

## إشكالية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

### في ظل القانون 10-03

## The issue of the exploitation of agricultural lands belonging to the state under the law 10-03

1. الأستاذ الدكتور بن رقية بن يوسف؛ 2. الدكتورة كحيل حكيمة

1. أستاذ التعليم العالي / كلية الحقوق والعلوم السياسية/ جامعة علي لونيسي البليدة 2

2. أستاذة محاضرة قسم "ب" / كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة

تاريخ الإستلام: 2019/09/24 تاريخ القبول: 2019/09/27 تاريخ النشر: 2019/09/30

#### ملخص:

إن ثلاثية النصوص القانونية لم تحقق الأهداف المرجوة المتمثلة في رفع الإنتاج والإنتاجية، الأمر الذي أدى إلى صدور النص القانوني الرابع وهو القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، الذي إستبعد فكرة البيع وتخلي عن تأييد حق الإنتفاع، وتبنى حق الإستغلال المؤقت عن طريق عقد الإمتياز، وهو القانون الذي زاد من تعقيد مشكلة. كلها مسائل سيتم تفصيلها في هذا البحث.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية، القانون 10-03، عقود الإمتياز، حق الإنتفاع الدائم.

#### Abstract:

The trilogy of the legal texts did not achieve the desired objectives of raising production and productivity, which led to the issuance of the fourth legal text, Law No. 10-03 of 15/08/2010, which excluded the idea of sale and abandoned the perpetuation of the right of use, and adopted the right of temporary exploitation By holding the concession, a law that further complicated the problem. All these issues will be detailed in this research.

**Keywords:** agricultural land, law 10-03, concession contracts, right of permanent use.

## مقدمة:

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة باهتمام وافر من طرف المشرع، إذ صدرت بشأنها عدة نصوص قانونية تخص نمط استغلالها وتسييرها، أول هذه النصوص الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/12/30، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة<sup>1</sup>، حيث منحت الدولة بدون مقابل الاستغلالات الفلاحية المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة، إلى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 1969/20/15، المتضمن تعريف مجموعة العمال للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً<sup>2</sup>.

ينتفع هؤلاء العمال بهذه الاستغلالات لمدة غير محدودة، وعند ارتكاب خطأ جسيم من طرف العامل أو مجموعة منهم يمكن أن يترتب عليه وقف أو طرد العامل من طرف مجلس العمال، بمعنى أن القضاء وإدارة أملاك الدولة ليست لهما الصلاحية في توقيع هذه العقوبة، ويكون قرار الطرد أو الوقف قابل للطعن أمام الجمعية العامة للعمال طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 1969/02/25 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة<sup>3</sup>.

ما يمكن قوله بخصوص الأمر 68-653، أن نطاق تطبيقه يخص الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين والقياد والبشاواتو أراضي الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية للنظام الاشتراكي، وأن العامل له حق انتفاع غير محدد المدة يمارس في شكل استغلالات فلاحية مقابل أجرة شهرية وأن حقه غير قابل للتصرف والحجز عليه طبقاً لأحكام المادتين 05 و 06 من الأمر 68-653، وهو الحظر الذي ساهم أكثر في المحافظة على الأراضي الفلاحية

<sup>1</sup> - جريدة رسمية رقم 15، لسنة 1969، ص 154.

<sup>2</sup> - جريدة رسمية رقم 15، لسنة 1969، ص 158.

<sup>3</sup> - مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي 1972، ص 55.

بغض النظر على ضعف الإنتاج، كما أن مخالفة أحكام هذا الأمر تنظر فيه هيئة خاصة لا هي بجهاز قضائي ولا إداري، تتسم بسرعة الفصل.

ونظرا للتطبيق الضيق لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، وبقاء بعض الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات التي كانت تستغل في شكل تقليدي والمعروفة ( ببلاد الكومينال ) وكذلك أراضي الخواص غير المستغلة بصفة شخصية ومباشرة، صدر نص ثان وهو الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup>، منحت الدولة بموجبه للمستحقين حق انتفاع لمدة غير محددة وبدون مقابل، يستغل في شكل تعاونيات زراعية جماعية أو فردية، وهو حق غير قابل للتنازل أو الحجز عليه، ينقل إلى الورثة الذكور دون الإناث، ويسقط بموجب حكم قضائي<sup>2</sup>، بعد النظر في الإخلال بالالتزامات أمام لجنة التوفيق المحدثة على المستوى البلدي إعمالا لنص المادة 44 من المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 1972/06/07 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية<sup>3</sup>.

خلافًا لنظام التسيير الذاتي، نجد أن حق الانتفاع وإن كان لا يجوز التصرف فيه أو الحجز عليه، إلا أنه ينقل للورثة الذكور دون الإناث، وأنه في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في عقد المنح، يكون الاختصاص للقضاء العادي عكس ما هو عليه الحال في نظام التسيير الذاتي.

