الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق و العلوم السياسية

استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري

من تقديم الطالبتين :
- بوقصة لامية
- سلاني فاطمة الزهراء

تحت اشراف الأستاذ(ة) :
- جيدل كريمة

أعضاء لجنة المناقشة :

- جديلي نوال .....رئيسا
- جيدل كريمة .....مشرفا
- قنفود رمضان .....عضوا مناقشا

السنة الدراسية:2020/2019

شكر و عرفان

" ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحا ترضاه ، و أدخلني برحمتك مع عبادك الصالحين "

و بقول رسول الله صلى الله عليه و سلم : " من لم يشكر الناس لم يشكر الله " .

مصداقا لقول رسول الله صلى الله عليه و سلم نتقدم بخالص الشكر و العرفان إلى الأستاذة الفاضلة "جيدل كريمة " على ما قدمته لنا من إرشاد و صبرها اللامحدود ، و كذا تشجيعها على مواصلة العمل ، كما نتقدم بالشكر إلى الأساتذة الناقشين على قبولهم مناقشة مذكرتنا .

كما نخص جزيل الشكر لعمال المكتبة الذين ساعدونا على توفير الكتب ، و كذا بعض الموظفين في المديريات التي كان لها علاقة بموضوعنا فقد أفادونا بالمعلومات و التعليمات و المناشير الوزارية التي أنارت عملنا.

و شكرا لأساتذة المنهجية الذين تعلمنا منهم خطوات إعداد المذكرة.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى :

فيض الحب و وافر العطاء بلا انتظار و لا مقابل إلى من كانت سندا لي في مخاض هذا العمل و ميلاده ، إلى من غمرتني بحنانها و حبها أمي " فاطمة " التي مهما قلت فيها لن أوفي حقها ، التي أتمنى لها دوام الصحة و العافية .

إلى من أنار دربي و علمني الاجتهاد و المثابرة و حب الإطلاع و السير على خطى الحبيب المصطفى عليه الصلاة و السلام أبي " خليل " أطال الله في عمره .

إلى شمعة البيت و قرة العين " حبيبة " حفظها الله .

إلى كل من أختي "حورية و زوجها عبد الرحمان و أولادها "، "مريم "و زوجها "عيسى" ، الأختان الحبيبتان "سامية و آية" وفقهما الله في مسارهما الدراسي .

و إلى من شاركتني عناء البحث بقلبها الكبير و صدرها الرحب أتمنى لها حياة سعيدة "فاطمة الزهراء" .

و إلى كل من ساهم في تعليمي من الابتدائي إلى الجامعة ، أهدي لهم هذا العمل المتواضع.

" بوقصة لامية "

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

والدي الكريمين أطال الله في عمرهما و أمدهما الصحة و العافية و السعادة و الهناء ، و رزقهما الله الشفاء من كل سقم أصابهما على تعبهما و سهرهما علي ، و على كل ما قدماه لي من رعاية و حنان و جهد و دعم إلى أن وصلت إلى هذا المقام .

إلى أخوتي الذين كانوا العضد و السند لي في استكمال دراستي ، إلى أخواتي و ابنة أختي .

إلى كل من أساتذتي ، أصدقائي ، معارفي ، و أهلي و كل من ساندني ، و وقف معي بكل ما يملك في أصعدة كثيرة حتى أتممت هذا العمل .

"سلاني فاطمة الزهراء"

مقدمة

يعد قانون التوجيه العقاري 90-25 العمود الفقري للملكية العقارية في الجزائر بكل أصنافها سواء عامة، خاصة أو وقفية ، و نص في أحكامه الختامية على إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لأصحابها الأصليين بإلغاء قانون الثورة الزراعية في المادة 75 منه ، هذا الأخير الذي تم النص عليه بموجب الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية الذي أمر بتأميم الأراضي الفلاحية و ضمها إلى صندوق الثورة الزراعية تطبيقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها ، و كذا ضم الأراضي التي لا مالك لها ، و هذه العملية مست العديد من الأراضي الفلاحية التابعة للخواص ، و كذا الأراضي الوقفية التي لم يتم التعرف على الجهة التي تؤول إليها ، و لم يفرق المشرع لا بين الوقف العام و لا الخاص بالرغم من أن المرسوم التنفيذي 64-283 المتعلق بالأملاك الحبسية العامة المؤرخ في 17-09-1964 نص بعدم التعدي على الأملاك الوقفية مهما كان نوعها و الحفاظ عليها و صيانتها.

و عملية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة كان لها عدة أبعاد إذ حملت جانب اجتماعي ، بامتصاص غضب و ثورة الملاك الأصليين بسبب الاحتجاجات المتواصلة في الثمانينات لرد أملاكهم المأخوذة منهم عنوة على إثر التأميم ، كان لها جانب اقتصادي ، و ذلك بما أن العقار الفلاحي يؤدي وظيفة اقتصادية ، فعملت الدولة على الاهتمام به بإشراك كل الأطراف باستغلاله بطرق متعددة سواء من قبل الدولة أو الخواص كذلك كان لهذه العملية بعد سياسي ، إذ جاء قانون 90-25 بعد صدور دستور 1989 الذي غير النهج الذي كانت تسير عليه البلاد بالتحول إلى نظام اقتصاد السوق الذي يحمي الملكية الخاصة عوض النظام الاشتراكي الذي ضيق كثيرا على الملكية الخاصة و اهتم بالملكية العامة ، و علية صدر قانون 90-25 مواكبا للسياسة الجديدة التي تعيشها البلاد في كل المجالات ، و كان للسياسة العقارية نصيبا كبيرا إذ كرس لها حماية لكل أصنافها ، و به تم إلغاء قانون الثورة الزراعية ، و إعادة كل الأراضي المؤممة إلى مستحقيها الوقفية و الخاصة .

و نظرا لكل هذه التحولات التي شهدتها السياسة العقارية في الجزائر خاصة ما تعلق بالعقار الفلاحي ، كانت عملية إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة لمستحقيها من أهم ما ميز فترة ما بعد 1990 ، و خاصة أن عملية الاسترجاع لقت العديد من الإشكالات ، بالرغم من أن المشرع اضطر لتعديل شروط الاسترجاع و بعض ما يتعلق بهذه العملية في الأمر 95-26 المعدل و المتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري لكن بقيت مشكلة التعويض من أهم الصعوبات التي واجهتها الإدارة أو الجهة المكلفة بذلك آنذاك حيث تمخض عن التعويض المقدم للملاك الأصليين العديد من النزاعات و التي وصلت إلى القضاء بسبب عدم رضاهم بالمبلغ المقدم لهم أو الأرض التي عوضوا بها بدل أرضهم المؤممة ، و كانت هناك مشاكل أخرى تتعلق

بالمستفيد في ظل أحكام القانون 87-19 الذي كان له حق انتفاع دائم ، ثم أصبح يواجه مشكلة إرجاع ملكه للمالك الأصلي ، فكل هذه المسائل كانت جديرة بالتطرق إليها و محاولة معرفة تلك المرحلة بكل جوانبها .

و الدافع من اختيار موضوع استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة أسباب ذاتية تتمثل في تعلقنا بالعقار الفلاحي باعتباره فرع من فروع القانون العقاري ، و باعتبار أن له أهمية كبيرة من جوانب متعددة و دراسة واقع العقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال شهد عدة مراحل تشد اهتمامنا به و خاصة أن موضوعنا يجمع بين فترتين مهمتين في ظل النظام الاشتراكي ، و إرجاع الأراضي لأصحابها في ظل اقتصاد السوق .

أما الأسباب الموضوعية لاختيار هذا الموضوع تمثلت في سبب واحد ألا و هو افتقار المكتبة لمراجع تعالج هذا الموضوع ، و الذي تم التطرق إليه في مراجع عديدة لكن لم يتم التوسع فيه بالرغم من أهميته الكبيرة.

و على هذا الأساس طرحنا الإشكالية التالية : **إلى أي حد وفق المشرع الجزائري في إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها ؟**

فهل جاء قرار الإرجاع نظرا لتغيير النهج المتبع في البلاد فكل ما كان يتعلق بالنظام الاشتراكي تم تغييره ؟

أم هل كان قرار الإرجاع نظرا لكثرة احتجاجات المواطنين لرد أملاكهم ؟

أم جاءت عملية الاسترجاع لرد للاعتبار للملكية العقارية الخاصة و الوقفية التي تقلصت بالنسبة للأملاك الوطنية ؟

و هل أعيدت الأراضي لأصحابها ؟

من الإشكالية المطروحة نجدها تحمل متغيرين هما : متغير مستقل ، هو وجود أراضي فلاحية مؤممة كانت على إثر الأمر 73-31 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، أما المتغير التابع تتمثل في إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة إلى الملاك الأصليين أو إلى الجهة التي يؤول إليها الوقف إذا كانت الأرض وقفا .

و عليه تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين حسب ما هو موضح في الفهرس فالفصل الأول : تطرقنا فيه إلى استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي كانت تابعة للأملاك الخاصة ، أما الفصل الثاني : تطرقنا فيه إلى استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة .

و اتبعنا في دراسة هذا الموضوع منهجية واضحة تشمل المنهج التاريخي ، ما دام الموضوع يتعلق بإرجاع الأراضي المؤممة ، و حتى دراستنا لموضوع مر عليه العديد من السنوات . كذلك استعملنا المنهج التحليلي ، لأن هناك بعض المواد و النصوص كان لا بد من تحليلها ، إضافة للمنهج الوصفي بما أنا تطرقنا لدراسة حالة تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة ، فلا بد من دراستها من كل الجوانب .

و كدراسات سابقة لهذا الموضوع لم تكن بنفس العنوان لكن شملت عناوين نتدرج تحته :

لهزيل عبد الهادي ، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الوادي ، 2014-2015 .

بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016-2017 .

لعميري ياسين ، الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، جامعة المدية ، 2018-2019.

في خلال إعدادنا لهذا البحث واجهتنا عدة صعوبات، فمنها ما هي ذاتية إذ توقفنا على إنجاز هذا البحث بسبب الوباء السائد في البلاد، مما جعلنا نهمل الموضوع. و صعوبات موضوعية، لأن الموضوع له علاقة بالتأميم و تم في فترة ماضية في التسعينات ، فكلما نلجأ للمديريات المتعلقة بهذا الموضوع كأملاك الدولة و المصالح الفلاحية من أجل الظفر ببعض المعلومات يتحججون بالقول أن الموضوع تم قفله و انتهى و أعيدت كل الأراضي إلى أصحابها ، إلا أن المحاكم مازالت تعج بقضايا تتعلق بموضوعنا فهناك بعض الأراضي المؤممة لم ترجع إلى مستحقيها ، كالأراضي الوقفية لم تسوى لحد الآن ، و بسبب الوباء لم نصل إلى المحاكم للحصول على أحكام تخص موضوعنا هذا .

و لحدود دراستنا حدين ، حدود زمانية في التسعينات عند صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 ، و حدود مكانية تمثلت في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في التشريع الجزائري .

الفصل الأول :استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التابعة للأملاك الخاصة

نظرا للسياسة التي طبقتها الدولة لتوسيع ملكيتها العقارية الفلاحية على حساب الملكية الخاصة للأفراد بشتى الطرق في بداية الاستقلال ، جعلت الأفراد المعنيين في وضعية صعبة لعدم وجود نصوص تبين كيفية المطالبة بحقوقهم ،و قد دامت هذه الوضعية منذ الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري و الأمر المعدل و المتمم لهذا القانون ،و الذي يمكن الملاك الأصليين من طلب استرجاع أراضيهم ، شريطة القيام ببعض الإجراءات ليتم صدور قرار إرجاع الأراضي .

و الاسترجاع ليس حقا و إنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع ،لكن بعد التعديل الذي جاء به الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 في المادة 76 أدخل عليها تعديلات هامة ، و أصبح الاسترجاع حق يخول للمالك الأصلي التمسك به و المطالبة بالتعويض عنه عند استحالة الاسترجاع إذا كان بفعل الإدارة ، كما أن قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين الصادر من طرف الوالي يستوجب تعيين الأملاك العقارية المسترجعة ،و كذا إعادة حق الملكية للمساحة المحددة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 و الأمر المعدل و المتمم له و من خلاله أصبحت الدولة تتراجع عن المبادئ الاشتراكية المطبقة سابقا بفتح المجال للقطاع الخاص و تشجيعه تماشيا و السياسة المنتهجة و لتوسيع ذلك بدأت في إعادة الأراضي إلى مالكيها الأصليين . حيث يستشف من هذا القانون بأن هناك فترتين لعملية الاسترجاع ،الأول عند صدور هذا القانون و كانت مدتها ستة 6 اشهر ،أي من 18 نوفمبر 1990 إلى 18 ماي 1991 ،المادة 81 منه نصت على : " يقدم المالك الأصلي لتطبيق أحكام المادة 75 أعلاه طلبا صريحا و يكون ملفا يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون . " هذا ما سنفصله في **المبحث الأول** : شروط و إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة .

بسبب التناقضات التي وردت في المواد 75 و ما بعدها ،صدر الأمر رقم 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتمم القانون المذكور أعلاه ،و قد نص في المادة 11 على الفترة الثانية لعملية الاسترجاع و مدتها اثنى عشر 12 شهرا ،أي 17 سبتمبر 1995 إلى 27 سبتمبر 1996 ، كل فترة أدت بالعقار الفلاحي بالكثير من النزاعات و بالأخص ما تعلق بملكية هذه الأراضي . سواء فيما تعلق بالتعويض أو بمن يحق له التعويض و كيف يتم تعويض المستفيدين من القانون 87-19 هذا ما سنحاول معالجته في **المبحث الثاني :** آثار عملية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة .

المبحث الأول : شروط و إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة:

إن الهدف من إصدار قانون التوجيه العقاري هو مراجعة الإصلاحات السابقة و تسوية المنازعات الناجمة عنها من خلال إرجاع الأراضي المؤممة سابقا إلى ملاكها الأصليين من أجل الحد من الآثار السلبية ، فقد أعلن عنه المشرع الجزائري ، في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ،غير أن المشاكل التي واجهت عملية الاسترجاع ، و كذا ازدياد احتجاج الملاك الآخرين على أملاكهم أديا إلى تعديل نص القانون المذكور بموجب الأمر رقم 95-26 .

وعلى الرغم من ذلك يبقى القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري هو المرجع الأساسي لإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ، و التي لا يمكن أن تتم إلا بعد استيفاء مجموعة من الشروط و الإجراءات لإعادة الأرض المؤممة. وعليه فإننا نتعرض في **مطلب أول :** على شروط استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة ، و في **مطلب ثاني :** على إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة ، و في **مطلب ثالث :** على الأراضي التي شملها الاسترجاع.

المطلب الأول : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة:

يعتبر القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري هو الأساس في فكرة إعادة الأراضي لملاكها ، فقد حاول المشرع تدقيق الشروط القانونية المطلوبة لرد الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين و ذلك من خلال الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل لقانون التوجيه العقاري و الذي يقرر في مادته 3 : " تعدل المادة 76 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .... " ([1]) لذا قسمنا المطلب إلى فرعين : **الأول** يتعلق بالأرض المؤممة ، و **الثاني** خاص بالمالك الأصلي لهذه الأرض .

الفرع الاول : الشروط المتعلقة بالأرض:

إن محل موضوع الاسترجاع هو العقار أي الأرض أما ما تم تشييده فوق الأرض من بنايات أو استثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب المادة 77 من القانون 90_25 ،وعليه لا يمكن إعادة الأرض المؤممة لمالكها الأصلي إلا إذا كانت تتصف بالمواصفات الآتية الذكر : ([2])

أولا - أن تكون الأراضي المعنية محل قرار بالتأميم:

---

[1]- الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، يعدل و يتمم القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، **المتضمن التوجيه العقاري** ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995 .

[2]- سماعين شامة ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية** ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 29 .

من خلال ملاحظة الفقرة الأولى و الثانية بعد تعديلها نلاحظ أن المشرع يسمح بإرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة الثورة الزراعية ، في حين النص السابق لم يوضح هذه المسألة و من الناحية العملية تم تفسير النص الأخير على أنه لا يعني سوى الأراضي المؤممة قبل الثورة الزراعية و ليس الأراضي المتبرع بها أو الموضوعة تحت حماية الدولة لكن ما مصير هذه الأراضي هل ترد إلى ملاكها الأصليين أم تبقى تابعة للدولة ؟ مثلما كرسته الممارسة القضائية حسب القرار المؤرخ في 08 ماي 1993 الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البليدة ، و لو أن المحكمة العليا في قرار مؤرخ لها في 09-10-1994 أعطت تفسير مغاير لنص المادتين 75-76 من قانون التوجيه العقاري إذ اعتبرت كافة الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية أيا كان نظامها القانوني قابلة للرد إلى ملاكها الأصليين ، حتى و إن لم تكن محل تأميم او اكتساب بالتقادم المكتسب و الملاحظ على هذا الشرط أنه غير منسجم مع مقتضيات الأمر رقم 95-26 و هذا من جانبين :

أولا : من جانب أن المالك الأصلي لم يتخل عن الأرض بإرادته و إنما رغما عنه نتيجة عملية التأميم

ثانيا : و من جانب آخر أن إثارة مدة التقادم المكسب في أراض كانت منذ تأميمها ملك للدولة و بالتالي محمية بقاعدة عدم جواز تملكها بالتقادم المكسب و في الواقع فإن هذا الشرط لم يرد في مشروع القانون بل أضيف على مستوى الهيئة التشريعية في عهد المجلس الانتقالي .**([1])**

ثانيا : أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي :

الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الأصليين وفقا للمادة 03 من الأمر 95-26 و التي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، و نص على ذلك في التعليمة رقم 2245 المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة إذا فقدت طابعها الفلاحي بسبب أدوات التعمير أو كانت موضوع معاملات إبان المرحلة التي تتراوح مابين 1954 الى 1962 **([2]).**

1- عندما تستغل للبناء وفقا لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

[1]- عجة الجيلالي ، **أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك الخاص** ، دار الخلدونية ،الجزائر ، 2005 ، ص 265-266 .

[2]- المذكرة رقم 2245 المؤرخة في 4 افريل 2006 **المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة** ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص ، 2006 .

فتخصيص الأرض للبناء يعد سببا لفقدان الأرض لطابعها الفلاحي ، فإذا استعملت الأرض للبناء بموجب الأمر رقم 74-26 **([1])** ، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين ، و على إثر ذلك فإن الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو التي كانت موضوع هبة طبقا للتشريع المتعلق بالثورة الزراعية و التي أدمجت ضمن محيطات عمرانية ، كان يستوجب ان تستبعد من عملية الاسترجاع ، فيتقرر هنا منح تعويض مالي أو عيني بشرط توفر الشروط المحددة في القانون **([2])** . و المعيار المعتمد للتعرف على فقدان الأرض لطابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقق ماديا فيما إذا كانت الأرض مازالت تستغل في الفلاحة. لكن في بعض الأحيان تكون الأرض مستغلة في الفلاحة و مع ذلك مصنفة ضمن أراضي البناء على الأمد المتوسط أو البعيد ،فهل تعد في حكم الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي، و بالتالي لا يجوز إعادتها لملاكها الأصليين ؟

وبالرجوع إلى المادة 86 من قانون التوجيه العقاري ،و بعد إلغاء الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري ،نجد بأن الأراضي الفلاحية التي لم تكن موضوع رخص بناء أو رخصة للتجزئة أو لم تقنن بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلديات ،أي كانت داخل المحيط العمراني فانه يمكن إعادتها لملاكها الأصليين **([3])**.

2-عند تغيير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا:

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة ، الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحول الأراضي الفلاحية و البناء عليها ، و هذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي**([4])**، و قد يكون الهدف من هذا الشرط هو وقف فوضى العمران و زحف الاسمنت الذي استولى على أخصب الأراضي الفلاحية خاصة بسهل متيجة وليس في الإمكان ردها إلى ملاكها الأصليين**([5])**.

---

[1]- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 ، **المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات** ، جريدة رسمية العدد 19 المؤرخة في 5 مارس 1974 .

[2]- حسناء بوشريط ، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر** ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، 2016 ص 305 .

[3]- بن يوسف بن رقية ، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية** ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ص 90

[4]- سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 186 .

[5]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 264 .

و لم يقتصر الأمر على هذا الحد بل تم التعدي على الأراضي الفلاحية بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام و أخطر حالات التعدي التي وقعت في فترة التسعينات هي تلك التي ارتكبتها المندوبيات التنفيذية للبلديات على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم أن البلدية ليس لها أي حق للتصرف في هذه الأراضي لأنها لا تملكها و لم يخول لها المشرع أي حق للتدخل في تسييرها .و قد تمثل هذا الاعتداء في الاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية و تجزئتها ثم بيعها للخواص بعقود باطلة للبناء فيها أو انجاز بناءات من طرف البلدية بدون وجه حق و خارج تطبيق أدوات التعمير أو في غيابها **([1]).** و في حال فقدان الأرض لطابعها الفلاحي فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقديا أو عينيا .

ثالثا : ألا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة القائمة:

ذلك أن اقتطاع جزء من المستثمرة قد يؤدي إلى إعادة النظر في فعاليتها ،و في هذه الحالة يقدم للمالك تعويض عادل و منصف في شكل أرض أو مبالغ مالية ،بخصوص هذا الشرط يرى **الدكتور بن رقية بن يوسف** أن تعويض المالك ليس له ما يبرره ،ذلك أن المالك الذي أممت أرضه كان قد عوض عنها أثناء فترة التأميم فلماذا التعويض عنها الآن ،إلا أننا نرى أن المشرع حسنا ما فعل عندما أقر التعويض إذ بأي حق تعاد أرض لمالك ، و يحرم آخر منها بحجة أن اقتطاعها يؤدي إلى إعادة النظر في المستثمرة ،فأقل شيء أن يتم تعويض هذا المالك **([2])** .

كما أن الاستغلال حسب القانون 87-19 يكون في شكل مستثمرات جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة و قدرتهم على العمل ،و مع مناهج الإنتاج المتوفرة و قدرات الأرض، و في هذه الحالة يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أرض أو وسائل مالية **([3]).** لكن لماذا التعويض إذ أن الأشخاص الذين أممت أراضيهم طبقا لقانون الثورة الزراعية كانوا قد عوضوا ،و قد نصت المادة 97 و ما بعدها من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية على ذلك . و عليه فإن النص على هذا التعويض لا أساس له، و يجب على الأشخاص الذين استردوا أراضيهم أن يعيدوا المبالغ التي منحت لهم على سبيل التعويض أثناء

---

[1]-عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، **المنازعات العقارية "في ضوء آخر التعديلات"** ، الطبعة 11 ، دار هومة 2009 ، ص 184 .

[2]- ابراهيم مزعد ، **النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة** ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق سعد دحلب البليدة ، 2000-2001 ص 56 .

[3]- ليلى زروقي ، **التقنينات العقارية "العقار الفلاحي"** ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ، ص 73 .

التأميم و إلا اعتبروا قد أخذوا ما ليس فيه حق ،لأنه دفع غير مستحق ،و المبلغ المطلوب إعادته هو ذلك المبلغ الذي أخذه أثناء التأميم طبقا للمادة 95 من القانون المدني إذا ما اعتبرناه دينا في ذمة المالك الأصلي. **([1])**

رابعا : أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل عمليات استصلاح المنصوص عليها في القانون 83-18:

في هذه الحالة يشترط الانتهاء من هاته العملية و في غياب الإنجاز ، يمكن للملاك الأصليين استرجاع حقوقهم العقارية ، و يمكن منحهم تعويضات نقدية أو عينية بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي في طريق الاستصلاح و تحدد التعويضات النقدية بموجب قوانين المالية ، أما التعويضات العينية فتطبق على الأراضي المتوفرة من تاريخ صدور الأمر رقم 95-26 ،ولا يمكن في كل الحالات أن تشتمل الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الموجودة أو المزارع النموذجية هذا ما أكدته المادة 76 من القانون 95-26. **([2])**

خامسا : تمثل الأراضي المعنية لعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك و خلفه العام من الدرجة الأولى:

أن تكون المساحات المعنية المنسوبة إلى صاحبها الرئيسي و ورثته من الدرجة الأولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم و تطابق المساحات المعنية على أكثر الأراضي من الصنف نفسه و الشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية ،التي يكون أصحابها قد تحصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 طبقا للمادة 55 منه . **([3])**

سادسا : أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع :

1 : أن لا تكون الأرض المعنية تابعة لأراضي العرش:

أراضي العرش هي تلك الأرض التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل كقبيلة النمامشة ، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق إثبات عرفية ،تسمى في الجهة الشرقية و الوسطى من الوطن بأراضي العرش و بأراضي السابقة في المناطق الغربية و تتميز بأن الحائز لها له حق انتفاع مؤبد و عند وفاته ينتقل هذا الحق إلى ورثته ،و إذا غاب الحائز أو أهمل حصته فان أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يستغلها ،أما ملكية الرقبة فتبقى ملك على الشيوع لكل العائلة أو القبيلة .

