وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـامـعـة يحي فـارس بـالـمـديـة

كلـيـة الحـقـوق والـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتان:

سميـــة زناقـــي

شريفـــة بلعيـــسى

تحت إشراف الأستاذ:

لميـــن لعريـــط

السنة الجامعية: 2022/2021


بسم الله الرحمن الرحيم

كلمـــــــــة شكـــــــــــر

شكـرنا الأول نرفعـــه إلـــى الله سبحانـــه وتعالـــى أن وفقنـــا لهـذا ويسّـر لنـــا كـل عسيـــر لإتمـــام هـذا العمـل ومـنّ علينـا بنعمـة العلـــم ومـــا أعظمهـــا مـــن نعمـــــة.

شكرنـــا الخالـــص إلـــــى:

* أستاذنـــا المشرف " لميـــن لعريـــط " علـــى قبولـــه الإشـراف على هذه المذكـرة وتقديمـــه النصـــح والتوجيـــه طيلـة فتـــرة إعـــداد البحـث والشكـر موصول للجنـة المناقشـــة على قبولها مناقشـة هـذه المذكـــرة

* رؤساؤنا فـي العمـل الذيـــن قدّمـــوا لنـــا الدعـــم والتسهيـلات لمواصلـــة المشوار الدراسـي وإعـــداد هذه المذكـــرة.

* كـــل مـــن دعمنـا ولـو بكلمـــة مشجعـة.

إهـــــــــداء

إلـــى روح أبـــي الغالـــــــي الذي غمضت عينـــاه قبـل أن أكمـل هـذا العمــل رحمــه الله تعالــى وطيّـب ثـراه

إلى أمـي الغاليـة أطـال الله فــي عمرهـــــا ورزقنـــي برّهـــا

داعمتـــي وسنـــــدي دائمـــــا

إلـــى إخوتـــــي المشجعيـــن لـــي فـي كـل وقـــت وحيـــن

إلـــى زملائـــــي فـــي العمــل والدراســة



سمية

إهـــــــــداء

إلى روح أبـــي الغالـــــي رحـمه الله وأسكنه فسيح جنانه

إلى غاليتي أمي حفظها الله وأدامها تاجا فوق رؤوسنا

إلى زوجي الغالي الذي شجعني وساندني في الدراسة وطلب العلم

إلى اخوتي وأخواتي

إلى فلذة كبدي أنس، إلى زوجة أخي وأولادهم آية، آدم ووفاء شفاها الله

إلى كل أهلي وأهل زوجي وخاصة حماتي الكريمة

إلى كل صديقاتي وزميلاتي في الدراسة والعمل.



شريفة

مقدمة

مقدمة

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي ترد على الأراضي الفلاحية، والأراضي الفلاحية بدورها تحتل منذ القدم أهمية بالغة ، فهي تعتبر من ضمن الثروات الأساسية التي يعتمد عليها لتحقيق التنمية الاقتصادية ' إضافة إلى أنها تؤدي وظيفة اجتماعية ، وعلى هذا الأساس أولتها التشريعات المختلفة اهتماما كبيرا فيتعين استعمال حق الملكية العقارية عموما والملكية العقارية الخاصة بما يتفق والمصالح الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع ، لاسيما ملكية العقارات الفلاحية لأنه كلّما تم استغلالها بشكل أحسن كلّما تتحقق الفائدة الاقتصادية والاجتماعية من وراء ذلك .

لقد تعددت طرق اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية بين التصرفات القانونية المتمثلة في العقد والوصية، وبين التصرفات المادية والمتمثلة في الحيازة والميراث والالتصاق والشفعة، وبما أن اكتساب الملكية وإثراء الذمة المالية هدف يسعى إليه الكثير من الأشخاص إن لم نقل كلهم، فإن القانون المدني عمد على تنظيم طرق اكتساب الملكية السالفة الذكر في إطار قانوني منظم، ولم يهمل في ذلك تنظيمه للشفعة.

ورد النص على الشفعة في القانون المدني وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن أحوال وشروط منصوص عليها قانونا، وبتمامها يحل الشفيع محل المشتري وتنتقل الملكية إلى الشفيع، ويصبح مالكا للعقار المشفوع فيه بمجرد شهر الحكم النهائي الصادر بالشفعة أو سند التراضي.

وإن كانت الشفعة في الأصل عرفت في القانون المدني إلا أنه يمكن لأشخاص القانون العام ممثلين في الدولة وهيئاتها العمومية اكتساب أملاك عقارية فلاحية عن طريق الشفعة كوسيلة قانونية استثنائية تسمى الشفعة الإدارية ،أقرها المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري لأنه يعلم جلياً أن الأرض الفلاحية لها دور اقتصادي كبير وهي تدخل ضمن التصنيفات الثلاثة للملكية العقارية فنجد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والأراضي الفلاحية التابعة للخواص ، والأراضي الفلاحية الوقفية ،وبالتالي وجب حمايتها والمحافظة عليها بشكل خاص .

وباعتبار أن الدولة هي مالك الرقبة في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن انتقال الملكية لا يكون إلا في حالة أرادت الدولة بيع الأراضي محل الامتياز، وقرّر صاحب الامتياز ممارسة الشفعة باعتباره صاحب حق انتفاع، وباعتبار أن الأراضي الوقفية غير قابلة

للتصرف فيها، فإن الموضوع يتعلق بالأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة كمجال خصب لاكتساب الملكية سواء بين الخواص فيما بينهم أو بين الخواص والدولة.

وستنحصر دراستنا في انتقال ملكية الأراضي التابعة للخواص إلى الدولة بسبب الشفعة، ومن هنا تبدو أهمية هذا الموضوع لأن الشفعة الإدارية كما يصطلح على تسميتها تختلف عن الشفعة المدنية التي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني، فالدولة تملك في هذا الشأن امتيازات السلطة العامة، حيث أن المشرع أقر مجموعة من القيود على سلطات مالك الأرض الفلاحية تصل إلى حد تجريده من هذه الملكية، وبالرغم من أن هذه القيود تفرض قصرا على صاحب الأرض، إلا أن المشرع في واقع الحال اعتبرها سببا يؤدي إلى اكتساب ملكية عقارية فلاحية واعتقادا منه أنها سبيل لحماية الأرض الفلاحية وضمان أداء وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها، وضمان قيمتها الحقيقية، وهو ما أثار في النفس رغبة لمعرفة الأسباب التي رأى فيها المشرع قوة حقيقية ودافعا محفزا إلى ممارسة الشفعة من طرف الدولة بالنسبة للأملاك العقارية الفلاحية واكتسابها جرّاء ذلك، ورغبة في معرفة مدى محافظة المشرع الجزائري على التوازن بين تكريس الملكية الخاصة وحماية المصلحة العامة.

ولذا كان الهدف من بحثنا هذا هو تسليط الضوء على الجوانب التي يثيرها موضوع الشفعة الإدارية في هذا الصدد، وتحديد العلاقة القائمة بين الإدارة والأفراد والسلطة القانونية الممنوحة للطرف الأول على حساب الطرف الثاني، والآثار المترتبة عن ذلك.

وفي هذا السياق فإننا نطرح الإشكالية التالية:

ماهي الدواعي القانونية لاكتساب الدولة لملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة؟

لتوضيح ذلك كان لابد من الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي نظرا لحاجتنا للاطلاع على النصوص القانونية والآراء الفقهية، وتحليلها للوصول إلى الأفكار التي تخدم الموضوع.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سنتطرق إلى اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب عدم الاستغلال من خلال تحليل المواد 48 و49 و50 من قانون التوجيه العقاري (الفصل الأول).

ثم التطرق إلى اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود القانونية المقررة في حالة بيعها، وذلك من خلال تحليل المواد 38مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، والمادة 55 من قانون التوجيه العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب عدم استغلالها

الفصل الأول

ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب عدم استغلالها.

تعدّ حرية تملك الأموال العقارية في الجزائر أهم الحريات الأساسية المكرسة دستوريا، ولا يحد من هذه الحرية إلا ما تعلق بالنظام العام بمختلف مدلولاته، و خروجا عن القاعدة العامة في ممارسة الحقوق بكل حرية، فان المشرع الجزائري وفيما تعلق بحق الملكية على الأراضي الفلاحية رتب على عدم استغلال هذه الأراضي حرمان المالك من أرضه وتجريده منها ،وبالتالي انتقال ملكيتها عن طريق الشفعة إلى الأشخاص المخولين قانونا باستعمال هذا الحق، مع اجتهاده الحثيث في تحقيق التوازن بين الاعتراف بالملكية الخاصة وضمانها وبين حماية المصلحة العامة .

إن استعمال حق الشفعة لاكتساب ملكية الأراضي الفلاحية نتيجة عدم استغلالها، يقوم على أساس قانوني يستند لمقتضيات قانون التوجيه العقاري، الذي يعتبر أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية هو تعسف في استعمال الحق ،وأن الاستثمار الفعلي والمباشر وغير المباشر يشكل واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها ، كما يقوم على أساس اقتصادي مفاده تحقيق الأمن الغذائي باستغلال كل الإمكانيات التي لها علاقة بالعقار الفلاحي، إلا أن هذا لم يمنع المشرع من ضرورة التيقن من وجود حالة عدم الاستغلال بواسطة هيئات خاصة تتبع جملة من الإجراءات والتدابير لإثبات ذلك، وصولا إلى استعمال حق الشفعة و اكتساب ملكية العقار الفلاحي .

بناء على كل ما سبق ولدراسة هذا الفصل يجب الإحاطة بماهية عدم استغلال الأراضي الفلاحية (المبحث الأول)، ثم التطرق لمتطلبات استعمال الشفعة بسبب عدم استغلال الأراضي الفلاحية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية عدم استغلال الأراضي الفلاحية

عرفت المادة 674 من القانون المدني حق الملكية على أنه: " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ".

من جهة أخرى فإن قانون التوجيه العقاري عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها[1].

من خلال النصين نجد أن الملكية مقيدة بالمصلحة العامة، فالمالك يتمتع بحق الملكية وفي المقابل عليه أن يستعمل هذا الحق بما يتطلبه المجتمع الذي ينتمي إليه، وهنا تتجسد الوظيفة الاجتماعية للملكية.

والوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية ليست وليدة قانون التوجيه العقاري وإنما وردت أيضا في قانون الثورة الزراعية، فمالك الأرض يسعى إلى خدمتها من أجل الإثراء، ليس لحسابه فقط بل حتى لحساب المجتمع [2]، لأن خدمة الأرض ينتج عنها وفرة الإنتاج ومنه تحقيق الاكتفاء الذاتي الذي تسعى إليه كل السياسات الفلاحية للدول.

ونظرا لأن الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية أصبحت عنصرا جوهريا في تحديد طبيعة الملكية التي هي ملكية من أجل الاستغلال، رأى المشرع الجزائري أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يؤثر سلبا على وظيفتها الاجتماعية، ويضر بالمنفعة العامة التي يقرها القانون، فأصبح استغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على عاتق كل مالك للأرض الفلاحية، وأن أي عدم استغلال لها هو تعسف في استعمال الحق.

ولكي نلم بماهية عدم استغلال الأراضي الفلاحية توجب علينا معرفة مفهوم عدم الاستغلال في مطلب أول، ثم معرفة كيف أمكن للمشرع الجزائري أن يعتبر عدم استغلال الأرض الفلاحية تعسفا في استعمال الحق في مطلب ثان.

---

[1]- المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990.

[2] - Alain PIEDELIEVRE, Stéphane PIEDELIEVRE, Michel de JUGLART, cours de droit civil, biens, obligation, avec travaux dirigés et sujets d'examen, Tome 1, volume 02,13ème édition, Montchrestien, Paris, France, 1997, p21

المطلب الأول: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إن عناصر حق الملكية هي السلطات التي يستطيع المالك أن يمارسها على الشيء الذي يملكه من استعمال واستغلال وتصرف.

فسلطة التصرف تفيد استخدام الشيء استخداما يستنفذ السلطة المقررة كليا او جزئيا وهو لا يقتصر على المالك وحده وإنما يصدق على صاحب كل حق على الشيء، فللمنتفع مثلا حق التصرف في حق الانتفاع بنقله إلى الغير[1]، وسلطة الاستعمال هي سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال، أما سلطة الاستغلال فهي الحق في الإفادة والانتفاع بالشيء من خلال تحصيل غلته أو ثماره.[2]

ومالك الأرض الفلاحية يتمتع بجميع هذه السلطات، إلا أنه فيما تعلق بها أي الأراضي الفلاحية يحصل تداخل بين مفهوم سلطة الاستعمال ومفهوم سلطة الاستغلال إذ أن مباشرة سلطة الاستعمال على الأراضي الفلاحية إنما يتم باستغلالها في أعمال الزراعة والحصول على ثمارها[3]، فلا يتأتى استعمال الأرض الفلاحية إلا عن طريق استغلالها.

وبما أن للمالك الحق في استعمال أرضه واستغلالها فإن له الحق في عدم استعمالها واستغلالها فله أن يزرع ارضه كما له أن يتركها بورا وبالتالي فان عدم استثمار الأرض الفلاحية في منظور القواعد العامة هو توقف مالكها عن خدمتها وزراعتها والاستفادة من ثمارها و غالبا ما يستعمل المشرع الجزائري مصطلح استثمار أو عدم استثمار للأراضي الفلاحية إلا أنه في واقع الأمر لا يقصد المصطلح الاقتصادي للفظ وإنما يقصد وضع أو عدم وضع الأرض حيز الاستغلال[4]، وإن كان استغلال الأراضي الفلاحية حسب المفهوم السابق واضح فإن عدم الاستغلال له مفهومه الخاص في قانون التوجيه العقاري وهذا ما سنوضحه في الفرعين التاليين :

---

[1]- فضيلة بركان، عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة،2005 ، ص 28 .

[2]- همام محمد محمود الزهراني، الحقوق العينية الاصلية-حق الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية-مصر، 2007، ص 40-42.

[3]- أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الاصلية-حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، دون ذكر دار ومكان النشر، 2004، ص 09.

[4]- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص15.

الفرع الأول: تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية

يُعد عدم استغلال الأراضي الفلاحية هو الوجه السلبي للاستغلال[1] والمشرع الجزائري لم يعرف استغلال الأرض الفلاحية بحد ذاته إلا أن المادة 49 من قانون التوجيه العقاري قد عرفت الأرض غير المستثمرة بأنها كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، بما يفهم منه أن الأرض غير المستغلة هي:[2]

- الأرض الزراعية المخصصة للزراعة التي لم يبذل مالكها وصاحب الحق العيني جهدا إراديا لإنتاج خيراتها كغرسها أو حرثها أو تحسين الإنتاج بصفة متواصلة وتوفير وسائل الري والقيام بجميع الأعمال التي من شأنها أن تجعل الأرض قابلة للاستغلال فعليا.
- الأرض التي لم تستغل موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.
- الأرض غير المستغلة بشهرة علنية (شهادة الشهود).

من جهة أخرى فإن المشرع الجزائري عرف الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".[3]

من خلال الجمع بين النصين نستنتج أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يكون بعدم القيام بالنشاطات الفلاحية، هذه الأخيرة التي تحدث بتدخل الإنسان في عملية الإنتاج إما سنويا أو خلال عدة سنوات، وذلك لضمان استهلاكه الشخصي والمساهمة في تدوير الحركة الاقتصادية خاصة في المجال الصناعي.

مما سبق بيانه يمكن أن نستنبط خصائص عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

---

[1] - محمد حميداتي، "عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة-خطأ تقصيري أم إخلال بالتزام تعاقدي؟ "، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ببسكرة، يوم 09 مارس 2014، ص3-4.

[2]- سميحة حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع القانون الخاص ، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 2007 -2008 ، ص 153.

[3]- المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

- عدم الاستغلال يكون فعليا، وإن كان المشرع لم يبين في هذا الصدد ما إذا كان عدم الاستغلال يتحقق في حالة الانعدام الكلي للزراعة ام بزراعة جزئية وغير كافية، والمعلوم أن القول بعدم الاستغلال يستوجب أن نأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض وموقعها وكذا العوامل المناخية والفلاحية المتحكمة في مردودية الأرض وقدرتها الإنتاجية.

- عدم الاستغلال يشمل كافة الأراضي الفلاحية دون تمييز بين أصنافها وأهمية الاستغلال الفلاحي فيها، ودون تمييز أيضا بين مساحاتها المستغلة والوسائل المستعملة في الاستغلال وهنا يمكن أن نعتبر المزارع العائلية المصغّرة التي يخدمها أصحابها لاحتياجاتهم الخاصة[1]، معنية بنص المادة 49 من القانون 90-25 باعتبار أن هذه الأخيرة نصت على الأرض دون تحديد، حيث جاء فيها: " تعد أرضا غير مستثمرة ..."

- عدم الاستغلال يمكن أن يأخذ صورة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، وذلك بممارسة أنشطة غير فلاحية تمس بطابعها الفلاحي وللحفاظ على وجهتها الفلاحية وضع القانون التزاما على مالكها او حائزها أو المنتفع بها، بحيث تتدخل الدولة لمراقبة هذا الالتزام في حالة الإخلال به وتمارس حق الشفعة المخول لها بمقتضى القانون [2]من طرف الدولة والجماعات المحلية وهذا على اختلاف أنواع الأراضي الفلاحية سواء كانت أراضي فلاحية تابعة للملكية الخاصة أو تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- عدم الاستغلال له طابع زمني، خاصة إذا استمر لمدة موسمين فلاحيين متتاليين [3]كحد أقصى على اعتبار أن الفلاحين يقومون بإراحة الأرض، وذلك بزرعها موسما وتركها دون زرع في الموسم الموالي خاصة إذا تعلق الأمر بزراعة القمح، وهي الزراعة الأكثر رواجا في الجزائر.

ومن هذا يفهم أن ترك الأرض بدون زراعة لمدة سنة يعتبر أمرا عاديا ومبرر إلا إذا تعدى تلك المدة فإنه يعتبر متخليا عن الاستغلال.[4]

---

[1] - فضيلة بركان، المرجع السابق، ص27.

[2]- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص33.

[3] - فايزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005 ،ص 85

[4] - محمد حميداتي، المرجع السابق، ص4.

- عدم الاستغلال الفعلي يكون علنيا مثبت بشهرة علنية، فكما يكون الاستغلال فعليا علنيا، فإن عدم الاستغلال بطبيعته واضح وعلني للجميع.

وبما أن عدم الاستغلال هو الوجه السلبي للاستغلال وجب أن نعرف أساليب هذا الاستغلال، ومن هم الأشخاص المعنيين به.