ازدواجية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية، ظل مطبقا حتى مطلع الثمانينات، وهي الفترة التي بدأت تعرف فيها الجزائر بعض المتاعب الاقتصادية بسبب انخفاض سعر البترول وعدم نجاعة الأسلوب الاشتراكي في الميدان

<sup>1</sup> - مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية ، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي 1972 ، ص 55 .

<sup>2</sup> - يؤول الاختصاص في إسقاط الحق للقضاء العادي و ليس القضاء الإداري رغم وجود الإدارة طرف في الخصام ، للاعتبارات التالية : تقرب العدالة من المستحق ، جعل الإدارة على قدم المساواة مع المستحق ، القاضي المدني أكثر دراية و إلمام في المجال العقاري من القاضي الإداري .

<sup>3</sup> - مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية ، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي 1972 ، ص 158 .

الفلاحي، وضغط البنك النقد الدولي للسعي نحو خصخصة هذه الأراضي، الأسباب التي دفعت الدولة إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الفلاحي، أي الخروج من حق الانتفاع الموجه إلى الانتفاع الحر بموجب نص تشريعي ثالث وهو القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup>.

منح القانون 87-19 حق الانتفاع الدائم بمقابل دفع إتاوة على مجمل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة وقانون الثورة الزراعية، وتنازلت بصفة نهائية عن الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض بمقابل مالي، بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، تنشأ بموجبه الشخصية القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية وهي شركة أشخاص مدنية، وبالتالي أصبح لكل مستفيد حصة واحدة غير قابلة للتجزئة تتكون من حق الانتفاع الدائم والممتلكات المتنازل عنها، ومع ذلك تنقل الحصة إلى الورثة الذكور والإناث، كما يمكن التنازل عنها والحجز عليها خروجاً عن القواعد المنظمة لعقد الشركة.

تسقط حقوق المستفيدين بموجب حكم صادر عن الجهات القضائية الإدارية أو العادية في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 87-19، كقاعدة أصلية، واستثناء بموجب قرار ولائي<sup>2</sup>.

ما يلاحظ على هذا القانون أنه قد وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي أو قانون الثورة الزراعية، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، وحصة المستفيد بعدما كان لا يمكن التنازل عليها أو الحجز عليها، أصبح في ظل هذا القانون ممكناً، والتنازل سواء كان اختيارياً أو جبراً يشمل الحصة ككل، أي أن المشرع قد جزء ملكية الأراضي الفلاحية إلى ملكية الرقبة تبقى للدولة، وملكية حق الانتفاع

<sup>1</sup> - جريدة رسمية رقم 50، سنة 1987، ص 1918.

<sup>2</sup> - إذا كان مجوزة المستفيد قرار ولائي.

والممتلكات المكونة لذمة المستثمرة تؤول إلى المستفيد، وهذا خرق لأحكام الملكية في القانون المدني، التي لا تجيز ازدواجية الملكية على أرض واحدة ، كما وسع في مجال الفصل في الاخلاطات بالالتزامات ليمتد إلى كل من القضاء الإداري و العادي و كذلك الإدارة.

تبين للدولة في نهاية 1997 بأن التحولات التي أحدثتها بموجب القانون 87-19 لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين إذ كانت بعيدة عن الآمال المرجوة، رغم تمليكهم حق الانتفاع والممتلكات المكونة للمستثمرة ومنحهم حرية التسيير و ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية، ومع ذلك قد لوحظت عدة اختراقات منها: أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية، عدم استغلال المباني الفلاحية أو تحويلها عن طابعها الفلاحي، إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا الأقساط المستحقة عليهم، تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي، إذ تم تشييد بنايات فخمة ومحلات تجارية فوقها، التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة والذين حولوها إلى فنادق سياحية، مراكز تجارية، خاصة المناطق السياحية.

يستنتج من خلال ثلاثية النصوص القانونية التي كانت انتقلت من أسلوب الاستغلال الموجه إلى أسلوب الاستغلال الحر، أنها لم تحقق الأهداف المرجوة المتمثلة في رفع الإنتاج والإنتاجية، الأمر الذي دفع بمجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14/12/1997 إلى تبني الطرح الأول لمؤتمر طرابلس، المتمثل في بيع أو إيجار هذه الأراضي، إذ صادق وبصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط و كفاءات بيع أو إيجار هذه الأراضي للبرلمان لمناقشته.

غير أن المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء قد رفضتا فكرة بيه هذه الأراضي لأنها تجسد الذاكرة التاريخية للثورة، الشيء الذي جعل هذا المشروع معلقا إلى غاية صدور النص القانوني الرابع و هو القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010<sup>1</sup>، الذي استبعد فكرة البيع و تخلى عن تأييد حق الانتفاع الذي كان مطبقا في ظل القانون 87-

<sup>1</sup> - جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010 .

