

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية

Problems of agricultural land fragmentation

Mohammed Bouda محمد بودة

جامعة وهران 2

مخبر حقوق الطفل

, university of Oran 2

faculty of law, Laboratory of Child Rights
bouda.mohamed@univ-oran2.dz

Aida Mostefaoui عايدة مصطفاوي

جامعة البليدة 02

مخبر القانون والعقار

, university of Blida 02

Faculty of law, laboratory of law and real estate
a.mostefaoui@univ-blida2.dz

المؤلف المرسل: عايدة مصطفاوي Aida Mostefaoui a.mostefaoui@univ-blida2.dz

تاريخ القبول: 2021-06-22

تاريخ الاستلام: 2021-02-01

الملخص باللغة العربية:

نظر للوظيفة الاجتماعية التي أصبحت تؤديها الملكية العقارية وخاصة ملكية الأراضي الفلاحية، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحديد عناصر السياسة العقارية الجديدة، عن طريق وضع ضوابط وقيود للتصرف في الأراضي الفلاحية وعدم اعتبار المالك حرا في التصرف في ملكيته العقارية الفلاحية، من بين هذه الضوابط احترام المساحة المرجعية عند تجزئة الأراضي الفلاحية عن طريق التصرف فيها أي كان نوع التصرف وقد نظم شروط وإجراءات تجزئة الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 ورتب البطلان المطلق في حالة الإخلال بالتصرف. إلا أن عدم كفاية هذه الضوابط وعدم وضوحها خلق إشكالات على أرض الواقع هددت الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الأراضي الفلاحية، تجزئة، قيود التصرف

Abstract:

View of the social function that has become performed by real estate and private property ownership of agricultural land, Algerian legislator issued Law No. 90-25 containing the real estate directive, by setting controls and restrictions for the disposal of agricultural land and not regarded as the owner is free to dispose of its ownership of agricultural real estate, Among these controls respect for the reference space when agricultural land fragmentation through the disposition of any type of act has the conditions and procedures for fragmentation of systems of agricultural land under the Executive Decree No. 97-490 And arranged absolute nullity in the event of a violation of the conduct. However, the inadequacy of these controls and their lack of clarity created problems on the ground that threatened to preserve the agricultural character of the lands.

Keywords: Real estate ownership, Agricultural lands, fragmentation, Disposition restrictions.

وتحدث تجزئة الأرض نتيجة عدة أسباب في مقدمتها التوارث والانتقال والتصرف، أو نتيجة تكوين مستثمرات فردية أو مستثمرات جديدة.

وبما أن مسألة تقييد حق الفرد في الميراث أو في التصرف في ملكيته، أو في حقه في الخروج من حالة الشيوع تتعارض وبلا شك مع حقوقه الشرعية والدستورية، حيث كان لزاما على المشرع الموازنة بين هذه الحقوق، وبين حقه في فرض

مقدمة:

تعتبر عملية تجزئة الأراضي الفلاحية من العمليات التي

خصها المشرع بمجموعة من الضوابط، التي يجب احترامها

حفاظا على طابع الأراضي الفلاحية، وحمايتها من التفتيت

بطريقة عشوائية مما يؤثر على الاستغلال الأمثل للأرض.

قاعدة مفادها أن المالك ملزم في استعمال حق الملكية مع مراعاة الحدود التي وضعها القوانين والأنظمة كما تفيد عبارة: بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" أنه ومن السياسة التشريعية تثبت للمشرع الحق في تقييد حق الملكية على أساس أن ذلك من حقه وليس من قبيل التعدي، وبالتالي التأكيد على الطابع الاجتماعي لحق الملكية الخاصة.^١

وهو ما دفع بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، ولقد ركز هذا القانون بالدرجة الأولى على ضمان الاستغلال الأمثل والجيد لجميع الأراضي الفلاحية، حيث أعطى أهمية كبرى لعنصر الأرض، حتى يمكنها من تأدية وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها.

لذا أخضع المشرع تجزئة الأرض الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمر الفلاحية، وقد صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية^٢، (ويفضل استعمال مصطلح التقسيم بدلا من التجزئة)^٣، الذي أوجب أن تتم كل عملية تجزئة في حدود المساحة المرجعية تطبيقا للمادة 55 من القانون 90-25^٤.

