الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي

من تقديم الطالبين:

بوسهوة محمد

العربي زهير

تحت إشراف الأستاذة:

لواشني مريم

لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
عامر حياة	جامعة يحي فارس بالمدية		رئيسا
لواشني مريم	جامعة يحي فارس بالمدية		مشرفا ومقررا
عزوز عبد الحميد	جامعة يحي فارس بالمدية		مناقشا

السنة الدراسية: **2022-2023**


بسم الله الرحمن الرحيم

شـكر وعرفـان

الحمد لله على نعمه العظيمة وآلائه الجسيمة، وعلى نعمة العلم والحمد والشكر لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع

الشكر الجزيل موصول للأستاذة "لواشني مريم"على قبولها الإشراف على هذه المذكرة وتوجيهاتها القيمة لنا طيلة مرحلة إنجازها

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر لكافة أساتذة و موظفي وعمال كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدية

الشكر لكل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل

الطالبين:

بوسهوة محمد

العربي زهير

إهـــداء

أهدي ثمرة جهدي هذه

إلى من كافح في مصاعب الحياة، وعمل بجد من أجل أن أشق طريقي، إلى من علمني أن الحياة جد وعمل أبي الحبيب أطال الله في عمره

إلى من يعجز اللسان عن وصفها، الحنان ميزتها، التضحية خصلتها، الحب زادها والأم اسمها حفظها الله وأنار حياتنا بها دائما

إلى عمي الغالي الأستاذ " بوسهوة نور الدين" أستاذ بكلية الحقوق جامعة البليدة 02 لونيسي علي

إلى أخي وأخواتي الأعزاء و البراءة حبيب قلبي إياد

الطالب/ بوسهوة محمد

إهـــداء

إلى من بسمتها غايتي و وما تحت أقدامها جنتي إلى من ساندتني بدعائها إلى نبع الحنان والعطف إلى أروع امرأة في الوجود إلى الشامخة التي استمديت منها قوتي أمي الغالية.

من شرفني بحمل اسمه إلى من علمني أن الدنيا كفاح إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي إلى أعظم وأعز رجل في الكون أبي العزيز.

أطال الله في عمركما وحفظكما لنا

إلى من يكملون كياني إلى سندي في الحياة إخوتي عبد الحق، توفيق

إلى وحيدة بيتنا وحبيبة قلبي إيمان

إلى زوجة أخي هاجر وعصافيري الصغار أنيس، وسيم وسيرين

إلى من أفتقد تصفيقها فرحا بإنجازي جدتي رحمها الله

إلى رحمان رفيقة الدرب مروى المستقبلية خديجة

إلى من شاركته هذا العمل المتواضع صاحب السيرة العطرة محمد

الطالب/ العربي زهير

مقدمة

مقدمـــة

كان ولازال العقار يلعب دورا هاما في صنع قواعد التنمية لأي دولة في العالم، لذلك حظي باهتمام الحضارات الإنسانية قديما وحديثا، وعلى مر العصور وصولا إلى الوقت الحالي، والجزائر كغيرها من الدول منحت اهتماما بالغا بالمجال العقاري وذلك من خلال سن جملة من القوانين التي تنظم الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، حيث ينقسم العقار بحسب طبيعته إلى عدة أنواع، إذ نجد عقار سكني صناعي ، سياحي و عقار فلاحي.

يعتبر العقار الفلاحي من بين الموضوعات ذات الأولوية على الصعيد المحلي لما له من أهمية بالغة على الصعيدين الإجتماعي والإقتصادي، وكذا تحقيق التنمية المستدامة وهذا ما جعل قيمته في تزايد مستمر، ودافع إلى انشغال كافة المستثمرين لاستثماره لأنه ثروة لا تفنى، لهذه الأسباب نجد المشرع الجزائري أولى اهتمامه بالعقار الفلاحي منذ الاستقلال وذلك بصدور عدة قوانين محاولا من خلالها إيجاد حلول لإشكالية العقار الفلاحي الموروثة عن الاستعمار وبغرض بلوغ الاكتفاء الذاتي ودعم الاقتصاد الوطني.

وعلى إثر التقسيم الذي اعتمده المشرع الجزائري للأملاك العقارية من خلال القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري،[1] فتنقسم العقارات الفلاحية إلى ثلاثة أصناف، إذ نجد عقارات فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، عقارات فلاحية تابعة للأملاك الوقفية و عقارات فلاحية تابعة للملكية الخاصة أي ملك للخواص، وفي هذا الإطار جاء القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري باعتباره مرجعا للسياسات العقارية بمختلف أصنافها، بأحكام خاصة تهدف إلى حسن استغلال العقار الفلاحي التابع لملكية الخواص، إلى جانب القانون رقم 08-16المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي،[2] الذي يعد الركيزة الأساسية المحددة لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للأفراد أو الدولة، أما عن استغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيعتبر القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،[3] القاعدة الأساسية لاستغلال العقار الفلاحي

---

[1] القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص 1560.

[2] القانون رقم، 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 10أوت 2008، ص 04.

[3] القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن تحديد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، ص 04.

المملوك للدولة في الوقت الحالي، أما فيما يخص الأملاك الوقفية فقد خصها المشرع الجزائري بالقانون رقم 91-10، المتضمن قانون الأوقاف. [1]

ونظرا لعدم استقرار العقار الفلاحي على توجه محدد، فتذبذب التشريعات أثر على استقرار المعاملات المرتبطة به، ونتج عنه أراضي فلاحية محل دعاوى قضائية ومنازعات مطروحة أمام الساحة القضائية، فتعدد منازعات العقار الحي واختلاف أطرافها بين أشخاص القانون العام وأشخاص القانون الخاص، يطرح إشكالية الاختصاص القضائي أي ولاية الجهات القضائية للنظر في المنازعات الفلاحية بين القضاء العادي والقضاء الإداري، ولهذا جاء القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] ليفصل بين المنازعات التي يلجأ فيها الاختصاص للقضاء العادي على مستوى القسم العقاري والمنازعات التي تدخل ضمن اختصاصات القضاء الإداري.

من خلال ما سبق فإن أهمية موضوع دراستنا تظهر جليا من خلال الساحة العملية، كون العقار الفلاحي يطرح إشكالات عديدة ومنازعات قضائية لا حدود لها، خاصة وأن الأحكام التي تنظمه غير مضبوطة ومبعثرة في عدة قوانين، وتتسم بنوع من الغموض في ظل النظام القضائي المزدوج بإسناد بعضها للقضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري، مما يصعب الإلمام بها من طرف رجال القانون فما بالك بالمواطنين العاديين، فمما لا شك فيه أن أول ما يجب التفكير فيه قبل اللجوء للقضاء لعرض النزاع أمامه هو تحديد الجهة القضائية المختصة للنظر فيه حتى لا يتصادف المدعيين برفض دعواهم لعدم الاختصاص النوعي وذلك دون التطرق لموضوع النزاع أساسا.

واختيارنا لهذا الموضوع راجع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فأما عن الأسباب الذاتية فتتمثل أساسا في تخصصنا في مجال القانون العقاري وميولنا لموضوعات العقار الفلاحي بصفة خاصة أما عن الأسباب الموضوعية فتعود إلى المكانة الهامة التي أصبح يتمتع بها القطاع الفلاحي في الدولة في الوقت الراهن ومن جهة أخرى أن الساحة العلمية تفتقر لدراسة موضوع تنازع الاختصاص القضائي في قضايا العقار الفلاحي على اختلاف أصنافه الثلاثة على النحو الذي تناولنا به موضوعنا، حيث نجد بعض الدراسات أو الأبحاث التي تتعلق بتنازع الاختصاص القضائي لصنف معين من الأراضي الفلاحية دون الأصناف الأخرى على غرار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فمن بين أهم الدراسات التي تناولت موضوع تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي نذكر أطروحة دكتوراه المنجزة من طرف الباحثة "مهيدي نوال" الموسومة بعنوان "منازعات العقار

---

[1] القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، صفحة 690.

[2] القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008، ص03.

الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، سنة 2019- 2020.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال إعداد دراستنا هذه، هي تعدد المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي وتشتت وتوالي القوانين المنظمة له و الكم الهائل من التعليمات التي تضبطه مما يؤدي إلى صعوبة إن لم نقل استحالة حصر كل المنازعات المتعلقة به وإنما الاكتفاء بتسليط الضوء على أهمها.

ومن المنطلقات السابقة فإن التطرق لدراسة موضوع بحثنا يقتضي منا الإجابة على الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام ولاية الجهات القضائية للنظر في منازعات العقارات الفلاحية ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا لمعالجة موضوع بحثنا بإتباع المنهج التحليلي والوصفي بغية الوصول إلى معرفة دقيقة وتفصيلية حول الموضوع، تفيد في توضيح و فهم ونوعا ما حصر المنازعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية، وذلك من خلال إفراغ مضمون البحث في خطة ثنائية تتكون من فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة مجال اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي والذي بدوره يتضمن مبحثين، يتعلق المبحث الأول باختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للأفراد أما المبحث الثاني فهو متعلق باختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي غير التابع للملكية الخاصة للأفراد، أما فيما يخص الفصل الثاني فهو مدرج تحت عنوان اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي، بحيث ينقسم هو الآخر إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما بخصوص المبحث الثاني فهو معنون باختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

الفصل الأول

الفصل الأول

اختصاص القضاء العادي في قضايا العقار الفلاحي

إن مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة للنظر في المنازعات القضائية بصفة عامة و منازعات العقار الفلاحي بصفة خاصة تعتبر مسألة حيوية بالغة الأهمية بالنسبة لأطراف المنازعة وخاصة المدعي، حيث من خلالها يتسنى له معرفة الجهة القضائية التي يرفع دعواه أمامها فإذا أخطأ في ذلك سيصادف بالحكم برفض الدعوى لعدم الاختصاص النوعي، ولا يمكنه تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعواه إلا من خلال تحديد طبيعة المنازعة وجوهرها و بالأخص أطرافها، وللجهات القضائية العادية نصيبها من ولاية الفصل في منازعات العقار الفلاحي على اختلاف أصنافه سواءا كان مملوك ملكية خاصة للأشخاص الطبيعية أو تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع للأملاك الوقفية، ومن هذا المنطلق سنتعرض من خلال هذا الفصل إلى منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة التي تكون من اختصاصات القضاء العادي (المبحث الأول)، ثم اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي غير المملوك ملكية خاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

يعتبر العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للأفراد صنف من أصناف الملكية العقارية المحددة ضمن المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري،[1] وتعد الملكية الخاصة للعقار الفلاحي مصدرا شائعا للنزاعات التي لايمكن حصرها، لهذا سنسلط الضوء من خلال هذا المبحث على المنازعات الأكثر طرحا على الساحة القضائية، والتي تتمثل في المنازعات المتعلقة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي (المطلب الأول) والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على الملكية الخاصة للعقار الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات إثبات و حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

لقد أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالملكية العقارية الخاصة باعتبارها حقا مقدسا لا يمكن المساس به لاسيما الفلاحية منها، لكن هذا الاهتمام انعكس سلبا على الوضعية القانونية للملكية العقارية نتيجة تذبذب و توالي القوانين المنظمة لها، مما أدى إلى ظهور نزاعات عديدة تخص الملكية الخاصة للعقار الفلاحي منها ما يتعلق بإثباته (الفرع الأول) و منها ما يتعلق بحمايته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

لقد شهدت الملكية العقارية الخاصة جملة من القوانين التي سنها المشرع الجزائري بهدف إثبات الملكية العقارية، و من بين أهم القوانين التي أصدرها المشرع في هذا الصدد نذكر الأمر رقم 74/75 المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[2]، و نظرا للتأخر الكبير الذي شهدته عملية المسح لجأ المشرع إلى إستحداث بعض الحلول الظرفية التي تضمنتها مجموعة من القوانين المختلفة تخص العقارات غير الممسوحة مما أدى إلى نشوء فوضى في مجال إثبات الملكية العقارية لاسيما الفلاحية منها، و تختلف هذه النزاعات باختلاف المنطقة الواقع فيها العقار فتخص المناطق الممسوحة تارة (أولا) و المناطق التي لم تشملها عملية المسح تارة أخرى (ثانيا).

أولا: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق غير الممسوحة

قد تنشأ منازعات تخص العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة و تختلف هذه المنازعات باختلاف السندات المثبتة للملكية سواء كانت عرفية أم رسمية.

[1] القانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق الذكر.
[2] الأمر 75-74، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

أ)- منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب العقود العرفية

تنشأ المنازعة حول حجية المحرر العرفي كوسيلة لإثبات ملكية العقار الفلاحي حينما يكون هذا الأخير مملوك لشخصين أو عدة أشخاص و يدعي كل منهما ملكيته فيختصمان للقضاء لإثبات ذلك[1] .

كما قد تنشأ المنازعة حول قيمة و حجية المحرر العرفي كوسيلة لإثبات ملكية العقار الفلاحي، حيث وجب علينا التمييز بين نوعين من العقود العرفية تختلف باختلاف تاريخ تحريرها.

1 – حجية العقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971

إن الفترة السابقة لتاريخ 01 جانفي 1971 كان يسودها مبدأ الرضائية في المعاملات المنصبة على العقارات و الحقوق العينية الأصلية التابعة لها[2]، و تعتبر المحررات العرفية الصادرة قبل الفاتح جانفي 1971 صحيحة منتجة لآثارها، فهي تكتسب صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها بل يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير العقد ثم إيداعه لدى المحافظة العقارية [3] لكن بشرط أن يكون للعقد تاريخ ثابت، و نجد في هذا الصدد المادة 328 من القانون المدني تنص على حالات ثبوت تاريخ العقد العرفي [4].

أما العقد العرفي الذي ليس له تاريخ ثابت فلا يمكن الاحتجاج به أو إثبات صحته إلا باللجوء للقضاء، فإذا كان له تاريخ ثابت يتم المنازعة في حجيته و الطعن بعدم صحته عن طريق الطعن بالتزوير.

أما بالنسبة للمعقود العرفية غير ثابتة التاريخ، فإنه لايمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء و ما أكدته المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 1994 و كذا القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تحت الرقم 198674 المؤرخ في 04/26/ 2000.[5]

2 – حجية العقد العرفي ثابت التاريخ بعد الفاتح جانفي 1975

من خلال استقراء نص المادة 12 من القانون رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق[6]، يفهم بأن كافة العقود العرفية و لو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 و هو تاريخ سريان قانون التوثيق

---

[1] مهيدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2020، ص 12.

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة رقم 11، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 16.

[3] نتوري سعاد، وارث سهام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2014، صفحة 28.

[4] المادة 328، الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30سبتمبر 1975، الصفحة 990.

[5] حمدي باشا عمر، مرجع سابق الذكر، ص 22.

[6] الأمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، متضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة في 25 ديسمبر 1970، ص 1615.

تقع باطلة بطلانا مطلق هي و العدم سيان،[1] و قد تجسد مبدأ الرسمية في المعاملات الواردة على العقارات منها الفلاحية من خلال نصوص مختلفة نذكر منها المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري حيث تنص على مايلي:" تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري..."،[2] و في القانون المدني تم تكريس نفس المبدأ و هو الرسمية كركن في العقد المتضمن تصرفات عقارية بموجب المادة 324 مكرر1.[3]

و البطلان الذي يمس العقود العرفية المبرمة بعد سنة 1971 المتضمنة معاملات عقارية فلاحية هو البطلان المطلق، إذ يجوز لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، و للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها، و يترتب على البطلان المطلق إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد و يسترد كل طرف ما قدمه.[4]

ب)- منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بموجب العقود الرسمية

السندات الرسمية هي المحررات التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا للأشكال القانونية المقررة، و منها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية، و منها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام و القرارات القضائية [5] كما أنها تعتبر من أقوى و أسمى أدلة الإثبات.

و بالرجوع للمشرع الجزائري فقد عرف العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون المدني كما يلي:" العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"،[6] يتضح من خلال نص المادة أنها جاءت عامة و شاملة لجميع الأوراق الرسمية بما في ذلك الندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، و يقصد بالرسمية هي أن جميع السندات يجب تحريرها في قالب رسمي تحت طائلة البطلان بأن تصدر من قبل موظف مؤهل قانونا وفق الشكل المقرر قانونا.[7]

كما أكد قانون التوجيه العقاري ضمن المادة 55 على ضرورة توافر الرسمية في المعاملات الواردة على العقار الفلاحي بقولها:" تنجز المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي في شكل رسمي". [8]

---

[1] رحايمية عماد الدين،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2014، ص 33.

[2] القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص1560.

[3] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[4] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 14.

[5] بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1981، ص 91.

[6] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[7] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق الذكر، ص 29.

[8] القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق الذكر.

و رغم أن القانون المدني قد منح السند التوثيقي القوة الثبوتية، إذ لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير إلا أنه يجب التفريق بين نوعين من البيانات، البيانات التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير هي تلك البيانات التي حررت بمعرفة الضابط العمومي و هو الموثق، بالإضافة إلا البيانات التي تلقاها الموثق بحضوره من ذوي الشأن كدفع الثمن بحضوره و أمامه، أما البيانات التي تلقاها الموثق بناءا على تصريحات الأطراف فيجوز إثبات عكسها عن طريق الطعن بالبطلان أو الإبطال[1] و بناءا عليه فإن المنازعة في العقود التوثيقية الرسمية لا تخلو من إجراءين، إما عن طريق الطعن بإبطال العقد التوثيقي أو عن طريق الإدعاء بالتزوير.[2]

ثانيا: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام

نظرا لتعثر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساسا بإعداد المسح العام للأراضي الذي يشهد تأخرا كبيرا في نتائجه، جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،[3] هذا الإجراء الجديد الذي يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.[4]

أ)- منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري كآلية لدعم عملية المسح

يقصد بالتحقيق العقاري، البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع بناءا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقلة، المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي لتحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع التي تمكن من الفصل في الشيء.[5]

إن إجراءات تسليم سند الملكية عن التحقيق العقاري ليست بالإجراءات الجديدة، فقد سبقتها إجراءات مشابهة لها في الأهداف و الإجراءات، منها قانون الثورة الزراعية و عقد الشهرة الذي فشلت النتائج المرجوة منه، هذا الفشل هو أحد مبررات صدور قانون التحقيق العقاري.[6]

و يتم تسليم سند الملكية للعقار الفلاحي استنادا لتوفر مجموعة من الشروط و التي تتمثل فيما يلي:[1]

---

[1] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 58.

[2] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 17.

[3] القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 2007.

[4] بقة فريد، (التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري)، دورية محكمة، جامعة تسمسيلت، الجزائر، العدد 13، سنة 2016، ص 227.

[5] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر، طبعة 2002، الجزائر، ص 52.

[6] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر،ص 42.

1. أن لايكون العقار قد شملته عملية المسح باعتبار أن هذه العملية ينتج عنها تسليم الدفتر العقاري
2. أن لا يكون للعقار أي سند ملكية، وغير تابع للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية أو محل حيازة من طرف الغير.
3. يجب أن يكون العقار محل حيازة طالب التحقيق مستوفية لأركانها و كافة شروطها وفق أحكام القانون المدني من علانية و هدوء و وضوح.

استنادا لنص المادتين 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[2] فإن المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية المثبتة للعقار الفلاحي هي من صلاحية القضاء العادي تحديدا القسم العقاري، فينعقد الإختصاص للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار الفلاحي محل الدعوى،[3] أما عن موضوع الدعوى فيتمحور النزاع حول الحيازة ذاتها في حالة عدم توافر شروطها أو الطعن في صفة الحائز أو لكون الحيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب كالإكراه و الخفاء.[4]

ب)- المنازعات المرتبطة بإثبات ملكية العقار الفلاحي الخاضع لعملية المسح العام للأراضي

لقد سعت الدولة الجزائرية لإيجاد سياسة عقارية حكيمة تهدف من خلالها لتطهير الملكية العقارية في الجزائر و ذلك من خلال تبني نظام الشهر العيني لشهر التصرفات و المعاملات الواردة على العقارات و الحقوق العينية العقارية، و لتحقيق ذلك صدر الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،[5] و تتمثل عملية مسح الأراضي في مجموعة من الإجراءات التي تضطلع من خلالها المحافظة العقارية لتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة[6] بما فيها العقار الفلاحي، إلا أنه قد تتخلل هذه الإجراءات بعض المنازعات سواء قبل تسليم الدفتر العقاري أو بعد تسليمه، لكن القضاء العادي يختص بالمنازعات التي تسبق تسليم الدفتر العقاري أما التي تليه فهي من إختصاص القضاء الإداري.

وقد يتخذ النزاع السابق لتسليم الدفتر العقاري شكل احتجاجات و اعتراضات أمام المحافظة العقارية كما قد يتخذ شكل نزاع قضائي و هذا الأخير هو ما يهمنا في دراستنا.

---

[1] نور الدين زبدة ، (أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، المجلد 02، العدد 09، سنة 2017، ص 1003

[2] القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008، ص 03.

[3] المادة 01/40 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع ذاته.

[4] حمدي باشا عر، آليات تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق الذكر،ص 18.

[5] الأمر 75-74، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق الذكر.

[6] نور الدين زبدة، مرجع سابق الذكر، ص 996.

تنشأ المنازعة القضائية في هذه المرحلة بصفة عامة بسبب عملية الترقيم العقاري حيث أنه بعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقار الخاضع لعملية المسح ترقيما مؤقتا أو نهائيا يمكن للأفراد تقديم احتجاجات و اعتراضات على ذلك، من هنا يقوم المحافظ العقاري باستدعاء المتنازعين لإجراء المصالحة بينهم، فإذا توصل من خلال عملية الصلح لنتيجة إيجابية يحرر محضر بذلك و لا حاجة للجوئهم للقضاء، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يثبت ذلك في محضر يبلغ للأطراف حتى يتسنى لهم اللجوء للقضاء.