19، وتبنى حق الاستغلال المؤقت عن طريق عقد الامتياز، وهو القانون محل دراستنا، من خلال عرض أهم الإشكالات القانونية المطروحة عند تطبيقه من حيث الواقع العملي .

### أولا : إشكالات نطاق تطبيق القانون 10-03 :

يطبق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03، على ثلاثة أصناف من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، التي تميزت ببعض الإشكالات التالية:

#### أ - الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 :

تمحورت إشكالية الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 في النقاط التالية :

#### 1-تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت بالنسبة للحائزين على عقود

##### توثيقية مسجلة ومشهرة :

نص القانون 10-03 في مواده 05 و 09 و 30 على تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز بالنسبة للأعضاء الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية (أصحاب العقود التوثيقية المسجلة والمشهرة، أصحاب الشهادات التوثيقية)، خلال مدة ثمانية عشرة شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية.

إن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، يتعارض مع مبدأ الحق المكتسب، والحق المكتسب هو الحق الذي لا يجوز أن يسلب من صاحبه بحجة تطبيق قانون جديد، و تأكيدا على ذلك ما تضمنته المادة 02 من القانون المدني على أنه: "لا يسري القانون إلا على ما وقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي..."، وبناء عليه، فالشخص الذي كان له عقدا توثيقيا مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية أو شهادة توثيقية، ولم يتم إسقاط حقه بموجب حكم قضائي نهائي، لا يجوز تحويل حقه من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز مؤقت تكريسا لمبدأ الحق المكتسب، وعدم سريان أحكام القانون 10-03 بأثر رجعي .

## 2- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت بالنسبة للحائزين على عقود توثيقية غير المشهورة والعقود العرفية :

طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 87-19 يجوز التنازل عن الحصص بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان طبقا لأحكام المادة 35 من نفس القانون، وفي إطار تطبيق هذا الحكم قام بعض المستفيدين بالتنازل عن حقوقهم العقارية أمام الموثق، غير أن مواصلة إجراءات التسجيل والشهر العقاري حالت دون ذلك بسبب صدور التعليمات الوزارية رقم 07 المؤرخة في 03/03/2005 المتضمنة إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

ترتب عن تجميد عمليات التنازل وجود مراكز قانونية غير مستقرة، مست حقوق المتنازل إليه الذي باشر الاستغلال الفلاحي في انتظار إتمام إجراءات الشهر، وبصدور القانون 10-03 سارع المتنازل إلى الترشح للامتياز ورفع دعوى طرد ضد المتنازل له، وقد صدر بشأنها أحكام قضت بالطرد بحجة أن المستفيد الفعلي من حق انتفاع الأراضي الفلاحية هو المتنازل الذي يتمتع بالصفة القانونية بموجب العقد التوثيقي.

الإشكال المطروح أن المتنازل إليه بموجب عقد التنازل قد قام باستثمارات زادت من قيمة الوعاء العقاري للمستثمرة، مما يعد إثراء بلا سبب، الحكم الذي دفعهم إلى رفع دعاوى قضائية للمطالبة بتعويض القيمة المضافة، صدر على اثر ذلك أحكام قضائية بتعيين خبراء لتقييم مبلغ التعويض الذي عجز على دفعه المتنازل، فتم الحجز على حق الامتياز، و نظرا لعدم حضور المزايدين لجلسة المزايدة رسي المزاد على المتنازل إليهم طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأمر الذي ترتب عنه عدم تحديد الحصص، ضف إلى ذلك أنه في بعض الحالات تم الحجز على جميع الحصص بما فيهم حصص الأعضاء غير المتنازلين، الإشكال يطرح حول مصير حقوق هؤلاء مع العلم أن حكم رسو المزاد لا يمكن الطعن فيه .

كما يطرح نفس الإشكال بالنسبة لوضعيات التنازل عن الحقوق بموجب عقد عرفي .  
**3-تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت بالنسبة للجانين على قرارات ولائية :**

ما يلاحظ عليه بخصوص نص المادة 09 من القانون 10-03 قد تضمنت أيضا في مسألة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، أصحاب القرارات الولائية ، رغم أن القرار الولائي لا يرتب حقا عينيا بل حقا شخصيا، إذ كان يتعين على مديرية أملاك الدولة أن لا تمنح عقود امتياز لهؤلاء إلا بعد تسوية وضعيتهم القانونية بتسليمهم عقودا إدارية مسجلة ومشهرة، إن لم تكن قراراتهم محل سحب من قبل الوالي بسبب الإخلال بالالتزامات.