---

[1]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 91 .

[2]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 264-265 .

[3]- ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 73 .

بعد الاستقلال مباشرة وبموجب المادة 19 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية تم إدخال هذه الأراضي التي تقدر مساحتها ب 700.000 هكتار ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية و من ثمة أصبحت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة هذا ما أكدته المادة 13 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري بنصها : **"** تبقى ملك للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية **"** و تستغل وفق القانون رقم 87-19 . و بعد صدور قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم نجد أن الكثير من الأشخاص يطالبون باسترجاع ملكية أراضي العرش على الرغم من أن هذا القانون يعطي لهم الأولوية في استغلالها للقانون رقم 87-19 . **([1])**

2 - ألا تكون الأرض محل الاسترجاع تابعة لأراضي البلديات:

يعود تاريخ وجود هذا الصنف من الأملاك إلى المستعمر الفرنسي و هي تمثل الأراضي الفلاحية التابعة إقليميا لبلدية ما و تشمل الأراضي التي نزعها المستعمر للجزائريين الذين لم تكن لهم وثائق و سندات تثبت ملكيتهم و كذا من أراضي العرش التي لم تستغل بصفة فعلية...الخ ، و كانت تستغل هذه الأملاك عن طريق تأجيرها من طرف البلديات المالكة لها لصالح مستغلين جزائريين عادة ما يكونوا من الأشخاص غير المعادين للوجود الفرنسي بحيث يتم التأجير عن طريق منح قطعة أرض مقابل ثمن يدفعه المؤجر بموجب عقد الايجار المبرم بين المستغل و البلدية المالكة .**([2])**

سابعا : أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب :

نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 75-58 **"** من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع **" ([3])**، ولا يعد تقادما مكسبا إلا بعد زوال الحكم المطبق على هذه الأراضي. إلا أن التمعن في هذا الشرط يبدو غريبا من الناحية القانونية ذلك أن هذه الأراضي التي منحت للمستفيدين في إطار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية غير قابل للاكتساب عن طريق التقادم ،خاصة و أن المستفيد لم يخول له القانون آنذاك سوى حق الانتفاع ،أما ملكية الرقبة فهو حق خالص للدولة و في هذا تناقض مع شروط اكتساب الملكية بالتقادم.

---

[1]- سمية لنقار بركاهم ،**منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير** ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2004 ، ص 40-41 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 42 .

[3]- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 **المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم** ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975.

كما أن هذا الشرط يعتبر غير قانوني لمخالفة شروط التملك عن طريق الحيازة و التي من بينها وجوب فوات مدة 15 سنة دون انقطاع و دون اعتراض و ألا تكون قد أخذت من الملاك جبرا ،غير أن الأراضي المؤممة و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة أخذت عنوة من مالكها الأصلي و دون رضاه و الذي في غالب الأحيان يطعن في قرار التأميم أو الوضع تحت الحماية ،هذا من جهة و من جهة أخرى إذا سلمنا من أن هذه الأملاك أصبحت بعد التأميم تابعة للأملاك الخاصة للدولة فمثل هذا الشرط يعتبر مخالف لما نصت عليه المادة 689 من القانون المدني لجعلها أموال الدولة غير خاضعة لأحكام التقادم المكسب ،و هنا يمكننا القول أن هذا الشرط يتنافى و أحكام الدستور و قانون التوجيه العقاري الذي يحمي الملكية الخاصة . **([1])**

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمالك:

لقد حددت المادة 76 من القانون 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي والتي نحاول توضيحها من خلال ما يلي:

أولا - ان يكون المطالب بالأرض الفلاحية شخصا طبيعيا و جزائري الجنسية :

انطلاقا من نص المادة 76 من الأمر 95-26 فإنه : " تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية ، و الذين أممت أراضيهم ....." **([2])**، فالملاحظ من هذا النص استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع و هذا بمفهوم المخالفة كما يستبعد الأجانب من هذا النطاق،حيث يشترط صراحة الجنسية الجزائرية و رغم هذا الشرط القانوني نجد أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد أهمله في القضية التي فصل فيها لصالح إحدى الشركات بحيث أنها قضت باسترجاع الأراضي التي كانت للمدعية و الموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 32-05-1963 رغم أنها شخص معنوي**([3])**.

و لو أن المشرع لم يحدد طبيعة هذه الجنسية ،هل هي أصلية أم مكتسبة ؟ و ما مصير الأشخاص المتجنسين بجنسية مزدوجة ؟ و ربما الإجابات عن هذه الأسئلة متروكة للأمر رقم 70 -86 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بالجنسية ،كما يفترض عند التطبيق مراعاة جنسية المالك أثناء التأميم وليس قبله ،و لكن

---

[1]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 38.

[2]- انظر المادة 76 من الأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري .

[3]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 38 .

حتى هذا الافتراض لا يخلوا من الإشكالات ،فقد يتعرض المالك لفقدان جنسيته بعد التأميم أو كتخليه عنها ، و في هذه الحالة فالعبرة في كل الأحوال باحتفاظ المالك بجنسيته حتى بعد التأميم .**([1])**

و قصد الاستجابة لهاته الانشغالات أصدرت وزارة الفلاحة التعليمة رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992. التي حددت الأحكام التنظيمية لهذا الشرط ،و تم إكمالها بتعليمة أخرى رقم 157 المؤرخة في 10-4-1993 ،التي ترى أن الجزائريين الذين تجنسوا و لم يفقدوا الجنسية الجزائرية لهم الحق في المطالبة باسترجاع أراضيهم حتى وان تحصلوا على جنسية أخرى باستثناء الأشخاص المجرمين منها حسب تدابير المواد من 18 إلى 24 من القانون المتعلق بالجنسية و ربما يشير هذا التفسير إلى المغتربين المتواجدين بفرنسا للمطالبة بحقوقهم العقارية كما ان هذا الشرط يغلق الباب نهائيا أمام إمكانية مطالبة المعمرين لأراضيهم و التي مازالت محل مطالبة من قبل الحكومة الفرنسية . **([2])**

ثانيا :ان لا يكون المالك قد سلكا سلوكا غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية :

إن الأمر المتعلق بالثورة الزراعية لم يتعرض في مسألة التأميم إلى الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية لثورة التحرير الوطني ، لأن أراضي هؤلاء الأشخاص كانت قد أدرجت ضمن الأملاك الوطنية ،إما بموجب القانون رقم 63-276 الصادر بتاريخ 26 جويلية 1963 المتعلق بالأراضي المسلوبة و الأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد و الباشغات و الآغات .

أو بمقتضى الأمر رقم 64 -258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يشكلون خطرا على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد ،أو أنها وضعت تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 **([3])**. و عليه فإن فرض هذا الشرط لا معنى له ،إلا إذا كانت نية المشرع تذهب إلى إدراج الأراضي التي تمت مصادرتها أو التي وضعت تحت حماية الدولة ضمن مفهوم التأميم ،و هنا يكون التناقض بين المادتين 75-76 من قانون التوجيه العقاري ،فالأولى تظم الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و الثانية تخرج عن هذا الإطار ،إذ تدرج الأراضي التي أدخلت ضمن أملاك الدولة قبل تطبيق الثورة الزراعية في دائرة عملية الاسترجاع . **([4])**

---

[1]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 262 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 263 .

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 8 ماي 1963 **المتعلق بالأموال المنقولة و العقارية الموضوعة تحت حماية الدولة** ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1963 .

[4]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 92-93 .

حيث أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قرارا بتاريخ 19 أكتوبر 1994 ،القضية رقم 119285 و أعطت تفسيرا للمادتين 75-76 من قانون التوجيه العقاري يخالف مضمون النص ذاته ،الذي لا يسمح بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين سوى الأراضي المؤممة طبقا للأمر المتعلق بالثورة الزراعية ،في حين أن الغرفة الإدارية قد اعتبرت كل الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية أيا كان نظامها القانوني تعاد لملاكها الأصليين و إن لم تكن موضوع تأميم ،يستند في ذلك على المادة 13 من القانون 71-73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ،التي تنص بأحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية تطبق على جميع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مهما كان النظام العقاري الذي تخضع له. **([1])**

بينما هناك قرار آخر صادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 8 ماي 1993 رقم 121453 يرى خلاف ذلك ،إذ جاء في مضمونه ان المادة 75 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري تخص فقط أصحاب الأراضي الفلاحية التي أممت في إطار الثورة الزراعية .

كما أن مسألة إثبات السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني ليس بالأمر السهل ،لذا أصدرت وزارة الفلاحة التعليمة رقم 118 بتاريخ 29 مارس 1992 تدعو فيها كافة مندوبي الإصلاح الزراعي على مستوى الولايات بتقديم قوائم المعنيين إلى المنظمة الوطنية للمجاهدين التي لها الصلاحية في الفصل في هذه المسألة و في حالة عدم الرد من طرف المنظمة فإنه يجب إعادة أراضي هؤلاء الأشخاص . **([2])**

ثالثا : ان لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني او بعدها :

بمعنى إذا كانت الأرض موضوع تأميم متحصل عليها خلال الفترة الممتدة بين أول نوفمبر 1954 و 5 جويلية 1962 أو بعد هذا التاريخ ، فإذا كان احد ما اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر، فهذا التصرف يكون باطلا ،لأن الأراضي المباعة من طرف المعمرين هي أرض حصل عليها بدون وجه حق، أي أنها أرض قد اغتصبت من الأهالي في بداية الاحتلال الفرنسي ،غير أن وزارة الفلاحة قد أعادت الأراضي للأشخاص الذين كانت بحوزتهم رخص مسلمة من طرف سلطات الثورة الجزائرية ،في حين أن هناك قرار صادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 1992 رقم المرافعة 92-64 يتضمن إلغاء قرار الاسترجاع الصادر

---

[1]- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 **المتضمن الثورة الزراعية** ، الجريدة الرسمية العدد 97 ، المؤرخة في 1971 .

[2]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 93.

عن ولاية خنشلة ،لأنه جاء مخالف لأحكام المادة 76 من الأمر رقم 90-25 بالرغم من أن للمعني رخصة شراء مقدمة له من جيش التحرير الوطني المؤرخة في 12 نوفمبر 1960 **([1]).** في رأينا أن هؤلاء الملاك قد صدر في شأنهم المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1663 المتعلق بوضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة ،كما أن المادة 97-2 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية قد استثنت من التعويض هؤلاء الأشخاص في حالة تأميم أراضيهم.

كما أن تمديد الشرط إلى المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطني يطرح بعض الإشكالات ،لأنه إذا رجعنا إلى المادة الثالثة من المرسوم 62-03 الصادر بتاريخ 23 اكتوبر 1962 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها تنص على " أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية الواقع بها العقار" .هذه العقود إما أن يعاد النظر في ثمن البيع ،و بالتالي تصبح عقودا صحيحة أو تبطل و السؤال المطروح ما حكم الأراضي التي تم شرائها بعد الاستقلال و كان ثمنها موضوع مراجعة ،ثم أممت طبقا للأمر 1971 ،هل يجوز للمالك الأصلي أن يطالب باسترجاعها ؟ **([2])**

المادة 76-1 من القانون 90-25 لم تستثني هذه الحالة إذ جاء النص شاملا ولا تخصيص فيه ،وفي هذا تعسف في استعمال حق المالك الذي حصل على أرضه بطريقة قانونية طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 62-03 ،وفي هذا نرى أنه كان على المشرع بخصوص التصرفات التي تمت بعد الاستقلال أن نميز بين حالتين :

1 - حالة الأراضي التي تم التصرف فيها و قد كانت موضوع تصريح أمام البلديات،فهذا الصنف من الأراضي كان من واجب المشرع أن يستثنيه من نص المادة 76-1 ،ذلك أن المشرع نفسه أجاز هذه التصرفات بعد الاستقلال بموجب المادة 03 من المرسوم 62-03 **([3])**.

2 - حالة الأراضي التي تم التصرف فيها و لم تكن موضوع تصريح أمام البلديات، فهذه التصرفات تعتبر باطلة لمخالفتها القانون و عليه لا يمكن لملاك هذه الأراضي المطالبة باسترجاعها **([4])**.

كما أن التعليمة الوزارية رقم 118 الموقعة من طرف وزير الفلاحة التي جاءت لتطبيق هذه المادة نصت بخصوص عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطني ،بأن

---

[1]- بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 94 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 94-95 .

[3]- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن متع التصرف في الأماكن الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 26 أكتوبر 1962 .

[4]- ابراهيم مزعد ، المرجع السابق ، ص 55 .

هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين و أمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها في هذه الحالة بعد التعديل الذي جاء به الأمر 95-26 في المادة 76 أدخلت عليها تعديلات تمثلت في تمديد حق استرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة الثورة الزراعية **([1])**. المشرع عدل في الشروط المتعلقة باكتساب الأرض من المعمر و لم ينص سوى على المعاملات التي تمت أثناء حرب التحرير و الإدارة لم تمتثل لهذا الشرط و أمرت بموجب التعليمة المذكورة أعلاه عدم تطبيقه.

رابعا : ان لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى :

أي أن المالك الذي يحق له استرجاع أرضه المؤممة هو من تحصل على تعويض مالي فقط أثناء التأميم، و الذي يعيده للدولة عند استرجاع أرضه بعد صدور قانون 90-25 طبقا لمادة 76 منه. و من كان له تعويض عيني، أي عوض بأرض مقابل أرضه المؤممة فقط سقط عنه الاسترجاع.

كذلك إذا تحصل المالك الأصلي على مساعدات مالية عمومية لإنجاز عمل معين ، فهذه المساعدات المالية هي البديل عن أرضه المؤممة و لا يحق له استرجاعها ، و لا يترتب عنه أي عبء و لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء الفقرات 1-2-3 من المادة 76 من قانون 90-25 .

خامسا : أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من ارض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87-19 إلا إذا تخلو عنها:

و حسب رأينا ان تحقق هذا الشرط يعد مستحيلا لأن أي شخص لا يمكنه أن يستغني عن أملاكه التامة (حق الانتفاع و ملكية الرقبة) في مقابل حصوله على حق انتفاع فقط حيث لا يمكن الاعتراض على هذا الشرط لأن القانون رقم 87-19 لا يمنح حق الانتفاع الدائم إلا للأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 87-19 كما أن شرط " إلا إذا تخلو عنها " غير واضح فهل يقصد منها التنازل للغير أو للدولة ؟

للإجابة عن هذا السؤال هناك فرضين ،فالأول يتمثل في حال ما إذا كان التنازل للغير بمقابل فيجب أن تتوافر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 9-10-24 من القانون 87-19 ،و الثاني ،إذا كان التنازل للدولة ،فإننا نفرق بين حالتين أولاهما إذا كان التنازل بمقابل تطبق أحكام البيع ،ثانيهما إذا كان التنازل

[1]- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 164.

بدون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة. **([1])**

سادسا : ان تكون المساحة المنسوبة إلى صاحبها الرئيسي و ورثته من الدرجة الأولى :

يوم كان على قيد الحياة و الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم ،و تطابق المساحات المعنية للأراضي من الصنف نفسه ،و الشروط التقنية نفسها في منطقة معينة التي يكزن أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87-19 و مراعاة المادة 55 من هذا القانون .**([2])**

المطلب الثاني : إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة:

إن القانون 90-25 و خصوصا في المادة 81 منه نص على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا و يكون ملفا يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون إلا أن هذه المدة قد عدلت فيما بعد الأمر رقم 95-26 و أصبحت اثنتا عشر شهرا ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ،و إذا لم يقم المالك المعني بتقديم ملفه خلال الأجل المحدد أعلاه وجب على الوالي اعذراه ،غير أن هذا الشرط لا وجود لتطبيقه ميدانيا فحتى الآن مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما للإدارة أو للعدالة و يتمكنون من ذلك مع توافر الشروط القانونية المطلوبة للاسترجاع .

على الرغم من أن المادة 4/11 ،5 من الأمر تنص على أن بعد انقضاء الأجل و استنفاذ كل طرق التبليغ و الإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة. لكن ما هي الوثائق التي يتكون منها ملف الاسترجاع و ما هي الجهة التي يقدم إليها هذا الملف ؟هذا ما سنحاول توضيحه من خلال **الفرع الاول** : تكوين ملف الاسترجاع ، و **الفرع الثاني** : اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة اليها.

الفرع الأول : تكوين ملف الاسترجاع:

يتضمن ملف استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها بموجب قانون الثورة الزراعية و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة و طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 95-26 المذكور أعلاه و كذا المقرر رقم 308 الصادر في 18-11-1995 من الوثائق التالية:

1 - طلب الاسترجاع يقدمه المعني

---

[1]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 95 .

[2]- ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 73.

2 - قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أي وثيقة تثبت هذه الواقعة

3 - عقد الملكية أو أي سند قانوني يثبت ملكية المالك للأراضي أو حيازتها

4 - سحب و ملأ الاستمارة المقدمة من قبل مديرية المصالح الفلاحية للولايات و يكمل مضمونها .**([1])**

و كما أشرنا سابقا لابد من وضع الملف خلال الميعاد المحدد و هو 12 شهرا تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية ،و فوات الأجل يشكل سقوط لحق المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا ،و دمجها بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي طبقا للمادة 91 من قانون الأملاك الوطنية ،لأنها تعد في حكم الأراضي الشاغرة أو التي لا وارث لها أو المتروكة .**([2])**

الفرع الثاني : اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة إليها:

و يتضمن هذا الفرع كل من تشكيلة اللجنة المكلفة بعملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين و أهم الاختصاصات المنوطة بها .

أولا - تشكيلة اللجنة:

طبقا للمادة 82 من القانون 90-25 **"**فإن ملفات الاسترجاع تدرس من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة ،و عددا متساويا من المنتجين المحليين و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونا ،و قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة **"**،هذه اللجنة حدد أعضائها بصفة دقيقة في المنشور الوزاري رقم 80 **([3])** و عليه فإن هده اللجنة تتشكل من الأعضاء التالية:

1 - المدير الولائي لأملاك الدولة رئيسا

2 - مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية

3 - مدير المحافظة العقارية للولاية

4 - رئيس الغرفة الفلاحية الولائية

5 - ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين و عمال القطاع الفلاحي

6 - ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار

7 - ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا

---

[1]- انظر الأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري .

[2]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 100.

[3] -circulaire interministérielle N80/SPM.24-02-1996 .mise en œuvre de l'ordonnance n95-26 du 25-09-1995 modifiant et complétant la loi n90-25 portantes orientations foncier.

و قد نصت المذكرة رقم 912 بخصوص قضية بن شيخ ،و أكدت أن دراسة ملفات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لفائدة ملاكها الأصليين تكون في إطار لجنة ولائية المكلفة بدراسة هذه الملفات .**([1])**

ثانيا : مهام اللجنة:

الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها ،إذ لا بد أن تكون المطالبة من طرف الشخص المالك الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه ،و هذا حسب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري .

و قد أقر مجلس الدولة الجزائري على ذلك في قرار سالف الذكر و الصادر تحت رقم 007524 بتاريخ 9-07-2001 في قضية شخص كان مؤجر لأرض فلاحية ،ثم أممت بموجب الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية ، وبصدور الأمر 95-26 طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض ،إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري التي تؤكد ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي لأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه ،بينما الطرف هنا ليس المالك و إنما لديه أحقية استغلال فقط ،**([2])** و زيادة على ذلك فمن مهام اللجنة ما يلي :

1- إعداد قرارات الاسترجاع و تقديمها للوالي المختص للإمضاء ،هذه القرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة . **([3])**

2- دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء المالي أو العيني بالنسبة للأراضي التي لا يمكن إرجاعها لأصحابها .

3 - تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراتهم محل استرجاع .

غير أن الملاحظ هنا أن كثير من المالكين يلجئون مباشرة إلى القضاء من أجل المطالبة باسترجاع أراضيهم دون المرور باللجنة المختصة بالاسترجاع و هذا يعتبر تداخل الصلاحيات كون أن القانون سمح بذلك فقط عند تقديم الطعون **([4])**، و قد يكون قرار اللجنة بالإيجاب أي بالموافقة على طلب ارجاع الارض لمالكها أو بالسلب

---

[1]- المذكرة رقم 912 المؤرخة في 25 جانفي 2009 ، **المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لفائدة ملاكها الأصليين** ، مجموعة النصوص ، 2009 ، ص 96-97 .

[2]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 317 .

[3]- المادة 82 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 **المتضمن التوجيه العقاري** ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

[4]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 47 .

الرفض طلب ارجاع الأرض لمالكها و في هذه الحالة الأخير ة يجوز للمالك الطعن في قرار الرفض بالمحكمة الإدارية محل وجود العقار موضوع النزاع .

المطلب الثالث : الأملاك المسترجعة و التي بقيت تابعة للدولة :

من بين نتائج تطبيق قانون التوجيه العقاري المعدل استرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها في إطار الأمر رقم 71-73 إلى أصحابها الأصليين إذا توفرت فيهم الشروط القانونية ، و بذلك أصبح لدينا أملاك مسترجعة أخرجت من ذمة الدولة و بقيت أخرى تابعة لها .

و عليه سوف نتطرق في الفرع الأول : إلى الأراضي التي شملتها عملية الاسترجاع بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18-11-1990 و في الفرع الثاني : الأراضي الفلاحية التي بقيت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة حاليا .

الفرع الأول : الأراضي التي شملها الاسترجاع:

إن هذه العملية شملت في بداية استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الأمر رقم 71-73 شرط مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 76 من القانون و عليه فإن الأراضي المسترجعة هي :

1 - الملكية الخاصة المفرزة التي كان مالكها لا يستغلها وفق أحكام الأمر رقم 71-73 .

2 - الملكية على الشيوع التي كان ملاكها لا يستغلونها مباشرة و بصفة فعلية وفق الأمر المذكور .

3 - الأملاك الوقفية التي عادت ملكيتها إما للواقف أو للهيئة المشرفة على الأوقاف ، حتى و إن كانت هذه النقطة لا تدخل في هذا الموضوع . **([1])**

الفرع الثاني : الأراضي الفلاحية التي بقيت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة حاليا:

يمكننا حصر هذه الأراضي فيما يلي:

1 - أراضي المعمرين التي كانت للدولة أو للولايات أو للبلديات.

2 - أراضي الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير.

3 - أراضي العرش .

4 - الأراضي الفلاحية التابعة لشخص معنوي تابعة للقانون الخاص المؤممة له طبقا لقانون الثورة الزراعية .

5 - الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو لا وارث لها باعتبار أن الدولة وارثة لمن لا وارث له .

[1]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 29.

6 - الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات عقارية بين سنة 1954-1962 دون موافقة جبهة التحرير الوطني .**([1])**

7 - الأراضي الفلاحية التي كانت محل معاملات خلافا لأحكام المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة :

إن إرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها في إطار الأمر رقم 71-73 إلى أصحابها الأصليين هذه الأراضي منها من منحت في شكل استفادة في إطار القانون رقم 87-19 و أقيم عليها عدة منشآت و أغراس و مباني ذات استعمال فلاحي و منها من فقدت طابعها الفلاحي و بالتالي لم يتمكن مالكها الأصلي من استرجاعها و عوض عن ذلك إما عينيا أو نقدا.

هذه العملية رغم أن الإدارة أوشكت على غلق ملفها بحيث أن الأراضي المتبرع بها و المقدرة حالاتها ب 1387 استرجعت منها 1325 حالة و بقي 62 فقط ،أما أراضي المؤممين في إطار الثورة الزراعية فقد استرجعت 22671 حالة من بين 23096 حالة و بقي 425 مالك دون استرجاع أغلبها مطروحة على الجهاز القضائي فأثارت عملية استرجاع الاراضي الفلاحية العديد من المنازعات لاسيما بالنسبة للمستفيدين من هذه الأراضي في اطار القانون 87-19 .

