

الفصل الأول: آليات حماية العقار الفلاحي

لقد سنّ المشرع الجزائري قواعد وضوابط قانونية تنظيمية للملكية العقارية الفلاحية ، وهذا بغية حمايتها وتحديد أصنافها القانونية نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية التي يتميز بها العقار الفلاحي ، كل هذا تم بإصدار مجموعة من النصوص القانونية والتي تمثل الإطار العام للملكية العقارية الفلاحية، وذلك حرصا بأن تحاط بكل آليات الحماية التي اقرها المشرع خصم القانونية المختلفة، فالثروات الوطنية من بينها العقار الفلاحي تستند إلى حماية قانونية لجعلها دائما في خدمة الصالح العام وتحقيق المنفعة العامة ، في هذا السياق سنحاول .

المبحث الأول : تبيان ماهية العقار الفلاحي،

المبحث الثاني : فسخصه للحماية القانونية للعقار الفلاحي.

المبحث الأول: ماهية العقار الفلاحي

تحديد المقصود بالملكية العقارية الفلاحية يقتضي منا أولاً التطرق إلى تعريف العقار وبيان أنواعه مما يساهم في تحديد تعريف العقار الفلاحي وذلك اعتماداً على نصوص قانونية من القانون المدني وكذا القوانين ذات الصلة كقانون التوجيه العقاري رقم 90/25 هذا من جهة، ومن جهة أخرى سنتطرق بعد ذلك إلى تعريف العقار الفلاحي وأقسامه، وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: نتناول في المطلب الأول مفهوم العقار وبيان أقسامه، أما المطلب الثاني نتناول فيه تعريف العقار الفلاحي وأقسامه.

المطلب الأول: مفهوم العقار وأقسامه

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي لابد من البحث في المقصود بالعقار بصفة عامة وبيان أقسامه من أجل وضع تعريف دقيق للعقار الفلاحي وكذلك بيان أنواع العقارات الفلاحية، وهذا ما سوف نتناوله في هذا المطلب، حيث سوف نتعرض لتعريف العقار عامة في الفرع الأول ثم نبين تعريف العقار الفلاحي وأقسامه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو تلبيتها لتنتقل إلى عقارات ومنقولات وعليه يجب تعريفه من الجانب اللغوي وكذا من الجانب الاصطلاحي، والذي يضم بدوره تعريف فقهاء وآخر قانوني.

أولاً: العقار لغة

كل ماله أصل وقرار كالأرض والمنازل: "ويعرف بأنه الشيء الثابت والمستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل لنقل منه إلى مكان آخر دون تلف".¹

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص5.

- العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة الصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعترضها تلف أو خلل¹.

والأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها و ثباتها يحيزها إذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتقنين سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها.

-العقار (بالفتح مخففا)المنزل والصبغة، ولذا يقول العرب ماله دار ولا عقار، ومنهم من يطلق عليه النخيل فقط، ومنهم من يقول بأن العقار يضم الضيعة والنخيل والأرض معا، ومن خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطلق على الملازمة للشيء والثبات على الأمر والسكون والإقرار والاحتباس وعدم البراح والتنقل منه مكان لأخر².

ثانيا: العقار اصطلاحا

للتعريف العقار اصطلاحا سوف نتطرق إلى تعريف عند الفقهاء ثم تعريف القانوني وذلك على التوالي.

1- تعريف العقار عند الفقهاء: يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: " هو الشئ يء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف³.

- كما عرفه بعض الفقهاء على انه: كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها ومن يقام عليها من الأبنية كالعقارات، و كل ما يشيد فوقها ما

¹ محمد كامل مرسي، شرع القانون المدني، الحقوق العينة الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005، ص37.

² أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، (بدون طبعة)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائري، 2011، ص94.

³ محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 206.

دام ثابت، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، وتدخل مفهوم العقار الأشجار، والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها.¹

2- التعريف القانوني للعقار: لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول، ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني في المادة: **683** فقرة **201**²، حيث تنص على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

ونجد من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد عرف العقار على أنه الشيء الثابت في حيزه الذي لا يمكن نقله بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي هو بطبيعته، قابل للانتقال والحركة.³

هذا التعريف يؤدي إلى الاستنتاج أن الموقع الثابت للعقار عنصرا جوهريا فيه يساعد في عملية التحكم فيه، وصيانته، وبالنظر لعدم تحويله من جهة أخرى، وهذا ما يعد عامل هام.

يوجد هناك تعريف آخر استخدمه المشرع الجزائري وفق قانون التوجيه العقاري رقم **25/90** المؤرخ في **1990/11/18**، وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات لجامعية، الجزائر، 1993، ص 261-262.

² انظر الأمر رقم 78/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل و متمم بالقانون رقم 07/80 مؤرخ في 09 أوت 1980، وبالقانون رقم 01/83، مؤرخ في 29 يناير 1983، و بالقانون رقم 21/84، مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، و بالقانون رقم 14/88، مؤرخ في 03 ماي 1988، و بالقانون رقم 01/89، مؤرخ في 07/02/1989، وبالقانون رقم 10/05، في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 05.

العقارية، حيث حصرها في نطاق ضيق حسب مفهوم عموما، لنقصد بها الأراضي والثروات والعقارية غير المبنية حيث صنفت إلى ثلاثة أصناف وهي:

- الأملاك الوطنية.

_ الأملاك الخاصة.

- أملاك وقفية.¹

تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها العقار.²

الفرع الثاني: أنواع العقارات

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص، حيث سنتناول كل نوع وعلاقته بالعقار الفلاحي

1: العقارات بطبيعتها

هي الأشياء المادية التي بها وضعية ثابتة غير متنقلة، فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ³، بالنسبة للأرض لا فرق أن تكون محددة للزراعة أو للبناء أرضا حجرية أو رملية، و عليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى صنفين:

¹ انظر المادة 23 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ: 1990/11/20، عدد 49.

² انظر المادة 40 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 23/04/2008، العدد 21، السنة الخامسة والأربعون.

³ Ichell muller, droit civil, parcours juridiques, eronce, édition foucrer, 2007,p70

أ- العقارات الفلاحية غير المبنية: وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقارا بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها¹.