#### **4-إشكالية تحويل الحقوق من حيث توافر الشروط :**

تطبيقا لنص المادتين 09 و 1/30 من القانون 10-03 و المواد 05 و 06 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>، يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية، أو قرارات ولائية إيداع طلباتهم لتحويل حقوقهم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال أجل 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية .

يتولى الديوان دراسة ملفات الترشح ، في حالة توافر الشروط المطلوبة قانونا، يحول الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية بعد التوقيع على دفتر الشروط مع طرف المرشح للامتياز، وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو استحققت تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المحدثة بموجب نص المادة 07 من المرسوم رقم 10-326 لدراسة الملف، فإذا تم قبوله يرسله الوالي إلى الديوان لاستكمال

<sup>1</sup> - جريدة رسمية رقم 79 سنة 2010

إجراءات الحصول على عقد الامتياز، لكن في بعض الأحيان تتخذ اللجنة قرارات رفض منح الامتياز على أساس إخلال المرشحين بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19، وطالما أن الإخلال بالالتزامات قد تمت في ظل القانون 87-19، فإن اللجنة الولائية غير مختصة في معاناة المخالفات، بل هي من اختصاص الهيئات القضائية في حالة حيازة الأعضاء لعقد رسمي مشهر، أو من اختصاص الوالي في حالة حيازة الأعضاء لقرار ولائي، إذ كان يتعين على اللجنة وقف إجراءات منح الامتياز وصرف الأطراف إلى القضاء، وعرض ملفات المرشحين الحائزين على قرارات ولائية للنظر فيها من طرف الوالي.

كما أنه في كثير من الأحيان ورغم إسقاط حق أحد أو مجموعة أعضاء المستثمرة الفلاحية بموجب حكم قضائي نهائي لا يتم تعديل أو إلغاء العقود التوثيقية على مستوى مديرية أملاك الدولة، والدليل على ذلك أن البعض من هؤلاء قد استفادوا من حق الامتياز، خصوصا وأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية لا يستطيع مراقبة فيما إذا كان هناك إسقاط للحقوق أم لا.

كما أن غياب رقابة الدولة فيما يخص تواجد الأعضاء بالمستثمرة بصفة مستمرة، فتح مجال أمام البعض المتواجدين خارج الوطن لمباشرة إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وتمكنوا من عقود امتياز باسمهم.

5- إشكالية تحويل الحقوق من حيث الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الغائب

### والمفقود

لقد عرفت الجزائر فترة سوداء طيلة عشر سنوات، راح ضحيتها العديد من الجزائريين والجزائريات، من بينهم من اعتبر مفقودا أو غائبا، فما حكم هؤلاء فيما إذا كانوا مستفيدين من حق الانتفاع؟.

إذا تبين بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 بأن المستفيد هو مفقود أو غائب، نطبق في هذه الحالة أحكام المادة 175 من المرسوم

التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>1</sup>، ومفادها يمكن للدولة أن ترفع دعوى قضائية للحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة، ويمكن للدولة بعد انقضاء أجل التحري والانتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون، أن تطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة طبقا للتشريع المعمول به، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في ما إذا رجع المفقود.

#### 6- إشكالية تحويل الحقوق من حيث الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الذي لم

#### يترك ورثة

إذا توفي المستفيد ولم يترك ورثة، تطبق عليه أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 والتي تنص على ما يلي: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والإشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتلين أو الورثة، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية. وبعد انقضاء الآجال قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والإشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها".

#### ب - الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة :

حدّدت المادة 17 من القانون 10-03، الأشخاص المخاطبين بعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة، إذ تعطى الأولوية في ذلك إلى :

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 69 سنة 2012 .

## 1-1- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية الجماعية :

تتجلى الإشكالات المطروحة بخصوص استفادة هذه الفئة من عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة فيما يلي:

### 1-1-1- تلقي حق الامتياز من طرف احد المستثمرين أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية :

تقتضي القاعدة وفقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن تكون حقوق الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية مشاعة بين أعضائها وبمخصص متساوية، مما يعني أنه لا يمكن لأحد المستثمرين دون البقية، الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة تطبيقا لقاعدة تساوي الحصص، وإلا كان من باب أولى الاكتساب لأكثر من حق عن طريق ممارسة الشفعة في المفهوم العام لنص المادة 15 من القانون 10-03.

غير أنه وباستقراء نص المادة 1/16 من القانون 10-03، يتّضح لنا جليا عدم جواز اكتساب أكثر من حق امتياز في المستثمرات الفلاحية الأخرى المتواجدة عبر التراب الوطني. يقودنا هذا الحكم إلى فكرة جواز اكتساب أكثر من حصة داخل نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية ولأنّ هذا الأمر يترتب عنه الخروج عن أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يمكن لأحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء تلقي الحق المتوفر، وهنا يطرح الإشكال فيما إذا كان المنح بمقابل أو بدون مقابل، مع العلم أن المادة 17 من القانون 10-03 تحيلنا إلى نص المادة 15 من نفس القانون.

