



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بغنوان:



نظام الحلول كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

إشراف الأستاذة:

د- ريم مراحي

إعداد الطالبة:

- سرور بومعقودة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية:

2023 - 2022



وزارة التعليم العالى والبحث العلمى
جامعة الشهيد الشيخ العربى التبسى - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقارى

بعنوان:

نظام الحلول كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

إشراف الأستاذة:

د. ريم مراحي

إعداد الطالبة:

- سرور بومعقودة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية:

2023 - 2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

قال تعالى: ﴿هَلْ جَزَاءُ الْإِحْسَانِ إِلَّا الْإِحْسَانُ﴾

بعد الإحترام والتقدير

نتوجه بشكر خاص إلى الأستاذة " مراحى ريم"، التي تفضلت بالإشراف على هذا البحث فلم تبخلنا بتوجيهاتها ونصائحها وغمرتنا بكرمها وساعدتنا على مواجهة كل الصعاب، لنصل في النهاية إلى الهدف الذي كنا نصبو إليه... فأنجزنا هذا العمل المتواضع الذي تناولنا من خلاله موضوعا لم تسلط الضوء حوله بعد بالشكل الكافي، وخاصة في جامعة الشيخ العربي التبسي- تبسة-.

فشكرا للأستاذة مراحى ريم التي أشرفت على هذه المذكرة، كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين لهم الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من أجل تنقيحها حتى ترقى إلى مصاف البحوث العلمية وتكون مرجعا للطلبة بعدنا، كما أتوجه بالشكر إلى السيد: بن عرفة لزهرة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية تبسة على إستقباله لنا ومد يد العون لنا فلم يبخل علينا وقام بمساعدتنا بكل السبل المتاحة لديه.

وأخير أدعو الله تعالى أن يتمتع الجميع بالصحة والعافية وأن يوفقنا جميعا لتقديم المزيد من الإنجازات في مجال العلم والمعرفة.

الإهداء

قبل أشهر من الحين كدت أستسلم إلى الحياة، كنت سأراجع عن إكمال دراستي، لكن بفضل الله أولاً، ثم بكاء امي ساجدة ثانياً، ثم سؤال أبي ثالثاً، إتكاني على إخوتي أخيراً، بدأت رحلتي عامي هذه، لئيتوج بعمل برزت ملامحه بفكرة قم محاولة ثم ورقة وها أنا اليوم أحمل مذكرة وأرفع من خلالها قبعة تخرج نيل شهادة الماستر في تخصص الحقوق وأهديها إلى:

إلى الذي تحدى معي صعاب الحياة، إلى الذي إختار لي تخصص الحقوق، إلى الذي أتعبه طريق الوصول إلى الدراسة يوماً ما وهو برفقتي تنهد قائلاً: "عندما قررت أن تكمل دراستي ستكميلينها"، ها أنا اليوم من منبري هذا أقول له: أبي لقد نلت المرتبة الأولى في تخصصي وها أنا اليوم أهدي عملي هذا إليك، أعدك لن يكون هذا الأخير، سأهديك إنجازاتي القادمة بحول الله، سأبدا كل كلام لي في لقاءاتي وملتقيات وكتاباتي وأعمالي بعد بسم الله الرحمن الرحيم إليك وحدك.

إلى التي رافقتني بدعائها طيلة مساري الدراسي، إلى التي دائماً ما توصيني عند مغادرتي المنزل أسبوعياً نحو الجامعة أريد أن أرى جهدي وتعبني في الحياة مجسداً في إنجازاتك، إلى نبع الحنان، مصدر السعادة، القلب الحنون ماما. إلى الذين وضعوا ثقتهم الكاملة في: إلى أخي الأصغر أنور، إلى أستاذي في الحياة العلمية والعملية ... إلى أخي عزيز، إلى الذي لم أكن له كل الإحترام والتقدير نورالدين وفقكم الله إخوتي وسدد خطاكم.

إلى أختي توأمي سندي رفيقتي إلى التي تشاركت معها كتاباتي إلى التي عاشت معي تفاصيل المذكرة أولاً بأول بنصائحها ودعمها لي إلى سارة إلى زوجة الأخ فاطمة الزهيرة شكراً لإتصالك وسؤالك عن مدى تقدمي في المذكرة. إلى صغار العائلة يوسف لجين والصغير الكتكوت إبنني أدومة، إلى الأستاذ المحامي خلفي الزوبير لدعمه وإمداده لي بالمعلومات اللازمة لإنجاز المذكرة في كل صغيرة وكبيرة دمت أستاذ

إلى أخواتي في الإقامة الجامعية فريال ودنيا لدعمهم لي.

إلى من عشت معهم تفاصيل الجامعة بحلوها ومرها إناس ووجدان آية والكثير الكثير، إلى كل زميلاتي وزملائي إلى كل من عرف سروريوما.

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الحقوق العينية أحد أهم الحقوق التي كفلها المشرع الجزائري بحماية خاصة أين نظم أحكامها في جملة من النصوص القانونية حول بواسطتها لصاحب الحق العيني سلطة مباشرة عليه، فلا يمكن للغير التدخل بين كل من صاحب هذا الحق والشيء المادي المتعلق به.

هذا وتنقسم الحقوق في مجموعها إلى قسمين منها الأصلية ومنها التبعية، فبحديثنا عن الوجه الأول لهذا التقسيم نجد أنها حق قائم بحد ذاته لا تحتاج إلى حق آخر لوجودها، ولعل أوسع هذه الحقوق حق الملكية، الذي يخول لصاحبه السلطة الكاملة على الشيء ملكه، فيمكنه من حق الإستعمال والإستغلال وكذا حق التصرف مما يؤكد أن صاحب حق الملكية حر في التصرف في ملكه كيف يشاء، وهذه الحرية مستمدة من القانون كأصل عام تطبيقا لقواعد القانون المدني على إعتبار أنه الشريعة العامة، ويحظر من ذلك إلا ما تعلق بالنظام العام والآداب العامة، لكن وتطبيقا لمبدأ لكل أصل إستثناء، فإن المشرع قد قيد حق الملكية المنصب على الأراضي الفلاحية نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المسندة لها، إذ ألزم صاحب الحق العيني العقاري الذي يكون محله أرض فلاحية بوجود إستغلالها، ورتب على إخلاله بهذا الإلتزام حلول الدولة ممثلة في أحد هيئاتها العمومية مباشرة إستغلال هذه الأرض الفلاحية، تحقيقا للهدف المرجو منها على الصعيدين الإجتماعي والإقتصادي، اللذان يعتبران أحد أهم الأولويات التي دائما ما تسعى إليها دول العالم لاسيما الدولة الجزائرية، ما إستوجب عليها الإهتمام بالجانب الزراعي بصفة عامة والحث على الإلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة خاصة، متخذة في ذلك آلية قانونية إستحدثتها لتضمن من خلالها إستغلال أمثل لمجمل هذه الأراضي، عن طريق ما يسمى بتنفيذ نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوعنا هذا في:

أهمية علمية: تتمثل في مجمل المساعي التي دائما ما تسعى الدولة الجزائرية إلى تحقيقها لضمان إكتفاء ذاتي وكذا التخلص من التبعية الاقتصادية للدول الغربية، مما إستوجب عليها وضع آلية قانونية بديلة لضمان إستغلال أمثل للأراضي الفلاحية في حالة عدم إستغلالها

مقدمة

من قبل صاحب الحق العيني العقاري المخول له ذلك قانونا معبرة عن تلك الآلية بنظام الحلول عن طريق مؤسسة عمومية ذات الصلة بالقطاع الفلاحي.

أهمية عملية: تتمثل في التشخيص المعمق والدقيق لكيفية تفعيل نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

بالإضافة إلى دور الدولة في الرقابة على مدى إستغلال الأراضي الفلاحية، وإبراز الجزاءات المترتبة على الإخلال بواجب الإلتزام المنصوص عليه بموجب القانون.

دوافع إختيار الموضوع:

إن الدافع من وراء إختيارنا هذا الموضوع يتمثل في:

الدوافع الموضوعية: إضافة إلى جملة الإشكالات التي يطرحها هذا الموضوع فإن السبب الموضوعي وراء بحثنا هذا هو دراسة مختلف القوانين وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة لاسيما تلك المتعلقة بالإجراءات المتخذة في حالة إثبات عدم إستغلالها إستغلالا فعليا فلاحيا حسب ما تقتضيه النصوص القانونية.

الدوافع الذاتية: ميولي إلى موضوع العقار الفلاحي بصفة عامة والأراضي الفلاحية بصفة خاصة من جهة، وكذا إكتساب معرفة حول أسس تفعيل نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة من جهة أخرى، إضافة إلى كشف الغموض حول الإشكالات التي تطرحها الإجراءات المتخذة من قبل الهيئة العمومية المخول لها صفة الحلول كونها تمس بأصل الحق.

الإشكالية: ولإحاطة بموضوعنا هذا طرحنا الإشكالية التالية:

كيف عالج المشرع الجزائري أحكام تفعيل نظام الحلول لضمان كآلية قانونية لضمان إستغلال أمثل لمختلف الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة؟.

المنهج المتبع: وحتى يتسنى لنا دراسة موضوعنا هذا إتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، والسبب في ذلك إختيارنا لهذين المنهجين هو:

المنهج الوصفي: إذ من خلاله تطرقنا إلى نظرة مفاهيمية ذات الصلة بنظام الحلول وكذا إستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة ومجمل الأحكام العامة النظرية المتعلقة بهذين المفهومين الأخيرين.

مقدمة

المنهج التحليلي: فمن خلاله قمنا بتحليل وشرح مجمل النصوص القانونية المتعلقة بالمؤسسة العمومية المخول لها قانونا صفة الحلول وكذا الإجراءات المتخذة من قبلها لإثبات حالة عدم إستغلال هذه الأراضي، إضافة إلى إبراز الجزاءات المترتبة على ذلك.

أهداف الدراسة: نهدف من خلال دراستنا هذه إلى معرفة أسس تفعيل نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم، إضافة إلى الإلمام بجميع الأحكام التطبيقية التي كرسها المشرع الجزائري لضمان نجاعة هذه الآلية القانونية التي تحقق ما تصبو إليه الدولة الجزائرية على الصعيدين الإجتماعي والإقتصادي.

وكذا إثراء المكتبة القانونية لاسيما العقارية بهذا الجانب الذي تكتسبه طبيعة العقار الفلاحي.

الدراسات السابقة:

إنه من خلال دراستنا المتواضعة هذه، فإن الدراسات التي سبقتنا و تناولت موضوعنا بصفة عامة هي:

- مذكرة لنيل شهادة الماجستير للباحثة براهيمية حياة، بعنوان: الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وقت قانون التوجيه العقاري 90-15، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2013، تناول فيها الباحث الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

- مذكرة لنيل شهادة ماجستير للباحثة بركان فضيلة، بعنوان: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة- الجزائر - 2005.

التصريح بالخطئة:

ولدراسة موضوعنا هذا قسمنا المذكرة إلى خطة ثنائية إشتملت على:

الفصل الأول: تناولنا ضمنه الإطار النظري لنظام الحلول وإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، إشتملت المبحث الأول على مفهوم نظام الحلول، أما المبحث الثاني فقد إشتملت على مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

الفصل الثاني: عرجنا فيه إلى الإطار التطبيقي لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وقسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مراقبة الدولة لإستغلال الأراضي الفلاحية

مقدمة

الخاصة، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

الفصل الأول:

الإطار النظري لنظام الحول وإستغلال

الأراضي الفلاحية الخاصة

➤ المبحث الأول: مفهوم نظام الحول

➤ المبحث الثاني: مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

يعتبر القطاع الفلاحي بوجه عام والأراضي الفلاحية بوجه خاص الدعامة الأساسية التي تركز عليها الدولة الجزائرية لتقوية إمكانياتها لاسيما الإقتصادية، من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية الإقتصادية للدول الغربية، بسبب إستعمال هذه الأخيرة ذلك كوسيلة للضغط عليها ووضعها تحت سلطتها، وكذلك إمكانياتها الإقتصادية عن طريق تحقيق المصلحة العامة للمجتمع والمصلحة الخاصة للمستغل هذه الأراضي، إلا أنها لم تتمكن من ذلك بصفة قطعية، بإعتبار أن أغلب الأراضي الفلاحية إن لم تكن جلها لم تحظى بالإستغلال السليم نتيجة للإنتهاكات الممارسة ضدها سواء من قبل ملاكها أو حائزيها أو من المنتفعين منها.

وتفاديا لذلك عمدت السلطة التشريعية إلى سن جملة من القوانين التي من شأنها أن تستحدث نظام أو آلية تضمن من خلالها إستغلال أمثل لمختلف الأراضي الفلاحية، إذ لم يتم إستغلالها من قبل أصحابها خلال المدة مقررة قانونا، هذا ومن أهم النصوص القانونية التي أتى بها المشرع الجزائري من أجل السعي إلى إستغلال هذه الأراضي الفلاحية هو قانون التوجيه العقاري الذي يعد اللبنة الأساسية، التي تم تكريسها لحماية الأراضي الفلاحية، ومنع استغلالها بطريقة عشوائية، تجعل الدولة من مصاف الدول المتخلفة، وهذا ما سيتم تناوله في الفصل الأول من خلال:

المبحث الأول: مفهوم نظام الحول

المبحث الثاني: مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

المبحث الأول: مفهوم نظام الحلول

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها الأراضي الفلاحية الخاصة، أقر المشرع الجزائري نظام الحلول في قانون التوجيه العقاري بطريقة ضمنية، متبعا في ذلك ما أشير إليه في القانون الإداري لكن ليس بذلك الإسهاب، سعيا منه للحفاظ على الإستغلال الأمثل لمختلف الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة، حيث سنتطرق إلى مفهوم نظام الحلول من الناحية اللغوية، وكذا الاصطلاحية، منتهجين في ذلك ما تم تداوله في القانون الإداري كما سبق وأن أشرنا، لكن بطريقة تثري الموضوع محل الدراسة وفي حدودها، إضافة إلى ذلك سنتناول شروط تحقق نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة سواء ما تعلق منها بإلزامية وجود نص تشريعي صريح يقضي بوجود نظام الحلول أو وجود سبب قاهر يمنع من الإستغلال العقلائي للأراضي الفلاحية، الأمر الذي يقودنا إلى التعرف على أسس تبني هذا النظام لا سيما الأسس القانونية المتمثلة في نظرية التعسف في إستعمال الحق للملكية العقارية، أو أسس إقتصادية متمثلة في السعي نحو تحقيق الإكتفاء الذاتي والإعتماد على المنتج المحلي ذات الجودة، ما يؤدي ذلك إلى زيادة الدخل الوطني وهذا ما سيتم التفصيل فيه في الآتي:

المطلب الأول: تعريف نظام الحلول وشروط تحققه

المطلب الثاني: أسس نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

المطلب الأول: تعريف نظام الحلول وشروط تحققه

في هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى تعريف نظام الحلول من الناحية اللغوية كما جاءت به المعاجم العربية وكذا الفرنسية منها، أو من الناحية الاصطلاحية أين سنوضح المقصود بهذا النظام من خلال استنتاج جملة من النقاط الأساسية، طبقا للقانون الإداري باعتبار أن المشرع خطى الوتيرة ذاتها في عدم تعريف مختلف المفاهيم لا سيما منها نظام الحلول، إضافة إلى ذلك تبيان الشروط الواجب توافرها لتفعيل نظام الحلول في إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة والتي تم النص عليها ضمن القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم¹.

إذ يعتبر نظام الحلول أحد أهم السبل التي كفلتها الدولة ضمانا للإستغلال الأمثل لمختلف الأراضي الفلاحية الخاصة، وذلك بالنظر إلى الدور البارز الذي تلعبه في إطار تحقيق أمن غذائي كفيل بسد حاجيات الأفراد، وعليه كان لزاما على المشرع الجزائري إستحداث قواعد آمرة من شأنها تفعيل نظام الحلول، حيث تكون الدولة بمنأى عن إستيراد مختلف المواد الأساسية التي تجعل منها تابعة لدول أخرى لاسيما المتقدمة منها، ما يؤدي ذلك إلى توخي الحذر من الفلاحين لتحقيق إكتفاء ذاتي كنتيجة حتمية وهذا ما سنتناوله في الآتي:

الفرع الأول: المقصود بنظام الحلول

بغية تحديد المقصود بنظام الحلول، سوف يتم الإعتماد على ما جاءت به المعاجم العربية وكذا الفرنسية، إضافة إلى ذلك سنتطرق إلى التعريف الإصطلاحي لهذا النظام، وفقا لما تم تحديده في القانون الإداري، وذلك بالمفهوم الضيق لنظام الحلول، على إعتبار أن الجهة التي خول لها المشرع إختصاص الحلول محل الدراسة، هيئة إدارية خاضعة لقواعد القانون العام ومتميزة بذلك عن قواعد القانون الخاص.

أولا: من الناحية اللغوية

جاء في معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة على لسان الدكتور يوسف محمد رضا أن:

1- أنظر المادة 51 و52 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

الحلول: من الفعل حل وحلولا ومحل المكان به وفيه، وأحل إياه¹.
وجاء أيضا في معجم باللغة الفرنسية:

1- L'auteur dans le dictionnaire " le robert dit :

Suppléance : adj. Qui remplace une personne dans son travail en plus l'auteur 2- Dans le dictionnaire " le petit La Rousse déclara² :

Suppléance : adj qui remplace une persone dans ses Jonctions C'est-à-dire

les synonymes de cette mot sont : remplacement , changement, et substitution.³

ثانيا: من الناحية الإصطلاحية

تداول المشرع الجزائري مصطلح الحلول في كل من القانون المدني والقانون الإداري وهذا حسب المدلول المراد تبيانه في كل منهما، وفي دراستنا هذه، سنسلط الضوء على نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وكما سبق وأن أشرنا، فإنه باعتبار أن الهيئة المكلفة قانونا بصفة الحلول عبارة عن هيئة إدارية، ما يستوجب منا، الإحاطة بمفهوم هذا الأخير من الجانب الإداري دون التفصيل فيه، حيث ندرس المهم والأهم منه والذي يعود بالفائدة على موضوع بحثنا هذا.
فبالرجوع إلى القانون الإداري نجد أن المشرع الجزائري وكما ألفناه لم يعرف نظام الحلول، وإنما ترك ذلك لدارسي القانون الإداري ومن بينهم:

- الدكتور محمد الصغير بعلي: الحلول substitution: هو أن يحل شخص محل آخر بسبب تقاعس هذا الأخير عن أداء المهام المسندة إليه.⁴

يلاحظ في هذا التعريف أن الفقيه إعتبر أنه من حالات إمكانية الحلول هو التقاعس في أداء إختصاص أو مهمة معينة، حيث أن هذا الإهمال أو التأخير يؤدي إلى تعطيل سير

1- يوسف محمد رضا، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة، طبعة أولى، مكتبة لبنان للنشر، لبنان، 2006، ص 573.

2 - Christime de Belle Fond et autre, Robert Junior, Nouvel eddition, Paris 1999, p 1034.

3 - Le petit la Rarousse lusture 1982 , Eddition Larousse, Paris- France- Belgique, 1982, p 408.

4- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، - التنظيم الإداري ، النشاط الإداري- دون طبعة، دار العلوم لنشر والتوزيع، عنابة- الجزائر- 2013، ص 54.

مصلحة معينة، ما يستوجب حلول هذا الشخص محل المتقاعس بغية تسييرها بانتظام و إطراد.

- الباحثة **شيخة عبد اللطيف علي المهدي**: يتحقق الحلول في الاختصاص إذا ما توفر ظرف معين يحول بين الأصل وبين إختصاصاته، وفي هذه الحالة يحل محله غيره بمقتضى نص أو قاعدة عامة تجيز هذا الفعل.¹

أكدت الباحثة بتعريفها لنظام الحلول أنه يمكن أن يتحقق هذا الأخير كلما توفر ظرف معين يحول بين الأصل وبين مهامه، أين شملت بذلك جميع الحالات التي يمكن أن يتضمنها فكرة الحلول، مضيئة شروط الحلول الذي يكون تحت طائلة البطلان، في حالة عدم وجود نص قانوني يقضي بذلك وهذا ما سنفصل فيه في جزئية شروط الحلول.

- **الباحث قتال منير**: يقصد بالحلول أين يحل شخص محل آخر في مباشرة إختصاصاته، نتيجة لغيابه أو لوجود مانع يحول دون ممارسته لهذه الاختصاصات، إذ أن الحلول يفترض غياب الأصل تماما لقيام مانع أو عذر ويحول بينه وبين وجوده، بحيث يتعذر عليه مباشرة كافة ماله من إختصاص². يتبين لنا من خلال هذا التعريف أن الباحث حصر الحالات التي يستوجب فيها الحلول في الغياب أو وجود مانع يحول دون ممارسة الأصل لمهامه المسندة إليه، مهماً بذلك شرط تفعيل الحلول الرئيسية وهو وجود نص تشريعي.

إجمالاً ومن خلال التعريفات السابق ذكرها يتضح لنا أن في مجملها أكدت على مسألة أساسية والتي تتمثل، في كون نظام الحلول، يعد إستثناء من الأصل العام، الذي يقضي بقيام الأصل بممارسة صلاحياته بنفسه، وعلى الوجه المبتغى منه من دون أن يتقاعس في ذلك، وإلا كانت تحت طائلة نص القانون الذي يقتضي على إمكانية تفعيل نظام الحلول في مثل هذه الحالة.

1- شيخة عبد اللطيف علي المهدي، الإختصاص في القرار الإداري والرقابة القضائية عليه في القانون القطري- دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية القانون، جامعة قطر، قطر، 2021، ص 55.

2- منير قتال، (عنصر الإختصاص في القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء أما القضاء الإداري)، المجلد الأول، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن المركز الجامعي تندوف، الجزائر، 2017، ص 136.

وطبقا لذلك يعرف نظام الحلول في إطار إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة: بأنه وسيلة قانونية أجازها المشرع بنص قانوني، يسمح من خلالها بحلول الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، محل صاحب الحق العيني العقاري، بسبب إهماله وتفاعسه في إستغلال أرضه إستغلالا يحقق من خلاله المصلحة الخاصة أولا، ثم المصلحة العامة، والتي تتمثل في تحقيق ما يطلق عليه بالاكتهاف الذاتي.

الفرع الثاني: شروط تحقق نظام الحلول

يشترط لتفعيل نظام الحلول كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة توافر جملة من الشروط والتي سياتررتب على تخلفها بطلان هذا التصرف، وأخذة حكم عدم المشروعية، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أولا: وجود نص تشريعي يقضي بالحلول: أكد الفقهاء على أنه يمكن للمشرع أن يتدخل ليجيز في حالات معينة، لشخص محدد أن يحل محل آخر، ليمارس سلطاته في حالات خصصها القانون على وجه الحصر، على أن يكون لها نفس الآثار القانونية كما وإن صدرت عن الأصيل نفسه².

