الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الحماية القانونية للعقار الفلاحي

من تقديم الطالبين:

- بـــن داود محمـــــــد
- بولعراس عبد الرزاق

تحت إشراف الأستاذ:

أ/ محـمودي سليـم

أمام اللجنة المشكلة من:

ـ جمال عياشي	أستاذ محـاضر	جامعة المدية	رئيســا
ـ سليم محمودي	أستاذ محـــاضر	جامعة المدية	مشرفــا
ـ نوال جيديـلي	أستاذة محاضرة	جامعة المدية	مناقشــا

السنة الدراسية 2019/2018

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أقدرنا الكون بتمام وحدانيته ،وعلى توفيق منه لإتمام هذا العمل.

ونصلي ونسلم على رسوله الكريم الذي أوصانا بعرفان الجميل.

نتقدم بجزيل الشكر للأستاذ المشرف محمودي سليم الذي تفضل مشكور بقبول الإشراف على هذه المذكرة

،إذ لم يدخر جهدا في توجيهنا وإرشادنا.

والشكر كذلك للأساتذة الأفاضل الذين كان لهم الفضل علينا طيلة مشوارنا الدراسي.

الشكر الجسيل للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة والشكر موصول

إلى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة.

إهداء

إلى من هي أقرب إلي من حبل الوريد إلى منبع الحب والحنان أمي الغالية.

إلى من أحمل إسمه بكل عز وإفتخار إلى من علمني معنى الإصرار أبي العزيز.

إلى أخواتي وردة و فتيحة وزوجة أخي.

إلى إخوتي عبد العزيز و سفيان والبرعم الصغير عبد المالك نضال.

وإلى صديقاي العزيزين على قلبي كريم محمد و محمد بودريالة.

محمد

إهداء

إلى من هي أقرب إلي من حبل الوريد إلى منبع الحب والحنان أمي الغالية.

إلى من أحمل إسمه بكل عز وإفتخار إلى من علمني معنى الإصرار أبي العزيز.

إلى أخواتي.

إلى إخوتي محمد ، عمر و خالد.

عبد الرزاق

مقدمة

لقد حظيت الملكية العقارية على مر الأزمنة باهتمام الشرائع والقوانين، هذا الاهتمام نابع من قيمة الملكية العقارية في حد ذاتها، إذ ما من شك أن هذه الأخيرة بمختلف أنواعها لها الدور الأساسي في شتى مجالات الحياة، لذلك ارتبطت الحضارات الانسانية قديما وحديثا بهذا الموروث واعتبرته شرطا ضروريا في تقدمها ورقيها.

والملكية العقارية لا تتخذ شكلا واحدا، ولعل أهمها ملكية الأراضي الفلاحية، لأنها تهدف إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي والقضاء على كل أشكال التبعية.

المشرع الجزائري ولحماية الأراضي الفلاحية وضع عدة آليات تتمثل في الدعاوى القضائية، وكذا في الأجهزة الإدارية.

يستمد هذا الموضوع أهميته من أهمية القطاع الفلاحي، حيث تعتبر الأراضي الفلاحية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه الإنسان في حصوله على الغذاء، كما أن حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر ضرورة تقتضيها مصلحة الأجيال المستقبلية، والحاجة إلى الخروج من الاقتصاد الهش المبني على ريع الثروة النفطية الزائدة إلى اقتصاد متنوع يساعد على رفع المستوى الاقتصادي للبلاد.

وما حفزنا على اختيار الموضوع هو أن نفرق بين الذاتية والموضوعية منها، ففيما يخص الجانب الذاتي فإن ارتباط الموضوع الوثيق بحكم التخصص العقاري الذي كان مشوارنا الدراسي، وقلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال الذي يتطلب نظرة أو إلتفاتة من شأنها أن تدعم البحوث العلمية اللاحقة.

أما الجانب الموضوعي فيتمثل في القيمة العلمية له نظرا للأهمية التي يحظى بها العقار الفلاحي.

فمن بين الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها هي كتاب للمؤلف حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، وكذا مذكرة نهاية الماستر للطالبة مسعودة عمراوي تحت عنوان الحماية المدنية والإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة.

إن أهم صعوبات البحث هي اتساع موضوعه وتشعبه بحيث يشمل كل الآليات المكرسة بحماية العقار الفلاحي، وذلك بالنظر إلى حجم الترسانة القانونية المتعلقة بالعقار مع غموضها وتضارب النصوص في كثير من الأحيان.

مما سبق يمكن طرح الإشكال الآتي :

فيم تتمثل الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي؟

وللإجابة على الإشكالية كان علينا الاعتماد على المنهج الوصفي الذي من خلاله قمنا بوصف آليات حماية العقار الفلاحي، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك في تحليل النصوص القانونية.

وبهدف الوصول إلى معالجة شاملة لموضوعنا تم تقسيم الدراسة إلى فصلين فتطرقنا في الفصل الأول إلى حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما فيما يخص العقار الفلاحي الوقفي لم يتم تخصيص له جانب في موضوعنا لكون هذا العقار لا نقول أنه لا يحتاج لحماية لكن حمايته لم يخصص لها المشرع أحكاما خاصة ففيما يخص الحماية الجزائية تسري عليه أحكام ونصوص قانون العقوبات، أما فيما يخص الحماية المدنية فيخضع لقواعد الإثبات المقررة في القواعد العامة، كما أنا حماية العقار الفلاحي الوقفي يشبه في حمايته واستغلاله للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة مع اختلاف بسيط يكمن في أن الوقفي مقيد بمبادئ الشريعة الاسلامية، إذ لا يكون المشرع حرا في وضع القواعد القانونية التي تخرج عن الإطار الشرعي، أما العقار التابع للملكية الخاصة للدولة فآلياتها مستمدة معظمها من القوانين الفرنسية والمقارنة مع اجتهادات انفرد بها المشرع الجزائري.

الفصل الأول

حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

من أجل حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وضع المشرع الجزائري عدة آليات قانونية وللتعرف على مختلف هذه الآليات ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين فتطرقنا في المبحث الأول للحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المبحث الثاني فخصصناه للحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المبحث الأول : الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يحتاج لحماية مثله مثل باقي العقارات الأخرى وفيما سيأتي سنفصل في هذه الحماية، لذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فسنتناول في المطلب الأول الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المطلب الثاني فسنخصصه للحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

العقار الفلاحي ونظرا للوظيفة الإمتلاكية والمالية التي يتميز بها تبعا للأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية[1]، فهو يخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وللحماية المدنية، ومن خلال ما سبق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فتناولنا في الفرع الأول الحماية المتعلقة بالملكية، أما الفرع الثاني فخصصناه للحماية المتعلقة بالحيازة.

الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية

إن دراسة الحماية المدنية المتعلقة بالملكية في مجال العقار الفلاحي تقودنا للتطرق لملكية الدولة للعقار في الفقرة الأولى، ثم لدعوى استحقاق الملكية في الفقرة الثانية، أما الفقرة الثالثة فخصصناها لدعوى الاستحقاق كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

أولا ـ ملكية الدولة للعقار الفلاحي : من خلال هاته الفقرة سيتم تعريف العقار، ثم تعريف العقار الفلاحي، وفي الأخير حق ملكية العقار الفلاحي.

أ ـ تعريف العقار : فيما سيأتي سنعرف العقار لغة، ثم قانونا.

1- تعريف العقار لغة : تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق لبعض منها.

العقار هو كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار وهو جمع لعقارات[2].

العقار بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول.

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف[3].

2- تعريف العقار قانونا : بموجب نص المادة 683 من القانون المدني[4] والتي تنص على **"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"**.

وعليه يكون مفهوم العقار متعلقا بثباته وعدم قابليته للنقل من مكان إلى آخر دون أن يحدث عليه تغير أو أن يتلف ككل[5].

ب ـ تعـريف العقــار الفلاحي : من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية، نجد على رأس قائمتها الأراضي الفــلاحية أو ذات الـوجهة الفلاحية، والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 04 من

---

[1]ـ أنظر المادة 03 من القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 52 صادر في 02 ديسمبر1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

[2]ـ المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة مصر، 1960.

[3]ـ محمد حسنين، **الوجيز في نظرية الحق بوجه عام**، المؤسسة الوطنية للكتاب ،الجزائر، 1985، ص206.

[4]ـ الأمـر 75-58 المـؤرخ فـي :1975/09/26، **المتضمــن القانون المدني**، جريدة رسمية عدد78 ، صادرة بتاريخ: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.

[5]ـ نورة منصوري، **هبة العقار في التشريع**، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص20.

القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[1] **"الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"**.

ولعل هذا التعريف حسب الأستاذ محمد بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ وردت مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي، أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي[2].

ومن خلال المادة المذكورة أعلاه يمكن القول أن المشرع قد عرض الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

- أراضي منتجة فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.

- يجب أن تنتج بفعل الإنسان، عن طريق الحرث والغرس الزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي.

- إنتاجها يكون سنويا أو من خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان[3].

وقد أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، ووجوب استغلاله[4].

ج - حق ملكية العقار الفلاحي : العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب المواد 2 و 17 من قانون الأملاك الوطنية[5] يخضع لمبادئ حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، والذي نص عليه في المادة 674 منه والتي عرفت الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[6].

---

[1]- القانون 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55.

[2]- الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، دون رقم طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص238.

[3]- نعيمة حاجي، **أراضي العرش في القانون الجزائري**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص75.

[4]- أحمد دغيش، **تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به**، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013، ص92.

[5]- القانون 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

[6]- أنظر المادة 674 من الأمر 75-58 ، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المرجع السابق.

فإلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة من الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة بما فيها العقار الفلاحي هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية[1].

وبما أن العقار يؤدي وظيفة امتلاكية، أي أنه يكون محلا للملكية الخاصة وفقا لشروط وإجراءات قانونية محددة، كما أنه يؤدي وظيفة مالية للإدارة، وطبعا الإدارة ليست شركة خاصة تحقق أرباح لفائدة أصحابها، وإنما هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة[2].

وهو الأمر الذي يخضع العقار الفلاحي لمبدأي عدم القابلية للحجز، وعدم القابلية للتقادم حسب نص المادة 689 من القانون المدني[3]، ولكنه قابل للتصرف فيه، أي بالإمكان انتقال ملكيته من الدولة إلى أشخاص القانون الخاص، غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لابد من مراعاتها[4].

ثانيا ـ دعوى استحقاق الملكية : تعتبر دعوى الاستحقاق في العقار من أهم الوسائل القانونية التي يلجأ لها مالك العقار إلى القضاء لاسترداد ملكيته التي نزعت منه، وتقتضي هذه الدعوى كغيرها من دعاوى الملكية أن يتكلف المدعي بإثبات ملكيته للعقار، وهو عبء شاق، حيث ينبني عليه قبول الدعوى أو رفضها، وفيما سيأتي سنقوم بتعريف دعوى الاستحقاق، ثم التطرق لإجراءات دعوى الاستحقاق.

أ ـ تعريف دعوى الاستحقاق : تعرف هذه الدعوى فقها على أنها الدعوى التي ترمي إلى حماية حق الملكية والبحث فيما يتناوله حتما أساس هذا الحق ومشروعيته، وتعرف كذلك بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء سواء كان عقارا أو منقولا[5].

وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بالتقادم[6].

وتعرف دعوى الاستحقاق أيضا بأنها دعوى عينية تقوم لحماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكيته ويكون هو العقار محل الحيازة، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في

---

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الكتاب الرابع(عقد البيع)، الكتاب الثامن(حق الملكية)، بيروت، لبنان، 1998، ص154.

[2]- حسان شرفي، **الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص19.

[3]- الأمـر 75-58، **المتضمـن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المرجع السابق.

[4]- أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومه، الجزائر، 2001، ص28.

[5]- بركاهم سمية لنقار، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ـ في مجال الملكية والتسيير**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص60.

[6]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دون رقم طبعة، دار هومه للتوزيع والنشر، الجزائر، 2003، ص77 .

محلها، إذ تنصب الأولى على حماية الحيازة لذاتها أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار[1].

المالك عليه إثبات ملكيته للرقبة لا مجرد ملكيته حق الاستغلال أو حق الانتفاع، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 399822 المؤرخ في 09 ماي2007 والذي جاء فيه **"... حيث بالتالي فإن المطعون ضدهم ليس لهم إلا حق الاستغلال والانتفاع طبقا للمادة 06 من القانون 87-19 المؤرخ في 02 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، أما ملكية الأرض فتبقى للدولة، ومن ثم فلا حق لهم في المنازعة المتعلقة بالملكية، ومن ثم فإن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق الخاصة بالملكية يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون"**[2].

ب - إجراءات دعوى الاستحقاق : ترفع دعوى الاستحقاق من طرف المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-03[3] المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ترفع هذه الدعوى من طرف الدولة بصفتها مالكة لأرض المستثمرة الفلاحية، والذي يمثلها في هذه الحالة هي إدارة أملاك الدولة وهذا ما نص المرسوم التنفيذي 12-427[4] في المادة 192 منه في فقرتها الأخيرة على أنه **"... يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يمثلهم قانونا بتمثيلهم في الدعوى القائمة"**، ومما سبق فإن الدعوى لا ترفع ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 194631 المؤرخ في 2000/04/26 والذي نص على **"من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم.**

أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة وملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما"[5].

---

[1]- سيد علي زادي، **إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 39.

[2]- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2010، ج3، ص 399.

[3]- قانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010.

[4]- مرسوم تنفيذي 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، **يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، جريدة رسمية عدد 69.

[5]- المحكمة العليا، قرار رقم 194631 ، بتاريخ 2000/04/26، مجلة قضائية 2000، عدد 02، ص151.

ودعوى الاستحقاق عموميا تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار[1].

وفيما يخص الاختصاص فالأصل أن القضاء الإداري لا يختص بالفصل في دعوى الملكية بصفة عامة، بل تدخل هذه المنازعات ضمن اختصاص القضاء العادي على أساس أن هذا الأخير هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة، بمعنى أن الإدارة لا تظهر في مثل هذه الدعاوى بامتيازات السلطة العامة، إذ تعامل كسائر الأفراد سواء في تحضير وسائل الإثبات أو في إثبات صحة الوقائع التي تدعيها[2].

وبالرجوع لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] فإن القضاء الإداري هو المختص في دعوى استحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابعة للدولة على أساس المعيار العضوي.

ثالثا ـ دعوى الاستحقاق كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة : العقار الفلاحي هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة، وبالتالي فحق الدولة على ملكية العقارات الفلاحية هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية.

وتعتبر دعوى الاستحقاق وسيلة الدولة في حماية العقار الفلاحي على الرغم من أن الأصل في القضاء الإداري أنه لا يختص بدعاوى الملكية بصفة عامة، ولكنه يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المعروض عليه[4].

الفرع الثاني : الحماية المتعلقة بالحيازة

تحتل الحيازة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علما أن الحيازة مظهر من مظاهر الملكية، فمن يحوز شيئا غالبا ما يكون مالكه[5].

ومن خلال هذا فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى لتعريف الحيازة، أما الفقرة الثانية فتطرقنا فيها لدعاوى الحيازة، أما الفقرة الثالثة فتكلمنا فيها عن دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة.

---

[1]- إلهام بعبع، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007، ص95.

[2]- سيد علي زادي، المرجع السابق ، ص35.

[3]- القانون 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 20 08، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل2008 .