الفرع الثاني: طرق استغلال الأراضي الفلاحية والأشخاص المعنيين به

انتقد الفكر الاقتصادي المعاصر تصور ملكية الأرض القائم على أن عمل الإنسان عرضي بالنسبة للأرض وما تطرحه من ثمار، لأن الأرض منتجة للثمار بطبيعتها وما على المالك سوى قطفها دون بذل جهد لذلك، و رد الاعتبار لمجهود وعمل الإنسان وتم الانتقال من مفهوم سلبي لملكية الأرض المتمثل في الانتفاع بالثمار الى مفهوم إيجابي والمتمثل في اقتصاد الإنتاج أي أن ملكية الأرض الفلاحية تعد مجموعة من وسائل الإنتاج مشكلة بما يسمى المستثمرة الفلاحية ، كما منحت الأهمية للاستغلال وليس للملكية وهذا ما ساهم في تعدد المعنيين بالاستغلال .

أولا: طرق استغلال الأراضي الفلاحية

قبل صدور قانون التوجيه العقاري، وضمن النصوص التنظيمية للملكية الفلاحية لاسيما الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية[1]وحّد المشرع الجزائري بين مفهومي الملكية والمستثمرة عملا بمبدأ " الأرض لمن يخدمها " وعليه لم يكن مسموحا لممارسة أي شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر، لكن الأمر اختلف بعد صدور قانون التوجيه العقاري لأنه عاد الى القواعد العامة، وميز بين ملكية الأرض وملكية الاستغلال[2]، وصار هناك أسلوبين لاستغلال الأراضي الفلاحية.

أ.الاستغلال المباشر:

تنص المادة 29 من قانون الثورة الزراعية على أن: «الاستغلال المباشر والشخصي للأرض يتشكل بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده او بمساعدة أقاربه المباشرين وان يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة، وأن يعيش أساسا على الايراد من هذا النشاط" [3] ، ومنه فان الاستغلال

[1] - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، لسنة 1971(ملغى).

[2] - عمر حمدي باشا،" قراءة في قانون التوجيه العقاري"، مجلة الفكر البرلماني، عدد 08، 2005، ص 63.

[3] - المادة 29 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، مرجع سابق.

المباشر يتحقق عندما يقوم صاحب كل ارض فلاحية باستغلال أرضه فعليا والقيام بالنشاطات الفلاحية بنفسه من أجل الحصول على انتاج يستهلكه البشر او الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله، ولا ينفي هذا أن يستعين في قيامه بذلك بعمال زراعيين متخصصين أو حتى من أفراد من العائلة كالزوجة والأولاد .[1]

ب. الاستغلال غير المباشر:

تم التخلي بموجب قانون التوجيه العقاري عن مبدأ " الأرض لمن يخدمها " وحل مكانه مبدأ " الأرض المنتجة " وهذا المبدأ لا يفترض الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض ، بل تهتم أساسا بعامل الإنتاج أيا كان مصدره أو طريقة الحصول عليه[2] كما أن مفهوم الاستغلال أصبح أكثر اتساعا حيث أصبح من الممكن استغلال الأرض بطريقة غير مباشرة ، فكما أن صاحب الأرض ملزم بالقيام بالنشاطات الفلاحية وخدمة الأرض بنفسه، يمكنه أيضا أن يمنح أرضه للغير في شكل عقد إيجار ضمن نصوص القانون المدني بالرغم مما تتمتع به الأراضي من ميزة خاصة نظرا لأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية، وهذا ما جعل أغلب التشريعات تنظم مسالة ايجار الأراضي الفلاحية بموجب نصوص مستقلة، خاصة اذا علمنا أن المشرع الجزائري قد تنبه لهذه المسالة فيما يخص الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة واخضعها للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية [3] ، وعليه كان يجب أن يصدر نصا موازيا يتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة .[4]

كما يمكن أن يكون الاستغلال غير مباشر عندما يقدم صاحب الأرض أرضه كحصة في شركة أو ما يعرف بعقد الشراكة هذه الآلية التي جاء بها المشرع الجزائري بهدف تطوير وسائل الإنتاج وإدخال التكنولوجيات الحديثة مما يجعل من المستثمرة مزرعة نموذجية تفتح آفاق لخلق مناصب الشغل وتحقيق الاكتفاء الذاتي للمنتوجات الزراعية والتصدير.

---

[1]- محمد عزمي البكري، احكام الايجار في قانون الإصلاح الزراعي، الطبعة الثامنة، دار محمود، مصر، 1994 ، ص 33.

[2] - الجيلالي عجة، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 238.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بتاريخ 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09، سنة 2014.

[4] - زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2019، ص 192.

ثانيا :الأشخاص المعنيين باستغلال الأراضي الفلاحية

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[1].

وعليه فإن استغلال الأرض الفلاحية منوط بكل شخص له حق الاستغلال مهما كان مصدر هذا الحق وعدم الاستغلال الفعلي يمكن أن يصدر عن كل من:

- المالك
- صاحب الحق العيني
- كل شخص طبيعي أو معنوي له الحيازة

وبمفهوم نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري يوجد مالكين عقاريين اثنين: مالك المال العقاري ومالك الحقوق العينية، وبالتالي فان مالك الأرض الفلاحية بالمفهومين إضافة الى الحائز الطبيعي أو المعنوي المذكور في المادة أعلاه ملزمين باستغلالها، وعدم تركها بورا فالأولوية منحت للاستغلال لا للملكية [2]، ولم يشترط المشرع أن يتم الاستغلال بصفة شخصية ومباشرة بل يمكن أن يتم الاستغلال عن طريق الإيجار مثلا، وتبعا للوظيفة الاجتماعية للملكية أصبح عنصر الاستغلال فيها من أهم العناصر، وأصبح المالك مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة.

ولأكثر توضيح ارتأينا أن نعرّف كل معني باستغلال الأرض الفلاحية على حدا كما يلي:

أ. المالك

يعد مالكا للأرض كل شخص طبيعي أو معنوي تابع للقانون الخاص له حق التمتع والتصرف في الأرض، ويثبت حق الملكية بمقتضى سند رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة

[1] - المادة 48 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

[2] - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق- بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر ،1998-1999، ص 119.

العقارية باستثناء العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01، هذا السند الرسمي قد يكون عقدا توثيقيا، او حكما قضائيا مثل حكم رسو المزاد أو دفترا عقاريا إذا كانت المنطقة ممسوحة[1]

فمالك الأرض الفلاحية ملكية تامة يستجمع بين يديه جميع السلطات من استعمال واستغلال وتصرف ولا يشاركه في ذلك أحد، وبالتالي فهو ملزم باستثمار أرضه بالدرجة الأولى سواء كان هذا الاستثمار مباشرا أو غير مباشر على النحو السابق بيانه.

ب. صاحب الحق العيني العقاري

بحسب الأصل تعطى للمالك وحده كل السلطات، وقد تتحدد هذه السلطات تبعا لما هو مقرر من استثناءات[2] ،كتقرير حقوق عينية أصلية على شيء مملوك للغير تخول أصحابها بعض مزايا الملكية التي يتم اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر غير المالك وهذه الحقوق هي: حق الانتفاع، حق الاستعمال، وحق السكنى، وحق الارتفاق، فهي كلها حقوق متفرعة عن حق الملكية.[3]

وبالرجوع لتعاريف هذه الحقوق العينية، فإننا لا نجد إلا حق الانتفاع الذي يتصور وروده على الأرض الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، وهذا بالنظر الى وظيفتها الاجتماعية فحق الانتفاع يعرف بأنه الحق الذي يخول المنتفع من الانتفاع بشيء مملوك للغير فتكون له سلطة استعماله واستغلاله وهي السلطة الأساسية بالنسبة للأراضي الفلاحية مع التزامه بالمحافظة على هذا الشيء ورده لصاحبه عند نهاية حق الانتفاع[4]، والذي ينقضي حتما بموت المنتفع طبقا لنص المادة 852 من القانون المدني الجزائري[5]، وبتنازل المالك عن سلطتي الاستعمال والاستغلال لصاحب حق الانتفاع واحتفاظه بملكية الرقبة، يصبح لدينا حقان واردان على الأرض الفلاحية وهما حق المنتفع

[1] - بن يوسف بن رقية، "النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، عدد 02،2015 ، ص 280.

[2]- نبيل براهيم سعد، الحقوق التبعية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المعرفة الجامعية ،الإسكندرية - مصر ، 1999، ص23.

[3] - راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2000-2001، ص4.

[4] - زهية يهوني، المرجع السابق ص195.

[5] - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

وحق مالك الرقبة [1] ، وبهذا يكون صاحب حق الانتفاع ملزم باستغلال الأرض الفلاحية استغلالا مباشرا أو غير مباشر كما هو الحال بالنسبة للمالك.

ج. الحائز :

ألزمت المادة 48 /2 كل شخص يمارس حيازة على أرض فلاحية أن يستغلها، ويستوي في ذلك أن يكون الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا، وتختلف الحيازة عن الملكية في كون الحيازة واقعة مادية تحدث آثارا قانونية، تقوم على عنصر مادي قوامه الأعمال المادية التي يقوم بها صاحب الحق العيني، وعنصر معنوي قوامه اتجاه نية الحائز الى مباشرة تلك الأعمال لحساب نفسه والظهور بمظهر صاحب الحق، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يبادر لتأسيس آلية شهادة الحيازة ،لما لها من امتيازات تمكن الحائز من الحصول على بطاقة الفلاح [2] وترتيب رهون عقارية صحيحة والحصول على رخصة البناء والحفر، وبالتالي تشجيع المواطنين على الاستقرار في الأرياف.

وبما أن المشرع حاول أن يعامل الحائز معاملة المالك فمن باب أولى أن يلزمه باستغلال الأرض الفلاحية مثله مثل المالك ولم يترك له حجّة على التعسف في استعمال الحق بعدم استغلال الأرض والتّملص من الالتزام المفروض عليه بموجب الفقرة الثانية من المادة 48 من قانون التوجيه العقاري.

المطلب الثاني: عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعل تعسفي.

إن التعسف في استعمال الحق الوارد في القانون المدني يشترط ان يقوم على نية الإضرار بالغير أو الحصول على فائدة غير مشروعة، أو يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنظر إلى الضرر الذي يسببه للغير[3]، إلا أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق بمفهوم مغاير أملته الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية حسب

[1] - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية-أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية- مصر، 2003، ص 507.

[2] - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،2014، ص99.

[3]- أنظر المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

المادة 1/48 من قانون التوجيه العقاري، التي كانت غايتها التّشريعية تهدف إلى تحقيق الإكتفاء الذاتي في ميدان الغذاء.[1]

فما هو المقصود بالتعسف في استعمال الحق؟ وإن كان التعسف في استعمال الحق في القانون المدني ينبني على الأوجه الثلاثة السالف بيانها، فما هو أساس التعسف في استعمال الحق لعدم استغلال الأراضي الفلاحية والذي قد يصل جزاؤه إلى حد تجريد المالك من ملكيته؟

الفرع الأول: مفهوم التعسف في استعمال الحق.

اتجه المشرع الجزائري تدريجيا الى تقييد حق الملكية بوجه عام وجسد ذلك في قانون التوجيه العقاري 90-25، حيث اشترط أن تستعمل الملكية العقارية وفق طبيعتها وغرضها من خلال نص المادة 27 منه، واشترط أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرّها القانون من خلال نص المادة 2/28، وهذا ما توافق ضمنيا مع نص المادة 690 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه، ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل، والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة ...."

إن التعسف في استعمال الحق هو أبرز القيود التي وضعها المشرع لحق الملكية وهو كل عمل أو سلوك أو مجرد امتناع ينسب لصاحب الحق في إطار الحدود المرسومة قانونا لحقه، ودون تجاوز لها، إلا أنه انحرف عن السلوك المألوف للشخص العادي في استعمال حقه، بسبب اضراره بالحقوق الخاصة للأفراد أو بالمصالح العامة للمجتمع نتيجة ذلك الاستعمال أو الامتناع عن اتخاذ سلوك إيجابي استلزمه المشرع، مما يستوجب مساءلته قانونيا عن ذلك الضرر، ليس لأنه خرج عن نطاق المشروعية القانونية، وتجاوز حدود حقه، بل لأنه أساء استعمال حقه عندما حصل منه ذلك الضرر ونجم عنه انحراف عن الغايات والأهداف التي من أجلها تمنح الحقوق [2]، فالحق هو مجرد وظيفة اجتماعية لا تمنح صاحبها امتيازا وإنما تفرض عليه التزاما .[3]

إن كثيرا من فقهاء القانون الوضعي يرون بأن لكل حق غرض اجتماعي يسعى إليه وحاجة اجتماعية يقصد إشباعها فلو خرج استعمال الحق عن ذلك فلا محل لوجوده، وعلى هذا الأساس

---

[1]-عبد الغني حسونة، "استغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 10، جوان 2018، ص118

[2]- أحمد دغيش، "التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، فلسطين، المجلد 1، عدد 38، حزيران 2016، ص236-237.

[3]- حسن كيرة، المدخل الى القانون، منشاة المعارف، الإسكندرية ،1993، ص 753.

ظهرت نظرية التعسف في استعمال الحق [1]باعتبارها نظرية عامة تسري على جميع أنواع الحقوق الشخصية أو العينية.

وينطبق هذا الأمر بهذه الصورة تماما على حق الملكية عموما والملكية العقارية الخاصة خصوصا، فيتعين استعمال حق الملكية العقارية الخاصة بما يتفق مع المصالح الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع لا سيما ملكية العقارات الفلاحية، لأنه إذا أحسن مالكوها استغلالها حققوا فوائد اقتصادية واجتماعية مهمة أبرزها الاكتفاء الذاتي، وإزالة عبء تدعيم الأغذية الضرورية عن كاهل الدولة، وتدعيم القدرة الشرائية للأفراد وتوفير المنتوجات الفلاحية.[2]

يختلف التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري عن التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة 124 مكرر من القانون المدني من حيث الشخص المضرور والجزاء المترتب عنه، ففي إطار المادة 48 من قانون التوجيه العقاري فإن الشخص المضرور من التعسف هو المجتمع بكامله، والجزاء المترتب عنه هو استغلال الأرض على حساب المالك أو تأجيرها أو بيعها ويوقعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أما في إطار المادة 124 مكرر من القانون المدني فإن المضرور هو شخص محدد بالذات، ولا يترتب على التعسف هنا كجزاء سوى التعويض وذلك بموجب حكم قضائي .[3]

الفرع الثاني: أساس التعسف في عدم استغلال الأرض الفلاحية.

خرج المشرع الجزائري عن الأصل العام في استعمال حق الملكية العقارية الفلاحية وقرر وجوب استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فلاحيا فعليا بطريق مباشر أو غير مباشر بشكل مستمر دون انقطاع، وبهذا يكون قد وضع قيدا أساسيا على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بكل عناصرها الاستغلال والاستعمال والتصرف.

إن المشرع العقاري وضع هذا القيد، عندما اعتبر أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق، وعبر عن ذلك صراحة في نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، وخرج عن شروط التعسف الواردة في القانون المدني، والتي تقوم على نية الإضرار بالغير أو الحصول

[1] - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 1992، ص 46 .

[2]- أحمد دغيش،" التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 238.

[3] - راجع في ذلك: بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 281.

على فائدة غير مشروعة أو الحصول على فائدة قليلة بالنظر الى الضرر الذي يسببه للغير.

وقد تم تكييف تلك الشروط على أساس أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية، يعني بالضرورة التأثير السلبي على وظيفتها الاجتماعية وأهميتها الاقتصادية وتعطيل المصلحة العامة في المجتمع فإهمال الأرض بتركها بورا وعدم استغلالها او التغيير في طابعها الفلاحي أو التأثير سلبا على مردودها وقدرتها الإنتاجية يعد تعديا على حقوق المجتمع ، ومنه يمكننا القول أن وجه التعسف في هذه الصورة الحديثة يكمن في استعمال الحق سلبا بالامتناع عن استغلالها واستثمارها فعليا خلال مدة موسمين فلاحيين متتاليين، ويعد الامتناع هنا تعسفا للإضرار بالجماعة و انحرافا بالحق عن غايته ووظيفته الاجتماعية [1].

أولا: الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية

بعد تعديل القانون المدني الجزائري بموجب القانون رقم 05-10[2] ألغى المشرع المادة 41 منه وأعاد تنظيم مسألة التعسف في استعمال الحق بنص المادة 124 مكرر والتي نصت على أن: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة ".

وقد وضعت هذه المادة في القسم الأول المخصص للمسؤولية عن الأفعال الشخصية من الفصل الثالث المخصص للعمل المستحق للتعويض[3]، ولم يكن هذا اعتباطا وإنما عملا مقصودا أراد به المشرع أن يقول أن أساس المسؤولية عن التعسف هو الخطأ مثله مثل المسؤولية التقصيرية ولا داعي للبحث عن الفرق بين التعسف والخطأ لأنهما شيء واحد[4].

---

[1] - أحمد دغيش، التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 243.

[2]- القانون 05-10 بتاريخ 20 جوان 2005 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975والمتضمن القانون المدني، ج رعدد44، لسنة 2005.

[3] - محمد صبري السعدي مرجع سابق، ص61.

[4]- رشيد شميشم،التعسف في استعمال الملكية العقارية، دون طبعة، دارالخلدونية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 59.

باستقراء المادة 124 مكرر نرى أن المشرع لم يحصر حالات التعسف، خاصة بورود كلمة "لاسيما" [1] ، وبهذا امتد المفهوم إلى مجالات أخرى من القوانين الخاصة ومنها قانون التوجيه العقاري في نص المادة 1/48 منه، فهذه المادة جاءت بمفهوم جديد مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق أملته الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية ، وتكملة لمعايير المادة 124 مكرر أصبح هناك معيار الوظيفة الاجتماعية وأصبحت نظرية التعسف أكثر مرونة لتشمل نظام الملكية في حالة جديدة أملتها الظروف الراهنة ، فالمالك لم تبق ملكيته مقصورة على إشباع حاجاته الشخصية حسب المذهب الفردي ، وبعدما كانت فكرة التعسف في استعمال الحق قاصرة على المالك فقط توسعت لتمس صاحب الحق العيني والشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمارس الحيازة على الأراضي الفلاحية، بسبب أن الملكية العقارية الفلاحية يمكن أن ترد عليها حقوق عينية أصلية أو تبعية كما يمكن أن تكون موضع حيازة وهذا التوسع أملته الطبيعة الخاصة للأراضي الفلاحية ، لدعم الدورالاستراتيجي والحفاظ على الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية .إن معيار الوظيفة الاجتماعية في ملكية الأراضي الفلاحية معيار عام واسع يساعد القضاء على التوسع في فكرة التعسف بالنسبة لحق الملكية للتوصل إلى تقييد استعماله في كل حالة تستلزم فيه المصلحة العامة أو الخاصة تقييد هذا الحق وفي كل مرة يخرج المالك في استعمال حقه عن الوظيفة الاجتماعية ، وبذلك نكون قد اضفنا صفة من العمومية الى نية الإضرار بالغير أو عدم توازن المصلحة أو عدم مشروعيتها، وهذا ما يسمى بمعيار الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية.[2]

ثانيا: الأهمية الاقتصادية للأرض الفلاحية

إن للأرض الفلاحية أهمية اقتصادية ، فهي منذ القدم مصدر للثروات و أساس يقوم عليه الاستثمار والنهضة الاقتصادية [3] فللزراعة أهمية بالغة لكونها ثورة مستمرة لا يهددها الاستنفاذ المحتوم مثل الثروات المعدنية، ولا تكون عرضة للتقادم الذي تتعرض له الصناعة التي يتحتم عليها ملاحقة التطور التكنولوجي على الدوام [4]، والأرض الفلاحية تعد من أهم وسائل الإنتاج وقد

[1] - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص68.