ومن ثم فإنه يشترط في نظام الحلول موضوع دراستنا أن يكون مرتبطا بنص تشريعي، وهذا ما نجده في نص المادة 51 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في الفقرة الأولى منه والتي تنص: "... تقوم الهيئة المحولة لهذا الغرض بما يأتي"³.

بإستقراء هذه المادة العمومية نجد أن المشرع الجزائري أكد بشكل ضمني على إشتراط وجود نص قانون يقضي بالحلول، إذ تقوم الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالحلول محل صاحب الحق العيني العقاري إذا لم يستغل أرضه خلال مدة حددها المشرع، أين خول لها القيام بمجموعة من الإجراءات التي يضمن من تنفيذها إستغلال أمثل لمختلف هذه الأراضي.

1 - Office National Des Terre Agricoles.

2- عمار بوضياف، القرار الاداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، دون طبعة، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 54.

3- أنظر القانون 90-25، السابق ذكره.

وعليه فإن حالات الحلول يتم تنظيمها حصرا من قبل المشرع وإلا إستحال تطبيقها قانونا، وهذا بالنظر إلى الإشكالات التي تطرحها هذه الفكرة، إذا لم يتم التقيد بما ورد في النص القانوني.

علاوة على ذلك فإن صاحب الإختصاص لا يملك أي حق في إختيار الحال، لأن النص التشريعي يحدد بموجبه الشخص الذي سيحل محل الأصيل مسبقا، ويكون هذا الشخص قد إستمد صلاحيته في ممارسة الإختصاصات موضوع الحلول من النص التشريعي مباشرة¹.

ثانيا: وجود سبب قاهر

جاء في نص المادة 52 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "وضع الأرض حيز الإستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجز عجزا مؤقتا على إستغلال الأراضي المقصودة. ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع"².

يستكشف من خلال إستقراء هذه المادة أن المشرع أجاز نظام الحلول إذا ما إعترض صاحب الحق العيني العقاري سبب قاهر، أدى إلى عجزه عجزا مؤقتا على إستغلال الأرض الفلاحية.

هذا وتعرف القوة القاهرة على أنها: حادث غير متوقع لا يمكن دفعه ويجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا.³

ومن ثم فالقوة القاهرة هي كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يتوقعه، فالفلاح وعند مباشرته في إستغلال أرضه قد يطرأ عليه حادث لا يمكنه أن يتوقع حدوثه، ويستحيل معه مقاومته أو دفعه، مثل الظواهر الطبيعية، فالفيضانات أحد الأسباب القاهرة التي تؤدي إلى إتلاف

1- شيخة عبد اللطيف على المهندي، مرجع سابق، ص 57.

2- أنظر القانون 90-25، السابق الذكر.

3- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية- دراسة مقارنة-، دون طبعة، دار الفكر العربي للنشر، مصر، 2008، ص 660.

المحاصيل الزراعية نتيجة الكميات الهائلة للأمطار المتساقطة مما يؤثر ذلك سلبا على مخزون الأراضي.

وكذلك الجفاف الذي يمتد إلى فترة زمنية تتصف بسرعة رياحها وقلة أمطارها وإرتفاع حراراتها، وفي الغالب إنخفاض في رطوبتها النسبية¹، فهذه الحالات كفيلة بأن تجعل الأرض الفلاحية جافة ولا تنتج أي محصول بفعل المناخ السائد في تلك المدة، ما يجعل من الفلاح أو صاحب الحق العيني العقاري، عاجزا عن إستغلال أرضه إلى حين إنتهاء هذا العارض.

كما تعتبر ظاهرة الجراد الدودي أحد العوامل القاهرة التي قد تؤدي إلى إرهاب الفلاح في إستغلال أرضه إستغلالا يحقق من خلاله إنتقاعا يعود عليه بالنفع الخاص، ونفعا عاما يعود على المجتمع بأكمله، عن طريق ضمان تحقيق الاكتفاء الذاتي، ذلك أن هذه الظاهرة تعتبر الأكثر ضرارا على القطاع الفلاحي، على إعتبار أنه نوع من أنواع الجنادب التي تتبع فصيلة مستقيمات الأجنحة، تمتلك قوائم خلفية قوية تساعده في القفز لمسافات بعيدة، هذا ما يمكنه الطيران والسفر من قارة إلى أخرى، قاطعا البحار والمحيطات، كما يتميز هذا الأخير بقدرته على التكاثر، إذ أن أنثاه بإستطاعتها وضع من 95 إلى 158 بيضة في البطن الواحد، و ثلاث مئة على الأقل خلال دورة حياتها²، ما يؤثر ذلك على إنتشاره وتحوله إلى آفة تهدد الموسم الفلاحي بصفة خاصة.

هذا وتجدر الإشارة أنه وحتى نكون بصدد قوة القاهرة وجب توافر شرطان أساسيين، وإلا لا نكون أمام هذا السبب ويتمثل الشرطان فيما يلي:

✓ **شرط عدم التوقع:** ونعني بذلك أن الحادث الذي طرأ على عدم إستغلال صاحب الحق العيني لأرضه الفلاحية يكون له طابع عدم التوقع والإستثناء، وهذا الشرط ضروري وأكد للقول بوجود القوة القاهرة³،

1- محمد عياد مفيثلي، مخاطر الجفاف والتصحر والظواهر المصاحبة لهما، الطبعة الأولى، دار شموع الثقافة للنشر والتوزيع، ليبيا، 2003، ص 16.

2- سنان خلف، ما هو الجراد؟ وما هي فوائده وأضرار الجراد وكيف تتم مكافحة الجراد؟، تم الإطلاع عليه بتاريخ 16 جانفي 2023 على الساعة 9.02 سا في الموقع www.Arabia weather.org.ege

3- عبد القادر محفوظ ، (فيروس كورونا بين القوة القاهرة والظروف الطارئة)، مجلة الدراسات الحقوقية، مجلد 08، عدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، الجزائر، 2021، ص 32.

فإذا كان بإمكانه توقع حدوثه لا تعتبر هذه الواقعة من قبيله، ومن ثم يجب أن يكون هذا الحادث غير متوقع في تقدير الفلاحين.

شرط عدم إمكانية الدفع: ويقصد بذلك ان يكون الحادث مستحيل الدفع والمقاومة، أي لن يكون لصاحب الحق العيني العقاري طاقة لدفع وقوعه، و لتلقي نتائجه، والمتمثلة في الخسائر الفادحة على منتوجه الفلاحي.

هذا و يشترط في تلك الإستحالة أن تكون مطلقة، إذ لا يجب أن تكون إستحالة نسبية بالنسبة لصاحب الحق العيني العقاري المعني بنظام الحلول فقط، بل استحالة بالنسبة لأي فلاح آخر في موقف هذا الأخير¹.

وعليه فإنه يتعين لوجود قوة قاهرة توافر مسألتين أساسيتين تتمثل إحداهما: في عدم إمكانية صاحب الحق العيني العقاري دفع الواقعة المنشئة للقوة القاهرة، وعجزه على تلقي الآثار المترتبة على هذه الواقعة.

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع في نص المادة 52 فقرة الثانية من القانون 90-25 السابق ذكره²، أشار ضمناً إلى وجود حالات أخرى إضافة إلى حالة القوة القاهرة التي تجعل من صاحب الحق العيني العقاري عاجزاً عجزاً مؤقتاً على إستغلال أرضه، أين عمد إلى وضع مثل هذه الأراضي تحت إجراءات يتم من خلالها الانتفاع بثمار أو بحاصيل هذه الأرض دون انتقال الملكية بشكل كلي، على غرار الإجراء الذي نص عليه في الفقرة المعنية الذي يتم فيه إنتقال الملكية وهذا ما هو مألوف في التصرف في الحق العيني العقاري بالبيع.

وما يعاب على المشرع أنه إستعمل مصطلح "حالات أخرى" دون حصرها ليترك بذلك ثغرة قانونية، يتم عن طريقها تعسف السلطة المخول لها قانوناً وسيلة الحلول، إضافة إلى تمادي صاحب الحق العيني العقاري في إهمال إستغلال أرضه.

المطلب الثاني: أسس تبني نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

1- جميلة لونيس و موسى مومون ، (القوة الملزمة للعقد وجائحة كورونا كوفيد 19)، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 15، عدد 02، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2021، ص 625.

2- القانون 90-25، السابق ذكره.

عمد المشرع الجزائري من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي، ضمانا لعدم تبعية الدولة الجزائرية إلى دول الغرب المتقدمة، إلى إستحداث نظام الحلول والعمل على تنظيمه بموجب نصوص قانونية، يسعى من خلالها إلى الحث على الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وإلا خضعت إلى رقابة الهيئة المكلفة بمعاينة مدى إستغلال هذه الأخيرة، ليتم مباشرة إستغلالها فيما بعد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن ثم فإن أسس تفعيل نظام الحلول كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة يتمثل في:

الفرع الأول: الأساس القانوني لتفعيل نظام الحلول

يتمثل الأساس القانوني لتفعيل نظام الحلول في التعسف في إستعمال الحق.

إن نظرية التعسف في إستعمال الحق ليست وليدة العصر، وإنما هي فكرة تقليدية، بدأت بوادرها في القانون الروماني، وذلك في عدة ميادين لا سيما ما تعلق منها بحق الملكية، أين عمل الرومان على تقييد حق المالك في التصرف في ملكه، وقضى بأن كل من يترك عقاره متخربا مؤديا بذلك إلى ضرر بسلامة عقار الجار يعد متعسفا.¹

ثم إنتقلت هذه النظرية إلى القانون الفرنسي القديم، وتم تطبيقها خاصة في مجال تنظيم العلاقات بين الملاك والجيران²، لتلقى بعدها إستحسانا واسعا من قبل القوانين الحديثة لا سيما القانون الجزائري الذي تبنى الفكرة في العديد من المحطات الخاصة في مجال الملكية العقارية³، ونحن في دراستنا هذه سنتناول نظرية التعسف في إستعمال الحق كأساس لتفعيل نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

هذا فإن التعسف في إستعمال الحق كمصطلح قانوني: أداة يمكن بواسطها مسائلة صاحب الحق العيني إذا أحدث ضررا بغيره، وهو بصدد إستعماله لحقه⁴، ومن ثم فإنه يتم مسائلة كل صاحب حق عيني عقاري إستعمل حقه، والمتمثل في إستغلال أرضه

1- إيهاب علي محمد عبد العزيز، نظرية التعسف في استعمال الحق في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، دون بلد نشر، 2012/2011، ص 22.

2- إيهاب علي محمد عبد العزيز، مرجع نفسه، ص 26.

3- تبنى المشرع الجزائري نظرية التعسف في استعمال الحق في مجال الملكية العقارية وقانون الأسرة وكذا في مجال المنافسة للمزيد راجع: مبروك حجاج، التعسف في استعمال الحق بين المسؤولية التقصيرية والنظام المستقل، مذكرة

لنيل شهادة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2012/2011، ص 32- ص 63.

4- مبروك حجاج، مرجع نفسه، ص 05.

الفلاحية بصورة تتجاوز حدود الرخصة التي يحددها القانون في ممارسته لذلك، ما يؤدي إلى الضرر بالمصلحة العامة للمجتمع، ومن ثم عدم تحقيق الاكتفاء الذاتي.¹ كما أنه وعلى إعتبار أن المشرع الجزائري في القانون المدني، وكقاعدة عامة أكد على حرية المالك في التصرف في ملكيته وإستغلالها، فإنه جاء لموازاة مع ذلك قانون التوجيه العقاري بمفهوم جديد يقتضي بالإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية، ما يوضح أنه قيد على الملكية الخاصة، بالنظر إلى الوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بهذه الأراضي²، حيث نصت المادة 1/48 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على: يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في إستعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.³

يتضح بإستقراء هذه المادة أن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية يعتبر تعسفا في إستعمال الحق، وهذا ما يعبر ضمنا على تأكيد المشرع بالإلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة لهذه الأراضي، وعليه فالمشرع الجزائري في نص المادة من قانون التوجيه العقاري جاء بمبدأ مغاير لما تم النص عليه في نظرية التعسف في إستعمال الحق طبقا لأحكام القانون المدني، إلا أن شروط إعتبار مالك الأرض الفلاحية متعسفا في إستعمال الحق مستتبطة من الأحكام العامة ذاتها وتتمثل في:

أولاً: حالات التعسف في إستعمال الحق

يعتبر المالك متعسفا في إستعمال حقه حتى تتوافر الحالات التالية:

1- استعمال الحق قصد الإضرار بالغير: نصت على هذه الحالة المادة 2/124 مكرر من القانون المدني بقولها: يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

1- إيهاب علي محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 11.

2- تركز الوظيفة الاجتماعية على مبدأ "الأرض لمن يخدمها" والوظيفة الاقتصادية تقضي بأن ترك الأرض دون استغلال يؤثر سلبا على الاقتصاد" راجع في ذلك ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 236.

3- القانون 90-25، السابق الذكر.

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.¹

يستشف من خلال نص المادة التالي أنه إذا ما إستعمل المالك حقه في إستغلال أرضه الفلاحية وألحق ضررا بالغير، وكان هذا الضرر هو العامل الأساسي الذي دفع الشخص إلى إستعمال حقه إعتبر الأخير متعسفا في ذلك، أما إذا كان الدافع في إستعمال الحق هو إبتغاء منفعة، وألحق ضررا بالغير كان إستعمال الحق مشروع²، على إعتبار أن الهدف من جراء هذا الإستعمال تحقيق منفعة عامة هو المعيار الأساسي لإستغلال أرضه.

2- إذا كان الهدف من الإستعمال هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ: هذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 124 فقرة 03 مكرر قانون مدني³، حيث إذا كانت المصلحة المبتغاة من صاحب الحق العيني العقاري ليست بدرجة الأهمية مع الضرر الذي أصاب الغير، أعتبر هذا الأخير متعسفا في إستعمال حقه⁴ وبالتالي فهذا الشرط يقوم على تحقيق الموازنة بين المصلحة والضرر الناشئ للغير.

3- إذا كان الغرض هو الحصول على فائدة غير مشروعة: وقد نص المشرع على هذه الحالة في الفقرة الثالثة من المادة 124 مكرر قانون مدني إذ أكد من خلالها، أنه إذا كان صاحب الحق العيني يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة من وراء إستغلاله لأرضه وجبت مسألتته.⁵

وعليه فإنه حتى نكون أمام ما يطلق عليه بالتعسف في إستعمال الحق وجب توافر الشروط المنصوص عليها في أحكام الشريعة العامة، ولعل أهم الأسباب التي دفعت

1- الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، متضمن قانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 مؤرخ في 13 جمادة الأولى 1726 الموافق لـ 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، 1975.

2- فضيلة بركان ، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2005، ص 36.

3- نص المادة 124 مكرر فقرة 03 قانون مدني... إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

4- فضيلة بركان ، مرجع سابق، ص 36.

5- نصت المادة 124 مكرر فقرة 03 قانون مدني على أنه: يشكل الإستعمال التعسفي للحق خطأ في حالات: ... إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

بالإدارة التشريعية إلى تقرير هذا المبدأ هو تحقيق الإكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي¹، وكذا الرفع من مستوى الإقتصاد الوطني، والحد من تبعية الدولة الجزائرية إلى دول الغرب والإعتماد على المنتج المحلي.

ثانيا: الجزاء المقرر للتعسف في إستعمال الحق

إن عدم الإستغلال طبقا للقانون التوجيه العقاري يعتبر صورة من صور الخطأ التقصيري، يترتب على الإخلال به جزاءات² عدة، ليست جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في الأحكام العامة، وإنما قد يصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته، وهذا بعدما تقوم لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية بمعاينة حالات التعسف في إستعمال الحق، ليقوم فيما بعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتطبيق هذه الجزاءات.³

الفرع الثاني: الأساس الإقتصادي لتفعيل نظام الحلول

إن تحقيق الأمن الغذائي أحد أهم الأسس التي تسعى الدولة الجزائرية إلى ضمانه منذ الأزل، ذلك لأنه وبكفالتها لهذا الأساس الاقتصادي الهام، تتخلص من التبعية الأوروبية، ولا تحدث آثار لذلك، إلا بتظافر جميع الوسائل المادية والبشرية سواء في القطاع العام، والمتمثلة في الإدارات المساهمة في تمويل القطاع الفلاحي والسعي إلى تنميته لاسيما ما تعلق بالإدارة المركزية على المستوى الوطني، والمتمثلة في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وكذا الإدارات المحلية التابعة لها، إضافة إلى الموظفين التابعين لهاته المصالح، لأنه وبقيامهم بالمهام المسندة إليهم يتطور القطاع الفلاحي بصفة أوتوماتيكية، أو حتى القطاع الخاص، إذا أن الفلاحين وإعتمادهم على الآتيم التقليدية أو الحديثة، تساعد على تحقيق إكتفاء ذاتي من شأنه تحسين المنتج المحلي من جهة وتحقيق الإستقرار الوطني الإقتصادي من جهة أخرى.

1- عبد الغني حسونة ، (إستغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات

القانونية والسياسية، مجلد01، العدد 10، جامعة محمد خبضر، بسكرة- الجزائر - 2018، ص 118.

2- أنظر المادة 52 من قانون 90-25، السابق ذكره.

3- حمدي باشا عمرو و ليلي زروقي ، مرجع سابق، ص 236-237.

هذا وقد وردت عدة تعريفات لمصطلح الأمن الغذائي كل حسب الجهة المنظور إليها، مما يجعل البعض يربط فكرة الأمن الغذائي بالنمو الديمغرافي وهذا ما سنفصل فيه في الآتي:

أولاً: تعريف الأمن الغذائي

عرف القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الأمن الغذائي في مادته 03 فقرة الأولى على أنه: حصول ووصول كل شخص بسهولة وبصفة منتظمة إلى الغذاء سليم وكافي يسمح له بالتمتع بحياة نشيطة.¹

2- وقد قدم مؤتمر القمة العالمي للأغذية عقدته منظمة الأغذية و الزراعة الدولية للأمن الغذائي عام 1966 تعريفاً للأمن الغذائي على أنه: الأمن الغذائي عندما يتمتع البشر كافة وفي جميع الأوقات بفرص الحصول من الناحيتين المادية والاقتصادية، على أغذية كافية وسليمة ومغذية تلبي احتياجاتهم التغذوية وتتاسب أذواقهم الغذائية كي يعيشوا حياة موفورة النشاط والصحة.²

3- ويعرف أيضاً على أنه: تلك الحالة التي يستطيع فيها جميع الناس، وفي كل الأوقات الحصول على الغذاء الكافي لحياة نشطة وصحية.³

بإستقراء مختلف هذه التعريفات يمكننا القول أن الأمن الغذائي و قدرة كل فرد من المجتمع الحصول على الغذاء بطريقة سهلة وبسيطة تلبي حاجياته اليومية سواء من الناحية المادية أو الاقتصادية ضماناً لحياة صحية وسليمة.

علاوة على ذلك فإنه للأمن الغذائي نوعين أساسيين:

أ- الأمن الغذائي المطلق: ويتحقق هذا النوع عندما تتمكن الدولة من إنتاج كافة الإحتياجات الغذائية محلياً، وذلك من خلال قدرتها على تلبية إحتياجاتها الغذائية بالاعتماد على إنتاجها الوطني.

1- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، مؤرخة في 08 أكتوبر 2008.

2- ناصف محمد، (دراسة تحليلية وصفية لعلاقة النمو السكاني بالأمن الغذائي في الجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، مجلد 14، العدد 18، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2018، ص 148.

3- رزيقة غراب، (إشكالية الأمن الغذائي المستدام في الجزائر-واقع وآفاق-)، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير والعلوم التجاري، العدد 13، جامعة سطيف 01، الجزائر، ص 56.

ب- الأمن الغذائي النسبي: ويتحقق عندما تعتمد الدولة على مواردها المالية لإستيراد الغذاء الكافي الذي يضمن لسكانها الحصول على إحتياجاتهم الغذائية.¹ وعليه فإن الدولة الجزائرية تعتمد على الأمن الغذائي النسبي لكن بشكل طفيف من أجل سد العجز المنخفض في الانتاج المحلي للغذاء، وهي في الآونة الأخيرة تسعى إلى التخلص من هذا العجز، والإرتقاء إلى الدول المتقدمة التي تحقق الاكتفاء الذاتي بالإعتماد على منتوجها المحلي.

كما للأمن الغذائي عدة مستويات غذائية تتمثل فيما يلي:²

* **مستوى الجفاف:** وهو الحد الأدنى من الإحتياجات الغذائية التي تضمن للفرد البقاء على قيد الحياة.

* **المستوى الوسطي:** ويكون هذا المستوى فوق مستوى الجفاف، يميزه ما يسمى بسوء التغذية.

* **المستوى المحتمل:** يمكن في لأفراد المجتمع القيام بأعمالهم الإنتاجية على أكمل وجه، وهذا مستوى يركز على جانبي معادلة الأمن الغذائي وهما: العرض والطلب بالنسبة للغذاء.

ثانيا: علاقة الأمن الغذائي بالنمو السكاني

يتأثر الأمن الغذائي بعدة عوامل لعل أهمها النمو السكاني أو ما يطلق عليه بالنمو الديمغرافي إذ تربطه به علاقة تتكون من وجهتين:

1- **علاقة سلبية:** وهي تلك العلاقة التي يركز على النمو الديمغرافي المصحوب ببناء مرافق عمومية ووجود توسع عمراني على حساب الأراضي الفلاحية، وكذلك إتجاه السواء الأعظم في اليد العاملة إلى قطاع الصناعات وقطاع الخدمات والابتكار عن القطاع الفلاحي، ما يؤدي بالضرورة إلى نقص الناتج المحلي للغذاء، ما يدفع الدولة إلى الإستيراد لسد تلك الفجوة الغذائية بغية تلبية حاجيات شعبها.³

1- محمد ناصف ، مرجع سابق، ص 148.

2- فالحة قطاب، إشكالية الأمن الغذائي المغربي في ظل أسعار العالمية للمواد الغذائية الأساسية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مالية واقتصاد دولي، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الشلف، الجزائر، 2012، ص 08.

3- محمد ناصف ، مرجع سابق، ص 151.

2- علاقة إيجابية: وتتمحور هذه العلاقة أساسا في تغليب المساحة المخصصة للزراعة على حساب مناطق التوسع العمراني، ما يجعل من القطاع الفلاحي ينتج محاصيل أكبر، وبالتالي تحقيق إكتفاء ذاتي مطلق دون الحاجة إلى إستيراد من الدول الأخرى.¹

وعلى إثر ذلك فإن الدولة الجزائرية تعاني مما يسمى بالعجز الغذائي بسبب عدة عوامل لعل من بينها، النمو السكاني الذي شهدته في الآونة الأخيرة، الأمر الذي أدى إلى وجود عدة إختلالات على الصعيد الوطني، ما أثر ذلك بشكل سلبي على القطاع الفلاحي بصفة خاصة.