[4]- رضا بوعافية، **أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2008-2009، ص30.

[5]- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص162.

أولا ـ تعريف الحيازة : سيتم تعريفها لغة وفقها وقانونا.

أ ـ تعريفها لغة : الحيازة مأخوذة من فعل حاز، يحوز حيازة الشيء، بمعنى جمعه وملكه وضمه إلى نفسه، وحاز ملكه، واحتيازا جمعه وضمه إلى نفسه ، ويقال حازه إليه: ضمه وامتلكه[1].

ب ـ تعريفها فقها : تعرف الحيازة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه[2].

كما تعرف على أنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس[3].

فقهاء المذهب الشافعي والحنفي استخدموا لفظ اليد، أما الحيازة فتعني الاستيلاء على المال الذي لا مالك له، أما لدى فقهاء المالكية، فاستخدموا لفظ الحيازة، فعرفها أحدهم على أنها **"الحيازة هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه بواحد من الأمور التصرف، السكن، الغرس، الزرع"[4].**

ج ـ تعريفها قانونا : نص المشرع على الحيازة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني[5] في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، كما نص عليها في المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[6] في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيازة، كما عالجها المشرع من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال المادة 30 منه والتي تشترط إثبات الحيازة عن طريق سند الحيازة، وكذا القانون رقم 83-18[7] المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

والحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين مادي وعنصر معنوي.

1- الركن المادي للحيازة : دور الحيازة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين أولهما أن الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيازة القانونية

---

[1]- أحمد بن فارس بن زكريا، **معجم مقاييس اللغة،** الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981، ص118.

[2]- فريدة زواوي، **الحيازة لكسب الملكية في القانون المدني ـ دراسة مقارنة ـ** ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1987 ، ص13.

[3]- مصطفى مجدي هرجة، **الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم**، دون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991، ص18.

[4]- أمير خالد عدلي، **اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي،** دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص16.

[5]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المرجع السابق.

[6]- القانون رقم 08-09 ، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.

[7]- قانون 83-18 مؤرخ في 13 غشت 1983، **يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،** جريدة رسمية عدد 34.

قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات[1].

ويقع على من يتمسك بالحيازة إثبات الركن المادي لها بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين[2].

2- الركن المعنوي للحيازة : يظهر هذا الركن في نية الحائز وهو أن يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افترضت حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك[3].

ثانيا ـ دعاوى الحيازة : دعاوى الحيازة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من رفع دعاوى الملكية، إذ أن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة[4].

وترفع دعاوى الحيازة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز، وهي تتمثل في دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي سنفصل فيها كما يلي :

أ ـ دعوى استرداد الحيازة : نص القانون المدني[5] على دعوى استرداد الحيازة في المواد 817- 818- 819، حيث نصت المادة 817 على أنه **"يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك.**

ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره".

وقد نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[6] على أنه **"يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له، وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".**

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب استرداد حيازة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعى عليه.

---

[1]- رمضان أبو السعود، **الوجيز في الحقوق العينية(أحكامها ومصادرها)**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص325.

[2]- عبد الناصر توفيق العطار، **إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)**، دون رقم طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، ص190.

[3]- عبد الوهاب عرفة، **المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص29.

[4]- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص168.

[5]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[6]- القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.

ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية[1].

ب ـ دعوى منع التعرض : نصت المادة 820 من القانون المدني[2] على **"من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، وجاز له أن يرفع خلال السنة دعوى يمنع التعرض".**

فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير التي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي[3].

وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني[4]، وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تم تعرض الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار الفلاحي حيازة خالية من العيوب، وأنه قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض[5].

وتجدر الإشارة أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير، دون حاجة إلى تدخل شركائه على الشيوع معه في الدعوى، وللمستثمر صاحب الامتياز حماية حيازته عند كل تعرض جديد.

ج ـ دعوى وقف الأعمال الجديدة : نصت المادة 1/821 من القانون المدني[6] على أنه **"يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال ، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".**

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا لحيازة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وتختلف عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز.

---

[1]ـ رضا بوعافية، المرجع السابق، ص152.

[2]ـ الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[3]ـ فريد زواوي، المرجع السابق، ص99.

[4]ـ الغوثي بن ملحة، **القانون القضائي الجزائري**، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص258.

[5]ـ أنظر المادة 820 من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[6]ـ الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع نفسه.

وتختلف عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض وقعت فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا كما لو أنها تمت[1].

ويتم رفع الدعوى من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية إذا شرع الغير في أعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك، لذلك تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض[2].

يفصل القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع، وفي هذه الحالة جاز للمدعي أن يطالب بالتعويض.

ولا يفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع.

ثالثا ـ دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة : دعاوى الحيازة ترفع من طرف المستثمرة أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز يهدفون إلى حماية حيازتهم على الأراضي الفلاحية رغم عدم امتلاكهم لها، ذلك أنها أملاك تابعة للدولة، وتظهر أهمية هذه الدعاوى خاصة في أنها تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية.

وبما أن القواعد الفقهية العامة تقتضي عدم التمسك بالحيازة من قبل الأفراد في العقارات الفلاحية التابعة للدولة، فإنه من أجل تحقيق الحماية لهذه الأراضي تقوم الجهات الإدارية بالترخيص بالحيازة، وهو ما جسده القانون 10-03[3] الذي جعل من الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية، باستثناء الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري العلمي، التكنولوجي الممنوحة لغرض إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد والتي يتم استغلالها عن طريق التخصيص[4].

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

لقد خص المشرع العقارات الفلاحية بحماية خاصة لأنها تمثل ثروة هامة، ولها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي الذي ينعكس على الطلب الاجتماعي للتخلص من شبح الأمن الغذائي[5].

---

[1]ـ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص170.

[2]ـ محمد بوركي، **المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري**، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص40.

[3]ـ قانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[4]ـ سهام بوعمرة، **الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، 2015-2016، ص31.

[5]ـ خديجة عياش، **سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة باتنة، 2010-2011، ص22.

وحماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي، يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية[1].

المشرع الجزائري أورد مجموعة من النصوص التي تقرر هذه الحماية في قانون العقوبات، كما تناول بعض الأحكام في القوانين الخاصة، والهدف من كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو اتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف[2]، فبالإضافة إلى الحماية المدنية أضفى المشرع على هاته الأراضي حماية جزائية تكفل الردع العام والخاص، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب والذي قسمناه إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات، أما الفرع الثاني فنعرج فيه على حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة.

الفرع الأول : حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات

فيما يخص الجرائم الخاصة بالعقارات الفلاحية أحالنا قانون الأملاك الوطنية إلى أحكام قانون العقوبات، فقد نصت المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية[3] على **"يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحدد هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".**

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية طبقا لتكييف الفعل في كل حالة لتشمل الجنايات الجنح والمخالفات، وفيما سيأتي سنقسم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى للجنايات، والفقرة الثانية تناولنا فيها الجنح أما الفقرة الثالثة فقد عرجنا فيها للمخالفات.

أولا ـ الجنايات : وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جناية وضع النار في ملك الغير، والتي نصت عليها المادة 396 في فقرتيها الرابعة والخامسة من قانون العقوبات[4] **"يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له...**

ـ غابات وحقول مزروعة أشجارا ومقاطع أشجار و أعشاب موضوعة في أكوام أو على هيئة مكعبات،

ـ محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم...".

---

[1]ـ عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر 2013، ص95.

[2]ـ عمر حمدي باشا ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع نفسه، ص95، 96.

[3]ـ القانون 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المرجع السابق.

[4]ـ الأمر 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، **المتضمن قانون العقوبات**، جريدة رسمية عدد 49 ، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المؤرخ في 19 يونيو 2016، جريدة رسمية عدد 37.

أ- أركان الجريمة : لجريمة وضع النار في ملك الغير أركان تتمثل فيما يلي :

1- فعل وضع النار : يقصد بفعل إحداث النار استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق[1]، كإلقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم أو غيرها من المواد القابلة للإشتعال، حيث تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويفصح عن النية المبيتة للجاني، والذي يهدف من خلاله إلحاق الضرر بالعقار.

2- محل الجريمة : لقد عددت الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 396 من قانون العقوبات[2] الأموال المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر وهي: الغابات، الحقول، الأخشاب، المحصولات القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام، والمقصود بالحقول هي تلم المزروعة أشجار أو مقاطع أشجار، ويستثنى بمفهوم المخالفة الحقول الجرداء أو غير المزروعة، بأنها لا يوجد سبب يقتضي بموجبه خص هذا الأخير بالحماية لأن إشتعال النار فيها لا يشكل خطرا وتمتد الحماية أيضا لتشمل الأخشاب التي وضعت في أكوام، أوفي شكل مكعبات بعد قطعها، وبنفس الأهمية خص المشرع المحصولات سواء كانت قائمة أو مقطوعة وسواء كانت موضوعة في أكوام أو حزم.

3- أن تكون الأموال مملوكة للغير : يجب أن تكون الأموال محل الحرق مملوكة للغير، وأن يكون الحرق يقصد الإضرار بالغير حسب العبارة التالية **"في الأموال الآتية إذا لم يكن مملوكة له"** ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد ألسنة النار إلى أملاك الغير، حيث اعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 158 مؤرخ في 1988/03/15[3]، ان وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة، ولا يشترط أن تلتهم النيران المحصولات أو الأشجار وتحدث ضررا يملك الغير، بل اشترط المشرع وضع النار في الحقل المزروع وفي الغابات أو في الأخشاب واشترط أن لا تكون مملوكة للجاني.

4 - القصد الجنائي : يتوافر الجنائي بمجرد القيام بوضع النار في الأموال التي عددتها المادة 396 في فقرتها 4 و5 من قانون العقوبات[4]، ويشترط أن تكون مملوكة للغير ولا يهم إن كان وضع النار بقصد أو إهمالا، ويتضح هذا من خلال قرار للمحكمة العليا **"يكون مرتكزا على أساس قانوني قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير..."**[5].

ب - العقوبة : تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب فاعلها بسلب حريته دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتشمل الجريمة على ظروف تشديد وظروف التخفيف.

---

[1]- عبد الرحمان بربارة، **الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة**، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 1999، ص96.

[2]- أنظر المادة 396 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المرجع السابق.

[3]- جيلالي بغدادي، **الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية** الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص359.

[4]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المرجع السابق.

[5]- قرار رقم 5345 المؤرخ في 1999/03/15 المجلة القضائية، عدد 02، سنة 1999.

1- الظروف المشددة : لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأملاك الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون العقوبة بالسجن المؤبد طبقا للمادة 396 مكرر من قانون العقوبات[1].

- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 1/399 من قانون العقوبات[2].

- أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملا بالمادة 2/399 من قانون العقوبات[3].

2- الظروف المخففة : إذا تم وضع النار في ملك الجاني فإن العقوبة هي السجن المؤقت لمدة تتراوح ما بين خمس سنوات إلى عشر سنوات طبقا للمادة 397 من قانون العقوبات[4]، هذا بدلا من السجن المؤقت لمدة تتراوح بين عشر سنوات إلى عشرين سنة.

ثانيا - الجنح : وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جريمة تخريب المحصولات التي نصت المادة 413 من قانون العقوبات على أن **"كل من خرب محصولات قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.**

ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة".

أ - أركان الجريمة : لجريمة تخريب المحصولات أركان سيتم التفصيل فيها فيما سيأتي.

1- فعل التخريب : يقصد بالتخريب الإتلاف بأية وسيلة ممكنة، واعتبر حرث الأرض التي بها جذور البرسيم تعبير عن توافر الركن المادي في جريمة وإتلاف الزرع، لأن هذا الحرث يتلف جذور النباتات التي ستنمو من جديد بعد ريها وتصير برسيما ناميا معدا للرعي مرة ثانية.

ويكون التخريب بعدة أفعال، فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها أو تقشيرها بغرض إهلاكها، وإلحاق الضرر بها، أو بمالكها وخاصة الأرض المزروعة، وتعد هذه الأفعال أقل خطورة لهذا اختلفت هذه الجنحة عن جناية وضع النار في ملك الغير.

2- أن يقع التخريب على محصولات أو أغراس قائمة : لم يحدد نص المادة 413 من قانون العقوبات[5] مقدار المحصولات أو الأغراس التي وقع الاعتداء والتخريب عليها لذا جاء النص عاما، وتقرير الحد

---

[1]- أنظر المادة 396 مكرر من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 1/399 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

[3]- أنظر المادة 2/399 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

[4]- أنظر المادة 397 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

[5]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

الأدنى من الإتلاف متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما لم تحدد نوع المحاصيل والأغراس المراد حمايتها، ويستوي في ذلك أن تكون الأشجار مثمرة أو غير مثمرة، والزرع أن يكون قمحا أو شجرا، أو ذرة، فكل هذه الأنواع مقصودة بالحماية، إلا أن المشرع اشترط أن تكون هذه المحصولات والأغراس قائمة أي لازالت متصلة بالأرض، ويستثنى من ذلك الأغراس والمحصولات التي جنيت من طرف صاحبها من دون سبب[1].

ولقد ساوى النص بين الأغراس التي نمت لوحدها أي طبيعيا والأغراس التي سعى في غرسها ورعايتها الإنسان.

3- أن تكون المحصولات والأغراس مملوكة للغير : التخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أغراس الغير ومحصولا تم، فإذا تحقق أن النباتات أو الأشجار أو المزروعات التي قام الجاني بتخريبها هي ملك للمجني عليه قام ركن الجريمة، ولا عبرة بوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه حول الأرض المزروعة[2].

4 ـ القصد الجنائي : يكفي القيام بفعل التخريب سواء كان الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات والأغراس أو ألحاق الضرر به أو غير ذلك، والقانون هنا لا يتطلب توافر القصد الجنائي الخاص وإنما القصد الجنائي العام كافي لقيام الجريمة.

ب ـ العقوبة : تأخذ هذه الجريمة وصف الجنحة، ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وبغرامة من 500 إلى 1000 دج، كما يمكن الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات[3].

ثالثا ـ المخالفات : وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على جريمة تخريب ملك الغير التي نصت عليها المادة 1/444 من قانون العقوبات على أن **"يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1.000 دج أو بإحدى العقوبتين :**

1- كل من اقتلع أو خرب أو قطع أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من أتلف طعما وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أمها مملوكة للغير".

أ ـ أركان الجريمة : لجريمة تخريب ملك الغير أركان سنفصل فيما يلي :

1- فعل التخريب : سبق وأن تطرقنا وبينا مفهوم التخريب والإتلاف، فالأفعال التي ذكرها المشرع في نص المادة 1/444 من قانون العقوبات[4]، ومن شأنها إلحاق الضرر بكائن هو النبات سواء كانت شجرة

---

[1]- إلهام بعبع، المرجع السابق، ص208.

[2]- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2010، ص116

[3]- أنظر المادة 14 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

[4]- أنظر المادة 1/444 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

أو حشائش، أو بذور، ويقصد بالاقتلاع أن تجتث الشجرة أو النبتة من جذورها وفصلها عن الأرض، أما القطع فهو معرف أنه يستهدف جذع الشجرة أو النباتات، كما قد يستهدف الفروع والأغصان.

