه، وتنص المادة 2/842 من القانون المدني أن حائز العقار لا يكون مسؤولا إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف لحائز العقار الرجوع على مالكة فيما يتعلق بالمصرفات التي يكون قد أنفقها، والمنشآت التي يكون قد أقامها.
- المصرفوات نصت عليها المادة 839 ق.م فيكون المالك الذي استرد ملكه ملزما بدفع جميع المصرفوات التي أنقحها الحائز، أي المصرفوات اللازمة، أما المصرفوات النافعة فتطبق بشأنها المادتين 784 و785 المتعلقةتين بالالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة، أهما المصرفوات الكمالية فليس للحائز أن يطالبا بشيء منها.

وفي حالة إقامة منشآت يجوز للحائز إزالتها شرط أن يرد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك استبقاءها مقابل دفع قيمتها، حالة الهدم، أما فيما يتعلق بالمنشآت فإنها تصبح ملكا لمالك العقار بحكم الالتصاق، ويلتزم في هذه الحالة المالك بتعويض من أقام المنشآت طبقا للقواعد المنصوص عليها في المواد من 784 و 790 من القانون المدني المتعلقة بالالتصاق.

#### ثانيا : محل دعوى الإستحقاق

دعوى الإستحقاق دعوى عينية، ومحنها هو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير، إذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير<sup>[1]</sup> وهي بذلك تقوم لحماية حق الملكية

[1] عبد الرزاق السهوري، المرجع السابق، ج8، ص 591

فقط، لتقتصر بذلك على الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالملك، وعليه يخرج من دائرة دعوى الإستحقاق الدعاوى التالية:

1. الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق انتفاع إرتفاق ذلك أن هذه الدعاوى هي دعاوى بإقرار حق عيني<sup>[1]</sup> وإذا تمسك الغير بحق عيني على عقار المالك، فيمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار لحق عيني على هذا الغير.
2. الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة، وتسمى هذه الدعاوى بدعوى إسترداد الحيازة، وهي من دعاوى حماية الحيازة، وليست بدعوى استحقاق.
3. الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، ومثالها: دعوى فسخ البيع حيث يلتزم البائع فيها برد الثمن و المشتري برد الشيء المبيع، ودعوى الرجوع في الهبة<sup>[2]</sup> حيث يلتزم الموهوب له برد الشيء، ودعوى المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة لأن هذه الدعاوى تستند إلى إلتزامات شخصية، نشأت عن عقود البيع، الهبة، الإيجار ويطالب فيها المدعى بإثبات العقد منشئ الإلتزام برد الشيء، وليس بحاجة إلى إثبات الملكية.

### ثالثا : طرق إثبات دعوى الإستحقاق

1. وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح: وهنا تكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية، ويحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.
2. وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية: كعقود الشهرة وشهادة الحيازة و الأحكام القضائية.
3. وجود محرر عرفي إكتسب تاريخا ثابت: قبل 1971/01/01
4. وجود محرر غير ثابت التاريخ او ثابت التاريخ: بعد 1971/01/01

### رابعا : تقدم دعوى الإستحقاق

إذا كانت الملكية حقا دائما، فلهذه الديمومة معنيان:

[1] أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني ج 11 ، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، ط1 سنة 2004

[2] عبد الرزاق السهوري، المرجع السابق، ج8، هامش . ص 592

أولهما : أنه حق يدوم بدوام محله

ثانيهما : أنه لا يسقط بعدم الاستعمال

وما يترتب عن هذه الخاصية " الدوام " أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك [1] ، لذلك يستطيع هذا الأخير في أي وقت يشاء أن يرفع دعوى الاستحقاق، فليس لهذه الأخيرة أجل محدد تزول بإنقضائه، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة<sup>[2]</sup> كحق الإرتفاق مثلا المادة 879 ق م، حق الانتفاع المادة 852 ق م وحق الاستعمال والسكنى المادة 857 ق م، وكذلك الحقوق الشخصية تزول هي أيضا بالتقادم المسقط.

وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى في أنها لا تتقادم<sup>[3]</sup> ، لذلك فمهما طال الزمن فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط أبدا بالتقادم.

وينتج أثره ولو لم ينفذ، حتى لو خرج الشيء من حيازة مالكة، فهو لا يفقد ملكيته بعدم الإستعمال، وله أن يرفع دعوى الإستحقاق بعد 15 سنة أو 30 أو 40 سنة أو أكثر<sup>[4]</sup>.

إلا أن حق المالك في هذه الحالة ليس حق مطلقا، إذ يمكن للغير أن يكسب هذه الملكية إذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشروط التي استلزمها القاتون حسب المادة 828 ق مدني وذلك طبقا لسبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية وذلك بالتقادم المكسب سواء كان طويلا المدة 15 سنة أو قصيرا المدة 10 سنوات مستندا إلى حسن النية وسبب صحيح حتى لو كان عقدا عرفيا ثابت التاريخ، وتترتب على هذا أن الملكية تزول عن المالك الحقيقي، بحيث لا يمكن له أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز حيث أن الملكية ليست حقا مطلقا لا حد له بل هو وظيفة اجتماعية يجب على المالك أن يقوم بها، ويستحق بموجب ذلك الحماية التي

[1] قمر محمد مرسي، الموسوعة الجامعة في التعليق على القانون العدني، الجزء 8 ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ط 2003 ، ص 4923

[2] 3cit ,page 36- chabas , op français[2]

[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج8، ص 599

[4] قمر محمد مرسي، المرجع السابق، ص 4923

قررها له القانون كما أن الاجتهاد القضائي الفرنسي لم يميز بين دعوى الاستحقاق سواء كانت عقارية أو منقولة فهي لا تتقدم<sup>[1]</sup>.

وفي الحالة التي يفقد فيها المالك ملكيته فإن مرد ذلك لا يرجع أنه فقدها بعدم الاستعمال ولكن لكون الشخص الحائز قد كسب ملكيته بالتقدم المكسب. ومع ذلك فإن الحيازة في أراضي العرش لا يمكن أن تكسب ملكيتها ولو طالمت مدتها بإعتباراً، هذه الأراضي ملك للدولة و أملاك الدولة تتمتع بحماية قانونية تمنع تقدمها، إلا أنه يتم اللجوء إلى رفع هذه الدعاوى أما القضاء إلا أن هذا الأخير إستقر على جواز ممارسة الحيازة في أراضي العرش و حمايتها في مواجهة الغير، ولكن لا يكرس ذلك أي حق ملكية لحائز.<sup>[2]</sup>

### المبحث الثاني : المنازعات الميدانية

#### المطلب الأول : المنازعات المثارة أثناء أشغال المسح

تكبدت الجزائر عناء تطهير عقارتها رغم اتساع مساحتها و تنوع أراضيها عبر مختلف ولايتها باعتمادها على آلية قانونية محضة، تسيرها أجهزة مختصة تحت رعاية قوانين و مراسيم و إجراءات متنوعة و هذه الآلية تتمثل في عملية مسح الأراضي<sup>[3]</sup>. و تعتبر هذه العملية الركيزة والعمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني ينحصر أهدافه في تثبيت الملكية العقارية و حمايتها بضمان الحقوق و نمو الاقتصاد عبر إرساء ترسانة من القواعد المتينة لتطهير الملكية العقارية<sup>[4]</sup>، فقبل التكلم عن المنازعات و الإشكاليات التي تعترض عملية المسح في أراضي العرش و جب تقديم تعريف شامل لهذه العملية.

