الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني لأراضي العرش في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبتين:

- شافية هجرسي
- رتيبة بن تواتي

تحت إشراف الأستاذ:

– د. جمال عياشي

أمام الجنة المشكلة من :

- جديلي نوال ..... أستاذ محاضر ..... جامعة المدية ..... رئيسا
- عياشي جمال .....أستاذ محاضر..... جامعة المدية .....مشرفا ومقررا
- تواتي سهيلة .....أستاذ محاضر..... جامعة المدية..... مناقشا

السنة الجامعية: 2018 – 2019

شكر وعرفان

نحمد الله و نشكره على توفيقه و إعانته لنا على إتمام هذا العمل

المتواضع.

كما نتوجه بأصدق عبارات الشكر و أسمى كلمات العرفان و جزيل

على قبوله الإشراف الامتنان لأستاذنا المشرف الدكتور: جمال عياشي

و نصحه و توجيهه، فجزاه الله عنا خيرا.

كما نتقدم بجزيل الشكر و الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بمناقشة مذكرتنا، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد، على إتمام هذا العمل.

إهـــداء

إلى روح والدي...طيب الله ثراه، وجعل مثواه الجنة.

وإلى والدتي الكريمة... أمدها الله بالصحة والعافية.

إلى رفيق دربي و قرة عيني زوجي الكريم.

وإلى كل أفراد أسرتي ... كبيرهم وصغيرهم حفظهم الله.

أهدي هذا العمل المتواضع،فإن أصبت فبفضل من الله، وإن أخطأت فالكمال لله وحده.

شافية

إهـــداء

إلى الوالدين أطال الله في عمرهما

إلى جميع الأهل والأصدقاء

ولكل من لم تسعه الحروف بذكره

رتيبة

مقدمة

مقدمة

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الأفراد من جهة، و مصدر لصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين البشر من جهة أخرى.

من بين هذه العقارات، أراضي تستغل بصفة جماعية من طرف الأعراش أو القبائل تسمى بأراضي العرش.

حيث تحتل هذه الأراضي أهمية بالغة على مستويات متعددة، فقد تعاقب على تنظيمها مجموعة من القوانين، سعى من خلالها المشرع البحث عن سبل لحل النزاعات ووضع قوانين تنظمها.

حيث أن أهميتها التاريخية تكمن في أن وضعها القانوني بمراحل تاريخية تضمنت تعديلات مستمرة ومتباينة منذ العهد العثماني مرورا بالحقبة الاستعمارية وأخيرا من بعد الاستقلال إلى يومنا هذا.

فأثناء العهد العثماني تأثر الوضع العقاري بأحكام الشريعة الإسلامية بشكل كبير، خاصة من حيث الأحكام المطبقة على التصرفات العقارية، وكيفية فرض بعض أنواع الضرائب وطرق التقاضي، واحتلت أراضي العرش مكانة معتبرة في النظام الفلاحي والزراعي آنذاك، مساهمة في دعم خزينة الدولة، حيث كانت تستغل هذه الأراضي حسب معيار حاجة أفراد العرش أو القبيلة حسب مقدرتهم وإمكانياتهم، كما أن طريقة استغلالها تكون شخصية ومستمرة تحت طائلة الحرمان من الحق ومنحه للغير من نفس العرش.

ويعود اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع إلى الجماعة أو إلى موظفي البايلك، وتصدر فيها أحكام عرفية محلية، لحائز أرض العرش الحق في الانتفاع بها دون أن يكون له الحق في بيعها أو التصرف فيها، وهذا الحق لا ينتهي بموت المنتفع بل ينتقل إلى ورثته الذكور دون الإناث، اللواتي لهن الحق في المأكل و الملبس والمسكن حسب إمكانيات المسؤول عن العائلة.

كما فرضت على هذه الأراضي ضريبة سنوية اختلفت تسميتها بين: معونة، خطية، نائبة، غرامة؛ تدفع نقدا أو تستخلص من المحاصيل الزراعية، إضافة إلى ضرائب فصلية سميت بضيفة الباي، ضيفة الدنوش، خيل الرعية، حق البرنوس... [1]

أما بعد احتلال الجزائر من قبل الفرنسيين، حاولوا وضع مخططات للاستيلاء على الأراضي الجزائرية لصالح المعمرين، غير أن أهم العقبات التي وقفت كعائق بالنسبة للمشروع الفرنسي هي التنظيم المحكم والترابط الاجتماعي بين الأهالي الذي كان يسود أراضي العرش، فما كان أمامهم إلا كسر هذا الرباط بالتفريق بين الأهالي بتجزئة الأراضي و تقسيمها، منتهجة في ذلك عدة سياسات للوصول لهدفها، وهذا من أجل فسح المجال لشرائها من رؤساء القبائل والعروش، وبالتالي كان لزاما على المشرع التدخل لتحويل حق الانتفاع بأراضي العرش إلى حق ملكية، من خلال قوانين ومراسيم أصدرتها خلال عدة مراحل كانت أهمها[2]:

- مرسوم سيناتوس كونسيلت الصادر في 12 أفريل 1863، وهو المرسوم الإمبراطوري المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة، المتضمن تحديد ملكيات الأعراش المتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية، تسهيلا لعملية إجراء التصرفات القانونية عليها.

- قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926، وجاء هذا القانون ليضع حدا للعمليات الصعبة التي نص عليها القانون السابق، وأقام مقامها عمليات التحقيق الجزئي أو الإجمالي، وفق ما يلي:

التحقيق الجزئي: وهو إجراء اختياري، يقدم فيه حائز أرض العرش طلبا إلى عامل العمالة (الوالي)، يطلب فيه عملية التحقيق الجزئي، فإن تم قبول طلبه المستوفي لكامل الشروط يسلم له سند ملكية من طرف مصلحة أملاك الدولة بعد المصادقة عليه من قبل الحكم العام؛

التحقيق الإجمالي: وهو إجراء تقوم به الدولة من تلقاء نفسهاعلى أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تمليك، ويترتب على هذا التحقيق تغيير الطبيعة القانونية لأرض العرش، فبعد

---

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر – بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية-، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه فرع العلوم القانونية- شعبة القانون العقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014-2015، ص 19 – 20.

[2]-عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة العاشرة، سنة2008، ص 189 - 190

أن كانت ملكية عرشية تصبح ملكية خاصة قابلة للتصرف، قابلية توريث المرأة، تصبح الأرض خاضعة لأحكام التشريع العقاري الفرنسي، لكن غداة الاستقلال بقيت وضعية الكثير من أراضي العرش على حالها بسبب عدم استكمال إجراءات البحث، ولم تقدم لأصحابها سندات تمليك، بسبب عدم مصادقة الحاكم العام بالجزائر عليها.

كما تمثل أراضي العرش أهمية على الصعيد الاقتصادي، على اعتبار أنها تحتل نسبة معتبرة من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر، نظرا لاعتماد الدولة على الفلاحة كأهم ركائز الاقتصاد الوطني، وطريقة استغلالها واستثمارها تؤثر مباشرة على تقدم أو تأخر اقتصاد البلاد.

إضافة إلى أهميتها الاجتماعية باعتبارها مكان استقرار أفراد العرش أو القبيلة المنحدرين من أصل واحد.

ميزتها الخاصة هي ما أثارت الفضول فينا لتكون موضوع دراستنا، وبسبب المنازعات التي تثور بشأنها إلى يومنا هذا وما يحاط بها من غموض، كانا الدافع القوي لدراستنا من الناحية القانونية.

ومن أهم الصعوبات التي اعترضت هذا العمل، ندرة المراجع التي تناولت هذا الموضوع بالرغم من أهميته خاصة تلك المتخصصة، إضافة إلى ضيق الوقت للإلمام بكامل الجوانب المتعلقة بالدراسة.

وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط الوضع القانوني لأراضي العرش في ظل التشريعات المتعاقبة ؟

وقد اقتضت الإجابة تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين بحيث:

تناولنا في الفصل الأول ماهية أراضي العرش في التشريع من خلال تحديد مفهومها، وكذا أهم القوانين المنظمة لهذا النوع من الأراضي.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لأهم الإشكالات التي تثيرها أراضي العرش، سواء تعلق الأمر بطبيعتها القانونية، أو طريقة استغلالها، أو أثناء عملية المسح، أو حيازتها.

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا مزيجا من المناهج العلمية في هذا البحث، وخاصة المنهج التاريخي وذلك بتتبع أهم التشريعات القانونية التي نظمت أراضي العرش، إضافة إلى المنهج الوصفي والتحليلي، بوصف الأوضاع القانونية وتحليل النصوص القانونية والقرارات القضائية المتعلقة بموضوع الدراسة.

الفصل الأول

ماهية أراضي العرش

في التشريع الجزائري

الفصل الأول

ماهية أراضي العرش في التشريع الجزائري

أراضي العرش ليست ذلك المصطلح القانوني الذيّ أوجده المشرع وضبط جوانبه بقواعد قانونية محددة، بل هو حقيقة وجدت قبل التشريع انطلاقا من منشئها التاريخي، كما أنها ليست مقتصرة على دولة الجزائر، بل تنتشر في كثير من الدول الإفريقية والعربية وحتى الغربية[1]، كونها منبثقة من حقيقة تشكل المجتمعات البشرية في أولى صورها وهي القبيلة أو العرش بالمصطلح المحلي.

لكن تباينت آراء الباحثين المهتمين بالتشريع العقاري الجزائري وامتداداته التاريخية في الجزائر بخصوص نشأة أراضي العرش، فهناك من ينسبها إلى العهد العثماني، وهناك من يؤخر نشأتها إلى غاية الاحتلال الفرنسي.

يستند مؤيدو الرأي الأول إلى فكرة مفادها أن الحكام الأوائل للدولة العثمانية قاموا بتوزيع هذه الأراضي على القبائل أو العروش الموالين لهم، لكسب تأييدهم أو التشجيع عليه، فاستقروا عليها وتشكلت بذلك القوانين والأنظمة العرفية التيّ تضبطها[2].

أما مناصرو الرأي الثاني وعلى رأسهم الدكتور الجيلالي عجة، فإنه يعتبر أن الحكومة الفرنسية هي التيّ أنشأت هذا النظام، حيث يعتبر مصطلح "أرض العرش" بالمصطلح المستحدث عن التنظيم العقاري الجزائري، ولم يكن معروفا قبل الاحتلال.

غير أن هاذبين الطرحين تعرضا للنقد، فلو صح طرحهم كيف يمكن تفسير نظام أراضي العرش الذيّ يعتمد على الأعراف، والعرف ليس من السهل تشكله فهو يستحق مدة طويلة ليصبح قاعدة تعتمد عليها الجماعة، لذا فكرة نشأة أراضي العرش مرتبطة أساسا بالجانب الاجتماعي، وقد أثبتت الدراسات التاريخية أن أراضي العرش وتركيبة العروش الاجتماعية تشكلت في أزمنة ما قبل التاريخ[3]، واستمر البناء القبلي والعشائري لحد الساعة في دول شمال إفريقيا عامة، والجزائر خاصة.

لهذه الأسباب تمثل أراضي العرش مفهوما قانونيًا متميزًا، ولدراسة جوانبه المختلفة، لابد من تحديد مفهومه بدقة (المبحث الأول)فتحديد مختلف القوانين التيّ نظمت هذا النوع من الأراضي (المبحث الثاني).

---

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر ، المرجع سابق الذكر، ص42.
[2]- المرجع ذاته، ص 07.
[3]- المرجع ذاته، ص08.

المبحث الأول: مفهوم أراضي العرش

تختلف تسمية أراضي العرش من دولة إلى أخرى، كما أنها تختلف في دولة الجزائر من منطقة إلى أخرى، بحيث يطلق عليها تسمية أراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري، أما في الغرب الجزائري فيطلق عليها تسمية أراضي السابقة أو السبقية، والسابقة لغة من الفعل سبق سبقا، أي تقدم وخلف وراءه غيره، أما اصطلاحا فتسمى الأرض بالسابقة نسبة للحائز الأول، أما بالمغرب الأقصى فيطلق عليها اسم بلاد الجماعة أو الجماعات[1].

ولتحديد مفهوم أراضي العرش لا بد من تعريفها تعريفا مناسبا**(المطلب الأول)**، إضافة إلى تحديد طبيعتها القانونية **(المطلب الثاني).**

المطلب الأول: تعريف أراضي العرش

تحتل أراضي العرش أهمية بالغة لما لها من خصائص ومميزات تجعلها ذات مفهوم قانوني مستقل ومتميز، إلاّ أنه لم يسبق للمشرع الجزائري وأن وضع لها تعريف قانوني نستطيع من خلاله تحديد جوانبه بدقة، ولهذا وجب شرح هذا المصطلح (أراضي العرش) لغويا واجتماعيا وقانونيا حتى يتسنى إبراز مميزاته وخصائصه القانونية وحتى الاجتماعية، وهذا ما سوف نتطرق له في الفروع التالية:

الفرع الأول: التعريف اللغوي لأراضي العرش

يتألف مصطلح أراضي العرش من كلمتين أراضي والعرش، ولإيضاح معناه أكثر لابد من شرح كل كلمة على حدة.

أولا- التعريف اللغوي لأراضي

أَرَاضي جمع أَرض، أرَضَ، أَرضًا و أرُضَ.

أراضة المكان: كثر عشبه وازدهر وحسن في العين فهو أريض، تأرض بالمكان: أقام به[2].

---

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، ص 43.

[2]- المنجد في اللغة والأعلام، معاجم دار الشرق، بيروت، لبنان، الطبعة السابعة عشر، دون ذكر سنة النشر، ص08.

ثانيا- التعريف اللغوي للعرش

العرش، تحمل كلمة العرش معاني لغوية عديدة منها:

عَرَشَ عَرشًا بنى بناءًا من خشب.

العَرش جمع أَعرَاش وعُرُوش وعرَشة وعُرُش: سرير الملك.

يقال ثُلَّ عرشه أي ذهب عزه ووهن أمره.

ومن البيت سقفه، ومن القوم رئيسهم.

عَرَشَ عُرُوشًا بالمكان أي أقام به.

تعرّش بالمكان أي ثبت، وبالأمر أي تعلق به[1].

وهذا المدلول اللغوي الأخير هو الأقرب لمصطلح العرش في التشريع الجزائري، فالجماعة بعد أن كانت مرتحلة من مكان لآخر بحثًا عن الكلأ والماء....وجدت المكان الذيّ يناسبها ويلائمها بيئيا ومعيشيا، فثبتت فيه وأقامت به وجعلت منه مستقرا لها.

إذن فأرض العرش هي المكان الذيّ استقر وثبت به أفراد الجماعة.

الفرع الثاني: التعريف الاجتماعي لأراضي العرش

إن مصطلح (عرش) في الأصل منشؤه اجتماعي، فالعرش هو جماعة من الأفراد تجمعهم روابط مشتركة نشأت مع مرور الزمن، فيشير الأستاذ بن يوسف بن رقية[2]في هذا الصددّ إلى أنّ "العرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد ويتكون من عدة دواوير"، وبهذا المعنى فالعرش من الناحية الاجتماعية له نفس مدلول القبيلة أو العشيرة.

فتتشكل الجماعة المتمثلة في العرش عندما تكون الطبيعة غير مستقرة وظروف المعيشة غير ميسّرة، فتتوحد الجماعات البدوية في تجمع قبلي[3]، فتتشكل بداية الأسرة أو العائلة باعتبارها

---

(1)- المنجد في اللغة والأعلام، ص 496.

(2)- د. يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، سنة 2001، ص 70.

(3)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش قي الجزائر، ص 45.

أصغر وحداته، ثم يمتد ذلك التجمع حتى يضم العشيرة اعتمادا على روابط وعصبيات معينة منها روابط الدم والمصاهرة، وروابط التحالف والجوار وما إلى ذلك.

يمتاز العرش بنظام اجتماعي جماعي مبسط تتحد خلاله المكنات والأدوار، ويتخذ التجمع البدوي باعتباره وحدة اجتماعية[1] مظهرين:

أولا- مظهر مادي: بحيث تتوحد الجماعة العشائرية كلها في مواجهة الظروف الصعبة من أجل البقاء؛

ثانيا- مظهر معنوي: بحيث من خلاله تتوحد كل قيم العرش وعاداته وتقاليده وأعرافه في تنظيم اجتماعي معين يتبعه ويمتثل إليه أفراد العرش طوعًا.

وبالتالي فأراضي العرش هي المكان الذيّ تتخذه العشيرة باعتبارها كيانا اجتماعيا له خصوصيته لتمارس من خلاله سبل العيش الملائمة لعاداتها وتقاليدها.

الفرع الثالث: التعريف الاصطلاحي لأراضي العرش

حاول العديد من الفقهاء والباحثين وضع تعريف لأراضي العرش وسيتم إدراج بعض منها على النحو التالي:

حيث أطلق عليها التعريف الأتي: "هي ما كان لواضع اليد عليها حق الانتفاع بها، وللحكومة الإدارية ضبط كيفية الانتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد، ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوّار"[2].

كما عرفت أيضا على أنها: " ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة...."[3].

فيما عرفها أحد الأساتذة على أنها: " تلك الأراضي التيّ توجد بالمناطق التيّ تتسم بقلة خصوبتها مثل مناطق وهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بايلك قسنطينة"[4].

من خلال تحليل التعاريف السابقة يلاحظ أنها لا تعتبر تعاريف قانونية، بل يغلب عليها الطابع التاريخي والاقتصادي والجغرافي، غير أنه ليكون التعريف قانونيا لأراضي العرش يجب أن

---

(1)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، ص 46.
(2)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، دط، سنة 2002، ص 58.
(3)- د. جيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، دط، ص 22.
(4)- د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 70.

يتضمن خصائص هذا النوع من الأراضي والتّي يجب أن تتناسب مع وضعه القانوني في الوقت الحالي، وهذا ما اقترحته الأستاذة حاجي نعيمة في تعريفها لأراضي العرش على النحو التالي: "أراضي العرش عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحيه تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر"[1].

من خلال هذا التعريف نستخلص خصائص أراضي العرش و التي هيكالتالي:

- أراضي ذات وجهة فلاحية، بمفهوم المخالفة ليست أراضي حضرية؛
- ملك خاص للدولة، أي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المواد 83 و85 من القانون رقم 90-25[2]المتضمن التوجيه العقاري؛
- يحوزها أفراد العرش جماعيا وعلى الشيوع؛
- يعود حق الانتفاع بها لأفراد العرش على الشيوع وبصورة دائمة؛
- تتموقع في المناطق السهبية والهضاب العليا.

وكل هذه الخصائص سوف يتم التطرق لها بنوع من الشرح فيما هو آت.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لأراضي العرش

تتميز أراضي العرش بطبيعة قانونية متميزة ومتعددة للجوانب؛ حيث تعد من جهة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة، كما أنها تعتبر من جهة أخرى أراضي ذات وجهة فلاحية، إضافة إلى طابعها الجماعي والمشاع الذّي يرجع أساسا إلى نشأتها الاجتماعية[3]، وجل الغموض الواقع حول هذه الأراضي يخص طبيعتها القانونية، بذا استوجب دراسة كل جانب من جوانبها بنوع من التحليل كمايلي:

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى للطبع و النشر، سنة 2010، ص 19.
[2]- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد55.
[3]- نعيمة حاجي، المرجع ذاته، ص64.

الفرع الأول: أراضي العرش ملك خاص للدولة

تأثرت الطبيعة القانونية لأراضي العرش باعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة بالسياسة العقارية المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال، وهذا ما سنوضحه في النقاط التالية:

أولا- الأساس القانوني لامتلاك الدولة لأراضي العرش في ظل القانون 71-73

لقد جاء الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية[1]مؤكدًا على أن كل الأراضي المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك خاص للدولة وذلك طبقا لنص المادة 22 الذيّ جاء على النحو التالي: "إنّ الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، هي ملك للدولة.

وهي غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها".

وهذا تأكيدًا لما جاء في نص المادة 19 من نفس الأمر التيّ تنص على مايلي:

"إنّ الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون ممايلي: ...

أراضي العرش الخاصة بالزراعة...."

ما يلاحظ من خلال قانون الثورة الزراعية أنّ الدولة لم تلجأ إلى تأميم أراضي العرش كما هو الحال بالنسبة إلى الملكيات الخاصة، وإنما أدمجتها مباشرة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية[2]، الأمر الذيّ يوحي بأنها تعتبرها منذ البداية من الأملاك الوطنية أي أحد أملاكها.

ويعتبر هذا القرار في نظر الأستاذ حمدي باشا بمثابة قرار سياسي جرئ، وهذا لاعتقاد مستغليها أنها ملكا لهم، خاصة أنهم توارثوها عبر العديد من الأجيال المتلاحقة، وقد نجم هذا الاعتقاد نتيجة الفراغ التشريعي من جهة، وعدم تدخل الدولة لتحديد إطارها القانوني من جهة أخرى[3]، إلى غاية سنة 1971 تاريخ إقرار الثورة الزراعية.

---

(1)- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97.
(2)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص65.
(3)- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع سابق الذكر، ص 194.

ثانيا- الأساس القانوني لامتلاك الدولة لأراضي العرش في ظل القانون 90-25

بعد فشل الثورة الزراعية في تحقيق أهداف التوجه الاشتراكي، وكذا تحقيق التنمية والعدالة الاجتماعية والاقتصادية، حاولت الدولة الجزائرية التوجه نحو إطار الخوصّصة وتشجيع الملكية بطريقة غير مباشرة ضمن العديد من القوانين[1]، فبادرت بإلغاء قانون الثورة الزراعية صراحة بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وفق المادة 75 منه التيّ كان نصها على النحو التالي:

"تلغي أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971...".

ويعتبر هذا القانون منطلقا لتغيير النظام العقاري في الجزائر، وإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية متفتحة على اقتصاد السوق.

وفيما يخص أراضي العرش اعترف ضمنيا قانون التوجيه العقاري ببقائها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، على عكس الأراضي الفلاحية المؤممة التيّ نص صراحة على إمكانية استرجاعها من طرف ملاكها السابقين، وذلك باتخاذ إجراءات معينة وفي مدة محددة(المواد من 75 إلى 82)، حيث أن نص المادة 83 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 أكدت على أن بقية الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية تبقي ملكا للدولة، وتخضع لقانون الأملاك الوطنية، والتيّ كان نصها على النحو التالي:

"بعد الانتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التيّ بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم".

كما أكدت المادة 85 من نفس القانون على أن مستغلي أراضي العرش يستفيدون من أحكام القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم حيث جاء نصها كمايلي:

"يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 67.

الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987".

وهو ما يؤكد ضمنا أن ملكية الرقبة في أراضي العرش تعود للدولة ولا يستأثر شاغلوها سوى بحق الانتفاع الدائم فقط.

غير أنّ عدم صراحة النص أدى إلى العديد من الالتباسات أمام القضاء، إذ في ظل حملة استرجاع الأراضي لجأ العديد من مستغلي أراضي العرش إلى رفع دعوى استرجاع أمام القضاء، وقد استجاب هذا الأخير في العديد من المرات لمطالبهم[1].