2- محل التخريب : يجب أن يكون محل التخريب والإتلاف وقطع حشائش أو بذور ناضجة أو خضراء، أو أشجار، وأن تكون متصلة كلها بالأرض، وقد حدد المشرع الحد الأدنى بقيام الجريمة، وهو أن يقع التخريب على شجرة، ولكن لم يحدد الحد الأقصى الذي ينطبق عليه النص إلا أنه بخصوص البذور الناضجة أو الخضراء لم يحدد الحد الأدنى ولا الحد الأقصى، وترك الأمر للسلطة التقديرية للقاضي[1].

3- أن يكون محل التخريب مملوكا للغير : الفعل الذي يستدعي معاقبة الفاعل هو أن يقوم هذا الشخص بالفعل مستهدفا أملاك الغير، ونعتقد أنه إذا قام المستأجر أو الحائز بإلحاق ضرر بشجرة أو نباتات يملكها صاحب البستان أو الأرض أو الحديقة تقوم الجريمة، أما لو قام المستأجر أو الحائز بغرس الأشجار، أو زرع البذور ثم قام يقطعها بعد ذلك، فلا تقوم جريمة التخريب لأن هذه الأموال تعتبر مملوكة له، وبالتالي من أجل تطبيق المادة 1/444 من قانون العقوبات[2] يجب أن تقع هذه الأفعال المجرمة على أملاك الغير.

4 ـ القصد الجنائي : تستلزم هذه الجريمة توافر القصد الجنائي الخاص، الذي يتمثل في العلم بأن محل التخريب أو القطع الذي يقع على الأشجار أو الأغراس مملوكا للغير فإذا قام الجاني بهذه الأفعال المجرمة وهو يعلم أن الشيء محل التخريب مملوكا له انعدم القصد الجنائي الذي بانعدامه تنعدم الجريمة، وعليه يتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني بأن الشيء الذي يقوم به هو بإرادته وعلمه أنه مملوك للغير، ويقصد إضراره.

ب ـ العقوبة : تأخذ هذه الجريمة وصف المخالفة، حيث يعاقب الجاني على ارتكابها بالحبس من عشرة أيام إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر بـ 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين، وإن كنا نرى أن عقوبة الغرامة تبقى قليلة مقارنة بالجريمة المرتكبة.

وفي حال العود لارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة ويمكن أن تصل إلى أربع أشهر حبس والغرامة يمكن أن تصل إلى 40.000 دج، هذا حسب المادة 445 من قانون العقوبات[3].

الفرع الثاني : حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة

لقد تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على الأراضي الفلاحية، سواء بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، كقانون المياه، قانون البيئة، قانون الصيد، قانون التوجيه الفلاحي،... إلخ.

سوف نتطرق إلى بعض الجنح والمخالفات المنصوص عليه في هذه القوانين.

---

[1]- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الرابعة، المرجع نفسه، ص312.

[2]- أنظر المادة 1/444 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.

[3]- أنظر المادة 445 من الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

أولا - الجنح : وفي هذه الفقرة سنقتصر دراستنا على قانون المياه ثم قانون التوجيه الفلاحي.

أ- قانون المياه : للمياه أهمية بالغة في المجال الفلاحي، وأي اعتداء على المياه، يعتبر اعتداء على العقار الفلاحي، ونظرا لأهمية المياه في شتى المجالات جرم المشرع كل اعتداء على هذه الثروة في عدة نصوص قانونية ومن بين هذه النصوص قانون المياه، الذي نص على عدة جـرائم وفيما يلي سنتناول جريمة استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات.

1- أركان الجريمة : لجريمة استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات أركان وهي :

1-1- الركن الشرعي : وهو المادة 179 من قانون المياه[1] التي نصت على **"يعـاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنـوات وبغـرامة من خمسمـائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون.**

وتضاعف العقوبة في حالة العود".

1-2- الركن المادي : فالركن المادي لهذه الجريمة هو قيام الجاني بفعل السقي، إلا أن فعل السقي ليس مجرما في حد ذاته وإنما السقي بالماء غير الصالح، ولقد وردت ثلاثة صور لعملية السقي في هذا القانون.

الصورة الأولى : هي استعمال المياه القذرة في السقي إذا كانت هذه الأخيرة معالجة، أما إذا لم تكن معالجة، فيمنع استعمالها، وعليه إذا قام الجاني باستعمالها رغم هذا المنع تقوم الجريمة ويتعرض للعقوبة المقررة لها.

الصورة الثانية : وهي إمكانية استعمال المياه المستعملة المصفاة، إما لبعض حاجيات القطاع الصناعي، وإما لحاجيات سقي المزروعات في القطاع الفلاحي، إلا أنه يمنع استعمال هذه المياه واستخدامها ولو مصفاة لسقي الفواكه والخضر النيئة وعليه إذا قام الشخص بهذا الفعل (أي سقي الخضر والفواكه النيئة ولو مصفاة) تقوم في حقه الجريمة، ويتعرض للعقوبة.

الصورة الثالثة : وهي ضرورة الحصول على الرخصة إذا كان المشرع أجاز استخدام المياه المستعملة في سقي بعض المزروعات من غير المشار إليها في الفقرة أعلاه، إلا أنه قيد هذا الاستعمال بضرورة الحصول على الرخصة التي تمنحها الإدارة المعنية، فإذا لم يصل الفاعل على هذه الرخصة وقام باستعمال المياه ولو مصفاة تقوم الجريمة ويستوجب العقاب المقرر لها.

ويفهم من هذا رغبة المشرع في جعل رقابة استخدام مثل هذا النوع من المياه في القطاع يكتسي حيوية بالغة.

1-3- الركن المعنوي : يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عند إدراك فاعلها بأنه يقوم بسقي هذه المحصولات والمزروعات بمياه غير صالحة وقذرة ويعلم أن المشرع حضر هذا الفعل واستوجب

[1]- القانون 05-12 المؤرخ في 2005/08/04، **المتعلق بقانون المياه**، جريدة رسمية عدد 30.

إصدار رخصة في حالة السقي بالمياه المستعملة والتي تمت معالجتها ولم يقم الجاني بإصدار هذه الرخصة هناك يتحقق الركن المعنوي بعنصريه العلم والإرادة.

2- العقوبة : تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب الفاعل بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج وما يمكن ملاحظته أن المتأمل في هذه الجريمة يراها بسيطة إلا أن نتائجها خطيرة على صحة الإنسان والحيوان وكذا البيئة لذا كيفها المشرع على أنها جنحة ويعاقب عليها الجاني عقوبة سالبة للحرية وبالغرامة، وهذا تحقيقا للردع العام لأن كثير من الأشخاص يتساهلون في هذا الأمر.

ورغم أن المشرع ذكر في الفقرة الثانية من المادة 179 من قانون المياه[1] المذكورة أعلاه مضاعفة العقوبة في حالة العود إلا أنه لم يحدد مدتها ولا مقدارها.

ب - قانون التوجيه الفلاحي : لقد نص قانون التوجيه الفلاحي 08-16[2] على عدة جرائم تقع على الأراضي الفلاحية وفيما سيأتي سنتكلم على جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

1- أركان الجريمة : لجريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض أركان سيتم التطرق لها فيما سيأتي :

1-1- الركن الشرعي : وهو المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي[3] التي نصت على **"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من غير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 44 من هذا القانون".**

1-2- الركن المادي : يتحقق عند قيام الفاعل بأفعال أعمال من شأنها تغيير الطابع الفلاحي لأرض ممثلة فلاحية أو أنها ذات وجهة فلاحية، والتغيير هذا إما يكون بإقامة البنايات عليها أو إقامة المصانع أو حتى الرعي على هذه الأراضي، فالمشرع لم يحدد الأعمال التي تؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

1-3- الركن المعنوي : فهو قيام الجاني بالأفعال السابقة عن علم وإرادة تأمين وعليه إذا قام الفاعل بهذه الأفعال ويقصد الإضرار بالأرض، ويقصد تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأرض تقوم المسؤولية الجزائية، ويتعرض للعقوبة المقررة.

2- العقوبة : هذه الجريمة تكيف على أنها جنحة حيث يعاقب الفاعل عقوبة سالبة للحرية وبعقوبة مالية، فالعقوبة السالبة للحرية تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات، أما عقوبة الغرامة تقدر بـ 100.000 دج إلى 500.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

---

[1]- القانون 05-12، **المتعلق بقانون المياه**، المرجع نفسه.

[2]- قانون رقم 08-16،المؤرخ في 18 أوت 2008، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.

[3]- القانون 08-16، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، المرجع نفسه.

ثانيا ـ المخالفات : سنقتصر دراستنا على جريمة واحدة ومنصوص عليها في قانون الصيد وهذه الجريمة هي جريمة الصيد في ملك الغير.

أ- أركان الجريمة : من خلال نص المادة 49 من قانون الصيد[1] يتضح لنا أن أركان الجريمة هي أربعة سيتم التطرق لها فيما سيأتي :

1- قيام بالاصطياد : وذلك بقيام الجاني بنشاطات يقوم بها عادة الصياد، مثل حمل السلاح والاستعانة بكلاب الصيد، والترصد إلى غير ذلك من الأفعال والتصرفات التي تصاحب عملية الصيد.

2- أن يقع الصيد في أرض الغير : فيجب أن يقع الصيد في أرض مملوكة للغير فإذا كانت مملوكة للجاني فلا جريمة.

3- عدم موافقة مالك الأرض : يعد الصيد في أرض دون موافقة المالك جريمة قائمة بأركانها، رغم أن المشرع لم يحدد طبيعة الأرض الفلاحية أم غير صالحة للزراعة[2]، فلا جريمة إذا وقع صيد في أرض الغير وبموافقته، فالجريمة تقوم إذا تم الصيد بدون موافقة المالك.

4 ـ أن تكون الأرض محاذية بمنزل مسكون أو مطوق بسياج : وتوافر هذا الركن يجعل قيام الجاني بالصيد يمس بحرمة المسكن التي هي محمية دستوريا، فيشكل اعتداء صارخا على ملك الغير.

ب ـ العقوبة : تكيف جريمة الصيد في أرض الغير أو ملك الغير على أنها مخالفة حيث تشدد إذا ارتكبت الجريمة بمحاذاة منزل مسكون أو إذا ارتكبت الجريمة ليلا[3]، أو بمحاذاة منزل مطوق بسياج، فترفع العقوبة من الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الجريمة العادية إلى عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، في ظروف التشديد، والغرامة من 300 دج إلى 850 دج في حالة الجريمة العادية ترفع من 500 دج إلى 1000 دج غير أنه إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات فإن العقوبة الأشد هي التي تطبق.

---

[1]- القانون 82-10، المؤرخ في 21 غشت 1982، **المتعلق بالصيد**، جريدة رسمية عدد 34، المعدل والمتمم بالقانون 04-07، المؤرخ في 2004، جريدة رسمية عدد 51.

[2]- عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص100.

[3]- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار** 2010، المرجع السابق، ص109.

المبحث الثاني : الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يقصد بها تلك الالتزامات المقررة من قبل المشرع والتي تهدف لحماية الأملاك العامة من اعتداءات الإدارة ذاتها، ومن خلال هذا يمكن تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين فتناولنا في المطلب الأول الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المطلب الثاني فقد خصصناه لجرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول : الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

إن مفهوم الرقابة حسب علم الإدارة هي **"قياس وتصحيح أداء المسؤولين للتأكد من أن الأهداف المنظمة والخطط الموضوعية لبلوغها قد تم تنفيذها بشكل عرضي"**[1].

والرقابة هي أسلوب من الأساليب أو التطرق التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي، وهي تعد إجراء سابقا عن كل أشكال الحماية ، وتتم باتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع لذلك.

نصت المادة 24 من القانون 90-30[2] على أنه **"تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي خولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي خولها إياها التشريع".**

والرقابة المنصبة على العقار الفلاحي التابع للدولة تتمثل في الرقابة المتعلقة بالاستغلال التي تمارسها وزارة الفلاحية والتنمية الريفية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأيضا الرقابة المتعلقة بالملكية والتي تمارسها وزارة المالية، ومنه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول للرقابة الممارسة من طرق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الفرع الثاني فقد تطرقنا فيه للرقابة الممارسة من طرف وزير المالية.

الفرع الأول : الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المشرف الأول على الأراضي الفلاحية هي وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وتقوم بتطبيق السياسة الوطنية في المجال الفلاحي، من أهم المشاريع التي تشرف عليها المخطط الوطني للتنمية الريفية، كما تعد الجهة الوصية على المديريات الفلاحية المحلية.

وزارة الفلاحة تمارس مهمة الرقابة على العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339[3] **"يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر".**

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فتناولنا في الفقرة الأولى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الفقرة الثانية فخصصناها لصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية.

---

[1]- جمال الدين عويسات، **مبادئ الإدارة**، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص143.

[2]- القانون رقم 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المرجع السابق.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فبراير 1996، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد15، الصادر في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد61 الصادر في 25 أكتوبر2009 .

أولا ـ تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية : الديوان هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير[1]، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ويكون مقره في مدينة الجزائر[2].

يكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، مع الحرص ألا تؤدي أي معاملة تتعلق بالأراضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية[3].

ثانيا ـ صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية : الديوان أسندت له مهام تطبيق النظام العقاري وتنفيذ السياسة العقارية رغم كل هذا جزء من صلاحياته تبقى نظريا فقط ما لم توفر له الوسائل اللازمة للقيام بمهامه.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة يقوم بمتابعة ومراقبة مدى التزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات الملقاة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسد لنظام الامتياز[4].

كما أن الديوان يقوم بالتدخل بتطبيق النصوص القانون العقارية لاسيما المواد التي تؤكد ضرورة عدم تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين، إذ يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المحددة في النصوص القانونية، والمشار إليها في دفتر الشروط، تدخل الدولة الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذ يقوم بإعذاره قانونا لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأراضي الفلاحية، خلال أجل معين[5].

وفي حالة عدم الامتثال للقانون ودفتر الشروط تتدخل إدارة أملاك الدولة بعد إخطاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

---

[1]ـ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المرجع نفسه.

[2]ـ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المرجع نفسه.

[3]ـ أحمد دغيش، المرجع السابق، ص96.

[4]ـ أنظر المواد من 03 إلى 28 من القانون 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[5]ـ أحمد دغيش، المرجع السابق، ص100.

وقد نصت المادة 52 و55 من القانون 90-25[1] على استعمال حق الشفعة بطبيعته الإدارية خروجا عن القواعد العامة حسب القانون المدني ، فيحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل مقتني العقار الفلاحي.

على الـرغم من أن الشفعة لا تجـوز إلا في المعـاملات التي تـأخذ شكل عقود بيع بنص المادة 784 من القانون المدني[2] والتي جاء فيها **"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."**.

ولأن لفظ المعاملة الوارد في نص المادة 55 المذكورة أعلاه جاء مطلقا دون تقييد، وهو نص خاص بالنسبة للقانون المدني، فكانت الشفعة الإدارية هنا كعقاب ضد مخالف أحكام المادة 55 المذكورة أعلاه، وهذا خروجا عن الأصل العام المقرر للشفعة[3].

الفرع الثاني : الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية

حتى يتم إبراز هذا الجهاز في الرقابة على العقار الفلاحي فإنه وجب التعريف بوزارة المالية في الفقرة الأولى، ثم التكلم عن صلاحيات وزير المالية في مجال رقابة العقار الفلاحي في الفقرة الثانية.

أولا - التعـريف بـوزارة المـالية : الهيكـل الإداري لوزارة المالية تم تحديده بموجب المرسوم التنفيذي 95-55[4]، وهي موضوعة تحت سلطة وزير المالية بموجب نص المادة الأولى منه.