#### الفرع الأول : تعريف عملية مسح الأراضي

[1] 3cit ,page 36- chabas , op français

[2] لمبوب رانية، المرجع السابق، ص 638

[3] مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص ص

16 - 15

[4] Philippe Simler, Philippe Delebecque, Droit civil ; Les sûretés, la publicité foncière, 2ème

édition, 1995, Dalloz, Paris, p.36 .

تعددت تعريفات الفقهاء للمسح العقاري واختلفت عن بعضها البعض، سنذكر منها تعريف الدكتور عمار بوضياف: "المسح عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وماء يترتب عنها من حقوق"<sup>[1]</sup>.

أما ليلي زروقي عرفته أنه "عملية تقنية تستند على تصاميم ومخططات مسح وسجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترتيب الطبوغرافي ويشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون وخبراء عقاريون..."<sup>[2]</sup>.

يفهم من التعريف السابق أن المسح العقاري هو السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية لها.

أما المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للمسح العام وإنما ترك مهمة تعريفه للفقهاء، إلا أنه في المادة 2 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي قدم لنا مجال تطبيق عملية المسح حيث نصت على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويمثل الأساس المادي للسجل العقاري"<sup>[3]</sup> المادة 4 من نفس الأمر قامت بتوضيح المادة السالفة، حيث تنص على: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

اكتفى المشرع الجزائري من خلال المادتين السالفتي الذكر بإيضاح الهدف من وجود عملية مسح الأراضي ولم يعط تعريفا صريحا له.

<sup>[1]</sup> حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص60.

<sup>[2]</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 223

<sup>[3]</sup> لذلك جاء الأمر رقم 74—75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في دلالة وضحة على تلازم عملية إعداد السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق قيد وترقيم العقارات، فالحقيقة فإن أعمال المسح عبارة عن تمهيد الانتقال إلى نظام الشهر العيني... براني فيروز، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، 2001، ص30

أما المادة 2 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية<sup>[1]</sup>، فإنه أكد على ضرورة وضع الوثائق المسحية استنادا إلى البطاقات العقارية لكل بلدية.

من خلال ما سبق، يمكننا القول أن المسح عملية وصفية للعقار؛ لأنه يحدد القوام المادي لها، ويعين الحدود وطبيعة الأراضي فهو يقوم بتحديد طبيعة شغل أو تخصيص العقار بشخص مالكة، سواء كان طبيعيا أو معنوياً؛ فهو يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وطبيعة استغلال العقار وهذا كله بموجب الوثائق الرسمية، فالمسح نظام قانوني عقاري، له دور كاشف من جهة أولى لأنه يكشف الحقوق القانونية المتعلقة بالعقار، ومن جهة ثانية، يكون سبب في إقرار هذه الحقوق<sup>[2]</sup>.

### الفرع الثاني : إشكالية تمسك حائزي أراضي العرش بالملكية

بالرغم من وضوح وصراحة النصوص حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، إلا أن الكثير من حائزي هذا النوع من الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع بها أبا عن جد لا يزال باعترادهم أن شغلهم لهذه الأراضي يكرس لهم حق الملكية، وبالتالي هذا يدفعهم إلى القيام بإبرام تصرفات عرفية والتنازل عنها، إضافة إلى منازعاتهم للدولة حول حق ملكية هذه الأراضي بدون سند، والذي يقابل بالرفض كون هذه الأراضي ملك للدولة<sup>[3]</sup>.

وهو نفس الحال بالنسبة للمحتجين بوثائق تثبت قيام الإدارة الفرنسية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية دون المصادقة عليها، فهي أيضا تواجه بالرفض لعدم انتقال الملكية لصالحهم بصفة نهائية<sup>[4]</sup>.

ويقصد بالتحقيق الجزئي، التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تنقلها من ديون وغيرها والتحقق أيضا من أن شاغلها كان واضعا يده عليها منذ أجيال

[1] أمر رقم 71-73، المرجع السابق، المادة 25، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

[2] مراحي ريم، المرجع السابق، ص 8.

[3] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 131

[4] عابدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التجليد، ط1، الجزائر، 2013، ص ص 74 - 75

ويكون هذا التحقيق بطلب من هذا الأخير (المنتفع من أرض العرش) بغرض تملكها وإدخالها في ذمته العقارية، أما التحقيق الإجمالي فتقوم به الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك، وينتج عن هذه التحقيقات أن تصبح ملكية هذه الأراضي خاصة يمكن التصرف فيها، إلا أنه لا يجوز لمستغليها الإدعاء بملكيتها مالم يصادق على سندات ملكيتها من طرف الإدارة الإستعمارية انذاك<sup>[1]</sup>.

إذن فقد تظهر هذه المنازعات في العديد من الحالات، كالتمسك بالتقادم المكسب في حين أن الأمر واضح كونها تدخل ضمن الأملاك الوطنية فهي غير قابلة للتملك مهما كان أمد الحيازة، زيادة على هذا فإن شاغلي أراضي العرش يتمسكون وبصدد عمليات المسح بأحقيتهم في مسح هذه الأراضي لفائدتهم، ويحرون احتجاجاتهم بشأن هذه العملية كونهم أقبلوا على شرائها بعقود عرفية، أو أنهم يمتلكون سندات محررة من طرف الإدارة الاستعمارية الفرنسية في فترة الاحتلال.<sup>[2]</sup>

لذا فإن المعارضين وعند لجوئهم إلى المطالبة بالعقارات التي تنطوي ضمن أراضي العرش لفائدتهم، فإن يستندون في ذلك إلى تقديم سندات رسمية، أو سندات عرفية وكذلك يستندون إلى نوع آخر من العقود والمتمثلة في عقود البيع الواقف على شرط مع الإيجار، و أحيانا يكون إعتراض شاغلي الأرض دون سند أساسا<sup>[3]</sup>.