وفي هذا الإطار قد حددت المادة 04 من القانون رقم 25/90 لتعريف الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج لتستهلكه البيئة أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

ب- العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرطبة ب إستغلال الزراعة وكذلك لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل والإسطبلات والمستودعات، ولذا بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للإستغلال حيث تساهم هذه البيانات والمر بثة بعضا ببعض في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة.²

2: العقارات بالتخصيص

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعة منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره، ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته لهذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص فالمشرع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار أو استغلاله.

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، 2003، ص102

² نفس المرجع ، ص247.

لذا كانت هذه الحيلة القانونية أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولات ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله.¹

ولإعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط تتمثل في:

- أ- أن يكون لدينا منقولات بطبيعته وعقار بطبيعته كذلك .
- ب- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- ج- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.
- د- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجرارات، الحاصدات، آلات الغرس، محركات ضخ المياه... الخ .

3: العقار بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار، فالحقوق العينة الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال، والحقوق العينة التبعية الأخرى والرهن الرسمي، الرهن

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص8.

الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.¹

المطلب الثاني: مفهوم العقار الفلاحي وأقسامه

العقارات ليست نوع واحد منها ما يمكن استغلالها للفلاحة ومنها لا يمكن استغلالها، ولتحديد المقصود بالعقار الفلاحي أهمية لخضوع هذه الأخيرة لنظام قانوني خاص كما أنها ليست نوع واحدة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب حيث نتناول تعريف العقار الفلاحي في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتناول أقسام العقار الفلاحي.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

عرفت المادة 04 من قانون 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 1995/09/25 والمتضمن قانون التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية بأنها: "الأراضي الفلاحية أو ذات وجهة فلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"

فمن خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض تنتج محاصيل بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات وذلك لإشباع حاجيات كل من الإنسان أو الحيوان وكذلك ما يمكن للإنسان استغلاله في المجال الصناعي.

وتبدو أهمية تحديد المقصود بالأراضي الفلاحية وما يميزها عن بقية الأراضي الأخرى أو ما في حكمها من أنواع الأراضي الأخرى من ناحية الآثار التي تترتب عن هذا التحديد،

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص8.

فالأراضي الفلاحية على خلاف الأراضي البور أو الصحراوية تخضع لنظام قانوني مختلف عن الأنظمة القانونية التي تخضع لها أصناف أخرى من الأراضي وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما أورده المشرع من قواعد قصد المحافظة على الوجهة الفلاحية، وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الأرض الفلاحية خاصيتها وتحول من طبيعتها، لذا يقصد بالأرض الفلاحية: الأرض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويكفي لاعتبار الأرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل، كما يقصد بالأراضي الفلاحية الأراضي القابلة للإنبات بحالتها أي الصالحة للزراعة دون الاستصلاح، يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية¹.

الفرع الثاني: أقسام العقار الفلاحي

الأراضي الفلاحية تختلف من تصنيف إلى آخر، سوف نتناول التصنيف التقني في الفرع الأول، وهو التصنيف القائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة²، وهو التصنيف المشار إليه في قانون رقم 90/25، أما الفرع الثاني نخصه للتصنيف القانوني.

¹ فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016/2015، ص 12.

² حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016، ص 242.

أولاً: التصنيف التقني

حسب نص المادة 05 من القانون 25/90 صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً، وأراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، وأراضي ضعيفة الخصوبة ويستند هذا التقسيم تبعاً لضوابط علم التربة، والانحدار والمناخ والسقي، أي بالإمكان اعتباره تصنيفاً طبوغرافياً، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحثة¹.

1: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً

هي الأراضي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة حسنة التربة سواء كانت مسقية أو قابلة للسقي، وهي أراضي محدودة وضئيلة تتوزع في المناطق الشمالية بالجزائر ومنها أراضي متيجة الفلاحية.

2: الأراضي الفلاحية الخصبة

ويقصد بها تلك الأراضي متوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي حسنة العمق غير المسقية والواقعة في المناطق الرطبة ولا تحتوى على أي عائق طبوغرافي.

3: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة

من أهم مميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة مايلي:

أ- الأراضي المسقية التي تحتوى على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوى على عوائق طبوغرافية.²

¹ الحيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 239.

² انظر المادة 07 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

ج- الأراضي غير المسقية التي تحتوى على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبيرة وسنة الأمطار فيها متغيرة.¹

د- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.²

4: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

وهي أراضي تحتوى على عوائق طبوغرافيا كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

إن التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري اعتمد المشرع فيه على عدة عوامل مثل:

- نوعية التربة، المناخ، قابلية التربة للسقي من عدمه والانحدار، فالتربة الجيولوجية للأرض هي المكونات الفيزيائية للأرض، فكلما كانت الأرض ذات تكوين طبيعي (مادة عضوية متحللة) كانت ذات خصوبة عالية، وكلما كانت القشرة التربة الأرضية سميكة كانت الخصوبة أكثر.

- أما معيار المناخ فهذا يعني أن تساقط الأمطار والثلوج تربة خصبة.

- كذلك يلعب الانحدار دورا في خصوبة الأرض، ذلك أن الأرض المنحدرة خصبة أما إذا كانت الأرض مرتفعة نقل خصوبتها في أغلب الحالات.

¹ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوي، الجزائر، 2001، ص12.

² انظر المادة 08 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

ثانياً: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية

وهو التصنيف الوارد على أساس طبيعة ملكية الأرض حيث قسم المشرع العقار الفلاحي إلى ثلاثة أصناف قانونية تتمثل فيما يلي:

1 : الأملاك الفلاحية الوطنية

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وتخضع لأحكام القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية.

2 : الأملاك الفلاحية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة مضمونة من قبل دستور 1989، وتخضع لقواعد العامة المنصوص عليها في إطار القانون المدني بحيث تسمح لصاحبها بحق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.¹

3: الأملاك الفلاحية الوقفية

وهي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون رقم 91/10 المؤرخ 1991/04/27.