ديوان الوزير يتكون من : مدير الديوان ويساعده مديران للدراسة، رئيس الديوان ، المفتشية العامة، وثمانية مكلفون بالدراسات والتلخيص ، وخمسة ملحقون بالديوان.

وتشمل الوزارة على هياكل عدة مديريات، والمواد من 02 إلى 11 من المرسوم المذكور أعلاه يبين مكونات كل مديرية من المديريات.

ثانيا - صلاحيات وزير المالية في مجال رقـابة العقـار الفلاحي : صلاحيات وزير المالية حددتها المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه فهو يقوم بتطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بجرد الممتلكات العقارية والفلاحية وتقويمها وحمايتها، كما يقوم بضبط الجدول العام للممتلكات باستمرار، كما أن الوزارة تتكفل بالدعم المالي، وتمثل الدولة قانونيا وقضائيا، باعتبار الدولة مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية[5].

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-55[6] على **" تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي :**

---

[1]- القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.
[2]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.
[3]- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص102.
[4]- مرسوم تنفيذي 95-55، مؤرخ في 15 فبراير 1995، **يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية**، جريدة رسمية عدد 15.
[5]- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص81.
[6]- المرسوم التنفيذي 95-55، **يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية**، المرجع السابق.

1- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

2- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة ما يأتي :

أ. جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.

ب. ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.

ج. إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

د. مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

هـ. يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية.

3- ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها".

المطلب الثاني : جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

باعتبار أن العقار الفلاحي يعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فإنه يخضع لنفس إجراءات جرد الأملاك الوطنية، وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الجرد العام، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الأول : مفهوم الجرد العام

من خلال هذا الفرع سنقوم بتعريف الجرد العام في الفقرة الأولى، أما الفقرة الثانية فسنتناول أهداف الجرد العام، أما الفقرة الثالثة فسنتكلم فيها عن خصائص الجرد العام.

أولا - تعريف الجرد العام : الجرد العام عرفه قانون الأملاك الوطنية[1] في مادته 08 على أنه **"يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية.**

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطر لها، ويبين هذا الجرد حركات الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها".

وأيضا عرفه المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية في المادة 02 منه، والتي نص على أنه **"يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية".**

ومن مضمون النصين أعلاه يمكن القول أن عملية الجرد تهدف إلى حماية الأملاك العامة والخاصة، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، ومراقبة استعمالها بما يتفق والأهداف المحددة من خلال:

[1]- القانون 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

1- **تسجيل وصفي :** يتمثل في بيان كافة مكونات الملك وخصائصه.

2- **تسجيل تقويمي :** وهو إثبات القيمة النقدية للمال[1].

ويسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة ومدى موافقة حركتها مع الهدف المسطر لها، ومعرفة ظروف التسيير والحفظ والصيانة، كما يسمح لكل مالك أو حائز للأملاك الوطنية الخاصة تبرير حالة الملك من وجوده سليما أو ضياعه أو تحطيمه أو نقصان قيمته أو الزيادة فيها لإتخاذ الإجراء المناسب في الوقت المناسب[2].

ثانيا ـ أهداف الجرد العام : يقصد بهاته الأهداف النتائج المراد الوصول إليها من خلال عمليات الجرد، ويمكن حصرها على سبيل الاستدلال فيما يلي :

ـ تحديد القيمة، حيث تعتمد القيمة التي وردت في عقد التخصيص، إذا كان العقار المخصص قد وقع تقويمه وقت تخصيصه لها.

ـ تحقيق أغراض اقتصادية وإحصائية.

ـ تقويم كميات أو مستويات الموارد المعدنية والعضوية والمائية والموارد الأخرى أو منتوجات الأرض وباطنها المتوفرة أو المحتملة اكتشافها قصد استثمارها[3].

ثالثا ـ خصائص الجرد العام

يمكن حصرها في يلي :

ـ أنه وصفي، ويعني العملية التي تنطلي على الأملاك المجرودة ففي حالة ما إذا كان الجرد يتعلق بالعقار وجب تحديد مساحته، نوعه، وتنشأ له بطاقة تعريف عقارية.

ـ أنه تقويمي بين القيمة النقدية للأشياء المجرودة، فبالنسبة للعقار يتم تبيان ثمن الشراء، قيمة التكلفة، تعويض نزع الملكية، القيمة التقديرية عند التخصيص[4].

الفرع الثاني : إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

لجرد العقار الفلاحي هناك إجراءات لابد من اتباعها ، لذا تم تقسيم هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى للمراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي، والفقرة الثانية تناولنا فيها سجلات جرد العقارات الفلاحية، أما الفقرة الثالثة فتكلمنا فيها عن نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية.

---

[1]- علي بن شعبان، **وسائل الإدارة لحماية المال العام**، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003، ص222.

[2]- حسان شرفي، المرجع السابق، ص32.

[3]- عبد الله ساقور، **محاضرات في التنمية بالمشاركة**، منشورات جامعة باجي مختار،عنابة ، الجزائر، 2007-2008، ص164.

[4]- أعمر يحياوي، **نظرية المال العام**، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص119.

أولا ـ المراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي : تبدأ عملية مسح الأراضي مرورا بالشهر العقاري إلى استخراج شهادة تسجيل العقار، وبالرجوع إلى نصوص القانون رقم 90-30[1] يمكن حصرها فيما يلي:

ـ تقام الأملاك الوطنية بما فيها العقار الفلاحي بفعل الطبيعة وبفعل تدخل الهيئات أو الوسائل القانونية[2].

ـ أو عن طريق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص (الحيازة، العقد ، التبادل ، التبرع، التقادم).

ـ طريقتان استثنائيتان (نزع الملكية، وحق الشفعة)[3].

ـ تعيين الحدود والتصنيف عن طريق وسيلة القرار الإداري[4].

السندات اللازمة لإتمام عملية الجرد وهي :

أ ـ عقد الملكية : يتم اقتناء العقارات من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لتراخيص إدارية يقوم الوالي أو الوزير بإصدارها، أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من قبل مديرية أملاك الدولة باسم الوالي[5].

ب ـ عقد الهبات والوصايا : نصت عليها المواد من 42 إلى 47 من القانون 90-30 المعدل والمتمم[6].

ج ـ التبادل : نص عليه المشرع في المواد من 115 إلى 123 من القسم الخاص من المرسوم التنفيذي 12-427[7] الذي حدد مختلف الإجراءات الواجب اتباعها (عقد إداري أو عقد توثيقي).

د ـ قرار تعيين الحدود : نص قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 على قرار التصنيف وتعيين الحدود، وحتى يكونا مقبولين يجب أن يسبقها الاقتناء فعلا، أو حدثا معينا يترتب عليه التملك القبلي العقار الفلاحي الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية، كما أن عملية الإدراج تختلف حسب طبيعة الملك[8].

---

[1]ـ القانون رقم 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المرجع السابق.

[2]ـ أنظر المواد من 08 إلى 54 من المرسوم التنفيذي 12-427، **الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة**، المرجع السابق.

[3]ـ أنظر المادة 26 من القانون 90-30 ، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.

[4]ـ محمد الصغير بعلي، **القرارات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص7.

[5]ـ علي بن شعبان، المرجع السابق، ص22

[6]ـ أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص36.

[7]ـ المرسوم التنفيذي 12-427، **يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، المرجع السابق.

[8]ـ محمد أنس قاسم، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية**، المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992، ص44.

هـ ـ قرارات التصنيف : تضبط حدود أملاك الدولة العمومية التابعة للسكة الحديدية، حسب التصميم العام للتصفيف أو تصميم التصفيف، أما فيما يخص الأشغال الكبرى بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين، إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، أو بقرار من الوالي، إذا وقع التصفيف في ولاية واحدة[1].

و ـ الحكم القضائي والنهائي : والذي يكون منصب على الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا مالك ولا وارث لها[2].

ثانيا ـ سجلات جرد العقارات الفلاحية : المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 تلزم بتسجيل كل العقارات المجرودة في سجل الارتكاز في الجدول العام للأملاك الوطنية، وسجلات الارتكاز هي سجلات رسمية معتمدة من قبل الدولة، يقوم بفتحها المدير العام للأملاك الوطنية على مستوى الولاية مرقمة.

وسجلات الارتكاز هي إثنين :

السجل الأول : تدون فيه جميع العقارات[3].

السجل الثاني : تدون فيه العقارات المخصصة والتي تديرها مديرية أملاك الدولة والتي تم إلغاء تخصيصها[4].

فيما يخص التدوين في السجلات يكون بعد إجراء التحقيق والتي تكلف به مفتشية أملاك الدولة، وهذا بعد التحقق من المستندات والوثائق المقدمة، كما أن سجل الارتكاز يعد حجية من خلال أن شهادة التسجيل تملئ من خلال بياناته[5].

ثالثا ـ نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية : وهي مجموعة الإجراءات والأعمال الإدارية الواجب اتباعها قانونا حتى يتم تدوين العقار الفلاحي في سجل الجرد العام للأملاك الوطنية، وهي تتمثل في :

أ ـ إعداد البطاقات العقارية : فهذه البطاقة تعد وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري، وذلك من قبل كل مؤسسة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة أو جماعاتها المحلية خصص لها ذلك العقار أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت، والبطاقة تحتوي على مجموعة من البيانات.

1ـ وصف العقار : ويتم تحديد طبيعته ومكان وجوده وتحديد مساحته وقيمته.

---

[1]ـ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 12-427، **الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، المرجع السابق.

[2]ـ أنظر المادة 773 من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[3]ـ أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، **المتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 60.

[4]ـ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-455، **المتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، المرجع نفسه.

[5]ـ علي بن شعبان، **إدارة الأملاك العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية**، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996، ص38.

2- المصلحة المستفيدة من التخصيص : ويتم تسميتها وتحديد نظامها الأساسي والجهة الوصية عليها ثم ذكر قرار التخصيص[1].

بعد إعداد البطاقة يتم إرسالها إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة فيتم إرسال بطاقاتها الإدارية المعدة قبل المصالح المعنية لذات الهيئة المرسل إليها[2].

ب - إعداد شهادة تسجيل العقار : مصلحة أملاك الدولة بمجرد استلام البطاقات بقع عليها عبء التحقق من سلامة إعدادها، وعند الاقتضاء تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل تكملة المعلومات الناقصة، إضافة إلى إجراء تحقيقات ميدانية عند الضرورة من قبل إدارة أملاك الدولة، وعند التحقق من سلامة البطاقة العقارية، والتأكد من دقة جميع البيانات الواردة فيها، تقوم إدارة أملاك الدولة بترقيم العقار وعلى إثر ذلك تعد مصلحة أملاك الدولة شهادة وفق نموذج تدعى شهادة التسجيلات في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية[3].

وفي الأخير يمكن القول بأنه إن كانت عملية الجرد إحدى الوسائل القانونية التي وضعها المشرع من أجل حماية العقارات الفلاحية، وأنها تنتهي دوما بتسجيل الأملاك في سجلات الجرد، وتتبع بإعداد جدول عام للأملاك العقارية الفلاحية من قبل مصالح وزارة المالية[4]، إلا أن ذلك لا يمنع من متابعة العملية عن طريق الفحص الدوري للسجلات، والمعاينة المستمرة لوجود هذه الأملاك وتدوين كل جديد يطرأ عليها، وهذا ما نصت عليه المواد 27، 28، 29 من المرسوم 91-455[5] ، إضافة إلى ذلك فإن من شأن هذه العملية أن تستهدف الرقابة على الهيئة المستفيدة من التخصيص وذلك من جانبين، أحدهما من جانب الإدارة أو الهيئة المالكة، وثانيهما من الهيئة الوصية.

[1]- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص60،59.
[2]- علي بن شعبان، المرجع السابق، ص224.
[3]- علي بن شعبان، المرجع السابق، ص225.
[4]- أنظر المادة 37 وما بعدها من المرسوم 91-455، **المتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، المرجع السابق، والمادتين 24، 25 من القانون 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المرجع السابق.
[5]- المرسوم التنفيذي 91-455، **المتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، المرجع السابق.

ملخص الفصل الأول

من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن المشرع الجزائري ولحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وضع عدة آليات، ففيما يخص الحماية المدنية فقد أعطى المشرع الحق للدولة بصفتها مالكة الرقبة للمستثمرة الفلاحية من أجل حماية ملكيتها برفع دعوى الاستحقاق أمام القضاء، أما المستثمر وبصفته صاحب حق الانتفاع فله الحق في رفع إحدى دعاوى الحيازة وهي إما رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، وفيما يخص الحماية الجزائية فقد وضع له مجموعة من القوانين من أجل حماية العقار الفلاحي سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة.

أما فيما يخص الحماية الإدارية فقد أنشأ المشرع هيئة عمومية أطلق عليها إسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أوكل له مهمة مراقبة وحماية العقار الفلاحي، كما أوكل مهمة الرقابة لوزير المالية، ليس هذا فحسب فنجد المشرع وضع آلية جرد العقار الفلاحي من أجل حمايته.

الفصل الثانـي

حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

نظر للأهمية التي يكتسيها العقار الفلاحي في تنمية الاقتصاد الوطني وجب المحافظة عليه من كل النواحي، وقد أوجد المشرع لحمايته مجموعة من الآليات ومن أجل التطرق لكل تلك الآليات فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فخصصنا المبحث الأول للحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة ، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه للحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المبحث الأول : الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات أقر وسائل قانونية لحماية العقار الفلاحي الخاص لما يلحقه من انتهاكات أو اعتداءات سواء من طرف الأفراد أو الإدارة، وضمانا له خصه بنوعين من الحماية تتفرع في أصلها عن مبدأ دستوري مفاده أن الملكية الخاصة مضمونة[1].

ومنه فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فخصصنا المطلب الأول للحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما المطلب الثاني فتناولنا فيه الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

[1]- المادة 52 من دستور لسنة 1996 المؤرخ في أول ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، المعدل بالقانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، جريدة رسمية عدد 14.

المطلب الأول : الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية الخاصة إلى الوسائل والآليات القانونية لضمان وتحصين الحق العقاري من كل أشكال التعدي بغير وجه حق، وذلك عن طريق رفع الدعوى المدنية أمام القضاء المدني المختص حامي الحقوق والحريات كدعاوى الملكية، ودعاوى الحيازة تمارس وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون، كما يقصد بها أيضا وسائل إثبات الحق العقاري المقبولة قانونا طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها تحت طائلة رفض الدعوى لانعدام الصفة.

ومن خلال ما سبق قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول لسندات إثبات الملكية، أما الفرع الثاني تناولنا فيه دعاوى الملكية.

الفرع الأول : سندات إثبات الملكية

حتى تحظى الملكية العقارية الخاصة بالحماية القانونية اللازمة خاصة أمام القضاء يجب أن يتوفر المالك على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال وهي كثيرة ومتنوعة من حيث طبيعتها، ومصدرها، ومدى حجيتها في الإثبات.

وللتوضيح أكثر فيما يخص هذه السندات فقد قسمنا هذا الفرع إلى أربع فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى للسندات الإدارية والقضائية، والفقرة الثانية تناولنا فيها العقود التوثيقية، والفقرة الثالثة تكلمنا فيها عن العقود والشهادات الإدارية، أما الفقرة الرابعة فقد خصصناها للسند العرفي.