و عليه سنتناول تعويض المستفيدين في **المطلب الأول** ، و المنازعات المترتبة على قرار الاسترجاع في **المطلب الثاني** .

المطلب الأول : تعويض المستفيدين:

إن مبدأ الارجاع تجاه الملاك الأصليين هو عدم التعويض كما نصت عليه صراحة المادة 76-6 من القانون 90-25 : "... أن لا يترتب على العمليات المذكورة (إرجاع الأراضي) في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء ما نصت عليه في الفقرة الخامسة أعلاه ... " . حيث تم تعديل نص المادة المذكور أعلاه بموجب الأمر 95-26 بإضافة العبارة التالية : "... استثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1،2،3 من هذه المادة " .

[1]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 30 .

أما المبدأ اتجاه المستفيدين من الأرض بعد عملية التأميم ،هو ما جاء ذكره في نص المادة 78-1 المعدلة إذ تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 87-19 و الذين تتوفر فيهم على الخصوص الشروط المذكورة في نص المادة 10 من القانون المذكور .

و عليه سنحاول التطرق الى موضوع تعويض المستفيدين في فرعين ، الأول يتعلق بالتزام الملاك الأصليين الذين تم ارجاعهم في ملكياتهم و الثاني بالنسبة بالتزام الدولة بتعويض المستفيدين بقطع أرضية اخرى.

الفرع الأول : تعويض الملاك الأصليين :

المالك هو من توفرت فيه الشروط القانونية التي نصت عليها المادة 76 المعدلة بالمادة 03 من القانون و الأمر المذكورين و التي تعرضنا لها فيما سبق ، و تمكن من استرجاع أرضه بواسطة قرار ولائي بعد دراسة ملفه من قبل اللجنة المكلفة بهذا الموضوع غير أنه و لكثرة الملفات فهناك من الملاك من منحت له شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم له القرار الولائي الذي يرجع له أملاكه بصفة نهائية ،هذا الإجراء يرجع إليه لتفادي ضياع الوقت في استغلال القطعة الأرضية المعنية من طرف صاحبها الأصلي .

غير أنه و في جميع الحالات فإن حيازة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم حين أخذت لهم أملاكهم و تسوية مبالغ الاستثمارات و القيم المضافة.... الخ و ذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف.

و في هذا المقام لا يفوتنا التذكير من أنه و في حالة استفادة هذا المالك الأصلي من قطعة أرض فلاحية في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية فحتى يتمكن من استرجاع أملاكه محل المطالبة بالاسترجاع وجب عليه التخلي عن هذه الاستفادة .**([1])**

كما لا يتسلم المالك الأصلي حيازة الأرض التي هي موضوع استرداد إلا بعد إعادة المبالغ التي منحت له على سبيل التعويض المقابل لتأميم أرضه أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية ،و لا تتم حيازة المالك الأصلي للأرض المسترجعة إلا بعد نزع حينية الجني إلا إذا اتفق الأطراف بالتراضي على خلاف ذلك ،و في المقابل إذا لم يستطع المالك الأصلي استرجاع أرضه بسبب فقدانها الطابع الفلاحي حسب قانون التوجيه العقاري رقم

[1]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 48 .

25-90 و الأمر المعدل و المتمم له فيتحصل على تعويض سواء كان عينيا أو نقديا بمنحه مبلغا ماليا من النقود يتناسب و قيمة الأرض محل التعويض ،و الذي تخص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولايات .**([1])**

و عليه إذا كان الملاك الأصليون على قيد الحياة فالمشكل لا يطرح على الإطلاق ،و يبقى فقط إخضاع عملية الاسترجاع بما فيها التعويض العيني أو النقدي طبقا إلى الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول.

أما في حالة ما إذا كان المالك الأصلي متوفى فهنا يجب التفرقة بين حالتين:

اولا - الأرض محل الاسترجاع غير ممسوحة:

في هذه الحالة نكتفي بالقرار الولائي المتضمن الاسترجاع لكون الأرضية مسجلة و مدونة باسم مالكها الأصلي ،و هذا كما جاء في محتوى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 **([2])** ، يبقى على عاتق الورثة أو ذوي الحقوق القيام بإجراءات نقل الملكية عن طريق الإرث لدى مكتب توثيق معتمدين بالطبع على قرار الاسترجاع المتخذ من طرف والي الولاية .

ثانيا - الأرض محل الاسترجاع ممسوحة:

و في هذه الحالة يجدر التذكير أنه لما تكون الأرض التي تم النطق باسترجاعها من طرف اللجنة الولائية المختصة ممسوحة و مرقمة باسم ولحساب الدولة ،فيتعين إعداد عقد إداري من طرف مديرية أملاك الدولة يتضمن تحويل ملكية الأراضي المؤممة الموضوعة تحت حماية الدولة أو التي كانت محل هبة إلى المستفيد من الاسترجاع الذي هو على قيد الحياة و يتم شهره على مستوى المحافظة العقارية ، و هذا طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

غير ان الإشكال يثور في حالة كون المالك الأصلي متوفى , حيث أن بعض مديريات أملاك الدولة تشترط إمضاء العقد الإداري المعني من طرف كل الورثة ،و أن مثل هذه المواقف قد تؤدي إلى عراقيل في حال رفض أحد الورثة إمضاء عقد الاسترجاع أو رفضه منح أي توكيل لذلك . فإن القرار الولائي المتضمن استرجاع الأرض الفلاحية يعتبر كافيا و ينبغي فقط إعداد عقد إيداع يتضمن مراجع مسح الأراضي العام ،و كذا إرفاقه بمستخرج العقد . **([3])**

الفرع الثاني : التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين :

---

[1]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 320 .

[2]- circulaire interministerielle N 80/ SPM .24-02-1996.

[3]- المذكرة رقم 0034 المؤرخة في 3 جانفي 2006 **المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة - حالة وفاة المالك الأصلي –** المديرية العامة لأملاك الدولة ، مجموعة النصوص ، 2006 .

يجب على المستفيد الذي يتم تعويضه من طرف الدولة أن تتوفر فيه جميع الشروط المنصوص عليها في نص المادة 10 من القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و إلا سقط حقه في المستثمرة و منه حقه في التعويض .

و انطلاقا من نص المادة 76 المعدلة بالمادة 3 من 95-26 المتعلق بقانون التوجيه العقاري أن الأرض تسترجع كما هي إذا حافظت على طابعها الفلاحي و إذا فقدت هذا الأخير يتحصل المالك على تعويض نقدي أو عيني .

اولا : التعويض العيني :

تطبيقا للمادة 78 من الأمر رقم 95-26 يمكن تصور احدى الصورتين:

الحالة الاولى : إذا كان المستفيد صمن المستثمرة الفلاحية الفردية (EAI) ، فهنا إما أن يمنح قطعة أرض من الأراضي التي تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة و لم يتم توزيعها بعد(المادة 23 و ما بعدها) ، أو قطعة أرض تفصل من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري .

الحالة الثانية : إذا كان المستفيد ضمن مستثمرة فلاحية جماعية (EAC) فالتعويض العيني يكون إما:

- إدماج أعضاء المستثمرة المنحلة ضمن مستثمرة فلاحية جماعية فوق أرض تابعة للدولة و لم يتم توزيعها بعد.

- إدماج أعضاء المستثمرة المنحلة ضمن مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي . **([1])**

ثانيا :التعويض المالي النقدي:

يشير قانون المالية لسنة 1991**([2])**على أنه في حالة استحالة التعويض العيني يتم التعويض نقدا حيث يتقدم المستفيد بطلب من أجل تعويضه نقدا عن ضياع حقه في المستثمرة الفلاحية التي يحوزها و يكون طلبه مرفوقا بملف يتكون من مجموعة الوثائق :

- شهادة الحالة المدنية للمستفيد .

- شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المستثمرات الفلاحية المسيرة ذاتيا .

---

[1]- سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 40-41 .

[2]- المادة 29 من القانون 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 و **المتضمن قانون المالية لسنة 1991** ، المعدل و المتمم لا سيما المادة 98 منه .

- قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة الأرض الزائدة بعد إتمام إعادة هيكلة دواوين الفلاحة الاشتراكية D.A.S

- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي يثبت براءة ذمة المستفيد اتجاه البنوك .

- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة تعويض المستفيد حاليا و إذا اقتضى الأمر قرار إبطال العقد الإداري .

فيرسل الملف إلى مندوب الإصلاح الفلاحي ليرسله بدوره إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية لتتولى هذه الأخيرة عملية تقويم التعويض لدى لجنة خاصة تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-06.

1-: عناصر تقييم التعويض المالي :

و يحدد التعويض المالي على أساس أربع عوامل تتمثل فيما يلي:

العامل الأول : و يتعلق بقيمة الهكتار الواحد ، كما حددتها المادة الرابعة من المرسوم 92-06 المؤرخ في 4 جانفي 1992 المحدد لشروط منح التعويض للمستفيدين طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 1991 ، و التي قسمت الأراضي الفلاحية حسب **الجدول رقم 18 : التعويضات الممنوحة لأعضاء المستثمرة الفلاحية** .

العامل الثاني : و يأخذ بعين الاعتبار المدة الفعلية التي قضاها المستفيد في ممارسة الأعمال الزراعية في القطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية ، و يحدد مبلغ التعويض على أساس النسب التالية : **([1])**

- شغل الأرض يقل عن 04 سنوات يضاف للتعويض المذكور نسبة 15%
- شغل الأرض يقل من 04 الى 10 سنوات بنسبة 30%
- شغل الأرض من 10 الى 20 سنة بنسبة 40%
- شغل الأرض يفوق 20 سنة بنسبة 50%

العامل الثالث : و يراعي مميزات الأرض عند تقويمها كما هي مصنفة في المادة الخامسة من قانون التوجيه العقاري إذ يحدد التعويض بالنظر إلى درجة خصوبة الأرض ، أو عدم خصوبتها كما هو متعارف عليه في علم التربة .

العامل الرابع : و ينظر في مدى تمتع المنطقة بالإمكانيات الزراعية ، كما هي محددة في المادتين 80 و 81 من القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31-11-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 و على أساس هذه

[1]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 256 .

المعايير مجتمعة ، تقوم الإدارة المؤهلة بتحديد مبلغ التعويض الواجب دفعه إلى المستفيدين مقابل خسارتهم لحقوقهم العقارية المسترجعة من قبل الملاك الأصليين و من جانب آخر ، قد يشمل هذا الرد المنشآت الأساسية **([1])**، المغارس و التجهيزات الثابتة في التربة التي سبق نقلها أي هم على سبيل التملك التام كما هو منصوص عليه في القانون رقم 87-19 في هذه الحالة يجب التمييز بين وضعيتين هما :

- حالة المنشآت الأساسية و المغارس و التجهيزات المقصودة المنجزة قبل تأميم الأراضي المسترجعة:

و في هذه الحالة ترد هذه العناصر إلى ملاكها الأصليين ، و يلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد الزراعي المعني و المبالغ التي يمكن أن يكون المعني قد دفعها بموجب هذا النقل للملكية. **([2])**

- حالة المنشآت و الأغراس و التجهيزات المقصودة المنجزة بعد تأميم الأراضي المسترجعة :

و في هذه الحالة تطبق المادة 77 من قانون التوجيه العقاري و التي تنص على : "أن المنشآت الأساسية و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 مكتسبة لصاحبها ، و يمكنه أن يتنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة " **([3])**، هذا و توثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي و تكون بثمن متفق عليه من جانب الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة ، و قد عدلت هذه المادة بموجب الأمر رقم 95-26 على النحو التالي : " يتم التنازل على المنشآت و الأغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين و يتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي و المستفيد ....." و في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 25-03-1998 تحت رقم 179146 .

أما بالنسبة للاستثمارات ففيها فرضين , الأول يتعلق بالتنازل عن الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد تأميم الأراضي و قبل صدور القانون رقم 87-19 لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة ، و يدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخزينة العامة .

و الفرض الثاني في حالة التنازل عن الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد صدور القانون 87-19 ، و يكون ذلك بمقابل نقدي يدفعه المستفيد لصالح مالك هذه الأرض الأصلي و يتم تحديد الثمن بناءا

---

[1]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 256 .

[2]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 53-54 .

[3]- انظر المادة 77 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري .

على اتفاق الطرفان ، و في حالة عدم الاتفاق يلجأ المالك الأصلي إلى القضاء لتحديد ثمن هذه الاستثمارات محل الخلاف. **([1])** أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فتتضمن هي الأخرى فرضين قبل التأميم و بعد التأميم ، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيدين فعليا للملاك الأصليين بمقابل نقدي أو يتم تعويضهم بسكن مماثل ، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ الإمضاء على قرار الاسترجاع ، ولا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني.

و عليه إذا كان للمستفيد مبالغ مستحقة مدين بها للدولة بموجب عناصر الممتلكات المتنازع عنها (الأغراس و المنشآت) و التي بقيت مكسبا له او لم يردها للدولة ، يجب أن تخصم باقي المبالغ المستحقة من مبلغ التعويض المالي .**([2])**

2 - منهجية تحديد التعويض:

باعتبار أن الأرض المسترجعة فلاحية ، فإن التعويض يقدر بعد تقييم الأرض الفلاحية المؤممة طبقا للمذكرة التقنية رقم 2810 المؤرخة في 29 جويلية 1991 المتعلقة بتقييم الأملاك الريفية لاسيما الأراضي الفلاحية ، و حتى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 – SPM المؤرخ في 25 ماي 1992 المتعلق باسترجاع الأراضي المؤممة و التعويض بالوسائل المالية**([3])**،يشير إلى المذكرة السالفة الذكر في تقييم الأرض و بالتالي يتحدد التعويض إذ تقوم اللجنة الفرعية سالفة الذكر بتحديد مبلغ التعويض على أساس نموذج البطاقة المرفقة و بالاعتماد على مضمون المذكرة رقم 2810 .

و عند تقييم أرض فلاحية نعتمد على مجموعة من العوامل ، فهي التي تزيد من قيمة الأرض أو تنقصها و تتمثل في: **([4])**

---

[1]- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 270 .

[2]-حسناء بوشريط ، **آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري** ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة المفكر العدد الحادي عشر ، ص 406 .

[3]-Not N°:2810^{E} /dgdn/dodf/exp.du 23-07-1991,détermination de la valeur vénale des biens raraux ,alger ,p 03 ,

[4]- كريم حرز الله ، **النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري** ، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، كلية حقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، 2014-2015 ، ص 144-147 .

أ - العوامل المادية : تتمثل في :

- خصائص الأرض أو المنطقة أثناء التأميم مثل : طبيعة الأرض **(جافة أم مسقية ، مغروسة أم بور) .**
- الظروف المناخية **(أمطار تساقط ، الحرارة ....) .**
- حالة صيانة الأرض .
- التضاريس أي أرض منتظمة أو وعرة .

فكلما كانت هذه الظروف جيدة ، مبلغ التعويض يكون مرتفع ، و إذا كانت رديئة فحتما سيقل مبلغ التعويض .

ب - العوامل القانونية:

كوجود ارتفاقات القانون الخاص (المذكورة في القانون المدني الجزائري مثل حق المرور) أو ارتفاقات القانون العام (المدرجة في قانون التهيئة و التعمير **PDAU** و **POS**) .

ج - العوامل الاقتصادية:

تتمثل في الموقع و التطور الاقتصادي للمنطقة فإذا كانت الأرض المؤممة في منطقة مزدهرة و موقع ممتاز كأن تكون قريبة من الطريق العمومي أو المناطق الحضارية..... فهذا يساعد على رفع قيمتها التجارية و بالتالي يكون مبلغ التعويض جيد و العكس صحيح.

و بعد الأخذ بعين الاعتبار كل هذه العوامل يتم اختيار طريقة تقييم مناسبة من بين طرق تقييم الأراضي الفلاحية و التي تعد طريقة المقارنة أحسنها و أكثر نجاعة ، **([1])** و تتمثل هذه الطريقة فيما يلي:

- تحديد مواصفات القطعة محل التقييم بدقة .
- استخراج بطاقة المعاملات المحلية أو لمناطق مجاورة عند الاقتضاء لعقارات متناسبة مع الأرض المؤممة محل التقييم للقيمة الأكثر عمل بها .

تكون المقارنة على نفس الخصائص (الشكل ، المساحة ، الموقع ، التضاريس ، حالة الصيانة، المناخ.....) ، كذلك يمكن أخذ عناصر المقارنة من عمليات المزاد العلني ، عمليات اكتساب أو تنازل منجزة من قبل هيئات و مؤسسات عمومية .

- يتم تحديد سعر متوسط الهكتار الواحد لأراضي فلاحية متشابهة لها نفس الخصائص.
- بعد تحديد القيمة التجارية لعنصر المقارنة نطبقها على الأرض المؤممة محل التقييم و بالتالي يتحدد مبلغ التعويض مثلا : الأرض التي تعد عنصر المقارنة قيمتها مليار سنتيم.

---

[1]- المنشور الوزاري الشترك رقم 357 المؤرخ في 20 اكتوبر 2002 **المتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة .**

الأرض المؤممة نفس المبلغ و عليه نحدد قيمة التعويض و الذي يراعى فيه المغروسات و غيرها ....

و بعد الوصول إلى القيمة التجارية للأرض المؤممة محل الاسترجاع يقوم أعضاء اللجنة الفرعية المكلفة بتحديد مبلغ التعويض بإعداد بطاقة تقييم طبقا للنموذج المرفق ، و التوقيع عليها بصفة قانونية بعد الاتفاق على القيمة الواجب الأخذ بها .

المطلب الثاني : النزاعات المترتبة على قرار الاسترجاع:

تبعا للتغيير في التوجه السياسي المصاحب لأحداث أكتوبر 1988 و أمام تصاعد الاحتجاجات و المطالب من أجل ارجاع الأراضي لملاكها الأصليين محددا شروط الاسترجاع و قواعد تعويض المستفيدين من القانون رقم 87-19 المتضررين من عملية الاسترجاع ، فصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 كان له الأثر الأكبر في تكاثر هذه النزاعات بسبب فرضه لشروط معينة على المسترجع و على الأرض المسترجعة ، إضافة إلى المنازعات التي قامت بين الملاك الأصليين و المستفيدين حول الأراضي محل الارجاع ، لذا قسمنا المطلب إلى فرعين ، **الأول** : الشروط القانونية للاسترجاع المسببة لبعض المنازعات و **الفرع الثاني** : المنازعات المتعلقة بالتعويض.

الفرع الأول : الشروط القانونية للاسترجاع المسببة لبعض النزاعات:

إن الشروط السابقة الذكر التي فرضها قانون التوجيه العقاري كانت محل انتقاد كثير من الملاك المعنيين فمنهم من عبر عن رفضه لها عبر الجرائد و منهم من عبر عن طريق رفع شكاوى إلى الجهات المعينة و منهم من لجأ إلى القضاء و هنا نخص بالذكر إتحاد الفلاحين المستقلين بالجزائر الذي رفع دعوى(الملف رقم 160226) ضد السيد وزير الفلاحة من أجل إلغاء الأمر رقم 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري أمام مجلس الدولة باعتبار أن هذا الأمر محل الطعن كان يرجى منه أن يلغي هذه الشروط أو يقلل منها في أقصى الحالات إذ به يؤكدها و يقرها مرة أخرى . و بذلك فهو غير مطابق للدستور و مخالف لأحكام القانون المدني و القوانين الجاري العمل بها مما يتوجب التصريح من أنه مشوب بعدم الشرعية و بالتالي يجب إلغاؤه.

و قد اعتمد في رفع دعواه على دوافع قانونية نذكر منها ما يلي:

اولا : بمقتضى المادة 20 من الدستور و المادة 678 من القانون المدني أن التأميم لا يمكن أن يعلن إلا في الظروف المحددة بالقانون خاصة القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-4-1991 المحدد لقواعد نزع الملكية و أن الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الأمر رقم 95-26 يتضمن مخالفة للدستور و أحكام القانون المدني لأنه يمس بحقوق الملكية الخاصة.

ثانيا : أن شرط عدم فقدان الأراضي لصبغتها الفلاحية لا تكون من الفعل العادي للمالك بل هي من فعل السلطات العمومية أو الشاغل المستفيد من الأراضي و أن فرض مثل هذا الشرط يعد عقوبة تحرم المالك الشرعي من حقه بدون تطبيق إجراءات نزع الملكية.

ثالثا : شرط بأن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار تطبيق قانون 83-18 هو انتزاع غير شرعي للملكية ، إذ يفضل المستفيد على المالك الشرعي و أن المادة 824 من القانون المدني تصرح بأنه يعتبر ذو نية حسنة الحائز لحق يجهل بأنه يمس بحق الغير و أن المادة 833 من نفس القانون تصرح بأنه و مهما كان أجل التقادم المكسب فهو يوقف إذ وجد سبب موقف ، إلا أنه باعتبار أن المالك الحقيقي الذي أخذت منه أملاكه جبرا أحق بها من الحائز سواء كانت نيته حسنة أو سيئة عند حيازتها .**([1])**

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالتعويض :

سنحاول التفصيل في المنازعات المتعلقة بالمالك الأصلي المنازعات المتعلقة بالمستفيد كل على حدى .

اولا : بالنسبة للمالك :

الاسترجاع بعد التعديل أصبح حق يخول للمالك الأصلي التمسك به و المطالبة بالتعويض عند استحالة الاسترجاع إذا كان ذلك بفعل الإدارة . فمجمل الأراضي التي حافظت على طابعها الفلاحي أعيدت لأصحابها بغض النظر عن التعامل فيها مع المعمر و حتى السلوك الغير المشرف أثناء حرب التحرير فإنه لم يثار إلا في حالات نادرة جدا ، فالإدارة تصرفت بدون توفر آليات فعالة تمكنها من إثبات هذه الحالات و في غياب رقابة فعلية و لم ترفع أمام القضاء إلا المنازعات التي أثارها المستفيدون لتمسكهم بالأرض المسترجعة و أغلب قضاياها رفضت لعدم إمكانية تقديم أدلة إثبات إدعاءاتهم .**([2])**

الدعاوى في هذه الحالة إما يرفعها المالك بسبب رفض الاسترجاع و هي دعوى قضاء شامل تختص بها الغرفة الإدارية المحلية الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع طبقا لأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و إما ترفع من طرف المستفيدين للاعتراض على قرار الاسترجاع و بما أن هذا القرار هو قرار ولائي فإن الدعوى ترفع أمام الغرفة الإدارية الجهوية طبقا لتوزيع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري المنصوص عليه بنفس المادة .

ثانيا : بالنسبة للمستفيد :

---

[1]- سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ،ص 37-38 .

[2]- ليلى زروقي ، المرجع السابق ،ص 166 .

إن المرسوم رقم 92-06 نظم أيضا كيفيات و شروط توجيه تسوية الخلافات المتعلقة بالمنشآت التي أنجزت فوق الأرض بعد التأميم و بعد تعديل قانون التوجيه العقاري نظم بأكثر التفصيل كيفية تسوية هذه الخلافات(1). إذ أن المنشآت المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها للمالك الأصلي من طرف الدولة إذا كانت هذه المنشآت مازالت في ذمتها ، و من طرف المستفيد إذا كانت قد تنازلت عنها له في ظل القانون رقم 87-19.

و يشمل هذا التنازل حتى السكنات لكن المادة 77 من قانون التوجيه العقاري بعد التعديل نصت على حق الشاغل في البقاء طبقا لأحكام القانون المدني ، و اعتبرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 80 ان المستفيد في حكم الشاغل حسن النية و أعطته صفة المستأجر بعد إلغاء البيع الذي تم لصالحه و لم تمكن المالك من إخراجه إلا في إطار الأحكام المتعلقة بحق البقاء و هو أمر غير مطابق لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية الذي يعتبر السكن الكائن بالمستثمرة مخصص للأرض و لا يمكن للمستفيد البقاء فيه إذا تخلى عن العمل في المستثمرة. لكن المشرع أحال على القضاء في كل الحالات التي لا يصل فيها الأطراف إلى اتفاق ودي .

المشرع نص أيضا على أن الأغراس تبقى ملك للمستفيدين و لا يحوز المالك الأصلي الأرض إلا بعد نزع الأغراس.

الإشكال يحدث عندما يتحصل المالك الأصلي على قرار الاسترجاع و يرفض المستفيدون إخلاء الأمكنة و يضطر المالك إلى مقاضاتهم فإنه و عند التنفيذ تكون الأرض مستغلة أكثر من موسم من طرف المستفيدين و يتمسك هؤلاء بالثمار قبل الطرد و رغم أن بقاؤهم فوق الأرض كان تعسفا .