ثالثا- النتائج المترتبة على اعتبار أراضي العرش ملك الدولة

من أهم النتائج التيّ تترتب على اعتبار أراضي العرش ملك خاص للدولة، خضوعها لأحكام القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، وهذا ما يثير السؤال التالي: هل أن أراضي العرش باعتبارها ملك خاص للدولة تتمتع بالحماية الثلاثية للأملاك الوطنية؟[2]

حسب نص المادة 689 من القانون المدني[3]، والتيّ جاء نصها:

"لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"، جاء مصطلح أملاك الدولة في نص المادة عام وواسع إذ يشمل أملاك الدولة بنوعيها العامة والخاصة، كما تشمل الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة.

وبما أنّ أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فهي لا تقبل التصرف أو التقادم أو الحجز، غير أن نص المادة 1/04 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية نص على: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز...."،ومنه يفهم أن الأملاك الوطنية العمومية تتمتع بالحماية القانونية المطلقة، في حين لا تنطبق هذه الحماية على الأملاك الوطنية الخاصة.

وتطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام، فإن نص المادة 1/04 هو الأجدر بالتطبيق ولكن السؤال المطروح إلى أي مدى يمكن تطبيق نص المادة 1/04 على أراضي العرش؟

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 68.
[2]- يقصد بالحماية الثلاثية (عدم جواز التصرف فيها، ولا يمكن اكتسابها بالتقادم، ولا يجوز الحجز عليها).
[3]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 30ديسمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78.

غير أن المشرع الجزائري تدارك الوضع وهذا بتعديل المادة 04 بالقانون رقم 14/08[1] بإضافة الفقرة الثانية التي جاء نصها كالتالي: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية".

1. أراضي العرش وقابلية التصرف

إنّ استثناء الأملاك الوطنية الخاصة من قاعدة الحماية القانونية طبقا للمادة 1/04 يفسّر خضوعها لإجراء التصرف، وذلك باعتبارها خاضعة لقواعد القانون الخاص، وبالتالي فالأمر ينطبق على أراضي العرش باعتبارها صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة، لكن لو فصلنا أكثر نجد أن الأمر يختلف كثيرًا سواء من الناحية القانونية أو بالنسبة للواقع المعاش[2].

فبالنسبة لحائز أراضي العرش لا يجوز له التصرف فيها بأي صورة كانت كالبيع أو الهبة....، باعتبار ملكية الرقبة فيها تعود للدولة، وهو عبارة عن حائز فلا يستأثر سوى بحق الانتفاع فقط.

ولكن هل يمكن للدولة باعتبارها مالكة الرقبة في أراضي العرش أن تتصرف فيها؟ إن القانون يسمح للدولة التصرف في أملاكها كأي مالك آخر، وبما أنّ أراضي العرش ملك من أملاك الدولة فلها أن تتصرف فيها كيفما شاءت ولأي شخص كان، دون أن يكون لحائزيها الحق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض العيني أو النقدي لانعدام الأساس القانوني الذيّ يضمن حقهم في المطالبة بذلك[3].

2. أراضي العرش وقابلية اكتسابها بالتقادم

ذهب القضاء الجزائري إلى عدم قابلية التمسك بالتقادم في مواجهة الدولة، وذلك في قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 96049 المؤرخ في 26 أفريل 2000[4]، وهو رأي متناقض مع ما جاء به نص المادة 1/04 من القانون 90-30 التيّ قصرت الحماية القانونية على الأملاك الوطنية العمومية دون الخاصة.

---

[1]- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.
[2]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص71.
[3]- المرجع ذاته و الصفحة.
[4]- قرار منشور بالمجلة القضائية، لسنة 2000، العدد الأول، ص 30.

فلو تصورنا أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للاكتساب بالتقادم فإن ذلك يكون مؤثرا سلبا على الحقيبة العقارية للدولة التيّ تهدف من خلال استثمارها إلى تحقيق الصالح العام.

وحسب رأي الأساتذة حاجي نعيمة فإن موقف المحكمة العليا صائب بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة غير أنه بالنسبة لأراضي العرش فإن موضعها الاجتماعي يفرض استثنائها من دائرة هذا الحكم بالرغم من كونها صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة، فكيف يعقل أن تتعاقب العديد من الأجيال في الأسرة الواحدة على حيازة أرض العرش وقد عاشوا وماتوا وهم يخدموها، كما دافع أجدادهم على حرمتها وبذلوا النفس والمال والولد في سبيل تحريرها، خاصة وأن جزءًا كبيرًا من الثورة التحريرية قادته هذه الأعراش ثم لا يمكنهم تملكها بالتقادم[1].

3. أراضي العرش وقابلية الحجز

هل يجوز الحجز على أرض العرش التيّ يستغلها الحائز المدين في حالة عسره أو إفلاسه؟

إن الحجز لا ينصب إلاّ على ذمة المحجوز عليه، أي يسري على جميع ممتلكاته بما فيها العقارات والمنقولات، وبما أن حائز أرض العرش لا يستأثر سوى بحق الانتفاع فلا يجوز الحجز عليها كضمان أو بيعها بالمزاد العلني بهدف استيفاء ثمن الدين الذيّ يدين به للغير.

أما بالنسبة للدولة باعتبارها مالكة الرقبة، فإذا كانت مدينة بمبلغ ما اتجاه أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، فإنه لا يجوز الحجز على أرض العرش، حتى وإن كانت غير مستغلة من قبل الأفراد، وهذا لعدم التشكيك في الذمة المالية للدولة [2].

الفرع الثاني: أراضي العرش ذات وجهة فلاحية

تستند طبيعتها القانونية هذهمن خلال النصوص التالية:

- **قانون الثورة الزراعية**: حيث نص صراحة في مادته 19 السابقة الذكر، على أن أراضي العرش المندمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية هي أراضي زراعية.
- القانون 90-25 في مادته85حيث جاء نصها كمايلي: "يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي العرش الفلاحية...."

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص72.
[2]- المرجع ذاته، ص73.

- القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، من خلال تسمية هذا القانون فإنه يطبق على الأراضي الفلاحية، وبما أن أراضي العرش تستغل وفق هذا القانون بموجب نص المادة السابقة فذلك يعد قرينة على طبيعتها الفلاحية.

ولإيضاح هذه الخاصية أكثر، سيتم التطرق إلى النقاط التالية:

أولا- تعريف الأراضي ذات الوجهة الفلاحية

عرّفت المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية كمايلي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرًا أو بعد تحويله".

إذن من خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري عرّف الأراضي الفلاحية بالاستناد إلى خصائصها [1]وهي:

- أراضي منتجة: فالأرض غير المنتجة لا تعد أرض فلاحية؛
- يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها...وبمفهوم المخالفة فإنّ الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان لا تعد أرض فلاحية، بل تعتبر أرض رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة الطبيعة.
- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، فالإنتاج قد يكون دوريا كإنتاج الحبوب والبقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ويتحول إنتاجها إلى إنتاج دوري عندما تصبح مثمرة.
- لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان سواء بطريقة مباشرة كالخضر والفواكه، أو بطريقة غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة.

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص75.

ثانيا- تصنيف أراضي العرش باعتبارها أراضي فلاحية

نصت المادة 05 من القانون 90-25: "تصنيف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدًا، ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي".

وقد تم تحديد معايير لتصنيف هاته الأنواع الأربعة من خلال المواد 06، 07، 08 و09من نفس القانون كمايلي:

- **أراضي خصبة جدًا:** هي أراضي عميقة، حسنة التربة، مسقية، أو قابلة للسقي، ذات طاقة إنتاجية عالية، وهو ما نصت عليه المادة 06 من القانون 90-25.
- **أراضي خصبة:** هي أراضي متوسطة العمق، مسقية، أو قابلة للسقي، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، وهو ما نصت عليه المادة 07 من القانون 90-25.
- **أراضي متوسطة الخصوبة:** هي أراضي غير مسقية في معظمها، تحتوي أحيانا على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا، نسبة الأمطار فيها متغيرة، فقد تكون متوسطة أو مرتفعة وهي عدة أنواع حصرتها المادة 08 من القانون 90-25.
- **أراضي ضعيفة الخصب:** هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، غالبا ما تتعرض للانجراف، وقد نصت عليها المادة 09 من القانون 90-25.

ما يلاحظ على التصنيفات السابقة أنها ذات طابع تقني بحت، الأمر الذيّ يصعب عملية ضبط أي الأصناف تنطبق على أراضي العرش، لكن حسب الطبيعة الجغرافية والطبوغرافية لأراضي العرش وكذا موقعها الجغرافي باعتبارها تتركز في المناطق السهبية والهضاب العليا، كما أنها تعتمد في السقي على الأمطار الموسمية، فالأرجح أن الصنف الثالث، هو المنطبق عليها[1]، أي هي أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة.

ثالثا: الأهمية الاقتصادية لأراضي العرش باعتبارها أراضي فلاحية

إن أراضي العرش تمثل نسبة معتبرة وفق قواعد الفلاحة التقليدية، معتمدون في ذلك على الأمطار الموسمية، تستغل خاصة في زراعة الحبوب، كما أن نسبة كبيرة من شاغليها يفضلون تربية المواشي إلى جانب الزراعة، وبالتالي فإن ما يوفره هؤلاء من إنتاج نباتي وحيواني ضئيل جدًا

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص77.

مقارنة بمساحة هذه الأراضي[1]، مما يؤثر على دورها في تحقيق الإنتاج الزراعي الذيّ قد يساهم بقدر كبير في القضاء على أزمة الغذاء.

رابعا- النتائج المترتبة على اعتبار أراضي العرش أراضي فلاحية

هناك العديد من النتائج المترتبة عللا اعتبار أراضي العرش ذات طبيعة فلاحية من حيث صفة حائز أرض العرش، من الناحية الهيكلية، من حيث التمويل والدعم المالي، ومن الناحية النقابية.

1. من حيث صفة حائز أرض العرش

إن حائز أرض العرش ومستغلها يعد فلاحا من الناحية القانونية، وقد اعترف له المشرع بصفة الفلاح ومنحه الحق في الحصول على بطاقة فلاح كنتيجة على ذلك، وقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 الذيّ يعرّف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة فلاح كمايلي: "يعتبر فلاحا كل شخص طبيعي يملك أرضا فلاحية أو يحوزها بموجب عقد انتفاع مع المالك"، وبالتالي فمستغلي أراضي العرش بموجب سندات كعقود الامتياز الممنوحة في محيطات الاستصلاح وكذا العقود الإدارية المنشئة للمستثمرات الفلاحية أو التعاونيات الفلاحية من حقهم الاعتراف لهم بصفة فلاح، باعتبارهم منتفعين بهذه الأراضي بموجب عقود مع المالك (الدولة)، وهذه الفئة تمثل نسبة قليلة جدًا من حائزي أراضي العرش[2].

أما بالنسبة للأغلبية وهم المنتفعين بدون سند فإن الدولة لم تتعرض لهم في انتفاعهم وهذا إقرار ضمني للسماح لهم بممارسة حق الانتفاع الدائم، وبالتالي من حقهم الاعتراف لهم بصفة فلاح، وقد جرت العادة أن يحصل حائزو أراضي العرش سواء بموجب سند أو بدونه على شهادة الاعتراف بصفة فلاح على غرار باقي الفلاحين المالكين أو الحائزين مما يؤكد أنهم معنيون بما ورّد في نص المادة 07 السالفة الذكر[3].

2. من الناحية الهيكلية

هناك العديد من الهيئات التيّ تتدخل للمساهمة في الإشراف على القطاع الفلاحي وما يشتمل عليه من أراضي فلاحية بما فيها أراضي العرش، بحيث تتنوع هذه الأخيرة بين الهيئات ذات الطابع المركزي أو المحلي، سواء كانت عامة أو خاصة.

---

[1]-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص77.
[2]-المرجع ذاته، ص 78.
[3]- المرجع ذاته، ص 79.

فعلى المستوى المركزي هناك:

- **رئاسة الحكومة:** حيث تمارس مهامها عن طريق تسطير برامجها التيّ تنجزها على الأمد القريب أو البعيد، حيث تشتمل هذه البرامج على جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية بما فيها القطاع الفلاحي، فلا يخلو برنامج من وضع خطة لتطويره والقضاء على أزماته[1].
- **تعتبر وزارة الفلاحة والتنمية الريفية** المشرف الأول على الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش، وتقوم بتطبيق السياسة الوطنية في المجال الفلاحي، وهي الجهة الوصية على المديريات الفلاحية محليا[2].
- **وزارة المالية:** تتكفل بالدعم المالي كما أنها تعتبر الممثل القانوني والقضائي للدولة باعتباره هذه الأخيرة مالكة الرقبة في أراضي العرش[3].
- **وزارة الري:** بما أن الفلاحة تعتمد بالأساس على الموارد المائية، فبالتالي أي مشروع فلاحي لا بد أن تتدخل فيه وزارة الري، وذلك عن طريق عقود واتفاقيات مبرمة مع وزارة الفلاحة[4].
- **وزارة التخطيط:** هي المسؤولة عن الجانب التقني، فتقوم بتحويل السياسة الفلاحية المبرمجة من طابعها النظري إلى طابعها التطبيقي حسب الظروف المتوفرة[5]، بالإضافة إلى العديد من الهيئات ذات الطابع الخاص من بينها العامة للامتيازات الفلاحية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية...الخ.

أما على المستوى المحلي فنجد كذلك العديد من الهيئات التيّ لها علاقة بأراضي العرش منها:

- **مديرية المصالح الفلاحية**: دورها هو الإشراف على الشؤون الفلاحية على المستوى المحلي، وتخضع لوصاية وزارة الفلاحة، أما بالنسبة لأراضي العرش فهي تعتبر المشرف على المخطط الوطني للتنمية الريفية خاصة في شقه المتعلق بمنح عقود الامتياز في محيطات الاستصلاح، كما أنها تشرف على المستثمرات الفلاحية وتقييم نشاطها سنويا عن طريق عمليات الإحصاء، وترسل النتائج إلى وزارة الفلاحة[6].

---

(1)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 81.
(2)- المرجع ذاته والصفحة.
(3)- المرجع ذاته والصفحة.
(4)- المرجع ذاته، ص 81.
(5)- المرجع ذاته والصفحة.
(6)-المرجع ذاته، ص82.

- **غرفة الفلاحة:** وهي هيئة مستقلة عن مديرية المصالح الفلاحية، تتولى خاصة تقديم شهادات الاستغلال المتعلقة بالاعتراف بصفة فلاح[1].
- **مديرية أملاك الدولة:** تعتبر المشرف على أملاك الدولة بما فيها أراضي العرش فأي مشروع أو عقد يتعلق باستغلال هاته الأراضي لابد من مروره بمرحلة المصادقة أو المراقبة من قبل مديرية أملاك الدولة[2].
- **إدارة المسح:** ويستعان بها في ضبط مخططات وحدود الأراضي الفلاحية مسح العقار الريفي، أما فيما يخص أراضي العرش فيتم اللجوء إليها لتحديد حدودها من خلال مخطط مجلس الشيوخ المنجز بموجب قانون سيناتوس كونسلت[3].

3. من حيث التمويل والدعم الماديين

يعتبر الأصل في المعاملات أنه لا يمكن لحائز أرض العرش أن يقدم الأرض التيّ يحوزها كضمان للحصول على قروض من البنوك، لأن الدولة هي مالكة الرقبة وهو له حق الانتفاع فقط، حتى ولو قام حائزي أراضي العرش بطلب الحصول على قروض بهدف تطوير نشاطهم الفلاحي فيقابل طلبهم بالرفض، حتى أنهم يلجئون لتقديم ضمانات أخرى غير أراضي العرش مقابل الحصول على قروض.

باستثناء حالة واحدة أين تقبل المؤسسات المصرفية تقديم القروض، وهي حالة دعم المشاريع الجماعية، خاصة بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الديوان الوطني للتعاون الفلاحي، القرض الفلاحي التعاوني، ويعود السبب في ذلك أن الدولة هي المتكفلة بمثل هذه المشاريع مما يوفر للمؤسسة المصرفية الضمان الكافي لاسترداد المبالغ المقترضة[4]، مثل دعم مشاريع الشباب في القطاع الفلاحي، كتربية الدواجن، تربية النحل، تربية المواشي...الخ.

4. من الناحية النقابية

هناك العديد من الهيئات النقابية التيّ تأسست للدفاع على قضايا الفلاحين وطرح انشغالاتهم واقتراح الحلول لمختلف المشاكل المتعلقة بالقطاع الفلاحي، على رأسهم الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وفروعه (الاتحاد الولائي للفلاحين الجزائريين، الاتحاد البلدي للفلاحين الجزائريين)، لقد

(1)-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 82.
(2)- المرجع ذاته، والصفحة.
(3)- المرجع ذاته والصفحة.
(4)- المرجع ذاته، ص83.

دافع هذا الاتحاد منذ نشأته عن قضايا الفلاحين وحقوقهم[1]، كما تطرق لمشكلة تملك الدولة لأراضي العرش، وعمل جاهدًا على تقديم حلول بشأن الإشكالات المتعلقة بها.

كما أنه يعقد مؤتمرات كل أربع سنوات لمناقشة المشاكل التي يواجهها القطاع الفلاحي، سواء من الناحية القانونية، الاقتصادية، السياسية أو الاجتماعية...الخ.

المطلب الثالث: أراضي العرش ذات طابع جماعي

لقد كانت أراضي العرش تستغل جماعيا بين أفراد القبيلة على نحو مشاع، ولقد حاول المستعمر الفرنسي القضاء على هذه الصورة عن طريق تجزئة هذه الأراضي وتمليكها لحائزيها ليسهل التنازل عنها فيما بعد لصالح المعمرين، إلاّ أنه لم ينجح باستثناء حالات قليلة أين سلمت فيها عقود ملكية للحائزين، وتحولت بذلك أرض العرش من ملك مشاع إلى ملك خاص وفردي[2]، إلاّ أن معظم أراضي العرش حافظت على طابعها المشاع، حتى بعد الاستقلال لم يتدخل المشرع سوى لإقرار ملكيتها للدولة عبر مختلف التشريعات المتتالية، ولايضاح فكرة الشيوع أكثر في أراضي العرش سنتطرق إلى النقاط التالية:

الفرع الأول: تعريف الشيوع

يعرّف الشيوع لغة،بأنه كل شيء غيرمقسوم ولا مفرز أي مشترك[3].

أما اصطلاحا فيقصد به الحالة القانونية لشخص أو عدة أشخاص أصحاب حق في مال أو أموال دون أي قسمة مادية لحصصهم، وقد عرّف المشرع الجزائري الشيوع في المادة 713 من القانون المدني بنصها: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

كما يمكن أن تقوم حالة الشيوع على حق عيني عدا حق الملكية، كالشيوع في حق الانتفاع و الاستغلال.

(1)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص84.
(2)- المرجع ذاته، ص85.
(3)- أنور طلبة، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، سنة 2004، ص 05.

الفرع الثاني: توضيح حالة الشيوع في أراضي العرش

إن ملكية الرقبة في أراضي العرش وكما تم التطرق إليها سابقا تعود للدولة، فهي الوحيدة المالكة لهذه الأراضي، بل ينطبق على حق الانتفاع الذيّ يشترك فيه جماعة أفراد العرش الواحد، فنصيب كل واحد منهم غير محدد[1]، إذن كل أفراد العرش ينتفعون بالأرض على نحو مشاع بشكل جماعي.

ومنه نخلص إلى أن أفراد العرش هم الشركاء على الشيوع فيما بينهم، والدولة باعتبارها مالكة الرقبة أجنبية على هذه العلاقة.

الفرع الثالث: مصدر الشيوع في أراضي العرش

حسب القواعد العامة فإن للشيوع مصادر وأسباب متعددة أهمها[2]: الميراث، الوصية، العقد، الاستيلاء، التقادم، الشفعة، الالتصاق....الخ، لكن أي هذه الأسباب أو المصادر التيّ جعلت من حالة الشيوع تقوم في أراضي العرش؟

إن المصدر الأساسي للشيوع في أراضي العرش هو الميراث، إذ منذ نشأتها كان ينتقل حق الانتفاع الدائم فيها عَبر الأجيال المتلاحقة عن طريق الإرث أبًا عن جد مع الإشارة إلى أن حق الميراث تختص به الفروع المذكرة دون المؤنثة[3]، أما الأسباب أو المصادر الأخرى فهي نادرًا ما تكون سببا لحالة الشيوع في أراضي العرش كالمستثمرات أو التعاونيات الفلاحية الجماعية المقامة عليها والتيّ تنشأ بموجب عقد، فيكون مصدر الشيوع في هذه الحالة هو العقد[4].

الفرع الرابع: النتائج المترتبة على حالة الشيوع في أراضي العرش

من أهم النتائج المترتبة على حالة الشيوع في أراضي العرش، مدى إمكانية قسمة هذه الأراضي، تحديد حائزها الحقيقي، إضافة إلى صعوبة تحديد حدودها وهذا ما سوف نوضحه:

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 87.

[2]-د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني، الجزء الثامن - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر عدد الطبعة و سنة الطبع، ص801.

[3]- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع سابق ذكر، ص188

[4]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص88.

1. مدى إمكانية قسمة أراضي العرش

هناك اختلاف كبير بين الناحيتين القانونية والعملية؛

- **فمن الناحية القانونية:** يعد عدم جواز قسمة حق الملكية في أراضي العرش أمر مفروغ منه على اعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة، وبما أن الحائزين ينتفعون فقط بأراضي العرش فلا يحق لهم قسمة ما ليس ملكا لهم[1]، فالقسمة تعد من أعمال التصرف.

أما فيما يخص حق الانتفاع الدائم الممارس على هاته الأراضي فلا يوجد أي نص قانوني يخول لحائزيها الحق في قسمته.

فقسمة المال الشائع المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري (المواد من 720 إلى740) مجملها تنصب على قسمة المال الشائع الذيّ يكون محلا لحق الملكية، ولم ينص على قسمة الحقوق العينية بما فيها حق الانتفاع.

بالإضافة إلى القانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فمن خلال المادتين 08و09 فإن الدولة تمنح حق الانتفاع الدائم على الأراضي التيّ تتكون منها المستثمرة الفلاحية على الشيوع وبحصص متساوية بين أعضائها، غير أنه لا وجود لأي نص قانوني يسمح بالخروج من حالة الشيوع عن طريق القسمة، إذن لا يجوز قسمة حق الانتفاع الدائم بأراضي العرش.

- **أما من الناحية العملية:** إن العرف السائد لدى حائزي أراضي العرش هو إجراء قسمة بموجب عقد عرفي أو شفوي بحضور الشهود، فغالبا ما يفضل أفراد الأسرة الواحدة المنتفعين بأرض العرش، الخروج من حالة الشيوع فيقومون بقسمتها بواسطة الحجارة أو الطرقات أو الوديان[2]، بالرغم من أن هذه القسمة غير جائزة قانونا إلا أن الدولة لا تمارس أي رقابة على هذه المخالفات.

2. تحديد الحائز الحقيقي وتعيين الحدود.

إن عدم وجود أساس قانوني منظم لحالة الشيوع على أراضي العرش يتسبب في الكثير من المشاكل، منها صعوبة معرفة الحائز الحقيقي لأرض العرش أثناء عملية المسح العقاري[3]، وأيضا صعوبة معرفة الحدود الحقيقية لممارسة حق الانتفاع بين أفراد العرش الواحد مما يتسبب في مشاكل تصل في غالب الأحيان إلى التناحر.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص89.
[2]- المرجع ذاته ص90.
[3]- المرجع ذاته، ص91.