أولا ـ السندات الإدارية والقضائية : وهي السندات التي تصدر عن مؤسسة الحفظ العقاري سندات إدارية تتضمن نقل الملكية العقارية تخضع للإشهار وهي الدفاتر العقارية وسندات الملكية، كما أن للقضاء دور في إثبات الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن.

أ ـ السندات الإدارية : السندات الإدارية تتمثل في الدفتر العقاري وسند الملكية .

1ـ الدفتر العقاري : الدفتر العقاري هو سند إداري يصدر عن المحافظ العقاري إثر إيداع وثائق المسح العقاري العام يخضع للإجراءات والشكليات القانونية المعمول بها، كما يمكن اعتباره قرار إداري صادر عن الحفظ العقاري يكرس حق المالك الظاهر في الملكية بعد إيداع وثائق المسح وهو أنواع:

1-1ـ الترقيم النهائي : يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وهذه السندات المعترف بها قانونا هي :

ـ كل العقود الرسمية التي تتكون من مجموع العقود الموثقة، والأحكام القضائية المثبتة بدقة للحقوق العقارية بما فيها حتى تلك المعدة قبل صدور المرسوم 76-63[1] ، التي لم يتم إشهارها بسبب الطابع الاختياري للإشهار آنذاك، والذي لم يعد إجباريا إلا بموجب أحكام هذا المرسوم تحت طائلة عدم انتقال الملكية.

[1]ـ مرسوم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، جريدة رسمية عدد 30.

ـ العقــود المعــدة قبــل إصــلاح مهنــة التــوثيق أي قبــل صدور الأمر رقم 70-91[1] المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق رغم افتقار بعضها للإشهار العقاري وهي :

ـ العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين آنذاك.

ـ العقود المعدة من طرف القضاة الموثقين سابقا.

ـ العقود المعدة من طرف القضاة الشرعيين، حيث يعترف بالطابع الرسمي لمثل هذه العقود وقت تحريرها.

2-1- الترقيم المؤقت :

وهنا نفرق بين الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين (2).

ـ الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر : يجري سريانها ابتداء من الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة، وهذا في حالة عدم وجود اعتراض يتعلق بحق الملكية.

ـ الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2) : يبدأ سريانه من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم نهائي عند انقضاء المدة المحددة.

حيث أنه خلال عملية التحقيق لم يتعرفوا على أصحاب الملكية فإن التعليمة رقم 19 المؤرخ في 24 ماي 1998 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة حتى يثبت العكس لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء المدة وتسلم بعدها دفاتر عقارية إلى مديريات أملاك الدولة[2].

بالنسبة لحجية الدفتر العقاري فالمحافظ العقاري ملزم بنقل جميع القيود والالتزامات والرهون بالسجل العقاري، فهو يطهر العيوب ويجنب خطر التقادم، كما أنه يحد من تعارض سندات الملكية[3].

---

[1]ـ الأمر 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر1970، **المتضمن تنظيم التوثيق**، جريدة رسمية عدد 107، المعدل بالقانون 06-02، المؤرخ في 20فبراير 2006، جريدة رسمية عدد 14.

[2]ـ أنظر في ذلك إلى :

ـ مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 2003/05/03، **تتضمن عقارات راقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

ـ مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2001/09/04، **تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة على حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهرة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

ـ مذكرة رقم 9462 مؤرخ في 2008/10/22،، **تتضمن عقارات في مناطق ممسوحة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

ـ مذكرة رقم 2536 مؤرخة في 2010/03/21، **تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

[3]ـ أحمد رضا صنوبر، **الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص111.

فالدفتر العقاري بموجب المادة 19 من الأمر 75-74[1] ، وكذا أحكام المادتين 32 ، 33 من المرسوم 73-32[2] فهو سند للملكية بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها قانونا مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية[3].

2- سند الملكية : تعتبر سند إداري عن مدير الحفظ العقاري يطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقة لأحكام شهره بالمحافظة العقارية المختصة[4].

ب - السندات القضائية : تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة بخصوص الملكية العقارية دليلا قاطعا عن إثبات هذه الأخيرة، وهي تحل محل السندات القانونية المطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها المعروفة كدليل إثبات في هذا المجال وهي تتمثل في :

- حكم رسو المزاد العلني،
- حكم تثبيت صحة العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971،
- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري،
- حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب،
- حكم التصريح بالملكية الشاغرة،
- الحكم القاضي بقسمة المال الشائع.

ثانيا - العقود التوثيقية : وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال القانونية يتم توقيعها من المتعاقدين والشهود، وهي ثلاثة أنواع عقود رسمية، عقود احتفالية، وعقود تصريحية.

أ - العقود الرسمية : هي المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للقانون، موقعة من طرفه، والمتعاقدين، والشهود إذا حضروا[5]، ومتى توفرت فيها هذه الشروط فإنها تكسب قرينة الرسمية وتكون حجة بذاتها من حيث صحة صدورها من الأشخاص الموقعين عليها والموظف العام، ولا يطعن فيها إلا بالتزوير ودون حاجة إلى الاعتراف بها صراحة أو ضمنا، وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 324 من القانون المدني[6]، وهي أنواع :

---

[1]- الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، جريدة رسمية عدد 92.

[2]- مرسوم 73-32، مؤرخ في 05 يناير 1973، **يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة**، جريدة رسمية عدد 15.

[3]- فيصل الوافي، **السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري**، مجلة الإدارة، مجلد 19 ج1، عدد 37، الجزائر، 2009، ص31.

[4]- أنظر المادة 02 من القانون 07-02 ، مؤرخ في 28 فبراير 2007، **المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، جريدة رسمية عدد 15.

[5]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع السابق، ص29.

[6]- أنظر المادة 324 من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

1- عقد البيع : يعد عقد البيع أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية العقار سواء كان مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام مرأى الموثق.

2- عقد القسمة : يعد عقد القسمة الودية المنصبة على عقار أو حقوق عقارية من العقود التوثيقية التي يجب إثباتها بعقد رسمي فهي تفرغ في الشكل الرسمي لدى الموثق طبقا لأحكام القانون المدني[1]، تحت طائلة البطلان.

3- عقد المبادلة : نصت المادة 415 من القانون المدني[2] على سريان أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، وتسري أحكام البيع على المبادلة، إذ يعتبر كل مقايض بائع للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتري في وقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه.

وإذا كانت الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الرسمية، فإنه بالنتيجة أن عقد المقايضة يخضع هو الآخر للشكلية تحت طائلة البطلان[3].

ب ـ العقود الاحتفالية : تعتبر من العقود الرسمية يجب إفراغها في شكل رسمي وهي عقد الهبة، والوصية، والوقف، والفرائض، والشهادات التوثيقية بعد الوفاة، وبصفة عامة كل التصرفات التي تتم بدون مقابل بحضور شاهدين تحت طائلة بطلان العقد لكونها من العقود الاحتفالية على خلاف العقود الرسمية الأخرى.

ج ـ العقود التصريحية : فهذه العقود تتم بتصريح من المعني لذلك سميت بهذا الإسم، ويصرح بها لدى الموثق الذي يقتصر دوره على تلقي التصريحات، وشهادة الشهود، ويتم تحريرها طبقا للقانون تحت طائلة البطلان وهي : عقد الشهرة.

ثالثا ـ العقود والشهادات الإدارية : وهي التي تصدر من إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة، وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه تصرفات ناقلة للملكية العقارية وفق إجراءات حددها القانون، تخضع للشهر العقاري، تتمثل في العقود الإدارية والشهادات الإدارية.

أ ـ العقود الإدارية : وهي عقود تسلمها إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة وهي :

1- عقود تنازل عن القطع الأرضية المحررة في إطار الأمر 74-26[4] (الملغى) يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات الداخلة في المحيط العمراني.

---

[1]- أنظر المادة 324 مكرر 1 ، من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني** المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع نفسه.

[2]- أنظر المادة 415 من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع نفسه.

[3]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص30.

[4]- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 05 مارس 1974، **المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات**، جريدة رسمية عدد 19.

2- عقود التنازل عن أملاك الدولة المحررة طبقا لأحكام القانون 81-13[1] (الملغى) المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري .

3- عقود الإستصلاح المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 83-18[2] المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

ب - الشهادات الإدارية : تصدر عن إدارة أملاك الدولة وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه شهادات إدارية تثبت الملكية العقارية، وفق إجراءات وكيفيات حددها القانون تتمثل في شهادة الملكية، وشهادة الحيازة.

رابعا - السند العرفي : تعتبر العقود العرفية من العقود الشائعة في التعامل في الملكية العقارية الخاصة لسهولة إجراءاتها، وقلة تكاليفها، وهي نوعين العقد العرفي ، وعقد اللفيف.

أ - العقد العرفي : هو العقد الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص[3]، والمشرع لم يشترط شكلية معينة لتحريره بل اشترط أن يكون موقع من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج به بالنسبة للغير.

مرت العقود العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة بمرحلتين أساسيتين هما :

- مرحلة ما قبل : 1970/01/01 : كانت التصرفات الواردة على العقارات قبل صدور قانون التوثيق تصرفات رضائية يكفي فيها تطابق الإيجاب والقبول لصحتها ولا تخضع لشكل إلزامي معين[4].

- مرحلة ما بعد : 1970/01/01 : بعد صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق[5]، والذي يبدأ سريانه في 1970/01/01 ، أغلقت كل المجالات في وجه المعاملات العرفية العقارية، لاشتراط الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية بموجب المادتين 12 و13 منه.

ب - عقد اللفيف : يعرف عقد اللفيف بأنه عقد عرفي يتم تحريره أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف، والشهود فقط دون أن يخضع للتسجيل والشهر، وهو غير ناقل للملكية، ولا يمكن اعتباره سندا كافيا لإثباتها، فهو بذلك يبتعد عن الرسمية رغم تحريره من قبل الموثق.

فجاء قرار المحكمة العليا رقم 46768 مؤرخ في 1990/10/21 **"من المقرر قانونا أن اللفيف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط.**

ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد منعدم الأساس القانوني.

---

[1]- القانون 81-13 المؤرخ في 27 ديسمبر 1981، **المتضمن لقانون المالية لسنة 1982**، جريدة رسمية عدد 53.

[2]- القانون 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، المرجع السابق.

[3]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، بدون رقم طبعة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص17.

[4]- رشيد بومعزة، **الشكلية الرسمية في العقود المدنية**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2004-2005، ص56.

[5]- الأمر 70-91، **المتضمن تنظيم التوثيق**، المعدل بالقانون 06-02، المرجع السابق.

ولما كان الثابت ـ في قضية الحال ـ أن كلا من العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بأخذهم باللفيف واعتباره عقدا رسميا دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا القانون"[1].

الفرع الثاني : دعاوى الملكية

خول القانون المالك الذي ينازعه الغير في ملكيته حق ممارسة الدعاوى القضائية المدنية أمام الجهات القضائية المدنية المختصة للمطالبة بحماية ملكيته من اعتداء الأفراد، وانتهاج وسائل الدفاع القضائية لرد هذا الاعتداء في حدود القانون عن طريق دعاوى الملكية، وللتعرف على هاته الدعاوى قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات فخصصنا الفقرة الأولى لدعوى الاستحقاق، والفقرة الثانية لدعوى وقف التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولا ـ دعوى الاستحقاق : إن وجود حق عيني عقاري في الواقع العملي يستدعي بالضرورة وجود وسيلة قانونية تحميه، وبذلك يكون لهذا الحق وجودا ماديا ووجودا قانونيا، حيث يتجلى هذا الأخير في الدعاوى القضائية وأهم هذه الدعاوى وأكثرها انتشارا هي دعوى الاستحقاق[2]، وفيما سيأتي سنقوم بتعريف دعوى الاستحقاق وخصائصها في البداية، ثم التطرق لإثبات الملكية في دعوى الاستحقاق.

أ- تعريف دعوى الاستحقاق وخصائصها : من خلال هذه الفقرة سنتطرق لتعريف دعوى الاستحقاق، ثم نتناول خصائص دعوى الاستحقاق.

1- تعريف دعوى الاستحقاق : دعوى الاستحقاق هي عبارة عن وسيلة قانونية لحماية حق الملكية العقارية الخاصة، حيث يمكن أن يرفعها المالك للمطالبة باسترداد ملكيته التي تكون تحت يد الغير[3].

حيث أن هذه الدعوى ترفع في الدعاوى العقارية دون الدعاوى الشخصية وفيها يتم مطالبة المالك برد الشيء إليه، الدعاوى التي يرفعها المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة، ذلك لأنها لا تقوم على إثبات الملكية، بل هي بحاجة إثبات العقد المنشأ للالتزام[4].

2- خصائص دعوى الاستحقاق : تتميز دعوى الاستحقاق عن غيرها من الدعاوى في كون أنها دعوى عينية، ثم أنها دعوى لا تسقط بالتقادم، أي أنها ترفع في أي وقت يرى من يدعي ملكية عقار رفعها فيه.

2-1- دعوى الاستحقاق دعوى عينية : تصنف على أنها عينية أن صاحبها يطالب بحق الملكية على العقار موضوع النزاع، ذلك لأن حق الملكية هو حق عيني أصلي، وبالتالي فإن هذا الإجراء لا يمارس من أجل المطالبة بحق شخصي.

---

[1]- المحكمة العليا، قرار رقم 46768 مؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، عدد1، الجزائر، ص84.

[2]- مسعودة عمراوي، **الحماية المدنية والإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013، ص50.

[3]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة** 2004، المرجع السابق، ص77.

[4]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية**، الجزء الثامن، بدون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 591.

2-2 دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم : إذا كانت الحقوق العينية تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة، وكانت الحقوق الشخصية تزول هي أيضا بالتقادم المسقط، فإن حق الملكية باعتباره حق عيني أصلي لا يزول بعدم الاستعمال دون غيره من الحقوق، وبالتالي فدعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم.

فلمالك الأرض الفلاحية الحق في دفع دعوى الاستحقاق لاسترداد الأرض من حائزها متى أراد ذلك، ومهما طال الزمن على أن يكون في يده ما يثبت ملكيته، وهذا ما قضت به الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، حيث جاء في قرارها **"... لكن وخلافا لزعم الطاعنين يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن المدعى عليه قدم عقدا رسميا محررا بتاريخ: 1963/06/04 يثبت ملكيته للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق الإرث من والده، ولكن وخلافا لزعم الطاعن فلا حجية لقرار التأميم أو الاسترجاع في مواجهة العقد الرسمي، وأن عدم الاحتجاج بالعقد مدة طويلة، لا يؤدي إلى سقوط حق الملكية بقوة القانون"**[1].

ب ـ إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق : يعترض الإثبات القاضي للملكية في دعوى الاستحقاق صعوبة عملية خلافا لإثبات ملكية المنقولات بفضل قاعدة الحيازة سند الملكية، ذلك أن هذا الإثبات يفترض إقامة الدليل القطعي على الملكية ليس فقط بالنسبة للمالك الحالي بل أيضا لملكية أسلافه الذين تلقى الملكية عنهم واحدا تلو الآخر، فإذا قدم مدعي الملكية عقد شراء سندا لملكيته[2]، فيجب عليه أيضا أن يقدم سند ملكية سلفه أي البائع له، وسند ملكية سلف سلفه وهكذا أي تسلسل الملكية، وهو أمر صعب للغاية مما يشق معه مسألة إثبات الملكية[3].