وبالتالي ومن خلال ما سبق نجد أن النمو السكاني يؤدي لزيادة معدل الطلب الغذائي سواء بنسبة أكبر أو بنسبة أقل من معدل النمو السكاني، أما إذا كان هناك فرق توازن بين معدل النمو السكاني ومعدل نمو الطلب على الغذاء فهذا يؤدي إلى المحافظة على مستوى معيشة الفرد.²

هذا ما يؤكد أن فكرة الأمن الغذائي دائما ما تتأثر بظاهرة النمو الديمغرافي وهذا ما يجعل الدول تتحول من نظام أمن غذائي مطلق إلى أمن غذائي نسبي، ما يؤثر على الوضع السياسي للبلدان، إذ تصبح الدول المصدرة للقمح مثلا تهدد الدول المستوردة كأداة للسيطرة وإستغلال النفوذ، كما هو الحال في الحرب العالمية الثانية، أين استعمل القمح كسلاح أخضر للسيطرة على الدول النامية.

1- محمد ناصف، مرجع نفسه، ص 152.

2- المزيد من التفصيل راجع رزيقة غريب، مرجع سابق، ص 57-58.

المبحث الثاني: مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

بغرض الحفاظ على التوازن الاقتصادي والاجتماعي على وجه الخصوص، سعت السلطة التشريعية من خلال قانون التوجيه العقاري، إلى الحث على إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية، والحد من الإنتهاكات اللاشريعة الممارسة عليها، ما إستدعى ذلك منا التفصيل في تعريف الإستغلال، وأهميته على المستويين الدولي والوطني، ثم التطرق إلى أنواعه وكذا شروطه، مستخلصين ذلك من مجموع النصوص القانونية ذات الصلة بالدراسة، إضافة إلى تعريف الأراضي الفلاحية، وكذا خصائصها ثم أصنافها طبقا لما ورد في قانون التوجيه العقاري من جهة أولى، وكذا طبقا لشخص مالكيها لتصنف إلى أراضي فلاحية وقفية وخاصة وأخرى وطنية، إضافة إلى تصنيفها وفقا لقانوني المالية سواء طبقا لقانون 1989 والقانون التكميلي لسنة 2010.

هذا وسيتم التفصيل في مدى حرص المشرع على إلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية من خلال نصه الصريح على الأشخاص المعنويين بعملية الاستغلال المنوطة لهذه الأخيرة، وكذا حالات إعتبار الأراضي الفلاحية غير مستغلة بمفهومها التقني و القانوني، وهذا ما سنتناوله فيما يأتي:

المطلب الأول: تعريف إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

المطلب الثاني: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

المطلب الأول: تعريف استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

إن الخوض في كل دراسة تقتضي منا بداية بتعريفها وبيان مفاهيمها حتى تتضح لنا الصورة حول ذلك الموضوع، وهذا ما سنتبناه في هذا المطلب، أين سنتناول بالتعريف إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة، وهذا من الناحية اللغوية أو الاصطلاحية وكذا القانونية إن وجدت، مع بيان شروط وأنواع هذا الاستغلال مستشهدين بالنصوص القانونية، لاسيما قانون التوجيه العقاري 90-25، إضافة إلى بيان تصنيف الأراضي الفلاحية طبقا إلى الجهة المالكة لها، أو حسب طبيعة قوامها التقني، وصولا إلى تحديد مفهوم واضح للملكية العقارية الخاصة.

والهدف من الوقوف عند كل المحطات، هو التعرف على المغزى من حث المشرع على إلزامية إستغلال هذه الأراضي، بل وجعل واجبا يقع على كل صاحب حق عيني عقاري، يقتضي منه القيام بجميع الالتزامات المنوطة به حفاظا عليها.

الفرع الأول: المقصود بالاستغلال

للحديث حول المقصود بمصطلح الاستغلال في مجال العقار الفلاحي وجب الإحاطة بما يلي:

أولاً: معنى الإستغلال

1- من الناحية اللغوية: من الفعل: إستغل يستغلّ، إستغلا، إنتفع الرجل منه بغير حق، إما لجهالة أو لنفوذ، وإستغل الشجرة هو أخذ غلتها.¹

2- من الناحية الاصطلاحية: وهو الإستثمار الشيء أي الحصول على ثماره، وبعبارة أخرى هو الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل.²

ومن ثم الإستغلال هو القيام بجميع الأعمال اللازمة قصد الحصول على غلة الشيء أي ثماره مثل إستغلال أرض فلاحية أي الحصول على منتوجاتها ومحاصيلها، فإستغلال الشيء هو الإستفادة منه بطريقة غير مباشرة خلافا للإستعمال الذي يكون بطريقة مباشرة.

ثانياً: شروط وأنواع الإستغلال

1- أحمد بوكرازة ، (الغبن والاستغلال وأثرهما القانوني)، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 62، جامعة الإخوة

منتوري، قسنطينة- الجزائر-، 2011، ص 254.

2- حياة براهيمى ، مرجع سابق، ص 11.

بغية الإحاطة بجميع الجوانب المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية وهي أولا تبيان شروطه، وكذا أنواعه وهذا ما سنبينه في الآتي:

1- شروط الإستغلال:

بالرجوع إلى أحكام قانون التوجيه العقاري نجده يؤكد على ضرورة إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، ولا بد أن يكون ذلك وفق شروط أملتها الوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بهذه الأراضي الفلاحية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أ- إستغلال الأرض الفلاحية وفق طبيعتها وغرضها: إذا يحظر على صاحب الحق العيني البناء على أرضه الفلاحية، أو تغيير وجهتها وهذا ما حرص المشرع الجزائري على تكريسه.

فبالرجوع لنص المادة 27 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري نجده قد نص على: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.¹

بإستقراء هذه المادة وفي الجزئية المتعلقة باستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها يتضح لنا أن المشرع قد خالف القواعد العامة، فيما يخص إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة خاصة، وإستغلال حق الملكية بصفة عامة، طبقا لأحكام القانون المدني، والذي نص على أن المالك حر في إستعمال ملكيته.²، بينما في قانون التوجيه العقاري فالمالك ليس حرا، إذ يجب عليه أن يستعمل ملكيته إستعمالا موافقا لطبيعة الأملاك وغرضها، فالقاعدة العامة في هذا القانون الملكية المقيدة للمالك والاستثناء هو الإباحة.³

وعليه فإن المالك في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية أو العقار الفلاحي طبقا لقانون التوجيه العقاري ملزما بإستغلال أرضه وفقا لطبيعتها والغرض المخصص لها، إذ أنه لا يمكنه أن يتوقف على إستعمال وإستغلال أرضه إلا في فترة التي تستوجب راحة للأرض

1- القانون 90-25، السابق الذكر.

2- نصت المادة 674 من القانون المدني: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

3- حياة براهيم، مرجع سابق، ص 24.

الفلاحية، وهذا متعارف عليه جدا عند الفلاحين، يعني إستعادة الأرض لبنيتها الطبيعية ويكون هذا لمدة موسم فلاحي واحد ثم يستأنف إستغلالها في الموسم الموالي.

ب- الاستمرارية في استغلال الأرض الفلاحية.

نصت المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على : تعد أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بواسطة هرة علنية اذا لم تستغل إستغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.¹

يستشف من خلال هذه المادة أن المشرع قد صرح ضمنا على شرط إستمرارية إستغلال الأرض الفلاحية، وذلك من خلال بيانه أن عدم إستغلال الأرض الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين يعتبر حالة من حالات عدم الإستغلال الذي يستوجب الحول.

هذا ويقصد بالموسم الفلاحي: السنة الزراعية والتي تختلف في حسابها على السنة التقويمية، وحتى الهجرية، وتختلف أيضا حسب نوع المحصول المراد زرعه فمثلا الموسم الفلاحي لزراعة القمح يبدأ من الحرث حتى موسم الحرث القادم، ويجب أن تكون المدة متصلة²، وبهذا المفهوم فإن السنة الزراعية هي حصيلة زراعية يعتمد عليها الفلاحين في زراعتهم الشتوية والصيفية ضمنا لإنتاج أوفر ذات جودة.

علاوة على ذلك فإن المشرع وبتقريره هذا الشرط يهدف دائما إلى تحصيل إنتاج أوفر من جهة، وتحقيق ما يعرف بالإكتفاء الذاتي من جهة أخرى، وحرصا منه على ذلك إستحدث هيئة خاصة بمراقبة مدى إستغلال جميع الأراضي الفلاحية³، تحت طائلة توقيع ما يطلق عليه بنظام الحول.

(2) أنواع الاستغلال:

ضمنا لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، خول المشرع الجزائري لصاحب الحق العيني العقاري إستغلال أرضه والإستفادة من ثمارها، دون تدخل الغير، أو إستغلالها بطريقة غير مباشرة، تسمح للغير بإستغلالها مقابل ثمن معين وهذا ما سنبينه في ما يلي:

1- القانون 90-25، السابق الذكر.

2- حياة براهيم، مرجع سابق، ص 25.

3- نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري: عدم الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه تعاقبه هيئة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق تنظيم.

أ- الإستغلال المباشر: أكد قانون الثورة الزراعية إنطلاقاً من مبدأ "الأرض لمن يخدمها"¹ على إلزامية إستغلال المالك لأرضه، بصفة شخصية ومباشرة، لكن قانون التوجيه العقاري لم ينتهج ذات المنحى إذ إعتبر الإستغلال الفعلي² يشتمل على نوعين من الإستغلال لا سيما الإستغلال المباشر، ويقصد به أن كل صاحب أرض فلاحية يكون مسؤولاً عن إستغلال أو إستثمار أرض فعلياً، على أن يقوم بنفسه بجميع النشاطات الفلاحية بغرض الحصول على إنتاج يستهلكه البشر، أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً ويعد تحويله³.

ومن ثم فإن للمالك أن يستغل أرضه إستغلالاً مباشراً بطريقة تسمح له بزراعة أرضه، أو غرس الأشجار أو المنتوجات التي تستوجب الغرس، أو حتى يقوم بنشاط لتربية المواشي فيها مقابل أن يجني ثمارها الطبيعية⁴، مما يجعل الأرض ذات مردودية جيدة تعود بالنفع على المصلحة العامة أولاً، ثم المصلحة الخاصة.

ب- الإستغلال غير المباشر: كما سبق وأن أشرنا فإن المشرع الجزائري طبقاً لقانون التوجيه العقاري 90-25 جاء بمفهوم الاستغلال غير المباشر التي كانت تقضي بها القواعد العامة، أين أكد على أنه يمكن لمالك الأرض أن يقدم أرضه للغير من أجل إستغلالها، فتكون حينئذ إما حالة محضة للإستغلال غير المباشر للأرض، أين يبرم عقد الإيجار بناء على ذلك⁵.

1- نصت المادة 962 قانون مدني على ذلك بقولها: الأرض ملك لمن يخدمها.

2- بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد 02، جامعة البليدة، 2015، ص 280.

3- أمال حمادي، (الآليات القانونية لإستغلال العقاري الفلاحي الخاص في الجزائر)، مجلة القانون العقاري، العدد 14، جامعة البليدة، 02، الجزائر، 2021، ص 100.

4- ميلود مزواغي، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، 2016، تم الإطلاع عليه على الساعة 13:00 بتاريخ 2023/12/16، في الموقع www.osjp.cerist.dz

5- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 107.

هذا ويتحقق فرض إستغلال غير المباشر إذا ما قدم المالك أرضه كحصة لإقامة شركة مع الغير، وتكون هذه الأخيرة، إما تقديمها على هيئة موارد مالية للإستغلال، أو في شكل خبرة لإنشاء الشركة.¹

وعليه فإن الإستغلال غير المباشر، أسلوب يمكن من خلاله المالك الغير من جني ثمار أرضه الفلاحية، والإستفادة منها، مقابل ثمن حسب الاتفاق عن ذلك، وعندئذ يكون المالك قد قام بعمل من أعمال الإدارة كان يتحصل على حصة من المحصول الزراعي بإعتبارها غلة ملكه دون أن يقوم بأي عمل من قبله.²

الفرع الثاني: تعريف الأراضي الفلاحية الخاصة

إهتمت الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول النامية بالقطاع الفلاحي، لما له من دور فعال في النهوض بالإقتصاد الوطني، وكذا الدفع بعجلة الإقتصاد، وتحقيق الإكتفاء الذاتي، ونظرا لذلك أوكل إلى السلطة التشريعية سن مجموعة من القوانين التي توجب حماية مختلف هذه الأراضي، أين عمدت إلى تصنيفها طبقا لما تقتضيه طبيعة هذه الأراضي، وإذا ما كانت تابعة للملكية الخاصة للفرد أو تابع للدولة، ونحن في دراستنا هذه نقتصر بالحديث عن الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة.

أولا: المقصود بالأراضي الفلاحية

جاء المشرع الجزائري بتعريف الأراضي الفلاحية وهذا من النادر في القانون الجزائري، إذ أن المشرع مما ألفناه عليه لا يعرف، وإنما يترك ذلك إلى الفقهاء، حيث عرف في مادته 04 من قانون التوجيه العقاري على أنه: الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.³

ما يلاحظ على تعريف الأرض الفلاحية من خلال نص هاته المادة أن المشرع الجزائري قد أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية والذي يتمحور أساسا حول حق

1- سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 107.

2- ميلود مزواغي، مرجع سابق، ص 05.

3- القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

الملكية، إذ ورد التعريف بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الإقتصاد الزراعي، أكثر من تفسير العلاقة التي تتألف منها الأراضي الفلاحية.¹

هذا وقد أكد المشرع من خلال هذا التعريف أنه وحتى نكون بصدد الأراضي الفلاحية يجب توفر الخصائص المتمثلة في:

أ- أن تكون الأرض منتجة: وذلك عن طريق تدخل الإنسان إما عن طريق الحرث أو الغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار، أما إذا كانت الأراضي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي رعوية أو غابية بإعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجته الطبيعية.²

ب- أن يكون الإنتاج سنويا أو خلال عدة سنوات: ويكون ذلك في حالة الإنتاج الدوري، كالحبوب أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، أين يتم جني الثمار خلال عدة سنوات لتتحول بعد ذلك إلى الإنتاج بصفة دورية.³

ج- أن يكون للأرض الفلاحية دور اقتصادي: ويتمثل هذا الدور في تحقيقها ما يسمى بالإكتفاء الذاتي بالنسبة للإنسان وكذا الحيوان، سواء بطريقة مباشرة، أو عن طريق تحويلها إلى منتج صناعي بطريقة غير مباشرة كتعليب الطماطم.⁴ وبالتالي فالأرض الفلاحية هي كل أرض قابلة للزراعة دون الحاجة إلى إستصلاحها سواء إكتسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، كما تعتبر بهذا المعنى كل أرض تكون تربتها صالحة للإنبات مع وجود مصدر مائي لريها.⁵

1- فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2016/2015، ص 13.

2- مريم لواشني، (إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني)، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة- الجزائر-، 2021، ص 467.

3- فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 16.

4- مريم لواشني، مرجع سابق، ص 467.

5- آسيا أرواغ، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2022/2021، ص 122.

ومن ثم فالأراضي الفلاحية هي مجموع الأراضي التي تزخر بطاقات طبيعية، وأخرى مناخية تمكنها من إنتاج المحاصيل الزراعية، تضمن من خلالها الإكتفاء الذاتي والإستقرار الإقتصادي للدولة.

ثانيا: تصنيفات الأراضي الفلاحية

نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية عمد المشرع الجزائري إلى تصنيفها من خلال عدة أوجه، تصنيف قانونا تبعا لقانون المالية لسنة 1989 و قانون المالية التكميلي لسنة 2010، إضافة إلى التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري وهذا ما سنوجزه فيما يلي:

1- تصنيف الأراضي حسب ملكيتها : تصنف الأراضي الفلاحية حسب مالكتها إلى¹:
أ- أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة: وهي مجموع الأراضي التي كفل المشرع حمايتها، إذ إعتبرها ضمانا دستورية نص عليها الدستور الجزائري المعدل في سنة 2010 طبقا لنص المادة 64 منه: الملكية الخاصة مضمونة.²

ما يلاحظ على هذه المادة القانونية أن المشرع حمى حق الملكية بعناصرها حق التمتع الذي يشمل حق الإستعمال والإستغلال وكذا حق التصرف، بشرط أن لا تستعمل إستعمالا مخالف للقانون، وما هو معمول به في البلاد.

وعليه فإن الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة هي مجموع الحقوق العينية العقارية التي يملكها الخواص المتمثلين في الأشخاص الطبيعيين، على أن تكون هذه الملكية، تامة تخول لصاحبها جميع المزايا التي يمكن إستخلاصها من الشيء، ويندرج ضمنها حق الإستعمال والتصرف والإستغلال³، أو ناقصة بأن تكون فيها إما سلطة الإستعمال أو الإستغلال أو كليهما أو حق التصرف فقط، كما أنه قد تكون الملكية مشاعة يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة، أو مجزأة يتقاسم من خلالها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حتى السكن، أو حتى ملكية مشتركة والتي تكون

¹ - أنظر المادة 23 من القانون 90 - 25، السابق ذكره.

² - قانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

³ - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات البغدادي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 19.

فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبيّن¹، علاوة على ذلك فإنه يستغل هذا الصنف من الأراضي حسب ما ينص عليه القانون المدني، وكذا مجمل النصوص القانونية التي تنظم الملكية العقارية الخاصة.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة: وهي مجموع الأراضي التي تكون ملك لدولة وليست مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وتؤدي وظيفة إمتلاكية مالية، وبذلك فهي تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، غير أن ذلك لا يكون بشكل كلي لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية².

وبالحديث عن إستغلال مختلف هذه الأراضي نجد أن المشرع الجزائري أخضعها إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الاملاك الوطنية، وعن آليات إستغلالها نص عليها في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ج- الأراضي الفلاحية الوقفية: وهي مجموعة الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور³.

كما عرفت المادة 3 من القانون رقم 02-10 المتعلق بالأوقاف الوقف على أنه: حبس العين التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر للغير⁴.

جدير بالذكر أن جميع الأراضي الفلاحية الوقفية يتم إستغلالها إما من فائض ريعها وذلك حسب طبيعة العقد ما إذا كان عقد إيجار أو عقد حكر، أو في حالة تمويل الغير عن طريق المزارعة والمساقاة¹.

1- عمر نكاع، (عناصر نطاق الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 166-170.

2- عمر نكاع، مرجع نفسه، ص 164.

3- أنظر المادة 31 القانون 90-25، السابق الذكر.

4- قانون 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، معدل بالقانون 02-10 الموافق لـ 10 شوال 1423 الموافق لـ 14 سبتمبر 2002، الجريدة الرسمية، عدد 83، 2002.

2- أصناف الأراضي الفلاحية حسب القانون الجزائري: أورد القانون الجزائري أصناف الاراضي الفلاحية في كل من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وقانون المالية لسنة 1989 وسنة 2010.

أ- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب قانون التوجيه العقاري: تصنف الأراضي الفلاحية طبقا لما ورد في علم التربة والانحدار والسقي والمناخ، إلى أراضي خصبة جدا وأخرى خصبة، وأراضي متوسطة الخصب وضعيفة الخصب.²

- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: وهي تلك الأراضي العميقة، حسنة التربة مسقية أو قابلة للسقي، وتكون طاقتها الإنتاجية عالية.³

- الأراضي الفلاحية الخصبة: وهي تلك الأراضي الواقعة في المناطق الرملية أو شبه الرطبة، متوسطة العمق تكون مسقية أو قابلة للسقي، كما تشمل الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

- الأراض الفلاحية متوسطة الخصب: نصت المادة 08 من قانون التوجيه العقاري على أنه: تشمل الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب على ما يلي:

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

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: وهي تلك الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والانجراف.⁴

1- راجع فانتن سميلشي ، (التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر)، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جامعة قسنطينة 01، الجزائر، 2018، ص 146-147.

2- أنظر المادة 05 من قانون 90-25، السابق ذكره.

3- أنظر المادة 06 من قانون 90-25، القانون نفسه.

4- أنظر المواد 6 و 7 و 8 و 9 من قانون 90-25، السابق ذكره.

جدير بالذكر أن هذه الأراضي الضعيفة الخصب غالبا ما تكون المعنية بتقنيات تحويل واجهاتها الفلاحية بعد القيام بمجموع من الإجراءات بداية بإلغاء التصنيف إلى دمجها في المحيط العمراني حسب المقتضيات التي يراها المشرع، لإقامة منشآت عمومية تحقق المصلحة العامة.

ب- تصنيف الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية: صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في قانون المالية لسنة 1989 حسب نظام الري من عدمه، حيث أبقى على التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري، وجعل كل نوع من هذه الأراضي منطقة قائمة بذاتها، على أن تقسم كل منطقة إلى مسقية وغير مسقية¹ وهذا ما سنبينه فيما يلي: نصت المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989 على أنه تصنف الأراضي الفلاحية على:

- **المنطقة أ:** تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم.
 - **المنطقة ب:** وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.
 - **المنطقة ج:** وتضم كافة أراضي السهول المستفيدة من كمية أمطار بين 350 و 450 مم.
 - **المنطقة د:** وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.²
- ما يلاحظ على التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري وقانون المالية أن كليهما تصنيف تقني، إلا أن الأول يختلف عن الثاني في أن قانون المالية قسم الأراضي الفلاحية إلى أراضي مسقية وأخرى غير مسقية (جافة)³، وهذا لإعتبارات متعلقة بتحديد الإتاوة السنوية.⁴

1- فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 29.

2- القانون رقم 88-33 مؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1409 الموافق لـ 31 ديسمبر 1988 يتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 54، مؤرخة: 1988/12/31.

3- سميثي فاتن، مرجع سابق، ص 150.

4- راجع المادة 83 من القانون رقم 88-33، السابق ذكره.

علاوة على ذلك فإن المشرع الجزائري قد نص أيضا طبقا لقانون المالية لسنة 2010 وتطبيقا لأحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي أكد على تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة إلى مناطق حسب الإمكانيات الفعلية للأرض، بدلا من القوام التقني الذي كان سائدا فيما مضى¹ وذلك على النحو التالي:²

- **المنطقة أ:** تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

- **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.

- **المنطقة ج:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.

- **المنطقة د:** تضم الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم.

ما يلاحظ على هذا القانون أنه قد صنف الأراضي الفلاحية وخاصة الواقعة في المناطق السهلية حسب كمية الأمطار المتساقطة فيها وأسمى كل منها بالأحرف (أ.ب.ج.د) أما المنطقة (د) فقد شملت جميع الأراضي الفلاحية الواقعة بالمناطق الجبلية وكمية الأمطار المتساقطة فيها أقل من 350 مم.

علاوة على ذلك وطبقا لما سبق فإن المشرع الجزائري تطرق إلى تعريف الأرض غير المستغلة بقوله في نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري: تعد أرضا غير مستثمرة³ في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.⁴

1- فاتن سميشي ، مرجع سابق، ص 150.

2- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان 1431 الموافق لـ 26 أغسطس سنة 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 2010.

3- إستعمل المشرع في نص المادة 48 مصطلح إستثمار، ولكن بالرجوع إلى النص الفرنسي للمادة نجده إستعمل مصطلح exploitation أي الإستغلال.

4- القانون 90-25، السابق الذكر.

- ومن ثم فإن الأراضي الفلاحية تعتبر غير مستغلة إذا ما توافرت فيها العناصر الآتية:
- عدم استغلال الأرض الفلاحية استغلالاً فلاحياً وذلك بتحويل وجهتها الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير.
- لم تستغل إستغلالاً فعلياً.
- أن يتم إثبات عدم الإستغلال الفلاحي الفعلي بشهرة علنية أي بشهادة الشهود.
- عدم إستغلال مختلف الأراضي الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين متتاليين.

المطلب الثاني: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

يقضي الأصل العام أن المالك حر في إستغلال ملكه كيف يشاء، إذ لا يترتب على عدم الإستغلال تجريده من ملكيته، وهذا الحق قد تم كفالته دستورياً، إلا أنه وطبقاً لمبدأ لكل قاعدة إستثناء، فإن المشرع الجزائري خرج عن قاعدة "الحرية في الملكية العقارية"، وذلك بإجبار صاحب الحق العيني العقاري على إستغلال أرضه، وهذا الإلتزام لا يقتصر على مالك الأرض فقط، وإنما على كل منتفع من الأرض الفلاحية لما لها من أهمية إقتصادية وإجتماعية، وهؤلاء يطلق عليهم الملتمزمون بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، هذا وكما أن المشرع لم يوضح كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة وإنما إقتصر على الحالات التي نكون فيها أما عدم إستغلال لهذه الأراضي، وهذا كله سنوضحه تباعاً

الفرع الأول: الأشخاص المعنيون بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

نصت المادة 48 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري على: "، يشكل الإستثمار الفعلي أو المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً".¹

بإستقراء هذا النص يتبين لنا أن الأشخاص الذين ألزمهم المشرع بإستغلال كليا للأراضي الفلاحية، ورتب على إخلاتهم بهذا الإلتزام تجريدتهم من حق الملكية وإسقاط ذلك كليا، كما جعل من إلتزامهم واجب قانوني بتحقيق نتيجة، وأهمية ذلك تكمن في جعل الأرض

1- القانون رقم 90-25، السابق الذكر.

منتجة نظرا لوظيفتها الإجتماعية والإقتصادية، إذ أنه وبإعتبارها من الإلتزامات التي تنشأ مباشرة من النص القانوني، فهي لا توجد إلا بنص عليها ولا يشترط لها أي أهلية.¹ وعليه فالملتزمون بإستغلال مختلف الأراضي الفلاحية الخاصة هم:

أولاً: المالك

يقصد بالمالك في نص المادة 48 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري مالك الحقوق العينية العقارية وليس المالك طبقا لها نصت عليه قواعد القانون المدني، فالحق العيني هو سلطة يقرها القانون ويحميها، ترتبط بشيء معين ذو قيمة مالية ما، أي أنه إستثناء شخص ما بشيء معين إستثمارا يقره القانون ويحميه.²

وعليه فالحق العيني هو وسيلة قانونية يقرها القانون على العين بحد ذاته ويكون محميا بموجب التشريع.

هذا وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية وتنصب دراستنا هذه حول الحقوق العينية الأصلية.

1- **تعريف الحقوق العينية الأصلية:** وهي حقوق تقوم بذاتها دون الحاجة إلى وجود حق آخر تتبعه، ويقصد بها تمكين صاحب الحق من الحصول على مزايا مالية للأشياء المادية.³

وعليه فتمثل هذه الحقوق في حق الملكية الذي يعتبر أوسع الحقوق العينية الأصلية وكذا الحقوق المنبثقة عنه والمتمثلة في حق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق السكن وحق الإرتفاق.

أ- **حق الملكية:** عرف المادة 674 قانون مدني حق الملكية على أنه: حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.⁴

1- أحمد خالدي ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2013، ص 68-69.

2- جلول محدة، (الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات شغل وإستغلال الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد 03، جامعة المدية، الجزائر، 2018، ص 54.

3- أمال علال ، نظرية الحق، محاضرات لمقابلة على طلبية السنة الاولى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بويكر بلقايد، تلمسان- الجزائر، 2020/2019، ص 28.

4- الأمر رقم 75-58 ، السابق الذكر.

ما يلاحظ على هذا التعريف أن حق الملكية يخول لصاحبه جميع الحقوق التي تكون محل ملكيته، فله أي يستعمله ويستغله أو يتصرف فيه كيف يشاء، لكن لا بد أن يكون ذلك وفقا لما تمليه القوانين والأنظمة.

هذا ويتفرع عن حق الملكية كما سبق وان أشرنا في التعريف ما يلي:

- **حق الإستعمال:** هو الحق الذي يخول لصاحب الإستفادة من الشيء مباشرة أو الحصول على ما يمكن أن يؤديه من منافع وخدمات فيما عدا الثمار، دون أن يمس ذلك الإستعمال بمحل الحق العيني.¹

- **حق الإستغلال:** ويقصد به الإستفادة من الشيء محل الحق بطريقة غير مباشرة وذلك بالحصول على ثماره، سواء كانت هذه الثمار طبيعية تنتج دون تدخل من الإنسان، أو قد تظهر هذه الأخيرة نتيجة جهد الإنسان وتسمى بالثمار الإصطناعية.²

- **حق التصرف:** ويقصد بذلك الحق الذي يجعل لصاحبه إستخدام الشيء إستخداما يستنفذ السلطة المقررة عليه كليا أو جزئيا.³

هذا ويكون التصرف ماديا باستهلاكه والقضاء على مادته وإما قانونيا ببيعه أو التنازل عن ملكيته للغير دون مقابل.⁴

فإذا ما إجتمعت هذه الحقوق لدى المالك تصبح لديه ملكية تامة للحق العيني، أما إذا تخلف حق الإستعمال أو حق الإستغلال أو كلاهما معا نكون حينئذ أمام ملكية ناقصة لدى مالك الحق العيني.

ب- الحقوق المنبثقة على حق الملكية: كما سبق وأن أشرنا ان حق الملكية يتفرع عنه جملة من الحقوق تتمثل فيما يلي:

- **حق الانتفاع:** وهو ذلك الحق العيني الذي يخول للمنتفع إستعمال وإستغلال الشيء المملوك للغير دون التصرف فيه، حيث يتقيد سلطة التصرف للمالك صاحب الحق

1- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق- وتطبيقاتها في القانون الجزائري، طبعة أولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 157.

2- عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 158.

3- رمضان أحمد أبو السعود، النظرية العامة للحق، دون طبعة، دار الطليعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 35.

4- أمال علال ، مرجع سابق، ص 28.

العيني، كما أن حق الانتفاع يرد على العقار والمنقول¹، وبإعتباره حق مؤقت فإنه يزول بتوافر أسباب إنقضائه والتي نصت عليها المواد 852 و 853 و 854 من القانون المدني الجزائري.

- **حق الإستعمال وحق السكن:** إذ يخول حق الملكية لصاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما اعد له، وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه، سواء كان هذا الإستعمال شخصي بطريقة مباشرة أو بواسطة غيره تبرعا دون مقابل، كما يعتبر من قبيل الإستعمال أعمال الحفظ والصيانة التي يقوم بها المالك في ملكه، أين قد يصل إستعمال المالك فيه إلى حد الإلتلاف، وهذا ما لا نجده في إستعمال غير المالك كالمستأجر والمستأجر².

أما حق السكن فهو يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه، ولأسرته على نحو معين هو السكنى، ولذلك فإن هذا الحق يرد إلا على العقار³.

وجدير بالذكر أن حقي الإستعمال والسكن من الحقوق التي لا يجوز التنازل عنها للغير، إلا بناء على شرط صريح ومبرر قوي⁴، فيما عدا ذلك فإنه يسري على كلا الحقين ما يسري على حق الإنتفاع متى كانت لا تتعارض مع طبيعتها⁵.

و من ثم فإن حق الإستعمال و الإستغلال وطبق لنص المادة 844 من القانون المدني يكتسبان بالتعاقد و التقادم أو بمقتضى القانون، أما بالنسبة إلى الشفعة فلا تعتبر من أسباب كسب هذين الحقين بإعتبارها توجب بيع المشفوع فيه⁶.

كما أن أسباب إنقضاءهما هي ذاتها أسباب إنتهاء حق الإنتفاع التي نصت عليها المواد 852 و 853 و 854 من القانون المدني السابق ذكرهم.

1- فضيلة بركان ، مرجع سابق، ص 29.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، الجزء الثامن، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي للنشر والتوزيع، دون سنة نشر، ص 496.

3- فضيلة بركان ، مرجع سابق، ص 29.

4- راجع المادة 856 من الأمر 75-58 ، السابق ذكره.

5- راجع نص المادة 857 من الأمر 75-58، القانون نفسه.

6- فضيلة بركان ، المرجع السابق، ص 30.

- حق الإرتفاق: عرفت المادة 867 من القانون المدني حق الإرتفاق على أنه: حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال.¹
- يستخلص من خلال نص هذه المادة أن يشترط لتوافر حق الإرتفاق ما يلي:
- وجود عقار مرتفق يعود عليه حق الإرتفاق لفائدة، ومثل ذلك تعبيد طريق لتسهيل الوصول إلى عقار آخر محاذي للعقار المرتفق به.
- وجود عقار مرتفق به، يرد عليه حق الإرتفاق لصالح عقار المرتفق وينتقل هذا الحق إلى أي يد ينتقل إليها هذا الأخير، على أن يكون العقار المرتفق به لغير مالك العقار المرتفق.²
- تحقيق منفعة عامة تعود على العقار المرتفق، إذ يؤدي ذلك إلى زيادة منتوجه أو تسهيل الوصول إليه لضمان حسن إستغلاله.

هذا وينتهي حق الإرتفاق بإنهاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً أو بإجتماع العقار المرتفق به، والعقار المرتفق في يد مالك واحد، كما ينتهي أيضاً بعدم إستعماله لمدة عشر سنوات أو بعدم إستعماله لمدة 33 سنة، إذا ما كان الإرتفاق مقرراً لمصلحة مال مورث تابع للعائلة، ويسقط أيضاً بالتقادم.³

ثانياً: الحائز

عرف القانون المدني الفرنسي الحيازة في مادته 2228 على أنها، إحراز شيء أو إستعمال حق تحرزه أو نستعمله لأنفسنا بواسطة شخص آخر، يحوزه و يستعمله شخص آخر بالنيابة عنه.⁴

يستشف من خلال هذا التعريف أن الحيازة هي سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على الشيء، بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر، وهذه السلطة الفعلية قد تكون مستندة إلى حق يعترف به القانون.¹

1- الأمر 75-58، السابق ذكره.

2- فضيلة بركان، مرجع سابق، ص 30.

3- أنظر المواد 878، 889، 880، من الأمر 75-58، السابق ذكره.

4- كوثر فراحي، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، تم الإطلاع عليه

على الساعة 23:08، بتاريخ 12 فيفري 2023، عبر الموقع: <http://www.asjp.cerist.dz>

وعليه فإن الحيازة هي السيطرة المادية لشخص على شيء معين عن طريق القيام بأعمال من شأنها أن تكسب صفة الحائز.

هذا وقد أكد المشرع على أنه وحتى نكون بصدد الحيازة يجب توافر جملة من الشروط وجدت بعضها في القواعد العامة طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والبعض الأخرى في قانون التوجيه العقاري وهذا ما سنبينه فيما يلي:

1- شروط الحيازة :

نصت المادة 524 فقرة 1 قانون إجراءات مدنية وإدارية على أنه: يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى إسترداد الحيازة ممن كان حائزاً بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة ولا يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة دون لبس وإستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.²

بإستقراء نص المادة يتبين لنا أنه وحتى نكون أمام شخص يطلق عليه صفة الحائز لا بد من توافر جملة من الشروط نصت عليها صريح هذا النص والمتمثلة في:

- أن لا تقع الحيازة على عقار أو حق عيني حيث تستبعد حيازة المنقول حتى ولو كانت الإجراءات المنظمة له أشبه بالحقوق العقارية.³

- أن تكون الحيازة مشروعة: بمعنى أن تكون هادئة لا يطرأ عليها أو يشوبها أي نزاع.

- أن تكون الحيازة مستمرة: ويقصد بهذا أن تكون دائمة لمدة زمنية دون إنقطاع.

- أن تكون الحيازة علنية: أين تظهر للعيان أن العقار الفلاحي أو الأرض الفلاحية يحوزها فلان وهو ما يعني إنتفاء عنهم عنصر النفاء منذ ممارسة الحيازة.⁴

- أن تكون محددة بمدة زمنية والمقدرة بسنة واحدة.

علاوة على ذلك فقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه: يمكن لكل

شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

1- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية-دراسة القانون اللبناني والقانون المصري، دون طبعة، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، 1982، ص 498.

2- القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

3- عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات البغدادي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 373.

4- حياة براهيمى ، مرجع سابق، ص 15.

يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلائية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي (شهادة حيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.¹

يتضح من خلال نص المادة أنه إضافة إلى الشروط العامة المتعلقة بالحيازة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص المشرع في قانون التوجيه العقاري على شروط خاصة بالأرض الفلاحية تتمثل في²:

- أن تكون الأرض محل طلب شهادة حيازة من أراضي الملكية الخاصة.
- أن تكون دون سند، إذ لا بد أن تمنح هذه الشهادة في أراضي الملكية الخاصة.
- أن تكون الأرض ذات الملكية الخاصة واقعة في المناطق التي لم يتم إعداد مسح الأراضي فيها، وذلك لأن المسح وبإعتبره أداة لتصفية العقار وتطهيره يغني عن طلب شهادة الحيازة بعده.

جدير بالذكر أن شهادة الحيازة تخضع لجملة من الإجراءات التي تعنى بتسليمها وإعدادها نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، أين أكد أنه وبناء على عريضة من الحائزين أو الحائز المعني أو بالمبادرة من أحدهم في إطار جماعي، فإنه يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً³، بعد القيام بجملة من الإجراءات التي تشمل التدقيق والتحري حول الوثائق المسلمة للحصول على هذه الشهادة⁴، ليتم بعدها تسليم هذه الأخيرة

1- القانون 90-25، السابق ذكره.

2- براهيم حياة، مرجع سابق، ص 15.

3- أنظر المادة 02 مرسوم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدث بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري مؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية، عدد 36، سنة 1991.

4- أنظر: أوكيد نبيل، (شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 07، عدد 02، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2020، ص 1142-1144.

وفقا لنموذج المرفق بالمرسوم 91-254، وإخضاعها لشكليات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.¹

ثالثا: الأشخاص الممارسين للحيازة على الأراضي الفلاحية

ألزم المشرع الجزائري إضافة إلى كل من المالك والحائز أشخاصا آخرين من شأنهم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، ويظهر ذلك جليا من خلال نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بقولها: ... وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك.²

يتضح من خلال نص المادة أن المشرع إستعمل لفظ الحيازة مرتين على التوالي، إذ قصد بالأولى الحائز المستغل للأرض الفلاحية كما سبق وإن أشرنا، أما الثاني فقد كانت بمفهومها اللغوي والتي تشتمل على كل شخص تكون العين تحت يده ويتصرف فيها بالإستعمال، وبالتالي فإن ذلك لا يعد تكرار لهذا المصطلح، فالمستأجر مثلا يعتبر من بين الأشخاص الذين قصدتهم المادة والملزمين بإستغلال الأراضي الفلاحية.³

هذا وكما أن يعتبر في قانون التوجيه العقاري الإستغلال غير المباشر بمثابة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية معمول به في قانون الثورة الزراعية، والذي أكد في نص المادة 30 منه: يعد مالكا غير مستغل على وجه الخصوص:

أ- كل مالك يعهد بإستغلال أرضه خلال السنة الزراعية، إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع أجرة نقدية أو عينية.

ب- كل مالك يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل وسابقتين لتاريخ نشر هذا الأمر، حتى لو كان عهد بها خلال تلك المدة إلى مندوب أو وكيل.⁴

ما يلاحظ من خلال هذه المادة أن الغرض من فرض هذا الإلتزام ليس إستغلال الأرض الفلاحية فحسب، بل يرمي أيضا إلى أهداف أخرى لعل أهمها التوزيع العادل للأراضي

1- أنظر: المادة 15 من المرسوم 91-254، السابق ذكره

2- القانون 90-25، السابق الذكر.

3- حياة براهيم، مرجع سابق، ص 16.

4- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 7، مؤرخة في 1971، ملغي بموجب نص المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق ذكره.

الفلاحية، وتمكين كل الفلاحين من تملك قطعة أرض¹، وهذا خلافا لقانون التوجيه العقاري الذي يسعى من وراء هذا الإلتزام إلى تحقيق الإكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية الإقتصادية.

الفرع الثاني: حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

نظرا للإنتهاكات الممارسة في حق الأراضي الفلاحية الخاصة أقر المشرع الجزائري حالات من شأنها أن تمنع المتعسفين في استعمال حقهم من هذه الأراضي، وذلك بموجب قانون التوجيه العقاري الذي نص على حالات عدم إستغلال الأراض الفلاحية الخاصة وهي:

أولاً: تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية: إن الأهمية البالغة التي تكتسبها الأراضي الفلاحية جعلت المشرع الجزائري ينص على عدم تحويلها من الطابع الفلاحي إلى الطابع العمراني إلا بموجب إجراءات نصت عليها المادة 34 من قانون التوجيه العقاري بقولها: لا يمكن انجاز منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا طبقا للمادة 33 أعلاه إلا بعد الحصول على رخصة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.²

بإستقراء نص المادة نجد أن المشرع أولى حماية كافية للأراضي الفلاحية خاصة منها الأراضي الخصبة جدا والخصبة، حيث حظر البناء على هذه الأراضي إلا بموجب ترخيص صادر من الجهات الإدارية المختصة رغبة في الحفاظ على الرقعة الجغرافية للبلاد³، ويشمل هذا الترخيص البنائيات ذات الإستعمال السكني، ليحدد فيما يخصها الأشخاص المؤهلين للحصول على هذه الرخصة، وهم الملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذي يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الخاصة، والبنائيات الضرورية للإستغلال

1- حياة براهيم ، مرجع سابق، ص 17.

2- القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق ذكره.

3- مريم لواشني ، مرجع سابق، ص 474.

الفلاحي¹، والتي تستعمل عادة في مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني كما يستوي أن يكون المشروع تابعا للقطاع الخاص أو العام.²

كما يشمل الترخيص البنائيات الصغيرة لتحقيق المنفعة العامة من طرف الدولة والأشخاص العامة، بشرط أن لا تكون هذه البنائيات تساعد على تعمير منثور لا يتمشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة، لا سيما عندما تكون هذه قليلة التجهيز، أو كانت تعرقل النشاط الفلاحي لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهياكل الفلاحية ووجود أراضي تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة.³

وعليه فإن تحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا يستلزم ترخيص تشريعي إضافة إلى القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية هذه التحويلات على أن يستلزم هذا التحويل التعويض لصالح الدولة والجماعات المحلية.

ثانيا: إلحاق المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للإستغلال الفلاحي بالنظر لأهمية العقار الفلاحي بصفة عامة والأراضي الفلاحية بصفة خاصة، ألزم المشرع على الأفراد تحرير جميع المعاملات التي ترد على العقار الفلاحي في شكل رسمي، بغية الحفاظ على إستقرار المعاملات العقارية التي من شأنها حماية الحقوق ذات الصلة بها، إضافة إلى شروط موضوعية أخرى.

ورد شرط الرسمية في القواعد العامة طبقا لنص المادة 793 و 324 مكرر 1 من القانون المدني، أين أكد المشرع من خلاله على إلزامية إفراغ العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في قالب رسمي ووفقا للإجراءات التي يراها المشرع خاصة ما تعلق منها بإجرائي الشهر والتسجيل.

كما أنه وبالرجوع إلى نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري نجدها تنص على أنه: **ينجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية.**⁴

1- أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/06/1 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، العدد 26، مؤرخة في 1991/06/01.

2- مريم لواشني، مرجع سابق، ص 475.

3- أنظر المادة 20 المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 01 جوان 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1991/06/01.

4- القانون 90-25، السابق ذكره.

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المعاملات العقارية التي إشتراط فيها المشرع الرسمية تقتصر فقط على التصرفات القانونية الناقلة للملكية كالبيع مثلا و ما يؤكد ذلك أنه وطبقا لنص المادة 53 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية.¹

ومن ثم فإن الشكلية تعتبر ركن أساسي في جميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية، إذ يجب إخضاعها لعمليتي التسجيل والشهر كما سبق وأن قلنا.

أما بالحديث عن الشروط الموضوعية فإنه قد نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على أنه... يجب أن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار وألا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أرض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه.

يستشف من خلال هذا النص أنه المشرع إستعمل الصيغة الأمرة في مصطلح "يجب" عندما أكد على ضرورة عدم إلحاق مختلف المعاملات العقارية ضرارا بقابلية الأراضي الفلاحية للإستغلال، وأن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية إلا بموجب ترخيص أكد عليها قانون التوجيه العقاري إضافة إلى عدم تجزئتها لأن ذلك يؤدي إلى عدم المساهمة في زيادة الطاقة الإنتاجية حيث لو صرفنا النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه هذه المستثمرة الفلاحية.²

ولعل الغرض من هذا الحرص الذي أبداه المشرع في مجمل النصوص القانونية هو الوظيفة الإجتماعية والإقتصادية التي تغني عن التبعية الإقتصادية، وتحقيق الإكتفاء الذاتي المنوطة للأراضي الفلاحية، ولهذا فإن جميع التصرفات التي تهدف إلى تغيير طبيعة الأراضي الفلاحية تقع باطله بطلانا مطلقا³ إلا ما كان منها بموجب نص تشريعي صريح.

ثالثا: عدم الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية

1- القانون 90-25 ، السابق ذكره.

2- بن صالحية صابر، (تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي الخاص)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الطارف، الجزائر، 2019، ص 35.

3- نصت المادة 54 من قانون التوجيه العقاري على أنه: ... وفي جميع الحالات الأخرى غير المبينة أعلاه يكون العقد باطلا وعديم الأثر.

ألزم المشرع الجزائري المعنيين بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة سواء كان مالك أو حائزا أو كل شخص طبيعي أو معنوي له حيازة، بضرورة إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة وعدم تركها بورا، وإلا كانت تحت طائلة توقيع جزاءات عليها، تصل إلى حد تجريد صاحبها من ملكيته وإسقاط حقها إذا لم يستغلها إستغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متتاليين.