أولا/العمليات المعنية: تخضع كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون، لشروط التجزئة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490، إذ تدخل في هذا الإطار أيضا عمليات قسمة التركة.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 3 من المرسوم رقم 97-490،

قيود وآليات من شأنها حماية الأرض الفلاحية وتنمية موائها.

أمام تفاقم ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، وما صاحبها من انتهاكات مست آلف الهكتارات من الأراضي الخصبة، وتحولها إلى بناءات ومنشآت دون مراعاة طبيعة هذه الأراضي، تدخل المشرع الجزائري مرارا من خلال عدة قوانين ونصوص تنظيمية، للحيلولة دون المساس بطابعها ومآلها.

ونظرا لخطورة عملية التجزئة على الملكية الفلاحية وعلى الإنتاج الفلاحي، فإننا ارتأينا أن نعالج هذا الموضوع من خلال مناقشة أهم الإشكالات التي أثرت على المستويين النظري والتطبيقي.

ومنه فإن الإشكال الجوهرية الذي تتمحور حوله هذه المداخلة هو:

ما هي الإشكالات التي أثارها عملية تجزئة الأراضي الفلاحية. وفيما تكمن الحلول الناجمة للتخفيف من ظاهرة اكتساح الإسفلت في أوساطها؟

إن معالجة هذا الموضوع يقتضي توزيع الإشكالية على المحاور الأساسية المتمثلة في:

المحور الأول: شروط وإجراءات تجزئة الأراضي الفلاحية
المحور الثاني: الإشكالات المتعلقة بالآثار الناجمة عن تجزئة الأراضي الفلاحية

المحور الثالث: الإشكالات المثارة أمام القضاء بخصوص تجزئة الأراضي الفلاحية.

المحور الأول: شروط وإجراءات تجزئة الأراضي الفلاحية:

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وبهذا يكون المشرع قرر

- ب. **التحقيق في الطلب:** يتم التحقيق في الطلب والرد عليه بناء على ما يلي:
1. **معايير تحديد المساحات المرجعية:** تتضمن المادة 3 من المرسوم جدولاً يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية، وأساس التقسيم يتمثل فيما يلي:
- 1.1. المنطقة: حيث تتوزع المساحات حسب قدرات المناطق التالية^{vi}:
- المناطق: أ، ب، ج، د كما هي محددة في أحكام المادتين 80 و 81 من قانون المالية لسنة 1989^{vii}، وتحدد كما يلي:
- المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.
- المنطقة ب: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم
- المنطقة ج: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.
- المنطقة د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها في الجبال.
- تعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.
- المنطقة (م) وهي المناطق الجبلية كما هي محددة في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 490/97.
- المنطقة (و) وهي المنطقة التي تتكون من الأراضي الصحراوية كما هي محددة في المادة 18 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
2. إمكانية الري من عدمها
- فيكون التعامل ممنوعاً بقوة القانون، غير أن ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية^v:
- إذا انصببت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحددة في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم، فعند الإعلان على رغبة التصرف، يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها في الشفعة.
- إذا انصببت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية من أجل تأجيرها، غير أن الجزء المخصص تقل مساحته عن المساحة المرجعية، ففي هذه الحالة يكون مجبراً على طلب ترخيص التقسيم.
- إذا انصب موضوع طلب الترخيص من أجل إجراء قسمة تركة، ففي هذه الحالة تكون العبرة بمساحة أصغر حصّة، فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية، وجب رفض الطلب، وتأخذ نفس الحكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة.
- إن عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشئت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية، يجب في كل الحالات أن يحترم فيها الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة.
- ثانياً/ الإجراءات المتبعة:**
- أ. **تقديم طلب:** طبقاً لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، فإنه يتعين على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم، ومن ثم يجب على الموثق أن يقوم بإرسال طلب برسالة موصى عليها إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية.

3.1. طبيعة الزراعة الممارسة.