ثانيا ـ دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة : إضافة لدعوى الاستحقاق، هناك دعاوى أخرى لحمية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة والتي سنتطرق لها فيما سيأتي، فخصصنا الفقرة الأولى لدوى منع التعرض، أما الفقرة الثانية فقد تناولنا فيها دعوى وقف الأعمال الجديدة.

أـ دعوى منع التعرض : التعرض هو كل واقعة مادية أو قانونية يقوم بها شخص ما بغرض منازعة المالك في حيازته للعقار، ومنعه من ممارسة سلطاته الثلاث التي خولها له القانون من استعمال واستغلال وتصرف[4].

ترفع هذه الدعوى من طرف المدعي صاحب حق الملكية العقارية الخاصة في حالة تعرض الغير له وحرمانه من ممارسة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في عقاره.

فرغم أن المشرع الجزائري لم يفرد نصا خاصا بدعوى منع التعرض لحق الملكية إلا أنه قد تطرق لهذه الدعوى كوسيلة قضائية لحماية الحيازة.

---

[1]ـ قرار رقم 481169 مؤرخ في 2010/08/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر، ص277.

[2]ـ محمد علي عرفة، **شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)**، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مصر ، 1952، ص247.

[3]ـ عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية)**، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1968، ص245.

[4]ـ عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية** 2004، المرجع السابق، ص79.

نصت المادة 820 من القانون المدني[1] على ما يلي **"من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"**، وبما أن سلطات حق الملكية هي أوسع من سلطات الحيازة فإنه يمكن قياسا على أنه من يملك الكثير يملك القليل.

دعوى منع التعرض في الملكية تقابلها دعوى منع التعرض في الحيازة، لكن مع اختلاف في طبيعتها القانونية وآجالها.

ومن خلال هذه الفقرة سنتطرق لأنواع التعرض ، ثم التطرق لإجراءات رفع دعوى منع التعرض.

1- أنواع التعرض : ويمكن أن يقع التعرض بطريقتين إما تعرض مادي أو تعرض قانوني وفيما سيأتي سنفصل فيهما.

1-1- التعرض المادي : التعرض المادي يكون على العقار المملوك للمدعي من طرف المدعى عليه، ويمكن أن يقوم التعرض في الاعتداء على الملكية جزئيا، كالمرور في أرض المدعي، أو إنشاء في جزء منها حق ارتفاق أو تغيير في معالم الحدود.

وكل هذه أعمال تعتبر تعرضا ماديا للمدعي في ملكيته، وكذلك إقامة المدعى عليه حائطا أو بناء في أرضه يسد به مطلا للمدعي، أو يمنع به النور والهواء عنه، ويعتبر تعرضا[2].

1-2- التعرض القانوني : يمكن أن يكون التعرض في شكل إجراء أو عمل قانوني ينطوي على ادعاء حق معارض لحق الملكية المملوكة للمدعي، سواء كان هذا العمل قضائيا أم غير قضائي، ويشترط في هذا العمل القانوني أن يكون واضحا وجديا.

2- إجراءات رفع دعوى منع التعرض : دعوى منع التعرض من دعاوى الملكية تخضع في إجراءات رفعها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن الاختلاف يكمن في موضوع النزاع وطبيعته القانونية، وفيما سيأتي سنتطرق للإختصاص المحلي والنوعي ثم ميعاد رفع دعوى منع التعرض.

2-1- الاختصاص المحلي والنوعي : إن الاختصاص الإقليمي في دعوى منع التعرض يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية حدد فصلا مستقلا للمنازعات العقارية.

---

[1]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[2]- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد** الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998، ص935.

أما فيما يخص الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض للقسم العقاري وإذا قام المدعي برفع هذه الدعوى أمام قسم آخر وتمت جدولتها فيمكنه إلتماس إحالة الملف إلى القسم العقاري عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا[1]، لأن الاختصاص النوعي من النظام العام.

2-2- ميعاد رفع دعوى منع التعرض : دعوى منع التعرض في الملكية لم يحددها المشرع بميعاد معين لرفعها لتعلقها بحق الملكية الذي لا يسقط أبدا عن المالك، على عكس دعوى منع التعرض في الحيازة فإن القانون في نص المادة 820 من القانون المدني[2] حددها خلال سنة من وقوع التعرض ويبدأ حساب الميعاد من أول فعل يشكل تعرضا ماديا أو قانونيا حتى ولو تلاه مجموعة من الأفعال الأخرى المرتبطة به[3].

ب ـ دعوى وقف الأعمال الجديدة : لصاحب حق الملكية الذي يرى دون أي شك أن ملكيته مهددة من قبل الغير، جراء قيام الغير بأعمال، أن يرفع دعوى أمام القضاء لوقف هذه الأعمال، فتقام هذه الدعوى لإزالة تعرض آني وحال واقع على عقاره، وإنما لوقف أعمال شرع فيها، في عقار مجاور وملكا لغيره أو معتقدا، نظرا لأسباب معقولة بأن الاستمرار في هذه الأعمال وإنجازه سيؤدي إلى تعرض حال وفعلي لملكيته، فالغرض إذن من هذه الدعوى هو التوقي من تعرض مستقبلي أكيد ووشيك الحدوث، والأمر الذي يتحقق للمدعي فيها مصلحة أكيدة وحالة في الحصول على الحكم يوقف الأعمال التي تؤدي في حال متابعتها إلى وقوع التعرض نهائيا[4].

فهي الدعوى التي يرفعها المالك ضد كل شخص بدأ في الشروع في القيام بأعمال جديدة تهدد ملكيته ومن شأنها حرمانه منها، كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبه أو قيامه بالشروع بتشييد مبنى دون ترخيص من المالك.

ومنه ومن خلال هذه الفقرة سنتناول في البداية للشروط الخاصة لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، ثم التطرق لإجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، لنتناول في الأخير آثار الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة.

1- الشروط الخاصة لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة : إضافة إلى الشروط العامة المعروفة لرفع أي دعوى قضائية، نستنتج من نص المادة 821 من القانون المدني[5]، أنه لا يمكن قبول هذه الدعوى إلا بتوافر شروط خاصة بها، وهذه الشروط سنفصل فيها من خلال ما سيأتي.

---

[1]- المادة 32 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 20 08، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.

[2]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

[3]- سليمان بارش، **شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أما المحكمة**،الجزء الأول، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص57 .

[4]- ادوارد عيد، **موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ**، الجزء الأول، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، بيروت، 1993، ص335.

[5]- الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

1-1- وقوع تعرض مستقبلي : بمعنى أن تؤدي الأعمال التي شرع فيها حدوث تعرض لملكية المدعي تعرضا مستقبليا مؤكد الحدوث وغالبا وشيك الحدوث بالنظر إلى الأسباب مقبولة ومنطقية حسب قول المشرع في المادة المذكورة أعلاه **" ... وخشي لأسباب معقولة التعرض له ..."**.

فإذا كان التعرض آنيا وحالا لا نكون بصدد دعوى وقف الأعمال الجديدة، وإنما نكون بصدد منع التعرض.

2-1- رفع الدعوى قبل إتمام العمل : يجب أن ترفع هذه الدعوى قبل إتمام العمل، فإذا تمت الأعمال لوقع التعرض فعلا، ولكان الواجب في هذه الحالة ليس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وإنما رفع دعوى منع التعرض[1].

كما يشترط أن ترفع الدعوى في خلال سنة من وقت بدء هذه الأعمال، وتسري السنة من وقف البدء بالأعمال الجديدة، فإذا تعاقبت الأعمال الجديدة فيبدأ حساب هذه المدة من أول عمل منها، فلو انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى ورفعت بعد ذلك فلن تقبل حتى ولو لم تتم الأعمال.

ففي هذه الحالة على المدعي انتظار انقضاء الأعمال ووقوع التعرض فعلا حتى يمكنه رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من وقوع التعرض.

3-1- وقوع الأعمال الجديدة في عقار المدعى عليه : يشترط لقبول هذه الدعوى أن تكون الأعمال التي شرع فيها قد وقعت في عقار المعتدي (المدعى عليه) لا في عقار المدعى عليه (المدعي) ولا في عقار الغير[2]، وهذا لم ينص عليه صراحة في المادة المذكورة أعلاه، وإنما يستخلص من طبائع الأشياء، فمنطقيا لو أن الأعمال بدأت في عقار المدعي لكان التعرض حالا لا مستقبلا، ولو بدأت في عقار الغير لكان حالا لا مستقبلا لملكية هذا الغير.

وفي كلتا الحالتين ترفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف الأعمال الجديدة، إلا أن يكون الغير راضيا بهذه الأعمال أو متواطئا مع المدعى عليه، فيكون الغير شريكا للمدعى عليه، ويستوي في هذه الحالة أن تبدأ الأعمال في عقار المدعى عليه أو في عقار الغير.

2- إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة : تخضع هذه الدعوى في رفعها للقواعد العامة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث الإجراءات وعريضتها ومضمونها سنتطرق إليها فيما سيأتي .

[1]- إدوارد عيد، المرجع السابق، ص456.
[2]- ادوارد عيد، المرجع نفسه، ص455.

1-2 الاختصاص النوعي : دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لا ينعقد فيها الاختصاص لقاضي الموضوع، بل أن القاضي الاستعجالي هو المختص للفصل فيها وذلك لمواجهة حالة الاستعجال بوقف هذه الأعمال الجديدة، صيانة لمصلحة المدعي دون المساس بأصل الحق[1].

2-2- مضمون عريضة دعوى وقف الأعمال الجديدة : ترفع هذه الدعوى وفقا للشروط العامة لرفع أي دعوى ولكن أمام القاضي الاستعجالي المختص محليا، ويتم تبليغ المدعى عليه بالدعوى وفقا للإجراءات العادية، ويتم الفصل فيها في أقرب وقت مع جواز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى أربع وعشرون ساعة، أما في حالة الاستعجال القصوى يمكن أن يكون أجل التبليغ من ساعة إلى ساعة، أو حتى تقديم الطلب إلى القاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل وذلك بمقر الجهة القضائية حتى ولا قبل قيد العريضة الافتتاحية في سجل أمانة ضبط[2].

3- آثار الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة : على القاضي الذي ترفع أمام هذا الدعوى أن يحكم بإحدى الحكمين الآتيين وهذا في حالة قبول الدعوى.

1-3- منع استمرار الأعمال : إذا أقر القاضي بمنع استمرار الأعمال الجديدة معنى أن المدعي على حق في دعواه، بعدما أن قدر القاضي بوجود أسباب معقولة يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلي لملكية المدعي لو تمت الأعمال الجديدة، فيأمر بوقف الأعمال الجديدة، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعى عليه الذي قضى ضده لوقف الأعمال التي بدأها.

أما إذا قضي بحكم نهائي في الدعوى موضوع الحق، فإن المدعى عليه كان هو المحق وأن ادعاء المدعي كان غير مؤسس، جاز أن يحكم على المدعي بتعويض لإصلاح الضرر الذي أصاب المدعى عليه جراء وقف الأعمال، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعي ضمانا لهذا التعويض.

2-3- الإذن باستمرار الأعمال : ففي حالة رأى القاضي بأن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي لصالح المدعى عليه، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعى عليه بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي قضى ضده.

فإذا صدر حكم نهائي بأن المدعي كان على حق ، جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعى عليه ضمانا لهذه الإزالة.

ثالثا ـ دور دعاوى الملكية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة : الملكية الخاصة ونظرا لأهميتها الاقتصادية حماها المشرع دستوريا ، كما وضع لها آليات خاصة لحمايتها.

والتشريع الجزائري عرف مجموعة من الدعاوى المقررة للتصدي لهذا النوع من الاعتداء وجبر الضرر الناتج عنه، وهذه الدعاوى عادية أو دعاوى الموضوع، فموضوعها الفصل في أصل الحق.

---

[1]- سليمان بارش، **شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أمام المحكمة**، الجزء الأول، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص59.

[2]- أنظر المواد 301، 302 القانون رقم 08-09 ، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.

وهذه الآليات تتمثل في دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي، يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية[1].

المشرع الجزائري أورد مجموعة من النصوص التي تقرر هذه الحماية في قانون العقوبات، كما تناول بعض الأحكام في القوانين الخاصة مثل المادة 77 من القانون 90-29[2] المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 36 من القانون 91-10[3] المتعلق بقانون الأوقاف،...إلخ، والهدف من كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو اتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف[4].

وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع، فقد خصصنا الفرع الأول لجريمة التعدي على الملكية العقارية، الفرع الثاني فقد تطرقنا فيه لصور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، أما الفرع الثالث فقد تكلمنا فيه عن الدعاوى الجزائية كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

الفرع الأول : جريمة التعدي على الملكية العقارية

لقد نص المشرع على هاته الجريمة من خلال المادة 386 من قانون العقوبات[5] غير أنه لم يتطرق إلى تعريفها بوجه عام تاركا ذلك للفقه، بحيث عرفها الفقه بوجه عام على أنها **"كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقابا"**، ويقصد بالنشاط هنا الفعل الإيجابي أو الامتناع السلبي، كما يقصد بالعقاب هنا العقوبات بالمعنى الذي حدده وبينه قانون العقوبات العام أو التشريعات الجنائية الخاصة.

---

[1]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص95.

[2]- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتعلق بالتهيئة والتعمير**، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51.

[3]- القانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل1991، **المتعلق بالأوقاف**، جريدة رسمية عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83.

[4]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام 2013، المرجع السابق، ص95، 96.

[5]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المرجع السابق.

وعرفها آخر بأنها **"الجريمة هي كل فعل يمنعه المشرع عن طريق العقاب إذا لم يكن استعمالا لحق أو أداء لواجب"[1].**

أولا - أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية : تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة، ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها، وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي، وهذا طبقا لما جاءت به المادة الأولى من القانون العقوبات والتي نصت على **"لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".**

أ- الركن الشرعي : لقد نصت على هذه الجريمة المادة 386 من قانون العقوبات[2] على ما يلي **"يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.**

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهرا أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 10000 دج إلى 30000 دج"[3].

ب - الركن المادي : يشمل الركن المادي على عنصرين تختص بهما جريمة الاعتداء على الملكية العقارية وهما : انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس، وفيما سيأتي نفصل فيهما.

1- انتزاع عقار مملوك للغير : يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك، وأن يمتنع مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي قضى بطرده منه، ويقصد به الرجوع إلى ذات العقار الذي طرد منه طبقا لحكم قضائي نهائي أو أن يدخل العقار المملوك للغير أو يقوم بالسكن فيه أو يقوم بفلاحة القطعة التربية المملوكة للغير.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول المسكن واحتلاله لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك[4].

2- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس : لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقترن فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس، رغم أن قانون العقوبات لم يعرف لا الخلسة ولا التدليس إلا أننا فيما سيأتي سنحاول تعريفهما.

---

[1]- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008، ص13.
[2]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.
[3]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.
[4]- إبراهيم الشباسي، **الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام**، دار الكتاب اللبناني، بيروت لبنان، 1981، ص144.

2-1- تعريف الخلسة : الخلسة المنصوص عليها بقانون العقوبات هي الاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه، ويمكن تعريفها بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير دون علم أو رضا صاحب المال أو صاحب العقار، إذا فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك.

2-2- تعريف التدليس : يقصد به استعمال سند ملكية مزور لاحتلال مبنى على أساس التحايل أو أية أساليب أخرى تدليسية.