تختص الجهات القضائية في حل النزاع بموجب الدعاوى المرفوعة أمامها للطعن في الترقيم المؤقت أو النهائي في حالة عدم جدوى مسعى المصالحة أمام الجهات الإدارية و حينما يتم الطعن في الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء العادي القسم العقاري إذا كان النزاع قائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص[1] و ذلك استنادا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها على مايلي:" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".[2]

الفرع الثاني: منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

يعد حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله و استغلاله و التصرف فيه بكل حرية، يستأثر بهذه السلطات كلها في مواجهة الكافة دون تمييز، وهذا ما يخوله حق الدفاع عن حقه في الملكية بكل الوسائل القانونية المتاحة، وذلك أمام الجهات القضائية المختصة لحماية ملكيته و رد أي اعتداء على حقه من أي طرف كان،[3] وقد خول المشرع الجزائري جهات القضاء العادي بالنظر في منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي و ذلك بتخصيص عدة دعاوى قضائية لحمايتها منها دعاوى خاصة بالعقار الفلاحي الحائز لسند رسمي (أولا) ومنها دعاوى قضائية تخص العقار الفلاحي غير الحائز لسند رسمي (ثانيا).

أولا: الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي الحائز للسند رسمي

نظرا للأهمية التي تناط بها الملكية العقارية الخاصة الفلاحية باعتبارها مصدرا من مصادر الثروة، أقر المشرع للمالك عدة دعاوى قضائية لحماية ملكيته ضد من ينازعه فيها أبرزها دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأشغال الجديدة .

[1] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 53.
[2] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.
[3] محمد لعشاش، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد و التقييد، طبعة 2020، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2020، ص 05.

أ) - دعوى الإستحقاق

تعرف دعوى الإستحقاق بإنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا و التي تكون تحت يد الغير بعد ما انتزعها عنوة أو خلسة.[1]

و قد نجد مالك العقار الفلاحي يواجه من ينازعه في ملكيته للعقار بالاستحواذ عليه و الزراعة فيه سواء بالقوة أو بالخلسة،[2] فوسيلة المالك هنا في سبيل حماية ملكيته هي أن يرفع دعوى استحقاق أمام القسم العقاري في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار الفلاحي محل النزاع، مطالبا من خلالها بتثبيت هذه الملكية على العقار الفلاحي ضد واضع اليد عليه.

و تجدر بنا الإشارة إلى أن بعض الجهات القضائية تخطأ في التكييف القانوني للدعاوي التي يرفعها المالك للمطالبة باسترداد العين بعد أن حازها الغير بناءا على عقد يلزمه بردها كالدعوى التي يرفعها المعير ضد المستعير لرد الشيء المعار و دعوى المؤجر ضد المستأجر لرد العين المؤجرة بعد انقضاء مهلة الإيجار، فكل هؤلاء لا يرفعون دعوى الاستحقاق بل دعوى شخصية قائمة على وجود التزامات نشأت بموجب عقد عارية أو عقد إيجار، و بالتالي لا يلزمون بإثبات الملكية العقارية بل كل ما يطلب منهم هو إثبات المصدر الذي أنشأ الالتزام برد الشيء.[3]

أما إذا رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية[4] كما توجبه أحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.[5]

ب) – دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى عينية عقارية محلها المطالبة بإلزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعي في ملكيته العقارية الخاصة، و هي تختلف عن دعوى الاستحقاق في كون أن التعدي لم يبلغ درجة سلب الحيازة و إنما تعرضا عرضيا،[6] مثلا شخص ما يحاول منع المالك من استغلال عقاره الفلاحي كحرثه أو غرسه أو حتى إتلاف مزروعاته.

و بالتالي ترفع دعوى منع التعرض للملكية في حالة تعرض الغير للمالك و حرمانه من ممارسة سلطاته الثلاثة (الإستعمال - الإستغلال - التصرف) على ملكيته [7] فالطريق القانوني لمنع تعرض الغير هو رفع دعوى قضائية من طرف المدعي الذي كان عقاره الفلاحي محل تعرض من طرف الغير، و لا

---

[1] بن علي بوعلام، زنجاوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، سنة 2018، ص 39

[2] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 62

[3] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق الذكر، ص 88

[4] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق الذكر، ص 88-89

[5] جاء نص المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بما يلي:" يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري "

[6] عزوز سلاف، آليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، ص 162

[7] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق الذكر، ص 89

بد من أن ترفع الدعوى من طرف المالك ذاته أي صاحب الحق العيني المثبت بموجب السندات الرسمية كما هو الشأن في دعوى الاستحقاق، فيتعين على المدعي أن يرفق عريضته بما يثبت ملكيته للعقار حتى يبين صفته في الدعوى.

تعتبر دعوى منع التعرض من الدعاوى التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة بما فيها الفلاحية، فيؤول الإختصاص النوعي فيها للقسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار الفلاحي. [1]

و أثر دعوى عدم التعرض يكمن في الغاية منها و هو صدور حكم يقضي بالزام المدعى عليه و كل من حل محله بعدم التعرض للمدعي في ملكيته الفلاحية، و الملاحظ من الجانب العملي هو عدم فاعلية هذه الدعوى في حماية الملكية العقارية لانعدام أي آلية لتنفيذ الحكم باعتبار أن محله التزام سلبي كما أنه يمكن تجديد التعرض من أشخاص مختلفين دفعا من المدعى عليه، لذا فإن هذه الدعوى غير شائعة في الواقع العملي و يتم غالبا اللجوء إلى الحماية الجزائية باعتباره أكثر فعالية [2]

ج) – دعوى وقف الأشغال

تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى قضائية وقائية لدرء تعرض ممكن حصوله مستقبلا، إذ لو تم لأصبح تعرضا، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل، و هي من دعاوى حماية الملكية[3]

والأعمال الجديدة هي عبارة عن تهديد للملكية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته العقارية[4] و الأمر ذاته يسري على العقار الفلاحي، كقيام شخص أجنبي بتشجير و غرس أرض فلاحية دون إذن صاحبها أو الشروع في إقامة سياج حول الأرض الفلاحية

ترفع الدعوى لوقف هذه الأشغال وقت الشروع فيها، لأن الهدف منها هو توقي تعرضا مستقبليا وشيك الوقوع للملكية العقارية، و هنا يكمن الفرق بين دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأشغال الجديدة، فإذا كان التعرض قد وقع وقوع آني و حال ترفع دعوى منع التعرض و ليس وقف الأعمال الجديدة، لأن هذه الأخيرة يشترط يرفعها وقت الشروع في أعمال لم تكتمل فإن تمت فتعتبر تعرضا،[5] فإن تمت هذه العمال يتعين على المالك أ، يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني أو التعويض[6]

---

[1] المادة 01/40 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر
[2] عزوز سلاف، مرجع سابق الذكر، ص 164
[3] لعشاش محمد،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر(رسالة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، سنة 2016، ص 247
[4] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق الذكر، ص 91
[5] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 71
[6] مقراني لخضر، الحماية المدنية و الجزائية للملكية العقارية (مذكرة ماستر)،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2017 ص 51

أما فيما يخص إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة فهي شأنها في ذلك شأن باقي دعاوى الملكية الواردة على العقار، و بالتالي فإن المحكمة المختصة في النظر هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي تهدده.

ثانيا: الدعاوى المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي غير الحائز لسند رسمي

يعتبر استظهار السند الرسمي المشهر شرطا جوهريا في دعاوى حماية الملكية السابق ذكرها، لكن بعض ملاك العقارات الفلاحية يفتقدون للسندات الرسمية المثبتة لملكيتهم في ظل تأخر عملية المسح العام، مما جعل المشرع يتدخل لتنظيم طريق آخر لحماية الملكية العقارية و ذلك عن طريق دعاوى حماية الحيازة و التي تتمثل في دعوى استرداد الحيازة و دعوى منع التعرض.

أ) – دعوى استرداد الحيازة

تعرف دعوى استرداد الحيازة بأنها الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد الغير لاسترداد حيازته التي سلبها منه، فهي ترمي إلى إعادة وضع يد الحائز على العقار الذي سلبت منه حيازته،[1] و بذلك فدعوى استرداد الحيازة تقابلها دعوى الاستحقاق في دعاوى الملكية، يظهر من خلال هذا التعريف أن أساس هذه الدعوى هو حماية الأمن العام و السكينة العامة باعتبار أنه على المستولي أو المغتصب بالعنف رد ما استولى عليه أولا وقبل كل شيء و لو كان هو الجدير بالحيازة أو هو المالك الحقيقي للعقار إذ لا يجوز للأفراد اقتضاء حقوقهم بأنفسهم و إلا عمت الفوضى.[2]

أما فيما يخص شروط قبول دعوى استرداد الحيازة فقد حددتها المادتين 817 و 819 من القانون المدني و المادتين 524 و 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و تتمثل فيما يلي:

_ يجب أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحيازة حائزا للعقار حيازة مادية صحيحة و ثابتة له وقت الإعتداء و لو كان حائزا عرضيا بالنسبة للغير و معناه قد يكون الحائز للعقار الفلاحي لنفسه أو يحوز العقار لحساب الغير.

_ وقوع سلب للحيازة بمعنى وجود اعتداء على حيازة المدعي للعقار الفلاحي تؤدي لحرمانه كليا أو جزئيا من ممارسة حيازته على العقار و الانتفاع به.

_ أن يرفع المدعي دعواه خلال السنة التالية لفقد الحيازة أو ابتداءا من تاريخ العلم بفقدها، و يبدأ حساب ميعاد السنة كأصل عام من تاريخ فقد الحيازة تحت طائلة عدم قبول الدعوى أما إذا كان فقد الحيازة خفية أو كانت نية الغصب غير واضحة و غامضة فإن حساب الميعاد يبدأ من تاريخ زوال الغموض

[1] جمال قتال، دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائريين، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي لتمنغاست، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019، ص 13

[2] المهدي صدوقي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المركز الجامعي تمنراست، الجزائر، العدد 05، سنة 2019، ص 20

و انكشافه، و مثاله أن يمنح الحائز حق استغلال عقاره الفلاحي لفائدة شخص آخر على سبيل التسامح و الإكرام لكن هذا الأخير في داخله نوايا سيئة لاغتصاب العقار في هذه الحالة ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ انكشاف و وضوح نية المغتصب.

ويقضي الحكم في دعوى استرداد الحيازة بإلزام المدعى عليه بردها للمدعي مع إرجاعها للحالة التي كان عليها العقار الفلاحي إذا حصل عليه أي تغيير مثلا أن يقوم المدعى عليه بحرث الأرض الفلاحية أو غرسه، مع إمكانية إلزامه بدفع تعويضا أو غرامة عن الأضرار التي لحقت بصاحب الحق خلال فقدانه لحيازته.[1]

أما إذا انتزعت منه بالقوة هنا كذلك يقضي الحكم بردها للمدعي وردها في الحالة التي كانت عليها قبل الإنتزاع كما في الحالة الأولى، إلا أن ردها هنا يكون ماديا مؤقتا دون الفصل في من تحقق له الحيازة القانونية.[2]

ب) – دعوى منع التعرض للحيازة

تعرف دعوى منع التعرض بأنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض و إزالة مظاهره وتعرف أيضا بالنظر إلى الغاية من إقرارها، فيقصد بها منع الاعتداء على الحيازة، ويرى الأستاذ الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري في هذا الصدد بأن دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، إذ هي تحمي الحيازة في ذاتها و هي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، و بذلك فهي دعوى الحيازة المثلى،[3] و قد نص المشرع الجزائري على دعوى منع التعرض للحيازة ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني بنصها على ما " من حاز عقارا و استمر حائزا له لمدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض".[4]

و تعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية عقارية يباشرها حائز العقار أو الحق العيني العقاري لمدة سنة ضد من تعرض لهذه الحيازة فمحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيازة و تثبيتها و حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته و نظرا لطبيعة هذا النوع من الدعاوى و التي تستوجب بالضرورة البحث عن صفة واضع اليد، بمعنى هل يحوز لحساب نفسه أم يحوز لحساب غيره، ثم البحث في عناصر الحيازة و شروطها، و أيضا مدة وضع اليد، و كل هذه المسائل هي مسائل تحقيق موضوعية

[1] هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، الجزائر، سنة 2022، ص 24
[2] المرجع ذاته، ص 25
[3] المهدي صدوقي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، مرجع سابق الذكر، ص 23
[4] الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق الذكر

تمس الحق موضوع النزاع فلقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن اختصاص قضاء الاستعجال.[1]

ويشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا حيازة قانونية للعقار أو الحق العيني العقاري، و عليه لا يجوز للحائز العرضي رفع دعوى منع التعرض لأنه يحوز لحساب غيره وهو المالك الذي تثبت له صفة التقاضي، كما يشترط أن تستمر الحيازة لمدة سنة كاملة مستمرة دون انقطاع قبل وقوع التعرض الفعلي للحيازة الذي يعتبر شرطا لقبول الدعوى، و يقصد بالتعرض كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بحيازته للأراضي الفلاحية كمن يقوم الغير بالبناء على أرض فلاحية في حيازة المدعي.[2]

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إنه من الثابت أن حق الملكية يتفرع عنه ثلاث عناصر أساسية وهي حق التصرف حق الاستعمال وحق الاستغلال، ومن هذا المنطلق سنتناول منازعات العقار الفلاحي المتعلقة بسلطتي الاستعمال والاستغلال باعتبارهما يجتمعان تحت سلطة الانتفاع (الفرع الأول) ثم منازعات العقار الفلاحي المتعلقة بسلطة التصرف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المرتبطة بسلطة استعمال و استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

تتجسد سلطتي الاستعمال والاستغلال في سلطة الانتفاع و تمثل أهم العناصر التي يتضمنها حق الملكية العقارية الفلاحية، لأن بدونهما لا مكان ولا معنى لحق الملكية، حيث بفقدانهما يفقد الأساس الجوهري لها،[3] لكن صاحب الانتفاع أو المالك قد يتعسف في التمتع والانتفاع بملكيته إلى حد الإضرار بالغير مما يؤدي إلى نشوء منازعات عديدة متعلقة بسلطتي الاستعمال و الاستغلال من أبرزها منازعات مضار الجوار غير المألوفة (أولا)، منازعات حق الارتفاق بالمرور (ثانيا) والمنازعات المتعلقة باستعمال المياه (ثالثا).

أولا: منازعات مضار الجوار غير المألوفة

لقد أوجب القانون على المالك الامتناع عن استعمال ملكيته العقارية فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف أي غير عاد، ويقصد بمضار الجوار غير المألوفة هي تلك المضار التي تزيد عن

[1] المهدي صدوقي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، مرجع سابق الذكر، ص 23
[2] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 78.
[3] سعد روابح، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، سنة 2016، ص 99.

الحد المألوف فيما يتحمله الجيران عادة عن بعضهم البعض،[1] و في هذا الصدد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كقيد على الملكية العقارية الخاصة بموجب نص المادة 02/691 من القانون المدني.

ويخضع تقدير مضار الجوار للسلطة التقديرية للقاضي الذي بدوره يتعين عليه أن يراعي في ذلك عدة اعتبارات ذكرتها المادة 691 من القانون المدني والتي تتمثل في العرف، طبيعة العقارات، موقع كل عقار بالنسبة للآخر و الغرض الذي خصص له العقار.

ومن صور مضار الجوار غير المألوف في العقار الفلاحي مثلا ما يتحمله أهل الريف ليس نفسه ما يتحمله أهل المدينة، و مثاله وضع أكوام الزبال والسماد التي تنبعث منها رائحة كريهة لتستعمل كمواد عضوية للتربة، فهي شيء عادي لأهل الريف بينما إذا كان العقار الفلاحي في المدينة فهنا تشكل مضار جوار غير مألوفة، ومن أمثلته كذلك مالك العقار الفلاحي الذي يغرس أشجار مثل أشجار الصنوبر في حدود أرضه و التي من شأنها أن تحجب أشعة الشمس عن العقار الفلاحي للجار، مما يؤثر على محصوله الزراعي بمنع وصول أشعة الشمس إليها مما يؤثر سلبا على الإنتاج الفلاحي.

فإذا قام المالك باستعمال و استغلال عقاره الفلاحي و شكل ذلك ضررا لجاره يحق للجار المتضرر أن يرفع دعوى قضائية لإزالة هذه المضار المجاوزة للحد المألوف، ولقيام المسؤولية عن الضرر غير المألوف لا بد من توافر شرطين أساسيين وهما:[2]

- وجود عمل غير مألوف، ويقصد به أن يستعمل الجار لحقه استعمالا صحيحا ومع ذلك يضر بجاره ضررا غير مألوف يستوجب التعويض دون أن يقصد تلك الأضرار
- وقوع الضرر، إن أهم شروط رفع الدعوى هي المصلحة، فمصلحة المدعي تتحقق عند وقوع الضرر ويقصد بالضرر غير المألوف هو الضرر غير الاعتيادي،ويرجع في تحديده لعدة ضوابط واعتبارات بأن يكون الضرر بسبب علاقة الجوار، فأساس قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوف هو واقعة الجوار بين عقارين ولا يشترط التلاصق وإنما التجاور، فقد يكون العقارين متجاورين ولكن غير متلاصقين ومثاله الغازات و البخار المنبعثان من المصانع التي تؤثر على العقارات الفلاحية المجاورة للمصنع بتلوث الهواء الذي بدوره يؤثر على المنتوج الفلاحي

وبما أن مضار الجوار غير المألوفة هي من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية، وتقييد لسلطة الاستعمال و الاستغلال كحق من الحقوق العينية الأصلية، وتطبيقا لنص المادة 511 من قانون

---

[1] أسماء سعيدان، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق سعيد حمدين بالجزائر، الجزء 04، العدد 33، سنة 2019، ص 67.

[2] غانية مخلوط ، نوال محمودي، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية للمصلحة الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، ص 7-8.

الإجراءات المدنية و الإدارية فإن من صلاحيات القسم العقاري النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وقد ورد في المادة 02/512 القضايا التي يرجع فيها الاختصاص للقسم العقاري و من بينها المنازعات المتعلقة بحق الاستعمال و حق الاستغلال لذا فإن المنازعات المتعلقة بمضار الجوار كقيد على حق الاستعمال و الاستغلال للعقار الفلاحي ينعقد فيها الاختصاص للقسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرتها العقاران الفلاحيان المتجاوران.

ثانيا: منازعات حق الارتفاق بالمرور

لقد وضع القانون قيدا على حق المالك بأن يمنع الغير من المرور بأرضه، وقد أعطى للغير رخصة المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن الطريق العام جبرا عن مالكها،[1] فنصت المادة 693 من القانون المدني على أنه:" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"[2] وفي نفس السياق نجد المادة 01/695 من ذات القانون تنص على ما يلي:" لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام، أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحق ناتجا عن إرادته ".[3]

يتبين من النص المادتين المذكورتين أعلاه أنه لثبوت حق المرور القانوني لابد من توافر جملة من الشروط وهي:[4]

- الانحباس عن الطريق العام: بحيث لا يثبت حق المرور القانوني إلا لصالح الأراضي المحصورة عن الطريق العام مهما كان نوعها فلاحية أوعمرانية، ويثبت هذا الحق حتى يتيسر الوصول إلى الطريق العام سواءا كان الانحباس كليا أي لا يصلها بالطريق العام أي ممر أو كان الانحباس جزئيا أي أن الأرض لها ممر يصلها بالطريق العام لكنه غير كاف.
- ألا يكون الانحباس بفعل مالك الأرض: يشترط لقيام وثبوت حق المرور ألا يكون الحصر بفعل صاحب الأرض المحصورة، فقد يتصرف صاحب الأرض فيها تصرفا قانونيا كالقسمة مثلا فيصبح الجزء الذي استبقاه محصورا.
- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار و استغلاله: فإذا كانت الأرض المحبوسة زراعية فإن الممر الذي يلزمها يكون بالقدر الكافي لاستعمالها و استغلالها زراعيا على الوجه المألوف.

---

[1] براهيم معمر، القيود الخاصة الواردة على الملكية العقارية الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، ص 83.
[2] الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق الذكر.
[3] المرجع ذاته .
[4] براهيم معمر، مرجع سابق الذكر، ص 86.

ورغم أن المشرع الجزائري جعل الحق في المرور قيد على حق الملكية العقارية الخاصة إلا أن الكثير من الملاك يرفضون تطبيق هذا القيد بعدم السماح بالمرور على عقاراتهم، ونتيجة لذلك تثار خلافات و منازعات تطرح على الساحة القضائية.[1] وتبعا لذلك أقر المشرع الجزائري نوعان من الدعاوى القضائية المرتبطة بحق المرور، دعوى المطالبة بحق المرور لمالك الأرض المحصورة، ودعوى المطالبة بالتعويض للمالك الذي تقرر حق المرور على عقاره الفلاحي.

وطبقا لأحكام المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على اختصاص القسم العقاري بالنظر في القضايا المتعلقة باستعمال واستغلال الأملاك العقارية، فإن الاختصاص القضائي في دعاوى حق المرور يؤول للقسم العقاري،[2] أما عن الاختصاص الإقليمي فينعقد للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان تواجد العقارين المتجاورين طبقا لأحكام المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. [3]

ثالثا: منازعات حق استعمال المياه

يعتبر الماء عنصرا هاما لاستغلال العقار الفلاحي ولاسيما في الوقت الحالي الذي تشهد فيه الجزائر شحا في الموارد المائية الطبيعية الناتجة عن الأمطار و عدم استغلالها بشكل صحيح، بحيث يستعمل الماء لري المحاصيل الزراعية و الماشية وغيرها من الاستعمالات الخاصة بالأراضي الفلاحية.