#### أولا : الأعتراضات بموجب عقود عرفية

إن إعتراف الدولة بتبعية أراضي العرش لملكيتها الخاصة بموجب القانون رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري لم يمنع بعض حائزي هذه الأراضي من التنازل عنها بموجب عقود بيع عرفية، الأمر الذي يدفع بالمشتري الذي بحوزته العقد العرفي إلى الإعتراض أثناء عمليات المسح العقاري، مستندا إلى ذلك العقد كدليل إثبات على ملكيته لأرض العرش التي إشتراها بموجبه، مما يجعل المكلفين بالمسح يواجهون إشكالات مع أمثال هؤلاء

<sup>[1]</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 192

<sup>[2]</sup> حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 136

<sup>[3]</sup> حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 131



المعترضين، سواء أثناء عمليات التحقيق الميداني أو خلال مرحلة معالجة الإحتجاجات، فحائز هذه الأرض قد يرغب في التنازل عنها للغير بالبيع مثلا ، فيجد نفسه أمام عائق كبير جدا يمنعه من إمكانية بيعها، إذ يعد التصرف بالبيع عملا غير مشروع، إنطلاقا من مبدأ عدم جواز التصرف في ملك الغير، الأمر الذي يجعله يسلك مسلكا متحايلا يتمثل في التنازل عنها بموجب عقد بيع عرفي بعيدا عن رقابة الدولة والقضاء<sup>[1]</sup>.

### ثانيا : الإعتراضات بموجب سندات التحقيق الجزئي والإجمالي

قبل التطرق إلى هذا النوع من الإعتراضات يجب التنبيه أن حائزي سندات التحقيق الجزئي والإجمالي والمصادق عليها من قبل الحاكم العام يعتبرون مالكين شرعيين لأراضيهم محل التحقيق، حيث أن الطبيعة القانونية لأراضيهم تحولت من أراضي عرش إلى أراضي تابعة للملكية الخاصة و تحول طابعها المشاع إلى ملكية فردية تخص المستفيد من التحقيق الجزئي فقط<sup>[2]</sup>.

تقديم الإعتراضات: إن سندات الملكية الناجمة عن التحقيق الجزئي والإجمالي والموقع عليها من قبل الحاكم العام هي سندات تامة الإثبات، وتعتبر سندات ملكية نهائية، ويحق لصاحبها الإحتجاج بها أمام أي جهة، وكذلك الأمر بالنسبة لمشتري هذه الأرض المسلم بشأنها سند ملكية إش التحقيق الجزئي فيعد مالكا في نظر القانون، لأن طبيعة الأرض تحولت في ظل القانون الفرنسي إلى أرض تابعة للملكية الخاص<sup>[3]</sup>.

لكن الإشكال يثور بشأن عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار المذكور سابقا أو سندات التحقيق الجزئي والإجمالي التي لم تتم إجراءات المصادقة عليها، فكثير من أراضي العرش كانت محل تحقيق، وقد تم التنازل عنها على يد موثقين وقضاة شرعيين أثناء الوجود الإستعماري على الوجه المذكور (عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار)، ولم تحرر سندات ملكيتها النهائية، أو أنها حررت ولم يوقع عليها الحاكم العام بالجزائر، بسبب حصول الجزائر

[1] حاجي نعيمة دكتوراه ص 90

[2] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 138 - 140

[3] حاجي نعيمة دكتوراه ص 90

على الإستقلال سنة 1962م، وبالتالي في هذه الحالة غالبا ما يقوم حائزو أراضي العرش بتقديم نوعين من السندات، بهدف تدعيم إعتراضاتهم<sup>[1]</sup>، وهي كالتالي:

1. سندات محررة إنر التحقيق الجزئي أو الإجمالي غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.

2. عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار، ونتيجة لعدم إكتمال الإجراءات لم تتحول إلى سندات ملكية تامة، وقد أثارت نزاعات خلال فترة الإحتلال، وبقيت هي الأخرى تمثل مشكلا بعد الإستقلال.

كما تسجل لجنة المسح بناء على مخططات مجلس الشيوخ المحددة بموجب قانون سيناتوس كوتسيلت ضمن بطاقة التحقيق عبارة: أرض تابعة لأملك الدولة، ولا تكثرث لإعتراضاتهم، لأن السندات التي بحوزتهم ليست نهائية، وبالتالي لا يعتد بها في إثبات الملكية<sup>[2]</sup>.

### ثالثا : الإعتراضات بدون سند

يعود الإعتقاد الراسخ لمعظم حائزي أراضي العرش أنهم يملكون حق ملكية هذه الأراضي الذي توارثوه أبا عن جد على أساس وضع اليد دون أن يملكو أي سند لإثبات ذلك.

و كثيرا ما يواجه هؤلاء الفرق التقنية و يدعون ملكية الأرض للأسباب السابقة، و ما على هذه الفرق التقنية سوى تجاهل هذه الإعتراضات و تسجيل الأرض ضمن الأملاك الخاصة بالدولة في بطاقة التحقيق العقاري، و غالبا لا يقتنع هؤلاء بنتيجة التحقيقات الميدانية و يقدمون احتجاجاتهم أمام لجنة المسح ، و طبعا سوف ترفض اللجنة بدورها الاحتجاج استنادا إلى مخطط مجلس الشيوخ.<sup>[3]</sup>

[1] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 138 - 140

[2] حاجي نعيمة دكتوراه ص 91

[3] حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 141

## الفرع الثالث : الإشكالية الناجمة عن التغيير في المعالم المادية لأرض العرش.

قد يحدث وأن تتغير حدود العقار بسبب عوامل عدة كالعوامل الطبيعية فالأراضي تتأثر بالظروف الطبيعية تظهر خاصة في حالة تموقع واد بين أرضين فلاحيتين مع مرور الزمن يؤدي ذلك إلى اتساع أرض و تضيق أخرى، مما يتسبب إما في زيادة مساحة أرض عرش أو نقصانها فتخالف بذلك المعطيات الموجودة في وثائق المسح<sup>[1]</sup>.

كذلك في حالة وجود فارق في مساحة أراضي الخواص بين ما تضمنه العقد وما توصلت إليه نتائج المسح و كان هذا الفارق بالزيادة من أرض العرش، فإذا كانت الزيادة تفوق 1/20 يمكن التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد إذا طلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية، ولا يشكل هذا التنازل من مساحة أرض العرش مساسا بها أو بحق الحائز لأن الدولة تملك أرض العرش ملكية خاصة تمكنها من التصرف فيها، ولا يمكن للحائز أن يتمسك بحماية حيازته في مواجهة الدولة، بل يمكن أيضا لإدارة أملاك الدولة أن تتنازل بالتراضي عن أرض العرش في إطار مطابقة البنائيات إذا كانت أرض العرش تشكل وعاء عقاري لبناء موضوع التسوية، وهذا بعد تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، مما يؤدي إلى حرمان حائز أرض العرش من حيازتها بصفة نهائية<sup>[2]</sup>.

## المطلب الثاني : المنازعات العشائرية المتعلقة بالحياسة

تشهد أراضي العرش نزاعات من نوع اخر، قد لا تصل إلى المحاكم، لكنها تشكل خطورة تتعدى مسألة فقدان الحقوق، لتبلغ مستوى قومي، يهدد أمن وإستقرار المجتمع الجزائري، هي بطبيعة الحال مسألة النزاعات العروشية، أي النزاعات التي تقع بين العروش، وتكون مسألة الحياسة في غالب الأحيان هي السبب المباشر لها، فأراضي العرش هي مفهوم إجتماعي قبل أن تكون مفهوما ماديا وقانونيا، نتيجة للأبعاد الإجتماعية اللصيقة بهذا النوع من

<sup>[1]</sup> نعيمة حاجي، الاشكالات الناجمة عن الخطأ في الوصف المادي للعقار خلال التحقيق الميداني، ملتقى الترقيم والتحقيق العقاريين كآليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة، بتاريخ 16 أفريل 2008، ص 39.