المبحث الثاني: القوانين المنظمة لأراضي العرش

حاولت الجزائر بعد حصولها على الاستقلال مباشرة التكفل بالأوضاع العقارية الموجودة والمتشكلة نتيجة رحيل السلطة الإدارية للمحتل الفرنسي، وما يتبعها من معمرين أوروبيين، حيث كانوا يتمتعون بأملاك عقارية كبيرة ثم رحلوا وتركوها شاغرة.

فتأثرت السياسة العقارية غداة الاستقلال بشكل عام بالتوجه الاقتصادي للدولة، الذيّ تغير من توجه اشتراكي إلى توجه اقتصادي حر[1]، وقد كان للتوجهين تأثير كبير ومباشر على الأنظمة العقارية في الجزائر، بما فيها أراضي العرش.

لهذا سنحاول التطرق إلى القوانين المنظمة لأراضي العرش في ظل نظام الاقتصاد الموجه (المطلب الأول)، والقوانين الصادرة في ظل نظام الاقتصاد الحر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القوانين المنظمة لأراضي العرش في ظل نظام الاقتصاد الموجه

أصدر المشرع الجزائري بعد الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية، مع إيراد بعض الاستثناءات بخصوص النصوص التيّ تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية، لكن السلطة الحاكمة آنذاك لم تتجرأ على إصدار أي قانون أو تنظيم يبين كيفية انتفاع مستغلي أراضي العرش، فواصل شاغلوا هذه الأراضي الانتفاع بها[2]، وفق حق الانتفاع الدائم المستمد أساسا من الأعراف المحلية، إلى حين تكفل المشرع بهذا النوع من الأراضي، ونظم استغلالها باعتبارها أراضي فلاحية من خلال قانون الثورة الزراعية، والمستثمرات الفلاحية.

الفرع الأول: استغلال أراضي العرش وفق حق الانتفاع الدائم التقليدي

الأصل في أراضي العرش أنتستغل عشوائيا من قبل أفراد العرش، وذلك عن طريق حق الانتفاع الدائم القائم على الأعراف المحلية، ويخضع هذا النوع من الاستغلال إلى القواعد العرفية دون أي تدخل من الدولة[3]، وأغلب أراضي العرش تستغل وفق هذا النوع.

(1)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص37.
(2)- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق الذكر، ص194.
(3)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص92.

أولا-تعريف حق الانتفاع الدائم التقليدي

لم يعرّف المشرع الجزائري حق الانتفاع، مما يحتم الرجوع إلى المصادر الفقهية فقد عرّفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري[1]، على أنه: " الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"، من خلال هذا التعريف نستخلص الخصائص التالية: حق عيني، يقع على شيء غير قابل للاستهلاك، مملوك للغير، كما يعد حقا مؤقتا.

غير أنه بالرجوع إلى حق الانتفاع الدائم فهو غير محدد بزمن وهو ما يجعله يتناقض مع الخاصية الأخيرة لحق الانتفاع، ولهذا أضيف مصطلح (دائم) ليتغير مفهومه من صفة التأقيت إلى صفة التأبيد.

ثمإن هذا الحق لا يخضع لأي أساس قانوني، بل هو مستمد من الأعراف المحلية، ولم تتدخل الحكومة الجزائرية في هذا النوع من الانتفاع[2]، فأصبح أفراد العرش ينتفعون بالأرض ويتوارثون هذا الحق عبر الأجيال دون أن يكون هناك حد أو زمن معين لانتهائه.

وحسب رأي الأستاذة حاجي نعيمة فإنه من خلال ما سبق يمكن استخلاص تعريف لهذا الحق وفق ما يلي: "حق الانتفاع الدائم التقليدي هو حق عيني لأفراد العرش، يرد على أرض العرش على سبيل الدوام، ويخضع في ممارسته للقواعد العرفية المحلية".

ثانيا- خصائص حق الانتفاع

لحق الانتفاع الدائم الممارس على أراضي العرش خصائص عديدة منها:

1. إن أراضي العرش تستغل وتستعمل في آن واحد، فجل المنتفعين بأراضي العرش يستغلونها في زراعة الحبوب كالقمح والشعير، ومختلف الحبوب العلفية[3]،اعتمادا على الأمطار الموسمية تماشيا مع طبيعة الأرض، وأماكن تمركزها حيث تتمركز في المناطق السهبية والهضاب العليا المناسبة لمثل هذه الزراعات؛
2. الدولة كمالكة لهذه الأراضي لا تتعرض لمستغلي أراضي العرش باعتبارهم منتفعين بالأرض؛

---

(1)- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية- الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، سنة 1993، ص1627.

(2)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص94.

(3)- المرجع ذاته، ص95.

3. الدولة ليست ملزمة بتمكين أفراد العرش من الانتفاع بالأرض، فالمالك ليس ملزما بتمكين المنتفع من الانتفاع.
4. حق الانتفاع الدائم حق لا ينتهي بموت المنتفع، وهو ما يميزه عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، حيث أن أراضي العرش قد تم توارثها جيلا بعد جيل دون تدخل الدولة[1]، وهذا إقرارًا منها لمنح حق الانتفاع الدائم لحائزي أراضي العرش على سبيل الدوام.

غير أن حق الانتفاع الدائم الممارس على أراضي العرش ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث، على عكس أحكام الميراث في القانون الجزائري، المستمدة من الشريعة الإسلامية، ولهذه القاعدة العرفية الشاذة بعد اجتماعي[2]، إذ أن العرش لا يقبل دخول الأصهار، فإذا ورثت البنت فالصهر يصبح له حق في أرض العرش، وبالتالي يفقد العرش خصوصيته وحصانته الاجتماعية، المبنية أصلا على وحدة العائلة.

ثالثا- النتائج المترتبة على عدم تقنين حق الانتفاع الدائم التقليدي

يترتب على انعدام الأساس القانوني الذيّ يستند إليه حق الانتفاع الدائم الممارس على أراضي العرش، العديد من النتائج.

1.خضوعه للقواعد العرفية

اكتفى المشرع الجزائري بتحديد أراضي العرش وصنفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ولم يحدد طريقة أو كيفية استغلالها، ولهذا فإن معظم أراضي العرش تستغل وفق حق الانتفاع الدائم التقليدي الذيّ يخضع للقواعد العرفية، وبالرغم من النسبة التيّ تمثلها مساحة أراضي العرش مقارنة بباقي أنواع الأراضي الفلاحية في الجزائر[3]، إلاّ أن المشرع الجزائري لم يتدخل وينظم هذا الحق الممارس عليها.

2.عدم خضوعه لرقابة الدولة

إن الدولة بعيدة تمام البعد عما يدور في أراضي العرش، متخذة الموقف السلبي منها، مما جعل الكثير من المظاهر السيئة تنتشر بين حائزي هذه الأراضي ومن أهم المظاهر:

(1)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص96.
(2)- المرجع ذاته، ص97.
(3)- المرجع ذاته، ص99.

أ- التنازل عن طريق العقود العرفية[1]**:** إن الكثير من حائزي أراضي العرش، ورغم أنهم لا يملكون سوى حق الانتفاع الدائم إلاّ أنهم يقومون بالتنازل عنها فيما بينهم أو للغير عن طريق عقود عرفية، وتعد هذه العقود غير جائزة انطلاقا من مبدأ عدم جواز التصرف أو التنازل عن ملك الغير[2]، باعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة فيها.

ب-إيجار أراضي العرش: يقوم في الكثير من الأحيان حائزي أراضي العرش بإيجارها كليا أو جزئيا لموسم فلاحي أو مواسم متتالية مقابل دفع مبلغ معين كبدل للإيجار، غير أن هذا التصرف لا يعتبر إيجارًا للأرض، بل هو إيجار لحق الانتفاع فقط[3]، لأن الأرض ملك للدولة، ولا يجوز إيجارها من غيرها.

ج- قيام الكثير من المضاربين بالاستيلاء على هكتارات من أراضي العرش غير المستغلة والمحاذية للمناطق العمرانية خاصة، ليتنازلوا عنها بالبيع لصالح الغير بشكل مجزأ، فأصبحت بذلك محلا للمضاربة العقارية ومصدرًا جيدًا لاكتساب المال وتكوين الثروة[4].

3. عدم فرض إتاوة أو ضريبة

إن حق الانتفاع الدائم الممارس على أراضي العرش هو حق مجاني، لا تحصل الدولة فيه على أي إتاوة أو ضريبة.

فإن استغلال أراضي العرش وفق الانتفاع الدائم رّسخ في أذهان حائزيها أنها تابعة لملكيتهم بحكم وضع اليد، وقد توارثوها وتناقلوها عبر أجيال عديدة حازت هذه الأراضي مئات السنين، ولا يمكن لنص مادة في القانون محو هذا الاعتقاد عندهم[5].

الفرع الثاني: استغلال أراضي العرش وفق قانون الثورة الزراعية

على الرغم من أن معظم أراضي العرش تستغل بالطريقة السابقة الذكر، إلاّ أن الدولة حاولت في بعض الحالات تقنين وتنظيم طرق استغلالها، و لذلك قررت الحكومة الجزائرية سنة 1971 إحداث ثورة في القطاع الفلاحي، وصدر بذلك الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، والذيّ جاء بمبادئ النظام الاشتراكي في القطاع الزراعي، وقد أدمجت بموجبه أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية، فبالرغم من أن هذا القانون لم ينجح إلاّ أنها كانت محاولة لإرساء أسس

(1)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 99.
(2)- المرجع ذاته، ص100.
(3)- المرجع ذاته و الصفحة.
(4)- المرجع ذاته، ص37.
(5)- المرجع ذاته، ص 100.

إصلاحية في القطاع الفلاحي تتماشي والتوجه الاقتصادي المتبنى آنذاك[1]، وهذا النوع من الاستغلال انقضى بانقضاء قانون الثورة الزراعية، لكن سنحاول التطرق إليه بنوع من الإيجاز لما له من تأثير على الوضع العقاري، حتى أنه لا تزال مخلفاته إلى يومنا هذا.

أولا- حق الانتفاع المؤبد كأساس لاستغلال أراضي العرش وفق قانون الثورة الزراعية

إن حق الانتفاع المؤبد مشابه لحد كبير حق الانتفاع الدائم المذكور آنفا إلا أنه يختلف عنه في:

- حق الانتفاع الدائم يخضع للقواعد العرفية دون تدخل من الدولة، أما حق الانتفاع المؤبد فهو حق مقنن وله أساس قانوني، حيث نصت المادة 1/124 من قانون الثورة الزراعية على: "تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد".
- حق الانتفاع المؤبد انتهى بفشل قانون الثورة الزراعية لعدم تحقيقه أهدافه الاشتراكية نتيجة تضافر العديد من الأسباب، كما أنه طبق بصفة قليلة على أراضي العرش مقارنة بالأراضي الفلاحية الأخرى[2]، أما حق الانتفاع الدائم فلا يزال الطريقة الأساسية لاستغلال أراضي العرش إلى يومنا هذا.
- فيما يخص الميراث في كل من النوعين ينتقل حق الإرث إلى الورثة الذكور دون الإناث، فحق الانتفاع الدائم يستمد أحكامه من القواعد العرفية، أما حق الانتفاع المؤبد فيستمد من أحكام المادة 2/124 من قانون الثورة الزراعية: ".....ويمكن انتقالها إلى فرع ذكر على عمود نسب المستحق".
- من حيث كيفية الاستغلال، إن استغلال أراضي العرش وفق حق الانتفاع الدائم يمارس بدون تنظيم قانوني، أما حق الانتفاع المؤبد فيمارس على أراضي العرش من خلال طريقتين: بطريقة فردية أو في شكل تعاونية، ولابد من أن يتم الترخيص بالاستغلال[3].
- فيما يخص المساعدات المقدمة من الدولة، إن مستغل أراضي العرش وفق حق الانتفاع الدائم لا يحصل على أي مساعدات أو تمويلات من الدولة، وهذا راجع لعدم تقنين حقه في الاستغلال، أما مستغل أرض العرش وفق الانتفاع المؤبد فإنه يستفيد من العديد من المساعدات المالية والقروض[4]، وهو ما كرسته المواد 05. 10. 11و 17 من الأمر 71-73.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص101.
[2]- المرجع ذاته، ص102.
[3]- المرجع ذاته، ص103.
[4]-المرجع ذاته والصفحة.

ثانيا- كيفية استغلال أراضي العرش وفق الأمر 71-73

كرّس المشرع الجزائري المبدأ التعاوني، أي فرض على المستفيدين في إطار الأمر رقم 71-73 الانضمام إلى التعاونيات كأصل عام، و تستغل بشكل فردي إذا لم تتوفر فيه الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال الجماعي، وهذا حسب نص المادة 112 من نفس الأمر، أما مستغلي أراضي العرش فعاملهم معاملة خاصة، أين اعتبرهم غير مجبورين على الانضمام إلى التعاونية وهذا طبقا لنص المادة 141 من نفس الأمر التي جاء فيها "كل مستغل لأرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة والواقعة في بلدية معينة لا يتعهد بالانضمام لمجموعة تعاونية .....".

غير أن المستغل الشرعي لأرض العرش وفق الأمر 71-73 والذي لا يخدمها بصفة شخصية ومباشرة يعد مماثلا للمالك غير المستغل، وتسري عليه الأحكام المتعلقة بالمالكين غير المستغلين[1]، وذلك طبقا لنص المادة 144 من الأمر نفسه: "كل مستغل شرعي لأرض عرش زراعية أو معدة للزراعة لا يخدمها مباشرة وشخصيا يعد مماثلا لمالك غير مستغل، وتسري عليه أحكام هذا الأمر المتعلقة بالمالكين غير المستغلين".

فيما يخص هذه الأحكام تناولتها المادة 28 من نفس الأمر حيث جاء نصها كما يلي: "يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة، بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب هذا الأمر".

ومع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل الثاني الوارد بعده، تؤمم الأرض المعينة على الوجه المذكور بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية...".

من خلال نصوص المواد المتعلقة بأراضي العرش في الأمر 71-73 نرى أن المشرع عامل مستغل أرض العرش معاملة المالك للأراضي الخاصة[2]، بإجباره على الانضمام إلى التعاونية إضافة إلى تأميم أرض العرش في حالة عدم استغلالها بصفة شخصية ومباشرة.

[1]-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 105
[2]- د. بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع سابق الذكر، ص74.

الفرع الثالث: استغلال أراضي العرش وفق قانون المستثمرات الفلاحية

بعدما أثبت النظام الاشتراكي فشله في الجزائر، وعم ذلك القطاع الفلاحي، وباجتماع عدة ظروف فشل مشروع الثورة الزراعية، الأمر الذيّ جعل الحكومة تفكر في صيغة جديدة للخروج من الأزمات الاقتصادية التيّ كانت تتخبط فيها آنذاك.

لذا أوجد المشرع أسلوبا جديدًا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش، وذلك بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08[1] المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وهو القانون الذيّ حلّت بموجبه المستثمرات الفلاحية محل التعاونيات الفلاحية التيّ تشكلت في ظل قانون الثورة الزراعية، وقد كان ذلك تمهيدًا لإحداث تغيير جذري في الأنظمة السياسية والاقتصادية، تجسد ذلك من خلال صدور دستور 1989.

غير أن القانون 87-19 أحدث العديد من المشكلات بعد تطبيقه، مما أدى في الأخير إلى إلغائه سنة 2010.

أولا- حق الانتفاع الدائم كأساس لاستغلال أراضي العرش وفق القانون 87-19

حسب نص المادة 06 من القانون 87-19 فإن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة وهذا النوع من الانتفاع رغم أنه يخضع من حيث قواعده و أسسه العامة لنفس الأحكام السابقة المتعلقة بحق الانتفاع المؤبد إلا أنه يمتاز عنه ببعض الخصائص[2]، منها أنه:

- يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع ضريبة (إتاوة) من طرف المستفيدين؛
- صاحب حق الانتفاع الدائم على أراضي العرش يمتلك جميع المعدّات والمباني والمنشآت والمغروسات المقامة على المستثمرة باستثناء الأرض، حيث تعتبر ملك للدولة؛
- المستفيد في إطار هذا القانون ملزم بممارسة نشاطه فرديا أو جماعيا بشكل شخصي ومباشر، تحت طائلة إسقاط الحق من طرف الإدارة المانحة؛
- ينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة الذكور والإناث حسب الأنصبة المنصوص عليها في قانون الأسرة الجزائري؛

[1]- القانون 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50.
[2]- د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق الذكر، ص131-132.

- يمارس حق الانتفاع بشكل جماعي في صورة مستثمرة جماعية كأصل عام، وكاستثناء يمارس بصورة فردية في شكل مستثمرة فردية.

من خلال الخصائص المذكورة أعلاه، يمكن إعطاء تعريف لحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به الأستاذ بن يوسف بن رقية[1] والذي اعتبره بأنه: " هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع كأصل عام، وبشكل فردي في حالات استثنائية، ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، كما يخول صاحبه حق التصرف في جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة، باستثناء الأرض التيّ تبقي ملكيتها تابعة للدولة".

ثانيا: شروط منح حق الانتفاع الدائم وفق القانون 87-19

حددت المادتين 09 و10 من القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الشروط الواجب توافرها في المرشح حتى يمكنه الاستفادة من نظام المستثمرات الفلاحية، وبالتالي التمتع بحق الانتفاع الدائم عليها سواء بشكل فردي أو على الشيوع.

- أن يكون شاغل أرض العرش شخصا طبيعيا جزائري الجنسية، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير؛
- أن يكون بالغا، عاقلا، غير محجور عليه، وقادرًا على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرضا خاصة، وليس عضوًا بمستثمرة فلاحية أخرى؛
- أن يثبت أنه كان يستغل أرض العرش، وليس له أراضي خاصة أو نشاط آخر، ويمكن إثبات ذلك عن طريق الإرث بموجب منح حاصل وفق الأعراف المحلية، أو طبقا لقانون سيناتوسكونسلت[2]؛
- أن يكون مقيما بالبلدية التيّ فيها أرض العرش محل الاستغلال، أو مقيما بالبلدية المجاورة.
- أن تكون الأرض (التي ستكون أساس مادي لقيام المستثمرة) من أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة.

[1]- د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق الذكر، ص144.

[2]- يعرف هذا الأخير بقانون أعيان أملاك الدولة المؤرخ في 22 أفريل 1863، الذي كان يهدف إلى تقسيم أراضي العرش وتجزئتها إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها،

ثالثا- المستثمرة الفلاحية في أرض العرش

إنّ ممارسة حق الانتفاع الدائم من طرف حائزي أراضي العرش وفق القانون 87-19 يتحقق من خلال التنظيم القانوني المتمثل في المستثمرة الفلاحية، لذا وجب تحديد مفهوم هذا التنظيم .

المستثمرة الفلاحية لا تختلف عن التعاونية الفلاحية كتنظيم قانوني إلا في التسمية، غير أن مصطلح التعاونية له مدلول اشتراكي، أما مصطلح المستثمرة فمدلوله ليبرالي،حيث انه مشتق من كلمة استثمار، فانتقال المشرع من الإطار التعاوني إلى الإطار الاستثماري يؤكد نيته في تبني نظام اقتصاد السوق في تلك الفترة [1]، غير أنه لم يصرح به إلى غاية دستور 1989.

المستثمرة الفلاحية كما عرفها الأستاذ بن يوسف بن رقية [2]هي : " شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتمتع أعضاؤها بحق الانتفاع الدائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقبة فيها للدولة، هدفهم الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج، يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري ".

الأصل العام أن تكون المستثمرة الفلاحية جماعية واستثناءا تكون فردية، بحيث حددت المادة 11من القانون 87-19 الحد الأدنى لعدد المنتجين المنخرطين في المستثمرة الجماعية، والمقدرة بثلاثة أعضاء أو أكثر، وتركت أمر تحديد كيفية تكوين الجماعات عن طريق التنظيم، وقد وصف القانون 87-19 المستثمرة الجماعية من خلال المادة 13 على أنها شركة مدنية، لأن النشاط الذي يمارسه المستفيدون يعد عملا مدنيا وليس عملا تجاريا، وقد اعترف لها القانون بالأهلية القانونية من خلال المادة 14 حيث نصت: "تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الالتزام والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به".

وتكون المستثمرة الفلاحية فردية استثناءا وذلك إذا بقيت بعد تكوين المستثمرة الجماعية قطع أرض لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددًا، أولا يمكن ضمها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها، أو بعدها، لذا يمكن استغلالها فرديا طبقا لنص المادة 37 من القانون87-19 [3]

إن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، فهي تنشأ بموجب عقد إداري، ولصحة هذا العقد يجب أن تتوفر فيه الشروط المتعلقة بالأعضاء، وأخرى متعلقة بأرض العرش باعتبارها القوام المادي للمستثمرة محل العقد.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 110.
[2]- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق الذكر، ص144.
[3]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 111.

بالنسبة للأعضاء يجب أن تتوفر فيهم الشروط المذكورة آنفا والمتعلقة بمنح حق الانتفاع الدائم، أما بالنسبة للعدد فيجب أن يتناسب مع الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا.

أما فيما يخص أرض العرش فيجب تحديد المساحة المخصصّة لقيام المستثمرة على أساس عدد المنتجين المنخرطين ضمنها وقدرتهم على العمل فيها حسب نوعية الأرض، يليها رسم حدود أرض العرش كأساس عقاري لقيام المستثمرة من طرف لجنة تقنية محلية تابعة لإدارة مسح الأراضي على المستوى المحلي، وذلك عن طريق إعداد مخطط أو تصميم لمساحة المستثمرة، مع تقرير مفصل حول خصائص الأرض[1]، من الناحية الجغرافية والجيولوجية بما في ذلك نوع التربة ودرجة خصوبتها....الخ.

يتم إنشاء المستثمرة الفلاحية على أرض العرش بموجب عقد إداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة وخاضع لإجراءات التسجيل والشهر.

رابعا-واجبات المنتجين وحقوقهم على أراضي العرش طبقا للقانون 87-19.

نص القانون 87-19 على مجموعة من الحقوق والواجبات للمنتجين الفلاحين باعتبارهم أعضاء ضمن المستثمرة الفلاحية.

1- الواجبات [2]

- المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمرارها، وبالتالي محاولة التغاضي عن الخلافات، وتعاون الجميع لتحقيق التطور والإنتاج الجيد، وإن وقع خلاف أعاق استمرارية المستثمرة الفلاحية وهدّد استقرارها، فيحق لهم طلب التجزئة، ولا يحق لهم طلب القسمة.
- المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، وإن كان هناك مانع بدني أو قانوني يمنح أحد الأعضاء من الممارسة الشخصية للعمل، وجب عليه تعيين شخص آخر من اختياره وعلى نفقته.
- التأمين على المستثمرة من مخاطر الحريق والأمراض والأوبئة التيّ تصيب قطعان الماشية، وكذا الأمراض التيّ تصيب المزروعات، كما أنهم ملزمون بالتأمين على الأعضاء وتأمين عمال المزرعة.

2- الحقوق [3]

- يجوز للعضو التنازل عن حصته في المستثمرة بعوض أو بدون عوض، غير أن هذا التنازل يجب أن يكون:

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص112.
[2]- المرجع ذاته، ص 113.
[3]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 114.