كما أن الإشكال يطرح في عملية المنح الحقوق فيما إذا كانت المستثمرة الفلاحية قد تكونت قانونا أو لا، أي أصبحت لها شخصية معنوية أم لا، وبالتالي فإن الحق المتوفر هو ملك للمستثمرة بصفتها شخص معنوي لا يجوز منحه لأي عضو من أعضاء المستثمرة، غير أن القانون 10-03 أجاز منح الحق لبقية الأعضاء دون مراعاة الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية.

## 2- المستثمرين أصحاب الامتياز المخازين من أجل توسيع مستثمراهم:

بُعية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية وتجميعها، بادرت الدولة إلى تحفيز المستثمرين أصحاب الامتياز المخازين للمستثمرات الفلاحية إلى الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة.

الإشكال المطروح بشأن عملية المنح لهذه الفئة من المستثمرين، يكمن في ضوابط التوزيع حقوق الامتياز المتوفرة، بحيث اهتم القانون رقم 10-03 ببعضها وأهمل البعض الآخر.

فإذا كان المشرع قد اهتم بمراعاة ضابط المساحة المسموح بها في تكوين مستثمرة فلاحية من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 10-03، فإنه قد أغفل بعض الأمور التي لها الأثر الإيجابي في استغلال الأراضي الفلاحية أحسن استغلال، نبين ذلك في النقاط التالية :

### 2-1- الإشكال المطروح من حيث المساحة :

تخضع عملية توزيع حقوق الامتياز لمجاوري المستثمرات الفلاحية في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03 لمبدأ احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، أي مراعاة اللجنة لعدم تجاوز المساحة حصة عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية عشرة (10) أضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

ومن المعلوم أن قبول المرشح للامتياز يتبعه بالضرورة تعديل عقد الامتياز الأصلي بما يتناسب والحصص المكتسبة، غير أن مسألة الاستغلال الفلاحي لجميع الحصص يقتضي

<sup>1</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 .

بالضرورة تجميع القطعتين الأرضيتين الوارد عليها حق الامتياز لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، بحيث يتم تجزئة الأراضي الفلاحية للمستثمرة في حدود مساحة الحق المتوفر ليتم جمعه أو ضمه مع أرض المستثمرة الفلاحية المجاورة وفقا للإجراءات المتخذة في النص التشريعي الذي يحدد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع الذي لم يصدر بعد<sup>1</sup>.

كما تستدعي عملية التجميع للقطعتين الأرضيتين الفلاحيتين تعديل العقد التأسيسي المنشئ للمستثمرتين الفلاحيتين من حيث الأشخاص المكونين لها، ومن حيث الحصص العينية المساهم بها إذا قامت المستثمرة كشركة مدنية، مع ضرورة إعادة رسم المخططات المساحية للمستثمرتين المجاورتين حسب المعطيات المستجدة وتعيين ذلك في بطاقة المستثمرات الفلاحية<sup>2</sup>.

وإذا تبين للجنة المعنية بدراسة الملفات تجاوزا في المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بعد تجميع القطعتين الأرضيتين، أو أن عملية التجزئة لأراضي المستثمرة الفلاحية تتنافى مع أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، تقصى فئة المجاورين أصحاب الامتياز من عملية الترشح وتفضّل فئة الأشخاص الطبيعة أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية عن هؤلاء، مما يجعل الترتيب الوارد في نص المادة 17 من القانون 10-03 هو ترتيب اختياري وليس الزامي.

## 2-2- الإشكال المطروح من حيث التلاصق :

التلاصق يعني صلة مادية بين شيئين بحيث يتصل كل منهما للآخر ولا يفصل بينهما فاصل، بينما التجاور يعني التواجد في نطاق أو حيز مكاني أو جغرافي معين ولو لم يكن

<sup>1</sup> - المادة 24 من القانون رقم 16/08.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري رقم 404 ، المؤرخ في 16/06/2011 ، الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية ، مجموعة نصوص تشريعية و قانونية ، العقار الفلاحي ، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية .

هناك اتصال مادي بين الأشياء التي توجد في هذا النطاق أو الحيز، فالجوار أعم وأشمل من التلاصق<sup>1</sup>.

عادة ما تكون المستثمرات الفلاحية المجاورة متلاصقة من حدين، وهو ما يعرف بالجوار من جهتين، وقد يكون التلاصق من حد واحد، وهذا ما يعرف بالجوار من جهة واحدة، وأحياناً تكون المستثمرات الفلاحية غير متلاصقة أصلاً، غير أنه يوجد بينهما حق ارتفاق، وهذا ما يعرف بالجوار مع وجود حق مرور<sup>2</sup>.