	ر			
	بقول جافة/زراعات كبيرة/بور			
10	زراعات كبيرة/خضر	1	غير مسقية	د
3	زراعات كبيرة	1	مسقية	و
1	زراعات النخيل	2		
3.5	المكثفة زراعات النخيل/زراعات كبيرة	3		
10	زراعات كبيرة/أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعات الأشجار غير المسقية	2		

المساحة المرجعية ة بالمهكتار	نظام المزروعات	الصبغ	نوع الأراضي	المناطق
1.5	خضر	1	مسقية	أ+الأراضي
4	خضر وزراعة	2		ي
7	أشجار زراعة أشجار	3		المسقية في
8	خضر/زراعات	1	غير	المناطق
7	كبيرة	2	مسقية	الأخرى
10	زراعات كبيرة/أعلاف زراعات صناعية/زراعا ت كبيرة	3		أ-ب -ج- ر-د
20	زراعات كبيرة/أعلاف بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبيرة/أعلاف/بو	1 2	غير مسقية	ج

أشهر من تاريخ إيداعه لدى مصالحه، وفي حالة سكوت الإدارة وعدم ردها عن هذا الطلب فيعتبر ذلك بمثابة قبول طلب الترخيص ويتعين على الموثق على إثر ذلك إتمام إجراءات العقد.

ب. رفض طلب الترخيص في حالة مخالفته للشروط المطلوبة قانونا

3. الجزء المترتب عن الإخلال بالتصرف: طبقا للمادة 55 من القانون رقم 90-25 تنص على ما يلي: "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه".

وإذا انصبت المعاملة على الأرض الفلاحية وباع المالك حصة منها تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 فإن المعاملة العقارية باطلة وممنوعة بقوة القانون.

وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 23 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي^x: "يمنع، تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة

ورغم ذلك يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع وسائل قانونية لمواجهة مشكل تجزئة العقار الفلاحي، لأنه من جهة قيد المالك في تجزئتها (النصاب المساحي) ومن جهة أخرى يسجل قصوره في عدم تحديد مواقع الأراضي الفلاحية، ولو حظ أيضا أن كثيرا من الجهات القضائية التي يلجأ إليها المالك أو الملاك الخواص للأراضي الفلاحية لأجل قسمة الأخيرة، أنها تقبل القسمة، رغم عدم توفر النصاب القانوني من المساحة المرجعية، وترجع هاته الجهات القضائية الأمر إلى عدم وجود قانون أو مرسوم يحدد فيها مواقع الأراضي الفلاحية، وأدى ذلك إلى صدور أحكام قضائية تكرر حقوق مخالفة للنظام العام^{viii}.

2. قرار الترخيص بالتجزئة: إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة لأحكام المادة 3 من المرسوم، فيكون رد الإدارة على الطلب حسب نتائج التحقيق:

أ. إذا استوفى الطلب الشروط القانونية، يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب على مدير المصالح الفلاحية الرد خلال 4

وأكدت أيضا المادة 4/2 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 96-87^x المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيازته بموجب المادة 56 من قانون التوجيه العقاري للأراضي التي كانت موضوع معاملات تمت خرقا لنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري.

لكن ما يمكن إثارته في هذه الحالة كيف تكون المعاملة باطلة من جهة ومن جهة أخرى يحل الديوان محل المشتري خاصة وأن نص المادة 1/102 من القانون المدني تنص: "إذا كان العقد باطلا باطلا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بالإجازة^{xi}."

المحور الثاني: الإشكالات المتعلقة بالآثار الناجمة عن تجزئة الأراضي الفلاحية

أثيرت عدة إشكالات في هذا الشأن أهمها:

أولاً. التصرفات المنصبة على أراضي فلاحية تمثل ملكيات تابعة للقانون الخاص: وهنا نميز بين عدة حالات:

أ. الإشكالات المتعلقة بإشهار الشهادات الموثقة المعدة بعد الوفاة، الناقله لفائدة الورثة حقوقا عقارية تتعلق بأراضي فلاحية:

صدر في هذا الشأن مذكرة عن مديرية أملاك الدولة^{xii}، تقرر أنه بما أن الأمر يتعلق بقطع أراضي فلاحية تمثل ملكيات تابعة للقانون الخاص وبما أن الأمر يتعلق فقط بتغيير صاحب الحق دون المساس بطبيعة فضاءات وقدرات الأرض

بموجب المادة 8 من هذا القانون". وبالتالي فإن الأثر المترتب عن المخالفة هو:

أ. بطلان المعاملة: أي اعتبار التصرف باطل بطلان مطلق طبقا لنص المادة 56 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر.

ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل."