<sup>[2]</sup> لمبوب رانية، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 640

الأراضي.

وقد شهدت مناطق الجزائر الداخلية، والتي ينتشر فيها هذا النوع من الأراضي نزاعات بين العروش في منتهى الخطورة، كلما إقتربت المواسم الزراعية، كلما لاحت إلى الأفق صراعات دامية بين أفراد العرش تجعل السلطات الأمنية تتأهب لها في كل مرة، لأن الأمر أصبح أكثر خطورة قد يصل إلى حد المساس بالأمن العام، ورغم أن هذه الصراعات ليست وليدة اليوم غير أن السلطات عجزت عن وضع حد لها.

### الفرع الأول: أسباب المنازعات العشائرية حول أراضي العرش

يرجع المؤرخون وعلماء الإجتماع مسالة العصبية القبلية وما ينتج عنها من نزاعات وتناحر إلى العديد من التفسيرات التي تقوم على نظريات إجتماعية وتغيرات تاريخية، أما في الجزائر فيمكن ضبطها وفق هذه التفسيرات حسب ما شهدته القبائل البربرية والعربية القاطنة في الدولة من تطورات أنثروبولوجية وتاريخية، خاصة أن المجتمع الجزائري بإعتباره جزءا لا يتجزأ من المجتمع المغربي بشكل عام، هو مجتمع قبلي بإمتياز حسب ما تم بيانه سابقا، ورغم تعاقب الدول المستعمرة على شمال أفريقيا، إلا أن هذا المجتمع بقي محافظا إلى حد كبير على طابعه القبلي، خاصة في الأرياف والجبال والصحاري وهي الأماكن التي تقع فيها معظم أراضي العرش في الجزائر<sup>[1]</sup>.

### أولا: الأسباب الاجتماعية لظاهرة العصبية القبلية

يرى ابن خلدون أن سكان الجزائر في عصره كانوا ينقسمون إلى بدو وحضر، فالبدو كما يرى هم سكان القفار والصحاري وأهل الأرياف والجبال، أما الحضرة فهم سكان المدن والأمصار، ومعيشة سكان البدو تقوم على الفلاحة والرعي، وقد قسمهم إلى ثلاثة أصناف:

الصنف الأول: يمتن أعضاءه الفلاحة المستقرة دون الحاجة إلى الرحلة، وهم سكان

<sup>[1]</sup> حاجي نعيمة دوكتوراه ص 105

الريف أو أهل المدر<sup>[1]</sup>، أي الذين يتخذون مساكنهم من الطين والحجارة، وهم سكان الريف المستقرون في القرى والجبال، وهم لا يتنقلون. خلف حيواناتهم، بل ينتجون علف حيواناتهم بأنفسهم، بواسطة الزراعة وخدمة الأرض<sup>[2]</sup>.

الصنف الثاني: وهم أهل السهوب، سماهم ابن خلدون بالشاوية نظرا لقيامهم بتربية الشياه و الأبقار، يعتمدون على الرحلة المحدودة وتربية المواشي، وهؤلاء يرتحلون لكن لا يبتعدون<sup>[3]</sup>.

الصنف الثالث: هم المتوغلون في القفار والمتنقلون عبر المفازات البعيدة، وهم من الأعراب وقبائل زناتة<sup>[4]</sup>.

يقول ابن خلدون: «البدواة هي شعار العصبية»، فالبادية لا يقدر على الحياة فيها إلا القبائل ذات العصبية، وإذا وجدت قبائل ذات عصبية ضعيفة في البادية فإنها تضطر، إلى إلتماس الحماية من عصبية أخرى قوية، فتلتحق بها، حيث تلتحم بها بواسطة الحلف والجوار، كل ذلك يتم بسبب ما سنه الله في الطبيعة، التي خصت البشر، بالعدوان والميل إلى الظلم وحب البقاء والنصرة على الأقارب<sup>[5]</sup>.

والسكن بالبادية لا تقدر عليه سوى القبائل ذات العصبية، فإن سكان البادية - في هذه الحال- لابد أنهم يتميزون بالشجاعة والإقدام، وكلما كانوا أكثر توغلا في البادية، كانوا أكثر توحشا وشجاعة، وبالتالي فهم أقدر على التغلب على المصاعب من سواهم، وعلى هذا فإن العصبية تختلف من حيث الشدة بين المتوغلين في البدواة، وبين سكان الأرياف، وأطراف البادية المتصلة بالأمصار والمدن، وحتى إذا ما تكافأت عصبية ما مع أخرى في العدد، فإن الغلبة تكون دوما للعصبية التي تعيش في محيط أكثر توحشا، وأبعد عمقا في القفار، لأن

<sup>[1]</sup> بوزياني الدراجي، العصبية القبلية ( ظاهرة اجتماعية و تاريخية على ضوء الفكر الخلدوني)، دار بوزياني للنشر، 2003، ص

129 نقلا عن حاجي نعيمة، النظام القانوني

<sup>[2]</sup> المرجع السابق ص 106

<sup>[3]</sup> المرجع السابق ص 148

<sup>[4]</sup> المرجع السابق ص 176

<sup>[5]</sup> حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 107

البداءة لا تشتد إلا في القفار، والمناطق المتسعة الأطراف، وحيث تكون الكثافة السكانية تدوب البداءة بقبائلها وعصبياتها، إذ يتم تفكيك القبيلة بمقتضى الإختلاط الكثيف والإزدحام السكاني، والتداخل بين الناس، تبعاً لمقتضى الحاجة الإقتصادية والثقافية، وعليه فإن الكثافة السكانية تعتبر من العوامل المضعفة للعصبية القبلية، إن أشهر المقولات الشعبية التي تصور العصبية القبلية كظاهرة أنثروبولوجية في الجزائر: «مع أخى على ابن عمى، ومع ابن عمى على الغريب»<sup>[1]</sup>.

### ثانياً: الأسباب التاريخية للنزاعات العشائرية

بالرغم من احتكاكهم بالعديد و العديد من المجتمعات المتطورة إلا أن الأمازيغ ظلوا متمسكين بالنظم القبلية، فقد قامت بجوارهم الإمبراطورية القرطاجية الكبرى، التي كانت تتفاخر بمؤسساتها المدنية والعسكرية والعمرائية، وبعد سقوط الإمبراطورية القرطاجية خلفتها إمبراطورية أخرى، قامت بزرع مستعمرات رومانية عديدة بين الأمازيغ، وفي عمق مواطنهم، تستند إلى نظم مدنية متطورة؛ ولا تعرف القبلية لها طريقاً، ومع هذا بقي الأمازيغ على حالهم، يهيمن عليهم النظام القبلي المتحجر، حيث أن فشل تغيير التركيبة الإجتماعية للعروش يعود كما يبدو إلى عاملين إثنين: أحدهما خارجي، والآخر داخلي<sup>[2]</sup>.