منازعات كثيرة عرفتها الأقسام المدنية و العقارية بسبب الأغراس و تقييم المنشآت و مازال البعض منها مطروح على القضاء. وفي غياب ضوابط لتقييم المنشآت فإن القضاة يكتفون بالمصادقة على الخبرة التي كانوا قد أمروا بها .(2)

في بعض الحالات يختار الملاك الأصليين اللجوء إلى الغرف الإدارية المحلية و رفع دعواهم ضد الإدارة (الوالي) لإرغامها على تسليمهم الأرض حالية من أي شاغل باعتبار أن الشاغلين يشغلون بإذنها .

و من أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين و الملاك الأصليين خلال عمليات الاسترجاع الأولى و الثانية وفقا لما نصت عليه المواد 75 وما يليها من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و الأمر المعدل و المتمم للقانون السالف الذكر ،فانه ينتج عنها حالتين:

---

[1]- المرسوم التنفيذي 92-06 المؤرخ في 24-12-1992 **المحدد لشروط الاستفادة من التعويض المالي** ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 8 جانفي 1992 .

[2]- ليلى زروقي ، المرجع السابق ،ص 170 .

1:عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب القانون رقم 87-19:

و يكون ذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة و قدراتها على العمل ،و مع مناهج الإنتاج المتوفرة ،و قدرات الأرض ،فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 128 من القانون رقم 90-96 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 **([1])**،و الذي ينص على أنه في حال استحالة الاسترجاع طبقا للمادة 76-5 من قانون التوجيه العقاري فإن التعويض يتم طبقا لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،و يبقى المستفيدون على أراضي المستثمرات الفلاحية القائمة التي يمس الاقتطاع فاعليتها ،يحل النزاع بهذه الطريقة إذ غالبا ما يلجأ الأشخاص و المؤممون إلى العدالة لاسترجاع أراضيهم .**([2])**

2 :عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة:

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم و في هذه الحالة لابد من إيجاد حل للمستفيدين المتواجدين على هذه الأراضي المسترجعة، و في هذا الصدد خصت المادة 78 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 حيث جاء تعديل المادة 78 أدق و أشمل من النص القديم دون التمييز بين حالتي المساس بفاعلية المستثمرة الفلاحية من عدمه. فإذا ظهر نزاع بين المستفيدين و المالك الأصلي للأرض ،تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 و في هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة .
- يدمجون ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي .
- الاستفادة من قطعة أرض تفصل مساحة المستمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي ،و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري .**([3])**

---

[1]- انظر المادة 128 من القانون رقم 90-36 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1991 .

[2]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 322 .

[3]- المرجع نفسه ، ص 324 .

الفصل الثاني : استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

إن الأملاك الوقفية لها طابع عقائدي و تعبدي شرعت للتقرب من الله عز وجل ، و لهذا تعد هذه الأملاك من حيث المبدأ غير قابلة للتصرف ، لكن المشرع قام بتأميم العديد من الأراضي الزراعية الموقوفة و اعتبرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، كما تعرضت الأراضي الموقوفة إلى عدة انتهاكات من طرف الخواص و المؤسسات العمومية و ذلك بسبب الفراغ القانوني الموجود غداة الاستقلال ضاربين صفحا عن الحكم الشرعي القاضي بأن الأملاك الوقفية ليست من الأملاك القابلة للتصرف فيها و لا هي من أملاك الدولة ، و إنما هي ملك لله تعالى .

و نتيجة لما أفرزه الأمر المتضمن الثورة الزراعية من وضعيات معقدة و سلبية و نظرا للتوجه الجديد المعلن عنه في دستور 1989 أصبحت حماية الأملاك الوقفية و الاعتراف بها ضروري لتحرير الأوقاف من كل يد وضعت عليها ، و هو ما تم النص عليه في المادة 3/52 من دستور 1989 و التي جاء فيها : " أن الأملاك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها " من هنا أصبح لزاما إيجاد إطار جديد تحدد فيه أحكام خاصة لتنظيم هذا النوع الهام من الملكيات ، لأجل ذلك بادرت وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف بإعداد قانون إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة على الجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية ، فقام قانون الأوقاف بفتح باب استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في اطار الثورة الزراعية من خلال المادة 38 منه إذ نصت صراحة على إمكانية هذا الاسترجاع ، حيث جاء في نص المادة : (تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في اطار احكام الامر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 و المتضمن الثورة الزراعية اذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية ، و تؤول إلى الجهات التي اوقفت عليها أساسا في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول الى السلطة المكلفة بالأوقاف) .

لذا تم دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين :

المبحث الأول : إعادة الأراضي الوقفية المؤممة بموجب القانون 91-10 .

المبحث الثاني : آثار استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة .

المبحث الأول : إعادة الأراضي الموقوفة بموجب القانون 91-10:

اقتصرت عملية استرجاع الأملاك الوقفية على ملاكها الأصليين محدودة ، إذ شملت الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين ، كما عرفت تأخرا كبيرا يعود فيه السبب إلى طبيعة الأوقاف المتمثلة في مجملها في شكل أراضي وقفية ، و كذلك إلى صعوبة ارجاع هذه الأراضي الموقوفة إلى طبيعتها الأصلية ، مما حتم اللجوء إلى طريقة استبدال الأراضي الموقوفة أو التعويض عنها بصورة نقدية.

فبعد فشل قانون الثورة الزراعية ، و صدور دستور 1989 المعدل و المتمم سنة 1969 و الذي نص في المادة 52 منه على حماية الأملاك الوقفية و الاعتراف بها ، أصبح من الضروري تحرير الأوقاف من كل يد وضعت عليها ، لذا بادرت وزارة الشؤون الدينية بإعداد القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، فالوقف حسب المادة 04 من هذا القانون هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر و الخير، و بهذا يكون المشرع الجزائري قد جعل المال الموقوف دون مالك ، و عليه سنتناول في :

المطلب الأول : طبيعة الأراضي الفلاحية الموقوفة و الجهات التي تعود إليها الأرض

المطلب الثاني : شروط و إجراءات استرجاع الأراضي الموقوفة المؤممة.

المطلب الأول : طبيعة الأراضي الفلاحية الموقوفة و الجهات التي تعود إليها الأرض:

إن عدم نجاعة التسيير الذي اعتمده المشرع غداة الاستقلال لتسيير القطاع الزراعي ، نجم عنه تحصيل العديد من الأراضي الزراعية و من بينها الأراضي الموقوفة في يد أشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة و تطبيقا للمبدأ الجديد الذي جاء به قانون الصورة الزراعية الأمر 71-73 الصادر في 08-11-1971 القاضي بأن : " الأرض لمن يخدمها " ، و بموجب المواد 34-35-36-37-38 منه تم تأميم العديد من الأراضي الموقوفة وقفا عاما و الأراضي الموقوفة وقفا خاصا.

بما أن للوقف نوعين عام و الآخر خاص ، فإن الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة تعاد إلى مستحقيها على هذا الأساس ، و كل نوع له جهة خاصة تؤول إليها ، و مكلفة باسترجاع أراضيها ، وعلى هذا الأساس تناولنا في **الفرع الأول :** طبيعة الأراضي الفلاحية الوقفية ، و **الفرع الثاني :** الجهات التي تؤول إليها الأرض.

الفرع الأول : طبيعة الأراضي الفلاحية الموقوفة:

يميز الفقه و التشريع بين نوعين من الوقف هما:

أولا : الوقف العام :

هي كل الأراضي التي تم ذكرها في المادة 8 فقرة 5 و 6 من قانون 91_10 ، و قد صدر منشور وزاري مشترك بتاريخ 06 جانفي 1992 يوضح إجراءات عملية الإرجاع .

فالوقف العام ، تسترجعه الجهة الموقوفة عليها أو السلطة الوصية المكلفة بتسيير ذلك الوقف ، بصفة صورية ،إذ أن تسوية الوضعية القانونية تتم لصالح الجهة الموقوفة عليها إذ بقيت هذه الأخيرة على الوجود و في حالة غيابها تتم التسوية لصالح الهيئة المكلفة قانونا بتسيير العقار الموقوف (وزارة الشؤون الدينية ممثلة بنظارتها على مستوى كل ولاية) ، على أن يتم إبرام عقد إيجار بين المستفيد من عملية الاسترجاع و الشخص الذي يستغل الأرض فعلا **([1])**

ثانيا : الوقف الخاص:

عكس حالة الوقف العام المذكورة أعلاه ، يكون الإرجاع في حالة الوقف الخاص عينيا ، كما أن هذه الأراضي التي تم وضعها تحت حماية الدولة تدخل طبقا للمادة 8 من الفقرة 5-6 من القانون 91-10 ضمن الوقف العام ،غير أن الأمر 95-26 لم يتعرض لها ، و عليه يبقى المشكل المتعلق بها مطروحا الأمر الذي يستلزم تدخل المشرع مرة أخرى من أجل تنظيم ذلك

الفرع الثاني : الجهات التي تعود إليها الأرض:

في هذا الإطار صدر منشور وزاري مشترك رقم 11**([2])** يحدد كيفيات الاسترجاع و نمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي هو يفرق بين ما إذا كانت هذه الأراضي موقوفة وقفا عاما أو وقفا خاصا

أولا : الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما:

تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق الثورة الزراعية ، و يعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين بموجب المادة 42 من القانون الأوقاف **([3])**. في حالة رفض هؤلاء لهذا الأسلوب من الاستغلال فإنه يتم تعويضهم بقطع أرضية جديدة من أراضي غير موزعة ، أو يتم إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي أو يستفيدون من قطع أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد

---

[1]- سماعين شامة ،المرجع السابق ،ص 37 .

[2]- المنشور الوزاري المشترك رقم 11 المؤرخ في 06 جانفي 1992 ، **يحدد كيفيات الاسترجاع و نمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي .**

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 ، **يتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك** ، الجريدة الرسمية العدد 90 ، 1998 .

الإداري الأصلي ، و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة بحقوق انتفاع المستفيدين ، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري (المادة 78 من الأمر 95-26) أو يعوضون نقدا في حالة تعذر ذلك**([1]).**

ثانيا : الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا:

وفقا للمادة 22 من قانون الأوقاف فإن الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية تعود إلى الموقوف عليهم و تبقى تحت تصرفهم ، أما المستفيدون في إطار الثورة الزراعية فهؤلاء يتم تعويضهم بقطع أرضية جديدة حسب المادة 78 من الأمر 95-26 ، أو يتم إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية جديدة لا يقل عدد شركائها عن العدد الأصلي المبين في العقد الإداري الأصلي أو يتم تعويضهم نقدا، و في كل الحالات يتم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال ملك الوقف ، ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقدا **([2])**

المطلب الثاني : شروط و اجراءات استرجاع الاراضي الموقوفة المؤممة :

طبقا للمادة 38 من القانون 91-10 " تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية إذا أثبتت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية، و تؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا ، و في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف .

و ما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه . " لذا فالمشرع الجزائري لم يترك عملية الاسترجاع هذه عشوائية ، بل ضبطها بروابط أساسية وجب مراعاتها عند مباشرة عملية الاسترجاع ، و عليه تناولنا في **الفرع الأول :**شروط استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة ، و**الفرع الثاني :** إجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة .

الفرع الأول : شروط استرجاع الاملاك الوقفية المؤممة :

تسترجع الأملاك الوقفية المؤممة من قبل الجهة التي أوقفتها ، و بالطرق التالية :

اولا : أن تكون الأرض الفلاحية قد خضعت للتأميم لفائدة صندوق الثورة الزراعية تطبيقا للأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

---

[1]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 108.

[2]- ابراهيم مزعد ، المرجع السابق ، ص 37 .

ثانيا : اثبات وجود عقد الوقف بإحدى الطرق الشرعية أو القانونية،و يكون عبء الإثبات إما على الجهة المكلفة بالأوقاف العامة أو الجهة الموقوفة عليها ، أو بالتعاون بينهما ، و هذا نصت عليه المادة 35 من قانون الأوقاف 91-10 التي جاء فيها "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية و القانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29 و 30 من هذا القانون " **([1])**.

ثالثا : بقاء العين الموقوفة سليمة ، و قائمة وقت مباشرة إجراءات الاسترجاع عليها ، و هذا ما أقرته المادة 38 من قانون الاوقاف 91-10 ، أما إذا استحالة عملية الاسترجاع بسبب تغير طبيعة الملك الوقفي أو تحوله إلى طابع عمراني هذا الأخير الذي ورد في المادة 03 من القانون 90-25 المعدل و المتمم " .... تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات التالية : عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء ، و عندما تتغير وجهتها الفلاحية و تحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها " . أو تعرضه لاندثار أو خراب ، فإنه في هذه الحالة يتم تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا ، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية المطبقة في مجال الإبدال و الاستبدال **([2])**، و كذا أحكام قانون الوقف 91-10 " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية :

1 - حالة تعرضه للاندثار .

2 - حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه .

3 - حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الاسلامية .

4 - حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف و انتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثل أو أفضل منه.

5 - تثبت الحالات المبنية أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة و الخبرة ". **([3])**

كما يجب أن لا تكون الأرض الموقوفة فقدت طابعها الفلاحي ، أي يستعمل وعاؤها لغرض البناء و إن كان العكس فيعوض الموقوف عليه بأرض فلاحية أخرى متناسبة مع الأرض المؤممة . **([4])**

---

[1]- عبد الهادي لهزيل ، **آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري** ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الوادي ، 2014 -2015 ، ص 78 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 79 .

[3]- المادة 24 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 ، **المتعلق بالأوقاف** ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، سنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22-5-2001 ، الجريدة الرسمية العدد 29 ، 2001 .

[4]- بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص 107 .

و منه نلاحظ أن المشرع الجزائري قرر حق التعويض في الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة إذا استحال إرجاعها ، قبل أن يقرر التعويض لفائدة الأراضي المؤممة لدى الخواص عند فقدانها الطابع الفلاحي و استحالة استرجاعها ، إذ لم يتقرر لهم التعويض إلا سنة 1995 عند صدور الأمر 95-26 المعدل و المتمم للقانون 90-25 .

و عليه متى توافرت هذه الشروط يحق للجهة الموقوف عليها العين الموقوفة ، أو السلطة المكلفة بالأوقاف تقديم طلب صريح للجهات المكلفة بإرجاع الأرض وفق الإجراءات المتبعة في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التابعة للخواص ، لكن هناك اختلاف في كيفية استرجاعها لأن الأرض الموقوفة قد تكون وقف عام أو خاص , فكل نوع نظامه الخاص به و هذا ما سنوضحه في فيما بعد .

الفرع الثاني : اجراءات استرجاع الاراضي الوقفية :

إن استرجاع هذه الأراضي يتم بنفس الإجراءات المتبعة في الأراضي المؤممة التابعة للملكية الخاصة بتقديم ملف و دراسة الملف من طرف لجنة مختصة و ذلك لإعداد عقد الاسترجاع في النهاية ، و الذي يحدد فيه كيفية إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة الوقفية إن كانت وقفا عاما أو خاصا .

اولا : تكوين الملف و اللجنة المكلفة بذلك:

حدد القانون 90-25([1]) المعدل بموجب الأمر 95-26 الإجراءات التي يتم على أساسها عملية استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة و ذلك :

تقديم المالك الأصلي طلب استرجاع الملك المؤمم و هنا يجب أن تحل الهيئة المكلفة بالأوقاف أو الجهة الموقوفة عليها محل المالك الأصلي تطبيقا لنص المادة 40 من القانون 91-10 الذي نص على : **"** عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون 90-25 ... تحل الجهة الموقوف عليها الأرض أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي و لا تؤخذ بعين الاعتبار الآجال المنصوص عليها في الماد 81 **".**

أما بالنسبة للأجل المحدد في المادة 81 من القانون 90-25 ب ستة اشهر قد عدل في الأمر 95-26 ب اثنى عشر شهرا ، فإن هيئة الأوقاف معفاة منه و هذا حسب نص المادة 40 سالفة الذكر ، يرفق طلب الاسترجاع

[1]- انظر المادة 81 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري .

الموجه إلى الوالي مرفق بمجموعة من الوثائق نص عليها المرسوم التنفيذي 96-119 و هذه الوثائق هي كالتالي : **([1])**

1 - طلب ممضي من طرف هيئة الأوقاف أو ممثل الجهة الموقوفة عليها.

2 - قرار التأميم أو أية وثيقة أخرى تثبت التأميم.

3 - عقد الوقف أو أي سند قانوني آخر يثبت أنها وقف عام أو خاص .

4 - استمارة تسحب من مديرية المصالح الفلاحية بالولاية يكمل مضمونها أو مديرية الشؤون الدينية في الولاية **([2])**.

تتم دراسة الملفات من طرف اللجنة المنصوص عليها في المادة 82 من القانون 90-25 و هي لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين عن الإدارة و عددا متساويا من المنتخبين المحليين و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونا . تتكون اللجنة حسب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة و الوزارة المنتدبة للميزانية رقم 80 المؤرخ في 24-02-1996 من الأعضاء التاليين :

1 - مدير أملاك الدولة رئيسا

2 - مدير المصالح الفلاحية عضوا

3 - ممثل الإتحاد الوطني للفلاحين عضوا

4 - مدير المحافظة العقارية للولاية عضوا

5 - رئيس الغرفة الفلاحية للولاية

6 - ممثل إتحاد الفلاحين الأحرار عضوا

7 - ممثل البلدية المختصة إقليميا عضوا

8 - بالإضافة إلى ممثل عن الجهة المكلفة بالأوقاف (لأن الأرض وقفا)

كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يساعدها في مهامها

تبث اللجنة في طلبات الاسترجاع بالرفض أو القبول مع التعليل ، كما أن قراراتها قابلة للطعن حسب نص المادة 82 و الطعن يكون قضائيا مادام لم توضع أشكال قانونية للطعن الإداري .

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 06 أفريل 1996 **المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26** المؤرخ في 25 نوفمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 22 ، 1996 .

[2]- انظر المادة 2 من نفس المرسوم.

يتم إعداد مشروع قرار الاسترجاع أو إرجاع الأرض من طرف اللجنة يتم إمضاؤه من طرف الوالي و يمكن أن تكون عمليات الاسترجاع كلية أو جزئية. **([1])**

ثانيا : كيفية استرجاع الأرض الوقفية :

1 – الاسترجاع الكلي : تختلف إجراءاتها حسب الحالات الآتية : **([2])**

- إذا كانت قطع الأراضي المسترجعة ذات سند أو معدومة السند و لم يشملها المسح فإن قرار الاسترجاع الولائي سيعفي المستفيد من الاسترجاع ، و في هذه الحالة يكون السند لاعتبار العقار المسترجع من الأوقاف العامة

- الأراضي التي شملها المسح لحساب الدولة ، و في هذه الحالة يصبح العقد الإداري المتضمن الاسترجاع أمرا ضروريا قصد شهره في السجل العقاري و يسلم ذلك الدفتر العقاري لصالح الوقف العام للمستفيد الجديد .

2 – الاسترجاع الجزئي : في حالة الاسترجاع الجزئي للأراضي المؤممة يصبح تحرير العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة أمرا ضروريا ، و في هذه الحالة يجب تحرير عقدين : الأول يتضمن استعادة الجزء المسترجع من الأرض لفائدة المستفيد ، و الثاني يتضمن دمج الجزء ضمن الملكية الخاصة للدولة، و في الحالتين يجب تعيين العقار بموجب مخطط طوبوغرافي تعده مصالح مسح الأراضي مع ذكر البيانات المتعلقة بأصول الملكية بعناية ، و كذا بيانات المسح في حالة العقار الممسوح .**([3])**

المبحث الثاني : آثار استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة :

بعد اتباع كل الإجراءات اللازمة لعملية الاسترجاع ، و صدور قرار الاسترجاع ، فإن حق ملكية الدولة على الأراضي الوقفية يزول و ينتقل حق الانتفاع بالأرض محل الاسترجاع إلى الموقوف عليهم الممثلين في السلطة المكلفة بالأوقاف إذا كان وقف عام ، و الموقوف عليهم الشخص الطبيعي إذا كان وقف خاص .

و هذه العملية أي الاسترجاع تتم دون مقابل أو تعويض للموقوف عليهم من يوم التأميم إلى وقت الاسترجاع ، فقط إرجاع الأراضي الفلاحية إلى مستحقيها إذا حافظت على طابعها الفلاحي ، و التعويض العيني أو المالي في حال تعذر استرجاعها .

---

[1]– circulaire interministerielle N80/SPM.24-02-1996 .

[2]- د/الجيلالي دلالي ، **محاضرات في قانون الأوقاف** ، ألقيت على طلبة الماستر المستوى الثاني تخصص أحوال شخصية ، كلية الحقوق جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف ، 2016-2017 ص 61 .

[3]- المرجع نفسه ، ص 61 .

و لكن عملية الاسترجاع تختلف حسب كل نوع في الوقف حسب ما جاء به المنشور الوزاري رقم 11، و هذا ما سنفصل فيه في **المطلب الأول** ، إلا أن هذه العملية تمخض عنها إشكالات كثيرة أدت إلى وجود منازعات سواء بين المستثمرة و الجهة المكلفة بالأوقاف ، أو حول التعويض في حالة ما إذا كان عيني أو مالي و هذا ما سيتم ذكره في **المطلب الثاني** .

المطلب الأول :آثار الاسترجاع حسب طبيعة الأرض الوقفية :

بمجرد إتمام عملية الاسترجاع يقلب حق الانتفاع للموقوف عليهم على الأراضي المسترجعة ، و يصبح للمستفيد مركز المستثمر إذ ينشأ عقد إيجار بينهما في الوقف العام .

أما في الوقف الخاص فالمستثمر أو المستفيد يبقى كذلك إلا إذا تم التنازل عن حق الموقوف عليهم ، و هذا ما سنفصله فيما بعد، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول :بالنسبة للوقف العام

الفرع الثاني : بالنسبة للوقف الخاص

الفرع الأول : بالنسبة للوقف العام :

إذا حافظت العين الموقوفة على طابعها الفلاحي ، و أرجعت إلى الجهة المكلفة بالأوقاف يصبح المستفيد كمستأجر و بالتالى ينشأ بينه و بين السلطة المكلفة بالأوقاف عقد إيجار يرتب حقوق و التزامات إلا إذا رفض ذلك المركز ، فيعوض عينا بأرض من أراضي الأملاك الوطنية .

اولا : إيجار الأرض الوقفية :

بعد تسوية الوضعية القانونية للمستفيد في إطار القانون 87-19 عندما تكون المستثمرة الفلاحية الوقفية محل استرجاع ينبثق عقد بين المستفيد الذي يصبح مستأجرا ، و المالك الأصلي و نقصد به الموقوف عليهم، و تختلف الحالة بين ما إذا كانت المستثمرة وقفا عاما أو خاصا .

و يقصد بعقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني على أنه : " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر ." **([1])** و يعد إيجار الأملاك الوقفية من أهم التصرفات و أكثرها استعمالا كطريق لاستغلال هذه الأملاك .

[1]- معدلة بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المعدل و المتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 **المتضمن القانون لمدني** ، الجريدة الرسمية العدد 31 ، 13 ماي 2007 .

و قد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا للقانون 01-07**([1])**، و اعتبرته حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات ، و أحال شروطه و أحكام تنفيذه إلى المرسوم رقم 14-70 .

و عليه فإن محل العقد هو المستثمرة الفلاحية أي العين المؤجرة في الأراضي الوقفية المسترجعة من قبل الدولة المادة 8 من القانون 91-10. **([2])**

1 - الطرف المؤجر : يتمثل في :

أ - السلطة المكلفة بالأوقاف : نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ان السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي ،و تضيف المادة 3 من المرسوم رقم 2000-200 **([3])**، أن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، و باعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف .

ب - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية : هو شريك أساسي في العقد حسب المرسوم التنفيذي 14-70 و دفتر الشروط الملحق به**([4])** ،يعد الديوان أداة تنفيذية للسياسة العقارية الفلاحية للدولة الجزائرية ، و هو مؤسسة عمومية للتنمية و الدعم و الإسناد الفلاحي و آلية من آليات تجسيد السياسة العامة للدولة في مجال التنمية الفلاحية المستدامة.