يفهم من خلال هذه النصوص أن البطلان هنا بطلان مطلق يمكن للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها ولقد صدر في هذا الشأن حكم قضائي صادر عن محكمة سطيف بتاريخ 2003/2/24، أثارته فيه المحكمة تلقائيا البطلان المطلق لعقد الملكية استظهر من طرف الملاك المشاعين في موضوع يتعلق بقسمة أرض فلاحية مشاعة، واعتبرت المحكمة أن الملاك الجدد لا صفة لهم باعتبار أن عقد ملكيتهم جاء خرقا للمادة 55 من القانون رقم 25-90 لعد احترام المساحة المرجعية، أدى إلى تفتيت الأرض الفلاحية إلى مجموعة من الملكية الصغيرة والتي يستحيل معها استغلال هذه الأرض الفلاحية.

ب. انتقال الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

أجازت المادة 2/56 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يحل محل المشتري مقابل أن يدفع ثمن عادل.

الفلاحية لهذه الأراضي، لوضع حد لهذه الظاهرة التي أخذت في الازدياد مما عرض الثروة العقارية الفلاحية للخطر.

غير أن العمل بمحتوى هذه المذكرة أدى إلى طرح استفسارات من طرف بعض المديرين الولائيين للحفاظ العقاري وموثقين وكذا تظلمات واردا للإدارة المركزية من طرف مواطنين بخصوص الحالات التالية:

. العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ 2014 وهو تاريخ صدور المذكرة،

. الشهادات التوثيقية،

. التنازل عن حصص مشاعة،

. التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي،

1. العقود التوثيقية المعدة قبل صدور مذكرة 2014:

بالنسبة للعقود التوثيقية بمختلف أنواعها (عقد بيع، وعد بالبيع، هبة، تبادل إلخ...) المعدة قبل تاريخ صدور المذكرة رقم 4270/م/م ع أ و/ المؤرخة في 2014/4/21، فإن أحكام هذه الأخيرة لا تسري بأثر رجعي ومن ثم فإن هذه العقود يمكن تنفيذ إجراء إشهارها شريطة أن يكون تاريخ إعدادها سابق لتاريخ المذكرة وتحت مسؤولية الموثق، وهذا لكون المعنيين بالاكتساب سددوا مبالغ الصفقة وكذا الحقوق المستحقة بما فيها الأتعاب.

2. حالة الوفاة: يتعلق الأمر بانتقال الملكية بسبب الوفاة

وهذا يتم بقوة القانون، وبالتالي فهما كانت حصة الورثة فإن ذلك لا يمنع من إشهار الشهادة التوثيقية.

3. التنازل عن الحصص المشاعة: بخصوص العقود المتضمنة التصرف في حصص مشاعة إذا كانت هذه العقود

الفلاحية وكذا تأسيس الرهون والإيجار، فإن هذه العمليات تعتبر قانونية وقابلة للإشهار.

ب. الإشكالات المتعلقة بإشهار عقود توثيقية تتضمن

عمليات بيع ضمن أراضي فلاحية لمساحات مشاعة تقدر مساحتها أحيانا بأقل من 200 م²

طرحت في هذا الشأن عدة حالات تتضمن بيع على الشيع لمساحات صغيرة من شأنها أن تغير وتفقد الطابع الفلاحي للعقار مع خلق تخصيصات مقنعة (des lotissements déguisés) باللجوء إلى إنهاء حالات الشيع عن طريق العدالة، مما أوقع المحافظة العقارية في مشكل كيفية التعامل مع هذه الحالات.

فيما يخص خلق حصص مقنعة باللجوء إلى إنهاء حالات الشيع عن طريق العدالة: فإن المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ينص في المادة 05 منه على أن كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص تقل مساحتها عن مصلحة المستثمر الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 من المرسوم^{xiii}.

ثانيا/ الإشكالات المترتبة عن تطبيق المذكرة رقم 4270

المؤرخة في 2014/4/ 21:

صدر في هذا الشأن مذكرة في 2016^{xiv}، حيث بناء على المذكرة المشار إليها أعلاه، فإن مديرية أملاك الدولة طلبت من المحافظين العقاريين الامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضيئلة المساحة على أراضي فلاحية من نوع ملكية خاصة، وكان الغرض من هذه المذكرة هو إجراء تحفظي في انتظار الحصول على موقف الجهات المكلفة بالحفاظ على الوجهة

مشاعة، وذلك باعتبار أن إجراء تسليم رخصة التجزئة يؤكد بما لا يدع مجالاً للشك أن القطعة الأرضية محل التجزئة قد فقدت طابعها الفلاحي.