ولما كانت علاقة الجوار تختلف باختلاف نوع الارتباط الذي ينشأ عادة عنظاهرة التلاصق، أو تقرير حق مرور، كانت لهذه الظواهر أثرها الإيجابي في انتقاء المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية في حالة تعددهم، ولأن أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11<sup>3</sup> لم يهتم بدراسة هذه الأوضاع، وجب بيان ذلك في الحالات التالية:

#### - حالة تراحم المجاورين مع وجود الحدود :

بالرجوع إلى نص المادة 24 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03<sup>4</sup>، والمادة 2/16 من القانون 03-10، يُستحسن في توزيع حقوق الامتياز للمستثمرين المجاورين أن يتم التلاصق في حدود الأراضي الفلاحية حتى يتحقق الجوار بين المستثمرتين

<sup>1</sup> - عطا سعد مجد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، دراسة مقارنة، بدون رقم طبعة دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر العربية، سنة 2011، ص 98.

<sup>2</sup> - زكي حسين زيدان، حدود المسؤولية عن مضر الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دراسة مقارنة الطبعة الأولى، دار الكتاب القانوني، القاهرة، مصر العربية، سنة 2009، ص 190.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 2012/114/11، يحدد كفاءات اعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2013.

<sup>4</sup> - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46 سنة 2008.

الفلاحيّتين تحقيقاً لمبدأ عملية التجميع التي ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحى معين.

فإذا كانت أراضي المستثمرات الفلاحية متجاورة من جهة واحدة على الأقل، فإن التلاصق من جهة واحدة من شأنه أن يعطى الأولوية في منح حق الامتياز لعضو المستثمرة الفلاحية المجاورة والملاصقة للأخرى من حد واحد على عضو المستثمرة الفلاحية المجاورة من غير أي حدود، لأنّ تشتت أراضي المستثمرتين الفلاحيّتين والتباعد الحاصل بينهما بالرغم من وجود الجوار بالمفهوم الأوسع للمصطلح، يصعب معه الاستغلال السليم والأحسن للمستثمرتين الفلاحيّتين المتباعدتين عن بعضهما البعض، على عكس فيما إذا كانت أراضي المستثمرتين الفلاحيّتين متجمعتين في قطعة واحدة.

أما إذا كانت وضعية التلاصق للمستثمرتين المجاورتين من جهتين أو حدين، فمن شأن الحدين أن يوثّق صلة الجوار أكثر، ومتى تحقّق الجوار من الجهتين فإنّ عضو المستثمرة الفلاحية المجاورة للأخرى من الجهتين يحظى بالأولوية على عضو المستثمرة الفلاحية المجاورة من جهة واحدة.

وإذا تراحم جاران في عملية الترشح لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة وكانت مستثمرة أحد الجارين ملاصقة للمستثمرة من ثلاث جهات وكانت مستثمرة الجار الآخر ملاصقة للمستثمرة من جهتين اثنتين فقط، فالأولوية للجار الأول على الثاني في منح حق الامتياز المتوفر.

#### — حالة تراحم المجاورين مع وجود حق المرور :

إذا تراحم مجاورون في عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة وكانت مستثمرة أحدهم ملاصقة لأراضي مستثمرة الفلاحية الوارد عليها حق الامتياز المتوفر ولها في الوقت ذاته حق مرور عليها، وكانت مستثمرة المجاورون الآخرون ملاصقة لأراضي المستثمرة الفلاحية ولا

شيء غير ذلك، يُفضّل الآخرون على هؤلاء في منح حق الامتياز، لأنّ مستثمرهم أكثر اتصالاً بأراضي المستثمرة الفلاحية المجاورة.

أمّا إذا كانت مستثمرة المجاورون ملاصقة للمستثمرة من جهتين وعليها في الوقت ذاته حق مرور لمصلحة المستثمرة الأخرى، يفضّل هؤلاء على المستثمرين المجاورين الذين لهم ثلاث جهات مع المستثمرة الفلاحية ذات الحق المتوفر، لأنّ الملاصقة من جهتين مع قيام حق المرور تجعل مستثمرة المجاورين أكثر اتصالاً بأراضي المستثمرة الفلاحية، على أن يكون ذلك كله محل تقدير اللّجنة الخاصة المعنية بدراسة طلبات الترشيح التي لا تعي إطلاقاً مثل هذه الأمور التي يمكن تداركها بموجب نصوص تنظيمية لاحقة.

وفي كل الأحوال السابقة يتعين تعديل عقود الامتياز الأصلية وفقاً للحصص العينية المكتسبة مع تغيير معطيات المستثمرة الفلاحية الأم والمستثمرة الفلاحية المجاورة وتحيين ذلك ببطاقية المستثمرات الفلاحية.

3- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز

المستثمرة الفلاحية وعصرنتها:

حاول المشرع من خلال نص المادة 3/17 من القانون 10-03 تكوين علاقة وظيفية بين خريجي الجامعات أو المعاهد ذات التخصصات الفلاحية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز من خلال نشر واستخدام التقنيات الزراعية داخل المستثمرة الفلاحية.

فالإشكال المطروح في عملية توزيع الحقوق يكمن في أنّ إدماج أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية ضمن المستثمرات الفلاحية، قد يُشكل عائقاً رئيسياً لم يُعره المشرع أي اهتمام، لأنّ عملية تطبيق هذه التقنيات بالنسبة لأصحاب المؤهلات العلمية هو أمر سهل، ولكن تقبّل المستثمرين أصحاب الامتياز لتطبيقها ليس كذلك، فتوصيل المعارف والأفكار الفلاحية الجديدة من قبل أصحاب المؤهلات العلمية والتقنية، يستدعي قدرة هؤلاء على توصيلها للمستثمرين والتأثير فيهم وإقناعهم بأخذ الفكرة على الأقل من باب التجربة.

ولأن استخدام التقنيات الفلاحية يعني تطبيقها على أراضي المستثمرة الفلاحية، الأمر الذي يرى فيه أصحاب الامتياز المتواجدين بها مسبقا تدخلا غير مرغوب فيه، كون مستوى خبرتهم لا يرق إلى المستجدات الفلاحية، وأمام هذه الأوضاع سيحاول كل طرف فرض خبرته على الآخر مما ينشأ عنه نزاعات داخلية تؤثر سلبا على الاستغلال عكس توقعات المشرع الذي لم يدرك

لذلك، حبذا لو يُمنح لهؤلاء حق امتياز في مستثمرات فلاحية تتوافر فيها العوامل المؤثرة على قبول الأفكار والمستجدات الزراعية، من حيث تقارب السن والتعلم، العلاقة الاجتماعية التي تربط بين هؤلاء وأحد المستثمرين، مدى توافق التقنية مع اتجاهات المستثمرين ومقدار خبرتهم في ذلك، أو يتم منحهم حق امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة في المستثمرات الفلاحية الفردية.

### ثانيا : الإشكالات المترتبة عن عقد الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز متى قام صحيحا مستوفيا لجميع شروطه، أثارا قانونية، هذه الأخيرة تطرح جملة من الإشكالات نوضحها على النحو التالي:

#### 1 - إشكالية التنازل عن حق الامتياز وممارسة حق الشفعة

تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من القانون 10-03 يجوز التنازل عن حق الامتياز بمقابل وبدون مقابل، وبالتالي هل يمكن تصور شراء كافة أعضاء المستثمرة من طرف العضو الشريك؟

يجوز ذلك لأن القانون 10-03 لم يشترط الحد الأدنى للأعضاء المكونين للمستثمرة الفلاحية، على أن تتحول المستثمرة الفلاحية إلى فردية بعدما كانت جماعية، غير أن السؤال يطرح حول الشخص المؤهل قانونا بتحرير عقد التنازل، هل مدير أملاك الدولة أم الموثق؟.

كما أن التنازل عن حق الامتياز وفقا لنص المادة 15 من القانون 10-03 مقيد بممارسة الشفعة من طرف المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، أو عند

الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذا الشأن أحالتنا نفس المادة إلى تطبيق أحكام القانون المدني، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 قد أشار في مواده من 17 إلى 21 إلى بعض الإجراءات المتبعة في ممارسة الشفعة التي تختلف في بعض أحكامها عما هو معمول به في القواعد العامة، فالإشكال يطرح حول الجهة التي يتم أمامها إيداع المبلغ المتفق عليه، وكذلك تحرير العقد من قبل الموثق ثم شهرة ليعاد تحريره من قبل مدير أملاك الدولة الذي يسعى إلى شهرة مرة ثانية، وهذا الإجراء غير مستساغ، مما يتعين ضبط إجراءات ممارسة الشفعة في هذا المجال.

أما بخصوص التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل لا يمكن اعتباره هبة على أساس انه حق عيني عقاري، لأن المتنازل إليه يتلقى الحق مع تكليفه بدفع مبلغ الإتاوة السنوية، ومنشئة يمكن تكييف التنازل عن الحق على انه حوالة دين وحوالة حق.

## 2 - إشكالية رهن و حجز حق الامتياز :

طبقا لنص المادة 12 من القانون 10-03، يجوز رهن حق الامتياز لفائدة هيئات القروض، وبالرجوع إلى قانون النقد والقرض تنحصر هيئات القرض في البنوك المالية، وهي الجهة الوحيدة التي تمنح قروضا للمستثمرين أصحاب الامتياز، وبالتالي المادة 12 هي تحصيل حاصل، كون هذه الأخيرة لها امتياز عام ولها المرتبة الرابعة في تحصيل ديونها بعد الأجراء والخزينة العمومية والضمان الاجتماعي.