كما تعتبر جميع موارد المياه ثروة قومية، تسعى الدولة الجزائرية للحفاظ عليها واستغلالها استغلالا جماعيا وعقلانيا، في هذا الصدد نجد المادة 21 من الدستور الجزائري حسب تعديل 2020 تنص على ما يلي:" تسهر الدولة على ... الاستعمال العقلاني للمياه ..."[4] كما تنص المادة 692 من القانون المدني " تعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة " [5] وفي نفس السياق نظم المشرع الجزائري أحكام استغلال المياه من خلال القانون رقم 05-12 المتضمن قانون المياه[6] بحيث تنص المادة الأولى منه على أن الموارد المائية هي ملك للجماعة، وخصص الفصل الأول من الباب السابع منه لأحكام متعلقة بالمياه الخاصة بالأراضي الفلاحية، فيحق لكل مالك استعمال مياه الأمطار التي تسقط على أرضه و التصرف فيها، أما المياه المتدفقة سطحيا من العقار العلوي فهي من حق مالك العقار السفلي وخاصة مياه الأمطار و الثلوج و المنابع غير المتجمعة، وقد تنشأ الخلافات بشأن استعمالات المياه لعقارين متجاورين ومن أهم أكثر الخلافات المثارة هي تلك المتعلقة بحق السقي و حق المجرى.

---

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 98.
[2] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.
[3] المرجع ذاته.
[4] الدستور الجزائري، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، ص 04.
[5] الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق الذكر.
[6] قانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 سبتمبر 2005، المتضمن قانون المياه المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة في 24 سبتمبر 2005.

أ) حق المجرى

ويقصد به حق مالك الأرض المعزولة عن مورد المياه أن تمر بأرضه ولا يتحقق له ذلك إلا بتمرير المياه (المجرى) عبر أرض جاره ويتقرر له ذلك الحق أي (حق المجرى) في الأرض المجاورة وقد نصت على هذا الحق المادة 94 من القانون 05-12 المتعلق بالمياه، حيث أنه يمكن لمالك العقار الفلاحي أن يتمكن من هذا التمرير في ظروف عقلانية وبأقل ضرر لاستغلال العقارات التي تم المرور بها، شريطة تعويض مسبق عادل كذلك يشترط أن لا يكون لمالك الأرض قد تحصل على وسيلة أخرى للوصول إلى الماء كالاتفاق مع الملاك المجاورين الآخرين، حيث سقط هنا حاجته إلى حق المجرى في أرض جاره وكانت هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافيا.[1]

ب) حق السقي

لكل مالك الحق في أن يروي أرضه من مساقات خاصة مملوكة لشخص آخر، فلا يجوز لمالك المساقات منع جيرانه من ري أرضهم إذ كان هو قد استوفى حاجته من سقي وري زرعه و محصولاته. [2]

وفي جميع المنازعات المتعلقة بحق استعمال المياه المذكورة أعلاه يؤول الاختصاص للنظر فيها للقسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقارين الفلاحيين المتجاورين الذات نشأت منازعة استعمال المياه بشأنهما.

الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف في العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

بالإضافة للمنازعات التي قد تمس بسلطتي استعمال و استغلال مالك العقار الفلاحي لعقاره التي سبق لنا عرضها أعلاه، فقد تنشأ منازعات عديدة تعرض على ساحة القضاء والتي يكون مصدرها سلطة التصرف المخولة للمالك في عقاره الفلاحي والتي سنتعرض إليها من خلال شقين؛ المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة لملكية العقار الفلاحي (أولا) و منازعات الإيجار الفلاحي باعتباره تصرفا غير ناقل للملكية (ثانيا).

أولا: المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة لملكية العقار الفلاحي

من أهم التصرفات الناقلة للملكية التي ترد على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة والتي تثار بشأنها منازعات عديدة هي عقد البيع، عقد الهبة، الوصية و قسمة العقار

أ)- التصرفات الناقلة للملكية الخاصة للعقار الفلاحي عن طريق التعاقد

قد تنتقل ملكية العقار الفلاحي عن طريق التعاقد؛ أي بتوافر إرادتين الإيجاب و القبول وقد تكون هذه العقود من عقود المعاوضة وملزمة لجانبين ومن أبرزها عقد البيع، أو تكون من عقود التبرع

[1] خالد طالب، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية في العقار الفلاحي (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2015، ص17

[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 103

فتكون ملزمة لجانب واحد ولعل أبرزها عقد الهبة، ونتيجة للإخلال بالالتزامات التي ترتبها هذه العقود تنشأ منازعات عديدة يمكن تبيانها على النحو الآتي

1- المنازعات الناشئة عن عقد البيع

يعتبر عقد البيع من أشهر العقود الناقلة للملكية التي ترد على العقار الفلاحي وبالرجوع لمختلف القوانين المنظمة للعقار في الجزائر فإن المشرع لم يعرف عقد البيع العقاري[1] بل اقتصر على تعريف عقد البيع بصفة عامة ضمن المادة 351 من القانون الجزائري بأنه:" عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي"[2] أما عن العقار الفلاحي فقد عرفته المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"[3]

و بالتالي يمكن تعريف عقد بيع العقار الفلاحي على أنه العقد الذي ينقل ملكية الأرض الفلاحية حسب مفهوم المادة 04 من القانون 25/90 من المالك وهو البائع إلى المشتري مقابل ثمن نقدي.

وعقد البيع مثله مثل سائر العقود الملزمة لجانبين يرتب إلتزامات في ذمة كل من المشتري و البائع، والمنازعات التي تنشأ عن عقد البيع العقاري عديدة جدا لايمكن حصرها نذكرها على سبيل المثال أبرزها، تخلف أحد أركان العقد أو إنعدام الأهلية لدى أحد المتعاقدين أو أن تكون إرادة أحدهما معيبة بعيب من عيوب الإرادة كمن يشتري أرض فلاحية على أنها خصبة جدا فيتضح أنها جرداء أو إخلال المتعاقدين بتنفيذ إلتزاماتهم كإخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن، وتبعا لهذه المنازعات منح المشرع الجزائري الحق في اللجوء للقضاء باستعمال مجموعة من الدعوى للنظر في النزاع كدعوى البطلان أو الإبطال، دعوى فسخ العقد أو المطالبة بتنفيذ الإلتزام.

2- المنازعات الناشئة عن عقد الهبة

بمقتضى ما جاءت به الشريعة الإسلامية و القوانين العضوية فإن الهبة تعد تبرعا ما قبل الموت يتم بين الأحياء، وبموجب كونها تمليك، بخروج من ذمة المالك الواهب إلى ذمة الموهوب له، فهي سبب لانتقال الملكية عموما،[4] وقد عرفتها المادة 01/202 من قانون الأسرة الجزائري على أنها: " الهبة هي تمليك بلا عوض ".[5]

---

[1] حنان مساعدي، حليمة زويش، التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2017، ص06.

[2] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[3] القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق الذكر.

[4] حنان مساعدي، حليمة زويش، مرجع سابق الذكر، ص 49

[5] القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة سنة 1984

وبما أن محل دراستنا ينصب على العقارات الفلاحية فلا بد من أن يستوفي عقد الهبة الوارد على العقار الفلاحي الشروط الشكلية لانعقاده، إذ لا يكفي وجود التراضي بين المتعاقدين بل لا بد من إفراغه في شكل معين وهو تحريرها في ورقة رسمية لدى مكتب التوثيق، بالإضافة إلى إخضاعها لقواعد الشهر و التسجيل.[1]

قد يثير عقد الهبة للعقار الفلاحي جملة من المنازعات، أهمها بطلان العقد لتخلف أحد أركانه أو شرط من شروطها كإنعدام أهلية الواهب أو وقوعه في عيب من عيوب الرضا كإكراهه على إبرام العقد، وقد يحصل أن يكون العقد صحيحا مستوفيا لكافة شروطه لكن الواهب يمتنع عن تسليم العقار للموهوب له وهذا يعد إخلالا بالتزامه، كما قد يثار نزاع بشأن الرجوع في الهبة المنصوص عليه في المادة 211 من قانون الأسرة، وبناءا على وقوع هذه المنازعات يحق لأحد الطرفين الذي يدعي حقا أن يلجأ للقضاء لرفع دعوى ضد الطرف الآخر للمطالبة بهذا الحق كدعوى إبطال التصرف في حالة إنعدام أهلية الواهب أو دعوى الرجوع في الهبة أو الدعوى التي يرفعها الموهوب له لمطالبة الواهب بتنفيذ التزامه.

ب)- التصرفات الناقلة للملكية الخاصة للعقار الفلاحي بالإرادة المنفردة

قد يتصرف المالك في عقاره الفلاحي تصرفا قانونيا بإرادته المنفردة لينقل ملكيته للغير بطرق عديدة أهمها الوصية أو قسمة العقار بين الشركاء في الشيوع.

1 - المنازعات التي تثيرها الوصية

تعد الوصية من التصرفات القانونية الناتجة عن الإرادة المنفردة للموصي، فتعتبر من أهم التبرعات بالأموال بعد الموت،[2] وقد عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 184 من قانون الأسرة بأنها: " الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع "[3] ومفاد كلمة تبرع هو أن الوصية تتم بدون عوض باعتبارها مال أوجبه الموصي في ماله تطوعا بعد موته، ومن هذا المنطلق يمكن لمالك العقار الفلاحي أن ينقل ملكيته للغير عن طريق الوصية، وقد ينتج عن الوصية منازعات عدة مثلا حرمان الموصى له من الوصية إذا كان هو من قتل الموصي حسب نص المادة 188 من قانون الأسرة،[4] أو هلاك الشيء الموصى به مثلا يتم نزع ملكية العقار الفلاحي الموصى به للمنفعة العامة في هذه الحالة تبطل الوصية.

2- منازعات قسمة العقار الفلاحي

---

[1] نورة منصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 24
[2] حكيم دربالي، الوصية في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سنة 2015، ص 22
[3] القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، مرجع سابق الذكر
[4] المرجع ذاته

تعتبر القسمة مظهر من مظاهر سلطة التصرف التي تخضع وفقا للقواعد العامة لإرادة ورغبة الشركاء في الشيوع، و الأصل فيها أن تتم باتفاق كافة الشركاء و إذا تعذر الإجماع تولى القضاء إجراء القسمة[1] و تسمى هذه الحالة بالقسمة القضائية للخروج من الشيوع و يتم ذلك عن طريق دعوى القسمة، فيترتب عليها إفراز حصة كل شريك في العقار الفلاحي، حيث نصت المادة 730 من القانون المدني على: " يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع "[2]

إن قسمة العقار لاسيما الفلاحي هي من أكثر التصرفات التي تثير المنازعات القضائية، ولعل أهم نزاع يثار بشأن قسمة العقار هو عدم اتفاق الشركاء على القسمة الودية فمنح المشرع لكل شريك الحق في اللجوء للقضاء من أجل الخروج من حالة الشيوع عن طريق دعوى الخروج من الشيوع حسب نص المادة 722 من القانون المدني،[3] كما قد يثور الخلاف بشأن طريقة القسمة فلا يرضي أحد الشركاء بالحصة التي آلت إليه بعد القسمة.

تجدر بنا الإشارة إلى أنه كافة المنازعات السابق ذكرها أعلاه و المتعلقة بعقد البيع، عقد الهبة، الوصية و قسمة العقار يجمعهم عامل مشترك وهو الاختصاص القضائي بمعنى ولاية المحكمة للنظر في المنازعات الناشئة عن هذه التصرفات، فبالنسبة للاختصاص النوعي يسند للقسم العقاري و هذا بصريح نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على الحالات التي يكون فيها القسم العقاري مختصا بالفصل في النزاع والتي من بينها، القضايا المتعلقة بحق الملكية، القضايا المتعلقة بالهبات والوصايا والقضايا المتعلقة بالملكية على الشيوع والقسمة[4].

أما عن الاختصاص الإقليمي فيؤول للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وفقا لأحكام المادة 40 من نفس القانون[5].

ثانيا: منازعات الإيجار الفلاحي

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، فهو ذلك العقد الذي يتيح للملاك استغلال عقاراتهم ويتيح لغير الملاك الإنتفاع بما ليس ملكهم،[6] وقد عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 01/467 من القانون المدني بأنه: " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"[7]

---

[1] إنجي هند زهدور، التصرفات الخاضعة للشهر العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة وهران 02، ص 176
[2] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
[3] المرجع ذاته.
[4] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر
[5] المرجع ذاته
[6] سعاد أدرار، سلوى منصوري، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2013، ص 04
[7] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ويعتبر عقد الإيجار من أهم التصرفات التي ترد على العقار الفلاحي وأكثرها استعمالا كطريق لاستغلاله، ورغم ذلك فإن المشرع الجزائري لم ينظم عقد الإيجار الفلاحي بأحكام خاصة وإنما يخضع للقواعد العامة التي تنظم الإيجارات ضمن أحكام القانون المدني.

ومن خلال تعريفنا لكل من عقد الإيجار و كذا العقار الفلاحي يمكننا تعريف عقد الإيجار الفلاحي على أنه عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من استغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .

وبما أن الإيجار الفلاحي هو عقد كسائر العقود يرتب التزامات في ذمة كل من المؤجر و المستأجر مما قد يخلق عدة منازعات بسبب إخلالهم بتلك الإلتزامات، وبما أن إلتزامات طرفي العقد عديدة فإن المنازعات الناشئة عن الإخلال بها هي الأخري عديدة لايمكن حصرها تماما، بل نقتصر على ذكر أكثرها شيوعا

أ) - المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته

لا تختلف الإلتزامات التي يفرضها عقد الإيجار الفلاحي على المؤجر عن تلك الواردة في عقد الإيجار ضمن القواعد العامة ونذكر منها ما يلي:

_ الإلتزام بتسليم العين المؤجرة؛ لقد نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام في المادة 476 من القانون المدني،[1] حيث يقتضي هذا الالتزام من المؤجر تمكين المستأجر من حيازة العقار الفلاحي والدخول إليه واستغلاله، كما يلتزم بتسليم العقار الفلاحي للمستأجر بكافة ملحقاته التي تعتبر ضرورية لاستغلاله وتم ذكرها في العقد، ولا بد أن يتم تسليم الأرض وهي في حالة تصلح للزراعة والاستعمال الفلاحي وفقا لما أراده المستأجر وتم الاتفاق عليه[2].

فإذا أخل المؤجر بالتزامه هذا جاز للمستأجر أن ينازعه باللجوء للقضاء ومطالبته بالتنفيذ العيني أي تسليم العقار الفلاحي محل العقد، أو فسخ العقد وإعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها.

_ الإلتزام بصيانة العين المؤجرة؛ حسب المادة 01/479من القانون المدني فإنه يقع على عاتق المؤجر التزام بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم،[3] وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأراضي الفلاحية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

فإذا أخل المؤجر بالتزامه هذا، يجوز للمستأجر أن يقوم بإعذاره بموجب محرر غير قضائي،[4] فإن لم يستجب له يجوز له اللجوء للقضاء ليستصدر أمر من رئيس المحكمة للقيام بالترميمات بنفسه مع

[1] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 158
[3] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
[4] المادة 480 من القانون المدني.

اقتطاع تكلفتها من الأجرة،[1] كما يجوز له أن يرفع دعوى قضائية ضد المؤجر تسمى بدعوى الترميمات لمطالبته بالقيام بأعمال الصيانة اللازمة التي يقتضيها حسن استغلال العقار الفلاحي.

_ الالتزام بالضمان؛ في هذا الالتزام يتعين على المؤجر أن يوفر للمستأجر الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة ويكون بضمان عدم تعرضه أو تعرض الغير للمستأجر في استغلاله للعقار سواءا بالأعمال المادية أو القانونية التي تحول دون الانتفاع الهادئ بالعقار الفلاحي وهو ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني[2] كترك المواشي في الأرض أو الدخول للأرض وجني المحصول.

وفي سبيل حماية حقوق المستأجر مكنه القانون من إمكانية رفع دعوى قضائية ضد المستأجر تسمى بدعوى ضمان التعرض كجزاء لإخلاله بالتزامه بضمان التعرض لمطالبته قضائيا بوقف التعرض المادي الصادر منه أو التعرض القانوني الصادر من الغير و المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر.

ب) المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بالتزاماته

يقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة مجموعة من الالتزامات والتي تعد حقوقا بالنسبة للمؤجر،[3] فتثار المنازعات في حال إخلال المستأجر بها والتي بدورها تستلزم اللجوء للقضاء بموجب دعاوى مختلفة لحل هذه المنازعات وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

_ إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار؛ بما أن عقد الإيجار الفلاحي هو من عقود المعاوضة، كان بدل الإيجار التزاما يقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالأرض الفلاحية، ويتمثل بدل الإيجار في المقابل المالي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، ويعتبر بدل الإيجار من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر،[4] إذ أن العديد من النزاعات التي تشهدها ساحة القضاء.

حيث خول المشرع الجزائري للمؤجر الحق في رفع دعوى تسديد بدل الإيجار ضد المستأجر في حالة إخلاله بالتزامه بدفع بدل الإيجار مقابل انتفاعه بعقاره الفلاحي .

_ إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وردها؛ بموجب المادة 01/495 من القانون المدني فإن المستأجر ملزم بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها وعنايتها عناية الرجل العادي،[5] فتنشأ مسؤولية المستأجر عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو فساد أثناء انتفاعه بها،[6] ومن مظاهر صيانة العقار الفلاحي مثلا صيانة و تنظيف المساقي و نزع الأعشاب الضارة الترميمات البسيطة التي تقتضبها

---

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 161

[2] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[3] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار التراث الحلبي، بيروت، لبنان، ص 243

[4] سعاد أدرار، سلوى منصوري، مرجع سابق الذكر، ص 30.

[5] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[6] سعاد أدرار، سلوى منصوري، مرجع سابق الذكر، ص 33

استعمال الأدوات الزراعية، كما يلتزم المستأجر برد العقار الفلاحي للمؤجر في الحالة التي كان عليها وقت تسلمه.

فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام يجوز للمؤجر أن يلجأ للقضاء لرفع دعوى التنفيذ العيني بحيث يطالب المستأجر من خلالها بإعادة العقار الفلاحي للحالة التي كان عليها قبل التسليم وإلزامه بالصيانة ورد العين في حالة امتناعه أو فسخ العقد و المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر.

أما عن الاختصاص القضائي للنظر في مختلف الدعاوى و المنازعات الناتجة عن إخلال المؤجر أو المستأجر بالتزاماتهم السابق ذكرها أو حتى التي لم يسعنا ذكرها الواقعة بين أشخاص القانون الخاص، فإنه يؤول للقسم العقاري وذلك بصريح نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على ما يلي: " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: ... في الإيجارات الفلاحية "،[1] أما عن المحكمة المختصة إقليميا للفصل في النزاع فهي المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار الفلاحي المؤجر وهو مانصت عليه المادة 01/40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[2].

[1] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.
[2] المرجع ذاته.

المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية

تبعا للتصنيف القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها الوارد في المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري،[1] فإنه يستشف أن العقار الفلاحي كما قد يكون تابع للملكية الخاصة للأشخاص الطبيعية فإنه قد يكون مملوك من طرف الدولة أو تابع للأملاك الوقفية.

وتبعا لذلك سنخصص هذا المبحث لدراسة اختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول)، ثم اختصاصه للنظر في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية.

المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

من بين الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد المستثمرات الفلاحية، والتي تعتبر نظام أقره المشرع الجزائري من خلال القانون 10-03 المتضمن شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،[2] وهي عبارة عن وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة والعقارية لممارسة النشاط الفلاحي، وتجدر بنا الإشارة إلى أن المستثمرة الفلاحية تنقسم إلى نوعين؛ مستثمرة فردية و مستثمرة جماعية وهذه الأخيرة هي من تشكل محور اهتمام في دراستنا هذه لأن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تتخذها ساحة لها سواء كانت منازعات قائمة بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم (الفرع الأول)، أو منازعات قائمة بين أعضاء المستثمرة والغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

إذا كانت المستثمرات الفردية لا تثير أي إشكال بحكم الطابع الفردي في استغلالها إدارتها فإن تسيير وإدارة المستثمرات الجماعية يثير العديد من النزاعات، نظرا لاحتكاك أعضائها في ذلك، لاسيما ما تعلق بالالتزامات الاتفاقية بين أعضاء المستثمرة و اقتسام الأرباح بينهم (أولا) وكذلك منازعات تسوية تركة أحد أعضاء المستثمرة بعد وفاته (الفرع الثاني).

أولا: المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية ومنازعات تقسيم الأرباح

من بين أكثر المنازعات التي تنشب بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والأكثر شيوعا وطرحا على القضاء نجد منازعات تتعلق بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية القائمة بينهم ومنازعات أخرى متعلقة باقتسام الأرباح فيما بينهم، والتي سنفصل فيها على النحو الآتي بيانه.

---

[1] القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق الذكر.
[2] القانون 10-03، المؤرخ في 18 أوت 2010،المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق الذكر.