¹ بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مقال: <https://platform.almanhal.com/Files/2/82538> تاريخ الاطلاع: 2018/04/14.

المبحث الثاني: الحماية القانونية للعقار الفلاحي

لأهمية الدور الكبير الذي يحققه العقار الفلاحي لكونه جزء من إقليم الدولة لما له من قوة إستراتيجية تساهم في تحقيق النمو ورفع من اقتصاد الدولة ، أولى له بذلك المشرع الجزائري اهتماما كبير وخصه بحماية من جميع النواحي، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث حيث سنتناول الحماية المدنية كمطلب أول، والحماية الإداري كمطلب ثاني أما المطلب الثالث فقد خصصناه للحماية الجزائية.

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية العقارية إلى الوسائل والآليات القانونية لضمان وحماية الحق العقاري من كل أشكال التعدي، بتغيير وجه حق، ويكون ذلك من طريق رفع الدعاوى أمام القضاء المدني المختص، وهذه الدعاوى تختلف من واحدة إلى أخرى ولكل دعوى موضوعا تختص به، وسنحاول خلال هذا المطلب التطرق إلى دعاوى الملكية في فرع أول، ثم إلى دعاوى الحيازة في فرع ثاني .

الفرع الأول: دعاوى الملكية

أعطى القانون للمالك حق ممارسة الدعاوى القضائية المدنية أما م الجهة القضائية المدنية المختصة للمطالبة بحماية ملكية كدعوى الاستحقاق لإثبات استحقاق للعقار محل النزاع

أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق

تعرف دعوى الاستحقاق بأنها: الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا أو منقول فهي إذن الدعوى التي يطالب فيها المدعى بحق عيني أخذ غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق.¹

وهذه الدعوى يتم فعلها من طرف كل شخص يملك سندات رسمية مؤكدة ومثبتة لملكية للأراضي الفلاحية ويتعلق الأمر بالنسبة للملاك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين ولم تكن لهم أي وثائق تثبت هذا التأجير.

كذلك الملاك الذين أخذت أملاكهم غصبا وتم إدماجها ضمن دومين الدولة ، وكذلك الملاك الجزائريين الذين أمم لهم الاستعمار ممتلكاتهم بطرق غير شرعية، فالمدعى أو أحد ورثته عند الوفاة يطالب الوالي أو المدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالإقرار له بأملكه أمام الجهات القضائية المختصة.²

فدعوى الاستحقاق إذن هي الدعوى التي يرفعها من يطالب باسترداد شيء يدعى ملكيته من شخص آخر يجوز هذا الشيء تغيير موقعه ومدعى الملكية، فهي تستند إلى حق الملكية، وترمي إلى استرداد حيازة الشيء.

ثانياً: أطراف دعوى الاستحقاق

أ- المدعي: المدعي في دعوى الاستحقاق هو الطرف المطالب بملكية العقار واستحقاقه لهذا الأخير، وعليه لا يمكن للمدعى رفع دعوى استحقاق ملك هو في حيازته وتحت يده، وإنما يطالب بذلك متى خرج الملك من حيازته إلى حيازة شخص آخر بناء على عقد

¹ عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1969.

² انظر المادتين 10 و125 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

إثبات ملكية الرقبة وفي هذا قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 399822 مؤرخ في 09 ماي 2007 جاء فيه: بالتالي فلن المطعون ضدهم ليس لهم إلاحق الاستغلال والانتفاع طبقا لأحكام المادة رقم 06 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 02 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إما ملكية الأرض فتبقى للدولة، ومن ثم لا حق لهم في المنازعة المتعلقة بالملكية، ومن ثم فإن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق الخاصة بالملكية يكونون قد أسأؤوا تطبيق القانون.¹

ب- المدعى عليه: المدعى عليه في دعوة الاستحقاق والغير الذي ينازع المالك في ملكه²، أي الحائز للعقار م حل للمطالبة القضائية، والذي يصل إليه العقار محل دعوى الاستحقاق إما عن طريق إهمال المالك نفسه لملكه إلى حد حيازته من الغير، ما لم يتم اكتسابه بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون.³

ثالثا: إجراءات دعوى الاستحقاق

ترفع دعوى الاستحقاق لاسترداد العين محل وضع اليد من طرف الغير، بغير وجه حق في أي وقت ومهما طالت المدة، فهي غير مقيدة بأجل معين، حيث يتم رفع دعوى الاستحقاق بإتباع جملة من الإجراءات وذلك بموجب عريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة المحكمة من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، على إن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

¹ انظر القرار رقم 399822 مؤرخ في 2007/05/09 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء 03، الجزائر 2010، ص 399 - 402.

² عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، البحرين 2000، ص 70.

³ انظر المواد 827، 828، 829 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني معدل ومتمم بالقانون رقم 10/05، السالف الذكر.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب ووطن المدعى عليه، فإين لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تأسس الدعوى والإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.¹

الفرع الثاني: دعاوى الحيازة

إن الحماية المدنية للحيازة العقارية هي الأسلوب الطبيعي الذي تتحقق من خلاله ضمانات تحقيق العدالة، حيث اهتم القانون المدني الجزائري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية بحماية الحيازة من الناحية المدنية ويرجع ذلك لاعتبارين هامين يتمثل الأول في كون الحيازة قرينة على الملكية فيحمي القانون الملكية عن طريق حماية الحيازة، أما الثاني فيتمثل في المحافظة على الأمن العام في المجتمع فلا يجوز التعدي على الحيازة ولو من قبل المالك الحقيقي².

ودعاوى الحيازة هي تلك الدعاوى التي ير فيها كل حائز لعقار أو حق عيني آخر عليه مطالب فيها بحماية حيازته، ولقد منح المشرع لحماية الحيازة ثلاث دعاوى فسنحاول التعرف في هذا الفرع على حقيقة كل دعوى من دعاوى الحيازة إل ى دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

¹ انظر المواد 14 و15 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

² قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 140 .

أولاً: دعوى استرداد الحيازة

دعوى استرداد الحيازة هي التي يرفعها حائز العقار والذي فقد حيازته ويريد أن يطلب من القاضي إعادة تنصيبه في حيازته التي سلبت من طرف الغير بالقوة ولقد فرق القانون الجزائري أحكام دعوى استرداد الحيازة بين القانون المدني¹، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

حيث نصت المادة 817 على أنه: يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة الثانية لفقدها وردها إليه فان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك، ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره.