أما بخصوص الحجز على حق الامتياز، فإن تطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> إلى جانب القانون 10-03 مطلوب إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار في الراسي عليه المزداد أن يكون من جنسية جزائرية، أن لا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير، وأن لا يكون عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى ولا يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخصا فردا أو جماعة،

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، سنة 2008.

وعلى قاضي البيوع مراعاة أحكام القانون 10-03 فيما يخص هذه الشروط الواجب تدوينها في دفتر شروط البيع.

الإشكال المطروح، متى يمكن الحجز على حصة العضو، هل قبل تكوين المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي، أم بعد تكوينها؟

يتم الحجز على حصة العضو قبل تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 721 وما بعدها إلى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم الحجز على حصة العضو بعد التكوين، ويتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 681 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 3- إشكالية إبرام عقد الشراكة :

تطبيقا لنص المادة 21 من القانون 10-03 يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، في حين أن نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام اتفاق للشراكة، وبالتالي في مفهوم نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي يمكن لكل عضو إبرام عقد شراكة على حدا وهذا من شأنه خلق نوع من الفوضى والأقرب إلى الصواب الأعمال بنص المادة 21 من القانون 10-03، أي المستثمرة الفلاحية هي من تبرم عقد الشراكة سواء كانت فردية أو جماعية تفاديا للإشكال المطروح، كما أن السؤال يطرح حول طبيعة هذا العقد، هل هو شركة أم عقد، فإذا كان عبارة عن شركة فهل هي مدنية أم تجارية؟.

### 4 - إشكالية تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا

هل تتكون الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية بمجرد صدور عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية وفق ما كان معمولا به في القانون الملغى رقم 87-19؟

بالرجوع إلى أحكام نص المادة 20 من القانون 10-03 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تكتسب الشخصية المعنوية إلا وفقا لأحكام القانون المدني. طبقا لأحكام المادة 49 من القانون المدني لا يكون لمجموعة الأشخاص أو الأموال شخصية معنوية إلا بنص قانوني، وحيث أن القانون 10-03 لم يمنح للمستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية، فيتعين في غياب ذلك، العمل بأحكام المادة 416 من القانون المدني، ومفادها لجوء أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى الموثق من أجل تكوين شركة مدنية، ولا تكون حجة على الغير إلا بشهرها في المحافظة العقارية طبقا لأحكام المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إعمالا لنص المادة 417 من القانون المدني، وبعدم إتباع هذه الإجراءات فان الاستغلال الفلاحي من قبل أعضاء المستثمرة يخضع للأحكام إدارة المال المشاع طبقا لأحكام المادة 713 وما بعدها من القانون المدني.

### 5- طبيعة عقد الامتياز

هل عقد الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة، أم عقد انتفاع طبقا لأحكام القانون المدني؟

مبدئيا عقد الامتياز ليس بعقد انتفاع، لان حق الانتفاع يكتسب بمقابل أو بدون مقابل في شكل بيع أو هبة، في حين أن حق الامتياز لم يباع ولم يوهب، بل يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية، وبالتالي فهو يقترب من حق الإيجار الطويل المدة، مما يجعل العلاقة القانونية بين الدولة وصاحب حق الامتياز هي علاقة إيجارية، وعلى هذا الأساس يمكن في حالة التعرض لأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو البناء فوقها بدون وجه حق أو الاستيلاء على الحق، أن يرفع إحدى دعاوى الحيابة منها دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى الاسترداد الحق حسب كل حالة طبقا لأحكام المادة 487 من القانون المدني.

## الخاتمة :

ما يمكن قوله عن القانون 10-03 أنه قد عقد من مشكلة استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، بسبب الإشكالات المثارة سلفاً، وعليه فإن المشرع لم ينجح في مسألة منح حق الانتفاع والاحتفاظ بملكية الرقبة سواء كان ذلك في النظام الاشتراكي (التسيير الذاتي والثورة الزراعية)، أو في النظام الحر (قانون 87-19 والقانون 10-03)، كما أن الاستغلال الفلاحي لم ينجح بسبب الاستغلال الجماعي، وبسبب ضعف الرقابة من قبل الهيئات المختصة، والحل يكمن في نظرنا في تبني فكرة تقييم الاستغلال الفلاحي لمعرفة الأشخاص الذين تتوفر فيهم المفهوم الحقيقي للفلاح، ليتم التنازل لهم بملكية الأرض وتكوين مزارع فلاحية كبرى كما هو جاري العمل به في الدول المتقدمة لاسيما الولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا، أو إجبارها وفق قيمتها التجارية بصيغة المزاد العلني.