أما في ما يخص كل العمليات الأخرى المتعلقة بالأراضي الفلاحية، سواء كانت متواجدة في داخل المناطق القابلة للتعمير، إلا في حالة ما إذا كانت محل رخصة تجزئة مسلمة من قبل المصالح المؤهلة ومشهرة قانوناً، أو خارج هذه المناطق، فإنه يتعين على المحافظين العقاريين الاعتراض على إشهار العقود المتعلقة بها للأسباب التي جاءت بها المذكرة رقم 4270 المؤرخة في 2014/4/21.

المحور الثالث: الإشكالات المثارة أمام القضاء بخصوص

تجزئة الأراضي الفلاحية.

إن مخالفة الشروط القانونية لا سيما المتعلقة بالمساحات المرجعية الواجب احترامها في تجزئة الأراضي الفلاحية يضع طلب الترخيص في موضع الرفض الذي يكون بقرار إداري مسبب صادر عن مدير المصالح الفلاحية وقابل للطعن قضائياً.

أولاً/ أمام المحاكم: غير أن ما يلاحظ في هذا الشأن هو عدم توحيد الممارسة القضائية حول مدى مراعاة التنفيذ رقم 490-97 بخصوص قسمة الأراضي الفلاحية، فمحاكم الدرجة الأولى كقاعدة عامة يراعون تطبيق محتوى ما جاء في المرسوم التنفيذي السالف الذكر، فيسندون مهمة

تتضمن التصرف في حصة مالك في الشيوخ لمالك آخر معه في حالة الشيوخ أو التصرف في حصة مالك في الشيوخ لشخص واحد أجنبي فإن هذه التصرفات بما أنها هي عبارة عن حلول مالك محل آخر أو آخرين، ولا ترمي إلى تقسيم أو إنشاء حصة جديدة فإن هذه الحالات هي كذلك غير معنية بتدابير المذكرة.

4. التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي: قصد عدم عرقلة بعض النشاطات التي قد تؤدي إلى بيع أو شراء حصص في الشيوخ فإن مثل هذه المعاملات يستوجب عدم الاعتراض لها والسماح بإشهار العقود المتعلقة بها شريطة:

أن تكون المساحة المباعة في الشيوخ لا تقل عن تلك المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490-97.

أن يتم تدوين في صلب العقد التوثيقي أن القطعة الأرضية معدة للاستعمال الفلاحي فقط.

ثانياً/ الإشكالات المتعلقة برفض إشهار عقود تتضمن

التصرف في حقوق عقارية مشاعة بمساحات صغيرة واقعة داخل المحيط العمراني:

طرحت عدة مشاكل بشأن رفض بعض المحافظين العقاريين إشهار عقود تتضمن التصرف في حقوق مشاعة مأخوذة من مساحات صغيرة في الحدود (500 م²، 300 م²، 200 م²...) واقعة داخل المحيط العمراني، والتي تكون ناتجة في بعض الحالات عن قرارات تجزئة مشهورة، أو عن قسمة قضائية مشهورة في حالات أخرى، أو عن طريق تكريس قسمة فعلية في إطار عملية مسح الأراضي العام.

إن القطع الأرضية المتواجدة داخل المناطق القابلة للتعمير، والتي تكون محل رخصة تجزئة مسلمة من قبل المصالح المؤهلة ومشهرة قانوناً، لا يمكن الاعتراض على العقود المتضمنة التصرف فيها أو في جزء منها في شكل حقوق

تقسيم الأرض الفلاحية للخبراء، فيكون الخير ملزم باحترام المساحات المرجعية في إعداد الحصص، وفي حالة عدم احترامه للمساحة المرجعية المنصوص عليها التنفيذي رقم 97-490 فقضاة الدرجة الأولى في أغلب الحالات يرفضون تطبيق نتائج هذه الخبرة، سواء باستبعادها، أو بتعيين خبرة مضادة.

كما يلاحظ في هذا الصدد أنه إذا كانت مساحة القطعة المراد قسمتها صغيرة، أو كانت قسمتها تؤدي إلى عدم احترام المرسوم التنفيذي، فهناك محاكم تقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، فالقاضي في هذه الحالة من المفروض لا يقضي برفض الدعوى وإنما تعين خبيراً آخر والذي قد يلجأ إلى قسمة عينية أو قسمة تصفية، غير أن هناك محاكم أخرى تقضي بالزامية بيع العقار الفلاحي بالمزاد العلني.