وبالرجوع أيضا إلى أحكام المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني.

إذن فالغرض من هذه الدعوى هو المحافظة على النظام العام فلا يتصور أن يحمي المشرع حائزا حصل على حيازته بالقوة والعنف وإكراه واحتفاظ بها كذلك أو حماية حائز يباشر انتفاعه بالعقار خفية دون أن يراه من احتج في مواجهته، أو حائز لم تدم حيازته سنة كاملة دون انقطاع قد سلبها إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب استرداد حيازة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعى عليه، ولذلك تأسس

¹ انظر المواد 817 و819 من القانون رقم 10/05، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

² انظر المواد 224 و225 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

إقرار هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذا لا يمكن للحائز أن يسترد الحيابة بنفسه على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقيقتهم بأنفسهم.¹

وعليه ترفع دعوى استرداد الحيابة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى المستثمرة الفلاحية حماية وذلك بقصد استرداد الحيابة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه كان حائز للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيابة مادية.²

ثانيا: دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيابة فهي دعوى الحيابة الرئيسية أو كما يطلق عليها بدعوى الحيابة المثلى وذلك نظرا لكونها تهدف إلى حماية الحيابة في ذاتها بعد أن استقرت استقرارا كافيا كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيابة إذا توافرت شروطها.

- ولقد نظم المشرع الجزائري دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني كما أشار إليها في مضمون المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وتنص المادة 820 من القانون المدني الجزائري على انه: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

كما أنه طبق لأحكام المادة 524 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعوى الحيابة بما فيها دعوى استرداد الحيابة لا تقبل إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض.

¹ حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر 2010، ص 168.

² بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 60.

إذن دعوى منع التعرض دعوى ممنوحة بشكل حائز لعقار لمدة سنة يرفعها ضد الغير الذي يعارضه في هذه الحيازة.

أما في حالة ما إذا استمرت أعمال التعرض ووصلت إلى حد سلب الملكية يمكن للمالك في هذه الحالة تعديل طلبه وتحويل دعواه إلى دعوى استحقاق الملكية، وليس مجرد دعوى منع التعرض.

كما قد يكون هذا التعرض بشكل مادي قد يقع على أراضي فلاحية كان يترك المدعى عليه مواشيه تدخل أرض المدعى لتزعى منها، وعليه يتم رفع دعوى منع التعرض من المستثمر أو المستثمرة الفلاحية أمام القاضي العقاري وذلك متى تم تعرض الحيازة للإعتداء أو التهديد دون انتزاعها، وقد اعتبرت المحكمة العليا التعرض للملكية بمثابة اعتداء عليها، فجاء في إحدى قراراتها:¹

"ولما كان ثابت في قضية الحال أي دعوى الطاعنين تتمثل في أرض ثم الاعتداء عليها من طرف المطعون منهم فإن قضاة الاستئناف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصاتهم المنصوص عليه بالمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية، وتخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى ومتى كان كذلك استوجب نقوض القرار المطعون فيه".

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

تناول المشرع الجزائري دعوى وقف الأعمال الجديدة ضمن المادة 821 من القانون المدني وأشار إليه ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث نصت المادة 821 من القانون المدني في فقرتها الأولى على ما يلي : " يجوز لمن حاز عقار أو استمر حائزا له مدة سنة كاملة، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من

¹ انظر قرار المحكمة العليا رقم 52093، مؤرخ في 05 أفريل 1989، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1990، ص 44.

جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال يشترط ألا يكون قد تمت ولم يقتضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث ضررا... "

وعليه تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى قضائية، ومن صورها أن تبدأ الأعمال من جانب المدعى عليه هو في عقاره ، ولو استمرت لأصبحت تعرض ملكية المدعى كالبناى على ارض المدعى فلهذا الأخير الحق في رفع دعوى ضد من شرع في البناء وهو منع الاعتداء سيحصل مستقبلا ، وعليه فان ما يميز هذه الدعوى أن الأعمال التي تصدر من المدعى عليه لا تعد غصبا ولا نزعا، ولا تعرض للحيازة ، لكن إذا تمت بالفعل فهي اعتداء على وشك الوقوع.¹

فدعوى وقف الأعمال تحمي الحيازة من اعتداء وشيك حيث يتم رفعها من بين المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية إذا شرع المدعى عليه بأعمال عليها التي من شأنها تعتبر تعسفا في استعمال الحق والتي لو استمرت زادت خطورتها على ملكية المدعى تعرضا ينال من حق التمتع بهذه الأخير أو ليس مجرد أعمال لا تأثير لها. إذن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى موضوعية يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية، من أنها كانت بنية التملك وظاهرة وهادئة وأنها استمرت سنة كاملة، ولذلك فلين الحكم الذي يصدر فيها النزاع بالنسبة للحيازة، لكن إذا توافر الاستعجال مع شروط تلك الدعوى، فلين للحائز رفع دعوى مستعجلة يطلب وقف الأعمال الجديدة ولا تعتبر هذه لدعوى من دعاوى الحيازة وإنما مجرد إجراء عاجل لا يمس موضوع الحيازة. ومن هنا رغم أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تتصل بموضوع الحق المتنازع عليه ، فلين القاضي الاستعجالي يمكنه أن يثبت فيها بأمر وقف هذه الأعمال مؤقتا ريثما يبين قاضي

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص944 .

الموضوع، وهذا باعتبار المصلحة حالة توجب درء التعرض من قبل فصوله ولا يتم ذلك إلا بأمر استعجالي.¹

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي

يكتسي العقار الفلاحي أهمية اقتصادية واجتماعية في الاقتصاد الوطني، وينجز ر عن حق الرقابة المخول للإدارة بصفقتها صاحبة سلطة التنظيم إيجاد سلسلة من الأدوات والإجراءات القانونية، بسن مجموعة من الالتزامات التي تقع على ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية للمحافظة على طابعها الفلاحي وهذا ما سنبينه في الفرع الأول، وكذا استغلالها في الفلاحة طبقا للقوانين وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي

عرفت الأراضي الفلاحية ضغوطا عديدة وزاد الطلب عليها من أجل تلبية النقص في قطاع التعمير الذي ولده الضغط الديمقراطي المتزايد، الأمر الذي دفع الإدارة إلى إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وذلك عن طريق أدوات مختلفة حسب القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي.