[2]- فايزة فقير، المرجع السابق، ص105.

[3] - عبد الرزاق زوينة، "حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 36، عدد 02، 1999، ص 147.

[4] - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 09.

ارتبطت بمعركة الإنتاج والإنتاجية ،حيث شكلت في منظور السلطة الأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي ومن خلاله الاستقلال الاقتصادي [1]، ولتحقيق الاستقلال الاقتصادي لابد من المحافظة على التربة والرقعة الزراعية حتى تتحقق الوفرة في الإنتاج الزراعي بما يكفل الاكتفاء الذاتي، فالغذاء أصبح أداة ضغط سياسي واقتصادي على الدول المستوردة وحسن استثمار الأرض الفلاحية يؤدي الى التخفيف من هذه التبعية وحتى القضاء عليها .

إن الأرض الفلاحية هي مصدر للغذاء البشري والغذاء الحيواني، لما توفره من حاجات يومية أساسية، ومهما قيل عن التقدم الصناعي فإنه لا يمكن أن يكون بديلا عن التنمية الزراعية، والفلاحة تتجاوز مرحلة الإنتاج الخام للمواد الغذائية لتشمل الصناعات التحويلية المهمة في دفع اقتصاديات الدول وتحقيق اكتفائها الذاتي.

إذا كانت الأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية تتجلى في تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، فلا يمكن أن نغفل عن الدور الهام الذي تلعبه الأرض الفلاحية وهو تشغيل اليد العاملة وتوفير دخل للفرد وأسرته والقضاء على البطالة، وإن كانت الدراسات في الجزائر أثبتت أن مساهمة قطاع الفلاحة في امتصاص اليد العاملة ضعيفة بالمقارنة مع القطاعات الأخرى[2] فالأراضي الفلاحية الخاصة تلعب دورا لا يستهان به في مجال الإنتاج الفلاحي الذي يُسهم بدوره في إشباع حاجة الأفراد من الغذاء و تحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلي شيئا فشيئا عن الاستيراد الذي يثقل كاهل الدولة بالنظر لضخامة الفواتير ومن ثمة القضاء على الأزمة الاقتصادية التي تتخبط فيها البلاد نتيجة الاعتماد فقط على ريع المحروقات.

[1] - الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 05.

[2] - عمر جنينة، مديحة بخوش، "دور القطاع الزراعي في امتصاص البطالة في الجزائر"، مداخلة خلال الملتقى الدولي حول استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة، المنظم من طرف جامعة المسيلة، يومي 15 و16 نوفمبر 2011، ص02.

المبحث الثاني: متطلبات استعمال الشفعة بسبب عدم استغلال الأراضي الفلاحية

رأينا أن استغلال الأرض الفلاحية بمختلف الأساليب المتاحة يعد واجبا والتزاما يقع على عاتق كل مالك حقوق عقارية أو حائزها، وإلا كنا أمام حالة عدم استغلال، والحقيقة أن هذا ما يتيح للدولة التدخل لامتلاك الأراضي الفلاحية التي ثبت عدم استغلالها من طرف الخواص وذلك بواسطة الطريق القانوني المعروف بالشفعة الإدارية.

وتقوم الدولة بمرحلة قبلية تثبت فيها عدم الاستغلال معتمدة في ذلك على اللجنة المختصة بإثبات عدم الاستغلال وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومتبعة في ذلك إجراءات لإثبات عدم الاستغلال وهذا ما نبينه في المطلب الأول.

كما توقع الدولة جزاءات لعدم الاستغلال إما بوضع الأرض حيز الاستثمار على نفقة المالك أو الحائز أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا، وما يهمنا في موضوعنا هذا هو عرض الأرض للبيع باعتباره التصرف الناقل للملكية. (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تتدخل الدولة في هذا الصدد بواسطة أدوات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، وتتخذ لتحقيق ذلك إجراءات معينة (الفرع الثاني).

الفـرع الأول: أدوات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

تعتمد الدولة في مجال إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية على أدوات تتمثل في الأجهزة الإدارية التي تم انشاؤها خصيصا لهذا الغرض، بهدف حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها، وتحسين مردود العقار الفلاحي بما يتماشى مع الوظيفتين الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي، فهي تعاين عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية عن طريق لجنة خاصة، وتوقع جزاءات في حالة ثبوت عدم الاستغلال عن طريق هيئة مختصة[1]. فماهي هذه اللجنة وماهي هذه الهيئة؟

أولا: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إن عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية تعاينه هيئة معتمدة خاصة نصت عليها المادة 50 من قانون التوجيه العقاري وتم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في ديسمبر 15 ديسمبر1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال

[1]- مريم بورابة ، المرجع السابق ، ص 50

الأراضي الفلاحية [1]المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-83[2]، وسنتعرف فيما يلي عن هذه الهيئة المعتمدة الخاصة.

أ. تأسيس اللجنة

تؤسس لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-484 المعدل والمتمم على مستوى كل ولاية ويعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا، في حين أن المرسوم قبل التعديل كان يمنح صلاحية تعيين أعضاء اللجنة لوزير الفلاحة والصيد البحري ثم حوّل الاختصاص للوالي وهو الأنسب لأن الوالي هو الأقرب للجنة التي تنشأ على مستوى كل ولاية وبما انه ممثل الإدارة المركزية على مستوى الولاية[3] كما أكدت المادة 02 من نفس المرسوم على أن أحكامه تطبق على الأراضي الفلاحية غير المستغلة المملوكة ملكية خاصة فحسب ، لأن الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأملاك الوطنية تخضع للمادة28من القانون10-03 [4]المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

ب.تشكيلة اللجنة

تتشكل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه،
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في :15-12-1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر عدد 83، سنة 1997.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20-02-2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم97-484، ج ر عدد 11، سنة 2012.

[3] - زهية يهوني، المرجع السابق، ص 203

[4] - القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، سنة 2010

يعين أعضاء اللجنة لمدة 03 سنوات، ويلاحظ أن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي 12-83 نظرا للدور الهام المنوط بالديوان الوطني للأراضي في المجال الفلاحي، ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدة اللجنة في أشغالها، وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها لزوما، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة في دورات استثنائية.

وقد تضمن مشروع المرسوم إضافة شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي عضوا، غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي، ورغم ذلك هناك من يرى أنه كان من الأفضل الحفاظ على صيغة المشروع لأهمية منصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في رسم السياسة المحلية وإلمامه بمشاكلها.[1]

ج. مهام اللجنة

ينحصر عمل اللجنة في مراقبة مدى تنفيذ مالك الحقوق العينية العقارية الفلاحية أو حائزها، وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما للالتزام الذي فرضه المشرع عليه والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فعليا ومباشرا.[2]

ثانيا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول قانونا بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وهو الذي يقرر الجزاءات المترتبة عن عدم الاستغلال المثبت من طرف اللجنة المختصة، وهو الهيئة العمومية المؤهلة للتقدم لشراء الأراضي غير المستغلة عن طريق ممارسة حق الشفعة.

أ. إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية التسعينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور الفلاحة

[1] - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 215.

[2] - فضيلة بركان، المرجع السابق، ص 38

واستمر الوضع إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد.[1]

حيث استُحدث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية من أجل حماية الأراضي الفلاحية عموما وتحقيق التنمية الاقتصادية والرقي بالقطاع الفلاحي، وأُنشئ بموجب المرسوم التنفيذي 96-87.[2]

ب. تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ينشط الديوان تحت وصاية وزير الفلاحة [3]، وبعدما كان يوجد ديوان وطني واحد مركزي على مستوى الوطن ،أصبح هناك هياكل جهوية للديوان بموجب المرسوم 09-339 [4]،يديره مجلس إداري ويسيره مدير عام. [5]

1-تشكيلة مجلس الإدارة:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا،
- ممثل وزير العمل،
- ممثل المكلف بالجماعات المحلية ،
- ممثل الوزير المكلف بالمالية،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،
- ممثلين عن الغرفة الوطنية الفلاحية،
- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

---

[1]- الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص28.

[2] - المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24-02-1996المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،ج ر عدد15، سنة 1996.

[3] - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-87، المرجع السابق

[4] - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في22-10-2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61، سنة 2009.

[5] - المادة 10 من المرسوم 96-87، السالف الذكر.

ويتم تعيين مجلس الإدارة بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، ولا تتم مداولاته إلا إذا حضرها نصف الأعضاء على الأقل، ويجتمع مرة أو مرتين في السنة في دورة عادية، وفي دورة استثنائية بطلب من الرئيس أو المدير العام أو الثلث من الأعضاء.

2- المدير العام

يُعيّن المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب مرسوم رئاسي حسب ما جاء به التعديل المقرر بموجب المرسوم التنفيذي 09-339 وبناء على اقتراح من وزير الفلاحة، في حين أنه كان يُعيّن قبل التعديل بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة[1]، وحددت مهامه وفق أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي 96-87 السالف الذكر.

ج. الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمفهوم المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، إلا أنه يقوم بمهمة المرفق العام، وله صلاحيات وامتيازات السلطة العامة نظرا لمهامه المحددة ضمن دفتر الشروط [2] ، وعليه نخلص للقول ان طبيعته القانونية هي طبيعة مزدوجة [3]، يتصرف لحساب الدولة بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية [4]،ويمكن في إطار نشاطاته اقتناء مستثمرة أو أرض فلاحية عن طريق التعاقد[5] ،وبالتالي فانه يخضع في نزاعاته للقضاء العادي من جهة وللقضاء الإداري من جهة أخرى ..

د. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الخدمة العمومية وفق دفتر الشروط بصفته أداة تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة، ويتصرف لحسابها ولضمان تنفيذ ذلك أسندت له المهام التالية:[6]

- يوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال الايجار أو البيع.

---

[1]- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 96-87، المرجع السابق

[2]- فضيلة بركان، المرجع السابق، ص41.

[3] - مريم بورابه، المرجع السابق، ص89.

[4] - المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي 96-87.

[5]- المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي .

[6] - دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 96-87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرجع سابق.

- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع وفقا للمادة 52 من قانون التوجيه عقاري.
- يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة المادة 52 من قانون التوجيه العقاري
- يشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة الى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي والمبادلات الودية.

- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

- إنشاء بنك المعطيات خاص بالعقار الفلاحي يسيره، ويقوم بتطويره.
- يدرس طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض.
- متابعة حركة أموال المستثمرات الفلاحية قيد الحيلولة دون المساس باستمرار نشاطها للتشريع والتنظيم.[1]

الفرع الثاني: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

يثبت عدم الاستغلال من طرف اللجنة السالفة الذكر، حيث تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق ثم تحضير محاضر معاينة الأراضي الفلاحية غير المستغلة سواء كان عدم الاستغلال واقع من طرف المالك أو من صاحب الحق العيني العقاري أو الحائز كما سيأتي بيانه.

أولا: إجراء التحقيق الميداني وإعداد محضر المعاينة

بالرجوع إلى المادة 1/ 5 من المرسوم التنفيذي 484-97 المعدل والمتمم، تفتح اللجنة التحقيق بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو حتى بناء على إخطار من أي شخص، وتجدر الإشارة الى أن المشرع لم يضع أي قيد على صفة طالب فتح التحقيق بالنسبة لحالة الإخطار الصادر من أي شخص، ولعل ذلك يرجع للأهمية الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية وإمكانية تضرر المجتمع ككل من حالة عدم الاستغلال.[2]

إن اللجنة ملزمة أثناء عملية التحقيق بالتأكد من أن الأرض الفلاحية محل التحقيق لم تستغل لمدة موسمين فلاحيين متتاليين، وهو ما تؤكده المادة 49 من قانون التوجيه العقاري، ويقصد

[1] - قرار صادر عن وزارة التنمية الريفية بتاريخ 16-06-2011، المتعلق ببطاقات المستثمرات الفلاحية، ج ر عدد 30، لسنة 2012.

[2]- زهية يهوني، المرجع السابق، ص -205-206.

بالموسم الفلاحي السنة الزراعية وليس تقويما آخر، وهذا لاختصاص الأراضي والمحاصيل الزراعية بتقويمها المتعلق بها وهو التقويم الزراعي[1]، ثم إن مدة موسمين فلاحيين كافية نظرا لأن أغلب الفلاحين يتعمدون عدم استغلال الأرض لموسم واحد بهدف إراحة الأرض.

بعدما تنتهي اللجنة من التحقيق الميداني تقوم بتحرير محضر معاينة، وهنا نكون أمام احتمالين:

- الأرض محل المعاينة مستغلة، وعليه يتم تحرير محضر يثبت استغلال الأرض ويحفظ الملف.[2]
- الأرض محل المعاينة غير مستغلة وفق ما تم التطرق إليه آنفا، وهنا تحرر اللجنة محضر معاينة بما يثبت لديها[3]، من حالة عدم الاستغلال وترسل نسخة إلى الوالي ونسخة إلى الوزير المكلف بالقطاع.

ثانيا: توجيه الإعذارات بمباشرة الاستغلال

بعد ثبوت حالة عدم الاستغلال تقوم اللجنة بإعذار المالك أو صاحب الحق العيني العقاري أو الحائز بمباشرة استغلال الأرض الفلاحية برسالة مضمنة الوصول على أن يقوم بمعاودة استغلال أرضه خلال المهلة التي تحددها لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، فلها كافة السلطة التقديرية لتحديد المهلة، وهذا مراعاة لخصوصية قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها[4]، على ألّا تتجاوز مدة 06 أشهر مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها.

في حالة عدم استجابة المعني في المدة المحددة آنفا وتحقق اللجنة من ذلك، يوجه له إعذار ثانيا أخيرا وهذه المرة عن طريق المحضر القضائي، يطلب منه العودة إلى الاستغلال خلال مدة سنة من تاريخ تبليغه مع تقديم توضيحات حول الأسباب التي حالت دون عودته لاستغلال الأرض مع أن المرسوم التنفيذي97-484 المعدل والمتمم، بقي غامضا بخصوص مصير تلك التوضيحات.[5]

---

[1] - إبراهيم عبد الخالق، الدفوع القانونية في جرائم التعدي على الأراضي الزراعية بالتبوير والتجريف والبناء، الطبعة الأولى، شركة آل طلال، مصر، 2015، ص 11.

[2] - زهية يهوني، المرجع السابق، ص208.

[3]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 282.

[4] - المواد 06 و08 من المرسوم التنفيذي 97-484، مرجع سابق

[5]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع السابق، ص 283.

كما يجب أن تتضمن الاعذارات جميع الإجراءات والجزاءات التي ستوقع عليه في حالة عدم الاستجابة، وخطورة العواقب التي قد تصل الى حد تجريده من أرضه، وبعد تسجيل عدم الاستجابة لمحتوى الإعذار الثاني تقوم لجنة إثبات عدم الاستغلال بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتطبيق أحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، كما سيأتي بيانه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: عرض الأرض الفلاحية للبيع

اختار المشرع الجزائري أن يكون جزاء عدم استغلال الأرض الفلاحية من نوع آخر ، فبعد أن تنهي لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية عملها ،ويصرّ المستغل على ترك الأرض الفلاحية دون استغلال ، يتم إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي تقع عليه مهمة ترتيب الجزاءات الناجمة عن عدم استغلال الأرض ، الممنوحة له بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري ، فالمالك يتعرض رغما عنه الى جملة من الإجراءات منها ما هو غير ناقل للملكية كوضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف أو عرضها للتأجير ، ومنها ما هو ناقل للملكية كبيع الأرض الفلاحية وفسح المجال لاستعمال حق الشفعة وتجريد المالك من ملكيته ، و ما يهمنا في الموضوع هو التصرف الناقل للملكية المتمثل في البيع الذي يعتبر من الجزاءات التي تهدد حق الملكية في الصميم، وهو يطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، حيث يتم عرضها مباشرة للبيع ويتخذ هذا الجزاء صورتين للبيع :[1]

-البيع الجبري في حالة الموقف السلبي للمالك.

-البيع الاختياري في حالة الموقف الإيجابي للمالك.

الفرع الأول: البيع الجبري في حالة الموقف السلبي للمالك.

عندما يقف المالك موقفا سلبيا من الإنذار الموجه له في مدة سنة للاستغلال يتكفل آنذاك الديوان بالبيع الجبري للأرض الفلاحية، ويتخذ شكل بيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمكن للمالك أو المعني بالاستغلال أن يمارس حق الشفعة في هذا البيع، لأنه يكون قد ارتكب خطأ و يكون متعسفا في استعمال حقه ،فينشأ عنه مسؤوليته التقصيرية، فيجد نفسه ملزما بتعويض المجتمع بفقد ملكيته نهائيا، ولا يجوز الأخذ بالشفعة إذا حصل البيع بالمزاد وفقا لإجراءات رسمها

[1] - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، المرجع السابق، ص 204.

القانون ، والعلّة من هذا الاستثناء هي أن مثل هذه البيوع تحاط بإجراءات معينة تسمح ببيع العقار بأكبر ثمن ممكن ، فكل من يرغب في العقار يتقدم بالمزايدة[1]

لقد أوجب المشرع الجزائري أن يتم بيع الأرض الفلاحية في حالة الموقف السلبي للمالك عن طريق المزاد العلني لأن هذا الأخير يتيح فرصة الشراء للكثيرين كما يفتح باب التنافس بين المتقدمين للمزاد وبالتالي رفع ثمن الأرض الفلاحية المراد بيعها، ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا للدولة في هذه العملية لأنه هو من يقوم بها.