- لصالح ناشطين في القطاع الفلاحي.
- يجب أن يقبل بقية الأعضاء بهذا التنازل.
- للدولة الحق في ممارسة الشفعة.
- يخضع التنازل لإجراءات التسجيل والشهر.
- ينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة الذكور والإناث حسب نص المادة 27 من القانون 87-19.
- في حالة ما إذا أرادت الدولة استرداد الأرض المقامة عليها المستثمرة، فلابد من إعمال قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا لنص المادة 42 من القانون 87-19.
- الحق في الحصول على قروض من البنوك بهدف تدعيم الاستثمار وزيادة الإنتاج وتطويره.
- يحق لأعضاء المستثمرة استخراج رخصة البناء بهدف تطوير المنشآت وتحديثها.

المطلب الثاني: القوانين الصادرة في ظل نظام الاقتصاد الحر

ألغى دستور 1989 النظام الاشتراكي، وتبني بالمقابل نظام الاقتصاد الحر، ونتج عن هذا التغيير صدور قانون التوجيه العقاري، رقم 90-25 سنة 1990، الذيّ حاول المشرع من خلاله طرح سياسة عقارية عامة وشاملة بهدف القضاء على الفوضى العقارية الناجمة عن السياسات العقارية المرحلية والظرفية التيّ سلكتها الدولة منذ الاستقلال، وإحداث عدة تصحيحات كان أهمها إقرار مبدأ إرجاع الأراضي الداخلة في صندوق الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين، غير أن أراضي العرش استثنيت من ذلك[1] .

الفرع الأول: استغلال أراضي العرش كمحيطات استصلاح وفق عقود الامتياز

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، فقد استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 [2] الذيّ يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي عرفتها البلاد.

وعليه سيتم التطرق إلى أهم جوانب هذا النوع من الاستغلال الممارس على أراضي العرش.

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 38.
[2]- المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83.

أولا- تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483

إن "حق الامتياز في محيطات الاستصلاح" مصطلح مركب، وللوصول إلى مفهومه وجب التطرق إلى كل كلمة على حدة.

1. **حق الامتياز:** لم يرد تعريف لحق الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 97-483 وإنما ورد في دفتر الشروط الملحق به، حيث عرّف على أنه: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار استصلاح المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".
من خلال هذا التعريف نخلص أن لحق الامتياز العديد من الخصائص:

- هو تصرف قانوني تبادر به الدولة؛
- محدد المدة؛
- يمنح للمستفيد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مقابل إتاوة سنوية؛
- يتمثل قوامه المادي في الأراضي ذات الطابع الصحراوي، الجبلي، السهبي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

2. **محيطات الاستصلاح:** فهو يقصد به المساحات المحددة بموجب مرسوم وزاري مشترك سواء صحراوية أو جبلية أو سهبية[1]،وما يهم موضوعنا هو محيطات الاستصلاح الواقعة على أراضي العرش.

ويقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة، وتثمينها وهو التعريف الذيّ جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

وبما أن أراضي العرش تعتبر من الأراضي السهبية، فيتم تحديد مساحات منها كمحيطات استصلاح قياسا على نوعية التربة والمواصفات الجيولوجية وكذا المناخية[2]، إضافة إلى معيار توفر المياه التي تمثل العنصر الأساسي لأي مشروع فلاحي.

ثانيا- شروط الاستفادة من حق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483

تتنوع الشروط بين تلك المتعلقة بالمستفيد من جهة وتلك المتعلقة بالأرض موضوع حق الامتياز من جهة أخرى.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص118.
[2]- المرجع ذاته والصفحة.

1. **الشروط المتعلقة بالمستفيد:** سواء كان هذا الأخير شخص طبيعي أو معنوي يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط [1]أهمها:

- أن يكون ذو جنسية جزائرية (خاصة إذا تحول حق الامتياز إلى تنازل)
- أن يكون من السكان المحليين للمنطقة المستصلحة دون غيرهم إلا إذا استدعت المصلحة العامة أن يمنح لغيرهم.

2. **الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:** لكي تكون أرض العرش محيطا للاستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة...الخ، وأن تكون محددة مسبقا بموجب قرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط استصلاح[2].

ثالثا- إجراءات منح حق الامتياز والهيئات المساهمة في إنجازه وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483

يتم منح الامتياز في أراضي العرش المصنفة كمحيطات استصلاح وفق نوعين من الإجراءات، تتم الأولى على المستوى المركزي، والثانية على المستوى المحلي، كما أن هناك العديد من الهيئات التيّ تهدف لإنجاح هذه المشاريع.

1. **على المستوى الوطني:** تتم عملية تحديد محيطات الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارة المالية، وزارة الري، ووزارة الفلاحة بناء على معايير تقنية واقتصادية، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483[3].

2. **على المستوى المحلي:** تتكفل المصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية بإعداد برامج استصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع أخذًا بعين الاعتبار مساحة المحيطات[4]، ومن ثم الإجراءات وفق المراحل التالية:

على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلب مرفوق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها، يتضمن طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم483/97:

- طلب خطي يحدد موقع الأراضي ومساحتها؛

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص118-119.
[2]- المرجع ذاته والصفحة.
[3]-المرجع ذاته،ص120.
[4]-المرجع ذاته،ص121.

- استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات؛
- ملف تقني واقتصادي يتكون من: كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح؛
- خطة إنجاز أشغال الاستصلاح؛

مخطط التمويل الذيّ يبرز على الخصوص مساهمة الشخصيةومبلغ القروض التيّ يمكنه الحصول عليها[1].

تحول الملفات الخاصة بالمترشحين إلى لجنة ولائية على مستوى المصالح الفلاحية المشكلة من ممثلين عن (المصالح الفلاحية –مديرية التخطيط- الري –صندوق الضمان الاجتماعي)، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليه، باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح، وتكون الأولوية في الاستفادة لحائزي القطع الأرضية[2] (كحائزي أراضي العرش الواقعة ضمن محيطات الاستصلاح).

بعد ذلك يتم تحرير عقود الامتياز الخاصة بالمترشحين المقبولة ملفاتهم من قبل مديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية، ثم يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب، وتعد عقود الامتياز سارية المفعول من تاريخ إجراء الشهر[3].

أما فيما يخص الهيئات المساهمة في برنامج الاستصلاح خاصة من حيث التمويل المالي، فهي نوعان: هيئات دولية وأخرى وطنية، من أهم الهيئات الدولية نجد منظمة الأغذية والزراعة FAO والتي تساهم في تدعيم برنامج استصلاح الأراضي عن طريق حق الامتياز انطلاقا من سنة 2000 بناءًا على اتفاقية مبرمة بين وزارة الفلاحة وهذه المنظمة[4].

أما الهيئات الوطنية فتتمثل في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية إضافة إلى الهيئات المصرفية على رأسها بنك الفلاحة والتنمية الريفية، كما تم إنشاء هيئة تهدف إلى دعم مشاريع الاستصلاح عن طريق عقود الامتياز على المستوى الوطني تتمثل في مؤسسة الامتيازات الفلاحية، يتمحور دورها في منح المساعدات المالية لإنجاز المشاريع[5]ثم إنشاؤها سنة 1997.

---

(1)-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 121.
(2)-المرجع ذاته، ص122.
(3)-المرجع ذاته والصفحة.
(4)-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 122.
(5)- المرجع ذاته، ص123.

الفرع الثاني: استغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي

لقد قامت الحكومة الجزائرية إلى تحويل حق الانتفاع الدائم الممارس في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز، وهذا بضبط أحكامه بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[1]، وقد نص هذا القانون على إلغاء القانون 87-19 صراحة بموجب نص المادة 34 منه حيث جاء نصها كما يلي: "تلغى أحكام القانون 87-19....."

ولقد تم اللجوء إلى هذا الأسلوب بسبب فشل قانون المستثمرات الفلاحية لعدم نجاعته في تحقيق الأهداف الاستثمارية التيّ شرع أساسا لتحقيقها[2].

ولهذا سيتم التطرق لأهم النقاط التيّ جاء بها قانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03 فيما يتعلق بكيفية استغلال أراضي العرش وفق هذا الأخير، خاصة من نوع الحق الممنوح ومدة الامتياز.

أولا- تعريف حق الامتياز الفلاحي وفق القانون10-03.

لقد حاول المشرع تعريف حق الامتياز الفلاحي من خلال نص المادة 03 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي[3]، والذيّ جاء نصها على النحو التالي:

".....الامتياز هو عقد تنمح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.....".

إنّ ما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت عامة، ولم تحدد بدقة الجهة المانحة ومدة الامتياز، وورد مصطلح العقارات الفلاحية بشكل واسع يفهم من خلاله نية المشرع في تبني الامتياز الفلاحي، حيث لم يتبناه بشكل قانوني إلا بعد سنتين تقريبا[4]، بموجب القانون 10-03 الذيّ يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الذيّ جاء بتعريف حق الامتياز الفلاحي بنوع من التفصيل من خلال نص المادة 01/04 التيّ كان نصها كما يلي: "الامتياز

[1]- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص148.
[3]- القانون 08-16 المؤرخ في 10 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46.
[4]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص149.

هو العقد الذيّ تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

من خلال هذا التعريف نجد أن لعقد الامتياز الفلاحي الخصائص التالية:

- حق يمنح من طرف الدولة لكل شخص جزائري الجنسية؛
- يمارس حق الامتياز في شكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية؛
- يمارس حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد؛
- يكون حق الامتياز مقابل إتاوة سنوية تحدد بموجب قوانين المالية؛
- تتولى مهمة تحرير وتسليم عقد الامتياز مديرية أملاك الدولة.

ثانيا- المستفيد في عقد الامتياز الفلاحي

يمنح حق الامتياز لكل مستثمر في مستثمرة فردية أو جماعية كانت مستغلة من طرفه سابقا وفق حق الانتفاع الدائم المنظم بموجب القانون 19/87، والذي يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية أو قرارًا من الوالي، وقد حصر المشرع من خلال نص المادة 05 من القانون 10-03 فئة المستفيدين حيث جاء نصها كما يلي:

"يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذيّن استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية؛
- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه".

كما أن هناك حالات استثنائية، حيث يمكن أن يحوز صاحب المستثمرة الفلاحية عقد رسمي غير مشهر، وهذا ناجم عن تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار قانون 87-19 سنة 2005[1].

لكن المشرع راعى هذه الحالات وكفل لهم الحق في الاستفادة من الامتياز وهذا بعد عرض ملفهم على اللجنة الولائية والتيّ لها صلاحية قبول أو رفض طلب التحويل، وهذه الدراسة تكون بناءًا على الإجراءات المنصوص عليها وفق القانون 10-03.

كما يمكن أن نجد بعض الحالات التيّ يتنازل فيها المستثمر في إطار القانون 87-19 عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة له بموجب عقد عرفي خاصة بعد تجميد عمليات التنازل سنة 2005 أين فتح المجال لظاهرة التعاقد العرفي في المستثمرات الفلاحية.

فهؤلاء لا يحق لهم تحويل حقوق الانتفاع الدائمة التيّ يعتقدون اكتسابها بموجب هذه العقود العرفية إلى حقوق امتياز، لأنه لا وجود لأساس قانوني يكفل لهم هذا الحق أساسا[2]، ولكن هذا لا يعنى حرمانهم المطلق من الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي، بل لهم الحق في الترشح للاستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة إذا كانت لهم نية الاستثمار في المجال الفلاحي، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من القانون 03/10.

ثالثا- الجهات المساهمة في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تساهم العديد من الجهات في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وهذا حسب ما جاء به القانون 03/10 كل حسب مهامها، وما تتطلبه عمليات التحويل من إجراءات متعاقبة ومرحلية[3]وفق ما يلي:

1. **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** لقد أسندت له مهمة دراسة ملفات طالبي التحويل، ويقدم الملف من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بهدف تحويل حقه في الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية إلى حق امتياز، ويبين من خلال الطلب نوع المستثمرة التي ينتمي إليها وموقعها ورقمها.

(1)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص 153.
(2)- المرجع ذاته و الصفحة.
(3)- المرجع ذاته، ص154.

لا يتم تقديم الطلب إلى الديوان كمصلحة مختصة، وإنما يتم إيداعه على مستوى المديريات الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها على المستوى المحلي وذلك لتسهيل العملية وتسريعها[1]، يحصل مقدم الطلب على وصل مقابل إيداعه الطلب المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010[2]، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

- استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يملأها مقدم الطلب؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها؛
- شهادة فردية للحالة المدنية؛
- نسخة من العقد الرسمي المشهر أو قرار الوالي أو العقد التوثيقي غير المشهور لتنظر فيه اللجنة الولائية، أما إذا كان المستثمر متوفى، فيقدم الورثة العقد أو القرار المتضمن الاستفادة مرفقا بالفريضة؛
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو مستخرج مسح الأراضي عندما تقع المستثمرة في منطقة ممسوحة؛
- تقديم كل المخططات الخاصة بالوعاء العقاري للمستثمرة، إذا كانت الأراضي التيّ تشكل هذا الوعاء قد عرفت تغيرًا في المساحة إثر عمليات اقتطاع أو استرجاع، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التيّ لم يتم تحديد معالمها بعد، فإن إعداد مخططات تحديد المعالم من أولويات مصالح المسح، بطلب من المعني؛
- محضر جرد يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحمل توقيع المصرّح بالحقوق والممتلكات؛
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته في ظل القانون 87-19.
- توكيل محرر من قبل الموثق باسم الممثل عن ورثة المستفيد المتوفى.

يتم فحص الملف من طرف الديوان، فإذا ثبت أنه كامل ومستوفي لجميع الشروط، يعد دفتر الشروط الممضي من قبل العضو المعني بالاستفادة، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، ثم يحال مرفقا بالملف المقدم إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز[3]، أما بالنسبة

---

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص155.
[2]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79.
[3]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص156.

للمستثمرات التيّ هي محل نزاع أمام القضاء فيؤجل النظر في الطلبات إلى غاية الفصل النهائي في النزاعات، وهذا ما نصت عليه المادة 02/07 من القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له.

إذا كان الملف المودع ناقصا أو يشوب أحد بياناته عيب أو نقص ما، يقوم المسؤول عن مسك هذه الملفات بإعادتها مباشرة إلى الديوان، مرفقة بجدول يبين الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف ثم إعادته[1].

نصت المادة 30 من القانون رقم 10-03 على إسقاط الحقوق في المستثمرات الفلاحية التي لم يقدم أعضاؤها أو ورثة أحد المستفيدين المتوفين طلباتهم في غضون 18 شهرًا ابتداء من نشر هذا القانون.

وفي حالة عدم الامتثال يوجه المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعذارين متباعدين بشهر واحد إلى الأعضاء الممتنعين أو ورثتهم، فإذا لم يستجيبوا يقوم الوالي بإسقاط هذه الحقوق بموجب قرار، يتم نشره على مستوى المحافظة العقارية[2]، غير أنه ولاستحالة تحويل كل العقود في غضون 18 شهرا فقد تم تمديدها إلى أجل غير محدد.

2. **اللجنة الولائية:** يتم تنصيب لجنة على مستوى كل ولاية بهدف دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والتيّ لا تتضمن معلومات كافية، وتحتاج إلى فحص تكميلي، خاصة بالنسبة للملفات التيّ لا يحوز مقدموها سوى عقد توثيقي غير مشهر، كما تم ذكره سابقا، ولهذه اللجنة كل الصلاحية في قبول أو رفض هذه الملفات بعد دراستها.

تتشكل هذه اللجنة طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 من الأعضاء التالية:

- مدير أملاك الدولة؛
- مدير المحافظة العقارية؛
- مدير المصالح الفلاحية؛
- مدير مسح الأراضي؛
- مدير التعمير والبناء؛
- مدير التنظيم والشؤون العامة؛
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

---

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص157.
[2]-المرجع ذاته و الصفحة.

يباشر أعضاء اللجنة مهامهم تحت إشراف الوالي الذيّ يعد رئيسا لهم، تدرس الملفات وتدوّن النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بقرار يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز ليقوم الديوان بتحرير دفتر الشروط وتوقيعه من قبل المعني، أما إذا رفضت اللجنة تحويل حق الانتفاع إلى امتياز لأي مبرر قانوني فيصدر الوالي قراره ويرسل نسخة منه إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونسخة أخرى للمستفيد عن طريق رسالة مسببة[1]، ويحق للمستفيد المرفوض طلبه في هذه الحالة تقديم تظلم إلى الوالي أو رفع دعوى إلغاء مباشرة أمام القضاء وهذا طبقا لنص المادة 2/08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

3. **إدارة أملاك الدولة:** إذا تم قبول طلب التحويل سواء من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة الولائية، يحرر دفتر الشروط ويحوّل مرفقا بالملف المقدم من قبل المستفيد إلى مديرية أملاك الدولة، بهدف تحرير عقد الامتياز، وهذا طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 10-03.

يتم تحرير عقود الامتياز بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية يكلف بإمضائها مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا في ثلاثة نسخ بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر، تسلم للديوان الذيّ يتولى بدوره تسليم نسخة للمستفيد، وإبقاء نسخة لدى المحافظة العقارية.

وفي الأخير يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناءًا على دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التيّ تمسك لهذا الغرض، ويتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية[2].

في حالة طلب التجديد بعد مضي 40 سنة وطبقا للقواعد المنصوص عليها، يجب إيداع طلب تجديد العقد قبل تاريخ انقضائه بـ 12 شهرًا على الأقل، وهذا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326، ولا يمكن قبول طلب التجديد إلا بعد التأكد من وفاء طالب التجديد بالتزاماته اتجاه الدولة.

أما في حالة انتهاء عقد الامتياز الفلاحي، تلتزم الدولة مقابل استرجاعها للأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، تقديم تعويض للمستفيد من الامتياز، ويأخذ التعويض وضعين[3]:

---

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع السابق الذكر، ص158.
[2]- المرجع ذاته، ص 159.
[3]- المرجع ذاته، ص162.

الوضع الأول: إذا كانت الأملاك المسترجعة بحالة جيدة يتم تعويض المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة والتي زادت في قيمتها.

الوضع الثاني: إذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة سيئة، فإن مبلغ التعويض يقتطع منه نسبة 10% تعود للدولة نتيجة الأضرار التيّ مستها.

الفصل الثاني

إشكالات أراضي العرش

في التشريع الجزائري

الفصل الثاني

إشكالات أراضي العرش في التشريع الجزائري

لقد كان لتدخل المشرع الجزائري في إطار الإصلاح العقاري تأثيرا كبيرا على الوضع القانوني لأراضي العرش، خاصة مع التوجهات الاقتصادية للدولة والتي انتقلت من نظام اشتراكي إلى نظام اقتصادي حر.

غير أن عدم تقنين بعض الجوانب القانونية المتعلقة بهذه الأراضي ولّد لدى حائزيها أحقيتهم بملكيتها معتمدين في ذلك على حق الانتفاع الدائم المستمد من الأعراف المحلية، ثم إن محاولة الدولة تنظيم طريقة استغلال هذه الأراضي من خلال قانون الثورة الزراعية ومن بعده قانون المستثمرات الفلاحية فقانون الامتياز الفلاحي، أدى لظهور نزاعات عشائرية وقضائية جمة، حيث أصبحت الهاجس الأكبر للقاضي والمتقاضي.

لذا وجب علينا التطرق لأهم هذه الإشكالات، مصنفة في إشكالات متعلقة بطبيعة واستغلال أراضي العرش (المبحث الأول)، وفي إشكالات أخرى متعلقة بمسح وحيازة أراضي العرش (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بطبيعة واستغلال أراضي العرش

سنتطرق للإشكالات المتعلقة بطبيعة أراضي العرش (المطلب الأول)، بالإضافة إلى الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بطبيعة أراضي العرش

غالبا ما تثير الطبيعة القانونية لأراضي العرش العديد من المنازعات القضائية، فكثيرا ما يلجأ شاغليها للمطالبة بملكيتها عن طريق رفع دعاوى الملكية على الرغم من تصنيفيها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن طبيعتها الفلاحية التي تأثرت بالمتغيرات السياسية تثير العديد من المنازعات خاصة تلك المتعلقة بالاسترجاع، بالإضافة إلى طبيعتها المشاعة التي تثير العديد من المشاكل بين شاغليها إلى حد رفع دعاوى القسمة للخروج من حالة الشيوع[1].

الفرع الأول: دعاوى ملكية أراضي العرش

إن المنازعات الثائرة حول ملكية أراضي العرش غالبا ما تكون من طرف الحائزين اللذين يملكون سندات رسمية أو عرفية أو سندات تحقيق جزئي أو إجمالي قد تحصلوا عليها أثناء الاحتلال الفرنسي، كما أن العديد من الحائزين اللذين يلجئون لرفع دعاوى استحقاق للملكية بسبب اعتقادهم الراسخ بتملكها.

أولا- الدعاوى الخاصة بملكية أراضي العرش

ليس لدعاوى أراضي العرض صورا خاصة في هذا الشأن إنما تتنوع كما تتنوع الدعاوى العقارية التي تظهر في نوعين: دعوى استحقاق الملكية العقارية، ودعوى ثبوت الملكية العقارية، وسوف نعرف كل منهما على حدة.

1. **دعوى الاستحقاق:** هي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التيّ تكون تحت يد الغير وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم[2]، وهذه الدعوى ترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء بهدف استرداد ملكيته.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 142.
[2]- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، سنة 2003، ص 77.

2. **دعوى ثبوت الملكية:** تعرف دعوى ثبوت الملكية على أنها الدعوى التيّ يرفعها واضع اليد على العقار والمستند إلى دليل لكسب الملكية العقارية[1]، وهذا تأكيدا لملكيته للعقار وإسباغه بالحماية القانونية ضد كل من ينكر ملكيته أو يتعرض لها.

ثانيا- دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند

هناك العديد من شاغلي أراضي العرش الذين تحصلوا على سندات منذ العهد الاستعماري تثبت حقوقهم في هذه الأراضي[2]، فيلجأ هؤلاء لرفع دعاوى استحقاق أو تثبيت ملكية لحماية هذه الحقوق، ولقد كان للقضاء رأي في هذه المسألة سوف يتم التطرق إليه:

1. السندات الرسمية كدليل للإثبات

يتجلى من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة والذيّ رفض هذا الأخير النظر في دليل الإثبات المتمثل في العقد الرسمي الناقل للملكية إضافة إلى الشهادة التوثيقية التي تثبت انتقال أرض العرش محل النزاع إلى الورثة، القرار رقم 8062 المؤرخ في 2003/01/07[3]الذي من خلاله أيد مجلس الدولة قرار المستأنفين الصادر عن مجلس قضاء بسكرة ابتدائيا " يتمحور موضوع النزاع حول دعوى استحقاق للملكية رفعها المستأنفين الذين يملكون سند ملكية باسم مورثهم للذي قام بشراء أرض عرش سنة 1931، وانتقلت إليهم بموجب شهادة توثيقية محررة في 1996/10/14، حيث أن البلدية قامت بالاستيلاء على جزء منها وحولته إلى سوق أسبوعي و جزء آخر وزع على المواطنين وبقي لهم الجزء المشجر بالنخيل".