فأما الخارجي فهو الوجود الفينيقيين والروماني، ذلك الوجود الأناني، القمعي، المستبد؛ وإن إختلف وجهيهما وتباينت مواقفهما، فبالنسبة للفينيقيين فقد ظلوا يقدمون الضرائب السنوية تحت سلطان من كانوا تحت حمايتهم، ولما كان الفينيقيون في قرطاج يعيشون في ظل مؤسسات الدولة المنظمة، فقد تفوقوا على الأعداد الهائلة من الأمازيغ، وإستخدموهم وسخروهم لمصالحهم ومصالح دولتهم كمقاتلين وكعمال وكمستهلكين لبضائعهم، على الرغم من الفترة الزمنية الطويلة التي إستوطنوا خلالها بلاد البربر فإنهم ظلوا متوقعين على أنفسهم، وحريصين على ضمان عدم إختراق الأمازيغ مجتمعهم المحصن بالنظم الأرستقراطية

<sup>[1]</sup> بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، مؤسسة بوزياني للنشر، 2013، ص 138، نقلاً عن نعيمة حاجي

<sup>[2]</sup> حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 107

المنبعة<sup>[1]</sup>.

أما الرومان فكانوا ينظرون منذ مجيئهم إلى الأمازيغ نظرة متعالية، وبالمقابل كانوا يرصدون بلادهم بعيون مشحونة بالأطماع في ثرواتهم، وعندما ستحت الفرصة المواتية، إنقضوا على فريستهم، إذ إهتموا بما تدره البلاد عليهم من خيرات، دون الإلتفات إلى ما يتفح سكانها، وعلى الرغم من تواجدهم بين السكان الأصليين للبلاد لقرون طويلة فإنهم حرصوا على عدم الإختلاط بهم، وإمتنعوا عن مساعدتهم على تطوير نظمهم أو تزقيتهم ثقافيا واقتصاديا، وبذلك حالوا بين السكان وبين ما يمكن أن ينفعم حضاريا، هذا عن العامل الخارجي.

أما العامل الداخلي فيتمثل في علل نفسية وثقافية، عجز أبناء هذه البلاد عن التخلص منها أو تهذيبها، ويمكن حصر هذه العلل فيما يعرف بالعصبية القبلية، والتي لا تزال متجذرة في نفسية الفرد الجزائري إلى الآن<sup>[2]</sup>.

ما تمت ملاحظته على المجتمع الأمازيغي هو عدم إكترائه بما كان يتحرك حوله من نظم ومظاهر حضارية يتميز بها المحتلون، والأغرب من ذلك كله أنهم إحتكوا قبل معرفتهم للفينيقيين و الرومان بالحضارة الفرعونية<sup>[3]</sup>، و العصبية القبلية ليست حكرا على أهل الريف بل و أهل المدينة أيضا مع التفاوت في مقدارها بين المؤسستين<sup>[4]</sup>.

### الفرع الثاني: نماذج عن النزاعات العشائرية حول حيازة أراضي العرش

النزاعات التي تحدث بين العروش وتسبب إحتقانا أمنيا، وتحدث بسببها العديد من الجرائم تصل في كثير من الأحيان إلى القتل لا يمكن حصرها أو إحصائها، ولا يسع في هذا الصدد إلا إدراج بعض العينات عن هذه النزاعات، حتى يتسنى إعطاء صورة ولو أولية عن ما تحويه هذه النزاعات من مجريات وأحداث وتطورات، وقد تم الإستناد في هذه المنازعات الى

<sup>[1]</sup> بوزياني الدراجي، القبائل الأمازيغية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار بوزياني للنشر، 2010، ص 101

<sup>[2]</sup> حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 108

<sup>[3]</sup> بوزياني الدراجي، المرجع السابق، ص 104

<sup>[4]</sup> حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 108

دراسة الأستاذة حاجي نعيمة التي تطرقت للموضوع في أطروحتها للدكتوراه و المعنونة ب " النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، كما تم الإعتماد على بعض الصحف اليومية الوطنية.

و طبيعة هذا الإشكال يفرض أسلوب تعامل خاص مع هذه المصادر، حيث تقتضي الضرورة طرح هذه الدراسة في نمطها السردي كأحداث متسلسلة أسلوب التعامل مع هذه المصادر إقتضت ضرورة طرحها كأحداث متسلسلة ، بالتزكيز على أسباب النزاع، أطرافه، دور العصبية في تغذيته ليتطور إلى نزاع بين عروش، ثم كيفية التكفل به، بعيدا عن تدخل القضاء، الذي إقتصر فقط على الجانب الجزائري.

أولا : نزاعات بسبب تدخل الدولة على أرض العرش

كثيرا ما تتدخل الدولة على أراضي العرش بإعتبارها مالكة، فتمنح إمتيازات لعائلات أو أفراد عرش ما على أرض عرش، ليظهر من يحتج علي هذا المنح، ويعيق مشاريع الدولة في هذا الصدد، وتحدث في غالب الأحيان نزاعات ومعارك بين الطرفين، تخلف خسائر كبيرة.

النزاع رقم 01،

• أسباب النزاع: مشروع يتعلق بإنجاز مجمع سكنات ريفية على أرض عرش

• مجريات وتطور النزاع

حدث شجار عنيف بين عرشين بأم البواقي، بدأ بإحتجاجات عنيفة حول قطعة أرض، تطورت بعدها ودون سابق إنذار إلى شجار دموي بين عرشين، إستعملت فيه شتى أنواع الأسلحة البيضاء، من عصي وهراوات وقضبان حديدية. إنتقل الشجار إلى الطريق الوطني رقم 10 الرابط بقسنطينة مرورا بأم البواقي وعين فكرون، الذي شلت به حركة المرور بعد غلقه، أين تطورت الأوضاع ليسقط على إثرها عشرات الجرحى، الذين لحقت بهم إصابات متفاوتة الخطورة.

الشجار العنيف وقع عقب إنطلاق مصالح الدائرة في نوطين مشروع، يتعلق بإنجاز



مجمع سكنات ريفية يضم أزيد من 36 إستفاداة سكنية، المشروع الذي إنظره السكان طويلا وإحتجوا لأجله بعد تجمهرهم في أزيد من مناسبة، فرحوا لحظة تدخل السلطات الولائية، بغرض حث السلطات المحلية على ضرورة الإسراع في إنجازها، غير أنهم باتوا إلى جانب السلطات المحلية نفسها يصطدمون بوجود عوائق في تجسيده، بفعل إقدام إحدى العائلات على إعتراض المشروع، وحجتها في ذلك أن هذا الأخير سيقام فوق أرضية ترجع ملكيتها لها.