قد يتشابه البيع الجبري مع البيع الاختياري كون أن الاثنين يهدفان إلى تحويل الأموال المباعة إلى مبلغ من النقود، لكنهما يختلفان من الناحية القانونية لأن البيع الاختياري يتوفر على توافق إرادة البائع والمشتري في حين أن البيع بالمزاد العلني يتم جبرا عن المدين وهو تهديد لملكيته ومساس بحريته في التعاقد، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من يقوم بالبيع الجبري نتيجة ثبوت عدم استغلال الأرض الفلاحية ويجرد المالك من ملكيته حتى ولو كان عدم الاستغلال حاصل من صاحب الحق العيني أو الحائز.

وعليه يثار التساؤل حول طبيعة هذا البيع الجبري، وقد ظهرت في هذا الصدد ثلاثة اتجاهات نذكرها كما يلي:

أولا: البيع الجبري عقد بيع

يرى أنصارهذا الاتجاه التقليدي أن البيع الجبري لا يختلف عن البيع الاختياري من حيث طبيعته ، فهو في الحالتين عقد ، فطرح المال للمزاد هو دعوة للتعاقد ، والعطاء المتقدم به من طرف المشتري يعتبر إيجابا ، و إرساء المزاد يعتبر قبولا ، وعليه فالبيع الجبري يعتبر بيعا بالمعنى الصحيح ، ويستند أنصار هذا الاتجاه الى حجج منها أن بواعث البيع من حالة الى أخرى تجمعها مبادئ أساسية ركيزتها أنه "عقد بيع"، ينعقد بإيجاب وقبول ، وتختلف آثار البيع بالمزايدة إجباريا كان أو اختياريا في حين تجمعهما آثارا أساسية هي في مجموعها آثار البيع[2] .

فالبيع الجبري كالبيع الرضائي يفترض توافر الرضا وتوافق الإيجاب والقبول عن شيء واحد ويترتب عليه نفس آثار البيع الرضائي باستثناء ما قد تقتضيها طبيعة البيع الجبري بالمزاد العلني وماله من أوضاع خاصة، وحتى أن المدين يقع عليه تسليم المبيع وعدم التعرض له وبعد

[1]- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، المرجع السابق، ص368-369.

[2] -علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2001، ص 183 وما بعدها.

الاستحقاق الكلي والجزئي، وما واجه هذا الاتجاه من انتقاد هو أن المدين المنفذ ضده البيع الجبري ليس هو البائع، وإرادة المشتري متوفرة لكن أين هي إرادة البائع؟ للإجابة على هذا ظهرت عدة نظريات مثل نظرية النيابة القانونية، ونظرية التوافق بين سلطة الموظف وإرادة المشتري، ونظرية الوكالة الضمنية ونظرية نزع ملكية التصرف.

مع الإشارة إلى أن عرض العقار الفلاحي للبيع الجبري بالمزاد العلني لا يعدّ إيجابا وإنما وسيلة تعاقد، فإذا كانت الدولة تجبر المالك على بيع أرضه، فإن هذا لا ينفي عن البيع الجبري وصف عقد البيع، ومن المسلّم به الراسي عليه المزاد يعتبر مشتريا، وإذا قيل بأن إرادة المدين غير موجودة فإن قرار الدولة يكمّل رضا المدين، فهو يسلّم سلفا بالنتائج التي تترتب إذا لم يقم بالوفاء، أي أن هناك نيابة قانونية بإجراء هذا البيع، فالديوان يمثل الدولة في توقيع هذا الجزاء وهو ينوب المدين في هذا البيع.

فالإيجاب هو العطاء الذي يتقدم به من استجاب للدعوة إلى التعاقد باعتباره أول تعبير صدر بالرضا بالبيع، أما القبول فلا يتم إلا برسو المزاد، فالإيجاب لا يقصد به الإعداد للمزاد وفتحه، ويظل المزايد ملتزما بعطائه، ولا يرجع عنه الا أن يوجد ما يسقطه في البيع الجبري، فيعتبر التصديق من الجهة الداعية إليه وهو الديوان قبول بالإرساء، فرسو المزاد لا يعتبر بيعا تاما، بل مجرد اتفاق على أن يتقيد الراسي عليه المزاد بعطائه إلى أن يتم تصديق الجهة المعنية [1] فبتطابق الإيجاب والقبول يتم البيع.

ثانيا: البيع الجبري إجراء قانوني

جاء هذا الاتجاه الإجرائي ليثبت أن البيع الجبري ليس له من العقد إلا الاسم فقط، فهو عمل إجرائي، فيعتبر البيع جبرا قرارا يصدره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما له من سلطة عامة وهو قرار نزع الملكية لتحوّل إلى المشتري الراسي عليه المزاد.

فالعطاء الذي يتقدم به المشتري لا يعدّ قبولا أو إيجابا للتعاقد بل هو إجراء من إجراءات البيع.

يترتب على الأخذ بهذه النظرية اختلاف النظام القانوني للبيع الجبري عن نظام عقد البيع من ناحيتين:

- البيع الجبري لا يخضع لقواعد البطلان في العقود إنما يخضع لقواعد البطلان في الإجراءات.

[1] -علي محمد قاسم، المرجع السابق، ص273.

- عند تفسير محل البيع أو أي شرط فيه لا ينظر إلى إرادة الدائن مباشر الإجراءات أو المشتري وإنما ينظر إلى الأعمال والعناصر المكونة لخصومة التنفيذ.

ويرى بعض الفقهاء أن الاتجاه الاجرائي غير التعاقدي للبيع الجبري هو الأقرب إلى الصواب، فالمدين بعدم وفائه بالالتزام يتحرك عنصر المسؤولية في هذا الالتزام ، ولكي يتحقق لابد من اتخاذ إجراء معين ، منظّم من خلال قاعدة قانونية فإن هناك تنظيم قانوني للبيع القضائي ، هذا التنظيم متشابك ويظهر هذا التشابك في أن إعمال هذا النظام يتوقف على تحريك الأثر القانوني الموجود في القاعدة القانونية الإجرائية، ودور الديوان هو إعمال النص القانوني في توقيع الجزاء ، أما دور المدين فهو الخضوع للبيع الجبري خضوعا تاما مما ينفي عن هذه العملية صفة عقد البيع العادي [1].

ثالثا: البيع الجبري صورة لنزع الملكية

يرى هذا الاتجاه أن البيع الجبري يسلب الصفة من المالك ويسقط حقه في التصرف، فهو يمس بحرية التعاقد، فالأصل أن يتم البيع برضا وحضور المالك، وليس الديوان هو الذي يعطي له حق التصرف بالبيع، فنزع الملكية في هذه الحالة يشبه نزع الملكية للمنفعة العامة، وبهذا الجزاء أصبحت الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بحد ذاتها وظيفة اجتماعية، فلا يعود المالك صاحب حق إنما موظف أو وكيل للمصلحة العامة[2]، وهذه الحالة تنطبق ونزع الملكية للمنفعة العامة والتي تعتبرمن الناحية القانونية حرمان مالك العقار من ملكه جبرا عنه للمنفعة العامة مقابل تعويض.

كان على الدولة أن تسلك مباشرة قانون نزع الملكية للمنفعة العامة [3]، وتعوض المالك حسب مقتضيات المرسوم التطبيقي له [4]، ومقتضيات المادة 677 من القانون المدني الجزائري التي تنص على حق المنزوع ملكيته في تعويض منصف وعادل .[5]

---

[1]- علي محمد قاسم، المرجع السابق، ص 196.

[2] - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، المرجع السابق، ص119.

[3]- القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 21، سنة 1991.

[4] - المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في27 جويلية 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 51، سنة 1993.

[5] - فايزة فقير، المرجع السابق، ص 134.

الفرع الثاني: البيع الاختياري في حالة الموقف الإيجابي للمالك

في هذه الحالة يقرر المالك نفسه أن يبيع الأرض الفلاحية التي ثبت عدم استغلالها ويكون أمام خيارين:

- يعرض الأرض على الديوان وفي حالة الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان.

- يجد مشتري لشراء الأرض، وفي هذه الحالة يكون عليه هو كمالك والمشتري المترشح أن يقوما بتحرير تصريح بنية البيع، يتم تبليغه للديوان الذي يكون له حرية الاختيار في ممارسة الشفعة أم لا [1].

أولا: بيع الأرض الفلاحية لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ولإنشاء عقد البيع هذا لابد من احترام الشروط الموضوعية وشروط شكلية كما سيأتي بيانه

أ.الشروط الموضوعية لعقد بيع الأرض الفلاحية.

إن الشروط الموضوعية لعقد البيع المنصب على الأراضي الفلاحية هي ذات الشروط الموضوعية لأي عقد من تراضي ومحل وسبب .

1- التراضي

يعد التراضي ركنا أساسيا في أية عملية بيع، فهو تطابق كلا من إرادة البائع والمشتري معا، فللإرادة المنفردة أو الواحدة غير كافية لإنشاء التزام تعاقدي، وليكون رضاء بائع الأرض الفلاحية أو رضاء مشتريها صحيحا منتجا لأثاره يجب أن يكونا صادرين من شخصين ذي أهلية، وبما أن البيع يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فإذا تم البيع من شخص كامل الأهلية فهو تصرف صحيح، وإذا كان من شخص عديم الأهلية فهو باطل، أما إذا أبرمه ناقص الأهلية فهو قابل للإبطال لمصلحته.

كما لابد أن تكون إرادة الطرفين خالية من العيوب المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من المواد 81 الى 91[2].

2-المحل

[1] - فايزة فقير، المرجع السابق، ص 119.

[2] - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في :26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق.

يعتبر المحل ركنا في الالتزام لا في العقد، ولما كان البيع عقدا ملزما للجانبين فإنه ينشئ التزامات من جانب البائع محلها هو المبيع، وينشئ التزامات مقابلة من جانب المشتري محلها الرئيسي هو الثمن[1].

فالمبيع هو الأرض الفلاحية المعروضة للبيع، وهي محل للعقد التي يشترط فيها أن تكون موجودة أو قابلة للوجود، وأن تكون ممكنة غير مستحيلة، وأن تكون معينة أو قابلة للتعيين.

أما الثمن فهو محل الالتزام الرئيسي للمشتري وهو دفع الثمن، مع الاشارة إلى أن ثمن الأرض الفلاحية باعتبارها عقارا قد يثير تساؤلا فيما يتعلق بدفع الثمن، ذلك أن المادة 324 مكرر1 قانون مدني جزائري قد أوجبت دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، وإلا أدى ذلك إلى بطلانه، أما المادة 256 من قانون التسجيل[2]، فقد أوجبت دفع خمس الثمن فقط بمرأى وبين يدي الموثق محرر العقد وهو ما يشكل تناقضا بين النصين.

أما المحكمة العليا فنستشف موقفها من خلال قرارها المؤرخ في 19-05-2011 حيث ورد في إحدى حيثياته :" وحيث تقضي المادة 324 قانون مدني في فقرتها الأخيرة بأن الأموال الناجمة عن العقود المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تودع لدى الضابط العمومي المحرر للعقد وبناء على ذلك فإن الضابط العمومي وقبل التوقيع على العقد من الطرفين يتعين عليه أن يأمرهما بإيداع النسبة التي يحددها القانون من ثمن البيع بين يديه، فإذا قام الأطراف بالتوقيع على العقد دون أن يأمر الموثق الذي حرر العقد بإيداع تلك النسبة فإن ذلك لا يترتب عليه أي بطلان ،فكل ما في الأمر أن الموثق هو الذي يتحمل المسؤولية خاصة فيما يتعلق بدفع الرسوم والضرائب المستحقة لفائدة الدولة التي تقع على عاتقه إذا امتنع المشتري عن دفعها ".

وما تجدر الإشارة اليه أن خمس الثمن قد رفع إلى النصف بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2018[3]، المعدلة للمادة 256 من قانون التسجيل المذكورة سابقا.

---

[1] - زهية يهوني، المرجع السابق، ص 223.

[2] - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في :09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 81، سنة 1977

[3] - قانون رقم 17-11 المؤرخ في :27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، سنة 2017.

3-السبب

لا يتميز ركن السبب في عقد البيع بأية خصوصية بل تنطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في المادتين 97 و98 قانون مدني، وعليه فإن سبب شراء الأرض الفلاحية بالنسبة للديوان هو اكتساب ملكية تلك الأرض الفلاحية، والسبب بالنسبة للبائع هو الحصول على الثمن المقابل لتلك الأرض بالشروط المبينة سابقا، والسبب بمعنى الباعث الدافع للتعاقد في عقد بيع الأراضي الفلاحية هو استثمار الأرض واستغلالها في الأنشطة الفلاحية تحقيقا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية. [1]

ب -الشروط الشكلية لعقد بيع الأراضي الفلاحية.

تنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على: "يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

1-الرسمية

تعد الرسمية في بيع الأراضي الفلاحية من النظام العام فلا يجوز مخالفته، حيث تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري: " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ...".

إن الرسمية المشترطة في عقد بيع الأراضي الفلاحية والمتمثلة في التوثيق، بتمامها يتم عقد البيع، حيث أن أحكامه تترتب بمجرد توثيق العقد عدا الأثر العيني، أي أن عقد البيع الموثق وقبل شهره بالمحافظة العقارية وإن كان لا ينقل الملكية للمشتري إلا أنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري. [2]

2-الشهر

يعد الشهر نوعا من الشكلية غير المباشرة والتي سميت بهذا الاسم لأنها لا تتصل مباشرة بالتصرف القانوني، وتظهر أهمية الشهر في البيع المنصب على الأراضي الفلاحية فيما يلي:

- نقل ملكية الأرض الفلاحية من البائع الى الديوان لا يكون إلا بإجراء عملية الشهر وهو ما تنص

[1] - زهية يهوني، المرجع السابق، ص 226.

[2] - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013، ص162.

عليه المادة 165 قانون مدني.

- يلعب الشهر دورا هاما في إعلام الغير بالوضعية القانونية لعقار ما، فعلى كل من يريد التعامل في عقار يعنيه أن يعرف ما يثقل هذا العقار من الحقوق حتى يكون على بصيرة من أمره، وما عليه من أعباء.

- إن عدم الشهر لا يسلب العقد جميع آثاره بل يرتب التزامات شخصية على عاتق المتعاقدين ومع ذلك يعد شكلية مكملة لشكلية الرسمية حتى يصبح العقد نافذا في مواجهة أطرافه ومواجهة الغير.[1]

ثانيا: التصريح بنية التصرف وفسح المجال للممارسة حق الشفعة.

يلزم كلا من البائع والمشتري للعقار قبل إتمام تصرفهما في شكل رسمي ونهائي بالتصريح على نيتهما في التعاقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتبار العقار أرض فلاحية، وعلى الموثق أن يتكفل بتحرير هذا التصريح بنية التصرف وتبليغه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتضمن هذا التصريح المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع ، لاسيما هوية الأطراف من اسم ولقب ومهنة كل الطرفين ، التحديد الدقيق لموضع ومساحة الأرض الفلاحية موضوع التصرف مع تحديد الثمن المتفق عليه ، بالإضافة إلى كل المعلومات التي تسمح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المخول بممارسة الشفعة الإدارية لتقدير المعاملة وأخذ القرار بشأنها ، إذ يفسر من الناحية القانونية التصريح المذكور على أساس أنه إجابة للتعاقد ، ويتكفل القانون بتحديد الأجل الممنوح للديوان من أجل الرّد على ذلك العرض، وهذا حماية للأطراف الأصلية في العقد المزمع إبرامه ويمكن أن يتصور موقفين للديوان اتجاه التصريح بنية التصرف.[2]

أ- رفض الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رفض ممارسة حق الشفعة عند تبليغه من طرف الموثق، ويُذكر ذلك صراحة إلى كلا الطرفين الأصليين أو الموثق، وفي هذه الحالة يتمكن كل من البائع والمشتري من إتمام العقد الأصلي.

---

[1]- زهية يهوني، المرجع السابق، ص234.

[2]- نبيل أوكيد، "الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة معالم للدراسات السياسية القانونية، المجلد 5، العدد1 ، سنة2021 ص60

ب -قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة

تثبت الشفعة حسب القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 795 من القانون المدني الجزائري لمالك الرقبة، للشريك في الشيوع، ولصاحب حق الانتفاع، ولكن المادة 52 من قانون التوجيه العقاري مكنت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حق الشفعة عند بيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة دون أن ينتمي إلى المعنيين المذكورين في المادة 795من القانون المدني ،فلا هو مالك ولا شريك في الشيوع ولا صاحب حق انتفاع ، وإنما يمارس هذا الحق في المرتبة الرابعة التي تليهم وهو ما يستشف من العبارة المنصوص عليها في المادة 2/52 من قانون التوجيه العقاري [1] ،حيث يمكن بموجبها أن يحل الديوان محل المشتري والحصول على الأرض الفلاحية غير المستغلة محل البيع عن طريق الشفعة ،باعتبارها وسيلة لتدخل الدولة في المجال العقاري وتؤدي إلى اكتساب أملاك عقارية وطنية خارج عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.[2]

وعليه وبناء على ما سبق بيانه فإنه في حالة قبول الديوان ممارسة حق الشفعة، يجب أن يكون قبولا صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين والموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك، وخروجا على قواعد الشفعة في القانون المدني[3]، فإنه يمكن للديوان أن يقبل بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف، وبالتالي ينعقد العقد بينه وبين البائع في شكل عقد رسمي، أو يطلب تغيير الثمن المصرح به ويكون أمام احتمالين:

- إما يقبل البائع وينعقد العقد ويفرغ في شكله الرسمي.

- وإما يرفض البائع، وهنا يلجأ الديوان إلى القضاء لتحديد ثمن الأرض محل البيع، وإذا رفض البائع الثمن مرة أخرى فإنه يعتبر متعسفا في استعمال حقه ويتعرض لجزاء حرمانه من الأرض لمدة محددة. [4]

---

[1]- حيث تنص المادة 52 /2:"وفي هذا الإطار، يمكن للهيئة العمومية المؤهلة ان تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المذكور أعلاه."

[2]- زهية يهوني، المرجع السابق، ص 239.

[3] - انظر المادة 804 من القانون المدني.

[4] - نبيل أوكيد، المرجع السابق، ص61.

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا لهذا الفصل تبين لنا واضحا أن المشرع الجزائري وإن كان قد كرس الملكية الخاصة دستوريا إلا أنه ما فتئ أن خرج عن الأصل العام المتمثل في أن الشخص حرّ في ممارسة سلطات ملكيته العقارية أو عدم ممارستها ، عندما أقر وجوب استغلال الأراضي الفلاحية من طرف المالك أو صاحب الحق العيني أو الحائز ، واعتبر ذلك قيدا يرد على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وقد يصل الى حد تجريد المالك من ملكيته بسبب عدم الاستغلال ، خاصة عندما اعتبر أن عدم استغلال الأرض الفلاحية تعسفا في استعمال الحق بمفهوم جديد لأن الأرض الفلاحية منوطة بوظيفة اجتماعية واقتصادية لا يمكن تجاهلها ، وسعيا من المشرع الجزائري لخلق توازن بين حماية الملكية الخاصة وضمانها وبين حماية المصلحة العامة أوجد لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، هذه الأخيرة التي تقوم بمهمة معاينة الأرض الفلاحية واثبات إن كانت غير مستغلة لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين في محضر إثبات ، بعد أن تكون قد قامت بتوجيه إعذار للمستغل طبقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا لتطلب من المستغل أن يعود لاستغلال أرضه، وإذا لم يمتثل لفحوى الإعذار فإن اللجنة تبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يقوم هذا الأخير بتوقيع جزاءات غير ناقلة للملكية ،وجزاءات ناقلة للملكية تتمثل في عرض الأرض الفلاحية للبيع جبرا، مما يؤدي به إلى اكتساب أملاك عقارية جديدة عن طريق الشفعة .