ثانياً / على مستوى المجالس القضائية: أما على مستوى المجالس القضائية ففي أغلب الحالات لا يراعى تطبيق هذا المرسوم، لأن قضاة المجلس يكتفون بتطبيق القواعد العامة، ذلك أن اتفاق الشركاء للخروج من الشروع وحده يكفي للقسمة.

غير أن ما يلاحظ من عدم مراعاة هذا المرسوم يحول الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي إلى عقار غير فلاحي، وهذا ما شجع على البناء في الأراضي الفلاحية والتي حولت إلى مناطق عمرانية بطريقة غير مباشرة^{xv}.

تحديد الآليات القانونية الكفيلة بحماية الأرض الفلاحية بشكل الذي يتلاءم وخصوصية هذه المناطق المجالية، وذلك بفرض القيود القانونية، تحدد سلطة الاستعمال الحكيم للفضاءات الفلاحية، ورتب على عدم احترامها جزاءات صارمة بدافع الحماية المستدامة للثروة الإيكولوجية.

من بين هذه القيود احترام المساحة المرجعية التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 عند التصرف في الأراضي الفلاحية، وذلك لخطورة عملية تجزئة الأراضي الفلاحية، وانعكاساتها على واقع التنمية الشاملة. وكذا أهمية تقييد تجزئة الأراضي الفلاحية، لضمان استقرار مثل هذه المناطق ذات الإنتاج والجودة.

إلا أن عدم كفاية النصوص القانونية التي تنظم هذه التصرفات سواء طبقا لقانون التوجيه العقاري أو قانون التوجيه الفلاحي الذي يصدر النص التنفيذي الذي يحدد شروط وإجراءات تطبيق هذا القيد نتج عنه إشكالات طرحتها عملية تجزئة الأراضي الفلاحية، حاولت مديرية أملاك الدولة إيجاد الحلول المناسبة لها لكنها لم تكن مناسبة لحجم الإشكالات المطروحة، لذا بات من الضروري على المشرع التدخل من أجل إيجاد الحلول الممكنة للحد منها وتعزيز الحماية المستدامة.

الخاتمة:

تمثل الأراضي الفلاحية ثروة طبيعية أساسية للاقتصاد الوطني، وثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلاءم وفكرة التنمية المستدامة من حيث الاستغلال الأمثل، لذلك فإن تغيير وجهتها الفلاحية أو تجزئتها أو عدم استغلالها، يعد من المعوقات الرئيسة في طريق التنمية الفلاحية وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

ولقد عرف القطاع الفلاحي عدة تحولات وتطورات من خلال سياسيات عقارية متتالية، وبطرق تسيير متباينة، ولأن مسالة حماية الأرض الفلاحية مسالة حيوية، تتحكم في الإنتاج الفلاحي، فإن المشرع الجزائري عالج هذا الموضوع من خلال نصوص مختلفة صدرت تباعا، حاول من خلالها

حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007.

براهمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة ابن عكنون الجزائر، 2013.

غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة بن عكنون الجزائر، 2014.

بن معمرباج، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة بن عكنون الجزائر، 2014.

ثالثا: النصوص القانونية

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.العدد 49.
القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3/8/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.العدد 46.
المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.العدد 84.

قائمة المراجع:

أولا: المؤلفات

.سماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر، 2003.

.عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشرة، 2009.

.عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2017.
عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2003.

ثانيا: الأطروحات والرسائل

^x القانون رقم 16-08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر العدد 46.

^x المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/2/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339-09، المؤرخ في 2009/10/22، ج.ر العدد 15. ^{xi} براهيمي حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 25-90، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة ابن عكنون الجزائر، 2013، ص 273.

^{xiii} المذكرة رقم 4319 المؤرخة في 21 مارس 2009، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.

^{xiv} المذكرة رقم 0333 المؤرخة في 17 مارس 2016، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.

^{xv} بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة ابن عكنون الجزائر، 2014، ص 58-59.

الهوامش:

- ⁱ أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 6.
- ⁱⁱ المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر عدد 84.
- ⁱⁱⁱ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر، 2003، ص 187.
- ^{iv} القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49.
- ^v سماعين شامة، مرجع سابق، ص 188.
- ^{vi} المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 السالف الذكر.
- ^{vii} القانون رقم 33-88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج.ر العدد 54.
- ^{viii} غلاب نجا، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة ابن عكنون الجزائر، 2014، ص 22.