العائلة التي ألحت على تمسكها بمطلب تغيير أرضية توطين المشروع كانت قد إحتجت في وقت سابق، واعتضت على وضع المعالم الأولى للمشروع السكني، الذي تمت برمجته للتخفيف من النساكن القاطنين على معسوى سكنات هشة، لا تتوفر فيها أدنى الضروريات.

إعتراض أفراد العائلة المجاورة للمشروع السكني، وغلقها للطريق في إحدى المرات خلال منتصف الشهرين الماضيين، جعل السلطات المحلية ترفع دعوى قضائية لتحديد هوية الأرض المتنازع عليها، الجهات القضائية بدورها فصلت في موضوع القضية، وحكمت بأن الأرض هي ملك من أملاك الدولة، وتندرج في تسييرها لمديرية أملاك الدولة.

العائلة المعترضة للمشروع وقفت مرة أخرى في وجه إطارات وأعوان الدولة التابعين لمصالح الدائرة، بعد أن تحصلت الدائرة على أمر، بإنطلاق الأشغال مجددا مؤشر عليه من طرف الجهات القضائية، لتنتقل على إثرها مناوشات عنيفة بين السكان المسجلين ضمن قوائم الإستفاداة من السكنات الريفية وبين العائلة الذي صدر ضدها الحكم القضائي، وهو الأمر الذي دفع هذه المرة السكان صاحبي قرارات الإستفاداة، للتوجه نحو الطريق الوطني رقم 10 الرابط بقسنطينة، والذي تم غلقه من قبلهم وإضرارهم النار فيه، وهو الغلق الذي أدى بأحد أفراد العائلة الأولى من العرش الآخر إلى التوجه نحو كبير العرش الثاني البالغ من العمر 56 سنة، أين تم الإعتداء عليه عن طريق توجيه عدد من اللكمات في مناطق متفرقة من جسده، مع الإستعانة ببقايا زجاجة للمشروبات الغازية، أين وجه له ضربة ناحية وجهه، سببت جروحا خطيرة، وهو المشهد الذي أدخل العرش الذي تنتهي إليه العائلة المعترضة للمشروع والسكان السستفيدين في معارك دموية، إستعمل فيها الطرفان الحجارة والأسلحة البيضاء من عصي وهراوات وقضبان حديدية، وهو الذي أسقط أزيد من 15 جريحا من

الجانبين.

- تدخل السلطات المختصة وأعيان العرشين

تدخلت مصالح الفرقة المتنقلة للشرطة القضائية وشكلت طوقا أمنيا على المستشفى، تحسبا لأية تطورات، وتدخلت كتيبة الدرك الوطني هي الأخرى، حيث ساهمت بشكل فعال في تهدئة الوضع، من دون أن تلجأ لإستعمال القنابل المدسيلة للدموع، وشدت في المقابل حملة توقيفات شملت عشرات المشاركين في الشجار العنيف، والذين قدر عددهم 20 موقوفا من أعمار متفاوتة.

- مصير النزاع: تم تهدئة الوضع مؤقتا بعد تدخل جميع السلطات السابقة، بما فيهم أعيان وكبار العرش.

### ثانيا : نزاعات بسبب الاعتداء على الحيازة بين العروش

أما النزاعات التي تحدث بين العروش ويكون سببها الخلاف حول حيازة وإستغلال هذه الأرض، خاصة بالتعرض للحيازة أو وقف الأعمال الجديدة، سواء في إطار السكن أو الرعي أو الزراعة، فهي الدافع الأول لحدوث المعارك بين العروش.

#### النزاع رقم 01

- سبب النزاع: حرث قطعة أرض عرش فلاحية متنازع عليها

- مجريات وتطور النزاع

شهد أحد الدواوير بأم البواقي نشوب شجار عنيف بين عرشين، إستعملت فيه شتى أنواع الأسلحة البيضاء من عصي وهراوات وخناجر، الأمر الذي تسبب في غلق طريق وطني وإصابة أزيد من 5 أشخاص بجروح خطيرة. الشجار الذي إندلج بين عرشين متجاورين أعقب نشوب ملاسنات ومشادات كلامية بين أفرادهما، وترجع أسبابه إلى إقدام أفراد العرش الأول على حرث قطعة الأرض الفلاحية المتنازع عليها، ليتطور الأمر إلى أفراد عائلتهما الذين تجندوا

وبحوزتهم أسلحة بيضاء مختلفة الأحجام والأشكال من قضبان حديدية وعصي وهراوات، الشجار تسبب بداية في غلق الطريق الوطني وشل الحركة أمام مستعمليه ليتحول إلى حلبة رشق بالحجارة وشجار بالأسلحة البيضاء، وسجل سقوط قرابة ستة جرحى مصابين بإصابات خطيرة.

- تدخل السلطات وأعيان العرشين

تدخلت السلطات المحلية إلى جانب رجال كتيبة الدرك الوطني وأعيان المدينة الذين إحتكموا بمعية أعيان العرشين إلى منطق العقل وأخمدوا فتيل الشجار.

### النزاع رقم 02

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

- مجريات وتطور النزاع

حدث شجار عنيف بين عرشين بأحد أقاليم ولاية أم البواقي، إستعملت فيه الأسلحة البيضاء، أين تم تسجيل سقوط عديد الأشخاص مصابين بجروح متفرقة، كما قام المتشاجرون بغلق الطريق الرابط بولاية باتنة لعدة ساعات.

حدث النزاع بعد قيام العائلة الأولى برعي أغنامها داخل 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، الأمر الذي أثار غضب عائلة الطفل من العرش الأول، وأدى بهم إلى التدخل مدججين بشتى أنواع الأسلحة البيضاء، ليتشابكوا فيما بينهم، مخلفين قرابة الـ 10 جرحى من الجانبين، وقاموا بغلق طريق ولائي قرابة ساعة من الزمن، مما خلف شللا على طول الطريق.

- تدخل السلطات وأعيان العرشين

تدخل بعض مسؤولي السلطات المحلية وأعيان المدينة و كبار العرشين لتهدئة

الأوضاع، بحضور رجال الفرقة الإقليمية للدرك الوطني، التي باشر رجالها تحريات مكثفة، لمعرفة ملابسات وأسباب الشجار<sup>[1]</sup>.

### النزاع رقم 03

- أسباب النزاع: التوسع على أرض عرش صخرية

- مجريات و تطور النزاع

بعد أن قام الإستعمار بإعادة التقسيم الإداري تسبب في إحياء صراع بين عرشي النمامشة ببلدية ببار و بني معافة ببلدية ششار بولاية خنشلة بعد أن كانتا تابعتين لولايي بسكرة وتبسة حول قطعة أرض مساحتها 10 هكتارات و هي أرض صخرية جرداء إتخذها عرش النمامشة طريق نحو أراضيهم الفلاحية و يستغل عرش بني معافة أراضي قريبة من حدود هذه الأرض، حيث حدثت مناوشات بالأسلحة و البيضاء و وصل الحد إلى إستعمال الأسلحة النارية للتهديد بها.