ج - مهامه:

يقوم بالمساهمة في تكوين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، و كذا التحضير المسبق لإعداد عقد الإيجار ، فيساهم في إنشاء مركز قانوني ثابت للطرف المستأجر ، و يتحقق ذلك عن طريق التنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف بدراسة عمليات تحويل نمط الاستغلال السابق للأراضي الوقفية الفلاحية

---

[1]- المادة 26 مكرر 09 من القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 **المتعلق بالأوقاف** ، الجريدة الرسمية العدد 29 .

[2]- ياسين لعميري ، **إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري** ،اطروحة لنيل درجة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2019-2018 ، ص 238 .

[3]- المرسوم رقم 2000-200 المؤرخ في 26-07-2000 **الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الاوقاف في الولاية و عملها** ، جريدة رسمية ، العدد 47 ، سنة 2000 .

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 **الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة** ، جريدة رسمية العدد 9 المؤرخة في 20 فيفري 2014 .

المسترجعة من الدولة أي تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار ، و ذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف .

يقوم بإعداد العقد النهائي ، و اقتراح إعداد العقد على السلطة المكلفة بالأوقاف ، فهو شرط واقف لها و يمنع على هذه السلطة إعداد العقد دون اقتراح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

2- الطرف المستأجر : صاحب حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 87-19 ، صاحب حق الانتفاع المؤقت (لأنه حدد بمدة 40 سنة) أي حق الامتياز بموجب القانون 10-03 . و بمعنى أصح المستفيد الذي له حق الإيجار حسب المرسوم التنفيذي 14-70 ، كما وضحت المادتين 7 و 8 من المرسوم رقم 14-70 ان المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا او شخصا معنويا ، مع تحديد الشروط الواجب توفرها في كل منهما .

أ - صاحب حق الانتفاع الدائم : اكتسب هذا الحق عن طريق عقد مشهر في المحافظة العقارية أو عن طريق قرار من الوالي و له صفتين :

صفة تجمع بين الشخص الطبيعي و العضوي في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية .

صفة المستثمر العضو في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية**([1])** .

ب - الحائز لحق الامتياز سابقا حسب قانون 10-03 : فهو حسب المادة 4 من القانون 10-03 شخص طبيعي ، لا بد أن تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة حتى يمنح له حق الامتياز ، أما حسب المادة 3 فقرة 2 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي " عقد الامتياز ذلك العقد الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق الاستغلال " فهنا المادة لم تحدد ما إذا كان صاحب حق الامتياز شخصا معنويا أو طبيعيا .

ثانيا : آثار عقد إيجار الأرض الوقفية :

يقصد بها تلك الالتزامات التي ينشئها هذا الأخير ، و يمكن اعتبارها الأحكام المنظمة للالتزامات . يرتب عقد الايجار ، التزامات و حقوق على طرفي العقد .

1 – حقوق و التزامات الطرف المؤجر:

أ – الحقوق:

- حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف :

يحق لسلطة الوقف تقديم الترخيص و تلقي التصريح (التصريح المسبق)

[1]- المادة 46 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3-8-2008 ، **المتضمن التوجيه الفلاحي** ، جريدة رسمية العدد 46 ، سنة 2008 .

- **الترخيص المسبق :**

إن مستأجر الأرض الوقفية يحق له إقامة بناء معد للسكن ، أو بنايات لازمة لتجهيز المستثمرة الفلاحية، من أجل رفع الطاقة الإنتاجية لها ، و لكن لا يتم إلا بترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف ، مع أخذ رأي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بخصوص رخصة البناء .

- **التصريح المسبق :**

يقدمه المستأجر للسلطة المكلفة بالأوقاف عندما يرغب في :

- ممارسة حقه في الاشتراك أي إبرام عقد شراكة .

- يقدمه المستأجر مسبقا في المرحلة الابتدائية السابقة على إعداد العقد ، و التي تستوجب تصريحا بقائمة الأملاك السطحية الموجودة[1] ، و ذلك في إطار سريان نمط الاستغلال السابق على المستثمرة الفلاحية الوقفية.

- حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يتمثل في ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالوقف و هذا الحق يعد سلطة ضبط على المستثمرة الفلاحية الوقفية سواء كانت فردية أو جماعية ، فهو حق ذو بعد آني فوري مزامن لنشاط المستثمر الفلاحي[2] ، و تنصب عملية الرقابة على النشاطات المادية القائمة ، أي مختلف الأعمال التي يقوم بها المستثمر في مجال الفلاحة .

بحيث يمكن لمختلف الموظفين و الأعوان التابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية المعنية ممارسة الرقابة الميدانية على نشاط المستثمرة الفلاحية الوقفية فردية كانت أو جماعية ، و ذلك بعد تكليفهم من المدير ، كذلك يقوم عمال مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بممارسة الرقابة ميدانيا من قبل وكيل الوقف أو ناظر الوقف .

إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على كيفيات الرقابة الميدانية ، لا كن حسب ما هو معمول به ، يتم تحرير محضر معاينة يتعلق بمخالفة أو وجه الإخلال بالالتزام ، و بناء عليه توجه الاعذارات للمستثمر

---

[1]- دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

[2]- انظر المادة 32 من المرسوم 14-70 .

الفلاحي إلى غاية وصول المسالة للقضاء **([1])** ، و تمتد الرقابة إلى النشاطات القانونية التي تتضمن إخلال بالالتزام مثل : تنازل المستأجر على جزء من الأرض لغيره أو تأجيرها من الباطن .

و على المستثمر أو المستأجر تقديم المساعدة اللازمة لمختلف الأعوان المكلفين بالرقابة ، و تسهيل المهام لهم .

ب – الالتزامات :

– التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف :

السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية ، و تلتزم هذه الأخيرة ب**([2]) :**

- تنفيذ عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية العادية .
- تضمن حق المستأجر في الانتفاع من الأرض الفلاحية الوقفية .
- عدم التعرض الشخصي للمستأجر من أعوان السلطة المكلفة بالأوقاف عند القيام بالرقابة الميدانية .
- تسليم العين المؤجرة للمستأجر.

– التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

الالتزام بدراسة طلبات تحويل نمط استغلال السابق المتمثلة في حق الانتفاع الدائم ، و حق الامتياز،**([3])** و عليه فإن الطلبات التي تستدعي الدراسة ، هي الطلبات القائمة و المودعة في أجل سنة (12 شهر) من تاريخ نشر المرسوم 14-17 في الجريد الرسمية و المتعلقة بالأراضي الفلاحية الثابتة كأرض وقف .

كذلك الطلبات التي أودعت لاحقا خلال الآجال المفتوحة بعد سريان أحكام المرسوم التنفيذي 14-70 و التي تتعلق بالأراضي الفلاحية المكتشفة لاحقا و التي تبينت أنها وقفا عاما **([4])**.

بعد الدراسة و التحقيق يقوم الديوان بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط ليرسل الملف المستوفي جميع الوثائق للإدارة المكلفة بالأوقاف قصد توقيع دفتر الشروط و إعداد عقد الإيجار وفق الكيفيات التي نص عليها المادتين 4 و 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20-09-2016 .

2 - حقوق و التزامات المستأجر (المستفيد):

---

[1]- ياسين لعميري ، المرجع السابق ، ص 260 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 262 .

[3]- انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

[4]- انظر المادة 30 من نفس المرسوم.

أ – **الحقوق :** نص عليها المشرع في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 و للمستأجر حقوق عامة و أخرى خاصة .

- الحقوق العامة : تتمثل في :

حق الانتفاع بالأرض الوقفية المسترجعة من قبل الدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها ، كأن يستغل تحصيل الغلة أو الثمار الطبيعية يأتي منها ، و له الحق في التمتع بالارتفاقات الإيجابية لأرض الوقف الفلاحية .

الحق في البناء ، و ذلك بعد استصدار رخصة البناء بعد ترخيص مسبق له من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف "مديرية الشؤون الدينية " بالاشتراك مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و يجب أن تتضمن الرخصة تقييدا للعمل المادي الميداني ، و ألا يتجاوز إقامة المباني اللازمة للتجهيز ، أو السكن ،و مختلف أشغال التهيئة الضرورية . **([1])**

حق طلب تجديد العقد أو فسخه وفقا للكيفيات و المواعيد المحددة قانونا . إذ يحق للمستأجر تجديد الإيجار بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم طلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه . **([2])**

لكن المشرع الجزائري لم يبين طريقة تقديم الطلب ، فهل يودع أم يرسل لكل من السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أما فسخ عقد الإيجار ، فيحق للمستأجر طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل يوجه لسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . **([3])**

فالبريد المضمون مع الإشعار بالاستلام ، هي الطريقة المعتمدة في طلب فسخ العقد ، فكان على المشرع أن يساوي بين الفسخ و التجديد.

- الحقوق الخاصة:

الخروج من الشيوع : فهذا لم يتم النص عليه صراحة في دفتر الشروط و المرسوم التنفيذي 14-70 لكن يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية تكوين مستثمرة فردية بالاتفاق بين الاعضاء لكن مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

---

[1]- انظر المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70

[2]-انظر المادة 3/2 من المرسوم 14-70 .

[3]-انظر المادة 4/2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 14-70 .

حق القيام بعقد شراكة ، لم يحدده مرسوم تنفيذي 14-70 ، لكن الأمر المنصوص عليه في المادة 21 و المرسوم التنفيذي 10-326 .

ب -الالتزامات:

- الالتزامات العامة : هي الالتزامات التي حملها إياه القانون ، طبقا للظروف الواقعية و الضرورة القانونية، باعتبار أن المستأجر راغب في الاستفادة من أحكام عقد الإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بالأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة ، و ذلك لتحويل نمط الاستغلال السابق إلى إيجار ، فيتم تحويل حق الانتفاع الدائم المتمثل في عقد إداري أو قرار الوالي إلى عقد إيجار و تحويل حق الامتياز المتمثل في العقد الإداري إلى عقد إيجار . لكن المستفيدين او المنتفعين الذين رفضت ملفاتهم ، و التي أصبحت عالقة لدى الجهات الإدارية أو مطروحة أمام القضاء فما مصيرها ؟

فحسب القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي 10-326 يلتزم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة مؤقتة بتحمل المسؤولية أي مسؤولية استغلالها إلى حين تسوية وضعيتها و منح حق الامتياز عليها ، فيحول العقد الإداري إلى عقد إيجار ، و كاستثناء أصحاب الملفات العالقة التي يتم تسويتها معفاة من الآجال المنصوص عليها في المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 إلى حين الفصل فيه ، المادة 29 الفقرة الأولى : " يؤجل العمل بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار في حالة وجود نزاع قضائي، تكون المستثمرة طرفا فيه إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائيا " .

أما ملفات التحويل العالقة على مستوى الهيئات الإدارية المعنية بإجراء التحويل على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو على مستوى اللجان الولائية و على هؤلاء تدارك وضعيتهم وفق المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 " يستثنى من أحكام الالتزام المذكور أعلاه أعضاء المستثمرات الفلاحية .....الحائزين على حق الانتفاع الدائم أو حق امتياز المعلقة ملفاتهم لدى الجهات الإدارية المعنية ، و يؤجل تنفيذ التزاماتهم إلى غاية تسوية وضعيتهم الإدارية" .

أما بالنسبة للملف المرفق مع طلب تحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار ، فيشمل مجموعة من الوثائق حسب النموذج الوارد في الملحق الثالث**([1])** من المرسوم التنفيذي 14-70 و هي :

مساحة الوعاء العقاري الممنوح .

المسقى منه .

[1]- انظر الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 14-70 .

قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني .

الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار .

و بعد أن يحصل المستأجر على عقد إيجار أرض وقفية فلاحية مؤممة يقوم بما يلي :

استغلال الأرض الوقفية و جعلها منتجة ، و يستغلها بصفة مباشرة معتمدا في ذلك على معيار الرجل الحريص

دفع مبلغ الأجرة وفقا للوحدة الزمنية المحددة ، حيث يتم دفع الأجرة المستحقة سنويا خلال الأجل المتفق عليه و المحدد بين الطرفين عن طريق الدفع ، فيتم صب المبلغ في الحساب المفتوح باسم الصندوق المركزي للأوقاف **([1]) .**

إلا أن المشرع الجزائري ألزم المستأجر بتسديد الرسوم و المصاريف التي يمكن أن تخضع لها الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة طيلة مدة الإيجار**([2])** بالرغم من أن قانون الأوقاف نص في المادة 44 منه على أن الأملاك الوقفية تعفى من رسوم التسجيل و الضرائب لأنها من أعمال البر و الخير.

- الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية و عدم تغيير طبيعتها ، و يكون استعمال مباني المستثمرة فيما يخص خدمة الأرض فقط ، و بالترخيص من قبل السلطة المعنية .

- يتحمل المستأجر كل أو مختلف الارتفاقات الظاهرة و الخفية و الدائمة و المنقطعة المحددة لمنفعة المستثمرة الفلاحية ، و ذلك لأنه متمتع بارتفاقات إيجابية .

- الالتزام بعدم تأجير الأرض من الباطن ، و لا تأجير الأملاك السطحية المتصلة بها .

- الالتزامات الخاصة بالمستأجر:

- التصريح بإبرام كل اتفاقات الشراكة التي يراها مناسبة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بها ، سواء في مرحلة الإبرام أي مرحلة الوعد بالشراكة و حتى إن ألغيت أو انتهت هذه الاتفاقات ، أي اعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بأي حدث قد يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

- التزام المستأجر بعدم المساس بوحدة المستثمرة الفلاحية الوقفية المسترجعة من قبل الدولة.

[1]- انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

[2]- انظر المادة 9/3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70.

و بما أن عقد الإيجار يتعلق بعقار و هي المستثمرة الفلاحية فإن هذا العقد لا بد من شهره في المحافظة العقارية، و لعقد الإيجار المبرم بعد استرجاع الأرض الوقفية إلى مستحقها ، و نشوء علاقة بين الموقوف عليهم و المستأجر يكتب وفق النموذج المبين في قائمة الملاحق .

و كل ما ذكرناه سابقا في حالة ما إذا اتفق المستفيد على السلطة المكلفة بالأوقاف ، أو المؤسسة التي آلت إليها العين الموقوفة على أن يبقى مستأجرا .**([1])**

في حالة الرفض أي أن المستفيد رفض أن يبقى كمستأجر في المستثمرة الفلاحية ، تعوضه الدولة بأرض أخرى من قطع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، في نفس البلدية التي تتواجد فيها المستثمرة التي آلت إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ، إن لم توجد قطعة أرض في نفس البلدية ، يعوض المستفيد في بلدية أخرى بشرط أن تكون مناسبة له. و في حالة تعذر إيجاد أرض مناسبة للمستفيد يعوض ماليا **([2]).**

الفرع الثاني : بالنسبة للوقف الخاص :

تطبيقا لما جاء في قانون الأوقاف فإن الوقف الخاص ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معنيين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم .**([3])**

و عليه فإن الأرض الفلاحية الوقفية المسترجعة من قبل الدولة المعتبرة وقفا خاصا تؤول إلى الموقوف عليهم و تبقى تحت تصرفهم وهذا طبقا للمادة 22 من قانون الاوقاف 91-10 " تبقى الأوقاف الخاصة تحت تصرف أهلها الشرعيين المحددين حسب شروط الواقف اة الذين صدر حكم القاضي بإلحاقهم الوقف ، ويؤول الوقف مباشرة بعد انقراض العقب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ما لم يحدد الواقف مآل وقفه " .

إلا أنه عند الاسترجاع وضعية المستفيد تختلف في الوقف الخاص عن الوقف العام و لقد حدد له القانون فرضين هما:

اولا : التعويض العيني :

و يقصد بالتعويض العيني إرجاع أرض مماثلة لتلك التي استحال إرجاعها بسبب تغير وضعيتها الفلاحية طبقا للمادة 24 من القانون 91-10 فإذا استحال استرجاع الملك الوقفي بسبب الاندثار أو الضياع أو تغيير وجهته بحيث يستحيل الانتفاع به وفق الغرض الذي وضع له ، فهنا لا بد من استبدال العين الموقوفة بأخرى

---

[1]- انظر المادة 42 من قانون الاوقاف 91-10.

[2]- المنشور الوزاري المشترك رقم 11.

[3]- انظر المادة 2/6 من قانون الأوقاف.

مماثلة ، و قد شاع منذ القدم أسلوب الاستبدال عندما يتعلق الأمر ببيع العين الموقوفة و شراء أخرى تحل محلها، و هذه العين تكون من جنس العين المباعة أو تكون من غيرها.

بمجرد أن تتحول المستثمرة الفلاحية أو الأرض الفلاحية من المستفيد إلى الموقوف عليهم ، تعوض الدولة المستفيد بأرض فلاحية أخرى مماثلة للأرض الفلاحية التي أرجعت إلى أصحابها ، و تكون هذه الأرض في نفس البلدية التي تتواجد فيها الأرض الوقفية المؤممة .([1])

و في حالة تعذر توفير أرض فلاحية في نفس البلدية توفي له الدولة قطعة أرض في بلدية أخرى بشرط أن تكون مناسبة له و مماثلة للأرض الفلاحية الوقفية المؤممة التي استرجعها أصحابها .

ثانيا : التعويض المادي :

إذا تعذر على الدولة تعويض المستفيد بأرض فلاحية أخرى سواء في البلدية التي تتواجد فيها الأرض الفلاحية المؤممة التي أرجعت إلى مستحقيها أو في بلدية أخرى ،فهنا يعوض المستفيد ماديا حسب الطريقة التي اعتمدتها الدولة في التعويض المالي عند إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة إلى أصحابها . و الوقف بالنقد قديما كان يسمى بالإبدال أي جعل وقف مكان وقف آخر ، و إلى حين أن يتم ذلك يبقى المستفيد قي المستثمرة كمستغل للملك الوقفي بالاتفاق مع الموقوف عليهم ، و يتفقان على كيفية الاستغلال .([2])

في حال تنازل الموقوف عليهم عن حقهم في المنفعة من الأرض الفلاحية الوقفية المؤممة التي استرجعوها، تؤول الأرض الفلاحية إلى الأوقاف العامة ، ويصبح هنا المستفيد مستأجرا و يخضع لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 14-70 ، إلا إذا رفض ذلك فيعوض بنفس الطريقة التي ذكرناها سابقا. غير أن عملية التعويض قد تطرح مشاكل بسبب الحالة التي يكون عليها العقار الموقوف عند طلب استرجاعها:

1: حالة وجود أغراس أو استثمارات تم تشييدها بعد عملية التأميم فوفقا للمادة 25 قانون الأوقاف تجعل منها جزءا من الوقف ، و على الموقوف له أن يقوم بشرائها من الشخص الذي قام بتشييدها سواء كانت الدولة أو شخص عام آخر و حتى المستثمرين الخواص على أن يتم وفقا للإجراءات المذكورة سابقا .

[1]- المنشور الوزاري المشترك رقم 11.

[2]- نفس المنشور الوزاري .

2: حالة وجود بناءات معدة للسكن ، أو لممارسات حرف تجارية أو مهنية ففي هذه الحالة و خروجا عن القاعدة المذكورة أعلاه و رغم إلحاقها بالوقف المسترجع إلا أن الموقوف له يقدمها للتأجير لفائدة الأشخاص الذين يحتلونها أو يستفيدون منها .**([1])**

و قد نصت المادة 76 الفقرة 6 من القانون 90-25 على أنه : " يتم تعويض الملاك الأصليين في حال استرجاعهم لأملاكهم بشرط ألا تترتب على هذه العملية أي أعباء على عاتق الدولة ، باستثناء الأعباء المذكورة في الفقرة الخامسة من نفس المادة " ، و قد تم تعديل نص هذه الفقرة بموجب الأمر 95-26 ، في حين تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 87-19 و الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون 87-19 .

كما قد أحال قانون الأوقاف على المواد 78-79-80-81-82 من قانون التوجيه العقاري قبل تعديلها في تسوية وضعية المستفيدين من أراضي الوقف المسترجعة ، أي أن شروط تعويضهم من طرف الدولة عينا أو نقدا عن فقدان حق الانتفاع الدائم هي نفسها المطبقة في إرجاع الأراضي للخواص .

لكن المنشور الوزاري رقم 11 المؤرخ في 6-1-1992 المتضمن تطبيق المادة 38 من قانون 91-10 حدد كيفية استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة ، و ترك الخيار للمستفيدين من أراضي الوقف العام بين الحصول على تعويض عيني أو نقدي أو البقاء في الأرض التي يستغلونها **([2])**. و إن فضلوا البقاء يحولوا إلى مستأجرين فتطبق عليهم أحكام المادة 42 من القانون 91-10 و المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1-12-1998 المتضمن إدارة و تسيير الأملاك الوقفية غير أن تطبيق هذا المنشور تعرض إلى إشكال تمثل في عدم قبول المستثمرين للأراضي الفلاحية للأحكام التي جاء بها إذ لم يكن من المعقول أن يتحول حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق إيجار مؤقت يكون في مدة محددة ينتهي بموت المستأجر . كما أن هذا المنشور لم يحل مشكلة تقدير التعويض المستحق للجهة الموقوف عليها المال ذلك أنها ليست مالكة و لكنها صاحبة حق انتفاع يستمر طوال المدة التي حددها الواقف فكيف يتم تقييم حق الانتفاع في هذه الحالة ؟

و قد نص المشرع الجزائري في المادة 38 من القانون 91-10 على أن ما فوت في عملية استرجاع الأملاك الوقفية التي تم تأميمها بسبب الضياع أو الاندثار او استحالة الاسترجاع يجب تعويضها وفقا لإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة الثانية ، كما نص قانون الأوقاف في المادة 24 منه السابقة الذكر .

---

[1]- د/الجيلالي دلالي ، المرجع السابق ، ص 63 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 64 .

اما بالنسبة للمساجد ، فالأرجح عدم جواز استبدالها أو تعويضها نقديا ، لأن الأرض تعتبر مسجدا مهما خرب البناء.

و قد جاء في التعليمة رقم 12 الصادرة عن المديرية العامة للخزينة أنه يمكن أحيانا تعويض الملك الوقفي عن طريق أموال البدل و التي يقصد بها الثمن الذي يباع به الوقف في الحالات الجائزة و كذا في حالات التعويض لاسيما تعلقه بتعويض الأراضي الوقفية المؤممة ، و التي أوكلت مهمة التعويض فيها للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بواسطة حساب التخصيص الخاص غير أن المشكل المثار .

ينتج عن قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة و انتقال حق الانتفاع بالأراضي محل الاسترجاع إلى الموقوف عليه ابتداءا إذا كان موجودا (اي الموقوف عليه شخص طبيعي) و إن لم يكن موجودا تؤول الأراضي المسترجعة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة أصلا بإدارة و تسيير الأملاك الوقفية .

و عملية الاسترجاع تتم دون مقابل أو تعويض للموقوف عليهم على ما فاتهم من كسب أو خسارة ما بين الفترة الممتدة من التأميم إلى يوم الاسترجاع باعتبار أن الدولة غير مسؤولة عن أعمالها السيادية باعتبار أن التأميم عمل سيادي بالدرجة الأولى **([1]).** كما يقلب حق الانتفاع للموقوف عليهم على الأراضي المسترجعة لهم إلى المستأجرين لا أكثر ولا أقل ..... **([2])** .و هذا الأمر يكون في حالة ما إذا كانت الأرض الفلاحية الوقفية المؤممة حافظت على طابعها الفلاحي .

أما في حالة استحالة الاسترجاع كأن تكون الدولة قد تصرفت في الأرض الموقوفة لفائدة الغير أو أنجز عليها مشروع غير الغرض المخصص له المال الموقوف و لا يتطابق مع إدارة الواقف ، ألزم المشرع الدولة بالتعويض وفقا للإجراءات المعمول بها ، و في حالة عدم وجود نص يتم اتباع أحكام الشريعة الاسلامية و هذا ما خلف عدة منازعات حول كيفية منح و تقدير التعويض .**([3])**

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن آثار استرجاع الاراضي الوقفية المؤممة :

[1]- الهادي لهزيل ، المرجع السابق ، ص 86 .

[2]- انظر المادة 26 من الأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري.

[3]- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 160 .

يرتب عقد الإيجار المبرم بين المستفيد أي المستأجر حاليا و السلطة المكلفة بالأوقاف المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة حقوقا و التزامات بينهما ، و أي إخلال لالتزام أحد الطرفين يحق للآخر مقاضاته حسب ما خول له القانون ذلك .