وعليه فإن المشرع قد أقر لهذه الأراضي الفلاحية حماية خاصة، جعل من البعض من القانونيين يذهب إلى حد القول بأن ممارسة حق الملكية في هذا الصنف من الأراضي كأنه موضوع تحت الرقابة.

خلاصة الفصل

تعتبر الأراضي الفلاحية الخاصة أحد أهم الركائز التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في سبيل تحقيق الإكتفاء الذاتي، ومن ثم التخلص من التبعية الإقتصادية للدول الغربية، إلا أنه ونظرا للإنتهاكات الممارسة في حق هذه الأراضي التابعة للخواص، ألزم المشرع القائمين عليها والمحددين بموجب نص قانوني بضرورة إستغلال أراضيهم الفلاحية، لأنه إذا ما أخلوا بإلتزامهم ذلك وتوفرت الحالات التي تعنى بعدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، كان للهيئة العمومية التي خول لها المشرع أحقية الحول محل هؤلاء من أجل إستغلال أمثل لهذه الأراضي، تحت ما يطلق عليه بنظام الحول المفعّل بموجب نص تشريعي واضح وصريح، وكذا عجز المستغلين المؤقت عن إستغلال تلك الأراضي، أو حالت قوة قاهرة دونهم ودون تحقيق الهدف الإجتماعي والإقتصادي المنوطة بالأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

الفصل الثاني:

الإطار التطبيقي لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

➤ المبحث الأول: مراقبة الدولة لمدى إستغلال الأراضي

الفلاحية الخاصة

➤ المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال

الأراضي الفلاحية الخاصة.

إن الأهمية البالغة التي تركز عليها الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، إستوجبت على المشرع الجزائري، إستحداث نصوص قانونية من شأنها إلزام مستغلي الأراضي الفلاحية تلك بإستغلالها على الوجه المبتغى منهم، حيث تضمنت مجمل هاته النصوص كل ما يتعلق بتشكيلة اللجنة المكلفة بمراقبة مدى إستغلال الأراضي الفلاحية، وكذا المهام المسندة إليها حصرا بموجب القانون، وذلك بإتباع إجراءات محددة تقتضي بيان إستغلال هذه الأراضي من عدمها، ناهيك عن دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على القطاع الفلاحي، ضمانا لتسييره الحسن، وكذا الإحاطة بجميع الغموض الذي يتخلل المجال الفلاحي، ما يؤدي بطريقة أو بأخرى إلى ضعف الإنتاج، ومن ثم إحباط مساعي الدولة المتمثلة في الرفع من الإقتصاد الوطني للبلاد، وتحقيق الإكتفاء الذاتي للمجتمع، وبالتالي تحقيق المصلحة العامة والخاصة حسب ما تراه ملائم، وعليه فقد رتب المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري نتائج يمكن إعتبارها سلبية من جهة، كونها تمس بأحقية ملكية الأرض الفلاحية وحرية إستعمالها وإستغلالها، وكذا التصرف فيها تطبيقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، إذ يمكن لهذه النتائج أن تخلص المالك من ملكيته، وتضفي على الأرض الفلاحية مستغل آخر يعمل على إستصلاحها وإعادة إحيائها تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي خول له القانون صفة الحلول، وهذا ما سنوجزه فيما يلي:

- المبحث الأول: مراقبة الدولة لمدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.
- المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

المبحث الأول: مراقبة الدولة لمدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

حرصا من المشرع على توفير أمن غذائي كافي من المنتج المحلي، سعى هذا الأخير إلى الحث كما سبق وأن أشرنا على إلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية، لا سيما منها التابعة للخواص، وحتى يضمن تحقيق ذلك، عمد إلى إستحداث هيئة قانونية من شأنها القيام بمراقبة مدى إستغلال هذه الأراضي من عدمها، ونظمها بموجب مراسيم تنظيمية حدد من خلالها جملة المهام المسندة إليها، وكذلك هيكلتها وإجراءات سيرها وعملها، وعلى الرغم من تبنيه لهذا الموقف، وهو اللجوء إلى لجنة فلاحية تسهر على إثبات مدى إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، إلا أنه لم يكتفي بذلك، بل أحدث أيضا مؤسسات عمومية تابعة للقطاع الفلاحي، تخضع للسلطة الوصية المركزية، تمثل الدولة وتسعى إلى إتخاذ كل التدابير المناسبة، كونها وسيلة منفذة للسياسة الوطنية العقارية والفلاحية، ولعل من أهم هذه المؤسسات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي وعلى الرغم من عدم فاعليته في بادئ نشأته، إلا أنه وحفاظا على القطاع الفلاحي من الإنتهاكات الممارسة ضده، كان لزاما عليه، إعادة النظر في تعديل المرسوم التنفيذي المنظم له، يعني قيامه بالدور الرقابي المنوط به، مخلولا إياه صلاحيات واسعة، لتحقيق ذلك وهذا ما سنبينه فيمايلي:

- **المطلب الأول: الهيئة المعاينة لمدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.**
- **المطلب الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

المطلب الأول: الهيئة المعاينة لمدى استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

كما سبق وأن اشرنا أن أساس تفعيل نظام الحلول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، هو تحقيق الإكتفاء الذاتي من باب أول، ثم يليه التعسف في إستعمال الحق للملكية العقارية بوجه عام و الأراضي الفلاحية بوجه خاص من باب ثان، ومن ثم وبغية ضمان إستغلال أمثل للأراضي الفلاحية التابعة للخواص، كان لزاما على المشرع الجزائري أن يخول صلاحيات واسعة للهيئة المعنية بمراقبة إستغلال مختلف هذه الأراضي، حيث تكون كفيلة بتغطية جميع الأراضي الفلاحية الخاصة غير المستغلة وإتخاذ الإجراءات اللازمة قبل توقيع نظام الحلول كجزء لتراخي المعني عن إستغلال أرضه وهذا ما سنبينه فيمايلي:

الفرع الأول: تكوين اللجنة المكلفة بمراقبة مدى استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

أكدت نص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أن: عدم الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 تعاقبه هيئة معتمدة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم.¹

يستكشف من نص المادة المذكور أعلاه أن المشرع الجزائري إستحدث هيئة خاصة أسند إليها مهمة مراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة من عدمها، وذلك نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بهذه الأخيرة، كما ترك إجراءات تكوينها وهيكلتها إلى النصوص التنظيمية المكملة لهذا القانون، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/12 مؤرخ في 20 فبراير 2012.²

¹ - القانون 90 - 25، السابق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي رقم 484-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-12 مؤرخ في 20 فبراير 2012، الجريدة الرسمية. عدد 11، سنة 1997

كما وقد أكد هذا المرسوم السابق ذكره أن هذه الهيئة المكلفة بمراقبة هذه الأراضي الفلاحية الخاصة¹ تتأسس على مستوى كل ولاية حتى تسهل عملية المراقبة على المستوى المحلي، لكن ذلك لن يكفي خاصة على مستوى الولايات التي يغلب عليها الطابع الفلاحي، أين يصعب معها حصر عدد الأراضي غير المستغلة ما يستوجب إستحداث لجان مراقبة على مستوى كل بلدية ضمانا لأداء المهام المسندة إليها على الوجه المبتغى منها.

وفي ذات المجال صدرت التعليمية رقم 10/48 مؤرخة في 29 أوت 1999 المتعلقة باللجان المكلفة بإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وهذا على إثر إنعقاد إجتماع مديري المصالح الفلاحية للولايات نظرا للتأخر في تنصيب اللجان الولائية المكلفة بعملية إثبات الإستغلال، مما دعى ذلك إلى حثهم على إستكمال تنصيب هاته اللجان² تطبيق لأحكام المرسوم التنفيذي 97 - 484 المتعلق بضبط تشكيلة هذه الهيئة وإجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية السابق ذكره.

هذا وتتشكل اللجنة المكلفة بإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة من:³

- مدير المصالح الفلاحية للولاية، رئيسا.
 - المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه.
 - عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.
- يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة ثلاث سنوات. ويمكنها الإستعانة بأي شخص شأنه مساعدتها في إستغلالها.

يتضح من خلال نص هذه المادة أن اللجنة المكلفة بمراقبة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، تتشكل من جملة الأعضاء كلها ذات الصلة بالقطاع الفلاحي

¹- على أن تبقى الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، خاضعة لأحكام المادة 28 القانون 03-10 مؤرخ في 15 غشت 2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أنظر المادة 2 من المرسوم 97-484، السابق ذكره.

²- حياة براهيم، مرجع سابق، ص 26.

³- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، السابق ذكره.

على المستوى المحلي، حيث أن مدير المصالح الفلاحية يعد العنصر الأول الذي نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة باعتبار أن هذه الأخيرة هيئة إدارية وصية تعمل على تنفيذ المشاريع المسطرة من قبل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على مستوى الولاية، تقوم بعدة مهام لا سيما ماتعلق منها بالإرشاد والتوجيه الفلاحي للفلاحين وذلك من ناحية تزويدهم بالمعلومات حول الإستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وكذا تحسين الإنتاج والإنتاجية، كما تضطلع بمهمة تطوير القطاع الفلاحي عبر تراب الولائي وذلك من خلال تشجيع المستثمرين

وأصحاب الفوائض المالية على الإستثمار الفلاحي،¹ وقد عمد المشرع إلى تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 90-195 المتضمن قواعد تنظيم المصالح الفلاحية بالولاية، وعملها.²

أما عن مدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيعتبر من أعضاء هذه اللجنة وهذا بالنظر إلى الدور الذي يلعبه هذا الأخير في اللجنة خاصة في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وذلك فيما يخص تطبيق نظام الحلول عن طريق توقيع جزاءات قد تصل إلى حد إسقاط ملكية المالك لأرضه، وهذا باعتبار أن المشرع أعطى الأولوية في هذا الأمر إلى الإستغلال الملكية طبقا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بهذه الأراضي كما سبق وأن تطرقنا.

أما عن عضو الغرفة الفلاحية³ الذي يعينه رئيسه، فتكمن أهمية عضويته في هذه اللجنة، كون أن الغرفة الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة تتمتع بالشخصية المعنوية والإستغلال المالي، إذ تنشأ غرف فلاحية ولأئية مجتمعة في غرف وطنية للفلاحية يحدد مقرها بالجزائر.⁴

¹ الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، تم الإطلاع عليه على الساعة 21:55 بتاريخ 27 مارس 2023 عبر الرابط : <http://madr.gov.dz>

² مرسوم تنفيذي رقم 90-195 مؤرخ في 23 يونيو 1990 يحدد قواعد تنظيم مصالح الفلاحة بالولاي، وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 26، 2012.

³ أنظر المادة 3 فقرة من القانون 97-484، السابق ذكره.

⁴ أنظر المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-214 مؤرخ في 16 سبتمبر 2010، الذي يحدد القانون الأساسي للغرفة الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 54، 2010، ص 23.

هذا وتضطلع الغرفة بموجب المرسوم التنفيذي 10-214 المتضمن القانون الأساسي للغرفة الفلاحية بجملة من المهام، تتضمن الإستشارة و التشاور بين السلطات الإدارية وممثلي المصالح المهنية للفلاحين، وكذا التنسيق والإعلام وتبادل المعلومات بين أعضائها وبين الهيئات العمومية أو الخاصة التي تتصل نشاطاتها مباشرة أو بصفة غير مباشرة بالفلاحة، إضافة إلى تطوير كل الخدمات التي تكون الصلة بالنشاط الفلاحي والصحة الحيوانية.¹

علاوة على ذلك فإن المشرع الجزائري أكد على أن يكون بين الأعضاء للجنة المعنية بمراقبة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه أي يتم تشغيله من قبله على إعتبار أن من بين أعضاء مجلس الدائمين لجان لهم صلة بمجال إختصاصهم لا سيما الري والفلاحة والغابات والصيد البحري.²

على أن يتم تعيين هؤلاء الأعضاء من قبل الوالي المختص إقليميا لمدة لا تتجاوز 3 سنوات غير قابلة للتجديد ذلك ما عبر عنه المشرع ضمنيا، مع إمكانية الإستعانة بأي شخص من شأنه مساعدته عدته في أشغاله، خاصة إذا ماكانت له صلة بالقطاع الفلاحي.³

جدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك بإجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، لم يتطرق إلى كيفية و إجراءات إنعقاد اللجنة وإنما عدل نص المادة من المرسوم التنفيذي 97 - 484 السابق ذكره والمتضمنة هذه الإجراءات بقولها:

¹ - أنظر المادة 5 و 6 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 214، نفسه.

² - أنظر المادة 33 وكذا المادة 77 من القانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير 2012 متعلق بالولاية جريدة رسمية، العدد 12، 2012.

³ - المادة 3 فقرة 5 و 6 من المرسوم رقم 12-83 السابق ذكره.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسها والممثل في مدير المصالح الفلاحية، كما يجوز لها أن تجتمع في دورات إستثنائية كلما إقتضت الضرورة ذلك¹.

وجعل منها تتضمن إحدى الجزئيات المتعلقة بإجراءات إثبات اللجنة لعدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواسب والتي سنوجزها فيما بعد.

إضافة إلى أن هذه اللجنة وعند إجتماعها الأول تقوم بضبط نظامها الداخلي واتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها².

وعليه تقوم هذه اللجنة بالمهام المسندة إليها وفقا للتنظيم المسطر لها والمتمثلة في مراقبة ومعاينة مدى تنفيذ الأشخاص المعنيين للإلتزام بالإستغلال الذي نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 48 ف 2 ق.ت.ع السابق ذكرها.

الفرع الثاني: إجراءات إثبات اللجنة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواسب.

بعد تكوين اللجنة المعنية بمعاينة الأراضي الفلاحية التابعة للخواسب، تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات التي من شأنها إثبات حالة عدم الإستغلال بغية إتخاذ السبل التي أقرها المشرع في حال مخالفة إلزامية الإستغلال كما سبق وأن أشرنا، ملخصا ذلك في نظام الحلول والتي سنفصل فيها لاحقا، لكن قبل ذلك وجب التطرق إلى الإجراءات التي تقوم بها الهيئة المعنية خلال عملية إثبات حالة الإستغلال من عدمه، والتي تتمثل في:

أولا: إجراء التحقيق

أولا: التحقيق

تفتتح إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بإجراء التحقيق أين يتم ذلك بمبادرة كل من³ أعضاء اللجنة، والتي نصت عليهم المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 83-12 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

¹ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-484 ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 4 فقرة 3، المرسوم التنفيذي 97-484، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 83-12 السابق ذكره.

- مديرية المصالح الفلاحية باعتبارها الممثل الأقرب لفئة الفلاحية على المستوى المحلي والوطني.

- من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كونه الجهة الرقابية التي يخول لها السهر على حسن سيرورة وإستغلال أمثل للقطاع الفلاحي.

- أو بناء على إخطار من أي شخص، وقد يكون هذا الإخطار يعود بالمصلحة الخاصة لهذا الأخير، وهذا ما أكدته المادة 49 من قانون التوجيه العقاري بقولها "... كل قطعة أرضية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا ..."¹.

هذا ويتضح من خلال النص أنه قد يبادر الجمهور بتقديم إخطار للجنة المعنية بإثبات حالة عدم الإستغلال يعبر فيها عن مدى إعتبار هذه الأرض مستغلة من عدمها، لتتخذ الهيئة السالفة الذكر الإجراءات اللازمة لذلك، إلا أنه مايجدر الإشارة إليه أن هذا الأخير غير منطقي على إعتبار أن النتائج المترتبة على عدم الإستغلال ليست بالأمر الهين على ملكية الأرض الفلاحية، إذ أنها قد تصل إلى تجريد² صاحب الحق العيني.

وبالتالي فإنه كان لزاما على المشرع الجزائري إستحداث هيئة خاصة من شأنها القيام بعملية المبادرة تكون ذات الصلة بأصحاب الأراضي الفلاحية على مستوى كل بلدية، الأمر الذي يضمن أن تكون التصريحات المقدمة في المبادرة ذات فعالية أكبر.

ثانيا : تحرير محضر معاينة

إنه وبعد قيام لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بإجراء التحقيق، تقوم هذه الأخيرة بتحرير محضر معاينة، ويكون هذا بعد التأكد من عدم الإستغلال الفعلي لمجمل هذه الأراضي، على أن يتضمن هذا المحضر المحرر صورتين:³

- إذا ثبت عدم إستغلال الأرض الفلاحية، وتم التحقق من أن الفلاح سواء كان مالك أو حائزا أو صاحب حق عيني عقاري حائز مهمل لأرضه، ولم يلتزم بالإستغلال الواجب له من قبل المشرع، فإنه وفي هذه الحالة تقوم اللجنة بتحرير محضر يقر بذلك إلى الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا.

¹- القانون 90-25، السابق ذكره.

²- حياة براهيم، مرجع سابق، ص 27.

³- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 282.

- إذا ثبت أن هناك إستغلال لمجمل الأراضي المعنية بعملية المعاينة وذلك بصفة ثابتة ومستمرة وأن جميع ما تم الإدعاء به في المبادرة من أجل التحقيق لم يكن سوى مزاعم ينقصها الدليل، يتم حينها تحرير محضرا يثبت حالة الإستغلال لهذه الأراضي ويحفظ الملف.

ثالثا: الإعدار

بعد التأكد من عدم إستغلال الأرض الفلاحية المعنية من قبل اللجنة المكلفة بذلك، وتحرير محضر معاينة بذلك، يتم إعدار المستغل من أجل إستئناف إستغلال أرضه وعدم تركها بورا.

ويقصد بالإعدار: وضع المستغل في حالة المتأخر في تنفيذ إلتزامه بإستغلال، فهو إجراء تمهيدي يقضي بالتنبيه أو الإنذار عن تطبيق الجزاءات القانونية التي قد تترتب على تراخيه في تنفيذ إلتزامه.¹

هذا وقد أكدت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على إلتزامية إعدار مستغل الأرض الفلاحية بنصها صراحة على أنه: "إذا تبين عدم إستثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته (1) سنة تقوم الهيئة العمومية..."².

وعليه فإنه يستشف من خلال نص هذه المادة أنه إذا ما ثبت عدم إستغلال الأرض الفلاحية من قبل صاحب الحق العقاري، يتم إنذاره خلال أجل لم يقدر المشرع أمده، وإنما ترك ذلك إلى اللجنة المكلفة بالمعاينة حسب ما تقتضيه طبيعة التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية التي تختلف حسب اختلاف المنطقة المتواجدة بها الأرض الفلاحية،³ وذلك باعتبار أن الأرض الفلاحية المتمركزة في الجهة الشمالية للدولة الجزائرية يختلف انتاجها وبنيتها الطبوغرافية عن تلك المتواجدة في الجهة الشرقية، خاصة مع ندرة الأمطار

¹- فوزية سكران وزينب سالم ، (الإعدار في العقود الإدارية)، مجلة أكاديمية، العدد 6، دون هيئة مصدرة، 2017، ص 142.

²- القانون 90-25 السابق ذكره.

³- فضيلة بركان ، مرجع سابق، ص 38.

للموسم الحالي ما ينجر عليه تمديد فترة الإنذار الأولية في المناطق الأخيرة إلى مدة لا تتجاوز ستة اشهر على الأكثر.

على أن يبلغ الإنذار إلى المعني بالإستغلال بموجب كتاب موسى به مع وصل إستلام¹ يؤكد إخطار أو علم المعني بضرورة إستئناف إستغلال أرضه الفلاحية.

جدير بالذكر أنه وبعد إنتهاء المدة المنصوص عليها سالفاً، والمقدرة بستة أشهر على الأكثر ولم يستحب صاحب الحق العيني العقاري إلى الإنذار، يتم إعداره للمرة الثانية خلال أجل لا يتجاوز سنة كاملة، وهذا من أجل إستئناف إستغلال أرضه، مع مطالبته بتقديم الأسباب التي حالت دون استغلاله لها²، لأنه إذا كان السبب ذات الصلة بسبب تأخر أو وجود مانع مادي يتم التدخل من قبل الجهات الوصية من أجل تقديم الدعم الفلاحي اللازم لإعادة إحياء الأرض الفلاحية.

كما يشتمل الإنذار المرسل من قبل اللجنة إلى المعني بالأمر، على مجمل الإجراءات اللاحقة، وكذا الجزاءات التي ستوقع عليه في حالة تماطله أو رفضه لإستغلال أرضه الفلاحية، على أن المشرع لم يحميه من تلك الأضرار التي قد يتعرض لها جراء تلك النتائج المترتبة على عدم إستغلاله للأرض، عند إتخاذ اللجنة قرارها السلبي بشأن ذلك، حيث لم يكفل له حق اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في قرارها.³

ما يستوجب التنويه إليه أن المشرع الجزائري أغفل النص على المعيار المعتمد حتى يمكن إعتبار أرض فلاحية معنية غير مستغلة وهذا سواء في قانون التوجيه العقاري أو حتى في المراسيم التنظيمية ذات الصلة، لا سيما المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية، ما يستنتج ضمناً أنه قد ترك ذلك إلى السلطة التقديرية للهيئة المخول لها إثبات حالة الإستغلال والخبرة المكتسبة لها من ممارستها لمهامها.

المطلب الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نظراً للإنتهاكات الممارسة في حق الأراضي الفلاحية وما ينجر عنه من تبعات تؤدي بالمراسم بوظيفتها الإجتماعية والإقتصادية المنوطة لها، كان لزاماً على المشرع الجزائري

¹ - أنظر المادة 5، المرسوم التنفيذي 12-83، السابق ذكره.

² - حياة براهيم، مرجع سابق، ص 28.

³ - فضيلة بركان، مرجع سابق، ص 39.

إيجاد وسائل رقابية من شأنها السهر على حماية القطاع الفلاحي بوجه عام والأراضي الفلاحية بوجه خاص، ولعل أهم هذه الوسائل تلك المتمثلة في المؤسسات العمومية ذات الصيغة التجارية والصناعية، والتي حولها القانون جملة من الصلاحيات في مجال العقار الفلاحي، ومن بين هذه الهيئات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أين سنقف في هذا المطلب على مجموع المفاهيم والأحكام ذات الصلة بهذه الهيئة، وكذا بيان دوره الرقابي على القطاع الفلاحي والأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: نظرة عامة حول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

باعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA الجهة المسؤولة الأولى عن عملية الرقابة على القطاع الفلاحي، أولى لها المشرع أهمية بالغة، وعمل على تنظيمه بموجب نصوص قانونية إشتملت على كل ما له صلة بهذه الهيئة العمومية وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للإستقلال أين إستعملته الدولة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة، والتي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية التسعينات تخلت السلطة على هذا الديوان نظراً لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي وإستمر الوضع على ذلك الحال إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد.¹

وبذلك تم إستحداث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1966 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 4 فبراير 2021،

¹ عجة الجبلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويقها، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2005، ص 280.