أولا: منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تغيير وجهتها الفلاحية

1- منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها: طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري، في عملية تحويل الأراضي الفلاحية يُخذ المشرع طبيعة التربة كمعيار، فبالنسبة لتحويل الأراضي الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، تتطلب عملية التحويل استصدار نص تشريعي يحدد القطعة المعنية والقيود

¹ سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص58.

المالية والتقنية المرافقة للعملية وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة ويترك للتنظيم تحديد الإجراءات العملية التحويل.¹

أما بالنسبة للأراضي الأخرى فتتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كيفية وإجراءات التحويل وتحديد قيمة التعويض، وذلك قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي.²

ونصت المادة 14 من القانون رقم 16/08³، المتضمن التوجيه الفلاحي، على أنه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية، أو ذات وجهة فلاحية"، ونصت المادة 15 من نفس القانون على أنه: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في المجلس الوزراء".

2- منع تغيي الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية : وضع المشرع هذا القيد للمحافظة على الأراضي الفلاحية التي عرفت تقلصا خطيرا في الجزائر، بسبب تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية إلى وجهات مختلفة مثل البناء عليها أو القيام بمشاريع عليها صناعية أو إدارية سواء من طرف الخواص أو الإدارة مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة.⁴

ونصت المادة 55 من القانون 25/90 أنه لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير

¹ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص188.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص113.

³ انظر القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03/08/1990، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة الرسمية، عدد46.

⁴ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دارهومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011، ص116.

وجهتها الفلاحية، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمتها قانون التهيئة والتعمير.

كما نص الفصل الثاني على أحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي من الباب الثالث من قانون 16/08 في المادة 21 منه على جعل كل التصرفات إلى موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية تحت طائلة البطلان، وذلك إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون، كما نصت المادة 22 من نفس القانون: "يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية."

ثانيا: أدوات تدخل الإدارة للمحافظة على الطابع الفلاحي

هناك العديد من الأدوات المقررة للإدارة يمنع تحويل الأراضي والبناء عليها أو تحويل وجهتها الفلاحية والمتمثلة في:

أ- تنظيم الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها: ويمكننا التمييز بين التراخيص التالية:

أ-1 رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية: يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490 /97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹.

حيث نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، أما إن كان الغرض من المعاملة هو التعامل في الملكية العقارية تتمثل في نقل ملكية الفلاحية سواء كان ذلك في مقابل أو

¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84.

بدون مقابل تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 يكون التعامل بقوة القانون.¹

أما من حيث الإجراءات المتبعة فله يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي، أن يقوم بإرسال الطلب والوثائق الأخرى المطلوبة إلى المصالح الفلاحية بالولاية المتواجدة بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية.

أ-2 رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية : يشترط قانون التوجيه العقاري في كل الإنجازات الواقعة فوق الأراضي الفلاحية الحصول على رخصة مسبقة وصريحة تسلم من الإدارة، على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة.²

ويجب أن تخصص البنايات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل، ويتم طلب رخصة البناء لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة والمتوسطة ، أو الأراضي الزراعية والأراضي الحلقائية والأراضي الصحراوية المستصلحة وتختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده.³

ب- أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية : نظرا إلى حجم ظاهرة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية، صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995، التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانيا.

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 188

² انظر القرار الوزاري المشترك للفلاحة و السكن في 13/09/1992، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلديات، جريدة رسمية، عدد 86.

³ انظر المرسوم رقم 176191، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06، المؤرخ في 07/01/2016.

كما نجد أن القانون **16/08** المتضمن التوجيه الفلاحي ، جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأطيره وتطبيق على العقار الفلاحي، والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة. وعلى حماية الأراضي الفلاحية وعدم تغيير وجهتها أي استعمالها في الجانب الفلاحي في كل من المواد **21** و **22** من نفس القانون، وذلك بسنه لأدوات التوجيه الفلاحي الغرض منها حماية الأراضي الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة **07** من نفس القانون والمتمثلة في¹:

مخططات التوجيه الفلاحي .

مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية .

أدوات تأطير العقار الفلاحي .

وبالرجوع للمادة **21**، نجد انه يمنع القيام بالتصرفات في الأراضي الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة **13** من هذا القانون وتتمثل إجراءات التسجيل من اجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه، ينشأ:
_ فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

_ خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتحدد كيفيات وشروط تمهين هذه الأراضي وتصنيفها، وكذا كيفيات تسيير الفهرس العقاري والقيود فيه، وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة اقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة **08** من هذا القانون².

¹ انظر المادة 07 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر .

² ليلي زروقي، المرجع السابق، ص178

قرر المشرع ضبط الأحكام المتعلقة بالتجميع ، والذي يعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين ، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطع أو متكونة من قطع بشكل جيد وتسمح لهذه العملية بما يلي:

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع، لأن تجزئة الأراضي يهدد بزوالها واستبدالها بالعقار العمراني والصناعي.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة لإجراء إقامة تجمعات بشرية سكانية وهياكل قاعدية للنقل.

الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية

إن الأهداف المتوخاة من أدوات الرقابة المفروضة على استغلال الأراضي الفلاحية تتمثل في إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية ، وذلك لتحقيق النمو والاكتفاء الذاتي ويكون بإلزام المالك على استغلال الأراضي الفلاحية على أحسن وجه ، وكذلك الملاك الجدد لهذه الأراضي باستغلالها في الفلاحة.