أ - المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية

تنص المادة **22** من القانون **10-03** المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: **"يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا.**

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

- **طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية،**
- **طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،**
- **توزيع واستعمال المداخيل."**[1]

يستشف من نص المادة أعلاه أن المشرع منح الحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إبرام اتفاقات فيما بينهم حول طرق تسيير أشغال و أعمال المستثمرة، وبالتالي يرتبون التزامات اتفاقية فيما بينهم وسميت اتفاقية لأن مصدرها اتفاق الأعضاء وليس القانون، وبالتالي إذا أخل أحدهم بالتزاماته التي تم الاتفاق عليها، فإن ذلك يؤدي إلى نشوب نزاعات فيما بينهم، وهذه الأخيرة تكون محل دعاوى ترفع أمام جهات القضاء العادي، وذلك استنادا لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على ما يلي: **" ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ..."**[2]

وطبعا يرفع الدعوى في هذه الحالة أولئك الأعضاء الذين نفذوا التزاماتهم كمدعيين ضد العضو أو الأعضاء الذين أخلوا بالتزاماتهم كمدعى عليهم.[3]

ب - المنازعات المتعلقة باقتسام الأرباح:

تتعلق هذه المنازعات بالآثار المالية الناتجة عن مباشرة النشاط الاستثماري في المستثمرة الفلاحية الجماعية، إذ لا يمكن تصور هذا النوع من المنازعات في المستثمرة الفلاحية الفردية، فإذا ثار نزاع بين المستثمرين حول كيفية توزيعها، أو استقل بها عضو واحد دون باقي الأعضاء، فإنه يمكن اللجوء للقضاء للمطالبة بها.[4]

---

[1] القانون 10-03، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ في 18 أوت 2010، مرجع سابق الذكر.

[2] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.

[3] بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2019، ص 15

[4] جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021، ص 289.

وفي هذا الصدد نجد القانون 10-03 المتعلق وبموجب المادة 22 منه ألزم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بوجوب إبرام اتفاقية مكتوبة يتم من خلالها تحديد كيفية توزيع المداخيل الناجمة عن استثمار الأرض، ويتحدد ذلك بحسب نسبة مشاركة كل واحد من الأعضاء في النشاط الاستثماري أو بحسب تقسيم العمل الذي يجب أن يتم بشكل مباشر وشخصي، وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا.[1]

وتجدر بنا الإشارة إلى أن تحديد نصيب أعضاء المستثمرة من الأرباح يعود للإتفاق المبرم بينهم وليس بالضرورة أن يتساوى الأعضاء في تقسيم الأرباح إذا نص الاتفاق على غير ذلك، وكثيرا ما يقع النزاع بسبب عدم التفاهم حول القسمة غير العادلة للأرباح بسبب عدم رضا أحد أعضاء المستثمرة بالنصيب الممنوح له، أو عدم إستفادته كليا من هذا النصيب،[2] لذا يحق لأي عضو مستثمر يرى أنه أجحف في حقه أن يرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري الذي تقع المستثمرة الفلاحية في دائرة اختصاصه، يطالب من خلالها تمكينه من حقه المالي.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر

تعتبر المنازعات المرتبطة بتسوية تركة عضو المستثمرة بعد وفاته من أكثر النزاعات التي تشكل عائقا للاستثمار الفلاحي نظرا لطول و تعقد إجراءات التقاضي فيها، حيث لا يتم عادة الاتفاق بين الورثة الجدد و أعضاء المستثمرة الفلاحية أو بين الورثة فيما بينهم، أو بين الورثة فيما بينهم على اختيار من يمثلهم،[3] إذ ألزم القانون قانون 10-03 ضمن المادة 25 منه، خلال مدة سنة من تاريخ وفاة مورثهم باتخاذ إجراءات انتقال حقوق المورث إليهم حيث نصت المادة على ما يلي: **" في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداءا من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:**

- **اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر**
- **التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم**
- **التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون ..."[4]**

[1] القانون رقم 10-03، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، المؤرخ في 18 أوت 2010، مرج سابق الذكر.

[2] وحيدة وصفان، توزيع الإختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، سنة 2020، ص 50.

[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 277.

[4] القانون رقم 10-03، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، المؤرخ في 18 أوت 2010، مرجع سابق الذكر.

فقد يثار النزاع بين الورثة فيما بينهم حول تعيين الوكيل أو الورثة الشرعيين كما قد يثار النزاع بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الورثة عند عدم التفاهم حول تعيين الوكيل عن الورثة، كما قد نجد حالات ينعدم فيها وجود الوارث ففي هذه الحالة تعتبر حقوق المستثمر الهالك في المستثمرة الفلاحية مالا شاغرا.

وتبعا لتعدد المنازعات المتعلقة بتسوية تركة العضو المستثمر تتعدد الدعاوى القضائية للفصل فيها نذكر منها مثلا دعوى التصريح بانعدام الورثة التي يرفعها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمام الجهات القضائية للتصريح بانعدام الورثة للمستثمر بواسطة حكم قضائي، أو الدعاوى الناشئة عن النزاعات القائمة بين الورثة حول اقتسام حصصهم المشاعة أو طريقة تسيير أشغال مورثهم في المستثمرة.

وعلى العموم، يسند الاختصاص في دعاوى المنازعات الناشئة عن تسوية تركة المستثمر للجهات القضائية العادية، بحيث يجوز لكل طرف له صفة ومصلحة في النزاع أن يرفع دعواه أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار إقليميا.

ثالثا: المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة

لقد منح القانون رقم 10-03 للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حصته في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بشرط إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز،[1] ومن هذا المنطلق ينشأ ما يصطلح عليه بحق ممارسة الشفعة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تعرف الشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني، بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ويدخل في مدلول العقار كل حقا عينيا يقع على عقار كحق الانتفاع وهو ما نصت عليه المادة 684 من نفس القانون،[2] ويعتبر الامتياز حق عيني عقاري لذا تنطبق عليه قواعد ممارسة حق الشفعة وفقا للقواعد العامة؛ أي ما جاءت به أحكام القانون المدني فيما يخص الشفعة، إلا أن حق ممارسة الشفعة في عقد الامتياز يختلف عنه في القواعد العامة فيما يخص ترتيب استحقاق الشفعاء في حالة تعددهم، التي تمنحه لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع في المرتبة الأولى ثم للشركاء في المرتبة الثانية،[3] بينما في عقد الإمتياز الفلاحي فإن الأمر يختلف، فإذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فهذا لا يثير أي

---

[1] نصت المادة 13 من القانون 10-03 المتضمن كيفيات استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: **" يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز طبقا لأحكام هذا القانون "**

[2] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[3] تنص المادة 795 من الأمر المتضمن القانون المدني على ما يلي:**" يثبت حق الشفعة لـ:**
- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة،
- الشريك في الشيوع إذا ببيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،
- صاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها. "

إشكال فمن الطبيعي أن يؤول حق الشفعة للدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفتها مالك للرقبة لأن المستثمرة لا يوجد فيها إلا عضو واحد، أما في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، فإن ممارسة حق الشفعة يثبت للشركاء في المرتبة الأولى ثم للدولة في المرتبة الثانية بصفتها مالكة لحق الرقبة.[1]

وممارسة أعضاء المستثمرة الفلاحية لحقهم في الشفعة لا يثير أي إشكال إن تم إعلامهم من طرف الديوان، غير أن النزاع قد يثار في حالة ممارسة المستثمر لحقه في التنازل دون إعلام الشفعاء، وفي هذه الحالة يقوم بالإعلان عن رغبتهم في الشفعة بعقد رسمي أمام الموثق لإفراغ إرادتهم في الشكل الرسمي بالإضافة إلى إجراءات التسجيل و الشهر لأنه مرتبط بحق عيني عقاري معلنين في ذلك عن رغبتهم في اقتناء حق الامتياز محل التنازل. [2]

و من بين الدعاوى الناشئة عن منازعات الشفعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية نذكر دعوى الشفعة؛ التي ترفع طبقا لقواعد الإجراءات المدنية و الإدارية في أجل 30 يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة فيها،[3] وترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية التي تتمتع بأهلية التقاضي[4] وليس باسم الشفعاء ضد العضو المستثمر المتنازل و المشتري المتنازل له.

كما نجد دعوى الاسترداد التي يباشرها الشريك في الشيوع لاسترداد الحصة الشائعة التي باعها الشريك للأجنبي ، فيحق للشركاء في الشيوع على المستثمرة الفلاحية مباشرة دعوى استرداد الحصة التي تنازل عنها أحد الشركاء بالبيع.[5]

و يؤول الاختصاص في منازعات الشفعة للقسم العقاري في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المستثمرة الفلاحية وهي محكمة موقع العقار طبقا للمادتين 513 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[6]

---

[1] نجد في هذا الصدد المادة 15 من القانون 10-03، المتضمن كيفيات استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: **" في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به "**
" في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 287 .

[3] جيلالي بلحاج، مرجع سابق الذكر، ص 291.

[4] حيث نصت المادة 20 من القانون 10-03، المتضمن كيفيات استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: **" تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني. "**

[5] بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، مرجع سابق الذكر، ص 12.

[6] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.

الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير

تلجأ المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية من أجل تغطية احتياجات استغلالها و تسييرها إلى إبرام تصرفات وعقود مع أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص، ومثالها إبرام العقود لاقتناء التجهيزات و المواد الزراعية أو عمليات تسويق و بيع المحاصيل و الزراعية و المنتوجات الفلاحية،[1] و إبرام عقد الشراكة من أجل تمويل النشاط الفلاحي التي قد تنشب عنها منازعات في حالة إخلال أحد الطرفين بتنفيذ التزاماته وبالتالي تكون المنازعات ناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية (أولا)، كما قد تترتب على المستثمرة إلتزامات اتجاه الغير أو العكس نتيجة القيام بأعمال تسبب أضرارا للطرف الآخر فتقوم مسؤولية من كان سببا في حدوث الضرر أي بخطئه استنادا للفعل الضار أو المسؤولية التقصيرية فتكون المنازعات هنا ناشئة عن التزامات المستثمرة غير التعاقدية (ثانيا).

أولا: المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية

يرجع سبب هذه المنازعات إلى بالالتزامات العقدية ناتجة عن إبرام المستثمر أو المستثمرة الفلاحية لعقد معين من أجل تسييير المستثمرة ومباشرة النشاط الفلاحي، شريطة أن يكون الطرف الثاني في العقد شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص،[2] ومنه فالمنازعات في هذا الصدد تنتج عن إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية فأساس المسؤولية هنا هو الخطأ العقدي أي قيام المسؤولية العقدية.

ومن أمثلة هذه المنازعات ما قد يثور بين المستثمرة الفلاحية و الشريك بمناسبة عقود الشراكة المبرمة بينهما، كالنزاع حول فسخ هذا العقد نتيجة خرق أحد طرفي العقد بالتزاماته بعد المساهمة في تنفيذ البرنامج الاستثماري.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن عقود الشراكة التي تبرمها المستثمرة الفلاحية هدفها هو النهوض بالقطاع الفلاحي وعصرنته، وتطوير الإنتاج الذي يغير من المردودية الإنتاجية، فعقود الشراكة تعتبر الحل الأمثل لتحقيق الاقتصاد الوطني و الإكتفاء الذاتي،[3] ومن هنا يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها تحوز للأهلية الكاملة للتعاقد، إبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري من أصحاب المال و الكفاءات، من أجل تزويد المستثمرة برؤوس الأموال وعصرنتها في سبيل ضمن حسن تسييرها واستغلالها.

وفي هذا الصدد نصت المادة 21 من القانون 10-03 على أنه: **" يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة فلاحية، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي**

[1] مروان زروق،منازعات الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2015، ص 44.
[2] جيلالي بلحاج، مرجع سابق الذكر، ص 290.
[3] بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، مرجع سابق الذكر، ص 25.

الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية.

ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك. "[1]

أما عن كيفية إبرام عقود الشراكة بين المستثمرة الفلاحية و الشركاء فهي محددة ضمن المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.[2]

وفي إطار عقد الشراكة المنشئ للحقوق و الالتزامات التعاقدية، قد تنشأ منازعات نتيجة عدم احترام المستثمرة أو الشريك المستثمر لالتزاماته التعاقدية أو الخلاف حول اقتسام الأرباح و الاستغلال، كما يمكن الطعن ببطلان عقد الشراكة لعدم احترام الإجراءات من توثيق و شهر بالمحافظة العقارية.

كل هذه المنازعات يختص بالنظر فيها القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة المستثمرة الفلاحية باعتبارها محكمة موقع العقار، طبقا للمادتين 513 و 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[3]

من بين أبرز العقود و الحقوق التي تترتب على عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى جانب عقد الشراكة، نجد حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض وذلك من أجل تمكين المستثمرين من تمويل مشاريعهم الاستثمارية على هذه الأراضي لعدم قدرتهم بمفردهم على ذلك فأغلبهم يشتكون من محدودية الإمكانيات، فهذا الحق يعد تدعيما ذا أهمية كبرى بالنسبة لهم بالرغم من آثاره التي قد تجعل من هذا الحق واقعا تحت إجراءات الحجز و التنفيذ في حالة عدم الوفاء بالدين في آجاله المقررة.[4]

فقد نص القانون 10-03 ضمن المادة 12 منه على قابلية حق الامتياز للرهن و الحجز وهو ما يشكل ضمانا وأمانا للبنوك ما يدفعها لمنح القروض، حيث تنص المادة على ما يلي: "بغض النظر عن

---

[1] القانون رقم 10-03، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، المؤرخ في 18 أوت 2010، مرج سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.
وقد نصت المادة 26 من ذات المرسوم على ما يلي:" **يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إبرام كل عقد شراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03، ويمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، ويجب أن يبين:**

- **هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين،**
- **مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الإستثمار،**
- **توزيع المهام و المسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03،**
- **كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال و اقتسام الأرباح،**
- **مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية.**

ويتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد."

[3] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.

[4] آسية هتشان، رهن حق الامتياز الفلاحي، دفاتر البحوث العلمية، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2021/06/08، ص 378

أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".[1]

يبرم عقد القرض العقاري بين الهيئة المقرضة و المستثمر صاحب الامتياز لمستثمرة فردية أو جماعية الذي يكون محله رهن حق الامتياز مقابل مبلغ مالي على أن يرد مثله في نهاية القرض بفائدة أو بدونها.[2]

وكما سبق لنا الذكر، أن المستثمر صاحب الامتياز عند حصوله على مبلغ القرض يكون ملتزما بالوفاء بتسديد المبلغ بفوائده عند نهاية القرض في الآجال المتفق عليها، أما إذا لم يمتثل المستثمر لتنفيذ التزامه التعاقدي هذا تجاه المؤسسة المالية المقرضة، فإن هذا يخول لها اللجوء للمحكمة ومنازعة المستثمر بمباشرة إجراءات الحجز على حق الامتياز.[3]

ثانيا: المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة غير التعاقدية

قد يترتب عن عقد الامتياز الفلاحي بعض المنازعات دون أن يكون بين المستثمر أو المستثمرة و الغير أي علاقة تعاقدية، فيكون مصدرها الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في عدم إلأحاق الضرر بالغير في إطار قواعد المسؤولية التقصيرية.[4]

فقد جاءت المادة 124 من القانون المدني في هذا الصدد تنص على ما يلي:" كل فعل أيا كان مرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير،يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"،[5] ويكون مصدر الالتزام بالتعويض في هذه المنازعات هو الإخلال بالتزام قانوني دون تدخل إرادة طرفي الخصومة في شيء من ذلك فيمتد التعويض ليشمل جبر الضرر كاملا،[6] ومن أمثلة الأفعال الضارة في إطار المستثمرات الفلاحية التعدي الممارس من طرف الغير بخطئه على المستثمرة كمن يترك المواشي تدخل للمستثمرة لتتلف المحاصيل الزراعية، أو التسبب في هدم البنايات أو تعطيل الآلات و العتاد المستعملة للاستغلال الفلاحي، كما قد يصدر الخطأ من طرف أعضاء المستثمرة ليسبب ضررا للغير فتقوم المسؤولية التقصيرية للمستثمرة على أساس الخطأ القانوني.

وفي جميع حالات المنازعات غير التعاقدية للمستثمرة سواء كانت بصفتها مدعية أو مدعى عليها فإن الاختصاص للنظر و الفصل في النزاع يؤول للقسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة

---

[1] القانون رقم 10-03، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، المؤرخ في 18 أوت 2010، مرج سابق الذكر.

[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 313، نقلا عن، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الهبة و الشركة و القرض و الدخل الدائم، الجزء الخامس، دار الإحياء لتراث العربيذ، بيروت، بدون رقم طبعة، سنة 1952، ص 419.

[3] المرجع ذاته، ص 314.

[4] جيلالي بلحاج، مرجع سابق الذكر، ص 291.

[5] الأمر 75-58، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[6] ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، بدون رقم طبعة، الجزائر، سنة 2013، ص 139.

اختصاصها المستثمرة الفلاحية باعتبارها محكمة موقع العقار وذلك استنادا للمادتين 513 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[1]

المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية

يعتبر نظام الوقف من نظم التكافل والتضامن الاجتماعي، يجد مشروعيته في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري، ويختص بخصائص تجعله متميزا عن غيره من التبرعات، ويعرف الوقف بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأبيد ابتغاء مرضاة الله عز وجل، وهو لا ينشئ حقا عينيا للموقوف عليه كما أنه يكتسب شخصية قانونية مستقلة عن الواقف أو الموقوف عليهم أو الناظر.

وتعد المنازعات الوقفية من بين المواضيع المعقدة وذلك نظرا لتعدد أطرافها (الفرع الأول) وكذلك كثرة مواضيعها وصعوبتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أطراف المنازعة الوقفية

إن كل منازعة تعرض على الساحة القضائية تفرض وجود عدة عناصر أهمها أطراف الخصومة أو المنازعة القضائية، يكون أحدهما مدعيا والآخر مدعى عليه،[2] كما قد تمتد إلى أطراف أخرى عن طريق التدخل و الإدخال في الخصومة، وعليه فيمكن أن في دعوى الوقف كل من الواقف و الموقوف عليه كما قد يكون الناظر طرفا في الدعوى إلى جانب الغير الذي يمكن أن يتدخل أو يدخل في المنازعة.

أولا: الواقف

الواقف هو الشخص المالك الذي يصدر بإرادته المنفردة، ومن جانب واحد تصرفا قانونيا من شأنه جعل عقارا غير مملوكا لأحد من العباد على أن ينشئ ذلك التصرف حقوقا عينية يستفيد بها من أرادهم المالك الأصلي،[3] كمن يقف أرضا فلاحية على أولاده بحيث ينتفعوا من ثمارها

و تتلخص الشروط الواجب توافرها في الواقف في شرطين أساسيين، أولهما أهلية التصرف و التي تعتبر من أهم مقوماتها أن يكون الواقف عاقلا فلا يصح وقف المجنون مثلا، أن يكون بالغا و البلوغ هنا يكون بتمام سن 19 سنة كاملة بحيث لا يصح وقف الصبي المميز أو غير المميز لأنه ليس أهلا للتبرع[4] لاعتباره تصرفا ضارا ضررا محضا و ثاني شرط من الشروط الواجب توافرها في الواقف هو الملكية التامة للعين الموقوفة فإنشاء الوقف يتعين على الواقف أن يتمتع بالملكية التامة

[1] القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.
[2] فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، (الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها)، مجلة الفقه القانوني و السياسي، جامعة سوق أهراس، المجلد 01 ، العدد 01، ص 225.
[3] مراد عزاز، عبد الرزاق عثمانية، الوقف، دار البلاغ، بدون رقم طبعة، الجزائر، ص 10.
[4] نادية براهيمي، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في الجزائر(رسالة ماجستير)، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، الجزائر، سنة 1996، ص 93.

والكاملة و المطلقة على العين المراد وقفها،[1] وهو ما أكدته المادة 10 من قانون الأوقاف بنصها على ما يلي: " يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكية مطلقة..."[2]

ثانيا: الموقوف عليه

الموقوف عليه هو المستحق المنتفع بالعين الموقوفة، بمقتضى حجة الوقف، سواء كان الموقوف عليه، أو غيره من ذوي القربى أو مواضع البر و الإحسان، وهي جهات كثيرة ومتعددة، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين،[3] وفي ذلك نصت المادة 13 من قانون الأوقاف السالف الذكر على أن: " الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في العقد ويكون شخصا معلوما طبيعيا أو معنويا ".[4] فالوقف تبعا للموقوف عليهم ينقسم إلى نوعين الوقف الخيري و الوقف الذري، فالوقف الخيري هو ما جعل أول الأمر لجهة من جهات البر كأن يقول الواقف وقفت أرضي الفلاحية هذه لتغطية مصاريف علاج مرضى مستشفى المدينة أو مساعدة طلاب العلم ...

أما الوقف الذري أو الأهلي، فهو الوقف الذي حبسه الواقف على نفسه ابتداءا، أو على ذريته أو عليهما معا أو على شخص معين من ذوي قرابته ثم جعله بعد ذلك لجهات البر.[5]

ثالثا: ناظر الوقف

لا يستقيم أمر الوقف دون ناظر يقوم بشؤونه، مما يضمن بقاؤه و ازدهاره، ولعل ناظر الوقف هو الأكثر احتكاكا تعاطيا و احتكاكا من غيره بالوقف، فهو يقوم بأعمال الإدارة و التسيير والاستغلال و التنمية، وصرف الريع و المستحقات على أصحابها.[6]

وقد اعتمد المشرع الجزائري من خلال كل من قانون الأوقاف،[7] والمرسوم التنفيذي 98-381 لفظ "ناظر الوقف"،[8] ذلك أن مرجعية ناظر الوقف تستند أساسا إلى نظام النظارة على الوقف التي تشمل

---

[1] نور الهدى زكية دريسي، المنازعات الوقفة في القانون الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد بتلمسان، الجزائر، سنة 2019، ص 32.

[2] القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، ص06.

[3] فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، ص 226.

[4] القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، مرجع سابق الذكر.

[5] نور الهدى زكية دريسي، مرجع سابق الذكر، ص 37.

[6] نادية زمولي، (ولاية الاختصاص في الفصل في المنازعات الناشئة عن تسيير الأملاك الوقفية)، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة العربي تبسي بتبسة، الجزائر، العدد 01، ص 408.