وخول له صلاحيات تساهم في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، كونه أداة تابعة للدولة ويتصرف باسمها ولحسابه.¹

هذا وقد عرف المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أنه: مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في تعاملاته مع الغير، كما يوضع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية،² وعادة ما يزود هذا الأخير بتخصيص من الدولة يشمل مجموع من الوسائل البشرية والمادية الضرورية.³

وعليه فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ذات طبيعة مزدوجة كونه كما سبق وان أشرنا ذات طابع صناعي وتجاري، يختلف بذلك عن المؤسسات الأخرى كونه يقوم بمهمة المرفق العام وله صلاحيات وامتيازات السلطة العامة،⁴ نظرا للمهام المسندة إليه والمحددة ضمن دفتر الشروط المتعلقة بتبعيات الخدمة العمومية حسب ماتقتضيه نص المادة 1 من المرسوم 87-96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السالف ذكره.

ثانيا: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عمل المشرع الجزائري على تنظيم هيكله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كونه مؤسسة عمومية إقتصادية تابعة للدولة وتخضع لوصاية السلطة المركزية، إذ نص على تشكيلة في المرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم السابق ذكره حيث يتكون جهاز هذا المرفق مايلي:

1- مجلس الإدارة: يتأرض مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مدير عام يعمل على إقتراح النظام الداخلي له ويتداول فيما يخص مجلس الإدارة ويوافق عليه الوزير الوصي.⁵

¹- أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 21-59 مؤرخ في 4 فبراير 2021، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 10 فبراير 2021.

²- أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 96-87، السابق ذكره.

³- أمال حمادي ، مرجع سابق، ص 103.

⁴- فضيلة بركان ، مرجع سابق، ص 44.

⁵- أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم 96-87، السابق ذكره.

وكما يكلف مجلس إدارة الديوان بجملة من الدراسات التي تكون ذات علاقة بتنظيمه وعمله، ويقترح ذلك على السلطة الوصية، والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبذلك فهو يتناول جميع الوسائل المتعلقة ب : سيرورة الديوان ونظام عمله الداخلي.

- البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات وكذا نشاطات وعمل الديوان.
- برامج الإستثمارات والقروض السنوية أو المتعددة السنوات المخصصة للديوان.
- البنود والشروط العامة التي تخص الإتفاقيات وكذا الصفقات التي يكون الديوان طرفا فيها.

- إبراز الشروط التي تثبت أو توضح مدى ملائمة حيازة الديوان للأراضي الفلاحية،¹ المبين في القانون الإداري وذلك حتى نهاية مدة عضوية هذا الأخير.

هذا ويجتمع مجلس إدارة الديوان في السنة دورتين دورة عادية وتكون مرتين في السنة على الأقل وذلك بدعوة من رئيسها الوزير المكلف بالفلاحة كما سبق وأن أشرنا، وأخرى إستثنائية في الحالات الطارئة التي يعنى بها الديوان، وتكون بطلب من رئيسه أو من المدير العام للديوان أو من قبل الأعضاء المكونة لهذا المجلس.² ويتم إعداد يحول أعمال المجلس من قبل ممثل الوزير المكلف بالفلاحة باعتباره رئيسا للمجلس وذلك بناء على اقتراح المدير العام للديوان كونه المسير والمدير لأمر مجلس الإدارة والديوان بصفة عامة.

علاوة على ذلك يلزم لإنعقاد إجتماع يشتمل على مجلس إدارة الديوان حضور نصف 1/2 عدد أعضاء المجلس على الأقل، وإذا لم يتوفر على النصاب، يخطر الأعضاء بانعقاد إجتماع آخر خلال 8 أيام وتصح المداولة فيه أنذاك مهما كان عدد الحاضرين فيه، علما أن جميع القرارات التي تتخذ أثناء ذلك تكون بناء على موافقة الأغلبية البسيطة، وفي حال تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس هو المرجح، ليتم تحرير تلك

¹- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 96-87، نفسه.

²- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 96-87 السابق ذكره.

المداولة في محضر يوقعه رئيس المجلس وكاتب الجلسة، وتعرض بعدها على السلطة الوصية لإبداء رأيها بالموافقة عليه ويسجل ذلك في محضر خاص.¹ ما يلاحظ على تشكيلة مجلس إدارة الديوان أنه لم تشتمل على عضوية الجماعات المحلية للمشاركة داخله، وذلك إن دل على شيء فإنه يدل على التشديد على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة عامة، والسياسة العقارية الفلاحية بصفة خاصة،² ويضاف إلى ذلك فإن عدم شمولية المجلس لهذه العضوية الأخيرة، يعد خرقا لقاعدة تشريعية³ تم النص عليه صراحة في المادة 63 من قانون التوجيه العقاري بقولها: يجب أن يكون لأجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة والجماعات المحلية والمستثمرين الفلاحين.⁴

المديرية العامة:

تعتبر المديرية العامة المسؤول الأساسي عن تسيير وإدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أين يضطلع بعدة مهام أكدت عليها نص المادة 18 من القانون 87-96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم السابق ذكره، لا سيما ماتعلق منها بتمثيل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية أمام القضاء، وكذا ممارسة السلطة الرئاسية على موظفي الديوان، مع إبرام جميع الصفقات والعقود والإتفاقيات، كما يعد جملة التقارير الواجب عرضها على مجلس إدارة الديوان قصد القيام بمداولات بشأنها، لتعرض بعد ذلك على السلطة الوصية، إضافة إلى قيامها بتحضير إجتماعات مجلس الإدارة.⁵

¹ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 87-96، السابق ذكره.

² - حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر، -، 2016، 2017، ص 279.

³ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 250.

⁴ - القانون 90-25 المتضمن من التوجيه العقاري، السابق ذكره.

⁵ - سفيان ذبيح، (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي)، مجلة صوت القانون، مجلد 50، العدد 1، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2019، ص 88.

جدير بالذكر أنه يتم تعيين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.¹

الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على القطاع الفلاحي

وكأي مرفق عام أو مؤسسة عمومية تابعة للدولة وتخضع لوصاية أحد وزارتها على المستوى المركزي في العاصمة، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يضطلع بعدة مهام تساهم وبشكل فعال في الحفاظ على إستغلال القطاع الفلاحي من جهة، والأراضي الفلاحية من جهة أخرى، وتتمثل فيمايلي:

أولاً: الإختصاصات العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحي

طبقاً للمرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن الديوان الوطني يمارس طبقاً لدفتر الشروط مهام متعلقة بالخدمة العمومية، كما يتولى بإعتباره أداة للدولة ويتصرف لحسابها تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وبالتالي فإنه بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، وكذا الغرض من إنشائه،² كما نص عليه القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي سنوجزها في الجزئية المتضمن الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.

ثانياً: الإختصاصات الخاصة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بالرجوع إلى المراسيم التنفيذية ذات الطابع الفلاحي نجدها تنص على دور الديوان ONTA في الرقابة على القطاع الفلاحي والتي تتمثل فيمايلي:

1- المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم:

أكد هذا المرسوم على وجود مهام يختص بها الديوان والتي تتلخص فيمايلي:
- طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 21-59 الذي يعدل ويتمم المرسوم 96-87 السابق ذكره فإنه :- يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة

¹ - أنظر المادة 19 من المرسوم 96-87 السابق ذكره.

² - سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 89.

بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون 90-25 والقانون 10-03 بإستثناء المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية.

- دراسة جدولة إيرادات ونفقات الديوان وكذا النظام المحاسبي والمالي المعد له، إضافة إلى القانون الأساسي الذي ينظم العلاقة بينهم وبين مستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.

- قبول الهبات والوصايا المقدمة والمخصصة للديوان

على أن جميع المداولات التي يقوم بها مجلس إدارة الديوان تعرض على وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتبارها السلطة الوصية التي تخضع له لتوافق عليها في أجل لا يتعدى الخمسة عشر يوما من التاريخ الذي يلي تاريخ المصادقة.¹

على أن يتكون مجلس إدارة الديوان طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 96 -

87 السابق ذكره من :

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، رئيسا باعتباره الجهة المركزية والوصية التي يخضع لها الديوان.

- ممثل وزير العدل

- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية

- ممثل الوزير المكلف بالمالية

- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية

- ممثلين من الغرفة الوطنية للفلاحة

- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

على أنه يمكن لمجلس الإدارة المكون من الأعضاء السابق ذكرهم الإستعانة بأي

شخص يكون ذات الصلة بالمسائل المطروحة على المجلس بغية مناقشتها.²

ويكون بإستطاعة المدير العام للديوان الحضور بصفة إستشارية في جميع الإجتماعات

التي يعنى بها مجلس إدارته، والذين يتم تعيينهم من قبل الوزير المكلف بالفلاحة بناء

¹ - أنظر المادة 12 فقرة 8 وما يليها من المرسوم التنفيذي 96-87 السابق ذكره.

² - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 96-87 نفسه.

على قرار، بعد إقتراح من السلطة الوصية وهي وزارة الفلاحة والتنمية الريفية الذين ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.¹

- بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-265²، ويكلف الديوان زيادة على ذلك بمايلي:

- دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للإتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها لهذا الغرض.

- ضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز ووضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الإمتياز.

- السهر على ألا تؤدي أي صفة تتعلق بالأراضي الفلاحية التي تغير طابعها الفلاحي.

- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطها.³

2- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-339:

نص المشرع الجزائري بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 الذي يعدل ويتم المرسوم 96-87 المتضمن غنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مايلي:

يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية زيادة على المهام المسندة إليه بموجب المرسوم رقم 96-87 بدراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المحددة لهذا الغرض بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة.⁴

كما يضمن متابعة شروط إستغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل إمتياز، ووضع آليات وأدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الإمتياز، والسهر على

¹- قاسي نجا، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على

العقار الفلاحي)، مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، جامعة وهران، 2021، ص 131.

²- المرسوم التنفيذي رقم 20-265 مؤرخ في 22 سبتمبر 2022 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية، عدد 57، سنة 2020.

³- أنظر المادة 5 من المرسوم 96-87، السابق ذكره.

⁴- المرسوم التنفيذي 09-339 مؤرخ في 12/10/2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24/12/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 61، سنة 2009.

أن لا يؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية التي تغير وجهتها الفلاحية، مع متابعة أحوال المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها.¹

إضافة إلى ذلك فإن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دورا فعالا في مجال عقود الإمتياز إذ يقوم بمراقبة مدى صحة الملفات المقدمة له، والمتعلقة بتحويل حق الإنتفاع لحق إمتياز وذلك بالتنسيق مع اللجنة الولائية² التي تم إستحداثها بموجب نص المادة 6 من القانون 10-326 المتضمن كفيات تطبيق حق الإمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة بقولها: في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو إستحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة³.

كما يقوم أيضا بوضع الأراضي المصرح بها بأنها غير مستغلة قيد الإستثمار أو الإيجار أو البيع أو اللجوء إلى ما يطلق بالشفعة الإدارية وهذا الذي سنفصل فيه فيما يأتي.

¹ - آسيا أرواغ ، مرجع سابق، ص 168.

² - طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المتضمن كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة فإن اللجنة الولائية تتكون من: مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، وممثل مديريةية الدرك الوطني المتخصص إقليميا.

³ - المرسوم التنفيذي 10-326، نفسه.

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
 بعد القيام بمجموع الإجراءات اللازمة لإثبات حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة طبقا لما نص عليه التشريع، وذلك من قبل الهيئة المعنية وبعد إنذار المستغل بضرورة إستئناف إستغلال أرضه، وإنتهاء الأجل القانوني لذلك، دون أن يلبي الإلتزام بالإستغلال، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق صفة الحلول التي خولها إياه القانون الجزائري، يقوم بإتخاذ الإجراءات اللازمة، وهذا من خلال توقيع الجزاءات التي تؤكد أهمية ودور الأراضي الفلاحية الخاصة في مجال إنعاش الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي للبلاد، حيث أن هذه الجزاءات يمكن أن تكون غير ناقلة للملكية إذا ما تحققت شروطها، المنصوص عليها قانونا، وأخرى ناقلة للملكية تصل بالمالك إلى إسقاط حقه في الملكية، وهذا يظهر جليا في قانون التوجيه العقاري، والذي سنتطرق إليه فيمايلي:

- **المطلب الأول: جزاءات غير ناقلة للملكية.**

- **المطلب الثاني، جزاءات ناقلة للملكية.**

المطلب الأول: الجزاءات غير الناقلة للملكية

بعد قيام اللجنة المكلفة بإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية للإختصاصات المسندة لها قانونا، وبعد التأكد من عدم الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، للديوان الوطني المخول له قانونا صفة الحلول بتوقيع الجزاءات المترتبة في مثل هذه الحالات لا سيما منها الجزاءات غير الناقلة للملكية، التي حدد المشرع شروط تطبيقها في حالة وجود مانع مادي أو قوة قاهرة كما سبق وقد بينا في العنصر المتعلق بنظام الحلول، لتشمل هذه الأخيرة كل من وضع الأرض حيز الإستثمار أو عرضها للتأجير وهذا ما سنفصل فيه في الآتي:

الفرع الأول: وضع الأرض الفلاحية حيز الإستثمار

نصت المادة 51 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري على أنه: إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية ... تقوم الهيئة العمومية المخول لها هذا الغرض بما يلي:

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.¹

يستشف من خلال نص هذه المادة أن الأهمية الإقتصادية والإجتماعية التي تحظى بها الأرض الفلاحية جعلت من المشرع يتخذ الإجراءات الصارمة في حالة عدم إستغلالها إستغلالا فلاحيا فعليا، وذلك بوضعها حيز الإستغلال لتقع مصاريفا وتبعاتها على كل من المالك والحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

وهذا ما أكدته المادة 2 فقرة من الملحق المحدد لشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السابق ذكره، بقولها: - يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي:

- يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة، قيد الإستغلال ...²

ما يجدر التنويه إليه أنه على الرغم من الأهمية البالغة لهذا الجزاء المقرر ضد المستغل للأرض الفلاحية إلا أن المشرع ترك إجراءات تطبيقية غامضة، إذ لم يبين

¹ - القانون 25/90، السابق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي 96-87، السابق ذكره.

المعايير التي على أساسها يتم إختيار الشخص الذي يتولى إستثمار الأرض، وكذا النصوص التطبيقية التي تحمي الأجير من تعسف المالك بإعتبار أنه في هذه الحالة يكون عاملا فقط، والإستثمار سيوكل إليه لمدة معينة لصالح المالك وعلى نفقته مقابل أجرة محددة تطبيقا لقواعد عقد العمل المنصوص عليه في قانون العمل وهذا ما سيؤدي إلى صعوبة تطبيق هذا الإجراء،¹ وعليه فإن علاقة المستغل وصاحب الأرض الفلاحية يحكمها عقد العمل.

يعرف عقد العمل بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه العامل بالعمل لصالح صاحب العمل أو المستخدم تحت إشرافه وتوجيهه مقابل أجر محدد، ولمدة محددة أو غير محددة² يتضح من خلال هذا التعريف أنه لوجود عقد عمل بين طرفين لابد من توافر العناصر التالية:

➤ **عنصر العمل:** حيث أن العلاقة بين رب العمل والأجير تقوم على اساس مدى الإلتزام بالعمل وذلك من ناحية بذل الجهد البدني والفكري الذي يصدر من العامل إلى رب العمل، ومن ثم فإنه وحتى نكون بصدد عقد عمل وتوافر جملة من الشروط تنصب أساسا على تنفيذ العمل من قبل الأجير ذاته، وأن تكون العلاقة بين الطرفين تحكمها قواعد قانون العمل، إضافة إلى توافر عنصر الرضائية بين كلاهما.³

➤ **عنصر الأجر:** وهو ذلك المقابل المالي الذي يدفعه صاحب العمل للعامل مقابل العمل الذي قام به تحقيقا للمصلحة التي يبتغيها، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في قانون العمل رقم 90-11 في نص مادته 80 بقولها: للعامل الحق في أجر مقابل العمل المؤدي، ويتقاضى بموجبه مرتبا أو دخلا يتناسب ونتائج العمل.⁴

¹ - حياة براهيمى ، مرجع سابق، ص 87.

² - بشير هادفي، الوجيز في شرح قانون العمل- علاقات العمل الفردية والجماعية-، دون طبعة، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 57.

³ - عبد السلام معز ، محاضرات في قانون العمل، محاضرات مقدمة لطلبة السنة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 28.

⁴ - القانون 90-11 المؤرخ في 06/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم بموجب القانون 91-29، مؤرخ في 21 ديسمبر 1991، جريدة رسمية، عدد 68، 1991.

➤ **التبعية:** إذ تنشأ حالة التبعية أو كما يطلق عليها بالتبعية القانونية في إطار عقد العمل حقا لصاحب العمل تجعله في وضعية المتبوع، فهي تمثل سلطة الرقابة والإشراف والتوجيه للعامل في أدائه للعمل، ويلتزم بالطاعة لهذه الأوامر والتعليمات التي يصدرها صاحب العمل¹.

➤ **المدة:** وهي الفترة الزمنية التي يعمل فيها الأجير لصاحب الأرض، خلال المدة التي يكون فيها عاجز على إستغلال الأرض، ومن ثم فإنه في هذه الحالة يتم إبرام عقد العمل لمدة محدودة سواء بالتوقيت الكامل أو التوقيت الجزئي وذلك لاسيما في الحالات المنصوص عليها في المادة 12 قانون 11/90 السابقة ذكرها.

إضافة الى ذلك فان الأصل العام هو عدم تحديد مدة عقد العمل، وإستثناء عن الأصل يمكن تحديدها عن طريق الكتابة².

مايجدر التنويه إليه أن مدة الإستثمار قد تساوي موسم فلاحي واحد قبل لتجديد إذا طال العجز المؤقت بالمالك قصد إستغلال الأرض بنفسه ، فإذا زادت مدة العجز عن موسمين فلاحيين يتم تحويل الإجراء إلى عرض الأرض إلى للتأجير، عملا بمبدأ التصاعدية من حيث الإجراءات المتبعة³.

علاوة على ذلك فان عقد العمل يتميز بجملة من الخصائص تتمثل في كونه:

➤ **عقد رضائي :** يستوجب فيه توافق إرادتي كل من المستغل او الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المخول له قانونا صفة الحلول و الأجير أو العامل المنوط له إستئناف إستغلال الأرض من جديد والعمل على إحيائها.

➤ **عقد ملزم الجانبين :** إذ يترتب عليه إلتزامات في ذمة طرفية ، أين يلتزم رب العمل بدفع أجرة مقابل العمل المؤدى ، كما يلتزم العامل ببذل جهد فكري وبدني لحساب صاحب العمل .

➤ **عقد معاوضة :** إذ يتمكن فيه كل من العامل ورب العمل من معرفة مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي فكلاهما يتحصل على مقابل جراء إبرامه لمثل هذا العقد.

¹- بشير هادفي ، مرجع سابق، ص 59.

² سماعين شامة مرجع سابق، ص 59.

³- سماعين شامة، مرجع، سابق، ص 185.

وبالحديث عن أركان عقد العمل فينطبق عليه ما ورد في الأحكام العامة للعقود لا سيما الأركان الموضوعية من رضا ومحل وسبب ويترتب على الإخلال به البطلان المطلق أما عند الإخلال بأحد الشروط فينطبق عليه البطلان النسبي.

أما بالنسبة لشرط الشكلية فقد جاء قانون العمل رقم 90-11 بنص صريح يقتضي بجواز أن يكون عقد العمل مكتوب أو شفهي¹، ما يدل صراحة على أنه بإمكان إفراغ عقد العمل المتعلق بأرض فلاحية بشكل مكتوب تسهيلا لمثل هذه التعاملات، أو في شكل شفهي يدل صراحة على إتفاق الطرفين العامل ورب العمل على إبرام هذا العقد.

وعموما وأمام صعوبة تطبيق هذا الجزاء خاصة بالنسبة لإختيار الشخص الذي يكون مؤهلا لإستغلال الأرض الفلاحية، ضف إلى ذلك عدم وجود نصوص تنظيمية توضح كيفية تطبيق هذا الجزاء، الأمر الذي يعيدنا إلى نظام سابق يشبه إلى حد بعيد المستغل الجديد وهو نظام الخماسة²، الذي عرفه قانون الثورة الزراعية بقوله: الخماس هو كل مستخدم يستغل أرض زراعية مباشرة وشخصيا لحساب الغير، مع المساهمة في نفقات الإستغلال أو بدونها، وذلك بموجب عقد إيجار أو مشاركة مبرمة تحت أي شكل كان، مع تحديد الأجرة كإتاوة ثابتة نقدية أو عينية، تقل في كل الأحوال عن القيمة المتوسطة لنصف الغلة التقديري، ويتحمل كلا أو جزء من المخاطر ولا يجوز بالتالي أي مورد لدخل آخر.³

وعليه فالخماسة نظام يقوم على أساس إستخدام الفلاحين من الرعية إلى العمل في مزارع الخواص أوملكيات الدولة مقابل خمس 1/5 المحصول، وهذا ما يجعل من هؤلاء الفلاحين أجراء وشركاء لصاحب الأرض بالخدمة، فالخماس مكلف بأعمال الحرث والحصاد وحراسة المحصول من أي إنتهاك، وهذا ما يتشابه فيه مع المستغل الجديد على الرغم من تفاوت درجة هذا الأخير مع الخماس سواء من حيث الحقوق أو الإلتزامات⁴،

¹ - أنظر المادة 8 من القانون 90-11، السابق ذكره.

² - حياة براهيم، مرجع سابق، ص 90.

³ - المادة 90 من قانون 71-73، السابق ذكره.

⁴ - حياة براهيم، مرجع سابق، ص 90.

ومن ثم كان لزاما على المشرع تحديد الأطر التنظيمية الواجب تطبيقها في هذا الجراء لا سيما ما تعلق بإختيار الشخص المناسب لذلك وإجراءات إبرام لمثل هذه العقود ذات الطبيعة الخاصة لتعلقها بالأراضي الفلاحية التي تكتسي دور واهمية بالغة على الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي.

الفرع الثاني: عرض الأرض الفلاحية للتأجير

نصت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري فقرة 2 أنه: إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية... تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي...- أو عرضها على التأجير -¹.

كما أكدت في ذات السياق المادة 2 فقرة 2 من الملحق المتضمن شروط تبعات الخدمات العمومية من المرسوم التنفيذي 96-87 السابق ذكره على أنه: يكلف الديوان إضافة إلى المهام المسندة إليه بوضع الأرض غير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار... هذا ما يؤكد أن المشرع أقر جزاء عرض الأرض الفلاحية للتأجير إذا لم يتم إستغلالها وفقا للتنظيم القانوني المعمول به.

ومن ثم يعرف عقد الإيجار على أنه: عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.²

ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع وعلى غرار العادة قام بتعريف عقد الإيجار، أين أكد على أنه عبارة عن عقد وليس تصرف بإرادة منفردة، يستلزم تطابق إرادتي كل من المؤجر والمستأجر.