ج - الركن المعنوي : لا يكفي لقيام هذا الجريمة ارتكاب عمل مادي بل لابد أن يصدر هذا العمل من إرادة الجاني ويتمثل الركن المعنوي في نية داخلية يضمرها الجاني نفسه تتجه نحو ارتكاب الجريمة مع علمه بأركانها التي يتطلبها القانون.

الفرع الثاني : صور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

الحماية الجزائية تعتبر وسيلة فعالة لحماية الأملاك العقارية من كل اعتداء، وقد حصر المشرع الجزائري في التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات[1]، وقد أفرد المشرع عدة نصوص أخرى لصور التعدي على الملكية العقارية والتي سنذكر منها البعض.

أولا - جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار : نصت على هذه الجريمة المادة 406 من قانون العقوبات[2] **"يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج، كل من خرب عمدا جزءا من عقار هو ملك الغير".**

وعليه فإنه يعتبر هذا النص هو الركن الشرعي لهذه الجريمة ويعتبر فعل التخريب الركن المادي لها.

من المادة المذكورة أعلاه يستفاد أن أركان الجريمة هي :

- فعل التخريب : وهو الفعل المجرم الذي ينتج عن خراب العقار.
- محل التخـريب : ويقصـد به التخـريب العمـدي للمبـاني أو المساكن أو الغرف أو الخيم، المادة 406 مكرر من قانون العقوبات[3] اشترطت أن يكون محل التخريب عقارا لا منقولا.
- القصد الجنائي : فهي جريمة من الجرائم العمدية اشترط فيها القانون لقيامها القصد الجنائي، فيجب أن يكون الجاني على دراية وعلم وإرادة لفعل التخريب لجزء من عقار لا يملكه هذا الجاني.

ثانيا - جريمة الاستيلاء على التركة قبل قسمتها : نصت على هذه الجريمة المادة 363 من قانون العقوبات[4] كما يلي **"يعاقب بالحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 3000**

---

[1]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع السابق.
[2]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.
[3]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.
[4]- الأمر 66-156، **المتضمن قانون العقوبات**، المعدل والمتمم بالقانون 16-02، المرجع نفسه.

دج الشريك في الميراث أو المدعي بحق في تركة الذي يستولي بطريق الغش على كامل الإرث أو على جزء منه قبل قسمته ...".

والمقصود لهذه المادة هي أن كل شخص يستولي بطريقة أو بأخرى على أموال التركة عن طريق الغش والتدليس قبل قسمة الميراث.

ويتمثل الغش المنصوص عليه في هذه المادة في استبعاد أموال تدخل عادة في التركة القابلة للقسمة.

وللجريمة أركان تتمثل في :

ـ فعل الاستيلاء : وهو الفعل المجرم الذي ينتج عن طريق الغش على كامل الإرث أو على جزء منه قبل قسمته.

ـ محل الاستيلاء : اشترطت المادة هنا أن يكون محل الاستيلاء هو الإرث سواء على جزء أو على كامل الإرث.

ـ القصد الجنائي : تعد الجريمة من الجرائم العمدية التي يشترط فيها القانون القصد الجنائي، فيجب أن يكون الجاني على دراية وعلم بفعل الاستيلاء على التركة .

الفرع الثالث : الدعاوى الجزائية كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة : الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدني لدرء الاعتداء والمطالبة بالتعويض، لكن واستثناء عن هذا قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية الخاصة للقضاء الجزائي والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف[1].

[1]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، 2013، المرجع السابق، ص96.

المبحث الثاني : الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إذا كانت الآليات المدنية والجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة تنحصر في شكل دعاوى قضائية كوسيلة وحيدة لتجسيد هذه الحماية، فإن الآليات الإدارية تأخذ طابعا مختلفا نظرا لوجود الإدارة كطرف أساسي وفعال في مجموعة من الإجراءات خولها لها القانون في سبيل حماية العقارات الخاصة لبعض الأعمال التي يقوم بها الأفراد في ملكيتهم هذا من جهة، ومن جهة ثانية تكمن هذه الآليات في بعض الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة نفسها في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بدعوى وجود الصالح العام، وعليه فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فتطرقنا في المطلب الأول لآليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، أما المطلب الثاني فتكلمنا فيه عن دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المطلب الأول : آليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها العقار الفلاحي، ومن أجل المحافظة عليه، أوجب المشرع الجزائري حماية خاصة لهذه الأراضي، ويتجسد ذلك من خلال نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري[1]، التي نصت على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يقوم القانون بتحديد مجموعة من القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل، وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين فتطرقنا في الفرع الأول إلى المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول : المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة

ألزم المشرع الجزائري ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي التي يحوزونها، وذلك راجع إلى الطلبات المتزايدة على الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية والبناء عليها[2].

فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أورد المشرع نظام مراقبة صارم، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال لا تمد بصلة بالميدان الفلاحي.

ومن خلال ما سبق فتم تقسيم هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، أما الفقرة الثانية فقد تطرقنا فيها لرخصة قسمة الأرض الفلاحية.

أولا ـ تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها : إن أكثر من مائة وسبعون ألف هكتار من الأراضي الفلاحية قد حولت إلى أراضي للبناء نتيجة تنازل الفلاحين عن أراضيهم، ويعود ذلك إلى رفض الإدارة منحهم عقود ملكية، مما جعل هاجس دخول الأراضي الفلاحية ضمن المساحات المهددة بالتوسع العمراني[3]، وخسارة أهم دخل اقتصادي خاصة بعد انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة، والتي تشترط دعم القطاع الفلاحي ضمن ما تسميه بالمربع الأخضر الذي شمل استصلاح الأراضي وتحسين السلالات وتطوير البحث العلمي وتوفير مياه الري[4].

وعليه سنتطرق لتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ثم نتطرق لتحويل لأصناف الأخرى من الأراضي.

---

[1]ـ ا القانون رقم 90-25 ، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.

[2]ـ مسعودة عمراوي، المرجع السابق، ص74.

[3]ـ سميرة موافي، **170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء**، جريدة النهار، العدد 120، بتاريخ 2008/03/24، ص5.

[4]ـ محمد مسلم، **نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة**، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 2008/02/26، ص07.

أ- تحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة : يتطلب تحويل الأراضي الفلاحية المصنفة أراضي خصبة جدا أو خصبة إلى أراضي قابلة للتعمير استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية، ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة وتتكفل النصوص التنظيمية اللاحقة بتحديد كيفيات التحويل وإجراءاته طبقا لنص المادتين 36، 37 من قانون التوجيه العقاري[1].

ب - تحويل الأصناف الأخرى من الأراضي : النصوص التنظيمية هي التي تتكفل بتحديد كيفيات وإجراءات التحويل بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ويتضمن كذلك تحديد قيمة التعويض نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية[2].

ثانيا - رخصة قسمة الأرض الفلاحية : تخضع قسمة أو تجزئة الأرض الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، ومن أجل هذا جاء المرسوم التنفيذي 97-490[3] المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

أ - طلب الترخيص : فطلب الترخيص تتخلله عدة عمليات :

1- العمليات المعنية : كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، إذ تدخل في هذا الإطار الأخير عمليات قسمة التركة.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون.

أما بالنسبة لقسمة المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار قانون 87-19[4] (الملغى) يجب إضافة إلى شروط المساحة المرجعية شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاث[5].

2- الإجراءات المتبعة خلال عملية قسمة الأراضي الفلاحية : لضمان بسط رقابة الدولة على المعاملات الواردة على الملكية العقارية الفلاحية، والتي يكون من شأنها تقسيم العقارات الفلاحية قرر المشرع قيدا

---

[1]- سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،2003، ص186.

[2]- سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية**، المرجع نفسه، ص187.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 84 صادر في 21 ديسمبر 1997.

[4]- القانون رقم 87-19 (الملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية، عدد50، الموافق 9 ديسمبر 1987.

[5]- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

مفاده أن تكون كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كانت بمقابل أو بدون مقابل محل تصريح لدى الهيئة المكلفة بالأراضي الفلاحية[1] وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

ـ تقديم طلب القسمة : يلتزم المالك باحترام المساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 عند رغبته في قسمة عقاره الفلاحي، وذلك بتقديم طلب القسمة إلى مديرية المصالح الفلاحية من أجل التأكد من إمكانية التقسيم من عدمه وفي حالة الموافقة يتم التوجه إلى الموثق من أجل تحرير المعاملة[2].

يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في شكل رسمي، ويقوم بإرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية بالأرض الفلاحية طلب يتضمن معلومات تخص :

ـ مالك الطلب والتعريف بهوية المالك.

ـ تحديد العقار موضوع التقسيم مع ذكر موقعه، مساحته في مخطط يبين حدود القطعة الأرضية، وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاءها.

ـ تحديد القطع المزمع إنشاءها وبيان مساحتها.

ـ طبيعة ونوع النشاط الممارس.

ـ طبيعة سند الملكية.

ـ تبيان سبب التقسيم، هل هو قسمة تركة أم خروج من الشيوع ...إلخ[3].

ب ـ التحقيق في طلب القسمة : وفيها يتم الفحص الدقيق لطلب قسمة الأرض الفلاحية من قبل مديرية المصالح الفلاحية وذلك بتأكدها من احترام النصاب المساحي فلا يمنح الترخيص إذا كانت القسمة تقل عن المساحة المرجعية المحددة، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490[4].

ـ الرد على طلب القسمة : بعد التحقيق تفصل مديرية المصالح الفلاحية إما بالرفض أو القبول، ويتم الرد على الطلب خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداعه.

الأصل أنه لا يكفي للإدارة الاعتراض والرفض بل وجب عليها استعمال حق الشفعة الإدارية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أنه ومراعاة لحق الملكية العقارية الخاصة يكفي أن ترفض المعاملة ويبقى تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ينحصر في ممارسة حق الشفعة إذا ثبت

---

[1]ـ أحمد خالدي، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2013-2014، ص62.

[2]ـ أحمد خالدي، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**، المرجع نفسه، ص63.

[3]ـ راضية بن زكري، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010، ص192.

[4]ـ أنظر المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وكذا بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة[1] طبقا لنص المادة 50 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[2].

الفرع الثاني : إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية

إن القواعد العامة للتوجيه العقاري تلزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وعدم تقسيم تلك الأراضي بما يتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية، إذا كان المرسوم التنفيذي 97-484 المتضمن إجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد شدد على إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية وإثبات ذلك عن طريق لجنة المصالح الفلاحية تقوم بإجراء تحقيقات لازمة بمقتضاها تعد محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة[3]، بإثبات عدم استغلال هذه الأراضي من قبل مالكيها في مهلة لا تتجاوز 06 أشهر[4] من نفس المرسوم، فإذا انقضى هذا الأجل ولم يباشر المالك استغلال الأرض فإنه يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة[5].

المشرع الجزائري من خلال القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[6] جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأطيره تطبق على العقار الفلاحي والأرض الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة[7].

لذلك فمن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه ينشأ ما يلي:

ـ فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

ـ خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية لكي تبقى كيفيات وشروط تمييز هذه الأراضي وتطبيقاتها أو كيفيات تسيير هذا الفهرس العقاري غير واضحة على غاية تطبيقها عن طريق التنظيم[8].

أما المادة 14 من هذا القانون المذكور أعلاه فقد نصت صراحة على المنع البات عن كل استعمال غير الفلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

---

[1]ـ سميحة حنان خوادجية، **قيود الملكية العقارية الخاصة**،مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص158.

[2]ـ أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المرجع السابق.

[3]ـ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.

[4]ـ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 97-484، المرسوم التنفيذي رقم 97-484، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، المرجع نفسه.

[5]ـ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-484، المرسوم التنفيذي رقم 97-484، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، المرجع نفسه.

[6]ـ القانون رقم 08-16، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، المرجع السابق.

[7]ـ أنظر المادة 12 من القانون رقم 08-16، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، المرجع نفسه.

[8]ـ أنظر المادة 13 من قانون رقم 08-16، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، المرجع نفسه.

المطلب الثاني : دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيه النزاعات العقارية ويعود ذلك أساس إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد وملكية الهيئات الإدارية.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الدعوى الإدارية، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة.

الفرع الأول : مفهوم الدعوى الإدارية

تختلف الدعوى الإدارية عن الدعوى العادية من حيث شروطها الشكلية وإجراءاتها والقانون الواجب التطبيق، ومنه فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث فقرات فتناولنا في الفقرة الأولى تعريف الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثانية فقد خصصناها للاختصاص في الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثالثة فقد تكلمنا فيها عن شروط الدعوى الإدارية.

أولا ـ تعريف الدعوى الإدارية : المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة[1].

فالمنازعة الإدارية هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، كما يكفلها أيضا للإدارة في حالة مخالفة الأفراد لقراراتها الإدارية.

ثانيا ـ الاختصاص في الدعوى الإدارية : نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] على جعل المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وتختص بالفصل في الدعاوى التفسيرية ، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الهيئات السابقة، و دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، كما تختص بالفصل في دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة هذا فيما يخص الاختصاص النوعي، أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي فيتحدد طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا ـ شروط الدعوى الإدارية : في حالة وجود نزاع بين الأفراد والإدارة من قرار إداري فلابد من وجود جملة من الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء أهمها شرط التظلم الإدارية والقرار الإداري المسبق.

---

[1]ـ عبد العزيز النويري، **المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها**، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006، ص15.

[2]ـ أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.

الفرع الثاني : حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة

تعتبر القرارات الإدارية على أنها تصرفات قانونية تصدر عن هيئات إدارية من أجل التغيير في مركز قانوني إما بالزيادة أو النقصان.

في بعض الحالات نجد الهيئات الإدارية تعتدي على ملكية الخواص بدون سند قانوني إما لتحقيق مصلحة عامة أو مصلحة شخصية، فهنا المتضرر يلجأ للقضاء الإداري[1].

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لإجراءات رفع الدعوى الإدارية، أما الفقرة الثانية فتناولنا فيها وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

أولا ـ إجراءات رفع الدعوى الإدارية : إذا صدر من الهيئات الإدارية قرار إداري بالتعدي على الملكية العقارية الخاصة لأحد المواطنين، أو قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، فبعد تبليغ المتضرر بهذا القرار الإداري المسبق وبعد قيامه بالتظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة، أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يلتمس فيها إلغاء القرار الإداري، ويشترط أن توقع عريضته من طرف محامي وهذا طبقا لنص المادة 826 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

محتوى العـــريضة الافتتـــاحية الإداريـــة نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

المادة 3/17 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

كما لابد من إرفاق بالعريضة الافتتاحية القرار الإداري المطعون فيه.

ثانيا ـ وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه : إن الدعوى المرفوعة من قبل المدعي المتضرر من القرار الإداري المطعون فيه لا توقف تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولكن يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري[4]، وطلب وقف تنفيذ القرار الإداري لا يمكن قبوله إلا بدعوى مستقلة[5].

[1]ـ راضية بن زكري، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، المرجع السابق، ص219.
[2]ـ أنظر المادة 826 من القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع السابق.
[3]ـ أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع نفسه.
[4]ـ أنظر المادة 833 من القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع نفسه.
[5]ـ أنظر المادة 834 من القانون رقم 08-09، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع نفسه.