[7] تنص المادة 33 من القانون 91-10، المتعلق بالأوقاف على ما يلي: **" يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم "**

[8] المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 42، ص 04.

كل شؤون الوقف، والذي عبرت عنه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 98-381 بقولها: " يقصد بالنظارة على الوقف في صلب هذا النص ما يأتي: رعايته، عمارته، استغلاله، حفظه و حمايته."[1]

ونظرا لكل هذه المهام والأعمال التي تعد من اختصاص ناظر الوقف وغيرها من شأنها أن تساهم في حدوث منازعات التي تجعل منه طرفا فيها، لاسيما إذا كان الناظر غير كفء على النحو الذي يجعله غير قادر على إدارة و تسيير شؤون الوقف كما يقتضيه الحال.

الفرع الثاني: موضوع المنازعة الوقفية

يعتبر موضوع المنازعة الوقفية هو سبب لجوء هذه الأطراف للقضاء وهو وجود حق قانوني يدعيه أحدهم و يهدف من وراء الدعوى القضائية لحمايته أو استرجاعه في حين على الطرف الآخر دحض هذا الإدعاء وهو ما يعبر عنه بالمصلحة القانونية التي يرمي المدعي إلى تحقيقها.

تجدر بنا الإشارة إلى أنه من الصعب جدا تحديد و حصر المنازعات المتعلقة بالأوقاف نظرا لكثرتها وتعدد مجال الوظائف و الأنشطة والمعاملات القانونية التي تخضع لها الأوقاف لاسيما ما تعلق منها بالعقار الفلاحي نظرا لخصوصية هذا النوع من العقارات والحماية القانونية الخاصة التي يحضى بها العقار الفلاحي، لكن يمكنا القول بأن مجمل المنازعات التي تكون سببا في قيام دعاوى الوقف تكون متعلقة إما بالواقف (أولا) أو الموقوف عليهم (ثانيا) أو ناظر الوقف (ثالثا).

أولا: المنازعات الوقفية المتعلقة بالواقف

من أهم الجوانب التي تجعل الواقف سببا في المنازعة الوقفية باعتباره ركنا في الوقف وليس طرفا في المنازعة، هي الشروط الواجب توافرها فيه،[2] فكما سبق لنا أن ذكرنا أن الواقف لا بد من أن تتوافر فيه جملة من الشروط حتى يكون وقفه صحيحا منتجا لآثاره القانونية، فيتعين على الواقف أن يكون كامل الأهلية - أهلية التصرف - لاعتبار أن الوقف يعد عملا تبرعيا، وإلا نتجت عنه منازعات عديدة على غرار إبطال التصرف لانعدام الأهلية كما يشترط أن يكون الواقف مالكا للعقار الفلاحي الموقوف فطبيعة الحال لا يصح وقف ملك الغير، فإن وقع ذلك تنشأ عنه منازعة قضائية عن طريق رفع دعوى إبطال الوقف و استرداد العقار من طرف المالك الحقيقي كمدعي ضد الواقف كمدعى عليه.

إلى جانب المنازعات التي قد تثار بسبب تخلف أحد الشروط الواجب توافرها في الواقف باعتباره ركنا من أركان الوقف، فقد تثار المنازعة بسبب الحالة التي يكون عليها الواقف، بحيث يأتي الوقف في مقدمة التصرفات التبرعية التي يقوم بها المريض مرض الموت والتي من شأنها أن تلحق الضرر بالورثة وحقوق الدائنين.

---

[1] المرجع ذاته.

[2] نور الهدى زكية دريسي، مرجع سابق الذكر، ص 74.

فالوقف شأنه شأن سائر التصرفات التبرعية التي يقدم المريض مرض الموت عليها، إما بنية التقرب من الله عز وجل باعتبار أن الوقف من أوسع أبواب البر، والإحسان على الإطلاق أو بنية حرمان ورثته من نصيبه المقرر شرعا، أو قانونا أو الهروب من الديون.[1]

ومرض الموت من المسائل التي أولاها القانون عناية بالغة في تأصيلها ووضع القواعد التي تعنيها، نظرا لتعلقه بقدرة الشخص على التصرف في أمواله، فمرض الموت هو من الحالات التي تطرأ على الشخص تجعل من تصرفه محلا للشك من حيث غايته والمقصود منه.[2] وبالتالي تصرف المريض مرض الموت في عقاره الفلاحي من خلال وقفه قد يثير العديد من المنازعات التي تعرض على الساحة القضائية.

ثانيا: المنازعات الوقفية المتعلقة بالموقوف عليه

إن الموقوف عليه ليس مجرد ركن يقوم عليه الوقف فحسب، فهو بالدرجة الأولى المنتفع والمستحق من الوقف، وجل المنازعات التي يكون الموقوف عليه طرفا فيها تتعلق بالاستحقاق الذي يهبر عن ثبوت الحق في الوقف، بحيث تعتبر مسألة الاستحقاق في الوقف من المشاكل الشائكة و العويصة في نظام الوقف ككل لأنها تتعلق بحقوق المستحقين،[3] لاسيما إذا كان محل الوقف عبارة عن عقار فلاحي.

قد تنشأ منازعات بين المستحقين في الوقف لعدة اعتبارات، منها ما يرجع إلى نوع الاستحقاق وطبيعته، ومنها ما يرجع إلى المستحقين نفسهم، ونظرا لكثرة الخلافات و المنازعات المترتبة عنها والتي لا يمكن حصرها نذكر منها على سبيل المثال، الخلافات التي تقوم بين المستحقين على أساس اشتراطات الواقف، خاصة إذا كانت تحتوي على تفضيل أو تخصيص أو حرمان البعض دون أن تكون هناك مبررات قوية أو مشروعة لذلك[4] ففي هذه الحالة قد يطعن المستحق المحروم، أو الذي لم يمسه التفضيل أو التخصيص في شرط الواقف، وتجد هذه الحالة تطبيقها في مجال العقارات الفلاحية كمن يقف أرضا فلاحية على أبنائه من الذكور فيستفيدون من إنتاجها الفلاحي دون الإناث.

أو الخلافات التي تقوم بين المستحقين في حال استحواذ أحدهم أو بعضهم على غلة الوقف، دون أن يأخذ الباقي نصيبه من الاستحقاق، وكثيرا ما تكون هذه الحالة نتيجة لتعسف أحد المستحقين أو بعضهم في مواجهة الباقين،[5] وفي نفس المثال السابق أن يستحوذ أحد الأبناء الموقوف عليهم بالنصيب الأكبر من المنتوج الفلاحي للأرض بغير وجه حق.

---

[1] فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، ص 226.
[2] نور الهدى زكية دريسي، مرجع سابق الذكر، ص 76.
[3] المرجع ذاته، ص 163
[4] نادية براهيمي، مرجع سابق، ص 152.
[5] نور الهدى زكية دريسي، مرجع سابق الذكر، ص 172.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن الدعوى التي يرفعها المستحقين تسمى بدعوى الإقرار لأنها تتعلق بحق الانتفاع ولا تسمى بدعوى الاستحقاق لأن محل هذه الأخيرة يكون المطالبة بملكية عقار أو منقول.

ثالثا: المنازعات الوقفية المتعلقة بناظر الوقف

يعتبر ناظر الوقف نائبا عن المستحقين ووكيلا عنهم في كل الشؤون التي تخصهم والتي تدخل في صميم وظيفته كناظر على الوقف، خاصة إذا تعلق الأمر بنزاع في الاستحقاق في الوقف و إشكال في توزيع غلاته،[1] وعلى العموم فإن أغلب المنازعات التي يكون ناظر الوقف طرفا فيها تكون متعلقة بالتزاماته أو الإخلال بها أو عدم حرصه على القيام بها، ومن هذا المنطلق قد تقوم العديد من المنازعات بين ناظر الوقف و أصحاب الاستحقاق في حال تعسف الناظر في توزيع إيرادات الوقف بأن يظلم ولا يعدل في توزيع مردودية الوقف،[2] كأن يقوم بتحويل ريع الأرض الفلاحية الموقوفة إلى غير مستحقيه أو أنه لم يوزعه وفقا للاشتراطات التي نص عليها الواقف في عقد الوقف أو أن يقوم بتأخير توزيع الغلة على حساب حقوق المستحقين دون أن يكون له مبرر شرعي، كما قد يقوم الناظر بمجموعة من الممارسات التي تندرج في دائرة خيانة الأمانة التي من شأنها حرمان المستحقين من غلة الوقف، وبالتالي فإن مصلحة المستحق قائمة في الإدعاء قضائيا في مواجهة الناظر في جميع المنازعات المذكورة أعلاه.

ومن جهة أخرى، قد يتدخل أصحاب الاستحقاق في نظارة الوقف، وفي صلاحيات الناظر في كيفيات إدارته للوقف و توزيعه للغلة بما لا يتوافق مع كونهم منتفعين بالوقف، وهذا التدخل يعتبر غير مبرر مما قد يدفع بالناظر لرفع أمره أمام القضاء، كما يمكن أن يتدخل المستحقون كونهم هم النظار على الوقف مما قد يتسبب في تضارب المصالح بين المستحق و الناظر، فمن الناحية المنطقية كثيرا ما يصعب الفصل بين كون الناظر مستحقا وكونه موقوفا عليه.[3]

وبعد عرضنا لمختلف المنازعات الوقفية الشائعة التي تعرض على ساحة القضاء والمتعلقة بالعقار الفلاحي على وجه الخصوص، فإنه تجدر بنا الإشارة إلى أن الجهة القضائية ذات الولاية للنظر فيها هي القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي محل التصرف الوقفي.[4]

---

[1] نادية زمولي، ص 410.
[2] فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، ص 227.
[3] نادية زمولي، ص 413.
[4] المادة 511، القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق الذكر.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي

يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي، وذلك بالنظر لطبيعتها الإدارية، وفي هذا الإطار اعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأساس لإسناد الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي إلى جهات القضاء الإداري، ويقصد بالمعيار العضوي تحديد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية بالنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها، بحث يكون للمنازعة طابع إداري لاعتبار أن الإدارة طرفا في النزاع، فالمشرع ركز على صفة أطراف النزاع في تحديده لطبيعة النزاع سواء كان عادي أم إداري بصرف النظر عن طبيعة النشاط، وبالتالي ينعقد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل نزاع يتضمن أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام كالدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وعلى هذا الأساس نجد القضاء العادي يختص بجزء معين من منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة (المبحث الأول)، كما يؤول الاختصاص بطبيعة الحال للقضاء الإداري في بعض منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

رغم أن مجال اختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للأفراد ضيق ومحدود، إلا أن هذا لا يقلل من أهمية هذه المنازعات التي تجد أساسها في القرارات الإدارية التي تصدر عن الإدارة في مواجهة ملكيات الأفراد التي قد تكون غير مشروعة أو مشوبة بعيب، وفي هذا الإطار نجد منازعات متعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) ومنازعات ناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع لملكية الخواص (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة للعقار الفلاحي.

لقد منح المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة حماية قانونية وقضائية واسعة لاسيما العقارات الفلاحية منها، وتتسع هذه الحماية لتشمل القرارات الإدارية فقد يقتضي ممارسة الإدارة لنشاطها استخدام وسائل السلطة العامة في الحصول مؤقتا أو بصفة نهائية على أموال عقارية مبنية أو غير مبنية لممارسة المهام المخولة لها إما في سبيل تحقيق المنفعة العمومية أو من أجل ضمان سير المرافق العمومية واستمراريتها، وهذا عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول) أو عن طريق الاستيلاء المؤقت على العقارات (الفرع الثاني)، الأمر الذي غالبا لا يرضي ملاك العقارات ويؤدي إلى نشوب منازعات إدارية عديدة.

الفرع الأول: منازعات نزع ملكية العقار الفلاحي الخاص للمنفعة العامة

يعد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة قيد وحماية في آن واحد، يتم بموجب القانون وفقا لإجراءات خاصة، وقد نظم المشرع الجزائري أحكامه ضمن المواد من إلى من القانون المدني بالإضافة إلى القانون 91-11 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وقد أجمع الفقهاء على تعريف نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة بأنها إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء عقاري تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة.[1]

وبالرجوع للتعريف القانوني نجد المشرع الجزائري قد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة ضمن المادة 02 من القانون 91-11 على أنه: " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلى إذا جاء تنفيذا لعملية ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير،

[1] ياقوتة عليوات، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، كلية الشريعة والاقتصاد، المجلد 05، العدد 09، ص 108.

والتهيئة العمرانية، والتخطيط ، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية ".

من خلال استقراء نص المادة المذكورة أعلاه يتضح أن المشرع الجزائري منح للإدارة الحق في الحصول على العقار المطلوب امتلاكه دون موافقة ورضا صاحبه كسلطة استثنائية وذلك تقديما للمصلحة العامة على الخاصة وذلك مقابل تعويض عادل ومنصف يتلقاه مالك العقار من قبل الإدارة.[1]

إذا قد ألزم القانون الإدارة بإتباع إجراءات خاصة لنزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك، فإذا تضرر المالك من تعسف الإدارة وعدم احترامها الإجراءات القانونية فيمكنه اللجوء لمنازعة الإدارة إما عن طريق دعوى الطعن بالإلغاء في قرار الإدارة (أولا) أو في مبلغ التعويض (ثانيا).[2]

أولا: الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

قد أجازت المادة 13 من القانون 91-11 لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة وتتوفر المصلحة فقط في الذين لهم ممتلكات مسها قرار التصريح بالمنفعة العامة خلال أجل شهرين ابتداءا من تاريخ تبليغ القرار أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة وفقا للأشكال القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يفحص القاضي الإداري ما إذا كان القرار مشوب بعيب ويمس مباشرة بحقوق الغير، فإذا ثبت له ذلك حكم بإلغائه.[3]

أما مالك العقار الفلاحي محل التصريح بالمنفعة العمومية ونزع الملكية، يحق له الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق دعوى الإلغاء إذا ما شاب القرار عيب من عيوب التي تمس الشرعية من جراء عدم مراعاة الإدارة للإجراءات القانونية قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية ونصت المادة 13 من القانون أعلاه على إمكانية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذ يجب أن يؤسس الطاعن دعواه على أحد العيوب وهي عيب الشكل ومخالفة القانون أو الانحراف في السلطة.

ووسيلة المالك في حماية ملكيته محل التصريح بالمنفعة العمومية[4]، ونزع الملكية هي دعوى الإلغاء التي يرفعها أمام المحكمة الإدارية وذلك لإعتبار أن القرار صادر عن هيئة إدارية ممثلة في

---

[1] سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة (رسالة ماجستير)، جامعة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2008، ص 98- 99.

[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 88- 89.

[3] تنص المادة **13** من القانون 91-11 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على ما يلي:" **يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداءا من تاريخ تبليغ القرار أو نشره** "

[4] نوال مهيدي، المرجع السابق ، ص 100.

الوالي وذلك طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،[1] بحيث إذا تبين للقاضي الإداري عدم مشروعية القرار قضى بإلغائه أو برفض الدعوى إذا كان القرار مشروعا.

ثانيا: المنازعة في قيمة التعويض

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات والحقوق العقارية، ولحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية وإساءة استعمال السلطة، يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية، وذلك باللجوء إلى المفاوضة مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي، ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملاك أخرى،[2] هذا ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا[3] بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها ويتضمن قيمة العقار أو الحق العيني وما لحقه من خسارة وما فاته من كسب جراء حرمانه من استعمال واستغلال عقاره لاسيما إذا كان نوع العقار فلاحيا، وتبعا لذلك فإن تقدير التعويض العادل والمنصف لا يقتصر على الأرض الفلاحية ومشتملاتها فحسب، بل يدخل في تقديره استغلال العقار الفلاحي من عدمه، الذي يدر على المالك المداخيل الناتجة عن المنتجات الفلاحية، الأشجار القائمة، تقدير إنتاجها محاصيلها، ومتى كانت الأرض مؤجرة، فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي لها،[4] وهو ما أشار له المشرع الجزائري في المادة 21 من القانون 91-11 بعبارة **" ما فاته من كسب "**.

وطالما أن المنزوع ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة التي تعمل جاهدة على الحفاظ على أموال الخزينة العامة، وذلك لأن عملية التقسيم تتم بطريقة سرية لم ينظمها القانون بل تخضع لتعليمات إدارية يستحيل على المالك الإطلاع عليها، مما يثير الشك لديه اتجاه الإدارة خاصة وإن كان يرى بأن مبلغ التعويض لا يتناسب مع الشيء المنزوع ملكيته، فيلجأ للقضاء لطلب التقييم العادل، تبعا لإجراءات قانونية معينة.[5]

---

[1] تنص المادة **800** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:**" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.**
تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. "
أما المادة **801** من نفس القانون فتنص على ما يلي: **"** تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:
" 1 - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات ..."

[2] ياقوتة عليوات، مرجع سابق الذكر، ص 122.

[3] نصت المادة 677 من القانون المدني على ما يلي:**" ...للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف "**

[4] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 91.

[5] صوفيا شراد، رياض دنش، (منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – منازعات التعويض -) مجلة الاجتهاد القضائي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، العدد 03، ص 209.

أما عن الاختصاص القضائي في منازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالرجوع للقواعد العامة فإنه يعد نزاعا إداريا بالنظر للجهة المصدرة لقرار القابلية للتنازل المحدد لقيمة التعويض وهي الوالي الممثل للدولة على مستوى إقليم الولاية، وتطبيقا للمعيار العضوي بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

الفرع الثاني: منازعات الإستيلاء على العقار الفلاحي الخاص

لقد تم النص على الاستيلاء كقيد يمس بالملكية الخاصة للأفراد ضمن المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني،[1] والتي يستشف من خلالها أن الاستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال.[2]

ولما كان الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية الخاصة فإن المشرع أخضعه لجملة من القيود يمكن إجمالها في النقاط الآتية: [3]

- يجب أن يصدر من سلطة إدارية مختصة ومؤهلة قانونا مثل الوالي ويتم تنفيذه مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- يشترط أن يكون القرار مكتوبا،
- يتم تحديد الأموال المعنية بالاستيلاء تعيينا دقيقا،
- تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الإستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط، وليس من أجل الاكتساب، ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الإستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته،
- لا يمس المباني أو العقارات المخصصة للسكن وبالتالي يمكن أن يكون العقار الفلاحي محل إجراء استيلاء من قبل الإدارة،
- وجوب تحديد طريقة وقيمة التعويض.

وتجدر بنا الإشارة أن رقابة القضاء على الاستيلاء المؤقت تنحصر في حالتين؛ إما المنازعة حول إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار (أولا) أو المنازعة حول مقدار التعويض (ثانيا).

---

[1] نصت المادة 679 من القانون المدني على ما يلي: **" يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون**
إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والإستعجالية وضمانا لحسن لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء، ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المعدة للسكن "

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق الذكر، ص 122.

[3] سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 132.

أولا: الطعن بالإلغاء في قرار الاستيلاء المؤقت على العقار

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم وسائل الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، بموجبها يكون للقاضي سلطة فحص مشروعية القرار الإداري والحكم بإلغائه في حالة مجانبته للقانون، دون أن يمتد حكمه لتعديل القرار الإداري المطعون فيه أو استبداله.[1]

وقرار الاستيلاء المؤقت كغيره من القرارات الإدارية وباعتباره عملا من أعمال الإدارة يمس بالملكيات العقارية للأفراد، وبالتالي يصح أن يكون سببا في نشوب منازعة إدارية في حال كان هذا القرار معيبا أو مشوبا بعيب من عيوب المشروعية،[2] وتبعا لذلك يجوز لمالك العقار الذي لحقه قرار بالاستيلاء أن يلجأ للقضاء بهدف إلغاء القرار الإداري الذي يقضي بذلك، لكن لا بد من توافر الشروط العامة لقبول الدعوى على غرار الصفة؛ وهي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني، ومنه لا يمكن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري إلا من صاحب الصفة وهو الشخص المتضرر من قرار الاستيلاء مباشرة، بالإضافة إلى شرط المصلحة فالقاعدة العامة تقضي بأنه لا دعوى بدون مصلحة ومنه فإن دعوى الإلغاء لا تقبل ما لم تكن للطاعن مصلحة شخصية مباشرة، قائمة وحالة، سواء كانت مادية أو معنوية،[3] ومنه فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر القرار الإداري في المركز القانوني للطاعن بصفة مباشرة وفعلية، إضافة إلى هذه الشروط هناك شروط خاصة تتعلق بالقرار الإداري ذاته كوجوب إرفاق عريضة الدعوى بنسخة من القرار الإداري المطعون فيه ذلك تحت طائلة عدم القبول،[4] وهذا حتى يستطيع القاضي فحص وجه أو أوجه الإلغاء المثارة من طرف الطاعن، بينما يسقط هذا الشرط إذا تمكن الطاعن من إثبات مبرر يمنعه من تقديم القرار الإداري المطعون فيه، وفي حالة امتناع الإدارة من تمكين الطاعن من القرار المطعون فيه بعدم تسليمه إياه، يقوم القاضي أو المستشار بإصدار أمر إلى الإدارة بضرورة تقديمه في أول جلسة وهو ما نصت عليه المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،[5] ضف إلى ذلك شرط الميعاد حيث وضع المشرع الجزائري نطاقا زمنيا محددا لرفع دعوى الإلغاء حتى يتم قبول الدعوى وجعله من النظام العام بحيث لا يجوز مخالفته ويمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه في أي مرحلة من مراحل سير الدعوى .

---

[1] جمال قالون، مسعود بريوقي، المنازعات المترتبة عن الاستيلاء المؤقت على العقار (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، سنة 2020-2021، ص 05.

[2] سهيلة بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر، سنة 2005-2006، ص 19.