أولاً: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية

جاء الالتزام نتيجة التغيير الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية والانتقال من اقتصاد الإنتاج، وهو التزام قانوني باستغلال الأراضي الفلاحية في النشاط المخصصة له، وهذا تحت مسؤولية المالك أو أصحاب الحق العيني وتحت رقابة هيئة مختصة.¹

ونظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي نصت المادة 48² من القانون التوجيهي العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسف في استعمال الحق³، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجب

¹ سماعين شامة، المرجع السابق ، ص212 .

² انظر المادة 48 من القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر .

³ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص31.

على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموميا.

أولاً: الهيئة المكلفة

وهي الهيئة المكلفة بالتأكد من عدم استغلال الأراضي الفلاحية والتصريح بذلك حيث تنص المادة¹ 50 من قانون 25/90 على أن: "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 تعينه هيئة معتمدة..."، وقد أحالت المادة على نص تنظيمي لوضع إجراءات تطبيق المعاينة المذكورة وكذا تشكيلة وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة .

وقد صدر بهذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة، كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، وتعرف الهيئة الخاصة المنصوص عليها في المادة 51 من قانون 25/90 باسم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ويتم تشكيلة اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات القطر وهي تتكون² من: مدير المصالح الفلاحية .

ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسا عضوا.

ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضوا .

وتجتمع هذه اللجنة في دورات عادية مرات واحدة في الشهر وقد تجتمع كلما اقتضت الضرورة، ذلك على أن يخصص لأول من الاجتماعات من اجل وضع النظام الداخلي للجنة.

¹ انظر المادة 50 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر .

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المتضمن تشكيلة الهيئة وكذا اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.

2- الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة

يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من أي شخص يهمله الأمر¹، فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم من أجل معاينة صحة ما جاء فيه، فلن أثبت لديها أن الأرض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحين متتابعين تحرر محضر بذلك الواقعة وترسل نسخة منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة، وكذا الوالي المختص إقليمياً وتقوم بإصدار المالك أو المستثمر لـإستأنف استغلال الأرض خلال مدة ستة (06) أشهر وإذا لم يلتزم بالإنداز الأول توجه له إنداز ثاني للامتثال والعودة لاستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه ويكون للمعني بداية من هذا التاريخ الحق في تقديم الشروحات التي يراها مناسبة لتبرير عدم استغلاله للأرض.

وإذا نقضت آجال المحددة ولم يستمر المالك في استغلال أرضه، تقوم اللجنة بإخ طار الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، وهو الجهة الم خولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون 25/90.²

ثانياً: إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية

إضافة إلى الأركان العامة الم نظلياً في إبرام العقود الواردة على العقارات، ينص المشرع في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية ، أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها وتقسيمها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية حسب نص المادة 55 من قانون 25/90³، مع إبرام المالك الجديد للأراضي

¹ انظر المادة 05 من المرسوم رقم 484/97 المتضمن تشكيلة الهيئة وكذا اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية ، السالف الذكر .

² انظر المادة 51 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر .

³ انظر المادة 55 من نفس القانون .

الفلاحية باستغلال الملكية في النشاط الفلاحي وأن لا يلحق ضررا بوحدة المستثمرة الفلاحية التي انتقلت ملكيتها له سواء كانت خاصة بالزراعة أو بإنتاج الحيوانات، أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أي يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي¹، وتتولى الدولة مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق أحكام المرسوم 251/90²، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19³/87، وأهمها: منع إيجار الأراضي أو تحويل وجهتها الفلاحية وتجزئتها. أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بال فلاح، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج.

وذلك عن طريق المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة، القيام بالزيارات الميدانية والتفتيش لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء، والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة.

ويتضح من خلال أحكام القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المشرع الجزائري هدفه حماية الأراضي الفلاحية خاصة المستثمرات الفردية والجماعية واستغلالها في الفلاحة وعدم تحويلها إلى جهة أخرى.

ونظرا للتلاعبات التي مست هذا القطاع الحساس قرار آليات الحماية تتمثل في جعل فهرس عقاري من أجل تقدير الممتلكات العقارية الفلاحية، ونظم الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي بطريقة صارمة وإعطاء دور كبير للديوان الوطني

¹ سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1999، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية، 1998/1999، ص 140.

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87، جريدة رسمية، عدد 06

³ انظر قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك و تحديد حقوق المنتجين و وجباته م ، جريدة رسمية، عدد 50 .

للأراضي الفلاحية ليكون عنوانا لكل الملاك الفلاحي ن حين يتم ضبط طريقة تسيير الأراضي الفلاحية، ويتولى هذا الديوان مهام مراقبة النشاط الفلاحي. حيث نصت المادة 87 من القانون 16/08¹ على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات بغرامة مالية تقدر بمائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلاف الأحكام المادة 14 من هذا القانون".

فهنا العقوبة الجسدية المشددة والغرامة المالية في حالة ما إذا اثبت أن كل مالك قد حول الوجهة الفلاحية لملكيته.

وعليه فالحماية المقررة للعقار الفلاحي لم تعد حماية إدارية فقط بل منحها المشرع الطابع الجزائي بتقرير العقوبات الجزائية بتقرير العقوبة الجسدية الم شديدة والغرامة المالية الكبيرة، مما يدل على تغيير جذري في النظام العقاري الفلاحي الذي عرف جمودا كبيرا وانتهاكات خطيرة من قبل الأفراد الإدارة.²

المطلب الثالث: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي

نظرا لأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار الفلاحي وكثرة المنازعات المتعلقة به فان المشرع خصصا بحماية جزائية الغرض منها هو الحفاظ على العقار من جرائم التعدي على الملكية العقارية، وتتوزع هذه الحماية بين قانون العقوبات وقوانين خاصة، وعليه سوف نقسم دراستنا لهذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الحماية الجزائية المقررة للعقار الفلاحي في قانون العقوبات، أما الفرع الثاني نتناول الحماية الجزائية المقررة للعقار الفلاحي في بعض القوانين الخاصة.