الفصل الثاني:

ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود القانونية المقررة في حالة بيعها

الفصل الثاني

ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود القانونية المقررة في حالة بيعها.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للملكية العقارية عندما سن تشريعات عديدة حدّد من خلالها الأطر القانونية التي يتم بموجبها تملك العقار والتصرف فيه، وكذلك الإجراءات القانونية التي تنتقل من خلالها الملكية العقارية وهذا بهدف ضمان استقرارها وتنظيم عملية انتقالها من شخص إلى آخر.

فلمالك الأرض الفلاحية حق التمتع والتصرف فيها، كأن يبيع أرضه وبالثمن الذي يريد أو يهبها لمن يشاء، ويعتبر هذا التصرف قانونيا، أو يشيد فوق الأرض الفلاحية التي يملكها محلا سكنيا أو مستودعا أو اصطبلا، ويعتبر هذا التصرف ماديا، غير أن المشرع الجزائري، ونظرا لأهمية الأرض الفلاحية أخضع عملية البيع التي ترد عليها إلى جملة من القيود يكون للدولة الحق في استعمال الشفعة واكتساب أملاك عقارية فلاحية في حالة مخالفتها.

ومن أهم هذه القيود ما يتعلق بعملية التسجيل، فالأرض الفلاحية كغيرها من الأملاك العقارية تخضع عملية بيعها لعملية التسجيل، و لذا تبنى المشرع الجزائري في الجانب المدني آليات قانونية لمواجهة الاحتيال في التصريح بالثمن ، أهمها إعادة التقييم وإجراء الشفعة الجبائية اللذان يعتبران إجراءان ردعيان لمنع التصريحات غير الصحيحة بثمن البيع ،وبالتالي طريقة لاكتساب أملاك عقارية جديدة قد يكون من ضمنها أراضي فلاحية (المبحث الأول)، كما خص المشرع عملية بيع الأراضي الفلاحية ببعض القيود الأخرى أوردها في أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري وألزم البائع باحترامها ،وإلا تعرض هو والمشتري لممارسة الشفعة ضدهما (مبحث ثان).

المبحث الأول: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية بسبب مخالفة القيود المقررة عند تسجيل عقد البيع.

قرر المشرع استعمال حق الشفعة الإدارية من طرف إدارة الضرائب لصالح الخزينة العمومية بموجب نص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية التي نصت على "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الايجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه ، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة ، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه العشر 10/1 لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد ..."

ومن خلال هذا النص يتّضح أن الدولة ممثلة في إدارة التسجيل يمكن أن تكتسب أملاك عقارية ومن ضمنها أراضي فلاحية لفائدة خزينة الدولة وفق الصيغة القانونية المذكورة في المادة " المزايدة بالعشر " (مطلب أول) وذلك عندما يظهر لها جليّا بمناسبة إيداع ملف عقد البيع العقاري لديها بهدف تسجيله أن ثمن البيع المصرّح به لدى الموثق غير كاف بالمقارنة مع قيمة العقار التجارية في مكان تواجده بالنظر لمثله من العقارات الأخرى (مطلب ثان).

المطلب الأول: عملية تسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية والقيود المتعلقة بها.

إن الأرض الفلاحية وكغيرها من العقارات تخضع لعملية التسجيل لدى المصالح المختصة، وهذه العملية تهدف إلى الحصول على رسوم جبائية تتناسب وثمن العقار الفلاحي، وإلا كنا أمام استعمال حق الشفعة إذا تم التصريح بثمن لا يتناسب والقيمة الحقيقية لهذه الأرض حسب المادة 38 مكرر03 من قانون الإجراءات الجبائية.

الفرع الأول: مفهوم تسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية.

لأجل تحقيق حماية مثلى للأرض الفلاحية من التصرفات التي تفضي إلى فقدان الملكية العقارية الفلاحية لخصائصها، لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في أدوات تأطير العقار الفلاحي على اعتبار أنها أدوات موضوعة لمعرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه [1]، إلا

[1]- المواد 12 و13 من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، سنة 2008.

أن تسجيل الأرض الفلاحية الذي يهمنا في الموضوع هو تسجيل المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية للأرض الفلاحية بعد تمام إجراءات التوثيق وذلك أمام هيئة مختصة بهدف تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية .

أولا: تعريف التسجيل

إن التسجيل هو المرحلة التي تسبق عملية شهر الأملاك العقارية ومنها الأملاك العقارية الفلاحية، وإن كانت عملية الشهر تحدث على مستوى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، فإن التسجيل له علاقة بمصلحة الضرائب.[1]

ورغم أن المشرع قام بتنظيم عملية التسجيل بشكل مستفيض، إلا أنه أحجم عن تعريف هذه العملية، وقد أحسن في ذلك على اعتبار أن تعريف النظم القانونية لا يندرج ضمن العمل التشريعي إنما الفقهي.[2]

أ- تعريف التسجيل فقها:

هو عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانونا تابع لهيئة عمومية مختصّة طبقا لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ أثر العملية القانونية مقابل ضريبة تسمّى رسم التسجيل تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام إجراء التسجيل. [3]

ب- تعريف التسجيل في الدليل الجبائي:

ورد تعريف التسجيل في الدليل الجبائي الصادر عن المديرية العامة للضرائب بأنه: «شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلّف بالتسجيل حسب كيفيات متعددة يحددها القانون[4].

---

[1]- شريفة ولد الشيخ، "إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص"، مجلة المحاماة، مجلد01، عدد 04، 2006، ص153.

[2]- بضياف هاجر وشيخ سناء، "آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص313.

[3]- فاصلة عبد اللطيف ومزيان محمد الأمين، "أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، المجلد 52، عدد 2، 2015، ص355.

[4]- وزارة المالية، الدليل الجبائي للتسجيل لسنة 2019، ص 08.

وبما أننا أمام تسجيل الأراضي الفلاحية باعتبارها عقارات فيمكننا القول أن التسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا لتسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية مقابل دفع رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية.

ثانيا-تمييز التسجيل عن مفاهيم مشابهة.

سوف نميز التسجيل عن الشهر العقاري ثم عن القيد ثم عن التوثيق

1-تمييز التسجيل عن الشهر العقاري.

يختلف التسجيل عن الشهر العقاري كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل، أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية، والمكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، أما المكلف بعملية الإشهار العقاري هو المحافظ العقاري[1].

والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت لهذه العقود.[2] كما أنه لا يعتبر إشهارا للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية.[3]
عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر76-105 المؤرخ في09-12-1976، أما عملية الشهر العقاري نظمها الامر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. [4]

إلا أن في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة، رسم التسجيل يدفع لدى مصلحة التسجيل والطابع ورسم الشهر يدفع لدى المحافظة العقارية.

2- تمييز التسجيل عن القيد

---

[1]- دودة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص18.

[2]-أنظر المادة 328 مدني جزائري.

[3]- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2011-2012، ص58.

[4]-القانون 75-74المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، سنة 1975.

القيد تابع لعملية الشهر العقاري ويتم على مستوى المحافظة العقارية، يجريه المحافظ العقاري ويتعلق بالتصرفات العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي العقاري او حق التخصيص وحق الامتياز[1]، والتسجيل قلنا أنه يقوم به مفتش التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل، ويتعلق عادة بالحقوق العينية الأصلية.

ج-تمييز التسجيل عن التوثيق

الفرق بين التسجيل والتوثيق هو أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق على عكس عملية التسجيل التي يقوم بها مفتش التسجيل وهو موظف عمومي، أما التفرقة من حيث الإطار القانوني، فالتوثيق نظمه القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006[2]، أما التسجيل فنظمه الأمر رقم76-105المؤرخ في 09-12-1976، والموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصبغة الرسمية.[3]

أما مفتش التسجيل فيقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل وهو لا يعطي الصبغة الرسمية للعقود العرفية.

ثالثا-إجراءات التسجيل

تتم عملية تسجيل عقود البيع العقارية ومنها عقد بيع الأراضي الفلاحية على مرحلتين:

أ-الإجراءات التحضيرية لعملية تسجيل البيوع العقارية

تتم الإجراءات التحضيرية لتسجيل عقد البيع العقاري ومنه عقد بيع الأرض الفلاحية على مستوى المكتب العمومي للتوثيق الذي حرّر العقد فيه، وتتلخص هذه الإجراءات في إعداد الوثائق اللازمة للتسجيل.

يقوم الموثق بإتمام العقد[4]، ثم يقوم بإعداد الكشوف والملخصات على اعتبار أن عقد البيع من العقود النسبية التي يتطلب تسجيلها إرفاق الكشوف والملخصات طبقا للمادة 09من قانون

---

[1]- فاصلة عبد اللطيف ومزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص359.

[2]- القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج رعدد 14، سنة 2006.

[3]- المادة 02 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

[4]- انظر بوحلاسة عمر،" تقنيات تحرير العقد الرسمي"، مجلة الموثق، عدد 04، 2001، ص15.

التسجيل[1]، وبعد إعداد الكشوفات والملخصات وإرفاقها بأصل العقد ومبلغ الضريبة يكون العقد جاهزا للتسجيل ويقوم الموثق بإيداعه لدى مكتب التسجيل الذي يتولى إتمام الإجراءات النهائية.

ب-الإجراءات النهائية لعملية تسجيل البيوع العقارية

تؤخذ الوثائق السالفة الذكر إلى مفتشية التسجيل والطابع لدى المديرية الولائية للضرائب المختصة إقليميا، فيقوم الموظف بمكتب التسجيل باستلام الملف وتفحص مدى توافر الشروط الشكلية وليس له أن يحتفظ به اكثر من 24 ساعة [2] ، وبعد دراسة الملف يحرر الموظف للموثق امرا بالدفع من نسختين مؤشر عليه ليأخذه الموثق الى الشباك الخاص بالتسديد حيث يقوم القابض باستلام المبلغ نقدا ويحتفظ بالأمر بالدفع ونسخة عن قسيمة التسجيل ويسلم النسخة الثانية إلى الموثق بعد أن يؤشر عليها ، يعود الموثق إلى مكتب التسجيل فيقوم الموظف بنقل بيانات الأساسية في قسيمة التسجيل على نسخة الأمر بالدفع ويعيدها إلى الموثق مع كشف العقود المقدمة للتسجيل ويحتفظ بأصل العقد وبقية الوثائق إلى حين دراستها من طرف مفتش التسجيل، وحالما ينتهي هذا الأخير من دراسة العقود يؤشر عليها ويضعها في الصندوق الحديدي الخاص بالموثق المعني لاستلامها.

رابعا: أهمية تسجيل الأراضي الفلاحية.

يلعب تسجيل العقارات بصفة عامة والأراضي الفلاحية بصفة خاصة أهمية مزدوجة، الأولى تتمثل في الأهمية الجبائية التي برزت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية، أما الثانية فهي قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجبائي .[3]

أ-الأهمية الجبائية.

تطورت أساليب الجباية العقارية إلى درجة أنها أصبحت تغطي جزء من النفقات العامة للدولة وأصبحت تحقق أهدافا إدارية واقتصادية واجتماعية.

---

[1]- تنقسم العقود من حيث حقوق التسجيل الى نوعين: ثابتة ونسبية، فأما الثابتة فتسجل فقط بموجب الكشوف Etats وإما العقود النسبية فتسجل بموجب الكشوفEtats والملخصاتExtrait (أنظر هاجر بضياف وسناء شيخ، المرجع السابق، ص318)

[2]- المادة 180 من قانون التسجيل المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3]- جميلة زايدي، المرجع السابق، ص55.

1-الهدف المالي والاقتصادي

الهدف الأساسي من تسجيل العقارات هو هدف مالي تسعى من خلاله الدولة الى تدعيم الخزينة العمومية مما يسهم في تحقيق إيرادات الدولة وبالتالي زيادة الأموال المتاحة للإنفاق مما يؤدي الى الرفاهية الاقتصادية للمجتمع، ويظهر هذا الهدف جليا من خلال التعديلات المتكررة على قانون التسجيل 76-105حيث تقوم الدولة بتعديله مرتين في السنة، بموجب قانوني المالية الأول والتكميلي[1]

2-الهدف الاجتماعي

يتمثل الهدف الاجتماعي في:[2]

- منع ومحاربة انحرافات المكلف بمختلف صورها مثل السرقة والإهمال او تقصيره في أداء وتحمل واجباته اتجاه المجتمع.
- تحقيق العدالة الجبائية بين المكلفين بالضريبة وهذا بإرساء مبدأ أساسي في الاقتطاعات والمتمثل في وقوع جميع المكلفين على قدم المساواة أمام الضريبة.

ب-الأهمية القانونية

إضافة إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات ومنه العقار الفلاحي وهو دور أساسي، أهمية أخرى قانونية، حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، فيجب إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات التي اخضعها القانون لذلك سواء تعلق الأمر بشهادة الحيازة أو حق الشفعة وإيداع الاحكام القضائية الناقلة للملكية أو عقد الايجار، بالإضافة إلى أن التسجيل مهم بالنسبة للعقود العرفية المتعلقة بالتصرفات العقارية لأنه يصبح لها تاريخ ثابت من تاريخ تسجيلها [3]فإن كان العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر صحيحا بين أطرافه ومرتبا لكامل آثاره الشخصية، غير أنه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا[4]، ولهذا وجب تسجيل عقد الأرض الفلاحية الذي يعتبر شرطا أساسيا لممارسة حق الشفعة.

---

[1]-جميلة زايدي، المرجع السابق، ص56.

[2]- منصور بن عمارة، أنواع وإجراءات الرقابة الجبائية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 29.

[3]- فاصلة عبد اللطيف ومزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص362.

[4]- بن عمار مقني، "القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد3 ، عدد1 ،2015، ص48.

الفرع الثاني: عدم إخفاء الثمن الحقيقي للبيع كقيد قانوني عند تسجيل عقد البيع.

إن أهم إشكال يواجه عملية التسجيل من أجل تحصيل الضريبة العقارية هو التحايل الممارس من طرفي العقد من خلال تصريحهما بثمن أقل بكثير من الثمن الحقيقي للمعاملات العقارية، بما فيها المعاملات العقارية الفلاحية، على اعتبار أن الثمن ضروري وعلى أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل، وهذا التحايل يكون بحجة خفض رسوم التسجيل والإشهار، وفي كثير من الأحيان يتعمّد طرفي العقد تجنب إبرام التصرفات وفقا للشكل المحدد قانونا واللّجوء إلى إبرام العقود العرفية لنفس السبب.

ولهذه الاعتبارات كثيرا ما يتدخل المشرع الجزائري بفرض رقابة إدارية لاحقة من أجل تقويم العقارات المتعامل فيها وتثمينها بإعطاء الثمن الحقيقي لها، والذهاب حتى إلى استعمال الشفعة لكسب العقارات والحقوق العقارية الأخرى والأموال المعنوية المنقولة إذا رأى أن المبلغ المذكور في العقد لا يطابق الحقيقة أو عدم كفايته والعبرة من هذا هو محاربة التصريحات الكاذبة في مبالغ البيع.

أولا: التصريح الكاذب بغير القيمة الحقيقية للأرض الفلاحية.

إن ثمن بيع الأرض الفلاحية المصرّح به في العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين غير حقيقي، لأنه لا يعبر حقيقة عن ثمن الأرض الفلاحية الواجب دفعه لمالكها، إذ يفترض أن طرفي العقد قاما بإخفاء جزء من ثمن تلك الأرض موضوع التسجيل، بهدف التهرب الجبائي والتملّص من دفع كامل رسوم التسجيل والشهر لصالح الخزينة العمومية، ويعدّ هذا شكلا من أشكال الغش الجبائي.

يقابل الغش الجبائي نتيجة التصريح الكاذب بثمن بيع الأرض الفلاحية لدى الموثق، تسليط جزاءات جبائية ذات طابع إداري تتمثل أساسا في الغرامة طبقا لنصوص المواد 113 إلى 117 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدّل والمتمم.

وكذا الشفعة الإدارية لصالح الخزينة العمومية عملا بنص المادتين 38 مكرر و38 مكرر3أ من قانون الإجراءات الجبائية[1]، وبالتالي يحق لإدارة الضرائب أن تستعمل حقها في الشفعة الإدارية ضد الأرض الفلاحية محل البيع من خلال قيامها بدفع ثمن الأرض الفلاحية المدوّن في عقد البيع

[1]- قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم، منشأ بموجب المادة 40 من القانون01 -21 المؤرخ في 22-12-2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، سنة 2001.

مضافا إليه نسبة العشر 10/1 من ثمن البيع المصرّح به لذوي الحقوق لتكتسب بذلك في المقابل ولصالح الخزينة العمومية ملكية الأرض الفلاحية موضوع عقد البيع.

قد يشكل إخفاء جزء من ثمن بيع العقار بصفة عامة ومن ضمنه الأراضي الفلاحية جريمة تستوجب جزاء جنائيا يصل إلى العقوبة والحبس، إذا توفّرت شروطها وأركانها، ويطلق عليها جريمة الغش الجبائي، التي يتم معالجتها وفق أحكام المواد 119 الى 121 من قانون التسجيل.

ويمكن أن يتعرض المخالف لقواعد الجباية للجزاءين معا، الجزاء الجبائي والجزاء الجنائي كما يمكن أن يتعرض للجزاء الجبائي فقط، إذا رأت إدارة الضرائب بأنه لا جدوى من التمسك بالوصف الجزائي لمتابعة المتملص من الجباية بسبب بساطة المخالفة[1].

ويلاحظ أن الدولة تكتسب ملكية الأرض الفلاحية موضوع التسجيل عن طريق الشفعة الإدارية وتأتي في المرتبة الأولى قبل حقوق باقي الشفعاء الآخرون المذكورين في القانون المدني بموجب نص المادة 795 منه، على اعتبار أن الشفعة الإدارية أملتها اعتبارات المصلحة العامة[2].