[3] تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: **" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ... "**

[4] تنص الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: **" يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر**

[5] تنص الفقرة الثانية من نفس المادة على ما يلي: **" إذا ثبت أن المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ..." .**

ثانيا: دعوى التعويض عن قرار الإستيلاء المؤقت

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل، بحيث تهدف للمطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة المادية أو القانونية ومن بينها القرار الإداري المتضمن الاستيلاء المؤقت على العقار.[1]

تعرف دعوى التعويض بأنها تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار،[2] يتمتع فيها القاضي بسلطات واسعة تهدف إلى القضاء للطاعن بالتعويض العادل جبرا للأضرار المترتبة عن القرارات الإدارية المتخذة في حقه بما فيها قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

وبالتالي فإن دعوى التعويض عن قرار الاستيلاء المؤقت تثار في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض من طرف الإدارة، أو المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار الناتجة عن الاستيلاء الشرعي أو حتى إذا أدى الاستيلاء إلى نقص من قيمة العقار.[3]

أما عن الاختصاص القضائي فيما يتعلق بالمنازعات الناشئة عن الاستيلاء المؤقت على العقار سواء المتعلقة بإلغاء القرار أو المنازعة في قيمة التعويض تطرح أمام القاضي الإداري للمحكمة الإدارية وذلك لاعتبار أن قرار الاستيلاء هو عمل من أعمال الإدارة، وذلك تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يتولى القاضي الإداري مراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات الاستيلاء ومدى مطابقتها للقانون، فإذا تبين للقاضي الإداري أن الاستيلاء غير شرعي يقضي بإلغاء القرار الذي تضمنه ويعدمه معتبرا إياه عيبا جسيما ومنعدم، كما له السلطة للنظر في قيمة التعويض المعروض من طرف الإدارة على مالك العقار وتعديله.

المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

تنقسم المنازعات الناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع لملكية الخواص إلى منازعات استعمال واستغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الاجتماعية (الفرع الأول)، ومنازعات ناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي (الفرع الثاني).

---

[1] جمال قالون، مسعود بريوقي، مرجع سابق، ص 30

[2] عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، سنة 1995، ص 566.

[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 93.

الفرع الأول: منازعات استعمال و استغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الاجتماعية

يخول حق الملكية لصاحبه الحرية في استغلال واستعمال ملكه كما يشاء، إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة تعترضها ضوابط، فالمالك بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد حرا في استغلال عقاره الفلاحي وإنما هو مرتبط بتحقيق المصلحة العامة والوظيفة الاجتماعية وهي واجب استغلال الأرض الفلاحية، يعد ذلك قيد على الملكية الخاصة، فعدم استغلال الأرض الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق مما يستوجب تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإتباع جملة من الإجراءات قد تصل إلى حد حرمان المالك من ملكيته جبرا، وذلك في سبيل حماية العقار الفلاحي، الأمر الذي قد لا يعجب المالك فيؤدي إلى نشوب نزاعات عديدة بهذا الخصوص.

أولا: قيد وجوب استغلال العقار الفلاحي

لقد تعرض المشرع الجزائري لتحديد مفهوم الأرض الفلاحية غير المستغلة من خلال المادة 49 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث نصت على أنه:" تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون، كل أرض فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا فعليا، لمدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل "

فالمشرع الجزائري قيد من خلال نص المادة 02/48 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المالك باستغلال أرضه الفلاحية استغلالا مباشرا أو غير مباشرا بإعطاء الغير الحق في استغلالها، فجاء فيها ما يلي: "... وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما "، وقد وضعت الأجهزة المكلفة بمراقبة وإثبات عدم استغلال الأرض، وفي حالة معاينة عدم استغلال الأرض وعدم امتثال مالكها تطبق عليه عقوبات تصل إلى حد بيعها جبرا عنه أو ممارسة حق الشفعة الإدارية من الهيئات العمومية المؤهلة.[1]

وقيد وجوب استغلال الأرض الفلاحية لا يقتصر على المالك الأصلي أو الحائز للعقار بل تشمل كذلك المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية بحيث يكون مقيد باستغلال الأرض الفلاحية، فهو ملزم حسب المادة 55 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بعدم الإضرار بقابلية الأرض بالاستثمار، وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تقسيم الأرض بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية،[2] وقد أكدت المادة 01/56 من نفس القانون على أن كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر.

[1] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 99.

[2] تنص المادة **55** من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: **" تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي لتغيير وجهتها الفلاحية ..."**

فعقد البيع وانتقال ملكية الأرض الفلاحية معلقان على شرط فاسخ وهو عدم الإضرار بقابلية الأرض للاستغلال وعدم تغيير وجهتها الفلاحية،[1] أما إذا أخل المالك بالتزاماته يلغى عقد البيع بأثر رجعي ويكون عديم الأثر، وقد أكدت المادة 02/56 من قانون 90-25 المشار إليه أعلاه أن عقد البيع يلغى بأثر رجعي وتنتقل الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويسمى هذا الإجراء بالاسترداد.[2]

وفي حالة عدم استغلال الأرض الفلاحية من قبل مالكها أو حائزها ويتم إثبات ذلك من طرف اللجنة المختصة بذلك،[3] يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القرار المناسب باعتباره أداة تابعة للدولة والمتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية وفقا لأحكام المادة 51 و52 من قانون التوجيه العقاري، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: عدم الاستغلال يرجع لأسباب قاهرة أو عجز مؤقت أصابه كالمرض فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة له أن يتخذ أحد الإجراءين، الإجراء الأول هو أن توضع الأرض حيز الاستغلال لحساب المالك وعلى نفقته، ولم ينص المشرع الجزائري على حالة عدم الاستغلال التي ترجع للمستأجر ففي هذه الحالة من الواجب إعطاء المالك الحق في فسخ الإيجار، أما إذا علم عن عدم الاستغلال ورغم ذلك لم يفسخ المالك العقد فيجب أن تطبق إجراءات أكثر صرامة.[4]

الإجراء الثاني: عرض الأرض للتأجير من طرف ديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الحالة الثانية: عدم الاستغلال لا يرجع لأسباب قاهرة أو عجز مؤقت، أو إن عدم الاستغلال يخص الأراضي خصبة جدا أو خصبة، فإن المشرع الجزائري نص على وجوب وضع الأرض حيز الاستغلال على نفقة المالك أو تأجيرها إذا كانت له أسباب قاهرة حالة دون قدرته على الاستغلال، أما إذا لم تكن له أسباب فيتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بنزع الملكية الخاصة وبيعها إجباريا.

ثانيا: المنازعات المرتبطة بقيد وجوب استغلال العقار الفلاحي

إن المنازعات التي قد تثار بمناسبة الإخلال بقيد واجب استغلال العقار الفلاحي التابع لملكية الخواص تتعلق أساسا بدور لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والقرارات التي يصدرانه، بحيث يعتبر كلا منهما هيئتان إداريتان بالنظر لتشكيلتهما

---

[1] سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 152.

[2] نصت المادة 02/56 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: " **... يمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل.** "

[3] لقد صدر المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم الاستغلال الأرض الفلاحية، وقد سميت الهيئة بلجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، وتتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية – رئيسا-
- ممثل الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسها – عضوا-
- ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسها –عضوا-
- ويحضر اللجنة إما المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو كل من يهمه الأمر.

[4] سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 154.

وخضوعهما لوصاية وزارة الفلاحة، فبعد إجراء التحقيق بشأن الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للخواص تنهي لجنة إثبات عدم الاستغلال بقرارا مسببا، ولم يبين المشرع الشكل الذي يصدر به القرار ما إن كان في شكل اقتراح يقدم للديوان على سبيل الإشارة وإبداء الرأي أو يتخذ في شكل قرار حاسم بشأن ما يراه مناسبا في حالة إثبات عدم الاستغلال.[1]

أما عن طبيعة القرارات الصادرة عن اللجنة فهي قرارات إدارية بحتة لأنها صادرة عن هيئة إدارية بحكم تشكيلتها، وبالتالي يمكن للمتضرر من القرارات الصادرة سواءا عن لجنة إثبات عدم الاستغلال أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المسألة المتعلقة بقيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية أن يطعن فيها بالإلغاء أمام جهات القضاء الإدارية طبقا للقواعد العامة لإلغاء القرارات الإدارية.

حيث أنه إذا اتخذت القرارات من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية دون مراعاة الإجراءات القانونية أو لم تحترم المعايير في إثبات أن الأرض غير مستغلة أو جاء القرار تعسفيا والأمر ذاته ينطبق على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمناسبة تطبيقه لجزاءات عدم الاستغلال سواء تعلق الأمر بقرار الاستثمار أو التأجير أو البيع التي تكون محل دعوى للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، كأن يصدر الديوان قرار ببيع الأرض مباشرة على الرغم من أن المالك منعته أسباب قاهرة من الاستثمار.

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي

تعد من قبيل التصرفات المادية كل الأعمال المادية التي تمس بالأرض الفلاحية ماديا، فالمالك كأصل عام حر في التصرف في ملكه كيف ما شاء، يجوز له هدمه و البناء عليه أو التغيير في مادته لكن الوضع مختلف بالنسبة للعقار الفلاحي، فالمالك وهو يتمتع بسلطة التصرف مقيدا بعدم الإضرار بالأراضي الفلاحية والإضعاف من مردودها الفلاحي فكل إنجاز لا بد أن يساهم في رفع الطاقة الإنتاجية.

ومن التصرفات المادية التي قيدها المشرع هي إقامة مبنى أو منشآت على الأراضي الفلاحية فلا يجوز للمالك تشييد بنايات مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية، لذا فالمالك مقيد باستصدار رخصة البناء في عقاره الفلاحي (أولا)، والتي قد تتسبب في بعض المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري (ثانيا).

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 100.

أولا: قيد استصدار رخصة البناء في العقار الفلاحي

رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة مخولة قانونا تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، وهذا حسب نوعية المشروع وأهميته وكل حسب نطاق اختصاصه.[1]

وقد نصت المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على ما يلي: **" رخصة البناء ضرورية من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المغطية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج ".**[2]

وبالرجوع إلى نص المادة السابقة في فقرتها الأخيرة يمكن القول بأن هذه الرخصة تعد أداة رقابة تكميلية،[3] وبالتالي فهي قرار إداري قبلي ملزم وضروري بحيث لا يمكن البدء في عملية البناء دون استصدار هذه الرخصة.[4]

أما فيما يخص البناء على الأراضي الفلاحية فإن المشرع قيدها وخصها بأحكام خاصة نظرا لخصوصية هذا الصنف من الأراضي، بحيث يحق للمالك أن يشيد بنايات فوق أرضه الفلاحية بشرط أن تساهم في النشاط الفلاحي،[5] ففي هذا الصدد نصت المادة 48 من قانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير على ما يلي: " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي أو الجيد كما يحدده التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

إلى جانب الأحكام التي أوردها المشرع الجزائري ضمن المادتين 48 و 49 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير جاء القرار الوزاري المشترك رقم 92-13 المؤرخ في 13 سبتمبر1992 المحدد لمواصفات ومقاييس البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، فقد حدد ضوابط البناء حسب مساحة الأراضي الفلاحية، وتختلف البناءات بين

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 08-05-1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 01-06-1991.

[2] القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 -12- 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02-12-1990، ص 1652، المعدل والمتمم.

[3] عبد القادر بلخيري، ابراهيم عمران، حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2014-2015، ص 57.

[4] عفاف حبة، دور رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة المفكر، العدد 06، جامعة محمد خيضر ببسكرة، ص 10.

[5] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 150.

البناءات المعدة للسكن والبناءات المعدة للتجهيز، ويفرق في ذلك بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية أو المتوسطة وما بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.[1]

وفي هذا الإطار لا يتم تسليم رخصة البناء الخاصة بالعقار الفلاحي إلا بعد تأكد الإدارة من توفر الشروط القانونية، منها ما هو متعلق بالعقار الفلاحي، ومنها ما هو متعلق بالشخص طالب الرخصة.

بحيث يجب أن ترتبط المنشآت والتجهيزات المراد إقامتها على العقار الفلاحي، بزيادة المردودية للأراضي الفلاحية، على ألا يتجاوز علو البناية تسعة أمتار عن الأرض ويطبق هذا الشرط على البنايات المعدة للسكن أو التجهيزات أو المنشآت الأخرى، أما الشروط الواجب توفرها في طالب رخصة البناء فقد حددتها المادة 34 من قانون التوجيه العقاري وهي ضرورة حصول المالك أو وكيله أو المستأجر أو أي مصلحة مخصص لها قطعة الأرض الفلاحية على رخصة مسلمة من الهيئات المختصة ويلتزم طالب الرخصة بإتباع الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء.[2]

ثانيا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في العقار الفلاحي

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الرافضة لمنح الرخصة أو سكوتها عن الرد بعد التظلم الإداري، فسكوتها هو قرار ضمني بالرفض وكذا دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون أن يكون القرار مسببا أو معللا كما يختص بإلغاء قرار الترخيص بالرخصة في حالة أن تضرر الغير من هذا القرار.

أ - دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء

تصدر رخصة البناء في الأراضي الفلاحية بناءا على قرار إداري، وتطبيقا للمعيار العضوي الوارد في نص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإلغاء القرارات الإدارية يكون من اختصاص المحاكم الإدارية، ترفع الدعوى من طرف كل شخص متضرر من القرار سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

ب - دعوى المطالبة بمنح رخصة البناء

في حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء دون تبريرها لذلك أو سكوتها عن الرد بعد فوات الأجل، هذا السكوت اعتبره قانون 90-25 المتضمن التهيئة والتعمير على أنه رفض ضمني لرخصة البناء، ويحق للمعني رفع دعوى قضائية للمطالبة بتسليم الرخصة،[3] التي تعنتت الإدارة عن تسليمها دون

[1] قرار وزاري مشترك رقم 92-13، المؤرخ في 13 ماي 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية رقم 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.
[2] نوال مهيدي، المرجع سابق الذكر، ص 151.
[3] ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق الذكر، ص 382.

مبرر شرعي، ويكيف القاضي هذا الفعل على أنه حالة تعدي يلزم الإدارة بتسليم الرخصة مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته جراء ذلك.[1]

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 153.

المبحث الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

يقوم اختصاص القضاء الإداري بصفة عامة على نوعين من الدعاوى، دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل، وتقف سلطة قاضي الإلغاء عند الحكم بإلغاء قرار معيب، دون أن يوجه للإدارة أوامر بالقيام أو الامتناع عن عمل، أما القضاء الكامل فيخول للقاضي سلطة الفصل في النزاع كليا فيلغي القرارات غير المشروعة إن وجدت ثم يرتب على ذلك نتائج كاملة من الناحية الإيجابية أو السلبية وفي هذا الإطار نخصص هذا المبحث لدراسة اختصاص القضاء الكامل في دعاوى العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المطلب الأول)، ثم اختصاص قضاء الإلغاء في دعاوى العقارات الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اختصاص القضاء الكامل في دعاوى العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يقصد بالقضاء الكامل مجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة والمصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية ذاتية وشخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية مكتسبة،[1] أو المطالبة باسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار المنجزة عن أعمال الإدارة فهو قضاء شخصي أو ذاتي تدور المنازعة فيه حول اعتداء أو تهديد بالاعتداء على مركز قانوني شخصي للطاعن. [2]

وفي مجال عقد الامتياز الفلاحي، يعتبر من ضمن اختصاص القضاء الإداري الكامل المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية (الفرع الأول)، والدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الامتياز الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية

يقصد بالتشكيك في الملكية أن ينازع شخص من الغير المستثمرة الفلاحية ويدعي ملكية شيء تستغله هذه المستثمرة، ومثال ذلك: أن يدعي شخص أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له، وفي هذه الحالة على من يدعي الملكية أن يرفع دعوى استحقاق ضد المستثمرة[3]، ووسيلة المالك لحماية عقاره في هذه الحالة هي دعوى الاستحقاق أو دعوى استرجاع الملكية لاعتبارهما من أهم الدعاوى التي تهدف إلى حماية الملكية.

---

[1] عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري، سنة 1998، ص 305.

[2] حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، سنة 2012، ص 182.

[3] ناجية أوكاشبي ، نوال اربية ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،الجزائر، سنة 2013-2014، ص 63.

أولا: دعوى الاستحقاق

بصفة عامة؛ فإن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي يستوي أن يكون عقارا أو منقولا، وهي الدعوى التي يحمي بها كل مالك ملكه الموجود تحت يد الغير فيستطيع رفع هذه الدعوى على الغير، لإجباره على استرجاعه، وهذه الدعوى لها خصائص حيث أنها تتميز في كونها دعوى عينية، ثم إنها دعوى لا تسقط بالتقادم؛ أي أنها ترفع في أي وقت يرى من يدعي ملكية عقار رفعها فيه، وليس لها أجل محدد تزول بانقضائه.[1]

وفي مجال المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون 10-03 المتضمن قانون الامتياز ترفع دعوى استحقاق الملكية من طرف مالكي الأراضي التي خصصت أو منحت بقرارات إدارية لفائدة المستثمرين الفلاحيين أو التي أعدت عقودا إدارية بشأنها لفائدة مستثمرات فلاحية فردية كانت أو جماعية.[2]

وبالنظر إلى القضايا المعروضة على الساحة القضائية نجد أن القضاء قد استقر في منح الصفة القانونية للدفاع عن ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المنشأة بعقد إداري أو الممنوحة بموجب قرارات التخصيص أو المنح وحصر هذه الصفة في الدولة ممثلة في:

- الوالي المختص إقليميا، المديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها تملك حق تمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه كذلك تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.

وقد ذهبت المحكمة العليا في قرار صادر عنها،[3] إلى أنه من المقرر قانونا أنه يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثول أمام القضاء مدعى ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ... ولما تبين من قضية الحال أن قضاة المجلس لم ينكروا على المستثمرة الفلاحية صفة الأشخاص المدنية وتمتعها بكامل الأهلية القانونية للتقاضي وإنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها إقحام الجهة المالكة لارتباط الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة

---

[1] عز الدين بوجدية، ناصر بويحمد، منازعات المستثمرات الفلاحية وفقا للقانون 10-03 (مذكرة لنيل شهادة الماستر) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، سنة 2018-2019، ص 35.

[2] وحيدة وصفان، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسي، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر سنة 2019-2020، ص 61.

[3] المحكمة العليا، قرار رقم 186635، بتاريخ 28 أفريل 1999، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول.

الفلاحية لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع أو الامتياز على الأرض الممنوحة لهم من طرف الدولة بينما حق الرقبة فيبقى للدولة وبالتالي هي من تملك الصفة للتقاضي في دعوى الاستحقاق.[1]

وبالتالي يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية للفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها الواردة على المستثمرات الفلاحية طالما أن الدولة طرفا في النزاع بصفتها مالكة لحق الرقبة على العقار وذلك تطبيقا للمعيار العضوي وفقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فإذا رفع المعنيون دعوى استحقاق أمام القسم العقاري ضد المستثمرة الفلاحية بحضور الوالي ومديرية أملاك الدولة يطالبون فيها الإقرار لهم بملكية الأرض محل المستثمرة وبالتالي طرد الشاغلين المستثمرين من العقار فليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعوى المدعيين،[2] ولا تتعدى للنظر في موضوع النزاع أساسا بل يتم رفض الدعوى شكلا لعدم الاختصاص النوعي، ذلك أن الاختصاص يؤول للقاضي الإداري الذي يستمده من نص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: دعوى الاسترجاع

بخلاف دعوى استحقاق الملكية التي تهدف إلى تقرير حق الملكية والبث في أحقيتها بناء على مستندات قانونية، فإن دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية لا يطالب فيها المدعي إقرار للملكية أو الاعتراف بها، وإنما يطالب باسترجاعها بإعادة الأراضي الفلاحية لملاكها من يد مستغليها، وتمارس دعوى الاسترجاع من طرف الدولة كما يمكن أن تمارس من قبل الغير.[3]

بحيث تقتصر دعوى استرجاع الملكية على الأفراد الذين استفادوا من حق استرجاع ملكيتهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو التي وضعت تحت حماية الدولة، أو الدعوى التي ترفعها الدولة ضد المستثمرات الفلاحية بغرض إلغاء العقود الإدارية بغرض استرجاع الأراضي المكونة للمستثمرة لفائدتها.

حيث أقر المشرع الجزائري لمالكي الأراضي الفلاحية المؤممة في ظل الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية،[4] وكذا التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963، المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة،[5] حق استرجاع أراضيهم الفلاحية، حيث نصت المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على ما يلي: " تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي

---

[1] عز الدين بوجدية، ناصر بويحمد، مرجع سابق الذكر، 37

[2] المرجع ذاته والصفحة، 38.

[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 355.

[4] الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية ـ ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971، ص 1642.

[5] مرسوم رقم 63-168، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتعلق بوضع الأموال المنقولة و غير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حيازتها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 28 ماي 1963، ص 534.

الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وكذا التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم رقم 63-168 المتضمن وضع أموال عامة أو خاصة تحت حماية الدولة ".

وقد جاءت المادة 15 من الأمر 95-26[1] لتضيف لأحكام القانون رقم 90-25 المادة 85 مكرر 01 التي نصت على أنه " ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين..."

وبذلك فتح قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والقانون 95-26 المعدل و المتمم له المجال أمام مالكي الأراضي الفلاحية المؤممة في ظل القانون المتعلق بالثورة الزراعية وكذلك الموضوعة تحت حماية الدولة لرفع دعاوى قضائية لطلب استرجاع الأراضي التي كانت مملوكة لهم،[2] والتي قد تكون دخلت ضمن الأراضي الفلاحية المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في ظل القانون رقم 87-19.[3]

وترفع هذه الدعاوى من طرف المالكين ضد الدولة ممثلة في والي الولاية ومديرية أملاك الدولة لاعتبارهم أصحاب الصفة لتمثيل الدولة في مثل هذه الدعاوى أمام القضاء الإداري، وللقاضي الإداري أن يحكم باسترجاع الأرض الفلاحية لأنه لا يوجد في التشريع ما يحول دون منح هؤلاء المالكين الحق في المطالبة بإلغاء كل السندات الإدارية التي تكرس حق البقاء أو شغل الأراضي الفلاحية المستغلة من طرف المستثمرين الفلاحيين.