ولم يستجيب المجلس القضائي لطلب المستأنفين بملكية هذه الأراضي، وذلك بسبب أن الخبير قد تحقق من أن الأرض محل النزاع تعتبر من أراضي العرش طبقا لقانون التوجيه العقاري، واعتبرها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

وبالتالي فإن مثل هذا القرار قد فرضته الطبيعة القانونية لأراضي العرش التيّ اكتفى بتصنيفيها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة دون تنظيم بقية جوانبها، رغم أن أدلة الإثبات المقدمة تحمل طابع الرسمية بما فيها عقد البيع المحرر أثناء الاستعمار الفرنسي، إضافة إلى الشهادة التوثيقية

---

(1)- دليلة شرابي، دعوى الاستحقاق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم القانونية، جامعة الجزائر، ص 16.

(2)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 144.

(3)- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي من خلال كتاب: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 145.

المحررة من قبل الموثق التي تثبت انتقال الملكية إلي الورثة ، لذا كان لزاما في هذا السياق إضفاء حماية قانونية على الأشخاص الذين يحوزون مثل هذه السندات بموجب أحكام خاصة و استثنائية[1].

2. عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار كدليل للإثبات

هذا النوع من العقود قد تم تحريرها من قبل موثقين وقضاة شرعيين أثناء الاحتلال الفرنسي[2] للجزائر بخصوص أراضي العرش التيّ كانت محل تحقيق إجمالي أو جزئي وقد تم التنازل عنها قبل تسليم سند الملكية على إثر هذه التحقيقات.

وبعد استقلال الجزائر أصبح هناك العديد من الحالات التيّ لم تسلم فيها عقود نهائية فمشتري أرض العرش محل التحقيق بقي حائزا لعقد بيع واقف على شرط مع الإيجار مع استحالة حصوله على عقد نهائي.

وقد كان لمجلس الدولة موقفه اتجاه مثل هذه العقود ويظهر ذلك من خلال القرار رقم 200471الصادر عن مجلس الدولة في غرفته العقارية بتاريخ 2001/03/28[3] وهو الذي جاء في منطوقه: "نقض وإبطال القرار الصادر عن قضاة الموضوع الرامي إلى رفض دعوى الملكية لعدم التأسيس و قد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن الأرض موضوع النزاع من نوع أراضي عرش و قد وقع عليها بيع واقف على شرط مع الإيجار وأنه ليس عقدا نهائيا للملكية، و بالتالي فإن الإدعاء بالملكية غير مؤسس، لكن حيث أن العقد المستدل به كان بيعا واقفا لا ينقل الملكية بصفة نهائية إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك حسب قانون 16 فيفري 1897م، وبالتالي فإن هذا العقد قد انقضى لاستحالة تنفيذه، و بما أن العقد ينطوي على شق ثاني هو الإيجار الذي يقتضي تنازل البائع للمشتري عن حقه في الانتفاع على وجه إيجار الغير محدد المدة وبالتالي فعقد الإيجار لا يزال قائما ومنتجا لآثاره بين طرفي النزاع".

من خلال نص القرار يتضح أن عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار لو تم المصادقة عليه أثناء التواجد الاستعماري من قبل الحاكم العام، لأصبح سند نهائي مثبت للملكية على أرض العرش.

---

(1)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 146.
(2)- المرجع ذاته و الصفحة.
(3)- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي من خلال كتاب: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 147.

إذن فمجلس الدولة أحيانا يعترف بالعقود المحررة وفق القانون الفرنسي و أحيانا أخرى لا يعترف بها، و هذا راجع إلى انعدام تنظيم قانوني لهذا النوع من الأراضي يعالج المعاملات الواردة عليها قبل الاستقلال وبعده مراعاة لمبدأ العدالة[1].

ثالثا- دعاوى ملكية أراضي العرش دون سند

إن غالبية حائزي أراضي العرش لا يملكون أي عقود تثبت حقوقهم في الانتفاع بهذه الأراضي، و يعتقد معظمهم ملكيتهم لها، خاصة أنها انتقلت إليهم بالتوريث من الآباء إلى الأجداد، الأمر الذي يؤدي بالبعض منهم إلى اللجوء إلى القضاء بهدف تثبت ملكيتهم[2].

رابعا- الاختصاص القضائي في دعاوى ملكية أراضي العرش

إن دعاوى الملكية على أراضي العرش هي دعاوى موضوعها أراضي تابعة لشخص عام، مما يستوجب إدخال الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة في الخصام، وتطبيقا للمعيار العضوي، فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر في دعوى ملكية أراضي العرش طبقا للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[3]، باعتبار أن أراضي العرش مملوكة للدولة.

ولقد كرست المحكمة العليا اختصاص القضاء الإداري في الدعاوى المتعلقة بملكية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش من خلال قرار لها تحت رقم 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24 [4]حيث جاء في نص القرار: "النزاع يتعلق بدعوى استحقاق ضد التعاونية الفلاحية المسماة مزرعة عمراوي رقم 02، باعتبارها صاحبة حق الاستغلال الدائم وفق قانون المستثمرات الفلاحية، و أن الدولة هي مالكة الرقبة.

وحيث أن المطعون ضدهم ينازعون المستثمرة في ملكية الأرض لمساحة 02 هكتار، و أن المستثمرة تحوز هذه الأرض بموجب عقود استفادة، فإن الاختصاص وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية يعود إلى القضاء الإداري.

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 148.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 84.
[3]- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 2011، ص 1027.
[4]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 231.

و حيث أن الاختصاص النوعي من النظام العام وفق المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية، فإن قضاة الموضوع أساءوا تطبيق القانون عندما أرجعوا الاختصاص للقضاء العادي، مما يعرض قرارهم للنقض و الإبطال".

الفرع الثاني: دعاوى استرجاع أراضي العرش

حاولت الدولة الجزائرية بموجب قانون التوجيه العقاري إرجاع الأراضي المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية لملاكها الأصليين، و قد شمل الاسترجاع العديد من الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، في حين بقيت أنواع أخرى تابعة للملكية الخاصة للدولة بما فيها أراضي العرش، غير أن حملات الاسترجاع هذه سببت العديد من المنازعات المثارة من قبل حائزي هذه الأراضي.

أولا- مفهوم الاسترجاع

يقصد بإرجاع الأراضي للملاك الأصليين، ذلك التوجه الذيّ سلكته الدولة الجزائرية تحت تأثير التغير السياسي والاقتصادي بهدف إعادة الأراضي بموجب قانون الثورة الزراعية وكل الأراضي الفلاحية التيّ أدمجتها الدولة في ملكيتها الخاصة سواء بالتأميم أو الاستيلاء أو التبرع [1]، تكريسا لحق الملكية الذي يفرضه التوجه الاقتصادي الجديد.

وتكون عملية الاسترجاع وفق مجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري، وبسبب ظهور مشاكل عدة في إطار تطبيق هذا القانون تم تعديل بعض شروطه وإضافة شروط أخرى بموجب القانون 95-26

ثانيا- الأراضي محل الإرجاع

إن هذه العملية شملت استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الأمر رقم 71-73 مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا، والأراضي المسترجعة هي:

- الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة المفرزة التيّ كان ملاكها لا يستغلونها وفق أحكام الأمر 71-73؛
- الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة على الشيوع التي كان ملاكها لا يستغلونها مباشرة وبصفة فعلية وفق الأمر المذكور؛

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 151.

- الأملاك الوقفية؛
- الأراضي المتبرع بها إلى صندوق الثورة الزراعية ذات طابع الفلاحي؛
- الأراضي الفلاحية التيّ وضعت تحت حماية الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن للمالك الحق في استرجاع ملكية أرضه إن لم تفقد طابعها الفلاحي، وإلا فلا يمكنه استرجاعها، و لكن له الحق في الحصول على تعويض عادل، سواء كان هذا التعويض عينيا أو أرضا فلاحية بديلة أو تعويضا نقديا[1].

ثالثا: استثناء أراضي العرش من عمليات الاسترجاع

استثني قانون التوجيه العقاري أراضي العرش من عملية الاسترجاع وأخضعها لقانون الأملاك الوطنية طبقا للنص 83 من قانون التوجيه العقاري: "بعد الانتهاء من العمليات المنصوص عليها في المواد 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها"، غير أن هذا الاستثناء أدى إلى شعور حائزيها بالظلم والاستياء، الأمر الذي دفع بالبعض منهم لتقديم تظلمات عبر البلديات و مؤسسات الدولة المحلية خاصة تلك المشرفة على القطاع الفلاحي، و لما لم يتلقوا إجابة قاموا باللجوء للقضاء لاستصدار حكم قضائي يخول لهم الحق في استرجاع أراضيهم، ليصدر بعد ذلك القانون رقم 95-26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري، ليؤكد أن أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية ليرفع اللبس الذي أدى إلى تناقض الأحكام و القرارات القضائية التي كانت تجيز الاسترجاع حينا و تمنعه أحيانا أخرى[2]

رابعا- موقف القضاء من دعاوى استرجاع أراضي العرش

لقد كان للمحكمة العليا أثر كبير في تشجيع الدعاوى التي رفعها مستغلو أراضي العرش بهدف استرجاعها في تلك الفترة وذلك من خلال قرار لها يحمل رقم 651133 الصادر بتاريخ 1994/12/07[3]، حيث اعتبرت المحكمة العليا حسب منطوق القرار: "أراضي العرش ملك لأفراد العرش كلهم".

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 153.
[2]- المرجع ذاته، ص 155.
[3]- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي من خلال كتاب: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 155.

و قد صعب هذا القرار على هياكل القضاء مهمة الفصل في دعاوى الاسترجاع التي تخص أراضي العرش، فمن جهة قانون التوجيه العقاري يستثني هذه الأراضي من عمليات الاسترجاع و من جهة أخرى إقرار المحكمة العليا بملكية أفراد العرش لهذه الأراضي على الشيوع، و هو ما يمنحهم الحق في المطالبة باسترجاعها ما دامت من نوع الملكية الخاصة الشائعة الداخلة في نطاق الاسترجاع.

الفرع الثالث: دعاوى قسمة وتجزئة أراضي العرش

إن البقاء في الشيوع أمر غير مرغوب فيه من قبل مستغلي أراضي العرش، و لذا يتم اللجوء للقضاء لطلب الخروج من حالة الشيوع عن طريق القسمة، و لكن يصطدمون برفض طلباتهم لأن طبيعتها القانونية لا تقبل القسمة لأنها تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

أولا- مدى إمكانية قسمة وتجزئة أراضي العرش

القسمة هي الوسيلة التيّ بمقتضاها يختص كل شريك بجزء مفرز في المال الشائع يتناسب مع حصته الشائعة في هذا المال لإنهاء حالة الشيوع[1].

أما القسمة القضائية والتي تتم بموجب رفع دعوى أمام القضاء هي التي تتم بواسطة القضاء نظرا لتعذر اتفاق الشركاء على قسمة المال الشائع بينهم[2]، أما بالنسبة لإمكانية قسمة أراضي العرش فإن ملكية الدولة لها تمنع حائزيها والمنتفعين بها من إمكانية قسمها بحيث لا يمكن قسمة مال مملوك للغير.

أمّا استثناء فيمكن تجزئة أراضي العرش المستغلة وفق قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وهو ما كرسه المرسوم التنفيذي رقم 97-490[3] المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، حيث يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية قسمة حق الانتفاع الدائم فقط دون حق الملكية.

ولقد ربط المشرع الجزائري تجزئة الأرض الفلاحية بما فيها أراضي العرش بشروط لا تتنافى مع أحكام القانون 87-19، خاصة بالنسبة للمساحة المرجعية للقطع المجزأة وكذا الحد الأدنى للأعضاء.

---

(1)- محمد عبد الرحمن الضويني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني، دار الفكر الجامعي، سنة 2001، ص25.

(2)- المرجع ذاته، ص 418.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 21 ديسمبر ، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، 1997، الجريدة الرسمية، العدد 84.

ثانيا- دعاوى قسمة أراضي العرش

من الناحية القانونية، لا يجوز لشاغلي أراضي العرش قسمتها، غير أنهم يقومون برفع دعاوى أمام القضاء يطالبون بالقسمة، و يتم الاستجابة لمطالبهم من قبل المحاكم و المجالس و تعيين خبير لقسمة حق الانتفاع.

وقد حاولت المحكمة العليا التصدي لمثل هذه الأحكام في قرار لها تحت رقم 195240 الصادر بتاريخ 2000/04/26[1]، حيث جاء منطوقه: "حيث أن المدعين في الطعن يحوزون الأرض بمقتضى عقد إداري صادر عن والي ولاية ميلة ويريدون قسمة الأرض التي منحت لهم وهي ملك للدولة، و من ثم فإن النزاع متعلق بقسمة عقار مملوك للدولة، والقضاء للمستثمرة المطعون ضدها على جزء من أراضي المستثمرة الطاعنة دون التأكد من أن المصالح المختصة قد قامت بتنصيب كل مستثمرة على الأرض الممنوحة لها يعد حلولا محل الإدارة و تجاوزا للسلطة، الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه للنقض".

حسب ملخص ما جاء في القرار فقد أصابت المحكمة العليا بإبطال ونقض القرار الصادر عن المجلس القضائي لعدم جواز قسمة الأملاك الوطنية، إلا في حالة التجزئة المرخص بها من قبل مديرية الأملاك الوطنية باعتبارها المصلحة المختصة بذلك.

ثالثا- الطعن في محررات تجزئة أراضي العرش

إن تجزئة أراضي العرش الممنوحة في شكل مستثمرات تحرر في قالب رسمي (على شكل سند توثيقي) يتولى تحريره الموثق باعتباره ضابطا عموميا، ويخضع لعملية التسجيل والشهر وهو ما يفسر تدخل المحافظ العقاري لإجراء شهر محرر التجزئة، وقد تنشأ منازعات بهدف الطعن في سندات تجزئة المستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي من نوع عرش الموثقة و المشهرة [2]، وتؤول لاختصاص القضاء العادي على اعتبار أن الدعوى تتعلق بالطعن في سند توثيقي.

وهو ما كرسه مجلس الدولة الذي يرجع صلاحية الفصل في الدعوى المتعلقة بالطعن في السندات التوثيقية إلى القضاء العادي وذلك من خلال القرار 193141 المؤرخ في

[1]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2000، ص 155.
[2]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 160.

2000/05/08[1] الذي جاء على النحو التالي: "حيث يستخلص من دراسة أوراق الملف أن المستأنفة طالبت أمام قضاة الدرجة الأولى بإلغاء العقد التوثيقي الصادر في 1962/09/26 الذي اشترى بموجبه المستأنف عليه العقار موضوع النزاع.

حيث استقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لاختصاص القضاء الإداري، و ذلك نظرا لطبيعة العقد المراد إلغاؤه الذي ليس له الطابع الإداري....."

وتجدر الملاحظة هنا إلى أن الدعوى المتعلقة بالطعن في المحرر التوثيقي المثبت لعملية التجزئة يخضع للشهر العقاري كشرط شكلي لقبولها، طبقا لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش

يقوم استغلال أراضي العرش الفلاحية على العديد من الروابط والعلاقات القانونية، سواء بين المستغلين أو بينهم و بين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة ومانحة لحق الانتفاع، ومن خلال هذه الروابط القانونية تطرح العديد من النزاعات القانونية التي تعرض أمام القضاء للفصل فيها، وللإطاحة بأهم الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش.

الفرع الأول: التعسف في استثمار أراضي العرش

نص المشرع الجزائري على التعسف في استعمال حق استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش من خلال نص المادة 1/48 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث جاء نصها على النحو التالي: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

من خلال نص المادة 48 المذكورة أعلاه نستنتج أنه جعل فعل الاستثمار واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها (كمستغل لأرض العرش الذي يمارس عليها حق عيني وهو حق

[1]- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 161.

الانتفاع) وفي حالة إخلاله بهذا الالتزام يعد متعسفا في استعمال الحق مما يعرضه للجزاء المنصوص عليه قانونا.

أولا- شروط التعسف في استثمار أراضي العرش

من خلال نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري نجد أن المشرع يعتمد على معيار تحقيق المصلحة العامة للحكم على فعل التعسف في استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش، لأن حائز أرض العرش يحوز جزء من الثروة الوطنية التي لا يجوز له تركها دون استثمار، لأنه بذلك يعطل هذه الثروة التي من الواجب عليه إنماؤها، لأنه بامتناعه عن استغلالها أو استثمارها هو يناقض الوظيفة الاجتماعية المنوطة بها.

وهذا التعسف في استعمال حق استغلال واستثمار أراضي العرش يخضع إلى شروط[1] تتمثل في:

- حائز أرض العرش لا بد أن يكون مستغلا ومستثمرا لها أي يمارس عليها حق انتفاع الدائم؛
- أن تكون الأرض التي يستغلها فلاحية؛
- أن يكون حائز أرض العرش شخصا طبيعيا أو معنويا؛
- ألا يستثمر حائز أرض العرش هذه الأرض خلال موسمين فلاحيين متتابعين وهو ما نصت عليه المادة 49 من قانون التوجيه العقاري.

إذن وحسب نص المادة 49 المذكورة أعلاه تعد أرض العرش غير مستثمرة إذا توفرت الأسبابالتالية:

ألا تستغل خلال موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

عدم الاستثمار يثبت بشهرة علنية، أي يعتمد على المعاينة والمتابعة الميدانية، لا على مجرد تصريح الأفراد، مما يستوجب الرجوع للخبرة.

ثانيا- إثبات التعسف في استثمار أراضي العرش وجزاؤه

إذا ثبت التعسف في استثمار أراضي العرش، فإن هذا يرتب جزاء منصوص عليه في قانون التوجيه العقاري.

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 206.

1. إثبات التعسف

نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أن "عدم الاستثمار الفعلي للأرض الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و49 أعلاه تعاينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".

وبالتالي يكون الإثبات عن طريق معاينة وإعداد محضر بشأن ذلك من طرف لجنة الاستشارة والمصالحة وتودعه لدى الهيئة المكلفة بتوقيع الجزاءات[1].

2. جزاء التعسف في استثمار أراضي العرش

بالرجوع إلى نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية يتم إنذار المستثمر ليستأنف استثمارها، ولدى انتهاء أجل مدته سنة واحدة، وبقيت الأرض غير مستثمرة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك، أو عرض الأرض للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

والهيئة المكلفة بتوقيع جزاء التعسف في استثمار الأراضي الفلاحية وأراضي العرش خاصة هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87، ولكن للأسف هذا الديوان لم ينصب ليومنا هذا[2].

غير أنه من الناحية العملية لا توجد رقابة مستمرة على حق استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش من قبل الهيئات المحلية المشرفة على القطاع الفلاحي، وحتى وإن كانت هناك رقابة ففي حالة ثبوت التعسف لا وجود للجهة صاحبة الاختصاص في توقيع الجزاء.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أرضي العرش وفق قانون 87-19

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش وفق قانون المستثمرات الفلاحية هي نتاج صدور عدة قوانين، الأمر الذي طرح عدة إشكالات أمام

---

[1]-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 210/209.

[2]- المرجع ذاته، ص 210.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في07 فبراير1990،المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الجريدة الرسمية عدد 06.

القضاء، ومع تفاقم الوضع أدى إلى عدول الدولة عن هذا النظام الاستثماري بإلغاء قانون 87-19 وتعويضه بأسلوب الامتياز الفلاحي.

ومعظم النزاعات التي تثور نتيجة تطبيق قانون الثورة الزراعية تكون بين أفراد المستثمرة الواحدة أو بينهم و بين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة لهذه الأراضي، لذا سنتطرق لأهم النزاعات المتعلقة بهذا النوع من الاستغلال.

أولا- المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العقارية

نصت المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية على ما يلي: "يمكن أن يترتب على عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، و ذلك تطبيقا للطرق القانونية".

و بالتالي فالمشرع الجزائري من خلال هذه المادة بين أنه في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته تسقط حقوقه بقوة القانون، ويمكن تلخيص هذه الالتزامات التي يترتب على مخالفتها سقوط حقوق الأعضاء في المستثمرة حسب ما ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 كما يلي:

- إيجار الأرض مهما يكن شكل الصفقة وشروطها؛
- تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية؛
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير؛
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة؛
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة؛
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

مع العلم أن كل المخالفات السابقة يجب أن تثبت بالطرق القانونية، ويطرح الأمر إلى القضاء من أجل إسقاط حق أو حقوق الفلاحين المنتجين في المستثمرة [1].

الأصل أن القاضي هو المختص بإسقاط الحقوق العقارية وذلك في حالة ثبوت إخلال العضو بالتزاماته داخل المستثمرة الفلاحية، أما الوالي فيقتصر دوره على رفع الدعوى أمام القضاء، إلا في حالة واحدة أين خول له القانون هذه الصلاحية عندما يكون العقد الإداري المنشئ للمستثمرة

[1]- د. بن يوسف بن رقية، المرجع سابق الذكر، ص 146.

الفلاحية لم يخضع لإجراءات التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب والشهر أمام المحافظة العقارية[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم رقم 90-51"يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية، وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري".

رغم صراحة النص القانوني من حيث تحديد الجهة المختصة بإسقاط الحقوق العقارية في المستثمرات الفلاحية إلا أن القضاء لم يتخذ موقفا موحدا[2]، إذ شهد تطبيقات قضائية متناقضة بين أجهزته سواء على مستوى المحكمة العليا أو المجلس الدولة.

ثانيا- المنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع الدائم

تعتبر المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بصفة التقاضي، إذن فالمنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع الدائم يخضع لاختصاص القضاء العادي.

وقد كرست المحكمة العليا مظاهر حماية حق الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية من خلال إقرارها للعديد من المبادئ[3] تتمثل أهمها في:

- المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية، ويحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية.
- العقد الإداري المشهر هو دليل إثبات على حق الانتفاع، يمكن أعضاء المستثمرة من ممارسة كافة الدعاوى لحماية حقهم في الانتفاع الدائم.

و يظهر تكريس المحكمة العليا لهذين المبدأين من خلال القرارات الآتية:

1. القرار رقم 195240 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/04/26[4] ملخصه كالآتي: "نزاع بين مستثمرتين (مستثمرة الفلاحية رقم 05 المستثمرة فلاحية رقم 10)، موضوع النزاع يتعلق بحق الانتفاع الدائم على جزء من أرض تابعة لإحداهما، المستثمرة فلاحية رقم 10 الطاعنة بالنقض دفعت بأن الدعوى تتعلق بأرض مملوكة للدولة، وبالتالي لا يجوز للقاضي

(1)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 137.
(2)- د. بن يوسف بن رقية، المرجع سابق الذكر، ص 146.
(3)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 140.
(4)- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2000، ص 155.

المدني التمسك بالاختصاص،فقضت المحكمة العليا بأن النزاع يتعلق بحق الانتفاع الدائم الثابت بموجب العقدين الإداريين ولا يتعلق الأمر بملكية الأرض، وبالتالي فالمستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية التيّ تمكنها من رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع عليها، وبالتالي فتمسك القاضي المدني باختصاصه لا يتنافي مع أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية".