- تدخل السلطات و الأعيان

تدخل كبار العرشين و كذلك بع الأعيان كان سببا في إنهاء النزاع مؤقتا بصلح هش .

النزاع رقم 04: أسباب النزاع: حرث أرض عرش تابعة لعرش آخر

مجريات و تطور النزاع: تحول خلاف بسيط و تطور إلى صراع عروش بعد قيام إحدى الفرق ببلدية سد رحال بحرث أرض بمنطقة ضاية القطا الواقعتين بولاية الجلفة، وهو ما سبب غضبا للعرش الثاني، حيث تسبب الأمر بوقوع شجار كبير.

تدخل السلطات و الأعيان: تدخل فرقة الدرك الوطني حال دون وقوع ضحايا، حيث تم تهدئة الوضع و باشروا تحقيقا لكشف ملابسات الشجار<sup>[2]</sup>.

<sup>[1]</sup> حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 110 - 112

10:46 mai 2022) à 15consulté le <https://www.elkhabar.com>

تعد أراضي العرش من أكثر المفاهيم القانونية جدلا في الجزائر، فهي أراضي فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة، تستغل وفق حق الانتفاع الدائم كأصل عام، في شكل جماعي وعلى الشيوخ، وبالتالي تتميز على العديد من المفاهيم القانونية، وقد عرفت تطورا تاريخيا ما بين العهد العثماني والاستعمار الفرنسي، وصولا إلى عهد الإستقلال إذ إتخذت في كل مرحلة وجهة قانونية معينة.

وتتميز الطبيعة القانونية لهذا النوع من الأراضي، حيث تعتبر ملكا خاصا للدولة وما يترتب عن ذلك من نتائج قانونية متعلقة بالحماية، ومن جهة ثانية تعد ذات طابع فلاحى، ومن جهة ثالثة ذات طابع جماعى ومشاع، الأمر الذي يتولد عنه العديد من النتائج والآثار القانونية، أما عن طريقة استغلالها فإنها تستغل في مجملها وفق حق الانتفاع الدائم التقليدي غير المقنن المستند للأعراف المحلية، وفي حالات قليلة تستغل في شكل قانوني.

تستند أراضي العرش لأسس قانونية عدة، فالمشعر الجزائري أصدر عدة قوانين بداية بالقانون رقم 71—73 المتعلق بتشجيع الثورة الزراعية إلى غاية صدور قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية.

النتائج المتوصل إليها :

المشعر الجزائري تغاضى عن منح تعريف أراضي العرش وحتى أكثر من ذلك، حيث لا نجد نظام قانوني عالج بموجبه أراضي العرش بشكل صريح وإنما اقتضى الأمر منا الاستعانة بالفقه تارة ومختلف الأنظمة القانونية ذات صلة بأراضي العرش من جهة أخرى.

النظام القانوني لحيازة أراضي العرش في الجزائر يتميز بطبيعته الخاصة، حيث تظل أرض العرش تحت سيطرة الجماعة الحائزة حيث يمكن لهم إستعمالها وإستغلالها دون أن يكتسبوا ملكيتها مهما طالت مدة حيازتهم.

الوضعية المعقدة التي تشهدها أراضي العرش راجعة لسببين، أولهما محاولة الإستعمار الفرنسي القضاء على بنية أراضي العرش وتحويلها لملكية خاصة وهذا ما كون صورة لدى حائزيها بأحقيتهم بملكيتها إستنادا على سندات منحت لهم من الإستعمار أو ظنا منهم أنها إرث قد بقي لهم من أجدادهم، أما السبب الثاني فهو لصعوبة رسم حدودها مما أدى لصراعات دائمة بين الحائزين حول إستغلالها

الإختصاص القضائي للنظر في هذه المنازعات يختلف حسب موضوع وأطراف النزاع، فأحيانا يعود الإختصاص القضائي للقضاء العادي وأحيانا أخرى يعود الإختصاص للقضاء الإداري بنوعيه الجهوي والمحلي.

حاول المشرع تنظيم حيازة أراضي العرش عن طريق إخضاعها لأنظمة إستغلال الأراضي

الفلاحية.

التوصيات:

إمكانية خص أراضي العرش بنظام قانوني خاص من أجل تسوية جذرية لوضعيتها المتأزمة دون المساس بحقوق منتفعيها و يكون في شكل قانون يعالج من خلال أحكامه الجوانب القانونية المتعددة لهذا النوع من الأراضي من حيازة وانتفاع واستغلال ورقابة... إلخ

بحيث يكون مرجعا موحدًا يستند عليه القضاء في الفصل في المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الأراضي.

إمكانية تنازل الدولة عن أراضي العرش لفائدة حائزها مع الإبقاء على إمكانية نزاعها في حالة عدم إستغلالها فلاحيا.

منح الشاغلين الفعليين لأراضي العرش سندات رسمية تضمن لهم حقهم في الإستغلال في مواجهة الأفراد و حتى الدولة.

السعي نحو تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري للقادرة على التحكم بكل الجوانب المتعلقة بالعقار بحكم أهميته وخطورته في ذات الوقت.

قائمة المصادر

أ- القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، ع 97 لسنة 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.
2. الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ( ج ر عدد 19)، الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
3. الأمر رقم 75/43 المؤرخ في 17 جانفي 1975 المتضمن قانون الرعي ( ج ر عدد 54)
4. القانون رقم 84/11 المؤرخ في 9 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984.
5. القانون رقم 87/19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.
6. القانون رقم 90/30 المؤرخ 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر.ج.ج، عدد 44.
7. القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ع: 21، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002.
8. الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
9. القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.
10. القانون رقم 10/03 المؤرخ في 10 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة بالدولة، ج.ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010 .

ب- المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابع للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر عدد 83 لسنة 1998.

ج- المناشير والتعليقات و الوزارية :

المناشير:



المنشور الوزاري رقم 508 المؤرخ في 02 نوفمبر 1992 المتعلق بتسوية نزاعات أراضي العرش والبلديات  
التعليمات :

التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002، المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في  
إطار جهاز التنمية الريفية.  
القوانين بلغة أجنبية :

LOI DU 16 JUIN 1951: sur la constitution de la propriété en Algérie, **Bulletin des lois, 10 éme Série, Bull 404, n 3010**

SENATUS-CONSULTE DU 12 AVRIL 1863 relatif à la constitution de la propriété en Algérie, , **Bulletin des lois, 11 éme Série, Bull 1105, n 2251**

### قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ- مؤلفات باللغة العربية :

1. ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، (د رط)، قصر الكتاب، 1998.
2. أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني ج 11، (ط1)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، سنة 2004.
3. بشرى عبد الله، الوجيز في الحيازة كسبب لكسب الملكية في العقار في ضوء الفقه وأحدث أحكام محكمة النقض، الطبعة الثانية، دار عماد، مصر، 2009.
4. جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، الطبعة الثانية، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 2004.
5. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها (من تأميم الخاص إلى خوصصة الملك العام)، (د ر ط)، دار الخلدونية، الجزائر، د س ط .
6. حكيمة كحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، (د رط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
7. خليل أحمد، حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء (4) عقد البيع ، (د رط)، (د د ن)، 2001.