كما يتبين من خلال هذا التعريف على بيان عناصر المتمثل في المدة، الأجرة والتمكين من الإنتفاع والشيء المؤجر وفي مايلي سنبين كل عنصر على حدة:³

➤ **المدة:** يستلزم من المؤجر أن يمكن المستأجر من الشيء لمدة زمنية مستمرة يتم الإتفاق عليها بإعتبارها عنصر جوهري في العقد ولها إرتباط وثيق بالأجرة.

¹ - القانون 90-25، السابق ذكره.

² - أنظر للمادة 467 فقرة 1 من الأمر 58-75، السابق ذكره.

³ - ناجية بن عودة ، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم- الجزائر-، 219، ص 13.

➤ الأجرة: وهو المقابل الذي المستأجر إلى المستأجر لقاء إنتفاعه بالعين المؤجرة، على أن المشرع لم يشترط أن يكون المقابل نقدا وإنما قد يكون شيئا آخر عين مثلا.

➤ العين المؤجرة: وهو محل عقد الذي تم الإتفاق عليه لإبرام عقد الإيجار، إذ يلتزم المؤجر بتسليمها والمستأجر بتسلمها.

هذا ويعتبر عقد الإيجار ذو طبيعة إيجابية، لأنه يقوم على أساس تمكين المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، مما يفيد أن المؤجر ملزم بتهيئة العين المؤجرة بما يمكن المستأجر من الإنتفاع بها على الوجه الذي يرتضيه، ويقع عليه عبء صيانتها وترميمها، وكذا يلزم بإجراء الترميمات الضرورية طيلة مدة الإنتفاع¹.

إضافة إلى ذلك فإن عقد الإيجار حق شخصي كون أن حق المستأجر في الإنتفاع لا يرد على العين المؤجرة مباشرة، وإنما عن طريق تدخل المؤجر، كما يلزم المستأجر بضرورة إخطار المؤجر عن كل تعرض قانوني له حال دون الإنتفاع بالعين، إضافة إلى أنه لا وجود لحق المستأجر ضمن قائمة الحقوق العينة سواء كانت أصلية أو تبعية².

ثانيا: خصائص عقد الإيجار:

يتميز عقد الإيجار بجملة من الخصائص وهي:

1- عقد مسمى: يعرف العقد المسمى على أنه ذلك العقد الذي تولى المشرع تسميته وتنظيم أحكامه بسبب تناوله بين العامة، وهذا ما قام به المشرع الجزائري، من خلال تنظيمه في الباب الثامن بالتفصيل ب العقود المتعلقة بالإنتفاع بالشيء في الفصل الأول منه تحت عنوان عقد الإيجار، وتناوله بالتفصيل إعتمادا على المواد من 467 إلى المادة 541 من القانون المدني.

2- الإيجار عقد ملزم لجانبين: ذلك لأنه يترتب إلتزامات متقابلة على كل من المؤجر الذي يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، وإلتزام المستأجر، بدفع مقابل إنتفاعه بهذه الأخيرة فإلتزام كل طرف منهم هو سبب لإلتزام الطرف الآخر، ما يترتب

¹ سمير شيهاني، الوجيز في شرح عقد الإيجار المدني، دون طبعة، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص

12.

² ناحية بن عودة ، مرجع سابق، ص 15.

على ذلك أنه إذا أخل أحد طرفي العقد بالتزام، يكون للطرف الآخر الحق في الفسخ كأثر ناتج عن هذه الخاصية.

3- عقد معاوضة: ذلك أنه كلا من المتعاقدين يحصل على مقابل لما يقدمه، فالمؤجر يحصل على ثمن التأجير، مقابل تمكينه للمستأجر بالانتفاع من العين المؤجرة والعكس صحيح.

4- عقد رضائي: يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تستوجب تطابق إرادتي كل من المؤجر والمستأجر، حتى يحدث الأثر القانوني الذي يرمي إليه هذا العقد، وذلك بغض النظر على التعبير عن الإرادة إذا ما كان صريحا أو ضمنيا.

5- عقد شكلي: عقد الإيجار من العقود الشكلية التي تطلب فيها المشرع أقرها في شكل رسمي إذ يتخلف الشكلية فيه يعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا.

6- عقد زمني: كونه من العقود التي يكون فيها الزمن عنصرا جوهريا، إذ بالإعتماد على المدة المقررة من قبل الطرفين تتحدد إلتزاماتهما، ذلك أن مدة الإيجار تحدد المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، وبالتالي يحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها، إذ لا يمكن للمستأجر الحصول على المنفعة كلها فور إنعقاد العقد، وإنما يحصل عليها تدريجيا مع مرور الزمن.¹

ثالثا: أركان عقد الإيجار

يتضمن عقد الإيجار مجموعة من الأركان يترتب على تخلفها بطلان عقد الإيجار بطلان مطلق إضافة إلى إشماله على جملة من الشروط يترتب على تخلفها بطلان العقد بطلان نسبي.

1- الرضا: كما سبق وأن وضحنا فإن عقد الإيجار من العقود الرضائية، التي يعد فيها عنصر التراضي جوهريا لإنعقاده، وذلك بتطابق الإيجاب والقبول لكل من طرفيه (المؤجر والمستأجر).

وعلى ذلك يجب أن تتطابق إرادتيهما حول جميع العناصر الأساسية التي ينصب عليها العقد لاسيما، العين المؤجرة، المدة، ومقابل الأجرة.

¹ - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص 21.

يضاف إلى ذلك فإنه يجب أن يكون الرضا خاليا من العيوب والمتمثلة في: الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال، إلا أنه في عقد الإيجار نجد تطبيقات عدة بالنسبة للغلط في الشخص، حيث تبدو شخصية المستأجر محل إعتبار في عديد من الحالات بالنسبة للمؤجر.¹

هذا ويستوجب في عقد الإيجار توافر الأهلية في كل من المؤجر والمستأجر وقت إنعقاده، إذ وبإعتباره من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر وليس من أعمال التصرف، فلا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما الحاصل أن المؤجر يتزك غيره ينتفع بالشيء أو ثماره مدة معينة مع عدم المساس بأصله، وبذلك فإنه يترتب على كون الإيجار من أعمال الإدارة فإنه يكفي في المؤجر لإبرام هذا العقد أن تتوفر عليه فيه أهلية الإدارة فقط.²

غير أن أهلية الإدارة قد لا تكفي لوحدها لإنعقاد عقد الإيجار، وهذا ما أكده المشرع الجزائري بأن من يملك حق الإدارة باستطاعته إبرام عقد الإيجار لمدة تزيد عن 3 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، فإذا زادت المدة عن ذلك خفضت إلى 3 سنوات.³ أما بالنسبة للمستأجر فإنه ومتى يكون تصرفه صحيحا عند إبرامه لعقد الإيجار، وجب أن يكون كامل الأهلية، فيكون بذلك تصرفه صحيحا وناظرا.

2/ المحل: يقصد بمحل عقد الإيجار العين التي إتفق طرفي العقد على إبرامه لعقد الإيجار بينهما فمثلا إتفقا على إيجار قطعة أرض فلاحية فالمحل هنا هو القطعة الأرضية الفلاحية هذا بالنسبة للمؤجر.

أما بالنسبة إلى المستأجر فمحل إلتزامه دفع ثمن مقابل إنتفاعها بالعين وقد يكون بدلا آخر.⁴

يجب توافر شروط معينة في محل عقد الإيجار:

¹ - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 70.

² - ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص 23.

³ - أنظر المادة 468 من الأمر 58-75، السابق ذكره.

⁴ - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 103.

- أن يكون موجود أو قابلا للوجود وهذا ما أكدته المادة 93 من القانون المدني بقولها: إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته كان باطلا بطلانا مطلقا.
 - أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعيين فإذا لم تكن معينة بذاتها، وذلك بذكر حدود القطعة الأرضية ومساحتها وموقعها وطبيعتها كان العقد باطلا.
 - أن تكون المنفعة صالحة للتعامل فيها وعنى ذلك أنه يجوز التعامل فيها، بحيث لا تكون خارجة من التعامل فيها بطبيعتها أو بحكم القانون.¹
 - أن تكون المنفعة مشروعة: ويقصد بذلك أن لا تكون مخالفة للنظام العام وحسن الأداب العامة إذ لا يجوز إيجار أرض فلاحية بغية زرع التبغ فيها.
- 3/ الشكلية:** إشتراط المشرع صراحة في عقد الإيجار الكتابة وأن يكون له تاريخا ثابتا وإذا كان باطلا،² لكن بالرجوع لنص المادة 53 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري نجدها تنص: " يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحية في شكل عقود عرفية،³ وهذا مخالف لأحكام القانون المدني الذي بالرسمية في عقود الإيجار الفلاحي.
- إضافة إلى أن عقود الإيجار الزراعية لم تعد خاضعة للشكل الرسمي بل إبرامها في الشكل العرفي تطبيقا لقاعدة الخاص يفيد العام.⁴
- ومن ثم تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني خاصة بإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للخواص والمبرمجة قبل صدور قانون 90-25 ولم تنته بعد.
- 4/ المدة:** من خلال نص المادة 467 من القانون المدني نجد أن عقد الإيجار ينتهي بإنتهاء المدة المحددة في العقد، حتى ولو يبقى المستأجر بالعين المؤجرة وقد علم المؤجر بذلك، إلا إذا تم الإتفاق على أنه إذا ما تمت المدة المتفق عليها وبقي المستأجر بالعين المؤجرة يحدد عقد الإيجار هنا يصح ذلك.

¹ - سمير شيناوي، مرجع سابق، ص 103.

² - الأمر 58-75، السابق ذكره.

³ - القانون 90-25، السابق ذكره.

⁴ - حياة براهيم، مرجع سابق، ص 96.

5/ سبب العقد: وهو الدافع الذي دفع بالطرفين إلى إبرام عقد الإيجار إذ يجب أن يتوافر فيه كل من المشروعية والوجود، فلا يجب أن يكون السبب في عقد الإيجار إستعمال الأرض لأغراض تؤدي إلى تغيير وجهها الفلاحية، ففي هذه الحالة يعتبر العقد باطلا.

رابعاً: آثار عقد الإيجار

يترتب على عقد الإيجار عدة نتائج تتمثل في:

1- إلتزامات المؤجر: وتشمل:

أ- إلتزام المؤجر بالتسليم: يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر إذا كانت صالحة للإستعمال، فإذا كانت غير ذلك، بأن طرأ عليها نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار بقدر ما نقص من الإستعمال مع التعويض عن الضرر إن إقتضى الأمر ذلك.

كما يجب أن يتم تحرير محضر أو بيان يتم وصف فيه الأرض وصفا دقيقا للجهالة فإذا لم يتم تحرير ذلك اعتبر أن المستأجر تسلم العين المؤجرة على حالة حسنة.

ب - الإلتزام بصيانة العين المؤجرة: يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة وله أن يقوم بجميع الترميمات التي يراها مناسبة خلال مدة الإيجار، دون أن يكون للمستأجر علاقة بذلك، كما يتحمل المؤجر المصاريف المتعلقة بالرسوم والضرائب التي تنقل العين المؤجرة.

وفي حالة عدم إلتزامه بذلك كان للمستأجر الحق في فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار وذلك كله بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي دون الإخلال بحقه في التعويض.¹

ج - الإلتزام بالضمان وعدم التعرض: على المؤجر أن يضمن أي تعرض من شأنه أن يحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الضمان لا يقتصر عليه وعلى تابعيه فحسب، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعويض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

كما يضمن له عدم وجود أي عيب يحول دون إنتفاعه بها ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك.²

¹ - أنظر المادتين 779 و 480 من الأمر 58-، 75 السابق ذكره.

² - أنظر المادتين 384 من الأمر 58-، 75، نفسه.

جدير بالذكر أن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، ولهذا الأخير أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.

2/ إلتزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بما يلي:

أ- الإلتزام بدفع الأجرة: يلتزم مستأجر الأرض الفلاحية بدفع الأجرة طبقا للقواعد العامة.
ب - إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة: يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإلتفاق عليه، فإذا لم يكن هناك إلتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، على أنه لا يجب عليه أن يحدث بالعين المؤجرة اي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر.¹

كما يجب عليه تباعا أن يعتني بالعين المؤجرة باذلا في ذلك عناية الرجل العادي، ليكون بذلك مسؤول عما يلحقها من فساد أو هلاك.

المطلب الثاني: الجزاءات الناقلة للملكية

إضافة إلى الجزاءات غير ناقلة للملكية والمتمثلة في وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، وكذا عرضها للتاجر طبقا لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في الاحكام العامة كما سبق وأن وضحنا، فهناك جزاءات أخرى تنقل ملكية الأرض الفلاحية، لهذا يعد هذا الجزاء أحد أهم اعتداء وخرق لقاعدة أو مبدأ ضمنه الدستور الجزائري، إذ أنه يؤدي إلى تجريد المالك من ملكيته التامة، مع إمكانية تطبيق إجراء آخر يتضمنه جزاء البيع و هو الشفعة طبقا للإجراءات تحدد كل منهما فيما يلي:

الفرع الأول: البيع كجزاء ناقل لملكية الأرض الفلاحية الخاصة

أكد المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت غير

¹ - أنظر المادتين 490 و491 من الأمر 58-75 نفسه.

مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي:

...أو يبيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة¹

يتضح من خلال النص أن المشرع وبتعبير صريح أقر بيع الارض الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا إذا لم يتم إستغلالها استغلالا فلاحيا فعليا سواء إذا كان هذا بسبب قوة قاهرة أو وجود مانع مادي أو حتى كان بإرادته، والسبب في ذلك يرجع إلى أهمية هذين التصنيفين الأخيرين ودورهما الفعال في مجال تحقيق الأمن الغذائي والرفع من القيمة الانتاجية والاقتصادية للبلاد، ولكن هذا الجزء لن يقتصر على التصنيف الوارد في المادة السالفة الذكر، وإنما يتعدى إلى التصنيفات الأخرى لا سيما الأراضي المتوسطة الخصوبة أو ضعيفة الخصب، إذ أنها إذا لم تستغل وتركت بورا لأسباب راجعة إلى إرادة المستغل يطبق عليها جزء البيع²، وذلك حسب ما نصت عليه 52 فقرة 02 ق.ت.ع بقولها: ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد إلى إجراء البيع³.

وهذا ما يؤكد أن الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأرض الفلاحية، جعلت من المشرع أن يكون صارما في وضع جزاءات تلائم طبيعتها وتصنيفها القانوني بمختلف أنواعه الأربع.

على أن الجهة المخول لها قانونا القيام بإجراء البيع طبقا للمادة الثانية من ملحق المرسوم التنفيذي 87-96 هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا كله في إطار المهام المنوطة له بموجب 51 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري⁴.

هذا و كما أنه يعتبر بيع الأرض الفلاحية كجزء لعدم إستغلال الأرض الفلاحية خرق لقاعدة تشريعية هامة التي تؤكد كما سبق وأن أشرنا أن الملكية الخاصة مضمونة، إضافة

¹ - أنظر المادة 51 فقرة 4 من القانون 25-90 السابق ذكره.

² - حياة براهيم، مرجع سابق، ص 99.

³ - القانون 25-90 السابق ذكره.

⁴ - راجع المادة 02 فقرة 02 الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 السابق ذكره.

إلى المساس بمبدأ سلطان الإرادة المكرس في القانون المدني¹، إذا أنه في هذه الحالة البيع لا يتم برغبة المالك حتى وإن إستجاب لقرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.² علاوة على ذلك فإن البيع المنصوص عليه في هذه الحالة لا بد أن يستوفي جميع الأركان والشروط المستوجبة لصحته وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: تعريف عقد البيع

خص المشرع الجزائري عقد البيع بترسانة قانونية ليؤكد من خلالها أهمية هذا التصرف القانوني الذي طالما تم تداوله بين العامة، ونظمه ضمن الباب السابع تحت عنوان المتعلقة بالملكية تحت الفصل الأول المعنون بعقد البيع فصل في المواد 351 و 412 من القانون المدني فيما يلي:

1- المقصود بعقد البيع: عرفت المادة 351 من القانون المدني البيع على أنه: عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل المشتري ملكيته شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.³

يتضح من خلال هذا النص أن البيع يتم عن طريق الاتفاق على نقل ملكية حق عيني أو مالي نظير مبلغ من النقود يحدد طبقا لإرادة المتعاقدين. هذا ويتميز عقد البيع بجملة من الخصائص والتي تتمثل في كونه ينقل الملكية في مقابل عوض نقدي

وهذا ما يجعله يختلف عن التصرفات القانونية المشابهة له لاسيما: الإيجار والمقاوله، الهيئة المقايضة، الوكالة، وعقد الوديعة والقرض والوصية.⁴

¹ - يقصد بمبدأ سلطان الإرادة: أن الإرادة وحدها كافية لإنشاء العقد أو التصرف القانوني بوجه عام، فوحدها كفيلا بترتيب الآثار التي يحددها هذا التصرف، للمزيد راجع صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، طبعة 04، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 44.

² - حياة براهمي، مرجع سابق، ص 99.

³ - الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

⁴ - أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على ملكية البيع أو المقايضة، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية للنشر، بيروت، لبنان، 2000، ص 22-33.

هذا و يتضمن إنشاء عقد البيع بتوافر جملة من الأركان التي يستوجب توافرها كاملة وإلا كان العقد باطلا بطلان مطلقا وجملة من الشروط التي تستوجب صحته إذ بتخلفها يكون العقد قابلا للإبطال، وهذا ما تم تناوله سابقا في عقد الإيجار.

أما فيما يخص الشكلية: فبما أن التعامل المبرم بسببه عقد البيع هو أرض فلاحية فإن المشرع اشترط في مثل هذه الحالات افراغها في قالب رسمي كما بينا سابقا ضمنها جملة من الاجراءات الشكلية المتمثلة في:

- **التسجيل:** هو إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه مجموع المحررات، أو التصرفات القانونية الصادرة على العقارة بحيث يقتضي من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وعليه فهذا إجرام ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية.¹

هذا ويتم التسجيل فيما يخص البيع العقاري وفقا لإجراءات عقد تتضمن جميع البيانات اللازمة وذات الصلة بأطراف المعاملة العقارية تلك على أن جميع عملية بيع العقارات تخضع إلى رسم تسجيل وحيد ونسبي يقدر ب % 25² ، ويتم ذلك على مستوى مفتشية الطابع والتسجيل.

- **الشهر:** هو ذلك النظام الذي يرتب إلى شهر التصرفات القانونية الرامية إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها واسقاطها ويتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الاطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات وقيود.³

هذا وكما أن الجهة المختصة بعملية الشهر وهي المحافظة العقارية وفقا للإجراءات وهي اتباعها نظرا للأهمية البالغة للعقود المحررة لاسيما عقد البيع تتضمن في مجملها الإيداع لتلك الوثائق لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، لكن يتخلل هذا الاجراء عدة

¹ جميلة زايدي ، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 72.

² جميلة زايدي ، مرجع نفسه، ص 107.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، د.س، ص 11.

ثغرات لاسيما رفض هذا الإيداع أو الاجراء ثم القيام بالإجراء وذلك على الوثيقة المودعة للشهر إذا ما تم قبولها والذي يأخذ تاريخه إبتداء من ذلك اليوم.¹

ليتم بعدها التأشير على البطاقة العقارية، المكلف بمسكها المحافظ العقاري حسب الترتيب الابددي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، على أن تشتمل البطاقات العقارية على البيانات اللازمة لتعيين أصحابها²، وصولاً إلى التأشير على الدفتر العقاري الذي يسلم إلى المالك ويمكن اعتباره آنذاك عنواناً للحقيقة، أين يعد بمثابة حالة مادية فعلية للملكية العقارية، باعتباره يرسم الحياة القانونية للعقار.³

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية

أورد المشرع الجزائري أحكام الشفعة الإدارية ضمن القانون المدني في الكتاب الثالث منه، تحت عنوان الحقوق العينية الأصلية، من الباب الأول المعنون بحق الملكية، الفصل الثاني المتضمن طرق إكتساب الملكية، في القسم الخامس، إذ تناول أحكامها في المواد 794 إلى المادة 807.

إذ نصت المادة 794 منه على أن: الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الشروط والأحوال المنصوص عليها في القانون.⁴

يتضح من خلال هذا النص أن الشفعة طبقاً لقانون المدني أو كما يطلق عليها بالشفعة المدنية ليست بحق شخصي أو حق عيني وإنما هي مصدر للحق، على إعتبار أنها رخصة إستثنائية تجيز للبائع أن يحل محل المشتري بعد عرضه الشيء المبيع على البيع.

ومن ثم فإن الشفعة المدنية تختص بجملة من الخصائص نذكر منها:

¹ - جميلة زايدي ، مرجع سابق، ص 172.

² - أنظر المادة 27 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، 1975.

³ - جميلة زايدي ، مرجع سابق، ص 174.

⁴ - الأمر 58-75، السابق ذكره.

*الشفعة رخصة استثنائية على إعتبار أنها تجيز للشفيع أن يحل محل المشتري والذي يطلق عليه المشفوع منه مراعاة لمصلحة الشفيع، قصد كسب للعقار المراد بيعه وفقا للإجراءات محددة قانونا.

- **عدم قابليتها للتجزئة:** حيث أنه إذا ما تم إقرار الأخذ بها وجب كسبها بشرط أن لا تستعمل استعمال يضر بالمشفوع منه، حيث لا يجوز للشفيع أن يأخذ بعض الشيء المشفوع فيه، ويترك الآخر مما يسبب ذلك ضرر للمشتري (المشفوع فيه).¹

- **ترد إلا على العقارات:** وهذا ما جاء به صريح المادة 794 سالفه الذكر والتي اكدت على ان محل حق الشفعة عقارا ولا يرد على المنقول.

- **جواز التنازل على حق الشفعة:** وهذا ما اكدته نص المادة 807 فقرة 02 من القانون المدني بصريح العبارة بقولها: لا يمارس حق الشفعة في الأحوال التالية:

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع.²

حدد المشرع الجزائري طبقا للقانون المدني الأشخاص المخول لهم حق الشفعة حسب الترتيب حيث تثبت الشفعة لمالك الرغبة.

- إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرغبة.

- الشريك في البيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

- لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.³

إلا أنه لم يقتصر على هؤلاء فحسب بل نص على هيئة إدارية من شأنها أن يثبت لها حق الشفعة وهذا ما أكدت نص المادة 52 فقرة 03 من قانون التوجيه العقاري بقولها: وفي هذا الإطار، يمكن للهيئة العمومية المنوطة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه.⁴

¹ - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري، طبعة رابعة، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائري، 2006، ص 179.

² - القانون 58-75، السابق الذكر.

³ - أنظر المادة 995 الأمر 58-75، القانون نفسه.

⁴ - القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره.

ما يؤكد جليا أن المشرع الجزائري حول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في حالة عرض الأراضي الفلاحية حق الشفعة في حالة عرض الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة على البيع تحت ما يسمى بالشفعة الإدارية ليحتل المرتبة الرابعة بعد أولئك المنصوص عليهم في القانون المدني.