أما بالنسبة للدعاوى التي ترفعها الدولة من أجل استرجاع الأراضي فتكون فيها مدعية أمام القضاء الإداري وتخاصم أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو حتى إدارة أخرى بمفهوم المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فمن بين الحالات التي يحق فيها للدولة استرجاع أراضيها الفلاحية والأملاك السطحية ما نصت عليه المادة 26 من القانون 10-03، وهي حالة انتهاء حق الامتياز بانتهاء مدته أو بطلب صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويترتب عن هذا الإخلال فسخ عقد الإمتياز واسترجاع الدولة لأراضيها وأملاكها السطحية.

---

[1] الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995، ص 11.

[2] وحيدة وصفان، مرجع سابق الذكر، ص 65.

[3] القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987، ص 1918.

الفرع الثاني: الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الامتياز الفلاحي

يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري كافة المنازعات المتعلقة بالعقد الإداري المتضمن حق الامتياز وفقا لأحكام القانون رقم 10-03 لاعتبار أن الدولة أحد طرفيه، وذلك من أول إجراء في عملية التعاقد إلى آخر مرحلة متضمنا كل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، وبذلك فإن كل ما ينشأ عن عقد الامتياز من منازعات سواء كانت متعلقة بانعقاد العقد وصحته أو تنفيذه وانقضائه، وبالنظر إلى المنازعات المطروحة في الساحة القضائية نجد منها ما يتعلق ببطلان عقد الامتياز (أولا)، ومنها ما هو متعلق بفسخ عقد الامتياز (ثانيا)، ومنها ما يخص التعويض نتيجة قيام المسؤولية الإدارية للدولة (ثالثا).

أولا: دعوى بطلان عقد الامتياز الفلاحي

البطلان هو الجزاء المقرر لتخلف العقد لركن من أركانه أو شرط من شروط صحته، فالعقد بصفة عامة يستند في قيامه إلى ثلاثة أركان وهي التراضي، المحل والسبب وقد يضيف القانون أو المتعاقدان شرطا ثالثا وهو الشكلية ويسمى في هذه الحالة بالعقد الشكلي فإذا توفرت هذه الأركان الأساسية للعقد بكافة شروطها، أنتج أثره، أما إذا لم تتوفر أو تخلف أحدها كان العقد باطلا بطلانا مطلق أو قابلا للإبطال حسب الحالة.[1]

والعقد الإداري شأنه شأن سائر العقود التي تخضع للقانون الخاص، فيشترك معها في أركان وشروط التكوين والصحة، وينعقد الالتزام بإيجاب صادر من طرف الشخص الراغب في التعاقد مع الإدارة وهو المستثمر الراغب في تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو المترشح للحصول على عقد امتياز فإذا صدر عن الإدارة قبول مطابق للإيجاب أي تمت الموافقة على طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو قبول ترشح الطرف الآخر، ينعقد العقد مباشرة بإمضاء عقد الامتياز الفلاحي.[2]

واستنادا لما سبق بيانه فإن صحة عقد الامتياز تستلزم أن يكون التراضي صحيحا صادرا عن ذي أهلية وخاليا من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط والتدليس والإكراه، فإذا ما وقع المتعاقد مع الإدارة في غلط يعيب إرادته مثلا، يحق له الالتجاء للقضاء برفع دعوى بطلان عقد الامتياز بشرط أن يكون الغلط جوهريا يبلغ من الجسامة الحد الذي يمتنع فيه المتعاقد عن إبرام العقد لو علم به، والحكم ذاته ينطبق على التدليس والإكراه.

كما يعتبر عقد الامتياز الفلاحي من العقود التي اشترط فيها المشرع الجزائري الشكلية كركن من أركان الانعقاد تحت طائلة البطلان، حيث نجد القانون 10-03 نص في العديد من المواضع على الشكلية بالتوثيق عن طريق إدارة أملاك الدولة، والشهر لدى المحافظة العقارية، حيث نجد في هذا الصدد المادة 10 من القانون 10-03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية

[1] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، بدون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، ص 234.
[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 361.

التابعة للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناءا على دفتر الشروط المذكور في المادة 04 أعلاه، الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناءا على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض."

كما نجد في نفس الصدد المادة 08 من نفس القانون تنص على ما يلي:" تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف."

ويكون عقد الامتياز قابل للإبطال إذا شاب العقد عيبا في محله، كأن يكون محله غير قابل للتعامل فيه بحكم طبيعته مثلا الأرض غير صالحة للقيام بالنشاط الفلاحي، أو غير قابل للتعامل فيه بحكم القانون كنزع ملكية العقار الفلاحي للمنفعة العمومية أو تحويل وجهته الفلاحية بموجب القانون، ويبطل العقد كذلك إذا ثبت أن تنفيذ الالتزام أصبح مستحيلا استحالة مطلقة كتعرية الأرض الفلاحية أو زيادة ملوحتها أو فقدها للخصوبة الفلاحية.[1]

وبالتالي إذا توفر أي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه التي قد تجعل من عقد الامتياز باطلا أو قابلا للإبطال يحق لأي طرف في العقد تثبت فيه الصفة القانونية، أن يتجه للقضاء الإداري لرفع دعوى إبطال أو بطلان عقد الامتياز، وتكون جهات القضاء الإداري مختصة بالنظر في هذه الدعاوى استنادا للمعيار العضوي الواردة في نص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لاعتبار أن الدولة طرفا في عقد الامتياز الفلاحي المراد إبطاله أو تقرير بطلانه ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا: دعوى فسخ عقد الامتياز

رغم أن المشرع الجزائري منح للمستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وهذا ما أكدته المواد 11 و 12 وما يليها من القانون 10-03 إلا أنه في المقابل ألزم المستثمر بتنفيذ جملة من الالتزامات الواردة في ذات القانون و المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2] وكذلك الالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

وبالتالي فإن المستثمر يكون ملزم بالقيام بالالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز في ذمته وإلا تعرض لجزاءات عديدة من بينها فسخ العقد، فالفسخ بصفة عامة هو حل الرابطة العقدية بسبب عدم تنفيذ أخد المتعاقدين لالتزاماته، فهو يختلف عن نظام البطلان بحيث أن العقد نشأ صحيحا غير أن أحد طرفيه

[1] محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلى، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند ألحاج بالبويرة، الجزائر، سنة 2018-2019، ص 45.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010، ص 37.

لم يقم بتنفيذ التزامه بعد ابرامه مما يخول للمتعاقد الآخر طلب حل الرابطة العقدية حتى يتخلص من تنفيذ التزامه.[1]

وفي إطار الحديث عن التزامات المستثمر صاحب الامتياز نجد المادة 29 من القانون 10-03 المذكور أعلاه تنص على ما يلي: " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين."

يفهم من نص المادة أعلاه أنه من بين أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز في ذمة المستثمر صاحب الامتياز هي التزامه بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض محل عقد الامتياز، وكذلك التزامه باستغلال الأرض والعمل فيها من خلال القيام بالنشاطات الفلاحية، بالإضافة إلى أنه مقيد باستغلال الأرض شخصيا وامتناعه عن تأجيرها من الباطن، وأخيرا دفع الإتاوة المنصوص عليها في العقد.

ففي حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بأحد التزاماته كان لإدارة أملاك الدولة الحق في اللجوء للقضاء الإداري لطلب فسخ العقد، وهو ما أكدته المادة 28 من القانون 10-03 بنصها على ما يلي: " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية."

ومن خلال استقراء أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له، يتضح أن المشرع الجزائري نص على حق الإدارة في فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، بينما أغفل عن ذكر الجزاء المترتب على الدولة في حالة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية الناتجة عن عقد الإمتياز الفلاحي، وبالتالي فالمشرع هنا يحمي طرفا واحدا في العقد وهو الدولة المانحة لعقد الامتياز دون الطرف الآخر وهو المستثمر، ولكن طالما أنه لا يوجد نص صريح في ذات القانون يمنع

[1] محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر، ص 235.

المستثمر من المطالبة القضائية بفسخ عقد الامتياز فإنه لا مانع من أن يلجأ للقواعد العامة بالقانون المدني لاسيما المادة 119 منه برفع دعوى فسخ عقد الامتياز الفلاحي إذا لم تقم إدارة أملاك الدولة بتنفيذ التزاماتها التعاقدية.[1][2]

ثالثا: دعاوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض،[3] التي تعرف " : بأنها الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة. " [4]

وقد حدد القانون 10-03، والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، ومن بين هذه الحالات نذكر التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد، حيث نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة بـ 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03 حيث يترتب على هذه الحالات، فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة ، مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية.

بالإضافة إلى التعويض المستحق في حالة فسخ العقد ، حيث نظم القانون 10-03 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و29 منه والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 على تحديد أصناف مخالفة الالتزامات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لـ ق إ م إ ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية

---

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 364.

[2] نصت المادة 119 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك."

[3] محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلى، ص 64.

[4] سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1996 ص 265.

المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد إنتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 10-03 ويكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة وفي اختصاصها،[1] المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالإستثمارت المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

المطلب الثاني: اختصاص قضاء الإلغاء في الدعاوى المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية نجد دعوى الإلغاء ، حيث يعرف قضاء الإلغاء بأنه؛ القضاء الذي بموجبه يمكن للقاضي أن يفحص مشروعية القرار الإداري، فإذا ماتبين له مجانبة هذا القرار للقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل القرار أو استبداله بغيره،[2] كما تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية التي تستهدف عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب[3] وسنتناول من خلال هذا المطلب الشروط الواجب توفرها لقبول دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، ثم القرارات الإدارية محل الطعن بدعوى الإلغاء (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء.

نظرا لتميز دعوى الإلغاء عن باقي الدعاوى الإدارية، فقد أخضعها المشرع الجزائري لمجموعة من الشروط والإجراءات منها ما هي عامة على غرار الشروط الواردة في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (أولا)، إلى جانب بعض الشروط الخاصة التي استوجب المشرع ضرورة توفرها في دعوى الإلغاء وحدها دون الدعاوى الأخرى (ثانيا).

[1] عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، بدون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، 2005، ص 83.

[2] سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1986، ص 30.

[3] ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 01، العدد 46، ص295.

أولا: الشروط العامة لدعوى إلغاء القرارات الإدارية

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" وباستقراء هذه المادة يتضح أن اللجوء للقضاء بكل درجاته مقترن بتوافر شرطين أساسيين في الشخص المدعي أو طالب الحق، وهما الصفة والمصلحة، وبالتالي فإن دعوى الإلغاء شأنها شأن كافة الدعاوى القضائية العادية والإدارية تخضع إلى الشروط العامة الوارد ذكرها في نص المادة 13 المذكورة أعلاه.

أ - شرط الصفة

يقصد بالصفة في الدعوى هي الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه أمام القضاء والتي تأثرت سلبا بالقرار المطعون فيه أمام قاضي الإلغاء، أي أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق المعتدى عليه بالنسبة للمدعي، أما بالنسبة للمدعى عليه فيجب أن يكون هو الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته،[1] وهو ما يعبر عنه فقهيا بوجوب رفع الدعوى من ذي الصفة على ذي الصفة.

وفي إطار حديثنا عن الصفة كشرط جوهري لعرض النزاع على القضاء، فإن القضاء الإداري شهد العديد من الدعاوى المرفوعة من طرف أراضي العرش للمطالبة بإلغاء عقود الامتياز للأراضي الفلاحية التي كانوا يستغلونها، والتي انتهى القرار فيها بعدم قبول الدعوى لأنها مرفوعة من غير ذي الصفة على أساس أن أراضي العرش هي ملك للدولة، فلا يتمتع العروش بصفة التقاضي رغم أن لهم مصلحة في ذلك.[2]

كما يثبت المستثمر صاحب الامتياز صفته بالتقاضي باستظهار عقد الامتياز الفلاحي المشهر بالمحافظة العقارية والصادر من الجهة المخولة قانونا وهي إدارة أملاك الدولة، أما بالنسبة لصفة الأشخاص المعنوية كالهيئات الإدارية وهي الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية كطرف في النزاع سواء كانت مدعي أو مدعى عليه.

ب – شرط المصلحة.

يعرف الفقه المصلحة في الدعوى بالمنفعة أو الفائدة أو الميزة التي يحصل الشخص عليها جراء الحكم له بما يطلبه، ويقال أن المصلحة، هي مناط الدعوى، وترتيبا على ذلك فإن المصلحة في الدعوى لا تنشأ إلا بالإدعاء بوجود الحق أو المركز القانوني، ووقوع الاعتداء عليهما، وتبعا لذلك لا يجوز الالتجاء إلى القضاء دون تحقيق من وراء ذلك أي منفعة أو فائدة.[3]

---

[1] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 304.

[2] مهيدي نوال، مرجع سابق الذكر، ص 387.

[3] عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة 02، دار هومه، الجزائر، سنة 2021، ص 66.

ويتميز شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بأنه ليس من الضروري أن يكون رافعها مستند لحق وإنما يكتفي أن يكون الشخص في مركز قانوني خاص وحالة قانونية خاصة بالنسبة للقرار المطعون فيه من شأنها أن تجعله مؤثرا في مصلحة ذاتية لرافع الدعوى تأثيرا مباشرا.[1]

كما يشترط في المصلحة أن تكون قانونية أي يقر بها القانون ويحميها بصفة مجردة فالقضاء لا يحمي إلا المصالح القانونية وبالتالي فالقضاء لا يتدخل إلا لحماية المصالح التي يعترف بها القانون، ومن جهة أخرى يجب أن تكون المصلحة قائمة وحالة، بحيث لا تتولد المصلحة في الدعوى لمجرد الإدعاء بحق أو مركز قانوني بل إلى جانب ذلك لابد أن يقع الاعتداء عليه فيتحقق بذلك الضرر ليبرر طلب الحماية القضائية.[2]

وقد تكون المصلحة جماعية كما هو الحال بالنسبة للمستثمرة الفلاحية حيث يتعدد الأطراف وهم المستثمرين بينما تجمعهم مصلحة واحدة، فإن مصلحة المستثمرين تكمن في إلغاء القرارات الإدارية التي تمس بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية كالقرار بنزع الملكية للمنفعة العمومية، كما تقرر المصلحة للمستثمر صاحب الامتياز أو الورثة بمباشرة دعوى الإلغاء بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوالي الرافضة لحقهم في الامتياز.[3]

ثانيا: الشروط الخاصة بدعوى إلغاء القرارات الإدارية

بالإضافة إلى الشروط العامة السابقة، هناك شروط خاصة تنفرد بها دعوى الإلغاء دون غيرها من الدعاوى يمكن حصرها في شرط القرار الإداري السابق، شرط الميعاد و جواز التظلم الإداري المسبق قبل اللجوء للقضاء.

أ - شرط القرار الإداري السابق محل الدعوى

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف القرار الإداري تاركا الأمر في ذلك للفقه، بحيث أجمع غالبية الفقهاء على تعريف القرار الإداري بأنه " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " [4]

تخضع القرارات الإدارية لرقابة قضاء الإلغاء عن طريق دعوى الإلغاء، فهي تعتبر بمثابة الدعوى الأصلية الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية لذلك لا يمكن للقاضي بسط رقابته من العدم،[5] وإنما

[1] مسعود شيهوب، مرجع سابق الذكر، ص 334.
[2] عمر زودة، مرجع سابق الذكر، ص 72.
[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 386.
[4] بشير هادفي، فاطمة الزهراء الفاسي، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، ص 22.
[5] مسعود شيهوب، مرجع سابق الذكر، ص 359.

يجب إرفاق عريضة الدعوى بالقرار الإداري محل المطالبة القضائية تحت طائلة عدم قبول الدعوى وفقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. [1]

ب - شرط الميعاد

يعد شرط الميعاد من أبرز الشروط الجوهرية لدعوى الإلغاء فلاستقرار الأوضاع القانونية والإدارية للأفراد والإدارة، قيدها المشرع بمواعيد بحيث لا تقبل الدعوى إلا في الآجال القانونية وحددها المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة (04) أشهر يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار إذا كان فرديا، ومن تاريخ نشره إن كان تنظيميا.[2]

وكاستثناء على القاعدة العامة، فبخصوص إلغاء القرارات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية فإن القانون 10-03 قد قيد المستثمر فيما يخص إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز بشهرين ابتداءا من تاريخ التبليغ بقرار الفسخ، وفي هذا الصدد نجد المادة 28 من القانون 10-03 تنص على ما يلي: "ويكون فسخ عقد الامتياز قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداءا من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية."

ج - جواز شرط التظلم

التظلم هو إجراء قانوني ذو طابع إداري يتمثل في تقديم شكوى من المتظلم إلى السلطة الإدارية المختصة، ينازع فيها كل عمل مادي أو قانوني قامت به الإدارة وهو إجراء سابق عن الدعوى الإدارية، وجعل المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شرط التظلم كشرط وإجراء شكلي لقبول الدعوى، أمر جوازي للمتضرر من القرارات الإدارية يرجع الإتيان به لرغبة المتقاضي[3] على عكس ما كان معمول به سابقا من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى الذي كان يعتبر شرط التظلم وجوبي قبل اللجوء للقضاء.

الفرع الثاني: القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء في مجال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة

تختلف القرارات الإدارية التي تكون محل للطعن عن طريق دعوى الإلغاء في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة باختلاف نمط الاستغلال، بحيث نجد قرارات مرتبطة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (أولا)، و قرارات إدارية متعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا نمط الامتياز (ثانيا).

---

[1] تنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: **" يجب أن ترفع مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه."**

[2] تنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: **" إن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية هو 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي "**

[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 390

وفي هذا الصدد نجد المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على مايلي: **" يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829. "**

أولا: القرارات المرتبطة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز

منح القانون 10-03 للمستفيدين من حق الانتفاع دائم على الأراضي الفلاحية في إطار القانون 87-19 الحق في تحويل هذا الانتفاع الدائم إلى حق امتياز،[1] وفي هذا الإطار يصدر عن الوالي عند مباشرة إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز العديد من القرارات التي تكون قابلة للطعن أمام القضاء الإداري، نذكر منها الأكثر شيوعا وعرضا على الساحة القضائية.

أ - قرار إسقاط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

لقد قيد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 30 من القانون 10-03 الأشخاص المستفيدين من حق انتفاع دائم في إطار القانون 87-19 أو ورثتهم الراغبين في تحويل هذا الحق إلى حق امتياز بمفهوم القانون 10-03 بآجال قانونية لإيداع ملفاتهم لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،[2] وإلا ترتب على ذلك إسقاط الحقوق العينية العقارية بموجب قرار يصدره الوالي المختص إقليميا، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي تنص على ما يلي: " يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 "، ومنه يصدر عن الوالي المختص إقليميا قرار بإسقاط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ويمكن للمتضرر من هذا القرار وهو المستثمر الفلاحي أو ورثته أن يطعن بالإلغاء في هذا القرار أمام القضاء الإداري.

ب - قرار رفض منح حق الامتياز

من صلاحيات الوالي إصدار قرار يتضمن رفض منح حق الامتياز إذا لم يتوفر ملف المعني على الشروط القانونية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز،[3] فبعد تقديم الملف من طرف المعني إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية إذ تقوم بدراسة الملف بحيث يتطلب معلومات تكميلية و التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها،[4] و على إثر ذلك تقوم اللجنة بتحرير محضر استنادا له يصدر الوالي قرار بالقبول أو برفض الملف،[5] مع إعلام المعني عن طريق رسالة معللة ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون القرار بعدم القبول محل

---

[1] تنص المادة 06 من القانون 10-03 على ما يلي: " **تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.** "

[2] نصت المادة 30 من القانون 10-03 على مايلي:" **يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 05 أعلاه، أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداءا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**"

[3] وحيدة وصفان ، مرجع سابق الذكر، ص 74.

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[5] المادة 08 من نفس المرسوم.

طعن لدى الهيئات القضائية الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي الوارد في المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أسند الاختصاص في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية للمحاكم الإدارية، وعليه فإن الطعن بإلغاء قرار الوالي برفض منح حق الامتياز يعود الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية.

ج - قرار سحب الاستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة

قد تلجأ الإدارة إلى سحب القرار الإداري بقبول منح الامتياز قبل تحرير العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية، فالسحب هو حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها لتعد كأنها غير موجودة،[1] وتلجأ الإدارة إلى هذا الإجراء متى ما تبين لها أن القرار الذي اتخذته يخالف مبدأ المشروعية وذلك احتراما لسيادة القانون، فإذا أصدرت الإدارة قرار بقبول الامتياز بناءا على غش أو تدليس من المستثمر المستفيد أو المرشح للامتياز فإنه يحق لها سحب هذا القرار بقرار آخر، أما إذا رأر المستفيد أن قرار السحب غير مبرر قانونا ومخالفا لمبدأ المشروعية، جاز له اللجوء للقضاء للطعن بالإلغاء في القرار الإداري أمام الهيئات القضائية الإدارية.[2]

د - قرار شهر عقد الامتياز

يعتبر القرار الصادر عن المحافظ العقاري قرارا إداريا بحكم الطبيعة الإدارية التي تميز عمل المحافظ العقاري، ومن بين القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قرار شهر عقد الامتياز الذي يعد من القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد، ويمكن إلغائه إذا شاب القرار أحد عيوب المشروعية مثل عدم احترام إجراءات الشهر أو إغفال بيانات مرتبطة بأصل الملكية ما يجعل الشهر معرض للإلغاء.[3]

وبالتالي يمكن للشخص المتضرر من قرار شهر الامتياز الذي تثبت فيه الصفة والمصلحة اللجوء لجهات القضاء الإداري للطعن بالإلغاء في قرار شهر عقد الامتياز الصادر عن المحافظ العقاري باعتباره جهة إدارية تمثل إرادة الدولة.