8. الدراجي بوزياني ، العصبية القبلية ( ظاهرة اجتماعية و تاريخية على ضوء الفكر الخلدوني)، (د ر ط)، دار بوزياني للنشر، 2003.
9. الدراجي بوزياني ، القبائل الأمازيغية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار بوزياني للنشر، 2010.
10. الدراجي بوزياني ، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، (د ر ط)، مؤسسة بوزياني للنشر، 2013.
11. ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د ر ط)، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
12. عايدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دارقانة للنشر والتجليد، ط1، الجزائر، 2013.
13. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية- الجزء 8، (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، (د ر ط)، دار النهضة العربية، مصر، د س ط.
14. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء 09، المجلد 02، ط 3، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2000.
15. العربي بلحاج ، الحقوق في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، (د ر ط)، دار هومة، الجزائر، 2016.
16. العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2017.
17. علي خنوف، السلطة في الأرياف الشمالية في الشرق الجزائري (نهاية العهد العثماني وبداية العهد الفرنسي)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2001.
18. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، (د ر ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
19. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
20. فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
21. قمر محمد مرسي، الموسوعة الجامعة في التطبيق على القانون المدني، الجزء 8 ، (د ر ط)، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2003.
22. لويس معلوف، المنجد في اللغة العربية، الطبعة الأولى، دار الشرف للطباعة و لنشر، بيروت لبنان، سنة 2000.
23. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د ر ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004،

24. محمد إبراهيم ، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول،(د رط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

25. محمد المنجد ، الحياة، ط 3، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص 146.

26. محمد شريف عبد الرحمن احمد عبد الرحمن، أسباب كسب الملكية الحياة المكسبة للملكية ودعاوى الحياة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2010.

27. محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية)، (د رط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

28. ناصر الدين سعيدوني، دراسة تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، لبنان، سنة 2001.

29. نعيمة حاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، (د رط)، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010 .

30. نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د رط)، دار الهدى، الجزائر، 2009.

31. ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، حقق نصوصه و خرج أحاديثه و علق عليه عبد الله محمد درويش، مقدمة ابن خلدون، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار يعرب، سنة 2004،

#### ب- مؤلفات بلغة أجنبية :

1. françois chabas , leçons de droit civil tome 2, 2ème volume, biens, 8ème éditions,
2. Philippe Simler, Philippe Delebecque, Droit civil ; Les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, 1995, Dalloz, Paris, p.36 .
3. WEILL ALEX , Droit Civil , les biens, 2ème édition Dalloz , Paris ,1974

#### ثانيا: الرسائل والأطروحات

1. زينب بوترة ، الحياة في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص : قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019،
2. سوسن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، سالة لنيل الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007.
3. فيروز براني، مسح الأراضي، تخصص القانون العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، 2001..
4. نعيمة حاجي، أطروحة دكتوراه بعنوان "النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر"، جامعة باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.

#### ثالثا: المجلات والدوريات

1. حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش، مجلة الحقيقة، مجلد 17 عدد 03، سبتمبر 2018.
  2. رانية لمبوب ، خصوصية حيازة أراضي العرش وفقا للتشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08 العدد 03، السنة 2021 .
  3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 218221 الصادر بتاريخ 24/10/2001، المجلة القضائية، العدد 2، 2001.
  4. المحكمة العليا، قرار رقم 181645، المجلة القضائية، العدد 1، الصادرة 1999.
  5. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 96049 الصادر في 26/04/2000، مجلة القضائية عدد 01، لسنة 2000.
- رابعا: الملتقيات والمؤتمرات
- نعيمة حاجي، الاشكالات الناجمة عن الخطأ في الوصف المادي للعقار خلال التحقيق الميداني، ملتقى الترقيم والتحقيق العقاريين كآليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة، بتاريخ 16 أفريل 2008،

الصفحة	المحتوى
4-1	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار القانوني لأراضي العرش في التشريع الجزائري
5	المبحث الأول: ماهية أراضي العرش في التشريع الجزائري
5	المطلب الأول: مفهوم أراضي العرش
5	الفرع الأول: تعريف أراضي العرش
6	الفرع الثاني: تمييز أراضي العرش عن غيرها من الأراضي
9	المطلب الثاني: التطور التاريخي لأراضي العرش في الجزائر.
9	الفرع الأول: في العهد العثماني.
11	الفرع الثاني: في عهد الاستعمار الفرنسي
14	الفرع الثالث: بعد الإستقلال
15	المطلب الثالث: الأساس القانوني لأراضي العرش.
16	الفرع الأول: من حيث ملكية الدولة لأراضي العرش.
16	الفرع الثاني: من حيث تحويل أراضي العرش إلى أراضي رعوية، وأراضي عمرانية.
17	الفرع الثالث: من حيث منازعات أراضي العرش.
18	المبحث الثاني: القواعد المنظمة لحيازة أراضي العرش
18	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لأراضي العرش
18	الفرع الأول: أراضي العرش ملك خاص للدولة
20	الفرع الثاني: أراضي العرش ذو وجهة فلاحية
22	الفرع الثالث: أراضي العرش ذات طابع مشاع
23	المطلب الثاني: مفهوم الحيازة في أراضي العرش
24	الفرع الأول: تعريف الحيازة.
25	المطلب الثالث: وضعية الحائز لأرض العرش
25	الفرع الأول: النظام القانوني المطبق في حيازة أراضي العرش:
26	الفرع الثاني: سلطات الحائز في أرض العرش:
28	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بحيازة أراضي العرش في الجزائر

28	المبحث الأول : المنازعات القضائية لحياسة أراضي العرش
28	المطلب الأول: دعاوى الحياسة
28	الفرع الأول: تعريف دعوى الحياسة
32	الفرع الثاني: اختصاص القضائي في دعاوى الحياسة
34	الفرع الثالث: إثبات دعاوى حياسة أراضي العرش
35	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق
35	الفرع الأول : طرفا دعوى لإستحقاق
37	الفرع الثاني : آثار دعوى الإستحقاق
41	المبحث الثاني : المنازعات الميدانية
41	المطلب الأول : المنازعات المثارة أثناء أشغال المسح
41	الفرع الأول : تعريف عملية مسح الأراضي
43	الفرع الثاني : إشكالية تمسك حائزي أراضي العرش بالملكية
47	الفرع الثالث: الأشكالية الناجمة عن التغيير في معالم المادية لأرض العرش
47	المطلب الثاني : المنازعات العشائرية المتعلقة بالحياسة
48	الفرع الأول : أسباب المنازعات العشائرية حول أراضي العرش
51	الفرع الثاني : نماذج عن النزاعات العشائرية حول حياسة أراضي العرش
57	خاتمة
60	قائمة المصادر والمراجع