ثانيا: التدخل التشريعي لإعطاء الثمن الحقيقي لقيمة الأرض الفلاحية

كان المشرع الجزائري يقدّر الثمن المصرّح به على أساس الثمن المعياري الذي يقوم على معايير تتعلق بالعقار نفسه، وهي المعايير المحددة في المرسوم التنفيذي 93-271[3]المتعلّق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، غير أن هذه الطريقة في التقويم أدت إلى اتّساع الفرق بين الأثمان المحددة وفق المرسوم والأثمان المعتمدة في السوق العقارية [4] ،وإلى إهدار مفرط في الأموال والأراضي التي بيعت بأثمان بخسة [5]ولتدارك هذا الأمر عمد المشرع إلى إلغاء المرسوم 93-271 بموجب قانون المالية لسنة 2000وجاء بفكرة

---

[1]- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص – الجرائم ضد الأشخاص والجرائم ضد الأموال وبعض الجرائم الخاصة، دار هومة، الجزائر،2008 ص434-435.

[2]- أحمد دغيش، "التهرب الجبائي بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات في التشريع الجزائري "، مجلة القانون العقاري، المجلد 02، العدد 01، 2015، ص 260.

[3]- المرسوم التنفيذي 96-271 المؤرخ في 14-11-1993 المتعلق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، ج ر عدد 74، سنة 1993.

[4]- جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 67.

[5]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص46

القيمة التجارية الحقيقية كأساس لتقويم التصريحات المتعلقة بنقل العقارات [1] إذ تكون العبرة للتعرف عليها محكومة بقاعدة العرض والطلب داخل السوق، وينحصر بذلك دور الإدارة في سلطة تصنيف الأراضي حسب أنماط ومعايير تقنية ،آخذة بعين الاعتبار خصوصية كل منطقة [2].

ولقد اكتفت المنشورة الوزارية رقم 2000/812 بالدلالة على القيمة التجارية الحقيقية للعقار" أنها الثمن الذي يمكن أن يتداول عليه العقار إذا ما تم وضعه في السّوق العقاري المحلي "[3]، حيث تعتبر عملية تحديد القيمة التجارية للأراضي، عملية تقنية محضة تخضع لطرق ومناهج محددة وتعتمد على عدة عوامل مختلفة سنبينها وفق التالي.

أ-عوامل تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية

تعتمد الإدارة الجبائية عند تحديد القيمة التجارية الحقيقية للأرض الفلاحية على ثلاث عوامل أساسية:

1 -العامل المادي

يتلخص أساسا في:

- طبيعة ونوعية التربة من حيث تركيبتها الفيزيولوجية وصلاحيتها للزراعة ونفاذيتها وطبيعة غطائها النباتي.

- الظروف المناخية التي تسود الأرض من حيث كمية التساقط والتعرض للشمس والصقيع والرياح.

-الخصائص المادية من حيث شكل التضاريس وصعوبتها وإمكانية سير الآليات على سطحها.

- أعمال الصيانة الواقعة عليها والتي تضمن خصوبة الأرض وزيادة إنتاجيتها.

- نوعية الغرس التي تحدد حسب طريقة الغرس، صنفه، مردوديته، سنه ...الخ

---

[1]- المادة 02 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في23-12-1999 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2000،ج ر عدد92 ، سنة 1999

[2]- سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 90.

[3]- الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2007-2008، ص92.

2-العامل الاقتصادي

ويشمل العناصر التالية:

- التطور الاقتصادي للمنطقة والكثافة السكانية الذي من شأنه ان يجعل الأرض الفلاحية أكثر طلبا.

- موقع الأراضي الفلاحية بالنسبة لشبكة الطرق والمناطق الحضرية مما يسهل الوصول إلى الأرض.[1]

3-العامل القانوني

ويتعلق أساسا ب:

- حقوق الارتفاق باختلاف أنواعها سواء المتعارف عنها في القانون العام او القانون الخاص، لأن كثرة الإرتفاقات تقلل من القيمة التجارية للأرض الفلاحية كمرور أنابيب الغاز والماء والكهرباء [2]

ب-طرق تقييم الأراضي الفلاحية

تم تحديد طرق تقييم الأراضي الفلاحية وفق التعليمة التقنية 2810[3] كما يلي:

1 -طريقة المقارنة المباشرة

تقوم هذه الطريقة بالاعتماد على المعلومات المسجلة في فهرس المعاملات[4]، فعلى الخبير المكلف بذلك أن يبحث فيه عن قطعة مماثلة للقطعة المراد بيعها وتكون لها خصائص مشابهة لها.

2-طريقة الثمن المتوسط للهكتار

[1]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري المرجع السابق، ص 94-95.

[2]- يهوني زهية، المرجع السابق، ص263.

[3]-Instruction technique relative à la détermination de la valeur des biens ruraux annexée à la note n°2810 du 23-07-1991 direction générale de domaine national ، in recueil des textes.

[4]- فهرس المعلومات تجمع فيه المعلومات المحصل عليها عن السوق وتجديدها كلما دعت الضرورة، لذاك لايمكن التسجيل في فهرس المعلومات التي تشوبها العناصر الذاتية كالسبب المفاجئ والعجلة والمصلحة وإنما تقيد المعلومات الموضوعية كالموقع الجغرافي الخصائص التقنية للعقار، المساحة، الارتفاقات.(انظر فايزة فقير، المرجع السابق ، ص122)

هي أكثر مصداقية من طريقة المقارنة، تتطلب أولا تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، ثم إجراء أبحاث في السوق عن التصرفات العقارية الحديثة في مجال الأراضي الفلاحية، ليتم الاعتماد على المعاملات الأكثر قربا ونشابها والتي لها نفس الأسعار واستبعاد الأسعار البعيدة عن المعمول به في السوق، ثم يقوم المقيّم بحساب السعر المتوسط للهكتار لمجموعة من القطع الأرضية المشابهة وتطبيقه على للأرض محل التقييم.

3-طريقة الإنتاجية

تعتمد هذه الطريقة على مردودية الأرض الفلاحية، فكلما كانت مردودية الأرض كبيرة كلما زادت قيمتها في السوق العقارية والعكس صحيح، وعليه فقيمتها التجارية تساوي الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية. [1]

4 – طريقة التقييم حسب الريع

وان كانت هذه الطريقة لا تخص موضوع بحثنا المتعلق بالأراضي الفلاحية محل عقد البيع، إلا أن هذا لا يمنعنا من معرفة هذه الطريقة باعتبارها إحدى طرق التقييم وتخص الأراضي الفلاحية محل عقد الايجار سواءا كان بدل الايجار نقدا أو عبارة عن قسط من المنتوج، والقيمة التجارية في هذه الحالة هي حاصل قسمة الدخل الصافي على نسبة الرسملة، تحدد دوريا من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة.[2]

المطلب الثاني: كيفيات ممارسة الشفعة بسبب مخالفة القيود المقررة عند تسجيل العقد والآثار المترتبة عليها.

طبقا لنص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، نجد بأنه يحق للدولة أن تستعمل الشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية لصالح الخزينة ومن ضمنها الأراضي الفلاحية وفقا لما يعرف بحق المزايدة بالعشر، ويتحقق هذا لصالح الدولة عندما يتبين لها بمناسبة إيداع ملف عقد

[1]- أنظر كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتورا ه ل م د، الطور الثالث، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2014-2015، ص151.

[2]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 98.

بيع الأرض الفلاحية لديها، بغية تسجيله بأن ثمن البيع المصرح به لدى الموثق غير كافي بالمقارنة مع قيمة الأرض التجارية في مكان تواجدها، وبالنظر لمثلها من الأراضي الفلاحية[1].

وبمقتضى هذه المادة يحق للدولة عن طريق إدارة الضرائب أن تدفع ثمن البيع المصرّح به في العقد أمام الموثق مزاد عليه نسبة العشر لذوي الحقوق وتأخذ العقار موضوع المعاملة لصالح الخزينة[2].

ولكي تكتسب الدولة المال العقاري ومنه الأراضي الفلاحية محل عملية البيع في ظروف عادلة وموضوعية، فإن استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية يقتضي استنفاذ إجراءات محددة، يجب احترامها تحت طائلة البطلان[3].

الفرع الأول: إجراءات ممارسة شفعة إدارة التسجيل على الأراضي الفلاحية

إن إجراءات الأخذ بالشفعة بسبب التصريح الكاذب بالثمن الحقيقي للأرض الفلاحية خلال عملية تسجيل عقد البيع، تتميز بإجراءات خاصة تتماشى مع خصوصيتها باعتبارها شفعة إدارية تكتسي طابع الجزاء لكل مخالف لقواعد ونصوص التشريعات الجبائية، وتتلخص عموما في وجوب تبليغ البائع والمشتري بقرار الأخذ بالشفعة، وإيداع مبلغ الشفعة كما سيأتي بيانه.

أولا: الإحصاء والتعيين

تقوم مصالح التسجيل بداية بإحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل الثمن واضحا، ومن بينها الحالات التي موضوعها الأراضي الفلاحية وهذا من خلال العقود التي تقدم بها أصحابها لاستكمال إجراء التسجيل، ثم تقوم بتكوين ملفات كاملة عن الحالات المرصودة وترسلها الى المدير الولائي للضرائب، ليقرر في شأن الأموال ومن بينها الأراضي الفلاحية التي ضمن الحالات المودعة لديه، والتي يجب اخضاعها للشفعة في أجل أقصاه شهرين من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب [4] ، ويستوجب أن تتضمن الملفات بصفة خصوصية المعلومات التالية :

---

[1]- أحمد دغيش، التهرب الجبائي بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق،ص 259.

[2]-بابا عمر، "ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري"، مجلة الحقيقة، المجلد 16، عدد 3 ،2017، ص 102.

[3]- عيسى زرقاط، "حق الشفعة في المادة الإدارية"، مجلة الميزان، عدد 01، 2016، ص153.

[4]- المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 12-08-2009 المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة.

- مكان موقع الأرض الفلاحية بذكر الولاية والبلدية.

- طبيعة ومكونات الأرض بالتفصيل.

- المساحة.

- المبلغ المصرّح أثناء البيع.

-التقييم المنجز من قبل المصالح على أساس القيمة النقدية الحقيقية للأرض.

- مبلغ عدم الكفاية.

إذا كانت الأرض الفلاحية أو أي وعاء مادي آخر خارج الاختصاص الإقليمي لمصالح التسجيل، تقوم بإرسال الملفات المعدة من قبلها الى مفتشية التسجيل المختصة إقليميا للقيام بالإجراءات اللازمة لاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية.[1]

ثانيا: تبليغ قرار الأخذ بالشفعة

إذا قررت إدارة التسجيل الأخذ بالشفعة فيتوجب على مدير الضرائب الكائن مقرها بموقع الأرض الفلاحية أن يبلغ ذوي الحقوق في الرغبة في الأخذ بالشفعة، ويلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل عبارة ذوي الحقوق في المادة 3/38 من قانون الإجراءات الجبائية في إشارة للبائع والمشتري في حين أن هذه العبارة تستعمل لورثة المتوفي وهو استعمال للمصطلح في غير محلّه وكان عليه استعمال عبارة البائع والمشتري أو المعنيين بالشفعة [2].

ويتم تبليغ قرار الأخذ بالشفعة عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وقد أسندت المادة 38-3 تبليغ القرار إلى العون المكلّف بالتنفيذ لدى كتابة الضبط على اعتبار أن مهنة المحضر القضائي في الجزائر لم تُنظّم لأول مرة إلا سنة 1991، ونص المادة السالفة الذكر تمّ وضعه سنة 1976[3] ، ورغم أن قانون التسجيل لم يحدد مشتملات قرار الأخذ بالشفعة ، إلاّ أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 800 من القانون المدني نجد

[1]- توفيق زيداني، "استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية "، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 3، عدد 2 ، جوان 2016، ص305.

[2]-بضياف هاجر، شيخ سناء، المرجع السابق، ص326.

[3]- عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص153.

مشتملات الإنذار الموجه لذوي الحقوق المتضمن الأخذ بالشفعة وبما أننا أمام الأخذ بالشفعة لأرض فلاحية فإنه يجب :

- تبيين الحق المشفوع فيه والمتمثل في الأرض الفلاحية وذلك بتحديد مساحتها موقعها وحدودها، المهم أن يكون التعيين نافيا للجهالة.

- تبيين ثمن الأرض الفلاحية المشفوع فيها مضافا إليها مصاريف البيع كحقوق التسجيل والتوثيق، ويجب أن يضاف لها العشر 10/1 على عكس القواعد العامة التي لا تفرض هذه الزيادة، وإنما يكتفي الشفيع بذكر ثمن البيع المذكور في العقد الناقل للملكية [1]

- تحديد شروط البيع، وهذه الشروط تنقل من عقد البيع المبرم بين المشتري والبائع.

- تحديد هوية كل من البائع والمشتري تحديدا كافيا ونافيا للجهالة.

- ذكر الأجل المحدد للأخذ بالشفعة والمقدر ب ثلاثين يوما.

ثالثا: اكتساب الدولة للأرض الفلاحية موضوع الشفعة

إن إتمام إجراءات الاكتساب من طرف الدولة للأرض الفلاحية موضوع الشفعة هو من اختصاص إدارة أملاك الدولة، إذ يكلف مدير أملاك الدولة للولاية التي يقع في دائرة اختصاصها الأرض الفلاحية موضوع الشفعة بالأمر بصرف الثمن المحدد، وكذا إعداد العقد الإداري للشراء على أساس الملف المرسل إليه من إدارة الضرائب والمتكون من الوثائق التالية:

- نسخة من عقد ملكية الأرض الفلاحية موضوع الشفعة.

-نسخة من مقررة الشفعة الصادرة عن المدير الولائي للضرائب.

- نسخة من مقررة التبليغ إلى المشتري.

يحرر مدير أملاك الدولة أمر بالدفع بالمبلغ المحدد (الثمن المصرح به مضافا إليه العشر)، ويدفع لدى صندوق أمين خزينة الولاية المعني، وبعد المراقبة اللازمة يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ بعنوان" نفقات يتم تحويلها لأمين الخزينة الرئيسية لحساب شراء أملاك عقارية ومحلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة."[2]

[1]- عيسى زرقاط ، المرجع السابق ، ص153

[2]- توفيق زيداني، المرجع السابق، ص306.

بعدما تكتسب الدولة ملكية الأراضي الفلاحية يمكنها قانونا أن تدرجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب قرار التصنيف وتخضع لقانون الأملاك الوطنية[1]، ويمكنها أيضا باعتبارها أصبحت مالكة للأرض الفلاحية أن تتنازل عنها بالتراضي لصالح الخواص الذين يثبتون استغلالهم الفعلي لها وبثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، ويجب أن يتمتعوا بالجنسية الجزائرية[2].

الفرع الثاني: مدى تأثير شفعة إدارة التسجيل على الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية

أولى المشرع الجزائري أهمية للملكية الخاصة وكرّسها بموجب الدستور وضمنها، وجعل أيضا ضوابط للإتيان على الحرمان منها حتى لا يحصل التعسف في تجريد الأشخاص من ممتلكاتهم، خاصة عندما يترتب على مقرر الشفعة انتقال الملكية العقارية من المشتري إلى الدولة.

أولا: شفعة إدارة التسجيل قيد على حق الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية

إن انتقال الملكية العقارية من المشتري المنزوعة منه الأملاك إلى الدولة ، يشكل لا محالة شكلا من أشكال نزع الملكية [3]الذي لا يجب أن يتم إلا في إطار القانون، وبالتالي فإن حق الشفعة المخول للدولة يحول بين المالك وبين ممارسة حريته في حق الملكية، بحيث لا يحق له أن يبيع أو يتنازل عن ملكه لمتعاقد من اختياره، وأن يرضى بحلول الدولة محله[4].

فقيد الشفعة هو قيد على حرية التصرف في حق الملكية[5]، ويحد من الملكية من ناحيتين، يحد من ملكية البائع بإعاقته ومنعه من حرية اختيار المتعاقد معه، ويحرم من الناحية الثانية المشتري من الاستفادة أو الربح الناتج عن حيازة الملك بإكراهه على نقل الملكية للدولة[6].

فالأصل هو حرية التعاقد، فالبائع إذا رغب في بيع عقاره له حرية اختيار المشتري الذي ينقل له ملكية العقار المبيع، إلا أنه باستعمال الشفعة يجبر المشتري على التخلي عن العقار الذي اشتراه

[1]- القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالأملاك الوطنية ج ر عدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج ر عدد 44، سنة 2008.

[2]- أحمد دغيش، التهرب الجبائي بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص261.

[3]- محمد بيصه، "حق الشفعة لفائدة الدولة وحقوق الانسان"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المجلد1، عدد 94-95 ،2010، ص 133.

[4]- زهية يهوني، المرجع السابق، ص 272

[5] -Corine SAINT-ALARY-HOUIN، le droit de préemption، libraire générale de Jurisprudence، paris ،France،1979 ،P301.

[6]- محمد بادن، الشفعة الممارسة من طرف الدولة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط-المغرب، 2005، ص96.

لشخص أخر[1]، يستبعد المشتري ويحل محله في علاقته مع البائع وهو الدولة في هذه الحالة ممثلة في إدارة الضرائب.

وإن كانت الشفعة في المجال الجبائي هي إجراء ردعي عقابي يترتب على غش الأطراف في التصريح بالثمن[2]، وحصل بصفة استثنائية نتيجة التهرب من الضريبة، إلا أنه يتعين عدم التوسع في هذا الاستثناء حتى لا يستغرق الأصل العام، ولا يؤثر على حق الملكية كحق مكفول دستوريا.

ثانيا: السلطة التقديرية لإدارة التسجيل في مباشرة إجراء الشفعة لفائدة الخزينة.

بالرجوع إلى المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية التي تتيح لإدارة الضرائب استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، نجد أنها لم تلزمها بهذا الإجراء، مما يعني أنه يجوز لإدارة الضرائب أن تنزع ملكية شخص بعينه وألاّ تنزع ملكية شخص آخر رغم معاينتها نقصان الثمن المصرّح به في الحالتين [3] ، وهو أمر يفتح الباب لإمكانية التعسف [4]وعدم تساوي المواطنين في تحمل الأعباء العامة ، لاسيما أن النص لا يورد أية ضوابط ومعايير يمكن الاحتكام إليها لمعرفة نطاق تطبيق إجراء الشفعة ، و يتعين على المشرع تحديد هذه الضوابط حتى لا يبق أي هامش للسلطة التقديرية للإدارة في هذا المجال.

[1]- أحمد محمود خليل، أحكام الشفعة وفقها وقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر ،2005، ص13.

[2]- بابا اعمر، المرجع السابق، ص 102.

[3]- توفيق زيداني، المرجع السابق، ص307.

[4] - بضياف هاجر، شيخ سناء، المرجع السابق، ص328.