القرار رقم 261995 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2003/03/19[1] الذي "رفضت من خلاله المحكمة العليا الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر العاصمة، الذي قضى بوقف الأشغال الجارية على المستثمرة الفلاحية الفردية تحت طائلة الغرامة التهديدية، بناءا على أن المطعون ضده يملك عقد انتفاع دائم في إطار القانون 87-19 يخوله رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حقه في الانتفاع الدائم على المستثمرة الفلاحية، و أنه لا يشترط عقد ملكية و هو كاف لذلك، و على أساس ذلك أيدت المحكمة العليا قرار المجلس القضائي".

ثالثا- النزعات المتعلقة بإبطال عقود الإيجار

إن الاختصاص القضائي يختلف حسب نوع النزاع، فإذا كان النزاع بين أعضاء المستثمرة لإبطال عقد إيجار أبرمه عضو آخر على جزء من المستثمرة الفلاحية كان الاختصاص راجعا للقاضي المدني، أما إذا كانت مديرية أملاك الدولة طرفا في النزاع وهي التي رفعت الدعوى بهدف إبطال عقد الإيجار وإسقاط الحقوق العينية كنتيجة لمخالفة الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر، فإن القضاء الإداري هو المختص تطبيقا للمعيار العضوي[2].

أما فيما يخص إعمال مبدأ بطلان عقود الإيجار فقد نصت المادة 21 من القانون رقم 87-19 على ما يلي:"يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي....".

إذن وحسب نص المادة أعلاه فإن استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش في إطار المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية يجب أن يكون استغلال شخصي ومباشر من طرف المستفيد[3]، وبالتالي فأي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له، و هذا ما كرسته المحكمة العليا من خلال القرار رقم 226275 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ

[1]- قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، العدد الأول، سنة 2003، ص 338.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 141.
[3]- د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق الذكر، ص 74.

2002/04/24[1] الذي: "نقض وأبطل قرار المجلس القضائي الرامي إلى رفض دعوى التعويض المادي التيّ رفعها المؤجر ضد المستأجر بسبب الأضرار التيّ لحقت بالمستثمرة الفلاحية محل عقد الإيجار مسببا رفضه لعدم ثبوت عقد الإيجار بموجب عقد رسمي، وقد قضت المحكمة العليا بأن إقرار مبدأ الإيجار الواقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المستغلة وفق القانون رقم 87-19 من طرف قضاة المجلس القضائي يعد خرقا للقانون، ويترتب عليه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه استنادا إلى نص مادة 21 من قانون 87-19 التيّ تشترط الاستغلال الشخصي والمباشر، وبالتالي يمنع الإيجار بجميع صوره".

رابعا- المنازعات بين أعضاء المستثمرة

حالة الشيوع في المستثمرات الفلاحية الجماعية والاشتراك في قطعة أرض واحدة وتقاسم المهام الاستثمارية بشكل مشاع، كثيرا ما يسبب نزاعات ومشاكل بين الأعضاء الشركاء في المستثمرة الواحدة وبالتالي يؤدي النزاع إلى اللجوء للقضاء للفصل فيه.

ويعتبر القضاء العادي هو المختص للفصل في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الواحدة، وهذا بالنظر إلى أطراف النزاع إذ يعتبرون من أشخاص القانون الخاص، و يمكن ذكر بعض الخلافات التي تنشب بين أعضاء المستثمرة الواحدة:

1- الاتفاق على حرمان عضو أو بعض الأعضاء من حقوقهم في المستثمرة

كرست المحكمة العليا المبدأ التالي: "العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية هو المصدر الوحيد للحقوق والالتزامات وبالتالي يعد باطلا كل اتفاق بين الأعضاء يحرم عضو أو بعض الأعضاء من حق الانتفاع على المستثمرة"[2].

ومن بين قراراتها الداعمة لهذا المبدأ القرار رقم 196129 الصادر بتاريخ 2000/06/28[3] "رفضت المحكمة العليا من خلاله الطعن بالنقض الرامي إلى إبطال قرار المجلس القضائي الذي حكم بإبطال الاتفاق المبرم بين الأعضاء وإعادة الأطراف إلى الحالة التيّ كانوا عليها قبل إبرامه يتمثل مضمون الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة المحرر بتاريخ 1990/06/08 على تقسيم العمل وتوزيع الأرباح والفوائد على بعض أعضاء المستثمرة دون البعض الأخر".

[1]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2002، ص 255.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 143.
[3]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 209.

لقد راعى قضاة المحكمة العليا من خلال هذا القرار مبدأ المساواة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة وقد بينوا أن مضمون الاتفاق نوع من أنواع حرمان الأعضاء من حقوقهم الأمر الذيّ يجعله مخالفا لنص مادة 15 من القانون 87-19 التي نصت على: "يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الواجبات".

2-الدعاوى الرامية إلى طلب نصيب من الأرباح

إن القانون 87-19 اشترط على أعضاء المستثمرة الفلاحية المشاركة الفعلية والمباشرة ضمن إطار جماعي في أعمال المستثمرة وهذا من خلال المادة 21 المذكورة سابقا، وعليه فالعضو المخل بهذا الالتزام يحرم من حقه في الاستفادة من الأرباح المحققة خلال الفترة التي لم يشارك في العمل.

و هذا ما أكدته المحكمة العليا بقرارها الصادر بتاريخ 1999/12/22 تحت رقم 191795[1] والذي:"قضى بنقض و إبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة الذي ألزم أعضاء المستثمرة بدفع نصيب من الأرباح مقدر بـ 666000 دج للمطعون ضده مقابل نصيبه من منتوج الأرض من سنة 1989 إلى 1990م، وقد عللت المحكمة العليا نقضها وإبطالها لقرار المجلس القضائي بحجة فصله في الدعوى لصالح المطعون ضده و منحه الحق في الحصول على نصيبه من الأرباح دون التأكد من مشاركته المباشرة والشخصية ضمن الإطار الجماعي حسب مقتضيات المادة 21 من القانون 87-19".

خامسا- المنازعات المتعلقة بإبطال العقد الإداري

إن تعدد العقود الإدارية الممنوحة على نفس قطعة أرض العرش، والجمع بين الاستفادة من عقد المنح وممارسة وظيفة عامة، هي أوضاع غير جائزة من الناحية القانونية، وبالتالي فهي أسباب مؤدية إلى بطلان العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية.

وغالبا ما تطرح أمام القضاء دعاوى ترمي إلى إبطال العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية استنادا للحالتين السابقين، مما يوجب الفصل فيها على أساس الأولوية في الاستفادة والاعتراف لعقد واحد بالصلاحية بالنسبة للحالة الأولى، وإبطال العقد بالنسبة للحالة الثانية[2].

[1]- قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 186.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة السابقة، ص 144.

1. دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الأسبقية في الاستفادة

من بين القرارات الصادرة عن مجلس الدولة في هذا الشأن القرار رقم 7048 الصادر بتاريخ 2003/07/22[1] من خلاله قبل الاستئناف الذي رفعه أعضاء مستثمرة فلاحية مقامة على أرض من نوع عرش بهدف إبطال القرار الذي أصدره والي ولاية سوق أهراس، المتضمن منح نفس الأرض من نوع عرش المقامة عليها المستثمرة لمستفيد آخر.

وقد أسس مجلس الدولة قبوله للاستئناف على أساس تقرير الخبرة التي بينت أن قراريّ المنح المتعلقين بأعضاء المستثمرة من جهة وبالمستفيد الجديد من جهة أخرى، ينصبان على نفس القطعة، وعلى هذا الأساس قرر مجلس الدولة إلغاء قرار الوالي المتعلق بالمنح الجديد استنادًا[2] إلى:

- الأسبقية في الاستفادة: إذا حرر قرار المنح الأول لأعضاء المستثمرة المستأنفين بتاريخ 1989/04/09، أما القرار الثاني المتعلق بحق الانتفاع لصالح المستفيد الجديد كان بتاريخ 1991/10/30.
- الوالي عندما أصدر قرار المنح للمستفيد الجديد لم يبطل قرار المنح الأول الخاص بالمستأنفين، ولم يسبب قراره الجديد.
- كما كرست المحكمة العليا مبدأ أسبقية الاستفادة من خلال قرار لها [3]، على النحو التالي: "من المقرر قانونا أنه عند تساوي المستندات يفضل المستند الأسبق في التاريخ".

2. دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الجمع بين الاستفادة من عقد المنح وممارسته وظيفة عامة

في قرار لمجلس الدولة تحت رقم 020195 الصادر بتاريخ 2005/11/15[4] "أقر حق امتياز فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء الذي يقتضي أحكام خاصة واستثنائية بما في ذلك الاستفادة من العضوية في مستثمرة فلاحية إلى جانب ممارسة وظيفة أخرى.

حيث رفض الاستئناف الذي رفعه الوالي ضد أحد المجاهدين الذي يمارس وظيفة عمومية إلى جانب انضمامه إلى مستثمرة فلاحية جماعية بموجب قرار منح معللا قراره باستثناء هذه الفئة

---

[1]- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة حاجي نعيمة من خلال كتاب: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 222.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المذكرة سابقة الذكر والصفحة.
[3]- القرار رقم 325521 الصادر بتاريخ 2005/12/14، منشور بنشرة القضاة، العدد 66، لسنة 2011.
[4]- قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006، ص 217.

من تطبيق أحكام المادة 08 من المرسوم رقم 85-59 التي تمنع النشاط الموازي للموظفين العموميين، وفي مقابل ذلك تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 96-249 المؤرخ في 1996/07/16 المتعلق بإنشاء لجان ولائية تتولى توزيع الأراضي الشاغرة لفئة المجاهدين وذوي الحقوق".

3. إدماج مستثمرة فلاحية في محيط عمراني بموجب قرار استرجاع ولائي

إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني، لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي [1]مستوفي لكافة الشروط المحددة في المواد 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، وبالتالي كل استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعد مخالفا للقانون، وهذا ما كرسه مجلس الدولة من خلال قرار له تحت رقم034938 الصادر بتاريخ 2007/06/27[2].

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق عقود الامتياز

ينجم عن استغلال أراضي العرش كمحيطات استصلاح وفق عقود الامتياز المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 خاصة بالنسبة لإبرام العقد و تنفيذه منازعات عدة، تخص في بعض الأحيان الأطراف وفي أحيان أخرى مضمون العقد، مما يوجب ضرورة اللجوء إلى القضاء.

أولا- المنازعات بين المستثمرين

من بين المنازعات التي تثور بين المستثمرين، كيفية استغلال الأجزاء المشتركة أو بشأن الاستفادة من التجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة في القطعة الأرضية محل الاستصلاح، ويعود اختصاص الفصل في هذه المنازعات إلى القضاء العادي، وهذا للأسباب[3]التالية:

1. تطبيقا لنص المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 التي نصت على: "لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوى تكون مقامة من صاحب الامتياز أو ضده لاستعماله قطعة الأرض موضوع الامتياز، وفي كل الأحوال ولأي سبب كان لا تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان، إلا في حالة ما إذا اعتدى على مضمون حقها".

---

[1]- قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009، ص 218.
[2]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 145.
[3]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 225.

وبالتالي فالدولة لا تكون طرفا في المنازعات التيّ لا تنطوي على اعتداء على مضمون حقها،ويتمثل هذا الحق في ملكية الأرض الفلاحية المتمثلة في محيط الاستصلاح، إضافة إلى الإتاوات التي يقوم بدفعها المستثمر وكل ما يتضمنه عقد الامتياز من حقوق للدولة.

2. المنازعة التي تنشأ بين المستثمرين في محيطات الاستصلاح هي منازعة بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص، و بما أن الدولة ليست طرفا في النزاع فلا مجال لتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما أن النزاع لا يتعلق ببند من بنود العقد التي هي محل اتفاق بين الدولة و المستثمر.

ثانيا- المنازعات مع المستثمر الأجنبي

أجاز المشرع الجزائري منح عقود امتياز للأجانب بهدف تشجيع وترقية وتوسيع مجال الاستثمار الفلاحي[1]، و في حالة وجود نزاع بخصوص عقد الامتياز الممنوح للمستثمر الأجنبي فإن الاختصاص القضائي للفصل فيه وكذا القانون المطبق عليه يتطلب قواعد خاصة تتلاءم مع طبيعة أطراف النزاع[2] الذي يكون أحد أطرافه شخصا أجنبيا.

1- بالنسبة للاختصاص القضائي

تنص المادة 17 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار[3]على ما يلي:

" أي نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده يعرض على الهيئات القضائية المختصة، إلا إذا كانت هناك اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالصلح والتحكيم أو اتفاق خاص ينص على شرط التحكيم أو يسمح للأطراف الاتفاق على إجراء الصلح باللجوء إلى تحكيم خاص".

من خلال نص المادة يتضح أن اختصاص الفصل في المنازعات التيّ يكون أحد أطرافها شخصا أجنبيا تخضع كأصل عام لقواعد الاختصاص النوعي والمحلي المعمول بهما في القانون

---

(1)- ليلى لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2005، ص147.

(2)- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 226.

(3)- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بترقية الاستثمار،المصادق عليه بالقانون 15/2001 الملغي للقانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.

الجزائري حسب طبيعة وأطراف النزاع واستثناءا تحديد جهة خاصة أو إجراءات خاصة حسب اتفاق الجزائر مع الدولة التي ينتمي إليها المستثمر الأجنبي طرف النزاع والمتمثلة في الصلح والتحكيم[1].

2- القانون المطبق للفصل في النزاع

مما لا شك فيه، فإنهعندما يطرح النزاع على المحاكم الجزائرية فالقاضي الجزائري المختص سوف يطبق القانون الجزائري حسب موضوع النزاع.

أما في حالة اللجوء إلى التحكيم فهيئة التحكيم تكون ملزمة بتطبيق القانون الذي يحدده الأطراف.

ثالثا- المنازعات مع الغير

يقصد بالغير كل شخص خارجعن عقد الامتياز كالمؤجر، البنك الذي منح قرض للمستثمر، المقاول الذي أشرف على إنشاء بنايات لصالح المستثمر في أرض العرش محيط الاستصلاح ...إلخ.

و في حالة نشوب نزاع قضائي بين المستثمر والغير فالقضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء العادي، تطبيقا لنص المادة 12 من دفتر الشروط المشار إليها سابقا، و التي لا تدخل الدولة في أي نزاع ما عدا ذلك المتعلق بمضمون حقها.

رابعا- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز بسبب انتهاء مدته أو بسبب آخر مثلا وفاة المستثمر، لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الامتياز قبل انتهاء مدته، ومن بين أنواع الفسخ: فسخ اتفاقي، فسخ بالإرادة المنفردة وكذا فسخ قضائي.

وما يهمنا في هذا الصدد النوع الأخير أي الفسخ القضائي، ينتهي عقد الامتياز في هذا النوع بموجب حكم قضائي، بناء على طلب الدولة في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

فالفسخ القضائي يمنح للقاضي وفي ضوء ملابسات القضية ومصلحة الأطراف السلطة الواسعة في أن يقضي بالفسخ أو أن يمنح المدين أجلا لتنفيذ التزاماته، ويبقي العقد دائما منتجا لأثاره إلى حين صدور الحكم بفسخه، الذي يكون منشئا وليس كاشفا له[1].

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 187.

1. الحالات التيّ تستوجب الفسخ القضائي

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 و الملحق الخاص به السالف الذكر، نص المشرع الجزائري صراحة على الحالات التي تستوجب الفسخ القضائي[2].

أ- مخالفة المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية

وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483: "يفسخ عقد الامتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته، كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها"و عليه فكل مخالفة لمضمون العقد يترتب عليها الفسخ القضائي، بموجب حكم صادر عن الجهة القضائية المختصة.

ب- التأجير من الباطن و التنازل

لا يجوز لصاحب الامتياز تأجير أرض العرش الممنوحة له كمحيط استصلاح من الباطن، كما لا يجوز له التنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ القضائي، وهو ما نصت عليه المادة 15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 حيث "لا يمكن صاحب الامتياز خلال مدة إنجازه برنامجه التأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية.

غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الامتياز في حالة استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح، و تؤهل السلطة المانحة للامتياز وحدها تقدير مثل هذه الحالة".

إذن فالتأجير من الباطن و كذا التنازل لا يرتب في كل الأحوال الفسخ القضائي لعقد الامتياز، إذ يجوز في حالات استثنائية إقراره من قبل السلطة المؤهلة لذلك و المتمثلة في مديرية أملاك الدولة[3].

---

[1]- كوحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 262.
[2]- ليلى لبيض، المرجع سابق الذكر، ص 143.
[3] نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 230.

ج- استعمال أرض العرش محل الامتياز لأغراض غير التيّ أعدت لها

إذا خصصت أرض العرش للغرض الذي تم النص عليه في عقد الامتياز، كاستعمالها لتربة المواشي والرعي بدل غرس الأشجار يمكن للإدارة أن ترفع دعوى أمام القضاء لفسخ العقد.

وهذا تطبيق النص المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي 97-483 "... ويمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزءا منها لأغراض غير التي منح الامتياز من أجلها".

2. إجراءات رفع دعوى الفسخ

نصت المادة 4/48 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على ما يلي: "يجري الفسخ بالطرق القضائية بعناية مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا، وذلك بعد إعذارين يتم إرسالها لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ويبقيان دون جدوى".

من خلال نص المادة قد ألزم المشرع الجزائري مديرية أملاك الدولة قبل مباشرة دعوى الفسخ قيامها ببعض الإجراءات تتمثل في:

- إرسال إعذارين لصاحب الامتياز في شكل رسالة عن طريق محضر قضائي أو رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.
- في حالة عدم استجابة صاحب الامتياز للإعذار الثاني تباشر مديرية أملاك الدولة برفع الفسخ أمام الجهات القضائية المختصة.

و تقتضي الدعوى الرامية إلى فسخ عقد الامتياز ضرورة شهرها تحت طائلة الرفض شكلا، وذلك تطبيقا لنص المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية.

الفرع الرابع: الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي

إن مسألة استغلال أراضي العرش وفق أسلوب الامتياز الفلاحي، سواء بتحويل حق الانتفاع الدائم بالنسبة للأراضي المستغلة كمستثمرات فلاحية، أو أراضي العرش غير المستغلة و التي وجهت لإنشاء مستثمرات جديدة، أثارت العديد من الإشكالات يمكن تلخيصها في:

أولا- إشكالية تطبيق المنشور الوزاري المشترك رقم 108[1]

حاولت الدولة بهدف توسيع دائرة تطبيق الامتياز الفلاحي من اللجوء إلى عدة محاولات كانت أهمها إصدار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات يتلخص مضمونه في: "يشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، كلما توفرت الظروف أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي و الريفي.

ضمن هذا المنظور يجب الانطلاق في أقرب الآجال في إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة و تابعة للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة".

حسب نص المادة أعلاه فإن الأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش وغير المستغلة تعد إحدى موضوعات هذا المنشور، حيث يعتبر خاصية عدم الاستغلال شرطا جوهريا في تطبيق مضمون هذا الأخير.

حيث قامت الهيئات المختصة بإجراء تحقيقات لحصر المحيطات الغير مستغلة بهدف توجيهها للأغراض المنصوص عليها في هذا المنشور، إلا أن التحقيقات أسفرت على عدم تسجيل مساحات غير مستغلة، حتى الأراضي الرعوية ثبت ميدانيا أن العروش تستغلها وتقوم بحرثها[2]، رغم الحظر القانوني لهذا التصرف.

غير أن ما حدث في بعض المناطق تم اعتبار أراضي العرش بشكل عام موضوعا لهذا المنشور، و تم تفسير مصطلح عدم الاستغلال من الناحية القانونية و ليس من الناحية الفعلية، حتى تلك التي كانت تمارس عليها حيازة فعلية اعتبرت غير مستغلة، و منحت بذلك عقود امتياز لهؤلاء الحائزين،و هذا ما عرض كل المسؤولين عن تحديد هذه المحيطات كمناطق غير مستغلة و مانحي عقود الامتياز إلى المساءلة القانونية.

لكن هذا لم يمنع من تطبيق هذا المنشور في الجنوب الجزائري، أين تتوفر مساحات شاسعة غير مستغلة، و قد نجح الأمر و منحت عقود امتياز لإنشاء مستثمرات جديدة وجهت خاصة لفئة الشباب.

---

(1)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 172.
(2)- المرجع ذاته و الصفحة.

ثانيا- إشكالية موروثة عن تطبيق قانون الثورة الزراعية

نجمت هذه الإشكالية عن التطور التشريعي لاستغلال العقار الفلاحي، و بالتحديد أراضي العرش، حيث تم دمجها ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب القانون 71-73، ورغم أن الأولوية في الاستفادة مقرر قانونا لشاغليها الأصليين والفعليين، إلا أن هناك حالات كثيرة منحت فيها هذه الأراضي أو جزء منها لأشخاص آخرين خارجين عن العرش في شكل تعاونيات فلاحية [1]، تستغل وفق حق الانتفاع المؤبد.

وبصدور قانون 87-19 و الذي حول نمط الاستغلال من الأسلوب التعاوني إلى أسلوب المستثمرات الفلاحية التي تستغل وفق حق الانتفاع الدائم، و بذلك تحولت هذه التعاونيات إلى مستثمرات فلاحية جماعية وفردية، و لم تمض فترة قصيرة حتى ألغي هذا القانون نهائيا بموجب قانون التوجيه العقاري سنة 1990، و قرر حق المؤممة أراضيهم ضمن صندوق الثورة الزراعية في استرجاعها واستثناء أراضي العرش من ذلك.

مما ولد شعور لدى الحائزين الأصليين لأراضي العرش بالظلم و التهميش، لأن لا الإدارة و لا القضاء استجابوا لطلباتهم المتكررة في استرجاع أراضيهم، فقاموا بحل المشكل عن طريق القوة وقاموا بطرد المستغلين الشرعيين في إطار قانون 87-19 واسترجعوا أراضيهم، فصبح هناك مستغلين لقطعة أرضية واحدة في نفس الوقت، مستغل شرعي يملك سند إداري لكن لا ينتفع بها، و حائز فعلي للأرض يقيم عليها و يستغلها دون سند قانوني.

ولكن بإقرار المشرع الجزائري لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فلاحي سنة 2010 من خلال القانون 03/10، بعد إلغائه لقانون 19/87 فقد تقدم المستغلون الشرعيون لهذه الأراضي بهدف تحويل حق انتفاعهم الدائم الممنوح لهم إلى حق امتياز، وتحصلوا بذلك على عقود جديدة، هذا ما أحدث ضجة كبيرة في أوساط الحائزين الفعليين و أثار حفيظتهم.

فالظاهر من تطبيق القانون أنه باستعادة الحائز الشرعي استغلاله الفعلي للأرض سوف تنتهي المشكلة، لكن الواقع أخطر من ذلك، فأصبحت الحلول التي سلكتها الدولة لتثمين العقار الفلاحي فيها العديد من المشاكل التي من الصعب تداركها [2].

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 173.
[2]-المرجع ذاته، ص 174.

حيث استعمل الحائزين الفعليين لأرض العرش القوة ضد المستغلين الشرعيين وهذا ما سبب صراعات كبيرة، في حين لجأ البعض منهم إلى حل ودي واقتسموا الاستغلال بينهم دون تدخل من الدولة.

المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بمسح وحيازة أراضي العرش

سنحاول التطرق في هذا المبحث للإشكالات المتعلقة بعملية مسح أراضي العرش (المطلب الأول)، بالإضافة إلى الإشكالات المتعلقة بحيازة أراضي العرش (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بمسح أراضي العرش

تهدف أعمال المسح العقاري إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات حسب المادة 02 من الأمر رقم 75-47[1] ومنه إحصاء جميع العقارات الواقعة في المنطقة العقارية الجارية فيها الأعمال وبيان موقع كل عقار وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده.

وبالتالي فإن أراضي العرش لا محال له سوف تكون محلا لعملية المسح وبالتحديد مسح العقارات الريفية أو ما يصطلح عليه بالمسح الريفي.

إن إجراءات المسح العام إجراءات دقيقة ومعقدة تسببت في العديد من الإشكالات القانونية والعملية التيّ اعترضت العمليات المسحية لأراضي العرش سواء على المستوى الميداني أو أثناء تأسيس السجل العقاري وقد حاولنا حصر أهم هذه الإشكالات من خلال فرعين:

الفرع الأول: اعتراضات شاغلي أراضي العرش بموجب سند

عمليات التحقيق الميداني تقوم اللجنة بجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية كما تعتبر أراضي العرش من الأملاك الوطنية الخاصة إلا أن شاغليها لا يزالون يتمسكون باعتقادهم بتملكها بحجة توارثها أبا عن جد وعندما لا تستجيب الفرق التقنية لمطالبهم يلجئون إلى تقديم اعتراضاتهم بسند إثبات والبعض الآخر لا يقدم أي سندوهذا ما سيتم تفصيله.

أولا- الاعتراضات بموجب عقود عرفية

إن اعتراف الدولة بتبعية أراضي العرش لملكيتها الخاصة بموجب القانون 95-29 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري لم يمنع بعض حائزي هذه الأراضي من التنازل عنها بموجب عقود بيع عرفية، الأمر الذيّ يدفع بالمشتري الذيّ بحوزته العقد العرفي الاعتراض أثناء عملية المسح العقاري، مستندا إلى ذلك العقد كدليل إثبات على ملكيته لأرض العرش وبالتالي يقع لجان المسح في

[1]- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.

الاعتراضات وإشكالات مع أصحاب العقود العرفية في جميع مراحل عملية المسح سواء في مرحلة التحقيق الميداني أو مرحلة معالجة الاعتراضات.

فحائز أرض العرش لا يستطيع بيعها أو التصرف فيها مما يدفعه للتنازل عنها بموجب عقد بيع عرفي بعيدا عن رقابة الدولة والقضاء[1].

1- تعريف العقد العرفي

ويقصد بها تلك المحررات التيّ تحرر بمعرفة أفراد عاديين لا يتدخل أي موظف أو مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي (موثق) في تحريرها[2].

2- أسباب اللجوء إلى البيع العرفي لأراضي العرش

هناك سبب رئيسي متعلق بالطبيعة القانونية لأرض العرش دون غيرها باعتبارها تابعة لأملاك الوطنية الخاصة التي تمنع حائزيها من جميع أعمال التصرف... .[3]

وهناك أسباب ثانوية متعلقة بإقبال الحائزين على النزوح الريفي الذيّ كان بعد الاستقلال مباشرة،وخلال العشرية السوداء بالإضافة إلى أن الجيل الجديد من أبناء الحائزين لا يفضلون امتهان الفلاحة، كما أن كثرة النزاعات بشأنها تدفع بحائزيها للتخلي عنها بموجب عقود عرفية[4]... .

3- الاعتراضات بموجب العقود العرفية أمام الفرق التقنية ولجان المسح

إن حائزي أراضي العرش الذيّن تمكنوا من حيازتها والانتفاع بها بموجب عقود عرفية على النحو السابق حيث قاموا بشرائها من طرف حائزيها الأصلين بموجب عقود بيع عرفية كثيرا ما يحاول الواحد منهم الاحتجاج بالعقد العرفي كسند ملكية أثناء مباشرة الفرق التقنية لعمليات التحقيق الميداني على هذه الأراضي[5].

---

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 133/132.
[2]- محمد زهدور، الوجيز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات،دون ذكر عدد الطبعة، سنة 1991، ص 33.
[3]- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2009، ص159.
[4]- المرجع ذاته، ص 160.
[5]- المرجع ذاته، ص 161.

إذا توفرت الأدلة الكافية التيّ تؤكد طبيعة هذه الأراضي من خلال مخططات مجلس الشيوخ وتسجل في بطاقة التحقيق العقاري أن الأرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

لا يقتنع المعترض بنتيجة التحقيق الميداني فيقدم اعتراضه مرة ثانية خلال مهلة شهر المحددة قانونا ليعرض ذلك أمام لجنة المسح، وهاته الأخيرة واستنادا على مخطط مجلس الشيوخ تتخذ نفس الموقف الذي اتخذته الفرقة التقنية وتقوم برفض الاعتراض.

ثانيا- الاعتراضات بموجب سندات تحقيقي جزئي

يملك حائز أرض العرش سندات تحقيق جزئي فيقدمها كدليل إثبات على تملكه للأرض محل المسح.

1- مفهوم التحقيق الجزئي

ويقصد به عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية أثناء تواجدها بناءًا على طلب حائز أرض العرش، بهدف التحقق من حيازته لهذه الأرض مدة طويلة تخوله حق تملكها بوضع اليد[1].

ويقوم التحقيق الجزئي على العديد من الإجراءات تتمثل في:

يقدم الحائز طلب إلى الوالي ويجب أن يشتمل طلبه على مجموعة من البيانات، تتمثل في تسمية العقار، مساحته، اسم العرش الذي ينتمي إليه العقار واسم صاحب الطلب، ثم ينتقل المحقق إلى عين المكان رفقة خبير ويقوم بعملية التحقيق استنادا على الوثائق التيّ بحوزة صاحب الطلب ليفتح المجال بعد هذا الإجراء الميداني لتقديم الاعتراضات حول نتيجة التحقيق من قبل الغير على نتائج التحقيق، ويتم النظر في الاعتراض و التأكد من جديته، ويترتب على هذا الإجراء احتمالين:

- **الاحتمال الأول:** قبول الاعتراض إذا أثبت أن الحيازة تعود إليه.
- **الاحتمال الثاني:** يتمثل في رفض الاعتراض بموجب قرار إداري، وفي هذه الحالة يحرر سند ملكية باسم طالب التحقيق على أرض العرش.

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 136.

2- تقديم الاعتراضات بموجب سند التحقيق الجزئي أمام الفرق التقنية ولجان المسح

إن سندات الملكية الناجمة عن التحقيق الجزئي والموقع عليها من قبل الحاكم العام هي سندات تامة الإثبات وبالتالي تعتبر سندات ملكية نهائية، وكذلك الأمر بالنسبة لمشتري هذه الأرض المسلم بشأنها سند ملكية إثر التحقيق الجزئي، فيعد مالكا في نظر القانون، لكن هناك إشكاليات فيما يخص عقود البيع الواقفة على شرط مع الإيجار المذكور سابقا أو سندات التحقيق الجزئي التيّ لم تتم إجراءات المصادقة عليها من قبل الحاكم العام[1].

وعليه في هذه الحالة يقدم حائزو أراضي العرش نوعين من السندات بهدف تدعيم اعترافاتهم هي:

- سندات محررة إثر التحقيق الجزئي غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.
- عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار، ونتيجة لعدم اكتمال الإجراءات لم تتحول إلى سندات ملكية تامة.

وفي الحالتين تقوم الفرقة التقنية بناءًا على مخططات مجلس الشيوخ المحددة بموجب قانون سيناتوسكونسلت بتسجيل ضمن بطاقات التحقيق عبارة أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لأن السندات التي بحوزتهم ليست نهائية.

وقد يحاول هؤلاء تقديم احتجاجاتهم مرة أخرى في شكل كتابي أمام لجنة المسح و بطبيعة الحال يكون لها نفس موقف الفرقة التقنية.

ثالثا- الاعتراضات بموجب سندات تحقيق إجمالي

يحوز مستغل أرض العرش سندات تحقيق إجمالي فيستند عليها كحجة إثبات أمام لجان المسح.

1- مفهوم التحقيق الإجمالي

سنت الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي بموجب قانون 04 أوت 1926 المعدل والمتمم لقانون 16 فيفري1897[2]، هو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي مع الاختلاف من حيث الإجراءات والطابع الإجباري، بسبب ندرة المتقدمين بطلب التحقيق الجزئي.

[1]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 138/ 139.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 91/90.

2- إجراءات التحقيق الإجمالي

التحقيق الإجمالي تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها، على عدة أراضي عرش في وقت واحد، وهو مشابه إلى حد ما عمليات المسح الإجباري مع الفرق في الآثار، فالتحقيق الإجمالي يحول طبيعة الأرض من أرض عرش إلى أرض ملكية خاصة، أما المسح فهو يحدد الطبيعة القانونية للأرض دون تغييرها، فتبقى أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

كما تجدر الإشارة أن حائزي أرض العرش يمكنهم أيضا التنازل عن الأرض أمام الموثقين أو القضاة الشرعيين[1] في ذلك الوقت مقابل ثمن متفق عليه في صورة بيع واقف على شرط مع الإيجار.

مع العلم أن حائزي سندات التحقيق الإجمالي والمصادق عليها من قبل الحاكم العام يعتبرون مالكين شرعيين لأراضيهم نتيجة تحولها إلى ملكية خاصة إثر هذه التحقيقات.

3- الاعتراضات بموجب سندات التحقيق الإجمالي أمام الفرق التقنية ولجان المسح

في حالة اعتراض حائزي سندات التحقيق الإجمالي سواء الغير مصادق عليها أو التي تثبت البيع الواقف على شرط مع الإيجار أمام الفرق التقنية وبناء على مخطط مجلس الشيوخ ترفض الاحتجاج وتسجل الأرض محل الاحتجاج في بطاقة التحقيق العقاري كملك من الأملاك الوطنية الخاصة[2].

وإذا لم يقتنع هؤلاء بنتيجة التحقيق الميداني يقدمون احتجاجاتهم أمام لجان المسح، التي بدورها و استنادا لمخطط مجلس الشيوخ ترفض بدورها الاحتجاج و تبقي على الأرض محل الاحتجاج تابعة لأملاك الدولة.

الفرع الثاني: اعتراضات شاغلي أرض العرش بدون سند

إن معظم حائزي أراضي العرش توارثوا حق الانتفاع أبا عن جد الأمر الذي يولد لديهم الاعتقاد بتملكها على أساس وضع اليد دون أن يملكوا أي سند لإثبات ذلك.

---

[1]- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 167.
[2]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 90- 91.

وكثيرا ما يواجه هؤلاء الفرق التقنية ويدعون بملكية الأرض للأسباب السابقة، وما على هذه الفرق التقنية سوى تجاهل هذه الاعتراضات وتسجيل الأرض باسم الملكية الخاصة للدولة ضمن بطاقة التحقيق العقاري[1].

وغالبا لا يقتنع هؤلاء بنتيجة التحقيقات الميدانية ويقدمون احتجاجاتهم أمام لجنة المسح، وطبعا سوف ترفض اللجنة بدورها الاحتجاج استنادًا إلى مخطط مجلس الشيوخ، وقد يلجأ المعترض في هذه الحالة وكذا الحالات السابقة إلى القضاء للمطالبة بحق الملكية(حسب ما تم إيضاحه سابقا).

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بحيازة أراضي العرش

تحتل الحيازة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية، سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، غير أن القواعد الفقهية تقتضي عدم التمسك بالحيازة في العقارات التابعة للدولة سواء العامة أو الخاصة، باستثناء حالة واحدة تجوز فيها الحيازة و ذلك عندما ترخص الجهة الإدارية هذه الحيازة[2]، ومنه نطرح السؤال التالي ما إمكانية ممارسة الحيازة في أراضي العرش وإلى أي مدى يمكن تطبيقها؟

من خلال نصوص القانون العقاري الجزائري لم يرد النص على منع ممارسة الحيازة على هذه الأراضي مما يعد قرينة على جوازها، كما لم تبادر الحكومة الجزائرية إلى حرمان شاغلي أراضي العرش من حيازتها والانتفاع بها، وهو الحال بالنسبة للمستغلين وفق حق الانتفاع الدائم الذي لا يستند إلى أي أساس قانوني.

وتعزيزا للفرض السابق ففي العديد من النصوص القانونية تم وصف مستغل أرض العرش بالحائز ووصف حقه بالحيازة [3]، ومثال ذلك المادة 137 من قانون 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية التي نصت على: "يعد مستغلا شرعيا لأرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة كل شخص يمارس على تلك الأرض حقا فعليا في الحيازة...."، كذلك نص المادة 140 من نفس القانون حيث نصت على: "عندما يشكل أصحاب حقوق الحيازة والانتفاع بأراضي العرش الزراعية....".

لذا فشاغل أرض العرش يمارس على هذه الأرض حيازة منذ عشرات السنين واستنادا للقواعد القانونية التي تحكمها فإن له كامل الحق في الحفاظ على وضعه وحقه في الحيازة هذا من

---

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 90- 91.
[2]- المرجع ذاته، ص 93.
[3]- المرجع ذاته، ص 94.

جهة، ومن جهة أخرى فباعتبار أنها تمثل سبب من أسباب كسب الملكية عن طريق التقادم المكسب فغالبا ما يتمسك حائزوها بها ويطالبون بملكيتها، عن طريق رفع دعاوى أمام القضاء أو عن طريق تقديم طلبات بهدف الحصول على عقود الشهرة المعمول بها سابقا كسندات مثبتة للملكية ناتجة عن التقادم المكسب[1].

لذا كان من اللازم التطرق إلى حيازة أراضي العرش وما تثيره من إشكالات قانونية، سواء بالنسبة لحماية هذه الحيازة عن طريق القضاء، أو التقادم المكسب، أو إشكالية الحدود المادية التي غالبا ما تسبب نزاعات بين العروش تصل إلى حد التناحر، و هذا ما سوف يتم إيضاحه في النقاط التالية:

الفرع الأول: دعاوى حماية حيازة أراضي العرش

إن لحائزي أراضي العرش الحق في اتخاذ كل الوسائل لحماية حقهم في الحيازة، بما فيها اللجوء إلى القضاء، من خلال إحدى الدعاوى التالية:

أولا- تعريف دعاوى الحيازة

أوجد المشرع الجزائري للحائز طريقة لحماية حقه في الحيازة من اعتداء الغير بواسطة إحدى الدعاوى الآتية:

1- دعوى استرداد الحيازة

هي الدعوى المقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها، وهي الدعوى التي نصت عليها المادة 525 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه (حيازة) عادية أو وضع اليد المادي العلني"[2].

وتستند هذه الدعوى إلى العناصرالتالية:

[1]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 94.
[2]- علوقة نصر الدين، بولقصيبات محمود، القضاء المقارن الاستعجالي في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، سنة 2016، ص 54 - 55.

أ- **أطرافها**: ترفع من طرف المدعي وهو الحائز العرضي كحائز أرض العرش، الحارس والوديع والمرتهن والمستأجر... الخ، أما المدعى عليه فهو من انتزع حيازة أرض العرش من حائزها الحقيقي، ولو كان حسن النية.

ب- سببهـا: يتمثل سبب دعوى استرداد الحيازة في الاعتداء على المركز الواقعي، بحيث ينتج عند سلب الحيازة من الحائز سواء كان ذلك بواسطة القوة أو الغضب.

ج- موضوعها: يتمثل موضوع الدعوى في العقار بصفة عامة سواء كان أراضي فلاحية أو غيرها..... الخ....

2- دعوى منع التعرض

وهي الدعوى الأكثر شيوعا في الحياة العملية، وقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 820 من القانون المدني.

وتعرف بأنها الدعوى التي من خلالها يحصل الحائز على حكم يقضى بوضع حد للتعرض المادي أو القانوني الصادر عن الغير أدى إلى اضطراب حيازته[1].

وتستند هذه الدعوى إلى العناصر التالية:

أ- أطرافها: ترفع الدعوى من قبل المدعي وهو الحائز الأصلي فقط دون الغير، أما المدعى عليه فهو كل شخص يتعرض للمدعي.

ب- سببهـا: يتمثل سبب دعوى منع التعرض في الحيازة في الاعتداء على حيازة المدعي، وقد يكون التعرض ناجما عن أشغال عامة أو خاصة، ويجب على المدعي أن يثبت حيازته للعقار محل الاعتداء.

ج- موضوعها: يتمثل موضوع هذه الدعوى في إزالة الأعمال التي تمت سواء كانت هذه الأعمال في عقار المدعي أو المدعي عليه حيث على المدعي أن يضمن موضوع الدعوى نوع الأعمال التي أصبحت تشكل تعرضا على الحيازة، وذلك عن طريق المحضر القضائي، بمحضر إثبات حالة بوصف هذا العمل وتحديد طبيعته، يعود الاختصاص للفصل في دعوى التعرض للحيازة لرئيس القسم العقاري بصفته قاض الموضوع بالمحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار.

[1]- علوقة نصر الدين، بولقصيبات محمود، المرجع سابق الذكر، ص 55.

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة

وهي عبارة عن تهديد للملكية، بعد الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك في ملكيته، كقيام شخص باعتداء على أرض بتشجير وغرس وحرث دون إذن صاحبها أو القيام بتشييد مباني دون ترخيص من المالك[1]، و لقيام هذه الدعوى العناصر التالية:

أ- أطرافها: ترفع هذه الدعوى من طرف المدعي وهو المالك الأصلي الذي بيده سند رسمي مشهر، أما المدعى عليه فهو من قام بالاعتداء على الأرض بمباشرة هذه الأشغال، يحدث الضرر كون المعتدي قام ببناء في ملك الغير، ويجب توفر الصفة والمصلحة لدى المدعي.

ب- سببها: يتمثل سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة في الأعمال التي يشرع فيها المدعى عليه في العقار المملوك للمدعي.

ج- موضوعها: يتمثل في إلزام المدعى عليه بوقف الأعمال في ملكية المدعي، يمكن أيضا إلزامه بالغرامة التهديدية لإجبار المدعى عليه.

ومن الشروط الواجب توفرها في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

- أن يكون المدعي مالكا ويحوز على عقد رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية.
- أن تكون الأعمال الجديدة في بدايتها مثال وضع الأسمدة، الحديد، الأشغال.

الجهة المختصة للفصل في هاته الدعوى هي رئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال.

ثانيا- موقف القضاء من دعاوى حيازة أراضي العرش

ولقد كرس منع تملك أراضي العرش بالحيازة قرار المحكمة العليا 16049 المؤرخ في 2000/04/26[2] بمنعه على ما يلي: " حيث أن قضاة المجلس اعتبروا أن الأراضي المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة وبالتالي لا يمكن الادعاء بحيازتها"، إلا أنه يرد هنا استثناء مع هذه قاعدة وذلك التعليمة الحكومية رقم 21 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلقة بتسليم شهادة الملكية

[1]- علوقة نصر الدين، بولقصيبات محمود، المرجع سابق الذكر، ص 64
[2]- قرار منشور بالمجلة القضائية، الغرفة العقارية، العدد الأول، سنة 2000، ص 289.

المرخص بها والممنوحة في إطار العقار المخصص للسكن الريفي للمستفيدين من الإعانة المباشرة الخاصة بهذا السكن والمقيمين في أراضي العرش[1].

وكذلك يوجد قرار المحكمة العليا يناقض ما ذهب إليه من منع التملك عن طريق الحيازة بنصه على: "إلا أنه ليس هناك ما يمنع الغير بالحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة والمطالبة بحمايتها في مواجهة الغير طالما تمنح للحائز تلك الرخصة، بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والانتفاع بها"[2].

مع العلم أنه لا يوجد نص يمنع استغلال هذا النوع من الأراضي وذلك بموجب القرار رقم 218221 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/10/24 [4] "إن القطعة الأرضية كأرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع، وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى استعمال دعوى الحيازة ومادام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق وفي وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني، فإنهم يكونون قد خالفوا القانون مما ينجر عنه النقض".

مع الإشارة أن حماية هذه الحيازة مشمولة بدعاوى الحيازة وفي هذا الاتجاه ذهبت المحكمة العليا بنصها في قرار رقم 339058 مؤرخ في 2006/04/12 [5] مقتضاه: "نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة الرامي إلى اعتماد الخبرة جزئيا ورفض الدعوى على أساس أن محل النزاع ارض عرش تعود للدولة طبقا لقانون الثروة الزراعية ولا يجوز بذلك التمسك بحيازتها".

وقد عللت المحكمة العليا قرارها استنادا إلى سببين:

السبب الأول: أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على قانون الثورة الزراعية و بما أنه ألغي فإن تأسيسهم باطل.

السبب الثاني: الاعتماد على دفع الطاعن، أن الأرض هي أرض عرش وهذا النوع طبقا لقانون الثروة الزراعية كان ملكا للدولة و بإلغائه فقد خرجت هذه الأراضي من نطاق أملاك الدولة مما يجعل حيازتها جائزة.

---

[1]- ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، مذكرة شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015 – 2016، ص 76 - 77.
[2]- المرجع ذاته و الصفحة.
[4]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2004، ص 274.
[5]- قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص 377.

فالمبدأ تجوز حماية الحيازة في أراضي العرش، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري.

نستنتج من خلال القرارات السابقة أن المحكمة العليا رغم أنها تجيز التمسك بالحيازة في أراضي العرش وبالتالي ممارسة جميع دعاوى الحيازة التي من شأنها حمايتها، لكن تسبيبها يختلف في كل مرة، مما يدل أن المحكمة العليا ليس لها موقف ثابت اتجاه الوضعية القانونية لأراضي العرش[1].

والأكثر من ذلك في رد وزير الداخلية والجماعات المحلية الطيب بلعيز على سؤال شفوي لعضو مجلس الأمة قائلا "إن الأراضي التي توصف عرفا بأراضي العرش، تبقى ملكا خاصا للدولة بناءا على قوانين الجمهورية لاسيما قانون 26/95 وبالتحديد المادة 85، مذكرا بحوار قد جمع السلطات العمومية والمنتفضين والمستفيدين من هذه الأراضي مشيرا على أنه " وفقا لما تسمح به قوانين الجمهورية، يمكن الاستفادة من هذه الأراضي أو الانتفاع منها في إطار عقود، إلا أن عقود الانتفاع من هذه الأراضي هو حق مؤقت، ولا يعطي ملكيتها لأحد لأنها تبقى ملك للدولة"[2].

ثالثا- الاختصاص القضائي في دعاوى حيازة أراضي العرش

هناك نوعين من الاختصاص القضائي: اختصاص محلي، و اختصاص نوعي، و السؤال المطروح هنا إلى أي جهة قضائية يؤول الاختصاص في دعاوى الحيازة المتعلقة بأراضي العرش.

1- الاختصاص المحلي

طبقا للمادة 400 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات.

وعلى اعتبار أن أراضي العرش نوع من العقارات فالاختصاص المحلي يكون أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار وبذلك لا يثير الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة أي إشكال أمام القضاء[3].

---

[1]- ضيف أحمد، المرجع سابق الذكر، ص 77.
[2]- المرجع ذاته، ص 78.
[3]- سائح سنقوقة، المرجع سابق الذكر، ص 106/105.