الفرع الأول : المنازعات الناجمة عن عقد إيجار المستثمرة الفلاحية الموقوفة وقفا عاما :

قد تكون السلطة المكلفة بالأوقاف مدعية ضد أعضاء المستثمرة أي المستثمرة الفلاحية في حد ذاتها باعتبار أن القانون أعطاها الشخصية المعنوية و بالتالي لها الشخصية القانونية و عليه يحق لها التقاضي ، و قد تكون المستثمرة هي المدعية و السلطة المكلفة بالأوقاف مدعى عليه أي الطرف المؤجر ، و قد تكون دعاوى مرفوعة من الغير .

اولا : الطرف المؤجر ضد المستثمرة الفلاحية :

1 - دعوى الاسترجاع :

ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية قبل اكتسابهم صفة المستأجر ، و يتعلق موضوع الاسترجاع بأرض الوقف الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها ،إذ تطالب السلطة المكلفة بالأوقاف أعضاء المستثمرة الفلاحية الملزمون بإيداع طلبات تحويل نمط استغلالهم (حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز) إلى إيجار في الأجل المحدد قانونا .

فتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعتذارين متتاليين خلال شهر واحد يثبتها محضر قضائي، و القرينة القانونية التي يحتج بها هي أن المستغلون وورثتهم تخلوا عن حقوقهم .

2 - دعوى الفسخ:

إذا ثبت للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن أعضاء المستثمرة قد أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية ، كعدم استغلال الأرض و الأملاك السطحية ، تغيير الوجهة الفلاحية للأرض ، عدم دفع الاجرة ....ولا يتم رفع هذه الدعاوى لأن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 لا ينص على الفسخ الاتفاقي بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستأجر .

و لقبول هذه الدعاوى لا بد من توجيه اعذار للمستأجر لتنفيذ الالتزام عينا مع إثبات الإخلال بالالتزام كشرط آخر ، و ذلك بتقديم نسخة من محاضر المعاينة المعدة مسبقا من أعوان الرقابة التابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع الاستعانة بمحضر قضائي .

و في هذا الشأن قرر مجلس الدولة بعد ملاحظة إهمال المستثمرة الفلاحية ، تم تحرير محضر معاينة من طرف أعوان تقنيين من المصالح الفلاحية ، وتم توجيه إنذار للتوقف عن المخالفة ثم تحرير محضر معاينة من

طرف محضر قضائي ، أين ثبت إهمال الأرض و عدم شغلها ، و عليه الإجراءات احترمت و المخالفة تم اثباتها بالطرق القانونية ([1]).

ثانيا : الدعاوى المرفوعة من المستثمرة ضد الطرف المؤجر :

1 - دعوى الضمان :

ترفع من قبل المستثمرة ضد الطرف المؤجر الممثل في السلطة المكلف بالأوقاف إذا أخلت بالتزاماتها العقدية و القانونية التي يلزم بها نظام الإيجار المطبق على الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، أو ترفع دعوى ضدها من قبل المستثمرة عند الإخلال بالتزامها بضمان الانتفاع ، أو أن تصدر قرارا لاحقا بعد إعداد عقد الإيجار و تكوين المستثمرة ، كأن تصدر السلطة المكلفة بالأوقاف قرار يتضمن إضافة عضو جديد للمستثمرة فهذا يعطي الحق للمستثمرة الطعن فيه. ([2])

حيث قرر مجلس الدولة في أحد قراراته : " حيث أنشئت المستثمرة الفلاحية و حدد وعاؤها العقاري، و لم يكن السيد (خ ل) عضوا بالمستثمرة الفلاحية حيث أنه بعد 3 سنوات قرر والي الجزائر تعديل القرار المنشئ للمستثمرة الفلاحية بإضافة السيد (خ ل) للمستثمر ... و حيث أن المستأنف لم يحترم أحكام القانون و أن أعضاء المستثمرة لهم حقوق مكتسبة محمية ، فلا بد من نيل موافقتهم مسبقا لقبول المستثمر الجديد و عليه القرار المطعون فيه مشوب بعيب مخالفة القانون " ([3]).

كذلك يمكن رفع دعوى الضمان ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره شريك أساسي مع السلطة المكلفة بالأوقاف و هذا في حالة ما إذا رفض دراسة ملف طلب تحويل نمط الاستغلال السابق أي حق الانتفاع الدائم ، و حق الامتياز إذا كان الاسترجاع بعد صدور القانون 10-03.

القضاء المختص في دعوى الضمان القضاء المدني طبقا للمعيار المادي لأن موضوع الدعوى إخلال بالتزامات عقدية بحقه . و قد ترفع دعوى الضمان أمام القضاء الإداري ، أي في المحكمة الإدارية التي تتواجد فيها المستثمرة أخذا بالمعيار العضوي المرتبط بالصفة الإدارية للسلطة المكلفة بالأوقاف.

2 - دعوى الالغاء :

---

[1]- القرار رقم 14397 المؤرخ في 1-2-2005 المجلة القضائية لمجلس الدولة ، العدد 7 ، 2005 ، ص 157 .

[2]- القرار رقم 35298 المؤرخ في 25-07-2007 المجلة القضائية لمجلس الدولة ، العدد 9 ، 2009 ص 111 .

[3]- ياسين لعميري ، المرجع السابق ، ص 272 .

يحق للمستثمرة الفلاحية أن ترفع دعوى قضائية ضد قرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو السلطة المكلفة بالأوقاف ، بحيث يكون هذا القرار تعسفا ضدها ، فتلجأ المستثمرة للقضاء لإلغاء هذا القرار ، ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة التابع لها المستثمرة الفلاحية .

ثالثا : الغير مدعي على المستثمرة الفلاحية :

إلا أنه هناك طرف آخر هو الغير قد يدخل في هذه العلاقة الناشئة بين الطرف المؤجر و المستأجر، و يكون هذا الأخير مدعيا على المستثمرة الفلاحية ، و أحيانا تكون هذه الأخيرة مدعية على الغير و من بين هذه الدعاوى:

1 - دعوى الحلول:

ترفع من الخلف العام للمستأجر عضو المستثمرة الفلاحية الوقفية للحلول محل مورثهم المتوفى أي المستأجر ، اذ لهم المصلحة المشروعة استخلاف مورثهم في الممركز القانوني الذي كان يملكه يتمتع بالحقوق التي كانت له و يتحملوا التزامات العقدية التي كانت عليه .

ترفع دعوى الحلول أمام القسم العقاري في المحكمة التي يوجد بها المستثمرة الفلاحية ، و ذلك بإثبات الورثة علاقتهم القانونية بالمستأجر المتوفى عضو المستثمرة الفلاحية الوقفية . و ذلك بتقديم كل ما يثبت وجود سبب للقرابة أو العلاقة الزوجية ،طبقا للمادة 126-128 من القانون 84-11 المتعلق بالأسرة المؤرخ في 9-جوان 1984.

فلا بد للورثة أن يثبتوا صفة مورثهم كعضو في المستثمرة الفلاحية الوقفية ، و ذلك بتقديم نسخة من عقد الإيجار المتاح لهم . كذلك ضرورة اكتساب صفة الفلاح في الوارث المعني بدعوى الحلول.

إذ قررت المحكمة العليا في إحدى قراراتها ما يلي : "... بصفته عضو في المستثمرة الفلاحية الوقفية الجماعية كان يتمتع بحق الانتفاع على سبيل الشيوع و إن حصته قابلة للنقل مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة ، و أنه عند وفاته أرملته المدعية في الطعن صفة الحلول محل زوجها المتوفي في نفس الحقوق و الواجبات ، خاصة و أنها أثبتت صفتها كعاملة فلاحية بموجب شهادة خاصة ، أو أن طابعها مقدم بعد وفاة زوجها " ([1]).

رابعا : الدعاوى المرفوعة من المستثمرة ضد الغير :

[1]- القرار رقم 24-468 المؤرخ في 19 جانفي 2003 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 2 ، 2003 ، ص 227 .

تكون في حالة ما إذا تعرضت المستثمرة الفلاحية الوقفية إلى تعدي من طرف الغير على حق من حقوقها ، مثل : دعوى منع التعرض ، دعوى وقف الأشغال الجديدة

1 - دعوى منع التعرض : تكون في حالة ما إذا اعترض شخص طبيعي أو معنوي غير الطرف المؤجر في العقد على أعضاء المستثمرة الفلاحية الوقفية في ممارستهم لحق الاستغلال أو الاستعمال تمتعا بالأرض الوقفية و الانتفاع بها ، و ما اتصل بها من أملاك . ترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري المختص إقليميا حسب موقع المستثمرة ، و يمكن تقديم طلب إضافي بالتعويض إذا لحق المستثمرة ضرر بسبب التعرض .

و على المستثمرة الفلاحية إثبات صفتها القانونية ، و الاستعانة بخدمة المحضر القضائي للمعاينة أو إثبات واقعة التعرض ، و إعداد محضر بذلك يودع في ملف الموضوع (صدر حكم من القسم العقاري بمحكمة عين بوسيف التابعة لمجلس قضاء المدية رقم 100 بتاريخ 22-1-2014) و على المستثمرة إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف ، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بواقعة التعرض .

2 **- دعوى وقف الاشغال الجديدة :** ترفعها المستثمرة الفلاحية الوقفية في حال قيام الغير بأشغال جديدة تكون اعتداءا عليها ، و معرقلا لعملها قبل الفصل في دعوى منع التعرض إذ تلتمس من القاضي المختص (قاضي القسم العقاري) كقاضي استعجال ، استعجال الأمر بوقف تلك الاشغال **([1])** .

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالتعويض عند استحالة استرجاع الاراضي الفلاحية المؤممة:

اولا : منح التعويض :

يبقى التعويض المستحق من قبل الجهة الموقوف عليها قبل التأميم في حالة استحالة استرجاع الأراضي الموقوفة المؤممة من أهم المشاكل التي لم يحسمها القانون بدقة . حيث لم يبين المشرع الجزائري ما إن كان التعويض يمنح في الوقف العام أو في الوقف الخاص ، فيفترض على الدولة أن تعوض الجهة الموقوف عليها بالمال حتى و إن كان الوقف عاما .**([2])**

ثانيا : تقدير التعويض:

يعد تقدير التعويض عن الأرض التي يستحيل ارجاعها إلى الموقوف عليهم من قبل الدولة ، من أهم المشاكل التي واجهتها ، حيث أن الجهة الموقوف عليها المستحقة للتعويض ليست مالكة للأرض ، و لكنها صاحبة حق انتفاع يستمر طوال المدة التي يحددها الواقف .

---

[1]- المادة 3 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية** .

[2]- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 161 .

فهنا ماذا تطبق الدولة ؟ فهل تطبق:

- أحكام المرسوم 92-06 المؤرخ في 04 جانفي 1992
- أم المذكرة العامة 6016
- و اللذان يضبطان كيفية تحديد التعويض عن فقدان حق الانتفاع
- أم تطبق الدولة المادة 42 من قانون المالية سنة 2001[1]المتعلقة بتعويض المالك الأصلي الذي لم يتمكن من استرجاع أرضه لفقدان طابعها الفلاحي و التي تنص على : " عندما يستفيد المالك الأصلي تطبيقا لأحكام المادة 3 من الامر 95-26 المعدل و المتمم للقانون 90-25 من تعويض مالي عادل و منصف يجب أن يكون التعويض مناسبا للقيمة التجارية للأراضي المعنية كالأراضي الفلاحية ، و يحدد من قبل الوزارات المكلفة بالمالية و الجماعات المحلية و الفلاحة ، و في حالة الاعتراض عن نتائج هذا التقييم يحدد مبلغ التعويض من قبل السلطة القضائية المختصة كما هو معمول به في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة " .

أي أنه يتم تقييم الأرض الفلاحية الوقفية المؤممة طبقا للمذكرة التقنية رقم 2810 المتعلقة بتقييم الأراضي الفلاحية بالاعتماد على العوامل المادية و الاقتصادية و القانونية التي يقوم عليها التقييم ، ثم نطبق طريقة من طرق تقييم الأراضي الفلاحية و التي تعد طريقة المقارنة الطريقة المثلى للتقييم ، لنتحصل على القيمة التجارية لقطعة الأرض و هذا هو مبلغ التعويض في حالة الاعتراض عن مبلغ التعويض المحدد تطبق الدولة الإجراءات المتبعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و ما نتوصل إليه هو مبلغ التعويض المستحق للجهة الموقوفة ، و هذا هو الحل الأرجح لتحديد قيمة التعويض أي تطبيق المادة 42 و إن لم يرضى المعني بالأمر أي الموقوف عليه بالتعويض المفروض عليه يمكن الطعن أمام القضاء الإداري المختص .

ثالثا : تعويض الجهة الموقوف عليها بالمال على البناءات و المنشات المنجزة بعد التأميم :

ظهرت عدت اشكالات عندما ألزمت الدولة الجهة الموقوف عليها الأرض بدفع تعويض عن البناءات و المنشآت المنجزة بعد التأميم سواء أنجزت من طرف الدولة أو من طرف المستفيدين في إطار القانون 87-19 . من المعروف في الوقف أن الجهة الموقوف عليها العقارات المؤممة هي صاحبة انتفاع منها لا مالك لها، فكيف يمكن للدولة أن تلزمها بدفع تعويض عن هذه المنشآت ، فهي لا تملكها و المالك هو من يحق له دفع التعويض ، و قانون الأوقاف 91-10 لم يحل على المادة 77 من قانون التوجيه العقاري المتعلقة بتسوية المنشآت المنجزة بعد التأميم .

---

[1]- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، **يتضمن قانون المالية لسنة 2001** ، جريدة رسمية العدد 80 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2000 .

لكن المنشور الوزاري المشترك رقم 11 نص على أن المنشآت و الغراس المنجزة بعد التأميم هي جزء من العين الموقوفة و ذلك في المادة 3 فقرة 5 [1] " المنشآت الأساسية و الأغراس ، و التجهيزات الثابتة المحدثة في الأراضي موضوع الاسترجاع ، و التي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة طبقا للمادة 25 من قانون الأوقاف ، و تسوى حالات النزاع التي قد تحدث بين المستفيدين و المستغلين و الموقوف عليهم عن طريق التراضي ، و في حالة عدم التراضي يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة " أي أن هذه المنشآت ضمن العين الموقوفة لا تعزل عنها حسب المادة 25 الفقرة الأولى من القانون 91-10 التي تنص على : " كل تغيير يحدث بناءا كان أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة و يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير " .

و في حالة وجود خلافات بين المستفيدين و المستغلين و الموقوف عليهم تسوى حسب الفقرة 2 من المادة 25 " تسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طرق التراضي بين المعنيين و السلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة احكام المادة 2 أعلاه " . و إن لم يكن حل بالتراضي فيحق للأطراف المعنيين اللجوء للقضاء.[2]

[1]- عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 162-163 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 163 .

الخاتمة

من خلال ما تقدم في مذكرة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، الذي أعطى حماية كبرى للملكية الفلاحية الخاصة و الوقفية بإلغاء قانون الثورة الزراعية في المادة 75 ، الذي تم من خلاله تأميم العديد من الأراضي الفلاحية آنذاك ، نظرا للوضعية الزراعية التي آلت إليها الدولة ، و الوضعية الاجتماعية المتدهورة و التباين الموجود بين المواطنين .

فبالرغم من ذلك فهذه العملية تمخض عنها مجموعة من النتائج :

1 – التطبيق الميداني للقانون 90-25 عرف صعوبات و عراقيل كثيرة بسبب تضارب المصالح بين كل الأطراف التي لها علاقة بالأرض الفلاحية المؤممة ، و رفض بعض الملاك الشروط التي وضعها هذا القانون فأثارت غضب العديد منهم مما جعل المشرع يعدل فيها طبقا للأمر 95-26 خاصة شرط محافظة الأرض على طابعها الفلاحي .

2 – كثرة المنازعات الناجمة عن استرجاع الأراضي فكانت نزاعات حول التعويض العيني ، التعويض المالي، سواء كانت الأرض ملكا خاصا أو أرضا وقفية ، عند استحالة إرجاعها ، و ظهرت نزاعات بين المستفيد و المالك ، و المستفيد مع الموقوف عليهم أو الجهة المكلفة بالوقف ، عندما تكون الأرض المؤممة قد منحت في شكل استفادة في إطار القانون 87-19 ، خصوصا حول الأغراس و المنشآت و المباني ....

حتى الأرض التي حافظت على طابعها الفلاحي كانت احتجاجات كبيرة حول مساحتها بحجة أنها أقل مساحة من المساحة الأولى قبل التأميم .

3 – صعوبة استرجاع الأراضي الوقفية بسبب قلة التوثيق ، فلعدم معرفة الجهة التي يؤول إليها الأرض الوقفية ضم المشرع هذه الأراضي إلى صندوق الثور الزراعية من أجل حمايتها فأصبحت تابعة للدولة أحسن من أن يتم التعدي عليها .

4 – قانون الأوقاف فتح باب استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة طبقا للمادة 38 منه ، و أقر التعويض في الأراضي الوقفية المؤممة ، في حالة استحالة استرجاعها حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 11 في حين أن الأراضي الفلاحية المؤممة التابعة للملكية الخاصة لم يرد التعويض إلا سنة 1995 طبقا للأمر 95-26 .

و عليه عملية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية ، تم إرجاع جزء هام منها أو اغلبها إلا في حالة ما لم يقدم المعنيين بالأمر و الجهة لتي يؤول إليها الوقف ملفات الاسترجاع ، أو كانت من الأراضي التي لا يشملها الاسترجاع و لم تتوفر فيها الشروط المطلوبة في قانون 90-25 و المادة 38 من قانون الأوقاف .

التوصيات :

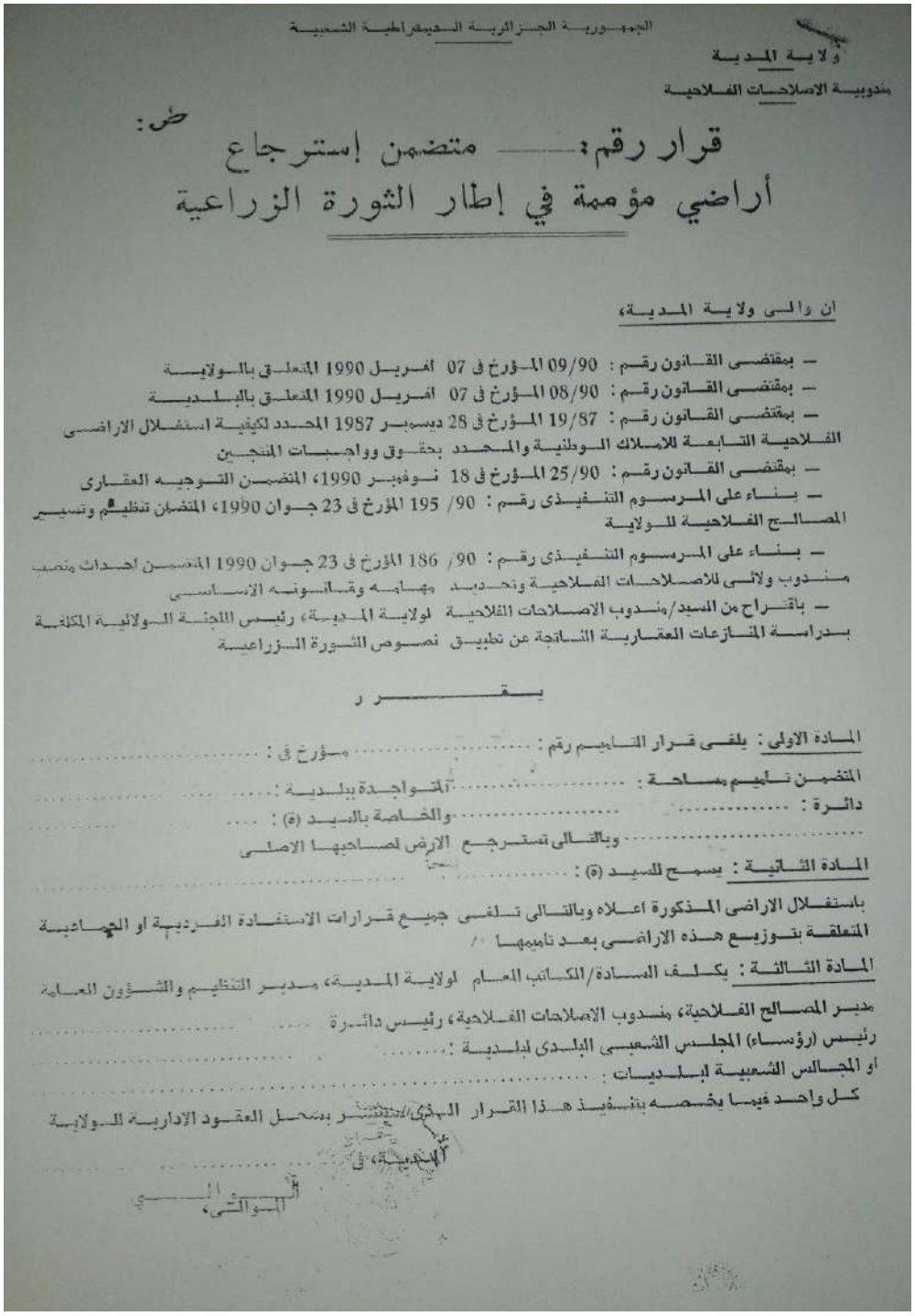
1 – وجوب توضيح بعض شروط الاسترجاع طبقا لقانون التوجيه العقاري المعدل لا سيما المادة 3 من الأمر 95-26 المعدل للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري فيما يخص إرجاع الأراضي المؤممة .

2 – إلغاء شرط أن لا تقع الأراضي المعنية بالاسترجاع تحت التقادم المكسب لعدم قانونيته.

3 – مواصلة العمل الجاد و بكل صرامة على استرداد أملاك الأوقاف كالتي حولت إلى استعمالات أخرى و إعمال الاستبدال فيما استحال استرجاعه.

قائمة الملاحق

الملحق رقم : (1)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية

مندوبية الاصلاحات الفلاحية

ط:

قرار رقم: ـــــ متضمن إسترجاع أراضي مؤممة في إطار الثورة الزراعية

ان والي ولاية المدية،

- بمقتضى القانون رقم : 09/90 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالولاية
- بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم : 19/87 المؤرخ في 28 ديسمبر 1987 المحدد لكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية والمحدد بحقوق وواجبات المنتجين
- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 90/ 195 المؤرخ في 23 جوان 1990، المتضمن تنظيم وتسيير المصالح الفلاحية للولاية
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 90/ 186 المؤرخ في 23 جوان 1990 المتضمن احداث منصب مندوب ولائي للاصلاحات الفلاحية وتحديد مهامه وقانونه الاساسي
- باقتراح من السيد/مندوب الاصلاحات الفلاحية لولاية المدية، رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة المنازعات العقارية الناتجة عن تطبيق نصوص الثورة الزراعية

يقـــــــرر

المادة الاولى : يلغى قرار التأميم رقم : ..... مؤرخ في : .....

المتضمن تأميم مساحة : ..... المتواجدة ببلدية : .....

دائرة : ..... والخاصة بالسيد (ة) : .....

..... وبالتالي تسترجع الارض لصاحبها الاصلي

المادة الثانية : يسمح للسيد (ة) : .....

باستغلال الاراضي المذكورة اعلاه وبالتالي تلغى جميع قرارات الاستفادة الفردية او الجماعية المتعلقة بتوزيع هذه الاراضي بعد تأميمها /

المادة الثالثة : يكلف السادة/الكاتب العام لولاية المدية، مدير التنظيم والشؤون العامة مدير المصالح الفلاحية، مندوب الاصلاحات الفلاحية، رئيس دائرة .....

رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي لبلدية : .....