المبحث الثاني: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود المتعلقة بعدم تغيير وجهتها الفلاحية أو عدم تجزئتها عند بيعها.

تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه.

ويلاحظ في النص أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح " المعاملات العقاريةً في النص العربي بينما استعمل مصطلح les mutation foncières في النص الفرنسي وهذا ما يعني أنه قصد المعاملات الناقلة للملكية [1] والتي من أهمها البيع ، خاصة وأن الشفعة لا تجوز إلا في المعاملات التي تأخذ شكل عقود البيع بنص المادة 794 من القانون المدني ،وقد أبرز المشرع مسألتين في نص المادة 55 ، سنركّز عليهما في دراسة هذا المبحث تتمثل الأولى في حالات حصول المخالفة القانونية والمتمثلة في تغيير وجهة الأرض الفلاحية وكذا تجزئتها (المطلب الأول)، وتتمثل المسألة الثانية في الجزاء القانوني لمعالجة هذه المخالفة وهو حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة الشفعة ، وبالتالي انتقال ملكية الأرض إليه بعد تقرير بطلان عقد البيع (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم تغيير وجهة الأرض الفلاحية وتجزئتها.

صحيح أن المشرع الجزائري قد كرّس مبدأ حرية المعاملات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 بعد تقييدها لمدة طويلة واحتكارها لصالح الدولة والجماعات المحلية ، إلا أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية على وجه الخصوص فإنه أحاطها بجملة من القيود ، تضمنتها المادة 55 من نفس القانون عندما عددت حالات حصول المخالفة فيما يخص المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية والتي تؤدي بطبيعتها الى إلحاق الضرر بقابلية هذه الأراضي للاستغلال و تغيير وجهتها الفلاحية(فرع أول) ، وإلى تجزئتها وتشكيل أراضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري (فرع ثان).

---

[1]- ليلى زروقي، التقنينات العقارية، ضبط وشرح، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص44.

الفرع الأول: تغيير وجهة الأرض الفلاحية

أكد قانون التوجيه الفلاحي في المادة 22 أنه يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، والأرض الفلاحية حسب تعريفها الذي أوردناه سابقا لا يمكن أن يمارس عليها إلا النشاط الفلاحي، ويعتبر من قبيل تغيير وجهة الأرض الفلاحية تحويلها إلى أراضي عمرانية بإحداث بنايات عليها دون أن يجيز القانون ذلك[1]، فالأرض الفلاحية لها وظيفة اجتماعية واستغلالها وفق طبيعتها وغرضها هو الأولى [2]، ولما كان البناء على الأرض الفلاحية من شأنه تقليص مساحتها وبالتالي تقليل الناتج الزراعي على نحو يهدد موارد البلاد وحاجتها من الغذاء [3] فقد منع المشرع البناء على الأراضي الفلاحية كأصل عام، إلا أنه أجاز ذلك في حالات معينة مراعاة للمصلحة العامة والمصلحة الخاصة ووفق ضوابط معينة أيضا .

أولا: إلزامية الحصول على رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية

إن حق البناء فوق الأراضي الفلاحية مرتبط بالحصول على رخصة البناء وفقا لمقتضيات المادة 34 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بناية داخل الأرض الفلاحية خصبة جدا أو خصبة الا بعد الحصول على رخصة البناء حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

ولقد نصت المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات [4]،على أن البنايات المرخص بها فوق الأراضي الفلاحية هي تلك المنشآت والتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل، كما حدد القرار مجال تطبيق الرخصة وهي تلك الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي

---

[1]- أحمد دغيش ،" تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به" ،مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد1، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص99.

[2]- مريم بورابة، المرجع السابق، ص 80.

[3]- إبراهيم عبد الخالق، المرجع السابق، ص 293.

[4]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13-09-1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86، سنة 1992 متمم بالقرار المؤرخ في 18-11-2015، ج رعدد 3، سنة 2016.

الرعوية والأراضي الحلفائية باستثناء الأراضي الصحراوية غير المستصلحة والأراضي المبنية مسبقا التي تبقى خاضعة للقواعد المشتركة لكل البنايات فيما يتعلق بالحجم المقاس.

ولتقديم رخصة البناء المتعلقة بالأراضي الفلاحية لابد من توفر شرطين:

- ارتباط منح رخصة البناء بمدى مساهمة البناء في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.
- تسليم الرخصة من أجل تلبية أغراض واحتياجات الأشخاص الراغبين في تشييد البناء كحاجة توسيع البناء لزيادة عدد أفراد العائلة[1].

ثانيا: ضوابط البناء فوق الأراضي الفلاحية

تختلف الضوابط المعتمدة في البناء على الأرض الفلاحية حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه [2]وفي الحدود الملائمة مع قابلية الأرض للاستغلال، ولهذا الغرض صدر القرار الوزاري المشترك السالف الذكر، هذا الأخير الذي ميّز في المادة 01 منه بين البنايات المعدّة للتجهيزات والبنايات المعدّة للاستعمال السكني.

أ-البنايات المعدّة للتجهيزات

عند إقامة منشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلالات الزراعية ،لا يجب أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة اقل من 05 هكتارات، فإن لكل هكتار زيادة يسمح ببنائها هي خمسون مترا مربعا وتطبق النسبة ذاتها على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة والمتوسطة الخصوبة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية والأراضي الحلفائية، أما إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات إمكانيات ضعيفة فإن المساحة السموح بها للبناء فوقها هي 1/25 من مساحة الملكية [3].

ب-البنايات ذات الاستعمال السكني.

يجب ألا تتجاوز المساحة التي يشيد فوقها السكن 250-1 من المساحة الكلية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمسة هكتارات، بينما إذا كانت أكثر من خمسة هكتارات يضاف لها عشرون مربع

[1]- بن يوسف بن رقية، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المرجع السابق ص 287.

[2]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.197

[3]- المواد 3-4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992، مرجع سابق.

لكل هكتار، هذا إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة أو متوسطة الخصب أو صحراوية مستصلحة أو أراضي رعوية وحلفائية، أما إذا كانت الأرض ضعيفة الخصب فإن المساحة التي يشيد فوقها المحل السكني يجب ألا تتجاوز 10-1 من المساحة الكلية. [1]

الفرع الثاني: تجزئة الأرض الفلاحية.

من بين أهم الشروط والقيود الواجب مراعاتها أثناء إجراء المعاملة العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري ألاّ تؤدي هذه المعاملة إلى تجزئة الأراضي الفلاحية المعنية متسببة في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري بما يفهم منه تقسيم الأرض الفلاحية إلى قطعتين أو أكثر، فيؤدي ذلك إلى الحصول على وحدات إنتاجية أصغر من القطعة الأم،[2] أو تفتيت الأراضي الفلاحية، و تقليل المساحة القابلة للزراعة إلى حد يجعل استثمارها قليل الإنتاج وكثير التكاليف[3]، وتطبيقا لهذه الأحكام صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997[4] يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث أن أحكامه تطبق على كل الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني [5].

وأكد قانون التوجيه الفلاحي 08-16 من جهته أيضا على هذه الأحكام حيث تم بموجبه منع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم ، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب أحكام المادة 08 من هذا القانون [6]، وأوجب أن تسجل الاعمال القانونية المنصبة على الأراضي الفلاحية ضمن الفهرس الذي تم إنشاؤه بموجب المادة 13

---

[1]- المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

[2]- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الملكية الزراعية بين التفتيت والتجميع والتنظيم، دراسة مقارنة لآليات تجميع وتنظيم الملكية الزراعية في القانون الفرنسي واللبناني والليبي والمغربي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة -مصر 2014، ص48.

[3]- أسامة محمد سعيد ياسين المفتي، التنظيم القانوني لمعالجة تفتيت الملكية الزراعية، دراسة تحليلية مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، مصر ،2012، ص76.

[4]-المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، سنة 1997.

[5]-المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 97-490، المرجع السابق.

[6]- المادة 23 من القانون 08-16، المرجع السابق

منه من أجل معرفة مسار العقار الفلاحي والتحكم فيه وتتبعه بهدف حمايته [1] فماهي شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وماهي إجراءاتها ؟

أولا: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

اشترط المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 23 السالفة الذكر من قانون التوجيه الفلاحي شرطين اثنين يجب مراعاتهما عند القيام بأي تصرف على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وذلك تحت طائلة بطلان التصرف ، إلا أنه لم يوضح الحجم والمساحة وهذان الشرطان يتعلقان باحترام المساحة المرجعية واحترام مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 منه، لأنه إذا انصبت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها المرجعية المحددة في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم ، فعند الإعلان عن رغبة التصرف يجب على الإدارة أن تعترض المعاملة مستعملة حقها في الشفعة وبالتالي اكتساب ملكية عقارية لصالحها .

أ-احترام المساحة المرجعية.

تتضمن المادة 03 من المرسوم 97-490 السالف الذكر جدولا يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية وأساس التقسيم يتمثل فيمايلي:

1-المنطقة

حيث تتوزع المساحات حسب قدرات المناطق أ، ب، ج، د كما هي محددة في أحكام المواد 80 و81 من قانون المالية لسنة 1989[2] وهي كما يلي:

- المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم.
- المنطقة ب: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 ملم.
- المنطقة ج: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و450 ملم.
- المنطقة د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل 350ملم وكذا الواقعة منها في الجبال.

[1]- محمد لعشاش، "عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 4، ديسمبر 2018، ص .188

[2]- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، سنة 1989

تعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5 بالمئة.

- المنطقة م: وهي المنطق الجبلية كما هي محددة في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-490

- المنطقة و: هي المنطقة التي تتكون من الأراضي الصحراوية[1] كما هي محددة في المادة 18 من القانون 90-25.

2-إمكانية الري من عدمها

يعتبر الرّي أو عدم الري من الأسس المعتمدة لتحديد المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية، حيث يتم الأخذ بعين الإعتبار فيما إذا كانت الأرض مسقية أو غير مسقية.

3-طبيعة الزراعة الممارسة

إن اختلاف أنواع الزراعات الممارسة فوق الأراضي الفلاحية هو المُتحكّم في المساحة المرجعية المعتمدة في تقسيم الأرض الفلاحية فكلما كانت الزراعة كبرى كلما زادت المساحة المرجعية للتقسيم وهذا ما سيظهر من خلال الجدول التالي:[2]

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب-ج-د-م	مسقية	1 2 3	خضر خضر وزراعة أشجار زراعة أشجار	1.5 4 7
	غير مسقية	1 2 3	خضر/ زراعات كبرى زراعات كبرى/ أعلاف زراعات صناعية/ زراعات كبرى	8 7 10
ب	غير مسقية	1	بقول جافة / أعلاف بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1 2	زراعات كبرى/ أعلاف بور بقول جافة / زراعات كبرى بور	18
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى /خضر	10

[1]-عايدة مصطفاوي و محمد بودة، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية " المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد 13، عدد4، جويلية 2021، ص703.

[2]- أنظر المادة 03 من المرسوم 97-490، المرجع السابق

و	مسقية	1 2 3	زراعات كبرى زراعات النخيل المكثفة زراعات النخيل/ زراعات كبرى	3 1 3.5
م	غير مسقية	1 2	زراعات كبرى/أعلاف زراعات الأشجار غير المسقية	10 11

ب -اعتماد مخططات التوجيه الفلاحي

إنه من الضروري اعتماد مخططات التوجيه الفلاحي أثناء عملية تجزئة الأرض الفلاحية حسب ما أكدته المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث تؤسس هذه الأخيرة على مستوى كل ولاية ومنطقة ولقد عرفت المادة 03 من نفس القانون المنطقة بأنها فضاء مكون من مجموعة من الولايات لها خصائص طبيعية وتنموية متجانسة في المجالات الفلاحية والغابية والرعوية، كما تؤسس أيضا على المستوى الوطني.

تشكل مخططات التوجيه الفلاحي الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية واستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مستدامة، واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية، مما ينعكس إيجابا على القدرة الإنتاجية لقطاع الفلاحة خاصة ان هذه المخططات تقوم على جملة من الاعتبارات في مقدمتها مراعاة الخصائص الطبيعية والتنموية المتجانسة في المجالات الفلاحية والغابية والرعوية لمختلف العقارات الفلاحية. [1]

ثانيا: إجراءات تجزئة الأرض الفلاحية.

أوجبت المادة 07 من المرسوم 97-490 السالف الذكر على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم.

أ-تقديم الملف:

الشخص المكلف بتقديم ملف الحصول على رخصة التجزئة هو الموثق المكلف من قبل طرفي العقد بتحرير مضمون عقد بيع الأرض الفلاحية، حيث يكون ملزم بإفراغه في عقد رسمي

[1]- امحمد سعد الدين،" العقار الفلاحي بين ضرورة التوجيه وواجب الحماية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 11، عدد 01، 2016، ص 46.

بالإضافة إلى مسؤوليته في تقديم الطلب إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي تقع بها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق البريد الموصى متضمنا المعلومات التالية:[1]

- حالة الطلب،

- تحديد العقار من حيث المياحة والموقع وحدود العقار

- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب أو أشجار مثمرة)

- عدد القطع المزمع انشاؤها

- تعريف هوية المالك،

- سند الملكية،

- يجب ذكر سبب التقديم.

ب-التحقيق في الطلب والرد عليه

تقوم الإدارة المعنية بإجراء التحقيق في طلب الترخيص بالتقسيم أو التجزئة بمراعاة احترام معايير تحديد المساحة المرجعية للتقسيم المبينة في الجدول المذكور سابقا.

وتصدر الهيئة الإدارية المختصة ردها في غضون 04 أشهر من تاريخ إيداع الطلب ويأخذ الرد إحدى الحالتين:

1-حالة الموافقة

إذا انتهى التحقيق في مطابقة التجزئة لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي490/97 يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بتجزئة الأرض الفلاحية، وسكوت الإدارة على الطلب لمدة تفوق مدة الرد يفسر على أنه قبولا، فيقوم الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن المعاملة بمواصلة الإجراءات وتحرير العقد النهائي كتابيا مع الإشارة الصريحة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانونا للرد.[2]

[1]- درار عبد الهادي، "دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، 2019، ص42.

[2]- زهية يهوني، مرجع سابق، ص312.

2 -حالة الرفض

إذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية، فإن مدير المصالح الفلاحية يقوم بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب. [1] ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام القضاء المختص، وبالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع قد أقر جزاءات على كل تجزئة للعقار الفلاحي أو تحويل لوجهته الفلاحية بالبناء عليه خارج ما يسمح به القانون، وهذا ما سنتناوله في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: كيفيات ممارسة حق الشفعة بسبب تغيير وجهة الأرض الفلاحية وتجزئتها.

تؤدي مخالفة أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري إلى ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحقه في الشفعة، وهذا يستلزم بطلان عقد البيع المخالف لأحكام المادة 55 من القانون 90-25(الفرع الأول)، ثم اتباع إجراءات نقل الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: بطلان عقد البيع المخالف لأحكام المادة 55 من القانون 90-25.

إن المالك الذي تنتقل إليه ملكية الأرض الفلاحية مقيد باستغلالها وهو ملزم أيضا حسب المادة 55 من قانون التوجيه العقاري بعدم الاضرار بقابليتها للاستغلال وعدم تغيير وجهتها الفلاحية ، فعقد البيع وانتقال ملكية الأرض معلق على هذا الشرط الفاسخ ، ومن ثمة اعتبار التصرف باطلا بطلانا مطلقا و كأنه لم يكن طبقا للمادة 56 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص :" كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر " ويمكن في هذه الحالة ، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل ، وهذا خلافا للمعاملات العقارية التي تخص الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير والتي لا تخضع لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به [2]

كذلك عندما تنصب المعاملة على الأرض الفلاحية ويبيع المالك حصة منها تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم 97-940 السالف الذكر ، فإن هذه المعاملة العقارية الناقلة للملكية باطلة وممنوعة بقوة القانون ، وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 23 من

[1]-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق، ص191.

[2]- المادة 74 من القانون 90-25، المرجع السابق.

القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي " يمنع تحت طائلة البطلان ، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم ، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون".

يفهم من هذه النصوص أن البطلان هنا بطلان مطلق بقوة القانون، ويتعين على الموثقين مراعاة الشروط القانونية المطلوبة لإنجاز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية أثناء تحرير العقود المنصبة على هذا النوع من الأراضي، وفي المقابل يتعين أيضا على المحافظين العقاريين المختصين إقليميا عدم إشهار أي عقد موضوعه أراضي فلاحية إلى غاية التأكد من احترام المعاملة العقارية ولاسيما التصرف الناقل للملكية للشروط المنصوص عليها في المادة 55 المذكورة أعلاه[1].

حتى أنه يمكن للمحكمة أن تثير بطلان التصرف من تلقاء نفسها ولقد صدر في هذا الشأن حكم قضائي صادر عن محكمة سطيف بتاريخ 24-02-2003، أثارت المحكمة تلقائيا البطلان المطلق للعقد الذي استظهر من طرف الملاك المشاعين في موضوع يتعلق بقسمة أرض فلاحية مشاعة، واعتبرت المحكمة أن الملاك الجدد لا صفة لهم باعتبار أن عقد ملكيتهم جاء خرقا للمادة 55 من القانون 90-25 لعدم احترام المساحة المرجعية، أدى إلى تفتيت الأرض الفلاحية الى مجموعة من الملكية الصغيرة والتي يستحيل معها استغلال هذه الأرض[2].

الفرع الثاني: نقل الملكية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أشارت المادة 55 من القانون 90-25 إلى استعمال حق الشفعة بطبيعته الإدارية خروجا عن القواعد العامة حسب القانون المدني في حالة انجاز معاملات عقارية على الأراضي الفلاحية دون مراعاة الأحكام التي جاءت بها ولقد أجازت المادة 56 /2 من نفس القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يحل محل المشتري مقابل أن يدفع ثمن عادل ، وهو عادة نفس الثمن الذي دفعه مشتري العقار الفلاحي أو المتعامل بصفة عامة ، ونقل الملكية في هذه الحالة لا يتم إلا إذا كان التصرف باطلا حسب المادة 55 من القانون 90-25 [3]، كما أكدّت المادة 4/2 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على حيازة الديوان بموجب المادة 56 من القانون 90-25 للأراضي التي كانت موضوع معاملات تمت

[1]- محمد لعشاش، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، المرجع السابق، ص 190.

[2]- عايدة مصطفاوي ومحمد بودة، المرجع السابق، ص 706.

[3]- أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به، المرجع السابق، ص102.

خرقا لنص المادة 55 من نفس القانون ، و لا يسمح بممارسة الشفعة على هذه الأراضي إلا تبعا للرتبة المحددة حسب المادة 795من القانون المدني .