2- الاختصاص النوعي

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الاختصاص النوعي لدعاوى الحيازة، رغم أن حدد الاختصاص النوعي لمعظم الدعاوى في الباب الأول من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

دعاوى الحيازة تحمي الحيازة وليس الملكية كما أن الجهة القضائية المختصة التي تنظر فيها تنقسم بين قضاة الموضوع والاستعجال حسب نوع الدعوى[1]...

رابعا- الإثبات في دعاوى أراضي العرش

لقد تناقض موقف القضاء سواء على مستوى مجلس الدولة أو على مستوى المحكمة العليا فيما يخص إثبات الحيازة في أراضي العرش.

فأحيانا يعتبر الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق خاصة بواسطة تقرير خبرة قضائية وأحيانا أخرى يشترط تقديم سند قانوني لإثباتها، وهذا واضح من خلال القرارات التالية:

- قرار رقم 223939 الصادر بتاريخ 2002/01/23 [2] "نقضت وأبطلت المحكمة العليا القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة، الذي رفض الدعوى على أساس أن (الأرض من نوع عرش أي تابعة للأملاك الوطنية، لم يقدم الطاعن سند مسلم من البلدية هو شهادة الحيازة طبقا للمادة 39 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، فليس له صفة في رفع الدعوى).

وقد عللت المحكمة العليا قرارها بالنقض والإبطال على أساس أن الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية، وقضاة المجلس بتسبيبهم بعدم تقديم دليل أو إثبات يكونون قد قصروا تسبيبهم وتعليل قرارهم".

ومن بين هذه السندات شهادة الحيازة طبقا للمادة 30 من القانون التوجيه العقاري 25/90 "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

---

[1]- سائح سنقوقة، المرجع سابق الذكر، ص 106/105.
[2]- قرار منشور بالمجلة القضائية، الغرفة العقارية، العدد الأول، 2004، ص 283.

من خلال نص المادة فإن مدلولها عام فعبارة "كل حائز لملك عقاري" يشمل حائزي الأراضي التابعة للملكية الخاصة والأراضي التابعة للأملاك الوطنية، ومصطلح "ملك عقاري" جاء واسع الدلالة يدخل في نطاقه الملك الخاص والملك العام.

- القرار رقم 275479 الصادر بتاريخ 21 جويلية 2004 والذي من خلاله: "نقضت وأبطلت المحكمة العليا القرار عن مجلس قضاء تبسة، الذي استجاب للمطعون ضده في دعوى الحيازة التي رفعها ضد الطاعن استنادا إلى التصريح بالإقامة المسلم له من قبل البلدية بتاريخ 1972/03/22 كدليل إثبات عن الحيازة"[1].

من خلال القرارات السابقة إن مسألة إثبات الحيازة تثير العديد من الإشكالات القانونية، خاصة في حالة اشتراط سند لإثباتها وهذا ما يصعب تحقيقه في أراضي العرش، باعتبار شاغل أرض العرش لا يملك أي سند يثبت ذلك.

الفرع الثاني: دعاوى التقادم المكسب

التقادم وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية، و لكن هل يجوز اكتساب أرض العرش بالتقادم المكسب؟

أولا: دعاوى التقادم المكسب لأراضي العرش

إن الحيازة الواقعة على الأراضي العقارية تؤدي إلى اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[2] بعد مدة زمنية محددة قانونا طبقا للمواد 827، 828 من القانون المدني.

نصت المادة 827 على: "من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار ملكا لهذا استمرت حيازته له مدة (15) خمسة عشر سنة بدون انقطاع ".

أما مادة 828 فجاء نصها كما يلي: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية، ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون (10) عشر سنوات" ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

[1]- قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي، من خلال كتاب: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 183.
[2]- ضيف أحمد، المرجع سابق الذكر، ص 60.

وبالتالي حائزي أراضي العرش الذين يمارسون عليها الحيازة منذ 15 سنة أو عشرات السنين، يثبتون تملكها عن طريق التقادم المكسب، بسبب انتقالها إليهم أبا عن جد، و كثيرا ما تطرح أمام القضاء دعاوى من هذا النوع، ولكن موقف المحكمة العليا كان موحدا في هذا الطرح و تم إيضاحه من خلال قراراتها، ومن بينها القرار رقم 198170 المؤرخ في 2007/07/26 الصادر عن المحكمة العليا[1] " لا يجوز تملك أموال الدولة بالتقادم المكسب، ولما ثبت في قضية الحال أن الأرض محل النزاع ملك من الأملاك الوطنية الخاصة فإنها لا تخضع للتقادم المكسب".

من خلال هذا القرار نلاحظ أن المحكمة العليا لها موقف ثابت اتجاه أملاك الدولة الخاصة من حيث عدم قابليتها للتقادم المكسب.

ثانيا- دعاوى عقود الشهرة في أراضي العرش

لا تزال مساحات شائعة من الأراضي لم تمسها بعد عمليات المسح، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري للتدخل سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83 الذي يتضمن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

1- تعريف عقد الشهرة

عرفه الأستاذ عمر حمدي باشا " محرر رسمي يعد من طرف موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءا على تصريح طالب العقد".[2]

وقد تبنى المشرع الجزائري عقد الشهرة من أجل تطهير الوضعية القانونية للأملاك العقارية التي لم تتم عملية المسح فيها.

2- دعاوى إبطال عقود الشهرة المحررة بشأن أراضي العرش

من خلال الممارسة العملية هناك الكثير من عقود الشهرة التي حررت على أراضي العرش وبالتالي تستطيع مديرية أملاك الدولة بموجب القانون أن ترفع دعوى لإبطال هذه العقود[3].

---

[1]- قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2002، ص 275.

[2]- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة، شهادة الحيازة ، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 13.

[3]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في التشريع الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 193.

ويعود الاختصاص القضائي في إبطال عقود مشهرة إلى القاضي العادي والمعيار المعتمد في ذلك هو المعيار الموضوعي.

ومثال على ذلك القرار رقم 193141 المؤرخ في 2000/05/08 [1]الصادر عن مجلس الدولة يتلخص في ما يلي: " من خلال دراسة وثائق الملف أن المستأنفة التمست أمام قضاة الدرجة الأولى إلغاء العقد التوثيقي الصادر في 1962/09/26 الذي اشترى بموجبه المستأنف عليه العقار موضوع النزاع، حيث استقر القضاء أن موضوع النزاع لا يخضع لاختصاص القضاء الإداري".

3- الدعاوى المتعلقة بإلغاء اعتراض مديرية أملاك الدولة

غالبا ما يلجأ حائزو أراضي العرش إلى القضاء، مطالبين بإلغاء قرار الاعتراض والحكم بمواصلة إجراءات إعداد هذا العقد وقد كان لمجلس الدولة رأيه في مثل هذه الدعاوى ويتجسد ذلك من خلال القرار 5763 المؤرخ في 2002/02/11[2]، مقتضاه: "تأييد القرار الصادر عن مجلس قضاء قالمة الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس، حيث رفعت الدعوى من قبل حائزي أرض عرش كانت محلا لإعداد عقد شهرة، يهدفون من خلال الدعوى إلى إلغاء قرار مديرية أملاك الدولة لولاية سوق أهراس الذي تعرض لإعداد العقد بحجة أن الأرض من نوع عرش أي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و بالتالي تخرج من مجال تطبيق أحكام المرسوم رقم 352/83 المتضمن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

الفرع الثالث: النزاعات العشائرية المتعلقة بحيازة أراضي العرش

تشهد أراضي العرش نزاعات تهدد أمن واستقرار المجتمع الجزائري، وهذه النزاعات هي التي تقع بين العروش وتكون مسألة الحيازة في غالب الأحيان هي السبب المباشر لها.

أولا- أسباب النزاعات العشائرية

يعود السبب في هذه النزاعات إلى أسباب اجتماعية أو أسباب تاريخية[3]، تنتج عنها عداوات تتوارثها الأجيال.

---

[1]- قرار غير منشور، مشار إليه من قبل الأستاذة نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 193.
[2]- قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص 198.
[3]- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 105.

1- الأسباب الاجتماعية لظاهرة العصبية القبلية

يقول ابن خلدون "البداوة هي شعار العصبية" فالبادية لا يقدر على الحياة فيها إلا القبائل ذات العصبية، وإن وجدت قبائل ذات عصبية ضعيفة في البادية فإنها تضطر إلى التماس الحماية من عصبية أخرى قوية.

والسكن بالبادية لا تقدر عليه سوى القبائل ذات العصبية لأنهم يتمتعون بالشهامة والإقبال،إن أشهر المقولات الشعبية التي تصور العصبية القبلية كظاهرة أنثروبولوجية في الجزائر "مع أخي على ابن عمي، ومع ابن عمي على الغريب".

2- الأسباب التاريخية للنزاعات العشائرية

الملاحظ على المجتمع الأمازيغي هو عدم اكتراثه بما كان يتحرك حوله من نظم ومظاهر حضارية يتميز بها المحتلون، بالرغم من أنهم احتكوا قبل معرفتهم للفينيقيين والرومان بحضارة مصر الفرعونية، ولا تزال العصبية تطبع الريف والمدينة [1]، و هذا راجع لسببين:

أ- **السبب الأول:** على الرغم من الفترة الزمنية الطويلة التي استوطن فيها الفينيقيين والرومان بلاد البربر، إلا أنهم ظلوا متقوقعين على أنفسهم، و حريصين على عدم اختراق الأمازيغ لمجتمعهم المحصن بالنظم الأرستقراطية المنيعة.

ب- **السبب الثاني:** يتمثل في العلل النفسية و الثقافية التي عجز أبناء هذه البلاد من التخلص منها أو تهذيبها.

ثانيا- نماذج عن النزاعات العشائرية حول حيازة أراضي العرش

النزاعات التي تحدث بين العروش، وتسبب العديد من الجرائم تصل في كثير من الأحيان إلى القتل لايمكن حصرها أو إحصائها.

هناك نزاعات تثور بسبب تدخل الدولة على أرض العرش[2]:

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 107.
[2]-المرجع ذاته، ص 109.

1 - النزاع رقم 01 بتاريخ 10 أكتوبر 2012

أسباب النزاع: مشروع يتعلق بإنجاز مجمع سكنات ريفية على أرض عرش ويتمثل في شجار يقع في الطريق الوطني رقم 10 الرابط بقسنطينة مرورا بأم البواقي وعين الفكرون، الذي شلت به حركة المرور بعد غلقه، أين تطورت الأوضاع ليسقط على إثرها عشرات الجرحى، الشجار العنيف وقع في بداية المشروع يتعلق بإنجاز مجمع سكنات ريفية يضم أزيد من 36 استفادة سكنية، المشروع الذي انتظره السكان طويلا، واحتجوا لأجل هذا المشروع، تدخلت السلطات الولائية في الإسراع بإنجازه إذ وبه يصطدمون بوجود عوائق في إنجازه وذلك بسبب إقدام إحدى العائلات على الاعتراض على هذا المشروع، وحجتها في ذلك أنه سيقام فوق أرضية ترجع ملكيتها لهاته العائلة لتنطلق على إثرها مناوشات عنيفة بين السكان المسجلين ضمن قوائم الاستفادة وبين العائلة.

2 - النزاع رقم 02 بتاريخ 02 أكتوبر 2011

سبب النزاع: حرث قطعة أرض عرش فلاحية متنازع عليها[1].

شهد أحد الدواوير بأم البواقي نشوب شجار عنيف بين عرشين استعملت فيه شتى أنواع الأسلحة البيضاء، من عصي وخناجر، الأمر الذي تسبب في غلق الطريق الوطني وإصابة أزيد من 5 أشخاص بجروح خطيرة.

الشجار الذي اندلع بين عرشين متجاورين وترجع أسبابه إلى إقدام أحد أفراد العرش الأول على حرث قطعة الأرض الفلاحية المتنازع عليها، ليتطور الأمر إلى أفراد عائلتهما ليتحول إلى شجار كبير، مستعلمين الحجارة والأسلحة البيضاء الخ...، فتدخلت السلطات المحلية إلى جانب رجال الدرك الوطني وأعيان المدينة لفك الشجار.

وهناك عدة نزاعات حدثت بسبب حيازة أراضي العرش و استغلالها من بينها:

النزاع بين عرش أولاد سعيدان وعرش الحمزة (الشاوية) بولاية تبسة[2] وتعود جذور النزاع إلى العهد الاستعماري الفرنسي، حيث قامت السلطات الفرنسية بسلب قطعة أرض تابعة لمجموعة أراضي من نوع عرش التي يستغلها فريق حمزة وقامت بضمها لعرش أولاد سعيدان، فأصبح بذلك هذا الأخير يستغلها ويحوزها داخل إقليم عرش حمزة، لكن هذا الأخير لم يقتنع بدخول

[1]-نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، المرجع سابق الذكر، ص 111.
[2]- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع سابق الذكر، ص 198.

أغراب ضمن حدود عرشهم أو محيطهم واعتبر ذلك خرقا للتقسيم العرفي للعروش، مما تسبب في صراعات كبيرة بين العرشين، وبعد الاستقلال طرح النزاع أمام القضاء، لكنه لم يتوصل إلى حد يناسب الطرفين فكل جانب متمسك بحيازته للأرض و الحق في استغلالها.

الخاتمة

الخاتمة

تعتبر أراضي العرش من أهم القضايا القانونية العالقة في الجزائر، فهي أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تستغل وفق حق الانتفاع الدائم كأصل عام، في شكل جماعي وعلى الشيوع، تتموقع خاصة في المناطق السهبية والهضاب العليا.

بعد الاستقلال، حاول المشرع الجزائري إعادة تنظيم الملكية العقارية بغية تطهيرها من مخلفات الاستعمار والفوضى السائدة بعده، وهذا من خلال عدة تشريعات كانت بدايتها مع قانون الثورة الزراعية الذي أدى لضم أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وإعادة استغلالها ضمن مستثمرات فلاحية سواء جماعية أو فردية.

لكن تحويل الوجهة الإيديولوجية للجزائر دفع به مرة أخرى للبحث عن وسيلة قانونية أنجع تمخض عنها قانون التوجيه العقاري الذي نص على إعادة الأراضي المؤممة لأصحابها، وبهذا بقيت أراضي العرش خلال هذه الفترة تحت العتمة، ما أدى لظهور العديد من المنازعات بشأن استرجاعها إلى أن صدر تعديل هذا القانون في سنة 1995، وهو الذي وضع الحد الفاصل للخلاف حول طبيعة أراضي العرش القانونية، وتم النص فيه صراحة على كونها ملكية وطنية خاصة، إلا أن ذلك لم يحد من النزاعات نهائيا بحيث ظلت لحد الآن عالقة بسبب الترسبات الناتجة عن تتالي تشريعات غير مدروسة وغير متماشية مع الواقع.

وفي الأخير، سعى المشرع للقضاء على إهمال الأراضي الفلاحية عامة وأراضي العرش خاصة من خلال سياسة جديدة تضمنت تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال عقود تمنحها الدولة للمستثمرين الحائزين والمستغلين لها، مع منحهم امتيازات خاصة قصد تشجيعهم على استغلال هذه الأراضي والحفاظ عليها.

ما يلاحظ على كل النصوص السابقة أن المشرع تطرق لكيفية استغلال أراضي العرش دون تنظيم جوانبها القانونية، ما أدى إلى ظهور العديد من الإشكالات القانونية، منها ما هو متعلق بغموض طبيعتها القانونية، الذي كان ومازال سبب العديد من المنازعات كتلك المتعلقة بدعاوى الملكية أو دعاوى الاسترجاع أو دعاوى القسمة، من ناحية أخرى هناك إشكالات تثور نتيجة استغلالها، فتتمثل أساسا حول التعسف في استعمال الاستثمار، وما يترتب عليه من جزاء من الناحية

القانونية، كما تثور منازعات متعددة الأوجه على استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87 وكذا قانون الامتياز الفلاحي، كتلك المتعلقة بإسقاط الحقوق وإبطال عقود الاستغلال أو فسخها قضائيا.

إضافة إلى الإشكالات المثارة أثناء عملية المسح العقاري، سواء ما تعلق باعتراضات شاغلي أراضي العرش بموجب سند أو بدونه، ومن جانب آخر فإن مستغل أرض العرش بمناسبة ممارسته للحيازة القانونية عليها، فقد خول لهم الحق في حمايتها من خلال الدعاوى الثلاث لحماية الحيازة وهو ما أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها رغم اختلاف التسبيب من قرار لآخر، كما قد يلجأ الحائزين إلى القضاء للمطالبة بتملكها عن طريق التقادم أو محاولة إعداد عقود شهرة بشأنها لدى الموثقين، ويتعدى الأمر بسبب حيازتها إلى نشوب صراعات عشائرية تصل في غالب الأحيان لحد التناحر.

وبالتالي ما يمكن أن نستخلصه من نتائج خلال هذه الدراسة نوجزه في ما يلي:

1- أراضي العرش ذات قيمة تاريخية واجتماعية، كونها كانت الدعامة الأساسية للوحدة الشعبية وصمودها أمام المستعمر الفرنسي.

2- أراضي العرش هي ملكية وطنية خاصة، وهذا بنص الأمر رقم 26/95 من خلال المادة 13 المعدلة للمادة 85 من قانون التوجيه العقاري، حيث نصت صراحة على بقائها ملكا للدولة.

3- أراضي العرش كغيرها من الأملاك الوطنية الخاصة لا يجوز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها.

4- يمكن استغلال أراضي العرش عن طريق مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، أو عن طريق عقود الامتياز دعما لاستثمار الأراضي الفلاحية.

وما يمكننا اقتراحه من خلال بحثنا هذا:

1- وضع نظام قانوني مستقل لأراضي العرش، يعالج فيه كل الجوانب القانونية والمتعددة لهذا النوع من الأراضي سواء في ما يخص حق الانتفاع، الحيازة، طريقة الاستغلال، القروض الممنوحة، ممارسة الرقابة، توقيع الجزاءات ....إلخ، ليكون المرجع الوحيد للقاضي الفاصل في المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الأراضي.

2- محاولة التطبيق الفعلي في إطار المساواة بين طالبي حق الامتياز ومنحه فعلا لمن يعمل على الحفاظ على الطبيعة الفلاحية للأراضي، مع حرمان من يثبت تهاونه و عدم التزامه بشروط العقد.

قائمة المراجع

أولا: النصوص القانونية

1. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 30 نوفمبر1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 30 ديسمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78.
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.
4. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بترقية الاستثمار،المصادق عليه بالقانون 15/2001 الملغي للقانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.
5. القانون 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50.
6. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد55.
7. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد52.
8. القانون 08-16 المؤرخ في 10 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46.
9. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46.
10. المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في07 فبراير1990،المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الجريدة الرسمية عدد 06.

11. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 21 ديسمبر ، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، 1997، الجريدة الرسمية، العدد 84.

12. المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83.

13. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79.

ثانيا: الكتـــــب

1. المنجد في اللغة والأعلام، معاجم دار الشرق، بيروت، لبنان، الطبعة السابعة عشر، دون ذكر سنة النشر.

2. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة و سنة الطبع.

3. أنور طلبة، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2004.

4. بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2001.

5. حكيمة كوحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2017.

6. سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2011.

7. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر عدد الطبعة و سنة الطبع.

8. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية- الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، سنة 1993.

9. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2002.

10. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2003.

11. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة، شهادة الحيازة ، دار هومة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2004.

12. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، سنة 2008.

13. محمد زهدور، الوجيز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 1991.

14. محمد عبد الرحمن الضويني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني، دار الفكر الجامعي، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2001.

15. نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2009.

16. نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، عين مليلة، الجزائر دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2010.

17. نصر الدين علوقة، بولقصيبات محمود، القضاء المقارن الاستعجالي في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، سنة 2016.

ثالثا: المذكـــرات:

1. دليلة شرابي، دعوى الاستحقاق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم القانونية، جامعة الجزائر، دون ذكر تاريخ المناقشة.

2. ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، مذكرة شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، سنة 2015 – 2016.

3. ليلى لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2005.

4. نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر – بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية-، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه فرع العلوم القانونية- شعبة القانون العقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014-2015.

الفهرس

العنوان	الصفحة
شكر إهداء مقدمة	02
الفصل الأول ماهية أراضي العرش في التشريع الجزائري	
المبحث الأول: مفهوم أراضي العرش.....	08
المطلب الأول: تعريف أراضي العرش.....	08
الفرع الأول: التعريف اللغوي لأراضي العرش.....	08
الفرع الثاني: التعريف الإجتماعي لأراضي العرش.....	09
الفرع الثالث: التعريف الإصطلاحي لأراضي العرش.....	10
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لأراضي العرش.....	11
الفرع الأول: أراضي العرش ملك خاص للدولة.....	12
الفرع الثاني: أراضي العرش ذات وجهة فلاحية.....	17
المطلب الثالث: أراضي العرش ذات طابع جماعي.....	22
الفرع الأول: تعريف الشيوع.....	22
الفرع الثاني: توضيح حالة الشيوع في أراضي العرش.....	23
الفرع الثالث: مصدر في أراضي العرش.....	23
الفرع الرابع: النتائج المترتبة على حالة الشيوع في أراضي العرش.....	23
المبحث الثاني: القوانين المنظمة لأراضي العرش.....	25
المطلب الأول: القوانين المنظمة لأراضي العرش فيظل نظام الاقتصاد الموجه.....	25
الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع الدائم.....	25
الفرع الثاني: استغلال أراضي العرش وفق قانون الثورة الزراعية.....	28
الفرع الثالث: استغلال أراضي العرش وفق قانون المستثمرات الفلاحية.....	31
المطلب الثاني: القوانين الصادرة في ظل نظام الاقتصاد الحر.....	35
الفرع الأول: القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.....	36
الفرع الثاني: الأمر رقم 95-26 المعدل للقانون 90-25.....	36

الفرع الثالث: استغلال أراضي العرش كمحيطات استصلاح وفق عقودالإمتياز.....	37
الفرع الرابع: استغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10.....	41
الفصل الثاني **إشكالات أراضي العرش في التشريع الجزائري**	
المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بطبيعة واستغلال أراضي العرش.....	50
المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بطبيعة أراضي العرش.....	50
الفرع الأول: دعاوى ملكية أراضي العرش.....	50
الفرع الثاني: دعاوى استرجاع أراضي العرش.....	54
الفرع الثالث: دعاوى قسمة وتجزئة أراضي العرش.....	56
المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش.....	58
الفرع الأول: التعسف في استثمار أراضي العرش.....	58
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق القانون87- 19.....	60
الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق عقود الامتياز.....	67
الفرع الرابع: الإشكالات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي.....	72
المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بمسح وحيازة أراضي العرش.....	75
المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بمسح أراضي العرش.....	75
الفرع الأول: اعتراضات شاغلي أراضي العرش بموجب سند.....	75
الفرع الثاني: اعتراضات شاغلي أرض العرش بدون سند.....	79
المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بحيازة أراضي العرش.....	80
الفرع الأول: دعاوى حماية حيازة أراضي العرش.....	81
الفرع الثاني: دعاوى التقادم المكسب.....	87
الفرع الثالث: النزاعات العشائرية لمتعلقة بحيازة أراضي العرش.....	89
الخاتمة.....	94
قائمة المراجع.....	98
الفهرس.....	103