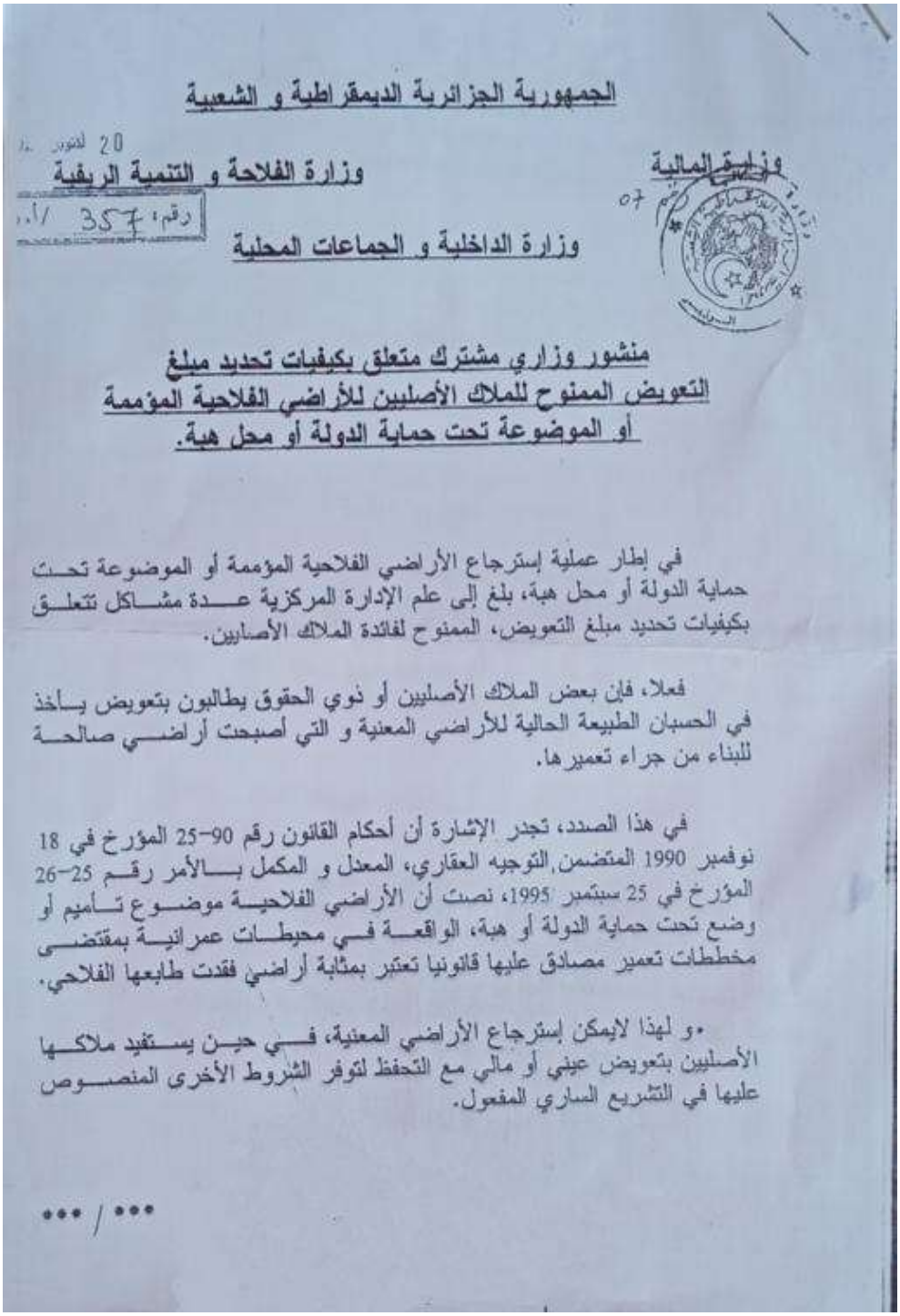
او المجالس الشعبية لبلديات : .....

كل واحد فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر بمحل العقود الادارية للولاية

المدية، في

الوالي

الملحق رقم : (2)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية و الشعبية

وزارة المالية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

منشور وزاري مشترك متعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

في إطار عملية إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة، بلغ إلى علم الإدارة المركزية عدة مشاكل تتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض، الممنوح لفائدة الملاك الأصليين.

فعلا، فإن بعض الملاك الأصليين أو ذوي الحقوق يطالبون بتعويض يأخذ في الحسبان الطبيعة الحالية للأراضي المعنية و التي أصبحت أراضي صالحة للبناء من جراء تعميرها.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة أن أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المكمل بالأمر رقم 25-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، نصت أن الأراضي الفلاحية موضوع تأميم أو وضع تحت حماية الدولة أو هبة، الواقعة في محيطات عمرانية بمقتضى مخططات تعمير مصادق عليها قانونيا تعتبر بمثابة أراضي فقدت طابعها الفلاحي.

و لهذا لايمكن إسترجاع الأراضي المعنية، في حين يستفيد ملاكها الأصليين بتعويض عيني أو مالي مع التحفظ لتوفر الشروط الأخرى المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

.../...

أما فيما يتعلق على وجه الخصوص بالتعويض المالي، فإن أحكام المادة 42 من قانون المالية لسنة 2001 كرست نهائيا مبدأ منح تعويض على أساس أراضي فلاحية، يتم تحديده من طرف الوزارات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية و الفلاحة.

في هذا الإطار، يجدر التذكير على أن التعويض المالي يجب أن يكون عادلا و منصفا بصفة تسمح إحتمالا للمالك الأصلي أثناء التعويض، إكتساب أرض فلاحية مماثلة لتلك المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

و يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد الإجراء و المنهجية الواجب إتباعها لتحديد مبلغ التعويض المقصود.

1. فيما يخص الإجراء:

كلما تم البث بالتعويض المالي من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المادة 82 من القانون 90.25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 السالف الذكر، المعدل و المتمم، يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته رئيس هذه اللجنة المشكلة بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996، بتقديم الملف أو الملفات المعنية بالتعويض المالي إلى اللجنة الفرعية المبينة أدناه قصد تحديد مبلغ التعويض.

تتكون اللجنة الفرعية المكلفة بتحديد مبلغ التعويض من:
- المدير الولائي لأملاك الدولة (رئيس)،
- المدير الولائي للمصالح الفلاحية،
- مدير التنظيم و الشؤون العامة (DRAG) للولاية المعنية.

يقوم مدير أملاك الدولة، بصفته رئيس اللجنة المكلفة بفحص طلبات الإسترجاع، بتبليغ هذا المبلغ إلى المالك الأصلي أو ذوي حقوقه وبمجرد تحديد مبلغ التعويض من طرف اللجنة الفرعية المذكورة أعلاه.

*** / ***

2. منهجية تحديد مبلغ التعويض:

يجدر التنبيه، على أن المنشور الوزاري المشترك رقم SPM/80 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتعلق بتطبيق أحكام الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، نص في فقرته 1.3 أن التعويض المالي يمنح طبقا لترتيبات المنشور الوزاري المشترك رقم SPM/226 المؤرخ في 25 ماي 1992 و الذي بدوره يشير إلى الرجوع إلى المذكرة التقنية رقم 2810 المؤرخة في 29 جويلية 1991 المتعلقة بتقييم الأملاك الريفية لاسيما الأراضي الفلاحية.

من أجل هذا الغرض، تقوم اللجنة الفرعية المذكورة في النقطة 1 بتحديد مبلغ التعويض على أساس نموذج البطاقة المرفقة طيه و بالإعتماد على مضمون المذكرة رقم 2810 المؤرخة في 29 جويلية 1991 السالفة الذكر و كذا العوامل التقديرية للأراضي المعنية، أثناء التأميم، الوضع تحت حماية الدولة أو الهبة و المتمثلة لاسيما فيمايلي:

- العوامل المادية:

يتعلق الأمر بخصائص المنطقة أثناء التأميم، الوضع تحت حماية الدولة، أو الهبة (طبيعة الأرضية، جافة أو مسقية، مغروسة أم لا، الظروف المناخية، حالة الصيانة، التضاريس...إلخ).

- العوامل القانونية:

إحتمال وجود إرتفاقات القانون الخاص أو القانون العام.

- العوامل الإقتصادية:

- الموقع و التطور الإقتصادي للمنطقة.

*** / ***

في هذا الشأن، يبدو من الضروري الإشارة بأن طريقة التقييم الملائمة و التي تؤدي إلى نتائج أكثر نجاعة هي تلك المسماة "بالمقارنة" و بالتالي يستلزم الإقتصار على تطبيق هذه الطريقة و تجنب اللجوء إلى طرق تقييم أخرى.

للتذكير، فإن الطريقة المسماة "بالمقارنة" تكمن في:

- على أساس عناصر مقارنة مقنعة و مناسبة (عمليات المزاد العلني، عمليات إكتساب أو تنازل منجزة من قبل هيئات و مؤسسات عمومية، المعلومات المستقاة شفويا حسب مايروى و يقال...إلخ)، يتم تحديد أسعار متوسطة للهكتار الواحد لأراضي فلاحية متشابهة لها نفس الخصائص و هذا بعد القيام بدراسة و تحريات معمقة للسوق العقارية الفلاحية المحلية و الأخذ، عند الإقتضاء، معطيات السوق للمناطق المجاورة لإقليم ولايتكم.

يقوم أعضاء اللجنة الفرعية المكلفة بتحديد مبلغ التعويض بإعداد بطاقة تقييم طبقا للنموذج المرفق طيه و التوقيع عليها بصفة قانونية، بعد الإتفاق على القيمة الواجب الأخذ بها.

و يبقى معلوما أن في حالة إعتراض الملاك الأصليين أو ذوي حقوقهم على مبلغ التعويض، عن طريق العدالة، يتعين على المدير الولائي لأملاك الدولة، بالتنسيق مع المدير الولائي للمصالح الفلاحية و مدير التنظيم و الشؤون العامة (DRAG) للولاية المعنية، الدفاع عن هذا التقييم و بالتالي عن مصالح الخزينة العمومية أمام الجهات القضائية المختصة.

يتعين على السادة الولاة و السادة مديري أملاك الدولة و المصالح الفلاحية للولاية، السهر على التطبيق الصارم لمضمون هذا المنشور، مع الإشارة إلى كل صعوبة يحتمل مواجهتها.

وزير المالية

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

وزير الدولة، وزير الداخلية و الجماعات المحلية

الملحق رقم : (3)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية و الشعبية

ولاية.....

البطاقة المتعلقة بتحديد مبلغ تعويض الأراضي الفلاحية المؤممة، الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

لقب و إسم المالك الأصلي:
صفة الطالب (ذوي الحق):
مراجع قرار لجنة الإسترجاع:
موقع الملك:
خصائص قطعة أو قطع الأراضي المعنية، أثناء التأميم، الوضع تحت حماية الدولة أو الهبة:

* المساحة:
* التضاريس:
* الشكل:
* طاقة الإنتاج:
* مسقية أو غير مسقية:
* جرداء أو مغروسة:
* مراجع المقارنة المأخوذ بها:
* مبلغ التعويض (بالأرقام و الحروف):

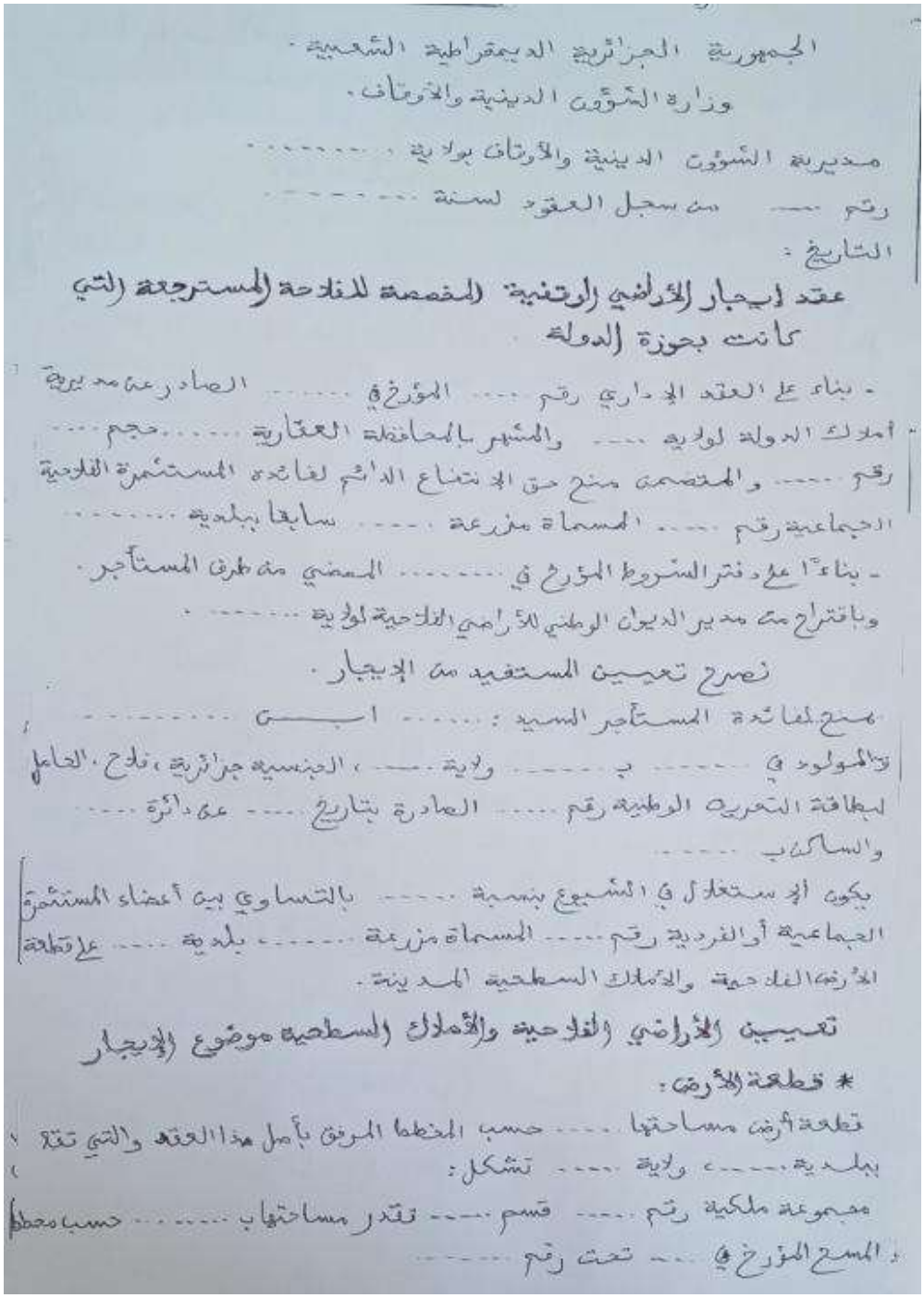
أنجز في .....

المدير الولائي لأملاك الدولة

المدير الولائي للمصالح الفلاحية

مدير التنظيم و الشؤون العامة للولاية المعنية

الملحق رقم : (4)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية .....
رقم ..... سجل العقود لسنة .....
التاريخ :

عقد إيجار الأراضي الزراعية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

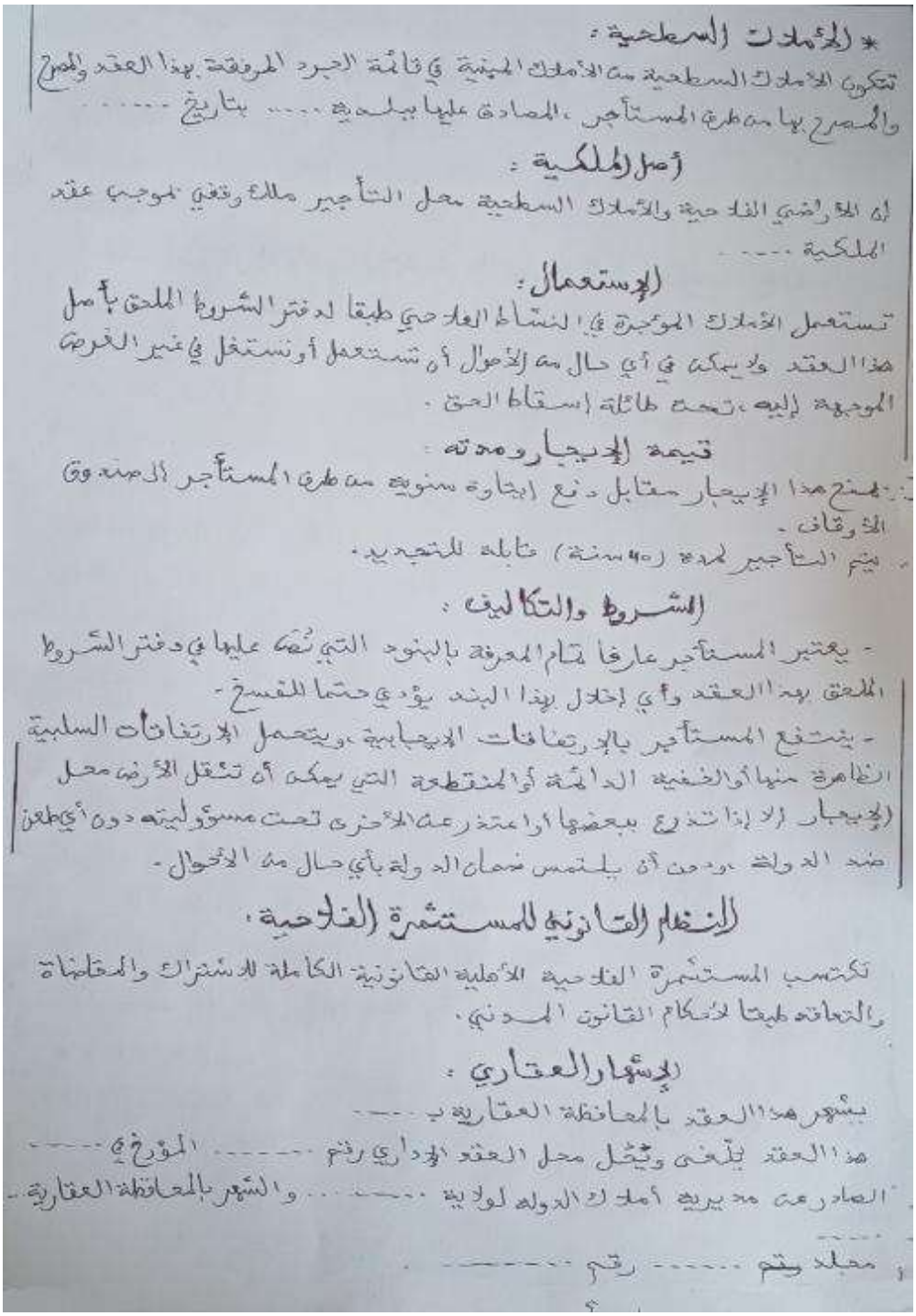
- بناء على العقد الإداري رقم .... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية ..... حجم .... رقم ..... والمتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم .... المسماة مزرعة ..... سابقا ببلدية .....
- بناءا على دفتر الشروط المؤرخ في ..... المعني من طرف المستأجر.
وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار.

منح لفائدة المستأجر السيد : ..... ابن .....
والمولود في ..... بـ ..... ولاية ..... الجنسية جزائرية، فلاح، العامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ .... عن دائرة .....
والساكن بـ .....
يكون الإستغلال في الشيوع بنسبة ..... بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الجماعية أو الفردية رقم ..... المسماة مزرعة ..... بلدية ..... على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإيجار

* قطعة الأرض:
قطعة أرض مساحتها ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد والتي تقع ببلدية ..... ولاية ..... تشكل:
مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها ..... حسب محضر المسح المؤرخ في ..... تحت رقم .....



* الأملاك السطحية :
تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمسلم والمصرح بها من طرف المستأجر، المصادق عليها ببلدية .... بتاريخ .....

أصل الملكية :
إن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية محل التأجير ملك وتعني لموجب عقد الملكية ....

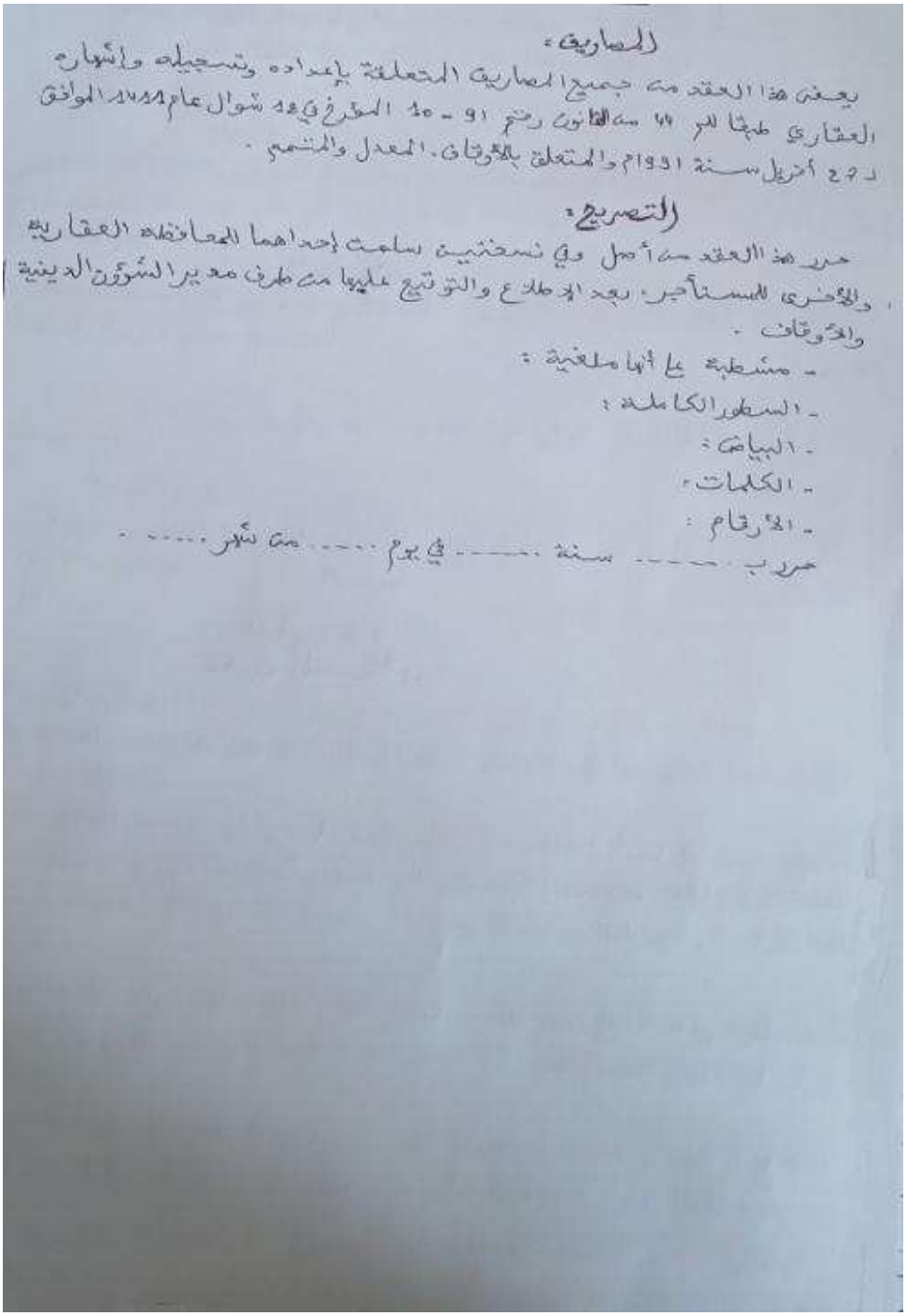
الإستعمال :
تستعمل الأملاك الموجرة في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكنه في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه، تحت طائلة إسقاط الحق.

قيمة الإيجار ومدته :
- يمنح هذا الإيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر الصندوق الوقاف.
- يتم التأجير لمدة (٢٥ سنة) قابلة للتجديد.

الشروط والتكاليف :
- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود التي نص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال بهذا البند يؤدي حتما الفسخ.
- يتمتع المستأجر بالإرتفاقات الإيجابية، ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تنازع بعضها أو امتنع عنه الآخرون تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية :
تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقاضاة والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري :
يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ ....
هذا العقد يلغى ويمثل محل العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في .....
الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية ....
مجلد رقم ..... رقم .....



المصاريف:

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمرسوم رقم 91 - 10 المؤرخ في 08 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف. المعدل والمتمم.

التصريح:

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت إحداهما المحافظة العقارية والأخرى للمستأجر، بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

- مشطبة على أنها ملغية:
- السطور الكاملة:
- البياض:
- الكلمات:
- الأرقام:

حرر بـ ..... سنة ..... في يوم ..... من شهر ..... .

الملحق رقم : (5)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 03657 م/م ع أ و/م ع أ و ع/خ، الجزائر، في : 09 جويلية 2000.

المدير العام للأملاك الوطنية إلى :
السيد مدير أملاك الدولة لولاية المدية
مع التبليغ إلى السادة :
مديري أملاك الدولة (كافة الولايات)،
المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كافة الجهات).

الموضوع : ف / ي الجيوب العقارية الشاغرة التابعة لأملاك الدولة.
- قضية السيد شهري مولود.
المرجع : إرسالكم رقم 921 المؤرخ في 15 فيفري 2000.