ملخص الفصل الثاني

نخلص في هذا الفصل إلى القول بأن حماية العقار الفلاحي تابع للملكية الخاصة لا يقتصر فقط على مجرد الحماية النظرية عن طريق إصدار ترسانة من القوانين لحماية الحق في حد ذاته، وأنه مصون ومضمون بموجب الدستور وأكدته عدة نصوص قانونية، وإنما يجب معها توفير سبل وآليات الحماية الفعلية، عن طريق ممارسة كل الدعاوى القضائية المتاحة للمالك للدفاع عن حقه.

وقد تمثلت آليات الحماية المدنية في سندات الإثبات التي بها يثبت المالك حقه أمام القضاء، والدعاوى الملكية التي يرفعها تتمثل في دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة، وقد وسع المشرع مجال حماية العقار الفلاحي بالنظر لأهميته لتمتد إلى الحماية الجزائية عن طريق ممارسة الدعوى العمومية متى توافرت أركان جريمة الاعتداء على الملكية.

أما آليات الحماية الإدارية بالنسبة للعقار الفلاحي التابعة للملكية الخاصة فالمشرع ومحافظة منه على الطابع الفلاحي وضع عدة قيود سواء عند البناء أو حتى عند قسمة العقار الفلاحي، وألزم المالك باستغلال أرضه الفلاحية وإلا اتخذت بشأنه إجراءات، كما منح لمالك العقار الفلاحي في حالة أخذ ملكيته من طرف الإدارة بدون سند اللجوء للقضاء الإداري لاسترداد ملكيته وذلك بوقف تنفيذ قرار إداري.

الخاتمة

نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري فيما يخص حمايته للعقار الفلاحي قد وفق إلى حد كبير فيما يخص إصداره للنصوص القانونية بصفة دورية وهذا حتى يواكب المستجدات، لكن هذا لا يعني أن هذه الآليات كافية لحماية العقار الفلاحي.

حيث أن المشرع وضع آليات قانونية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة تمثلت في الدعاوى المدنية والتي فيها فرق بين الحماية المتعلقة بالملكية فأعطى الحق للدولة من أجل رفع دعوى لاسترداد الملكية في حالة الاعتداء بصفتها مالكة رقبة للمستثمرة الفلاحية الممنوحة في إطار حق الامتياز، أما فيما يخص الحماية المتعلقة بالحيازة فمنح الحق للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى الحيازة بصفته المنتفع بالمستثمرة، كما يمكنه رفع دعوى منع التعرض في حالة تعدي الغير على حيازته، وكذا رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وهذه تكون قبل الانتهاء من تلك الأعمال، أما فيما يخص الدعاوى الجزائية فالمشرع وضع نصوص قانونية متعلقة بحماية العقار الفلاحي سواء في قانون العقوبات، أو حتى في النصوص الخاصة مثل قانون التوجيه الفلاحي، وفيما يخص الحماية الإدارية فخص لها المشرع الجزائري جانب والذي تمثل في وضعه لهيئة إدارية مختصة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا وزير المالية لرقابة وحماية العقار الفلاحي، كما تم جرد العقار الفلاحي ككل من طرف الإدارة المختصة.

أما فيما يخص الآليات القانونية التي وضعها المشرع لحماية العقار الفلاحي بالنسبة للملكية الخاصة، فالحماية المدنية تمثلت في السندات التي تثبت الملكية، وكذا في دعاوى الملكية والمتمثلة في دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والحماية الجزائية تمثلت في القوانين التي وضعها في قانون العقوبات لحماية الملكية العقارية من الاعتداء عليها، والحماية الإدارية تمثلت في المحافظة على الطابع الفلاحي لهذا العقار، سواء في حالة البناء لابد من احترام النصوص القانونية أو في حالة القسمة لابد من احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، كما ألزم المشرع المالك لملكية خاصة من استغلال أرضه الفلاحية، أما الحماية الادارية للعقار الفلاحي فتكون من طرف الإدارة.

ومن أجل توفير الحماية للعقار الفلاحي باعتباره الوسيلة الأساسية المعول عليها لنمو الاقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي نقدم مجموعة من الاقتراحات تتمثل فيما يلي :

ـ العمل على إنهاء ظاهرة التشتت القانوني بإنشاء نظام قانوني موحد ، ينظم الأراضي الفلاحية واستغلالها، وذلك عن طريق التسريع في إصدار النصوص القانونية، التي أحال إليها المشرع الجزائري في مواد قانون التوجيه الفلاحي كمرحلة أولى، ثم تجميع هذه القوانين في قانون موحد كمرحلة ثانية.

ـ تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية للأراضي الفلاحية عن طريق توفير الموارد المادية والبشرية من أجل إتمام عملية المسح العقاري وتسليم الدفاتر العقارية كونها أقوى السندات القانونية المثبتة للملكية، وبالتالي التقليل من المنازعات حول الملكية أمام الهيئات القضائية.

ـ إعادة الاعتبار لدور الأجهزة الرقابية في فرض احترام القوانين المتعلقة بحماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية سواء على المستوى المركزي أو المحلي، وتحديد مسؤولية كل منها، وإعطاء دور أكبر لأعوان مصالح مديريات الفلاحة وأعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومنحهم صفة الضبطية القضائية.

ـ انتهاج سياسة المدن الجديدة من أجل إحداث التوازن في توزيع السكان قصد توقيف ظاهرة التحويل القانوني للأراضي الفلاحية، خاصة تلك المجاورة للمدن الساحلية والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية.

ـ ضرورة وضع المصلحة العامة محل اعتبار في تجريم أفعال الاتلاف العمدي الواقعة على العقار الفلاحي وبالتالي معاقبة الجاني ولو كان المالك نفسه بعقوبة مناسبة، ويؤخذ فيها بعين الاعتبار انتفاء نية الإضرار بالغير وافتراض نية الإضرار بالمجتمع.

ـ تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات، وذلك بإدخال حالات أخرى تدخل ضمن دائرة تجريم الاعتداء الواقع على الملكية العقارية الخاصة حتى لا نحصرها في جريمة واحدة، وذلك لسد الفراغ التشريعي، ووضع حد ردعي للمعتدين على حق الملكية من خلال أفعال أخرى تمسه إلا أنها غير مجرمة، وبذلك ينتفي الوصف الإجرامي عن الفعل وينعدم الركن الشرعي للجريمة.

ـ لإيجاد حلول ناجعة لمشاكل المادة العقارية لابد من إنشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المناعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها نظرا لصعوبتها وتشعبها.

ـ توحيد الاجتهاد القضائي بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام والقرارات في وقائع تتوافر على نفس الظروف والأركان.

قائمة المراجع

أولا : المؤلفات

1- المؤلفات العامة :

- محمد علي عرفة، **شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)**، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مصر ، 1952.
- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة مصر، 1960.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية)**، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1968.
- العطار عبد الناصر توفيق ، **إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)**، دون رقم طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978.
- أحمد بن فارس بن زكريا، **معجم مقاييس اللغة**، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981.
- الشباسي إبراهيم ، **الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام**، دار الكتاب اللبناني، بيروت لبنان، 1981.
- حسنين محمد ، **نظرية الحق بوجه عام**، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985.
- ادوارد عيد، **موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ**، الجزء الأول، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، بيروت، 1993.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد** الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الكتاب الرابع(عقد البيع)، الكتاب الثامن(حق الملكية)، بيروت، لبنان، 1998.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية**، الجزء الثامن، دون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- جيلالي بغدادي، **الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية** الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- الغوثي بن ملحة، **القانون القضائي الجزائري**، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
- عويسات جمال الدين ، **مبادئ الإدارة**، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- بارش سليمان ، **شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الخصومة القضائية أمام المحكمة**، الجزء الأول، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- منصوري نورة ، **هبة العقار في التشريع**، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010

2- المؤلفات المتخصصة :

- هرجة مصطفى مجدي ، **الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم**، دون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991.
- قاسم محمد أنس ، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية**، المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992.
- أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومه، الجزائر، 2001.
- حمدي باشا عمر ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دون رقم طبعة، دار هومه للتوزيع والنشر، الجزائر، 2003.
- عدلي أمير خالد ، **اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي**، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003.
- شامة سماعين ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر،2003.
- لنقار بركاهم سمية ، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- أبو السعود رمضان ، **الوجيز في الحقوق العينية(أحكامها ومصادرها)**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.
- حمدي باشا عمر ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، بدون رقم طبعة، دار هومه، الجزائر، 2004.
- عجة الجيلالي ، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، بدون رقم طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- يحياوي أعمر ، **نظرية المال العام**، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- بعلي محمد الصغير ، **القرارات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- خمار الفاضل ، **الجرائم الواقعة على العقار**، دون رقم طبعة، دار هومه، الجزائر، 2006.
- عرفة عبد الوهاب ، **المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
- صقر نبيل ، **العقار الفلاحي نصا وتطبيقا**، دون رقم طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
- خمار الفاضل ، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008.
- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2010.
- حاجي نعيمة ، **أراضي العرش في القانون الجزائري**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- سلطاني عبد العظيم ، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- حمدي عمر باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر 2013.

ثانيا : الأطروحات والمذكرات الجامعية

1- أطروحات الدكتوراه :

- صنوبر أحمد رضا ، **الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2015-2016.

2- رسائل الماجستير :

- زواوي فريدة ، **الحيازة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة -** ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1987.
- بن شعبان علي ، **إدارة الأملاك العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية**، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996.
- عبد الرحمان بربارة، **الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة**، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 1999.
- بومعزة رشيد ، **الشكلية الرسمية في العقود المدنية**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2004-2005.
- شرفي حسان ، **الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.
- بعبع إلهام ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
- خوادجية سميحة حنان ، **قيود الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
- بوعافية رضا ، **أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2008-2009.
- بن زكري راضية ، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، 2009-2010.
- بن زكري راضية ، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010.
- خديجة عياش، **سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة باتنة، 2010-2011.
- خالدي أحمد ، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013-2014.

- زادي سيد علي ، **إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

3- مذكرات الماستر :

- عمراوي مسعودة ، **الحماية المدنية والإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013 .
- سهام بوعمرة، **الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، 2015-2016.

ثالثا : المقالات

- بوركي محمد ، **المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري**، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998.
- دغيش أحمد ، **تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به**، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013.
- علي بن شعبان، **وسائل الإدارة لحماية المال العام**، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003.
- سميرة موافي، **170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء**، جريدة النهار، العدد 120، بتاريخ 2008/03/24.
- محمد مسلم، **نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة**، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 2008/02/26.
- الوافي فيصل ، **السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري**، مجلة الإدارة، مجلد 19 ج1، عدد 37، الجزائر، 2009.

خامسا : النصوص القانونية والتنظيمية

1- الدساتير :

- دستور لسنة 1996 المؤرخ في أول ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، المعدل بالقانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، جريدة رسمية عدد 14.

2- القوانين والأوامر :

- القانون 81-13 المؤرخ في 27 ديسمبر 1981، **المتضمن لقانون المالية لسنة 1982**، جريدة رسمية عدد 53.
- القانون 82-10، المؤرخ في 21 غشت 1982، **المتعلق بالصيد**، جريدة رسمية عدد 34، المعدل والمتمم بالقانون 04-07، المؤرخ في 2004، جريدة رسمية عدد 51.
- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 غشت 1983، **يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 34.
- القانون رقم 87-19 (الملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية، عدد50، الموافق 9 ديسمبر 1987.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتعلق بالتهيئة والتعمير**، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51.
- القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55.
- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 52 صادر في 02 ديسمبر1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.
- القانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل1991، **المتعلق بالأوقاف**، جريدة رسمية عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83.

- القانون 05-12 المؤرخ في 2005/08/04، **المتعلق بقانون المياه**، جريدة رسمية عدد 30.
- القانون 07-02 ، المؤرخ في 28 فبراير 2007، **المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، جريدة رسمية عدد 15.
- القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل2008 .
- قانون رقم 08-16، المؤرخ في 18 أوت 2008، **المتعلق بالتوجيه الفلاحي**، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.
- قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010.
- الأمر 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، **المتضمن قانون العقوبات**، جريدة رسمية عدد 49 ، المعدل والمتمم بالقانون 16-02 ، المؤرخ في 19 يونيو 2016، جريدة رسمية عدد 37.
- الأمر 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر1970، **المتضمن تنظيم التوثيق**، جريدة رسمية عدد 107، المعدل بالقانون 06-02، المؤرخ في 20فبراير 2006، جريدة رسمية عدد 14.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 05 مارس 1974، **المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصاح البلديات**، جريدة رسمية عدد 19.
- الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، جريدة رسمية عدد 92.
- الأمر 75-58 المؤرخ في :1975/09/26، **المتضمن القانون المدني**، جريدة رسمية عدد78 ، صادرة بتاريخ: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.

3- المراسيم التنفيذية والتنظيمية :

- مرسوم 73-32، مؤرخ في 05 يناير 1973، **يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة**، جريدة رسمية عدد 15.
- مرسوم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، جريدة رسمية عدد 30.
- المرسوم التنفيذي 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، **المتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 60.
- المرسوم التنفيذي 95-55، مؤرخ في 15 فبراير 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 15.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فبراير 1996، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد15، الصادر في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد61 الصادر في 25 أكتوبر2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 84 صادر في 21 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، **يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، جريدة رسمية عدد 69.

4 - التعليمات والمذكرات :

- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2001/09/04، **تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة على حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهرة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 2003/05/03، **تتضمن عقارات راقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- مذكرة رقم 9462 مؤرخ في 2008/10/22،، **تتضمن عقارات في مناطق ممسوحة**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- مذكرة رقم 2536 مؤرخة في 2010/03/21، **تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول**، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

5- قرارات المحكمة العليا :

- المحكمة العليا، قرار رقم46768 مؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، عدد1، الجزائر.
- قرار رقم 5345 المؤرخ في 1999/03/15 المجلة القضائية، عدد 02، سنة 1999.

ـ المحكمة العليا، قرار رقم 194631 ، بتاريخ 2000/04/26، مجلة قضائية 2000، عدد 02.
ـ قرار رقم 481169 مؤرخ في 2010/08/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر، ص277.
ـ مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2010، ج3.

6- محاضرات جامعية :

ـ عبد الله ساقور، **محاضرات في التنمية بالمشاركة**، منشورات جامعة باجي مختار،عنابة ، الجزائر، 2007-2008.
ـ النويري عبد العزيز ، **المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها**، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006.

الفهرس

شكر وعرفان

إهداء

مقدمة 02

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 05

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 06

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 07

الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية 07

الفرع الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة..... 11

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 15

الفرع الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات 16

الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة..... 20

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 24

المطلب الأول: الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 25

الفرع الأول: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 25

الفرع الثاني: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية..... 27

المطلب الثاني: جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 28

الفرع الأول: مفهوم الجرد العام..... 28

الفرع الثاني: إجراءات جرد العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 29

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة 35

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 36

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 37

الفرع الأول: سندات إثبات الملكية..... 37

الفرع الثاني: دعاوى الملكية..... 42

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 48

الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية..... 48
الفرع الثاني: صور أخرى لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة..... 50
الفرع الثالث: الدعاوى الجزائية كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة 51
المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 52
المطلب الاول: آليات حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 53
الفرع الأول : المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابع للملكية الخاصة..... 53
الفرع الثاني :إلزام المالك بإستغلال الأراضي الفلاحية..... 56
المطلب الثاني : دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة..... 57
الفرع الأول: مفهوم الدعوى الإدارية..... 57
الفرع الثاني : حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة.....58
الخاتمة..... 61
قائمة المراجع..... 64
الفهرس..... 70