وفي هذه الحالة يصبح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرتبة الموالية حيث يمارس الشفعة ويكتسب ملكية الأراضي الفلاحية في حال مخالفة أحكام المادة 55 من القانون 90-25 كما سبق بيانه، باسم ولحساب الدولة ولكن في حالة عدم استعمال الشفعة من طرف الأشخاص الذين سبق ذكرهم، لاسيما الشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع لأنهما فقط يتعلقان بحق الملكية وشفعتهما تطبق كأصل عام بين الخواص.

يمكن أيضا أن يمتد حق الشفعة في هذه الحالة إلى المجاورين المستحدثين بموجب المادة 57 من القانون 90-25 بنصها " يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر 75-58 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري ".

والواضح أن شفعة الجوار هنا تأتي خلاف لأحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني كقاعدة عامة، وهذا بهدف تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة وحرصا من الدولة على إبقاء الأرض الفلاحية بين أيدي المنتجين وتشجيعهم على استثمارها دون تدخل الدولة[1].

وتمارس شفعة الجوار وفقا للترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني السالفة الذكر، أي أنها في الرتبة الأخيرة بعد الأشخاص المذكورين فيها.

[1]- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص209-210

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا لهذا الفصل رأينا أن المشرع الجزائري كما قيّد حرية استغلال الأرض الفلاحية من عدمه ، قام بتقييد حرية التصرف فيها ، وأتاح من خلال ذلك للدولة اكتساب أملاك عقارية فلاحية عن طريق الشفعة ، إما إعمالا لأحكام المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية ، وذلك في حالة تسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية وإخفاء الثمن الحقيقي من خلال التصريح بثمن لا يتناسب والقيمة الحقيقية لها ، تهربا من حقوق التسجيل التي تتماشى تصاعديا مع ثمن الأرض ، وهنا تقوم الدولة ممثلة في الخزينة العمومية بدفع الثمن المصرح به مضافا له العشر .

وإما إعمالا لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري التي أخضعت بيع الأراضي الفلاحية لشرطي المحافظة على وجهتها الفلاحية واحترام قواعد تجزئتها ، وإلا كان التصرف باطلا بطلانا مطلقا وكأنه لم يحدث ، مما يتيح انتقال الملكية للهيئة المخولة قانونا للممارسة حق الشفعة في هذه الحالة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث يمارس هذا الأخير الشفعة في المرتبة الرابعة وفق الترتيب المنصوص عليه في القانون المدني إلى جانب الطرف المستحدث بموجب المادة 57 من قانون التوجيه العقاري التي أتاحت للجوار حق اكتساب أملاك عقارية فلاحية عن طريق الشفعة في إطار أحكام المادة 55 من نفس القانون حفاظا على الأراضي الفلاحية .

خاتمة

خاتمة

في ختام موضوعنا يمكن القول أن حق ملكية الأراضي الفلاحية حق دستوري أقره القانون الجزائري، وأقر بسلطات الفرد على ملكيته الخاصة، شرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين. إلا أنه تدخل المشرع الجزائري وحدّ من حرية الشخص على ملكيته الخاصة، وذلك بحرمانه وتجريده من أرضه الفلاحية متى ثبت عدم استغلالها، وهنا نكون بصدد انتقال ملكيتها عن طريق الشفعة، الذي اعتبره المشرع طريقا استثنائيا ثانيا لاكتساب الملكية.

وتتدخل الدولة بأدواتها لإثبات عدم الاستغلال بواسطة لجنة اثبات عدم الاستغلال، واسناد توقيع الجزاءات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتي من بينها بيع الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك جبرا أو اختياريا، كما يمكن للدولة ممارسة الشفعة في حالة مخالفة القيود القانونية المقررة في حالة بيعها.

وبناء على ماسبق نستنتج أن الشفعة الإدارية كسبب لكسب الدولة لملكية العقار الفلاحي، قرّرها المشرع للأسباب التالية:

- الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية، وطبيعة الأرض التي تستلزم أن تستغل بشكل دوري حتى تحافظ على طاقتها الإنتاجية، وتلعب دورها الريادي في تحقيق التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي وهو مطلب كل الدول، حيث لهذا السبب أصبح الاستغلال أهم عناصر حق الملكية، وأصبح لزاما على المالك أن يستغل أرضه والا اعتبر متعسفا في استعمال حقه تحت طائلة فقدان ملكيته من أجل تحقيق المنفعة العامة، مع توسيع دائرة الملزمين بالاستغلال إلى صاحب الحق العيني والحائز الطبيعي أو المعنوي.

- حرمان الدولة من جزء مهم من الموارد المالية التي تنفقها في سبيل المصلحة العامة، والتأثير بشكل كبير على مداخيل الخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية نتيجة التصريح الكاذب لثمن بيع الأرض الفلاحية بغية التهرب من دفع رسوم التسجيل، التي ترتفع بارتفاع ثمن الأرض، ويعد تأسيس استعمال الشفعة لفائدة الخزينة من أخطر الأليات التي أقرت لهذا الغرض والتي تؤدي الى تحوّل الأراضي الفلاحية المشفوعة من ملكية خاصة إلى ملكية وطنية.

- إفضاء التصرفات التي ترد على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية من خلال البناء عليها دون ترخيص وتعميرها دون أن يفرض النشاط الفلاحي ذلك، بالإضافة إلى تجزئتها دون

احترام المساحات المعتمدة قانونا، مما يؤدي إلى تفتيتها وإضعاف مردوديتها، مما استوجب أن تكون محل مطالبة باستعمال حق الشفعة من طرف الأشخاص المعترف لهم بذلك حسب القانون المدني والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والأشخاص المجاورين لهذه الأرض.

وعليه ودعما لهذه الأسس المعتمدة لإقرار الشفعة لاكتساب أملاك عقارية فلاحية، فإننا نقترح بعض التوصيات والتي نجملها فيما يلي:

- إخراج الشفعة الإدارية من صرح القانون العام، وإيجاد قانون خاص ينظم أشخاصها وإجراءاتها وجميع صورها بدلا من تشتتها في مختلف النصوص.

- لابد من تفعيل آلية الشفعة كوسيلة لاكتساب أملاك عقارية، وكوسيلة لحماية هذه الأراضي من عبث الجاهلين رغم أهميتها البالغة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا: المراجع باللغة العربية

أ -النصوص التشريعية والتنظيمية

I- النصوص التشريعية

1-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، لسنة 1971(ملغى).

2-الأمررقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري رعدد 78، لسنة 1975.

3-الأمر 75-74المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، سنة 1975

4-الأمر رقم 76-105 المؤرخ في :09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 81، سنة 1977

5-القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989،ج ر عدد 54، سنة 1989

6-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990

7-القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالأملاك الوطنية ج ر عدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج ر عدد 44، سنة 2008.

8-القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 21، سنة 1991.

9-القانون رقم 99-11 المؤرخ في23-12-1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج ر92، سنة 1999

10-القانون 01-21 المؤرخ في 22-12-2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، سنة 2001.

11-القانون 05-10 بتاريخ 20 جوان 2005 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975والمتضمن القانون المدني، ج رعدد44، لسنة 2005.

12-القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج رعدد14، سنة 2006

13-القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 ، سنة 2008.

14-القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، سنة 2010.

15-قانون رقم 17-11 المؤرخ في :27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، سنة 2017.

II- النصوص التنظيمية

1-المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في27 جويلية 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 51، سنة 1993.

2-المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24-02-1996المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،ج ر عدد15، سنة 1996.

3-المرسوم التنفيذي 96-271 المؤرخ في 14-11-1996 المتعلق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، ج ر عدد 74، سنة 1996.

4-المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في :15-12-1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر عدد 83، 1997.

5-المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، سنة 1997.

6-المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61، سنة 2009.

7-المرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20-02-2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم97-84، ج ر عدد 11، سنة 2012.

8-المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بتاريخ 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09، سنة 2014.

9-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13-09-1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86، سنة 1992 متمم بالقرار المؤرخ في 18-11-2015، ج رعدد 3، سنة 2016.

10-قرار صادر عن وزارة التنمية الريفية بتاريخ 16-06-2011، المتعلق ببطاقات المستثمرات الفلاحية، ج ر عدد 30، لسنة 2012

11-المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 12-08-2009 المتضمن ممارسة حق الشفعة للدولة.

ب-الكتب

1-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 1992.

2-حسن كيرة، المدخل الى القانون، منشاة المعارف، الإسكندرية ،1993.

3-محمد عزمي البكري، احكام الايجار في قانون الإصلاح الزراعي، الطبعة الثامنة، دار محمود، مصر، 1994.

4-نبيل براهيم سعد، الحقوق التبعية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية – مصر ، 1999.

5-ليلى زروقي، التقنينات العقارية، ضبط وشرح، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.

6-بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

7-علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2001.

8-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية-أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية-مصر، 2003.

9-أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الاصلية-حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، دون ذكر دار ومكان النشر، 2004.

10-أحمد محمود خليل، أحكام الشفعة وفقها وقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية-مصر ،2005.

11-الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

12-محمد بادن، الشفعة الممارسة من طرف الدولة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط-المغرب، 2005،

13-همام محمد محمود الزهراني، الحقوق العينية الاصلية-حق الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية-مصر، 2007.

14-أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص – الجرائم ضد الأشخاص والجرائم ضد الأموال وبعض الجرائم الخاصة، دار هومة، الجزائر،2008

15-دودة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

16-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.

17-أسامة محمد سعيد ياسين المفتي، التنظيم القانوني لمعالجة تفتيت الملكية الزراعية، دراسة تحليلية مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، مصر ،2012.

18-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013.

19-رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الملكية الزراعية بين التفتيت والتجميع والتنظيم، دراسة مقارنة لآليات تجميع وتنظيم الملكية الزراعية في القانون الفرنسي واللبناني والليبي والمغربي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة –مصر، 2014

20-عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.

21-إبراهيم عبد الخالق، الدفوع القانونية في جرائم التعدي على الأراضي الزراعية بالتبوير والتجريف والبناء، الطبعة الأولى، شركة آل طلال، مصر، 2015.

22-منصور بن عمارة، أنواع وإجراءات الرقابة الجبائية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2016.

23-رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر بدون سنة نشر.

ج -الاطروحات والمذكرات الجامعية

I- أطروحات الدكتوراه :

1-كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتورا ه ل م د، الطور الثالث، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2014-2015.

2-محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

3-زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2019.

II- مذكرات الماجستير

1-سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير،فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق-بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر ،1998-1999.

2-راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2000-2001.

3-فايزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004-2005.

4-فضيلة بركان، عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة،2005 .

5-الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2007-2008.

6-سميحة حنان خوا دجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2007 - 2008.

7-جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2011-2012.

8-مريم بورابه، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة لنيل شهـــــادة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012.

د - المقالات

1-عبد الرزاق زوينة، "حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 36، عدد 02، 1999.

2-بوحلاسة عمر،" تقنيات تحرير العقد الرسمي"، مجلة الموثق، العدد 04، 2001.

3-عمر حمدي باشا،" قراءة في قانون التوجيه العقاري"، مجلة الفكر البرلماني، عدد 08، 2005.

4-شريفة ولد الشيخ، "إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص"، مجلة المحاماة، مجلد01، عدد 04، 2006.

5-محمد بيصه، "حق الشفعة لفائدة الدولة وحقوق الانسان"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المجلد 1، عدد 94-95 ،2010.

6-أحمد دغيش ،" تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به" ،مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد1، العدد الثالث، سبتمبر 2014.

7-أحمد دغيش ، "التهرب الجبائي بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات في التشريع الجزائري "، مجلة القانون العقاري ، المجلد 02 ، العدد 01 ، 2015

8-بن عمار مقني، "القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد3، عدد1 ،2015.

9-بن يوسف بن رقية، "النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، عدد 02 ،2015 .

10-فاصلة عبد اللطيف ومزيان محمد الأمين، "أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، المجلد 52، عدد 2، 2015.

11-أحمد دغيش، "التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، فلسطين، المجلد 1، عدد 38، حزيران 2016.

12-امحمد سعد الدين،" العقار الفلاحي بين ضرورة التوجيه وواجب الحماية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 11، عدد 01، 2016

13-عيسى زرقاط، "حق الشفعة في المادة الإدارية"، مجلة الميزان، العدد 1، 2016.

14-توفيق زيداني، "استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية "، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 3، العدد 2 ، 2016.

15-بابا عمر، "ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري"، مجلة الحقيقة، المجلد 16، العدد 3 ،2017.

16-عبد الغني حسونة، "استغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 10، جوان 2018.

17-محمد لعشاش، "عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 4، ديسمبر 2018.

18-درار عبد الهادي، "دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 03، عدد 02، 2019.

19-بضياف هاجر وشيخ سناء، "آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، 2021.

20-نبيل أوكيد، "الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة معالم للدراسات السياسية القانونية، المجلد 5، عدد1، سنة2021

21-عايدة مصطفاوي ومحمد بودة، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية " المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد13، عدد4، جويلية 2021.

هـ - مداخلات الملتقيات

1-عمر جنينة، مديحة بخوش، "دور القطاع الزراعي في امتصاص البطالة في الجزائر"، مداخلة خلال الملتقى الدولي حول استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة، المنظم من طرف جامعة المسيلة، يومي 15 و16 نوفمبر 2011.

2-محمد حميداتي، "عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة-خطأ تقصيري ام إخلال بالتزام تعاقدي؟ "، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ببسكرة، يوم 09 مارس 2014.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

A-Textes réglementaires:

-Instruction technique relative à la détermination de la valeur des biens ruraux annexée à la note n°2810 du 23-07-1991 direction générale de domaine national ، in recueil des textes.

B-0uvrages

1- -Corine SAINT-ALARY-HOUIN، le droit de préemption، libraire générale de Jurisprudence، paris ،France،1979.

2- Alain Piedelièvre, Stéphane Piedelièvre,Michel de juglart, cours de droit civil, biens, obligation, avec travaux dirigés et sujets d'examen ,Tome1, volume 02,13ème édition, Montcherstien, Paris, France , 1997.

الفهـــرس

الفهرس

مقدمة 1
الفصل الأول 4
ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب عدم استغلالها.....4
المبحث الأول: ماهية عدم استغلال الأراضي الفلاحية.....5
المطلب الأول: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية 6
الفرع الأول: تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية.....7
الفرع الثاني: طرق استغلال الأراضي الفلاحية والأشخاص المعنيين به 9
أولا: طرق استغلال الأراضي الفلاحية.....9
ثانيا :الأشخاص المعنيين باستغلال الأراضي الفلاحية.....11
المطلب الثاني: عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعل تعسفي.....13
الفرع الأول: مفهوم التعسف في استعمال الحق.....14
الفرع الثاني: أساس التعسف في عدم استغلال الأرض الفلاحية 15
أولا: الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية 16
ثانيا: الأهمية الاقتصادية للأرض الفلاحية.....17
المبحث الثاني: متطلبات استعمال الشفعة بسبب عدم استغلال الأراضي الفلاحية 19
المطلب الأول: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية 19
الفـرع الأول: أدوات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. 19
أولا: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية 19
ثانيا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 21
الفرع الثاني: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية 24
أولا: إجراء التحقيق الميداني وإعداد محضر المعاينة.....24
ثانيا: توجيه الإعذارات بمباشرة الاستغلال.....25
المطلب الثاني: عرض الأرض الفلاحية للبيع.....26
الفرع الأول: البيع الجبري في حالة الموقف السلبي للمالك. 26
أولا: البيع الجبري عقد بيع 27
ثانيا: البيع الجبري إجراء قانوني.....28
ثالثا: البيع الجبري صورة لنزع الملكية 29
الفرع الثاني: البيع الاختياري في حالة الموقف الإيجابي للمالك 30
أولا: بيع الأرض الفلاحية لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 30

ثانيا: التصريح بنية التصرف وفسح المجال للممارسة حق الشفعة. 33
خلاصة الفصل الأول.....35
الفصل الثاني.....37
ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود القانونية المقررة في حالة بيعها. 37
المبحث الأول: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية بسبب مخالفة القيود المقررة عند تسجيل عقد البيع. 38
المطلب الأول: عملية تسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية والقيود المتعلقة بها.....38
الفرع الأول: مفهوم تسجيل عقد بيع الأرض الفلاحية. 38
أولا: تعريف التسجيل.....39
ثانيا-تمييز التسجيل عن مفاهيم مشابهة. 40
ثالثا-إجراءات التسجيل 41
رابعا: أهمية تسجيل الأراضي الفلاحية.....42
الفرع الثاني: عدم إخفاء الثمن الحقيقي للبيع كقيد قانوني عند تسجيل عقد البيع. 44
أولا: التصريح الكاذب بغير القيمة الحقيقية للأرض الفلاحية. 44
ثانيا: التدخل التشريعي لإعطاء الثمن الحقيقي لقيمة الأرض الفلاحية 45
المطلب الثاني: كيفيات ممارسة الشفعة بسبب مخالفة القيود المقررة عند تسجيل العقد والآثار المترتبة عليها. 48
الفرع الأول: إجراءات ممارسة شفعة إدارة التسجيل على الأراضي الفلاحية 49
أولا: الإحصاء والتعيين.....49
ثانيا: تبليغ قرار الأخذ بالشفعة.....50
ثالثا: اكتساب الدولة للأرض الفلاحية موضوع الشفعة 51
الفرع الثاني: مدى تأثير شفعة إدارة التسجيل على الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية.....52
أولا: شفعة إدارة التسجيل قيد على حق الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية 52
ثانيا: السلطة التقديرية لإدارة التسجيل في مباشرة إجراء الشفعة لفائدة الخزينة.....53
المبحث الثاني: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة بسبب مخالفة القيود المتعلقة بعدم تغيير وجهتها الفلاحية أو عدم تجزئتها عند بيعها.....54
المطلب الأول: مفهوم تغيير وجهة الأرض الفلاحية وتجزئتها. 54
الفرع الأول: تغيير وجهة الأرض الفلاحية.....55
أولا: إلزامية الحصول على رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية.....55

ثانيا: ضوابط البناء فوق الأراضي الفلاحية.....56
الفرع الثاني: تجزئة الأرض الفلاحية 57
أولا: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية......58
ثانيا: إجراءات تجزئة الأرض الفلاحية......60
المطلب الثاني: كيفيات ممارسة حق الشفعة بسبب تغيير وجهة الأرض الفلاحية وتجزئتها. 62
الفرع الأول: بطلان عقد البيع المخالف لأحكام المادة 55 من القانون 90-25......62
الفرع الثاني: نقل الملكية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية......63
خلاصة الفصل الثاني.....65
خاتمة.....67
قائمة المراجع.....70
الفهرس......79