ضمن إرسالكم المشار إليه في المرجع، عرضتم قضية السيد شهري مولود، المتعلقة بقطعة أرض تابعة لأملاك الدولة منحت له في إطار ترقية الإستثمار.

في هذا الصدد، ذكرتم أن العقار المعني، تابع لأملاك الدولة محصى ضمن الجيوب العقارية الشاغرة، غير أن لجنة دعم و متابعة و ترقية الإستثمار لولاية المدية في إجتماعها المنعقد بـ 16 أوت 1999 منحت هذا الملك لفائدة السيد شهري مولود.

و بالتالي طلبتم مني تعليمات حول كيفية معالجة هذه القضية.

جوابا، يشرفني إعلامكم بأن دراسة هذه القضية أظهرت بأنكم لم تتكفلون كما ينبغي بهذا الملف.

بالفعل و كما أشار إليه السيد الوالي كان عليكم الإعتراض عن هذه العملية أثناء إجتماع لجنة دعم و متابعة و ترقية الإستثمار لولاية المدية الذي شاركتم فيه للأسباب التالية :

1 - أن المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 تأمر بالزامية بيع أو منح حق الإمتياز للاراضي التابعة للدولة و المعدة لمشاريع إستثمارية بالمزاد العلني (المبدأ).

أما عن التنازل أو منح حق الإمتياز بالتراضي لهذه الأراضي فإن أحكام الفقرة 51 السالفة الذكر تنص على أن مثل هذه العمليات تكون إستثنائية و أن إنجازها يتم على اساس شروط و كيفيات ستحدد عن طريق التنظيم.

هذا و في غياب، إلى حد الآن، النصوص التطبيقية لهذا الإجراء الإستثنائي فإن التنازل أو منح حق الإمتياز بالتراضي لا يمكن أن يتم.

2 - نظرا لكون هذه القطعة تمثل جيب عقاري (fonciere Poche) فإنها لا يمكن مهما كان الحال، أن تكون محل تنازل أو منح حق الإمتياز بالتراضي طبقا لمختلف التعليمات التي اعطيت لكم من طرف الإدارة المركزية.

نظرا لما سبق أطلب منكم من الآن فصاعدا إتخاذ كل الإجراءات اللازمة لإجتناب تكرار مثل هذه الوضعيات التي تسيئ لسمعة إدارة أملاك الدولة.

على أية حال و فيما يخص هذه القضية بالذات يتعين عليكم الإعتراض على إنجازها و إبلاغ السيد الوالي بضرورة إلغاء المقرر المتخذ على المستوى المحلي.

أخيرا، يستلزم عليكم السهر على إحترام و تطبيق التشريع و التنظيم المعمول بكل الصرامة اللازمة و إجتناب مراسلة الإدارة المركزية حول القضايا التي لا يوجد فيها فراغ قانوني أو غموض في التنظيم للتكفل بها.

أرجو منكم العمل بما سبق ذكره.

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء : م. بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 03912 م/م ع أ و/م ع أ و ع/خ، الجزائر، في : 22 جويلية 2000.

المدير العام للأملاك الوطنية إلى :
السيد مدير أملاك الدولة لولاية تلمسان

الموضوع : فيما يخص التعويض المالي للملاك الأصليين الذين أممت أراضيهم الفلاحية.
- قضية ورثة رحال.
المرجع : إرسالكم رقم 2204 المؤرخ في 26 جوان 2000.

ضمن إرسالكم المشار إليه بالمرجع أعلاه وافيتموني بالظروف التي تم فيها تحديد مبلغ التعويض لفائدة الفريق رحال عن أراضيهم الفلاحية الكائنة على مستوى ولاية تلمسان (ندرومة) و التي أممت بموجب أحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 و المتعلق بالثورة الزراعية.

في هذا الصدد، أشرتم أن القطعة الأرضية المعنية حولت ملكيتها إلى بلدية ندرومة في إطار الإحتياطات العقارية و تم إنجاز على سطحها مباني من طرف الخواص المستفيدين.

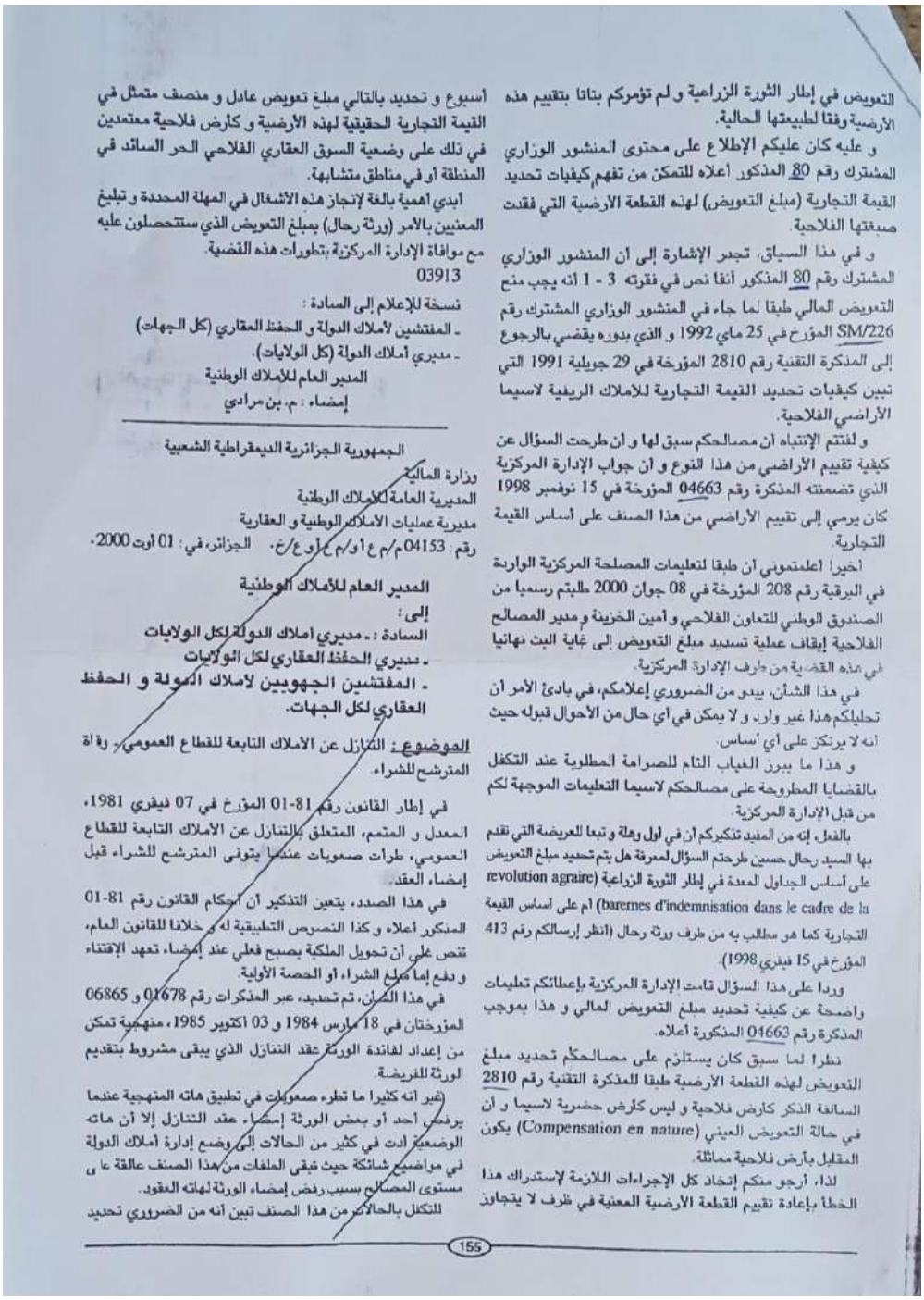
و ذكرتم أنه نظرا لفقدانها الصبغة الفلاحية تم تقييمها حسب طبيعتها الراهنة و من ثم قامت مصالحكم بتحديد مبلغ التعويض على أساس 427 دج للمتر المربع الواحد.

في هذا المنوال تم تذكيركم بأحكام الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي تقضي بأن الأراضي التي لا يمكن إسترجاعها لكونها فقدت صبغتها الفلاحية عند تاريخ 18 نوفمبر 1990، يتم تعويضها لفائدة ذوي الحقوق سواء عينا أو نقدا و بصفة عادلة و منصفة.

و من ثم ألفت إنتباهكم بأن ورثة رحال لهم الحق في التعويض على أساس القيمة التجارية و طبقا لأحكام الأمر رقم 26-95 السالف الذكر و كذا المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

على أية حال، فإن الإدارة المركزية ركزت فقط على أن يكون التعويض على أساس القيمة التجارية لا على أساس جداول

154



التعويض في إطار الثورة الزراعية و لم تؤمركم بناتا بتقييم هذه الأرضية وفقا لطبيعتها الحالية.

و عليه كان عليكم الإطلاع على محتوى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المذكور أعلاه للتمكن من تفهم كيفيات تحديد القيمة التجارية (مبلغ التعويض) لهذه القطعة الأرضية التي فقدت صبغتها الفلاحية.

و في هذا السياق، تجدر الإشارة إلى أن المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المذكور أنفا نص في فقرته 3 - 1 أنه يجب منح التعويض المالي طبقا لما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم SM/226 المؤرخ في 25 ماي 1992 و الذي بدوره يقضي بالرجوع إلى المذكرة التقنية رقم 2810 المؤرخة في 29 جويلية 1991 التي تبين كيفيات تحديد القيمة التجارية للاملاك الريفية لاسيما الأراضي الفلاحية.

و لفتتم الإنتباه أن مصالحكم سبق لها و أن طرحت السؤال عن كيفية تقييم الأراضي من هذا النوع و أن جواب الإدارة المركزية الذي تضمنته المذكرة رقم 04663 المؤرخة في 15 نوفمبر 1998 كان يرمي إلى تقييم الأراضي من هذا الصنف على أساس القيمة التجارية.

أخيرا أعلمتموني أن طبقا لتعليمات المصلحة المركزية الواردة في البرقية رقم 208 المؤرخة في 08 جوان 2000 طلبتم رسميا من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي و أمين الخزينة و مدير المصالح الفلاحية إيقاف عملية تسديد مبلغ التعويض إلى غاية البث نهائيا في هذه القضية من طرف الإدارة المركزية.

في هذا الشأن، يبدو من الضروري إعلامكم، في بادئ الأمر أن تحليلكم هذا غير وارد و لا يمكن في اي حال من الأحوال قبوله حيث انه لا يرتكز على أي أساس.

و هذا ما يبرز الغياب التام للصرامة المطلوبة عند التكفل بالقضايا المطروحة على مصالحكم لاسيما التعليمات الموجهة لكم من قبل الإدارة المركزية.

بالفعل، إنه من المفيد تذكيركم أن في أول وهلة و تبعا للعريضة التي تقدم بها السيد رحال حسين طرحتم السؤال لمعرفة هل يتم تحديد مبلغ التعويض على أساس الجداول المعدة في إطار الثورة الزراعية (revolution agraire) أم على أساس القيمة التجارية كما هو مطالب به من طرف ورثة رحال (انظر إرسالكم رقم 413 المؤرخ في 15 فيفري 1998).

وردا على هذا السؤال قامت الإدارة المركزية بإعطائكم تعليمات واضحة عن كيفية تحديد مبلغ التعويض المالي و هذا بموجب المذكرة رقم 04663 المذكورة أعلاه.

نظرا لما سبق كان يستلزم على مصالحكم تحديد مبلغ التعويض لهذه القطعة الأرضية طبقا للمذكرة التقنية رقم 2810 السالفة الذكر كأرض فلاحية و ليس كأرض حضرية لاسيما و أن في حالة التعويض العيني (Compensation en nature) يكون المقابل بأرض فلاحية مماثلة.

لذا، أرجو منكم إتخاذ كل الإجراءات اللازمة لإستدراك هذا الخطأ بإعادة تقييم القطعة الأرضية المعنية في ظرف لا يتجاوز أسبوع و تحديد بالتالي مبلغ تعويض عادل و منصف متمثل في القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأرضية و كأرض فلاحية معتمدين في ذلك على وضعية السوق العقاري الفلاحي الحر السائد في المنطقة أو في مناطق متشابهة.

ابدي أهمية بالغة لإنجاز هذه الأشغال في المهلة المحددة و تبليغ المعنيين بالأمر (ورثة رحال) بمبلغ التعويض الذي ستتحصلون عليه مع موافاة الإدارة المركزية بتطورات هذه القضية.

03913

نسخة للإعلام إلى السادة :
- المفتشين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل الجهات)
- مديري أملاك الدولة (كل الولايات).

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء : م. بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 04153 م/م ع أ/م ع أ و ع/خ. الجزائر، في : 01 أوت 2000.

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى :
السادة : - مديري أملاك الدولة لكل الولايات
- مديري الحفظ العقاري لكل الولايات
- المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري لكل الجهات.

الموضوع : التنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي لفائدة المترشح للشراء.

في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المعدل و المتمم، المتعلق بالتنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي، طرات صعوبات عندما يتوفى المترشح للشراء قبل إمضاء العقد.

في هذا الصدد، يتعين التذكير أن أحكام القانون رقم 81-01 المذكور أعلاه و كذا النصوص التطبيقية له و خلافا للقانون العام، تنص على أن تحويل الملكية يصبح فعلي عند إمضاء تعهد الإقتناء و دفع إما مبلغ الشراء أو الحصة الأولية.

في هذا الشأن، تم تحديد، عبر المذكرات رقم 01678 و 06865 المؤرختان في 18 مارس 1984 و 03 أكتوبر 1985، منهجية تمكن من إعداد لفائدة الورثة عقد التنازل الذي يبقى مشروط بتقديم الورثة للفريضة.

غير أنه كثيرا ما تطرء صعوبات في تطبيق هاته المنهجية عندما يرفض أحد أو بعض الورثة إمضاء عند التنازل إلا أن هاته الوضعية أدت في كثير من الحالات إلى وضع إدارة أملاك الدولة في مواضيع شائكة حيث تبقى الملفات من هذا الصنف عالقة على مستوى المصالح بسبب رفض إمضاء الورثة لهاته العقود.

للتكفل بالحالات من هذا الصنف تبين أنه من الضروري تحديد

الملحق رقم : (6)

الجدول رقم 18 : التعويضات الممنوحة لأعضاء المستثمرة الفلاحية

المنطقة الزراعية	مسقية	غير مسقية
أ	300.000.00 دج للهكتار	15000 دج للهكتار
ب	225000.00 دج للهكتار	37500 دج للهكتار
ج	1196250 دج للهكتار	19875 دج للهكتار
د	15000دج للوحدة	
نخيل دقلة نور	3000 دج للوحدة	
نخيل انواع عادية	1500 دج للوحدة	

المصدر : المرسوم التنفيذي رقم 92-06 المؤرخ في 4 جانفي 1992

قائمة المراجع

المصادر و المراجع باللغة العربية :

أولا : النصوص القانونية :

1- القوانين :

1 - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية العدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

2 - القانون 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 و يتضمن قانون المالية لسنة 1991 ، المعدل و المتمم لا سيما المادة 98 منه .

3 – القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأوقاف ، جريدة رسمية العدد 21 ، المؤرخة في 8 ماي 1991 .

4 – القانون 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، المتضمن قانون المالية 2001 المتعلق بتحديد قيمة التعويض في الأراضي الفلاحية ، جريد رسمية عدد 80 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2000

5 - القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 29 ، المؤرخة في 23 ماي 2001 .

6 - القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007 .

7 – القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

8 – القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3-8-2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 سنة 2008 .

2- الأوامر:

1 – الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 جريدة رسمية عدد 97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971.

2 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975 .

3– الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، يعدل و يتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

3- المراسيم:

1 – المرسوم التنفيذي رقم 63-168 ، المؤرخ في 9-5-1963 المتعلق بالأموال المنقولة و العقارية الموضوعة تحت حماية الدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1963.

2 - المرسوم التنفيذي 92-06 المؤرخ في 24-12-1992 المحدد لشروط الاستفادة من التعويض المالي ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، المؤرخة في 8 جانفي 1992 .

3 – المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 16 افريل 1996 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 المعدل و المتمم للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري جريدة رسمية رقم 22 سنة 1996

4 – المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 يتضمن شروط و إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90 ، 1998 .

5 – المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26-7-2000 ، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها ، جريدة رسمية العدد 47 ، المؤرخة في 2000 .

6 - المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 ، يحدد شروط و كيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، جريدة رسمية العدد 9 ، المؤرخة في 20 فيفري 2014.

4- القرارات :

1- القرار رقم 14397 المؤرخ في 1-2-2005 المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 7 سنة 2005 ص 157 .

2- القرار رقم 35298 المؤرخ في 25-7-2007 المجلة القضائية لمجلس الدولة عدد 9 -2009 ص 111.

3- القرار رقم 24-468 المؤرخ في 19 جانفي 2003 المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 2 سنة 2003 ص 227 .

5- التعليمات:

1- التعليمة رقم 2245 المؤرخة في 4 افريل 2006 المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص 2006 .

6- المناشير :

1 - المنشور الوزاري المشترك رقم 357 المؤرخ في 20 اكتوبر 2002 المتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة

2 - المنشور رقم 11 المؤرخ في 06-01-1992 يحدد كيفيات الاسترجاع و نمط تسوية اوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الاراضي .

7- المذكرات :

1- المذكرة رقم 0034 المؤرخة في 3 جانفي 2006 المتعلقة باسترجاع الاراضي الفلاحية المؤممة او الموضوعة تحت حماية الدولة –حالة وفاة المالك الأصلي المديرية العامة لأملاك الدولة ، مجموعة النصوص 2006.

دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70

ثانيا : الكتب :

1 – زروقي ليلى ، **التقنينات العقارية << العقار الفلاحي >>** ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001

2 - بن رقية بن يوسف ، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية** ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001

3- شامة سماعين ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، << دراسة وصفية و تحليلية >>** دار هومة الجزائر،2003

4 - لنقار بركاهم سمية ، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير** ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2004

5 - عجة الجيلالي ، **أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام** ، دار الخلدونية ، الجزائر 2005

6 - حمدي باشا عمر - زروقي ليلى ، **المنازعات العقارية << في ضوء آخر التعديلات و آخر الاحكام >>** الطبعة الحادية عشر دار هومة الجزائر ، 2009

ثالثا : المذكرات:

1 – مزعد ابراهيم ، **النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة** ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة ،2000.2001

2 - لهزيل عبد الهادي ، **آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري** ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الوادي ،2014-2015

رابعا : الأطروحات :

1 –حرز الله كريم ، **النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري** ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس ، المدية ، 2014-2015 .

2 - بوشريط حسناء ، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر** ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ،20016-2017

3 – لعميري ياسين ، **الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري** ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة المدية ، 2018-2019 .

خامسا : المحاضرات:

1- دلالي الجيلالي ، **محاضرات في قانون الأوقاف** ، فرع أحول شخصية كلية الحقوق جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف 2016-2017 .

سادسا : المجلات :

1- بوشريط حسناء ، **آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري** جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة المفكر العدد الحادي عشر .

المصادر و المراجع باللغة الفرنسية :

1- circulaire interministérielle N80 /SPM.24-02-1996 mise en œuvre de l'ordonnance n 95-26 du 25-09-1995 modifiant et complétant la loi n 90-25 portantes orientation fonciers .

2- Not N°2810 E/DGDN/DODF/EXP. du 23-07-1991 , détermination, de la valeur vénale des biens raraux ,Alger.

الفهرس

مقدمة 1
الفصل الأول : استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التابعة للأملاك الخاصة.....6
المبحث الأول : شروط و إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة.....7
المطلب الأول : شروط استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة 7
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالأرض.....8
أولا : أن تكون الأراضي المعنية محل قرار بالتأميم.....8
ثانيا : أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي..... 8
ثالثا : أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية 10
رابعا : أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل عمليات استصلاح المنصوص عليه
في القانون 83-18 11
خامسا : تمثل الأراضي المعنية بعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك و خلفه العام من الدرجة الأولى.11
سادسا : أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع 11
سابعا : أن لا تقع الأرض المعنية تحت التقادم المكسب.....12
الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمالك 13
أولا : أن يكون المطالب بالأرض الفلاحية شخصا طبيعيا جزائري الجنسية.....13
ثانيا : أن لا يكون المالك قد سلك سلوكا غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية 14
ثالثا : أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير
الوطني او بعدها 15
رابعا : أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على أرض تعوضها أو على مساعدات مالية بهدف الانتقال
إلى أعمال أخرى.....17
خامسا : أن لا يكون الملاك الاصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم
87-19 إلا إذا تخلو عنها 17
سادسا : أن تكون المساحة المنسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثته من الدرجة الأولى 18
المطلب الثاني : إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة 18
الفرع الأول : تكوين ملف الاسترجاع 19
الفرع الثاني : اللجنة المكلفة بدراسة ملف الاسترجاع و المهام المسندة إليها 19
أولا : تشكيلة اللجنة 19

ثانيا : مهام اللجنة.....20
المطلب الثالث : الأراضي التي شملها الاسترجاع و التي بقيت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.....21
الفرع الأول : الأراضي التي شملها الاسترجاع 21
الفرع الثاني : الأراضي التي بقيت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.....22
المبحث الثاني : الآثار المترتبة على إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التابعة للأملاك الخاصة.....22
المطلب الأول : تعويض المستفيدين.....22
الفرع الأول : التعويض المقدم للمالك الأصلي 23
الفرع الثاني : التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين..... 25
أولا : التعويض العيني 25
ثانيا : التعويض المالي النقدي 25
1- عناصر تقييم التعويض المالي.....26
2- منهدية التعويض.....28
المطلب الثاني : المنازعات المترتبة على قرار الاسترجاع 30
الفرع الأول : الشروط القانونية المسببة لبعض النزاعات 30
الفرع الثاني : النازعات المتعلقة بالتعويض 31
أولا : بالنسبة للمالك 31
ثانيا : بالنسبة للمستفيد 32
الفصل الثاني : استرجاع الأراضي الفلاحية الموقوفة المؤممة 35
المبحث الأول : إعادة الأراضي الفلاحية الموقوفة بموجب القانون 91-10.....36
المطلب الأول : طبيعة الأراضي الفلاحية الموقوفة و الجهات التي تعود إليها الأرض..... 36
الفرع الأول : طبيعة الأراضي الموقوفة 36
أولا : الوقف العام 37
ثانيا : الوقف الخاص 37
الفرع الثاني : الجهات التي تعود إليها الارض 37
أولا : الجهات الموقوفة وقفا عاما 37
ثانيا : الجهات الموقوفة وقفا خاصا 38
المطلب الثاني : شروط و إجراءات استرجاع الأراضي الموقوفة..... 38

الفرع الأول : شروط استرجاع الأراضي الموقوفة 39
الفرع الثاني : إجراءات استرجاع الأراضي الموقوفة.....40
أولا : تكوين الملف و الجهة المكلفة بذلك 40
ثانيا : كيفية استرجاع الأرض الوقفية..... 42
المبحث الثاني : آثار استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة 42
المطلب الأول : آثار الاسترجاع حسب طبيعة الأرض الوقفية 43
الفرع الأول : بالنسبة للوقف العام 43
أولا : إيجار الأرض الوقفية 43
ثانيا : آثار عقد إيجار الأرض الوقفية.....45
الفرع الثاني : بالنسبة للوقف الخاص 51
أولا : التعويض العيني 51
ثانيا : التعويض المادي 52
المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن آثار استرجاع الأرض الوقفية المؤممة.....54
الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بعقد إيجار المستثمرة الفلاحية الموقوفة وقفا عاما..... 55
أولا : الطرف المؤجر ضد المستثمرة الفلاحية 55
ثانيا : الدعاوى المرفوعة من المستثمرة ضد الطرف المؤجر 56
ثالثا : الغير مدعى على المستثمرة الفلاحية 57
رابعا : الدعاوى المرفوعة من المستثمرة ضد الغير 57
الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالتعويض عند استحالة استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة 58
أولا : منح التعويض.....58
ثانيا : تقدير التعويض 58
ثالثا : تعويض الجهة الموقوف عليها المال على البناءات و المنشآت بعد التأميم 59
الخاتمة :.....61
قائمة الملاحق :.....64
قائمة المراجع :.....77
الفهرس.....83