ثانيا: القرارات الإدارية المرتبطة باستغلال المستثمرات الفلاحية .

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باستثمار واستغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا، وفقا لما يمليه القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له 10-326 ودفتر الشروط، وفي هذا الصدد يسعى المستثمر في سبيل تسيير مستثمرته إلى استصدار قرارات إدارية لمنحه بعض الرخص، كما قد تلجأ الدولة إلى إصدار بعض القرارات التي تجرد المستثمر من حقه في استغلال الأراضي الفلاحية.[4]

---

[1] عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دون رقم طبعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 170.
[2] محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دون رقم طبعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 130.
[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 377.
[4] المرجع ذاته، ص 378.

ومن جملة المنازعات المثارة من طرف المستثمرين الفلاحيين أمام القضاء الإداري، الطعن بالإلغاء في القرارات كقرار فسخ أو رفض تجديد عقد الامتياز أو القرارات المرتبطة برخصة البناء.

أ - قرار فسخ عقد الامتياز

يترتب على كل إخلال من طرف المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التي يمليها عليه القانون 10-03 لاسيما المادتين 22 و 23 منه، فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتخذ هذا الأخير قرار الفسخ نتيجة الإخلالات التي نذكر منها على سبيل المثال؛ عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة طيلة مدة سنة كاملة، تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية الممنوحة أو البناء في الأراضي دون الحصول على رخصة مسبقة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو تأجير الأرض من الباطن، أو عدم دفع الأتاوة لمدة أجلين متتاليين،[1] ويثبت هذا الإخلال بموجب محضر معاينة يعده المحضر القضائي طبقا للقانون وإعذار يوجه له من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لعقد الامتياز.[2]

يحق للمستثمر صاحب الامتياز المعني بالقرار المتضمن فسخ عقد الامتياز رفع دعوى الطعن بالإلغاء في قرار مدير أملاك الدولة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ الفسخ حسب ما جاء في المادة 28 من القانون 10-03، وليس للقاضي في دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز أي سلطة لمراقبة شروط الفسخ وإنما ينظر إلى مدى مشروعية القرار وفقط.

ب - قرار رفض تجديد عقد الامتياز

من بين القرارات التي قد تكون محل دعوى الإلغاء، القرار برفض تجديد عقد الامتياز، فبانقضاء مدة الامتياز المحددة في العقد وهي 40 سنة كحد أقصى، يمكن للمستثمر أن يطالب بتجديد العقد طبقا لنص المادة 04 من القانون 10-03[3]

حيث يقدم المعني طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا قبل انتهاء مدة عقد الامتياز، وحق المستثمر في التجديد متوقف على قبوله أو رفضه من طرف الجهة الإدارية

---

[1] أنظر المادة 22 ،23 و 29 من القانون 10-03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

[2] تنص المادة 28 من نفس القانون على ما يلي: **" يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية**
وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الودية."

[3] نصت المادة 04 من القانون 10-03 على ما يلي: **" الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد..."**

المختصة، التي تعبر عن إرادتها بإصدار قرار بالقبول أو بالرفض،[1] ففي حالة الرفض يحق للمستثمر اللجوء للقضاء الإداري بهدف الطعن بالإلغاء في القرار الإداري المتضمن رفض التجديد.

ج - القرار المرتبط برخصة البناء

تعد رخصة البناء رخصة إدارية تمنح بموجب قرارات إدارية، ولتسهيل استغلال الأراضي الفلاحية منح المشرع للمستثمر الفلاحي الحق في إقامة بناءات ومنشآت بشرط أن تكون بغرض الاستغلال الفلاحي،[2] وتصدر رخصة البناء في المستثمرات الفلاحية باسم أعضائها بحيث يتقدم ممثل المستثمرة بطلب استصدار الرخصة بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتمنح الرخصة بناءا غلى قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة إذا كانت الأراضي الفلاحية خاضعة لمخطط شغل الأراضي الفلاحية، أو من طرف الوالي عند عدم وجود مخطط شغل الأراضي.[3]

يصدر القرار بمنح رخصة البناء أو رفضها، بحيث يخضع القرار برفض منح رخصة البناء للطعن بالإلغاء من طرف المتضرر وهو المستثمر صاحب الامتياز، أما بخصوص الطعن في قرار قبول منح رخصة البناء فيكون حقا لكل متضرر من إنشاء هذا البناء بما في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذا كان البناء يشكل ضررا على الأراضي الفلاحية.

كما يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يرفض منح المستثمر التصريح بالبناء الذي يعتبر إجراء من إجراءات الحصول على رخصة البناء، وفي هذه الحالة يحق لطالب الترخيص وهو المستثمر صاحب الامتياز الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية في قرار رفض منح الترخيص بالبناء الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاعتباره هيئة إدارية تابعة لوزارة الفلاحة، وفي هذه الحالة لا يجوز للقاضي الحلول محل الإدارة بمنح الترخيص للطاعن و إنما يكتفي بإلغاء القرار إذا ثبتت عدم مشروعيته.[4]

---

[1] محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلى، مرجع سابق الذكر، ص 64.

[2] تنص المادة 48 من القانون رقم 90-29، المتضمن التهيئة والتعمير على ما يلي: **" تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية."**

[3] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 381.

[4] المرجع ذاته، ص 382.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة، يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري فصل في مسألة أصناف الملكية العقارية على اختلاف أنواعها بما فيها العقار الفلاحي بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث يصنف العقار الفلاحي تبعا لأصناف الملكية العقارية عامة فنجد العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للأشخاص، عقار فلاحي تابع للأملاك الخاصة للدولة وعقار فلاحي تابع للأملاك الوقفية.

ونظرا لأهمية استقرار السوق العقارية ولا سيما العقار الفلاحي فإن الأمر يقتضي ضبط الإجراءات التي تحكم النزاع العقاري والتي يتنازع في الكثير منها القضاء العادي والقضاء الإداري، لذا كان من الضروري ضبط هذا الإطار بقواعد محكمة، وفعلا خص المشرع الجزائري أحكام التقاضي الخاصة بالمادة العقارية بما فيها العقار الفلاحي بالأخص ما تعلق منها بقواعد الاختصاص النوعي وذلك بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الذي ساهم في حل الإشكال في مسألة توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري، إذ نجد أن القضاء العادي والقضاء الإداري يتقاسما صلاحية الفصل في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي، فبالنسبة للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة فقد نص بموجب المادة 512 منه على اختصاص القسم العقاري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية بصفة عامة، والتي يدخل ضمنها صنف العقار الفلاحي بطبيعة الحال، ثم جاءت المواد 513 وما يليها لتقوم بتعداد المنازعات العقارية التي تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي، فمن ضمن المنازعات التي يشترك فيها العقار الفلاحي مع باقي الأصناف العقارية نجد المنازعات المرتبطة بإثبات وحماية الملكية العقارية الخاصة، منازعات الحيازة، التقادم ، حق الانتفاع، حق الانتفاع، حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، القسمة و حالات الخروج من الشيوع وتحديد المعالم، بالإضافة إلى منازعات الإيجارات الفلاحية والمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، كما أدرج المشرع من خلال المادة 513 من نفس القانون المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها ضمن صلاحيات جهات القضاء العادي.

وعلى الرغم من أن النصيب الأكثر للنظر في منازعات العقار الفلاحي كان من صلاحيات القضاء العادي إلا أنه هناك نسبة لا يستهان بها من النزاعات الإدارية التي يكون محلها عقار فلاحي تابع لملكية الخواص، وذلك نتيجة للطابع الإداري وارتباطها بالقرارات الصادرة عن الهيئات الإدارية مثل قرار نزع الملكية أو الاستيلاء المؤقت على العقارات أو السندات الإدارية المثبتة للملكية كالدفتر العقاري.

وفيما يخص العقار التابع للأملاك الوقفية، فإن الساحة القضائية تفتقر نوعا ما للمنازعات المتعلقة بشأنه، وحتى قانون الإجراءات المدنية والإدارية أغفل عن تحديد أحكام التقاضي في المنازعات التي يكون محلها عقارا وقفيا، مما يستدعي اللجوء إلى المبدأ العام في توزيع الاختصاص النوعي بين جهات القضاء العادي والإداري فإذا كانت الإدارة طرفا في النزاع الوقفي كان القضاء الإداري صاحب الاختصاص للفصل في النزاع أما إذا كانت المنازعة بين أشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الاختصاص يؤول للقسم العقاري أي القضاء العادي.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، المستغل في إطار القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، لم يسلم هو الآخر من نشوب عدة منازعات قضائية بشأنه، فقد اعتمد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي وهو الاعتماد على المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، أما غير ذلك فيدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي.

من خلال ما تم دراسته نخلص للنتائج التالية:

1 – ما يعاب على المشرع الجزائري أنه ركز اهتمامه على تنظيم أحكام العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من خلال القانون 10-03 والقوانين التنفيذية له وكذلك التعليمات الوزارية، بينما قصر في اهتمامه لتنظيم أحكام العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للأفراد، مما أدى إلى انتشار المنازعات المتعلقة به وأصبحت أكثر تعقيدا.

2 – إن المشرع الجزائري أخضع بعض المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي إلى الأحكام العامة التي تحكم المنازعات العقارية، دون مراعاة خصوصية العقار الفلاحي، الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة الفصل في النزاعات وعدم التطبيق السليم للقانون.

3 – توالي إصدار التعليمات والمناشير الوزارية المتعلقة بالعقار الفلاحي خاصة التابع للأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في زيادة المنازعات المتعلقة به.

وأخيرا في سبيل التقليل من المنازعات الواردة على العقار الفلاحي، و حسن استغلاله من أجل دفع عجلة التنمية الاقتصادية وتحقيق الاكتفاء الذاتي، نقدم بعض الاقتراحات التي نلخصها في من خلال النقاط التالية:

1 – وجوب الابتعاد عن الحلول الآنية للمشاكل المرتبطة بالعقارات الفلاحية مهما كانت أنواعها، فلا بد من العمل على مبدأ استقرار القوانين وذلك يتم من خلال الاستعانة بالخبراء في المجال الفلاحي والاستفادة من التجارب الأجنبية لمختلف الدول التي نجحت في هذا القطاع.

2 – إخضاع العقار الفلاحي لقانون موحد، يضم جميع الأحكام والقوانين المبعثرة في عدة نصوص قانونية وجمعها بقانون واحد تحت تسمية " العقار الفلاحي " .

3 – وجوب إعادة النظر في القوانين التي مضى زمن من إصدارها والتي لم تعد تتماشى مع التغيرات الجديدة والحديثة للعقار، فأصبحت تشكل مصدرا منشأ للمنازعات.

4 _ أصبحت الضرورة ملحة إلى وجوب استحداث محاكم عقارية متخصصة تنظر في المنازعات العقارية بصفة خاصة بتشكيلة قضائية ذات تكوين نوعي متخصص في القضايا العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص التشريعية.

أ- الأوامر

1- الأمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، متضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة في 25 ديسمبر 1970.

2- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية ـ ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971.

3- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

4- الأمر 75-74، الصادر في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

5- الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

ب- القوانين

1- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة سنة 1984.

2- القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

3- القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990المعدل والمتمم.

4- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 -12- 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02-12-1990، ص 1652، المعدل والمتمم.

5- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

6- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم.

7- القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 سبتمبر 2005، المتضمن قانون المياه المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 24 سبتمبر 2005.

8- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 2007.

9- القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008 المعدل.

10- القانون 10-03، المؤرخ في 04 يناير 2010، المتضمن شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 غشت 2010.

ت- المراسيم

- مرسوم رقم 63-168، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتعلق بوضع الأموال المنقولة و غير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حيازتها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 28 ماي 1963.

ث- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 08-05-1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 01-06-1991.

2- المرسوم التنفيذي 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

3- المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 42.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

ج- القرارات

1- قرار وزاري مشترك رقم 92-13، المؤرخ في 13 ماي 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية رقم 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.

2- القرار رقم 186635، المحكمة العليا، بتاريخ 28 أفريل 1999، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول.

ثانيا: المؤلفات

1- بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1981.

2- الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1986.

3- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، سنة 1995.

4- الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1996.

5- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري، سنة 1998.

6- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر، طبعة 2002، الجزائر.

7- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.

8- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، بدون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، 2005.

9- صبري السعدي محمد، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.

10- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.

11- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دون رقم طبعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.

12- منصوري نورة، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

13- حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012.

14- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، بدون رقم طبعة، الجزائر، سنة 2013.

15- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة رقم 11، دار هومة، الجزائر، 2017.

16- زودة عمر، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة 02، دار هومه، الجزائر، سنة 2021.

17- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار التراث الحلبي، بيروت، لبنان.

18- صبري السعدي محمد، الواضح في شرح القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، بدون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر.

19- عزاز مراد، عبد الرزاق عثمانية، الوقف، دار البلاغ، بدون رقم طبعة، الجزائر.

20- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد و التقييد، طبعة 2020، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2020.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه.

1- رحايمية عماد الدين،االوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2014.

2- لعشاش محمد،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر(رسالة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، سنة 2016.

3- دريسي نور الهدى زكية ، المنازعات الوقفة في القانون الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد بتلمسان، الجزائر، سنة 2019.

4- مهيدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2020.

5- بلحاج جيلالي، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021.

ب- مذكرات الماجستير.

1- براهيمي نادية، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في الجزائر(رسالة ماجستير)، معهد الحقوق العلوم الإدارية، الجزائر، سنة 1996.

2- بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر (مذكرة الماجستير)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر، سنة 2005-2006.

3- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة (مذكرة ماجستير)، جامعة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2008.

ت- مذكرات الماستر

1- عزوز سلاف، آليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2006-2007.

2- زهدور إنجي هند، التصرفات الخاضعة للشهر العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة وهران 02، 2009-2010.

3- أدرار سعاد، سلوى منصوري، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2012- 2013.

4- أوكاشبي ناجية، نوال اربية ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،الجزائر، سنة 2013-2014.

5- معمر براهيم، القيود الخاصة الواردة على الملكية العقارية الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، 2014-2015.

6- نتوري سعاد، وارث سهام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2014.

7- بلخيري عبد القادر، ابراهيم عمران، حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2014-2015.

8- دربالي حكيم، الوصية في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سنة 2015.

9- طالب خالد، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية في العقار الفلاحي (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2015.

10- زروق مروان،منازعات الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2015.

11- سعد روابح، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، سنة 2016.

12- هادفي بشير، فاطمة الزهراء الفاسي، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، 2016-2017.

13- مساعدي حنان، حليمة زويش، التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2017.

14- مقراني لخضر، الحماية المدنية و الجزائية للملكية العقارية (مذكرة ماستر)،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2017.

15- بن علي بوعلام، زنجاوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، سنة 2018.

16- بوجدية عز الدين، ناصر بويحمد، منازعات المستثمرات الفلاحية وفقا للقانون 10-03 (مذكرة لنيل شهادة الماستر) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، سنة 2018-2019.

17- يطو محمد لمين، محمد المهدي لعلى، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند ألحاج بالبويرة، الجزائر، سنة 2018-2019 .

18- بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2019.

19- قالون جمال، مسعود بريوقي، المنازعات المترتبة عن الاستيلاء المؤقت على العقار (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، سنة 2020-2021.

20- حباب هيثم، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، الجزائر، سنة2021. 2022.

21- مخلوط غانية، نوال محمودي، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية للمصلحة الخاصة (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، 2021-2022.

22- وصفان وحيدة، توزيع الإختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي 10-03 (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، سنة 2020.

23- وصفان وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسي، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر سنة 2019-2020.

رابعا: المقالات العلمية

1- شراد صوفيا، دنش رياض، (منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – منازعات التعويض -) مجلة الاجتهاد القضائي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، المجلد 02، العدد 03، 2006، ص 228-207.

2- حبة عفاف، (دور رخصة البناء في القانون الجزائري)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ببسكرة، المجلد05، العدد 06، 2010، ص332-309.

3- بقة فريد، (التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري)، دورية محكمة، جامعة تسمسيلت، الجزائر، العدد 13، سنة 2015، ص 239-227.

4- عليوات ياقوتة، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، كلية الشريعة والاقتصاد، المجلد 05، العدد 09، 2016، ص 132-101، ص 132-101.

5- زمولي نادية، (ولاية الاختصاص في الفصل في المنازعات الناشئة عن تسيير الأملاك الوقفية)، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي تبسي بتبسة، الجزائر، العدد 01، 2017، ص 405-422.

6- عبيد ريم، (دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية) ، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 17، العدد 01، 2017، ص 291-308.

7- زبدة نور الدين، (أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، المجلد 02، العدد 09، سنة 2018، ص 996-1004.

8- سعيدان أسماء، (القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري)، حوليات جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق سعيد حمدين بالجزائر، الجزء 04، العدد 33، سنة 2019، 53-80.

9- صدوقي المهيدي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، (دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المركز الجامعي تمنراست، الجزائر، العدد 05، سنة 2019، ص 11-29.

10- قتال جمال، (دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائريين)، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي لتمنغاست، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019، ص 25-11.

11- منار فاطمة الزهراء ، منار صبرينة، (الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها)، مجلة الفقه القانوني و السياسي، جامعة سوق أهراس، المجلد 01 ، العدد 01، 2019، ص 220-233.

12- هتشان آسيا، رهن حق الامتياز الفلاحي، دفاتر البحوث العلمية، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2021،ص377-395.

الفهرس

الفـــهـــرس

مقدمــة .....أ
الفصـل الأول 5
اختصـاص القضاء العـادي في قضايا العقار الفلاحـي.....5
المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة 6
المطلب الأول: منازعات إثبات و حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي 6
الفرع الأول: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي 6
أولا: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق غير الممسوحة 6
ثانيا: منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام 9
الفرع الثاني: منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.....11
أولا: الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي الحائز للسند رسمي 11
ثانيا: الدعاوى المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي غير الحائز لسند رسمي.....14
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.....16
الفرع الأول: المنازعات المرتبطة بسلطة استعمال و استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة 16
أولا: منازعات مضار الجوار غير المألوفة 16
ثانيا: منازعات حق الارتفاق بالمرور.....18
ثالثا: منازعات حق استعمال المياه 19
الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف في العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة....20
أولا: المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة لملكية العقار الفلاحي.....20
ثانيا: منازعات الإيجار الفلاحي.....23

المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية 27
المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة 27
الفرع الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.....27
أولا: المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية ومنازعات تقسيم الأرباح 27
ثانيا: المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر 29
ثالثا: المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة.....30
الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير.....32
أولا المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة التعاقدية.....32
ثانيا: المنازعات الناشئة عن التزامات المستثمرة غير التعاقدية.....34
المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية 35
الفرع الأول: أطراف المنازعة الوقفية.....35
أولا: الواقف.....35
ثانيا: الموقوف عليه.....36
ثالثا: ناظر الوقف 36
الفرع الثاني: موضوع المنازعة الوقفية.....37
أولا: المنازعات الوقفية المتعلقة بالواقف 37
ثانيا: المنازعات الوقفية المتعلقة بالموقوف عليه 38
ثالثا: المنازعات الوقفية المتعلقة بناظر الوقف.....39
الفصل الثاني : اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي 41
المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة....42
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة للعقار الفلاحي.....42
الفرع الأول: منازعات نزع ملكية العقار الفلاحي الخاص للمنفعة العامة.....42

أولا: الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية 43
ثانيا: المنازعة في قيمة التعويض 44
الفرع الثاني: منازعات الإستيلاء على العقار الفلاحي الخاص 45
أولا: الطعن بالإلغاء في قرار الاستيلاء المؤقت على العقار 46
ثانيا: دعوى التعويض عن قرار الإستيلاء المؤقت 47
المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة 47
الفرع الأول: منازعات استعمال و استغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الاجتماعية.....48
أولا: قيد وجوب استغلال العقار الفلاحي 48
ثانيا: المنازعات المرتبطة بقيد وجوب استغلال العقار الفلاحي 49
الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي 50
أولا: قيد استصدار رخصة البناء في العقار الفلاحي 51
ثانيا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في العقار الفلاحي.....52
المبحث الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 54
المطلب الأول: اختصاص القضاء الكامل في دعاوى العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 54
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية 54
أولا: دعوى الاستحقاق 55
ثانيا: دعوى الاسترجاع.....56
الفرع الثاني: الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الامتياز الفلاحي 58
أولا: دعوى بطلان عقد الامتياز الفلاحي.....58
ثانيا: دعوى فسخ عقد الامتياز 59
ثالثا: دعاوى التعويض.....61

المطلب الثاني: اختصاص قضاء الإلغاء في الدعاوى المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة 62

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء 62

أولا: الشروط العامة لدعوى إلغاء القرارات الإدارية 63

ثانيا: الشروط الخاصة بدعوى إلغاء القرارات الإدارية 64

الفرع الثاني: القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء في مجال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة 65

أولا: القرارات المرتبطة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز 66

ثانيا: القرارات الإدارية المرتبطة باستغلال المستثمرات الفلاحية 67

الخاتمة .....ه

قائمة المصادر والمراجع.....76

الفهرس.....85