¹ انظر القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر

² ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 179

الفرع الأول: الحماية الجزائية المقررة للعقار الفلاحي في قانون العقوبات
وبالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أن الجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية تختلف تبعاً لخطورتها إلى جنایات وجنح ومخالفات، طبقاً لتكثيف خطورة الفعل في كل حالة لتشمل كل من الجنایات والجنح والمخالفات أهمها:

أولاً/ الجنایات: أهم هذه الجرائم هي:

1_ جريمة وضع النار في ملك الغير التي نصت عليها المادة **396** من قانون العقوبات، ووضع النار أو إضرارها يكون باستعمال أية وسيلة من شأنها إحداث الحريق، وهو فعل ينطوي على النية المبيتة للجاني¹، والذي يهدف من خلاله إلى إلحاق الضرر بالعقار. وجريمة وضع النار في ملك الغير الواقعة على العقار الفلاحي محلها يقتصر فقط على تلك الأموال التي حددتها المادة **396** فقرة **3** و**4** من قانون العقوبات²، مع اشتراط أن تكون مملوكة للغير. وقد أقر لها القانون عقوبة السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، مع مراعاة الظروف المشددة والمخففة، الواردة في المواد من **396** مكرر، **399**، **397** من قانون العقوبات.

ثانياً/ الجنح: بالرجوع إلى المادتين **413** و**413** مكرر من قانون العقوبات، نجدها نصت على جريمتين تقع على الأراضي الفلاحية وهما:

1_ جريمة تخريب محصولات قائمة أو أغراسا : تأخذ هذه الجريمة وصف الجنحة³، وفعل التخريب يعني الإتلاف بأية وسيلة كانت، وعدم تحديد النص لمقدار التخريب يترك

¹ انظر قرار المحكمة العليا في قرارها رقم 5345 المؤرخ في 15/3/1999، المجلة القضائية، ج ر العدد 02، الصادر في 1999،

² انظر المادة 296 الفقرتين 3 و4 من الامر رقم 156/66، المؤرخ في 11/06/1966 المتضمن قانون العقوبات مغدل متمم، الجريدة الرسمية عدد 48.

³ انظر المادة 413 من نفس القانون.

المجال مفتوح لتقدير القاضي، كما يستوي أن يقع فعل التخريب على المحصولات أو الأغراس المملوكة للمجني علي أم لا، لان قيام فعل التخريب يكفي لقيامه القصد الجنائي العام، وبستوي أن تكون هذه المحصولات نمت طبيعيا أو بتدخل الإنسان .

أما العقوبة المقررة لهذه الجريمة فهي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من (500 دج) إلى (1000 دج)، مع إمكانية الحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات وبالمنع من الإقامة.

2_ جريمة المرور على ارض مملوكة للغير : نصت عليها المادة 413 مكرر من قانون

العقوبات، وهي من صور التخريب لكن مع بعض الاختلاف، وفعل المرور على ارض الغير فيه من الخطورة لاسيما وانه يتعلق بالدواب والحيوانات المملوكة للجاني، ولا شك أن مرور هذه الأخيرة ستلحق أضرار لا محال بممتلكات الغير، وفعل المرور يتسم بالتعقيد لأنه لا يعني مجرد العبور أو المطاردة أو حتى التجول، بل المقصود به المرور الذي يصاحبه الإتلاف. مع ضرورة أن يكون هذا المرور على ارض مملوكة للغير أو في حيازته وبها محاصيل.¹

وجريمة المرور على ارض مملوكة للغير، يكفي لقيامها القصد الجنائي العام، وعقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من (500) إلى (1000 دينار)، وهي حسب تقديرنا رمزية لا تفي بالغرض ويجب على المشرع مراجعتها.

¹ انظر المادة 413 مكرر من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، السالف الذكر

ثالثا/ المخالفات: بالرجوع إلى المادة 444 والمادة 445 من قانون العقوبات، يمكن لنا التمييز بين مجموعة من المخالفات التي تقع على العقار الفلاحي هي:

1_ جريمة تخريب ملك الغير: نصت عليها المادة 444 الفقرة 1 ق.ع¹، وهي من شأنها إلحاق ضرر بالنبات بغض النظر عن نوعه، وذلك بالتخريب أو الإتلاف أو القطع، ومن ثم محل هذه الجريمة هو الشجر والحشائش والبذور الناضجة أو الخضراء، كما يشترط أن يكون محل التخريب مملوكا للغير، ويستوي في ذلك أن يكون مؤجرا أو حائزا.

وجريمة تخريب ملك الغير وفق الشروط التي بينا تقتضي لقيامها توافر القصد الجنائي الخاص، ويتمثل في علم الجاني بان محل التخريب هو ملك للغير ويقصد من وراء عمله إلحاق الضرر بالغير أو ممتلكاته. أما العقوبة المقررة لهذا الفعل هي الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة من (100 دج) إلى (1000 دج)، أو بإحدى العقوبتين، مع إمكانية رفع العقوبة إلى الحد الذي أقرته المادة 445 ق.ع في حالة العود².

2_ جريمة إغراق الطرق والأراضي: ورد في الفقر الثانية من المادة 444 ق.ع ما يلي "كل من أغرق الطرق أو أملاك الغير برفع مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات عن منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة.

وعليه فان جريمة إغراق الطرق وأملاك الغير تتحقق بمجرد رفع مصب الماء من منسوب الارتفاع الذي حددته السلطة المختصة، قصد إغراق أملاك الغير مع علم الجاني بذلك، وعقوبتها هي نفس العقوبة المقررة لجريمة تخريب ملك الغير السابق الإشارة لها³.

¹ انظر المادة 444 من المر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، السالف الذكر.

² انظر المادة 445 من نفس القانون.

³ خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، بحث لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي والعلوم الجنائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 70 وما يليها.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية المقررة للعقار الفلاحي في بعض القوانين الخاصة

القوانين الخاصة التي تقر بعقوبات جزائية على الانتهاكات الواقعة على العقار الفلاحية متعددة، فلدينا قانون المياه، وقانون البيئة، وقانون الصيد، وقانون النظام العام للغابات، وقانون التوجيه الفلاحي... الخ، وسوف نتطرق الى الجرائم المنصوص عليها في بعض هذه القوانين الخاصة على النحو التالي:

أولا/ الحماية الجزائية المقررة للأراضي الفلاحية في قانون المياه¹:

نظم المشرع استعمال الماء الفلاحي من خلال قانون المياه²، كما جعل الخروج عن تلك الأحكام جريمة ضد الفلاحة وأهم الأفعال المجرمة بمقتضى هذا القانون هو:

- 1_ جريمة استعمال المياه القذرة غير المعالجة في السقي:** هو فعل منعه المادة 130 من قانون المياه³، ولما كان الإتيان بهذا الفعل ممنوعا، فإن قانون المياه ذاته اعتبره فعلا مجرما في حق الفلاحة، وافر لفاعله عقوبة صارمة مع إمكانية مضاعفتها في حالة العود، حيث تنص الماد 179 من القانون رقم 12/05 السابق الذكر على انه "يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمسة (5) سنوات وبغرامة من خمسمائة (500.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون".
- فالركن المادي في هذه الجريمة ليس السقي في حد ذاته، وإنما السقي بالماء غير المعالج، ومن ثم مخالفة ما استوجبه القانون من رخصة أو امتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة لمباشرة عملية السقي⁴.

¹ انظر القانون رقم 12/05 مؤرخ في 2005/8/4، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر في 2005/9/4، ص3.

² انظر المواد 125 و136 من نفس القانون.

³ انظر المادة 130 من نفس القانون.

⁴ انظر المواد 71 و93 من نفس القانون .

ثانيا/ الحماية الجزائية المقررة للأراضي الفلاحية في قانون النظام العام للغابات¹:

الغابة لها وظائف اجتماعية واقتصادية، فضلا عن الطابع الجمالي الذي تكسي به كل منطقة، وكذا مساهمتها في تلطيف المناخ وتوفير الغذاء لكثير من الحيوانات، فالغابة تعد من الأراضي الفلاحية التي يتوجب على المشرع حمايتها، ولقد احتوى قانون النظام العام للغابات المعدل والمتمم، على جملة من النصوص تقر الحماية الجزائية للعقار الفلاحي² نذكر منها:

- جريمة البناء في الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها: بالرجوع إلى المواد من 27 إلى 30 من القانون رقم 12/84 نجدها تمنع إتيان جملة من الأعمال ليس في الغابة فحسب وإنما على بعد مسافة معتبر حددها القانون منها³، وهذا حسب خطورة كل نشاط وأثره على الغابات،

ولما كانت الأفعال المحددة في المواد 27 و30 من قانون النظام العام للغابات ممنوعة، فإن فاعلها دون التقيد بالشروط المحددة قانونا يكون مرتكب لجريمة على الفلاحة ويستوجب تسليط العقوبة التي حددها نفس القانون في المادة 77 منه، والمتمثلة في الغرامة من (1000 دج) إلى (50.000 دج)، وفي حالة العود يمكن الحكم عليه بالحبس من شهر واحد إلى 6 أشهر، وهو مالا نراه مناسب مع خطورة تلك الأفعال على الاقتصاد الوطني، لذلك نرجو رفعها حتى تفي بغاية الردع منها.

¹ انظر قانون رقم 12/84 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26، الصادر في 26 يونيو 1984، ص 959. (عدل وتم بقانون رقم 91-20 مؤرخ في 1992/12/2، ج ر العدد 62، الصادر في 1991/12/4، ص 3278).

² خطوي مسعود، المرجع السابق، ص 85.

³ انظر المواد 27 و30 من نفس القانون.

ثالثا/ الحماية الجزائية المقررة للأراضي الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي¹:

يحتوى قانون التوجيه الفلاحي على نصوصا قانونية تحمل الوصف الجزائي لحماية العقارات الفلاحية، فمن الأفعال المجرمة في قانون التوجيه الفلاحي نذكر:

1- جريمة تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية: فهذا

الفعل يعد مخالفا لنص المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي التي تمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وتغيير طابع الأرض إما يكون بتشييد بنايات عليها، أو إقامة المصانع، أو حتى الرعي، لاسيما وأن المشرع لم يحدد نوعية الأعمال التي تغير الطابع الفلاحي للأرض.

وعليه متى قام الفاعل بأعمال قصد من ورائها تغيير وجهة الأرض الفلاحية، قامت مسؤوليته الجزائية، واستحق العقوبة التي أقرتها المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي².

2- جريمة تعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلقاوية والنباتية : والمقصود بأراضي

الرعي كل أرض مغطاة بعشب كثيف أو خفيف، وعلى شجيرات أو أشجار علفية³. وعليه أي فعل يؤدي إلى تعرية هذه الأراضي يعتبر جريمة تستوجب إسقاط العقوبة المقررة في المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي على مرتكبها⁴.

¹ انظر قانون رقم 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

² انظر المادة 87 من نفس القانون.

³ خطوي مسعود، المرجع السابق، ص 84-85.

⁴ انظر المادة 88 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف الذكر..

ملخص الفصل الأول

نستنتج من خلال دراسة العقار الفلاحي والحماية القانونية المقررة له ما يلي:

نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي للعقار الفلاحي تعريفا محددًا، بحيث يرفع عنه الإبهام والغموض، فسعى إلى مختلف القوانين يغطيه الوصول إلى تعريفه وذلك بالاعتماد على نصوص القانون المدني و كذا قانون التوجيه العقاري.

وعليه عمل المشرع على توفير الحماية لهذا العقار بهدف المحافظة على الطبيعة الفلاحية للأرض لما لها من أهمية بالغة وارتباطها باقتصاد البلاد، والمتمثلة في الحماية القانونية من طرف القانون المدني الذي يسعى إلى ضمان و تحصين الحق العقاري من كل أشكال الاعتداء بغير وجه حق عن طريق رفع الدعاوى المدنية كدعاوى الملكية ودعاوى الحيازة، كما كرس المشرع الحماية الإدارية لهذا العقار من خلال سع ي الإدارة إلى حمايته بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الانفراد القيام بها في ملكيتهم مع مراعاة الإجراءات التي فرضها عليها القانون في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بصفقتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام.

إضافة إلى النصوص الجزائية التي تكلفه بحماية العقار الفلاحي بصفة عامة والتي تتمثل في نصوص القانون بفعل الاعتداء على مثل هذه العقارات والتي عزز لها قانون العقوبات رقابة عليها .