هذا وتعرف الشفعة الإدارية المصطلح الذي تم النص عليه في قانون التوجيه العقاري 25/90 حسب ما تطرق إليه فقها على اعتبار أن المشرع الجزائري وكما هو مألوف يترك مجال التعريف إلى الفقه على أنها: رخصة تجيز للجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار الفلاحي، بواسطة هيئة إدارية حددها المشرع خاصة والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتحقيق بذلك المصلحة العامة والمنفعة العمومية.¹

وعليه ومن خلال هذا التعريف فإن الشفعة الإدارية تختص بجملة من الخصائص لاسيما كونها تقرر لمصلحة هيئة عمومية وجب عليها تسبب رغبتها في الحلول محل المشتري عند إستعمالها حق الشفعة، محققة بذلك مصلحة العامة.²

هذا فإنه وجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند رغبتة في إستعمال حقه في الشفعة، تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في الأحكام العامة، ذلك أنه وفي حالة عرض الأرض الفلاحية التابعة للخواص على البيع على إعتبارها لم تستغل استغلالا فعليا، يتعرض إلى إجراءات أكد عليها المشرع كما سبق وأن وضحنا وهذه الإجراءات تتمثل في:

- الإنذار الرسمي: أول اجراء يقوم عليه الأخذ بحق الشفعة هو الإنذار الرسمي أين يوجه البائع أو المشتري متضمننا جملة من البيانات الواجب توافرها تحت طائلة البطلان و المتمثلة في³ :

*بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

¹ - مريم بورابة ، (حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25)، مذكرة ليل شهادة الماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 1، 2011/2012، ص 11.

² - مريم بورابة ، مرجع نفسه، ص 12-13.

³ - أنظر المادة 800 من الأمر 58-75، السابق ذكره.

* بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل المقدر بـ 30 يوما يعينه إعلان الرقبة في الأخذ بالشفعة.

- إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة: على من يريد الأخذ بالشفعة وتوافرت فيه الشروط في هذه الحالة الدوان الوطني للأراضي الفلاحية مخول له بموجب نص قانون لحق الشفعة أن يعلن رغبته في ذلك إلى كل من البائع والمشتري خلال 30 يوما من تاريخ الإنذار وإلا سقط حقه في الشفعة، مع إضافة مدة المسافة إلى الأجل السابق ذكره إذا ما تطلب الحال ذلك.¹

إضافة إلى ذلك فقد حدد المشرع الجزائري بشكل التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة بأن يكون في عقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، تحت طائلة البطلان، ليكون بذلك حجة على كل من البائع والمشتري والشفيع، وحجة على الغير إذا ما تم تسجيله.

- إيداع الشفيع كامل الثمن الحقيقي المذكور بالبيع: ألزم المشرع الجزائري على كل من أراد الإذن بالشفعة أن يودع ثمن المبيع والمصاريف لدى الموثق خلال أجل محدد بـ 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة، على أن يشترط في هذا الإيداع أن يكون قبل رفع دعوى الشفعة، إلا سقط الحق فيها.

هذا وترفع دعوى الشفعة: يعتبر هذا الإجراء الأخير في مجموع تلك الإجراءات القانونية الواجب تطبيقها للأخذ بحق الشفعة من قبل الشفيع على كل من البائع والمشتري اما المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 30 يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة،² على أن يكون الحكم الصادر بصددها سندا لملكية الشائع مع تطبيق إجراءات الشهر العقاري. جدير بالذكر أنه وزيادة على الإجراءات السالفة ذكرها فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة يكون أمام غرضين هما:

الغرض الأول: - إستعمال حق الشفعة: وذلك إذا ما رأت الهيئة المعنية والمتمثلة في الديوان المبلغ غير مبالغ فيه، وفي هذه الحالة يمكن مراجعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطريقة ودية، وإذا لم يتم الاتفاق يعرض النزاع على المحكمة المختصة، وللبائع أن يسحب العين موضوع البيع، إذا كان الثمن المحدد من قبل المحكمة مقبول، مع

¹ - أنظر المادة 799 من الأمر 75-58 نفسه.

² - أنظر المادتين 801 فقرة 2 و 802 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

إمكانية تسليط جزاء يتمثل في حرمان البائع من بيع عقاره لمدة محددة لكونه متعسفا في إستعمال حقه،¹ على أن يمنح للهيئة العمومية المخول لها حق الأخذ بالشفعة الشراء، مع إلزامية إتمام إجراءات المعاملة العقارية لدى الموثق خلال مدة 30 يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة.

الغرض الثاني: - إمتناع الهيئة العمومية عن الرد: إذ أنه وعلى فرض امتناع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرد عن الرغبة في الأخذ بالشفعة، وانقضت المدة المحددة لذلك والتزم السكوت، يعتبر حينئذ تعبيرا ضمنيا على رفضه لعرض البيع، وتعبيرا عن رغبته في عدم استعمال حقه في الشفعة.²

¹ - حياة براهيمي ، مرجع سابق، ص 106.

² - حياة براهيمي ، مرجع نفسه، ص 107.

خلاصة الفصل

خطى المشرع الجزائري خطوات حاسمة من أجل تحقيق ما يصبو إليه في مجال تحقيق الأمن الغذائي، وذلك من خلال تفعيل نظام الحلول، بعد إتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك، عن طريق إستحداث أو تشريع نصوص قانونية من شأنها ضبط تشكيلة الهيئة المعنية بمراقبة مدى إستغلال هذه الأراضي الفلاحية الخاصة، والتي إذا ما ثبت لها صحة التحقيقات التي تقضي بعدم إستغلال هذه الأراضي والقيام بالتدابير اللازمة التي تنذر من خلالها المستغل باستئناف إستغلال أرضه، خلال المدة القانونية المحددة ليأتي فيها بعد دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل توقيع الجزاءات المترتبة على الإخلال بالتزامه، قد تكون هذه الأخيرة جزاءات ردعية لا تنتقل الملكية وإنما يتم إستغلالها بطريقة غير مباشرة وتتمثل في الإيجار ووضع الأرض حيز الإستثمار، وجزاءات أخرى ناقلة للملكية، يجرى بموجبها المالك من ملكيته والتي تشمل على بيع الرض وأحقية الديوان بممارسة الشفعة إذا ما تم عرضها من قبله للبيع، مستمداً ذلك من النص التشريعي الذي تضمنه قانون التوجيه العقاري.

الخاتمة

الخاتمة:

إن تحقيق الأمن الغذائي والتخلص من التبعية الإقتصادية للدول الغربية ومن ثم الرفع من قيمة الإقتصاد الوطني للبلاد، كان ولازال يعد الغاية الأساسية التي تسعى إليها الدولة الجزائرية، ولم تجد سبيلا لذلك إلا عن طريق فرض إستغلال الأراضي الفلاحية على كل مستغل لها، وعبرة عن ذلك في جملة النصوص القانونية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري، والذي بدوره تضمن جزاءات تترتب على الإخلال بهذا الإلتزام الأخير، إذ يحق للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تحل محل المستغل لمباشرة إستغلال أرضه، سواء كان هذا الحل ناقلا للملكية فيسقط حق المالك عن ملكه للأرض أو غير ناقل للملكية فيتم إستغلال الأرض من قبل الغير الذي يكون كل شخص له المقدر على ذلك ماعدا المتماطل في الإستغلال إضافة إلى ذلك فإن المشرع ونظرا للأهمية الإقتصادية والإجتماعية التي تقوم عليها الأراضي الفلاحية عمد إلى إستحداث لجنة مكلفة بإثبات حالة عدم الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية وحدد طرق تنظيمها وعملها بموجب نصوص تنظيمية تؤكد على دور هذا النوع من الأراضي في تحقيق الإكتفاء الذاتي.

النتائج:

- الحلول آلية قانونية يحل بمقتضاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل المستغل الأصلي للأرض الفلاحية الذي أخل بإلتزامه المسند له تحقيقا لأهداف إقتصادية وأخرى إجتماعية، ويشترط لتحقيقه وجود نص تشريعي صريح يقضي بذلك وتحقق شرطي القوة القاهرة والعجز المؤقت عن مباشرة الإستغلال.

- جاء قانون التوجيه العقاري بمفهوم مغاير لنظرية التعسف في إستعمال الحق المنصوص عليها في القانون المدني، أين إعتبر المهمل في إستغلال الأرض الفلاحية متعسفا في إستعماله لحقه ذلك، وهذا نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة لهذه الأراضي.

- تشترط الوظيفة الإجتماعية التي تمليها الأرض الفلاحية توافر شرطي كل من إستغلال الأرض الفلاحية وفق طبيعتها أو غرضها وكذا الإستمرارية في ذلك ولعل السبب وراء وجوب توافر هذين الشرطين هو الأهمية التي تكتسبها الأراضي الفلاحية والتمثلة أساسا

الخاتمة

في الرفع من قيمة الإنتاج المحلي ومن ثم الإقتصاد الوطني، وكذا تجنب جميع العواقب الوخيمة التي قد تحصل نتيجة عدم الإستغلال.

- من أجل إثبات أن هناك عدم وجود إستغلال فعلي للأرض الفلاحية إستحدثت المشرع لجنة خاصة مكلفة بمعاينة مدى إستغلال هذه الأخيرة على مستوى كل ولاية، إذ تقوم هذه الأخيرة بمجموع من المهام تبدأ بفتح تحقيق وتنتهي عنده إذا ما إمتثل مستغل الأرض الفلاحية للإنذار الموجه له، ويتعدى إلى إجراءات أخرى تنتهي بالجزاء المترتبة على عدم الإستغلال تصل إلى تجريد المالك من ملكيته كلياً.

- يترتب على عدم إستغلال الأرض الفلاحية بصفة فعلية حلول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمباشرة إستغلال الأرض وذلك بتوقيع جزاءات بعضها ناقل للملكية وبعضها الآخر يقتصر فقط على مباشرة الإستغلال دون إسقاط حق المالك من ملكيته وهذا ما يطلق عليه بالجزاءات غير الناقلة للملكية.

الإقتراحات:

- نقتراح إستبدال اللجنة المكلفة بإثبات عدم إستغلال الأراضي الأراضية الفلاحية على مستوى الولاية بنظيرتها على المستوى البلدي لضمان رقابة صارمة لهذه الأراضي بصفة دورية، ولبث روح الإستغلال لدى مستغلي هذه الأخيرة، بالنظر إلى الدور الفعال الذي تقوم به في هذا المجال، مع الإبقاء على ذات المهام والإجراءات التي أسندت إلى الهيئة الولائية المعنية الأولى لتحقق النتائج المبتغاة من عملية المعاينة المسندة إليها.

- نقتراح ضبط المشرع لمختلف الصيغ القانونية المتعلقة بالإستغلال الفلاحي كونه جانب الصواب بنقله الحرفي للنص الفرنسي ذات الصلة بالموضوع في قانون التوجيه العقاري.

- نقتراح ضرورة إزالة الغموض على مجمل الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، والتفصيل في كل جزء كون أن الجهة الحالة عبارة عن هيئة عمومية تخضع لقواعد القانون العام وتطرح منازعاته على القضاء الإداري، والجهة الحال محلها عبارة عن شخص طبيعي خاص يخضع لقواعد القانون المدني ويتم الفصل في منازعاته أمام القضاء العادي.

قائمة

المصادر

و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- الدساتير:

- القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، المعدل بدستور 2020، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

2- القوانين:

1- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية، عدد 54، مؤرخة في 31 ديسمبر 1988.

2- القانون رقم 90-11 مؤرخ في 21 أبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم بموجب القانون 91-29 مؤرخ في 21 ديسمبر 1991، جريدة رسمية، العدد 68، سنة 1991.

3- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، العدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

4- القانون 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، المعدل بالقانون 02-10 الموافق لـ 10 شوال 1423 الموافق لـ 14 سبتمبر 2002، جريدة رسمية، عدد 83، سنة 2002.

5- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإجارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يونيو 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، مؤرخة في 17 يوليو 2022.

6- القانون رقم 08-16 مؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية، العدد 46، مؤرخة في 8 أكتوبر 2008.

3- الأوامر:

قائمة المصادر والمراجع

1- الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية، العدد 97 ملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

2- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 الموافق لـ 20 يونيو 2006، جريدة رسمية، العدد 78، سنة 1975.

3- الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

4- الأمر رقم 10-01 مؤرخ في 16 رمضان 1431 الموافق غشت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي، جريدة رسمية، العدد 49، سنة 2010.

4- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 90-195 مؤرخ في 23 يونيو 1990 يحدد تنظيم مصالح الفلاحة بالولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 26، مؤرخة في 26 فيفري 2012.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 1 جوان 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، مؤرخة في 1 جوان 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يونيو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال 1919 الموافق لـ 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 21-59 مؤرخ في 4 فبراير 2021، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 10 فبراير 2021.

5- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات غثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم

قائمة المصادر والمراجع

- بموجب القانون 12-83 مؤرخ في 20 فبراير 2020، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 61، سنة 2009.
- 7- المرسوم التنفيذي 10-214 المؤرخ في 16 سبتمبر 2010، الذي يحدد القانون الأساسي للغرفة الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 54، مؤرخة في 19 سبتمبر 2010.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 المتضمن إنشاء الديوان وتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية، العدد 57، سنة 2020.

المراجع

أولاً- الكتب:

باللغة العربية:

- 1- السنهوري أحمد عبد الرزاق، حق الملكية، الجزء الثامن، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي للنشر والتوزيع، بيروت- لبنان- دون سنة نشر.
- 2- الصدة فرج عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية- دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري-، دون طبعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان-، 1982.
- 3- الطماوي محمد سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية- دراسة مقارنة-، دون طبعة، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2008.
- 4- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات البغدادى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 5- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري- التنظيم الإداري، النشاط الإداري-، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة- الجزائر-، 2013.
- 6- بوضياف عمار، القرار الإداري- دراسة تشريعية قضائية فقهية-، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

قائمة المصادر والمراجع

- 7- بوضياف عمار، النظرية العامة للحق- وتطبيقاتها في القانون الجزائري-، طبعة أولى، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
 - 8- خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
 - 9- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
 - 10- زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
 - 11- سعدي صبري، الواضح في شرح القانون المدني- مصادر الإلتزام-، طبعة رابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
 - 12- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
 - 13- عبد اللطيف حسين، احكام الشهر العقاري، د.ط، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت- لبنان-، د.س.ن، دون سنة نشر.
 - 14- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحية ومقترحات تسويتها، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
 - 15- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات البغدادي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
 - 16- مفتيلي أحمد عياد، مخاطر الجفاف والتصحر والظواهر الطبيعية المصاحبة لها، الطبعة الأولى، دار شموع الثقافة للنشر والتوزيع، ليبيا، 2003.
 - 17- هادفي بشير، الوجيز في شرح قانون العمل- علاقات العمل الفردية والجماعية-، دون طبعة، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- باللغة الفرنسية:

1- La petit Larousse, La Rousse Ilhustre 1982, Eddition La Rousse, Paris- France-, 1982.

قائمة المصادر والمراجع

2- Christine de Aell et autres, Robert Junior, Noubel Eddition Paris,1999.

ثانيا: الرسائل العلمية:

1- رسائل الدكتوراة

1- أرواخ آسيا، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2021-2022.

2- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015-2016.

3- بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون مدني معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم-الجزائر، 2017.

4- مذكرات الماجستير:

1- المهدي شيخة عبد اللطيف علي، الإختصاص في القرار الإداري والرقابة القضائية عليه في القانون القطري- دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية القانون، جامعة قطر، قطر، 2021.

2- بركان فضيلة، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة- الجزائر، 2005.

3- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90- 25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011-2012.

4- حجاج مبروك، التعسف في استعمال الحق بين المسؤولية التقصيرية والنظام المستقبل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011-2012.

قائمة المصادر والمراجع

5- خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013-2014.

6- عبد العزيز إيهاب علي محمد، نظرية التعسف في استعمال الحق في حقل الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، د.ب.ن، 2011-2012.

7- قطاب فالحة، إشكالية الأمن الغذائي المغربي في ظل تقلبات الأسعار العالمية للمواد الغذائية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مالية وإقتصاد دولي، كلية الإقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الشلف، الجزائر، 2011.

ثالثا - المقالات:

1- أوكيد نبيل، (شهادة الحياة كآلية لحماية الحياة في ظل النظام الشخصي العقاري)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 2، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2020.

2- بن صالحية صابر، (تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي الخاص)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، جامعة الطارف، الجزائر، 2019.

3- بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 2، جامعة البليدة، الجزائر، 2015.

4- بوكزاة أحمد، (الغبين والإستغلال وأثرهما القانوني)، مجلة المعيار، المجلد 25، العدد 62، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2021.

5- حمادي آمال، (الآليات القانونية لإستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر)، مجلة القانون العقاري، العدد 14، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2021.

6- حسونة عبد الغني، (إستغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحول)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 10، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر - 2018.

قائمة المصادر والمراجع

- 7- ذبيح سفيان، (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي)، مجلة صوت القانون، المجلد 6، العدد 1، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2019.
- 8- سكران فوزية وسالم زينب، (الإعذار في العقود الإدارية)، مجلة الأكاديمية، العدد 6، دون هيئة مصدرة، الجزائر، 2017.
- 9- سميشي فاتن، (التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر)، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 1، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2018.
- 10- غراب رزيقة، (إشكالية الأمن الغذائي المستدام في الجزائر - واقع وآفاق-)، مجلة العلوم الإقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 13، جامعة سطيف 1، الجزائر، 2015.
- 11- قاسي نجاة، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي)، مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، جامعة وهران، 2021.
- 12- قتال منير، (عنصر الإختصاص في القرار محل الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري)، مجلة السّاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 8، المركز الجامعي تندوف، الجزائر، 2017.
- 13- لواشني مريم، (إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني)، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 7، العدد 2، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2021.
- 14- لونيس جميلة ومومن موسى، (القوة الملزمة للعقد وجائحة كورونا - كوفيد 19-)، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 15، العدد 2، جامعة 20 أوت 1955، الجزائر، 2021.
- 15- محدة جلول، (الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات شغل وإستغلال الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 11، العدد 3، جامعة المدية، الجزائر، 2018.

قائمة المصادر والمراجع

16- عبد القادر محفوظ، (فيروس كورونا بين القوة القاهرة والظروف الطارئة، مجلة الدراسات الحقوقية)، المجلد 8، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2021.

17- ناصف محمد، (دراسة تحليلية وصفية لعلاقة النمو السكاني بالأمن الغذائي في الجزائر)، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 14، العدد 18، جامعة الجزائر3، الجزائر، 2018.

18- نكاع عمر، (عناصر نطاق الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 47، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2018.

رابعاً- المحاضرات

1- علال أمال، نظرية الحق، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الأولى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان- الجزائر، 2019-2020.

2- معزیز عبد السلام، قانون العمل، محاضرات مقدمة لطلبة السنة الثانية ليسانس، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية- الجزائر، 2015-2016.

خامساً: المعاجم

1- يوسف محمد رضا، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة، الطبعة الأولى، مكتبة لبنان للنشر والتوزيع، بيروت، 2006.

سادساً: المواقع الإلكترونية

1- خلف سنان، ماهو الجراد؟ وماهي فوائد واضرار الجراد؟ وكيف تتم مكافحة الجراد؟، تم الإطلاع عليه على الساعة 9:08، بتاريخ 16 جانفي 2023، عبر الموقع:

<http://www.arabia weather.org/arcticles>.

2- فراحي كوثر، الحيازة زائرها في كسب الملكية العقارية بالنقادم، المكسب في القانون الجزائري، تم الإطلاع عليه على الساعة 23:08، بتاريخ 12 فيفري 2023، عبر الموقع

<http://www.osjp.cerist.dz>

3- الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، تم الإطلاع عليه على الساعة 21:55، بتاريخ 27 مارس 2023، عبر الموقع : <http://www.mdar.gov.dz>

رقم الصفحة	المحتوى
	شكروعرفان
	إهداء
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري لنظام الحول وإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة	
07	المبحث الأول: مفهوم نظام الحول
08	المطلب الأول: تعريف نظام الحول وشروط تحققه
08	الفرع الأول: المقصود بنظام الحول
11	الفرع الثاني: شروط تحقق نظام الحول
14	المطلب الثاني: اسس تبني نظام الحول في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
15	الفرع الأول: الأساس القانوني لتفعيل نظام الحول
18	الفرع الثاني: الأساس الإقتصادي لتفعيل نظام الحول
22	المبحث الثاني: مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
23	المطلب الأول: تعريف إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
23	الفرع الأول: المقصود بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
27	الفرع الثاني: تعريف الأراضي الفلاحية الخاصة
34	المطلب الثاني: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
34	الفرع الأول: الشخص المعنيون بإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
42	الفرع الثاني: حالات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة	
49	المبحث الأول: مراقبة الدولة لمدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
50	المطلب الأول: الهيئة المعاينة لمدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
50	الفرع الأول: تكوين اللجنة المكلفة بمراقبة مدى إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

الفهرس

54	الفرع الثاني: إجراءات اللجنة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص
57	المطلب الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
58	الفرع الأول: نظرة عامة حول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
62	الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على القطاع الفلاحي
66	المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة
67	المطلب الأول: الجزاءات غير الناقلة للملكية
67	الفرع الأول وضع الأرض الفلاحية حيز الإستثمار
71	الفرع الثاني: عرض الأرض الفلاحية للتأجير
77	المطلب الثاني: الجزاءات الناقلة للملكية
77	الفرع الأول: البيع كجزء ناقل لملكية الأرض الفلاحية
81	الفرع الثاني: الشفعة الإدارية
88	الخاتمة
91	قائمة المصادر والمراجع ملخص

الملخص

نظام الحلول وسيلة قانونية إعتدتها المشرع في العقار الفلاحي فيما يتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بهذه الأراضي، إذ مكن من خلالها الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مباشرة إستغلال الأرض الفلاحية إذا لم يتم إستغلالها إستغلال فلاحيا فعليا من قبل الشخاص المعترف لهم قانونا بذلك، خلال المدة المحددة بالنص التشريعي، على أن يتم إثبات حالة عدم الإستغلال من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة مختلف الأراضي الفلاحية بعد القيام بمختلف الإجراءات اللازمة نظرا لخطورة الجزاءات المترتبة على الإخلال بهذا الإلتزام.

الكلمات المفتاحية: الإستغلال، الأراضي الفلاحية، الملكية الخاصة

Abstract

The solution system is a legal means adopted by the legislator in agricultural land matters with regard to the exploitation of private agricultural land, taking into account the social and economic function entrusted to this land. Persons legally recognized for this purpose, within the period provided for by the relevant legislative text, provided that the state of non-exploitation is proven by the commission responsible for inspecting the various agricultural lands after having carried out the various necessary steps, taking into account the seriousness of the penalties resulting from the breach of this obligation to operate.

Keywords: exploitation, agricultural land, private property