

العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

أ. قرامطية زهية - جامعة البليدة 2

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر من خلال السياسات المنتهجة من طرف الدولة، انطلاقا من السياسات العقارية في ظل التوجه الاشتراكي مروراً بالسياسات العقارية في ظل التوجه الرأسمالي وصولاً إلى التنظيم العقاري الجديد المتمثل في حق الامتياز.

وقد تم بناء على دراسة وتحليل مجموعة من الدراسات السابقة والأدبيات الخاصة بموضوع الدراسة، ولم تكن لهذه الدراسة أن تكتمل دون الرجوع إلى رأي المستفيدين المباشرين وهم الفلاحين، لذلك قامت الباحثة بالاعتماد على استمارة استبيان موجهة لأصحاب المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية لخمس ولايات من الوطن وهم: (المدينة، البليدة، عين الدفلى، تيزي وزو، غرداية).

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، قانون المستثمرات الفلاحية، حق الانتفاع الدائم، حق الامتياز.

تمهيد:

إن عدم وضوح الإطار القانوني للعقار الفلاحي، يعتبر من المشاكل الرئيسية التي يعاني منها القطاع الفلاحي، إذ أن أهم الصعوبات التي تواجه القطاع، هي العلاقة مع المحيط المالي للمستثمرات، وبالذات العلاقة مع المنظومة البنكية، التي تطلب ضمانات للقروض، وهذا راجع للإصلاحات العديدة التي مسّت القطاع الفلاحي منذ الاستقلال، حيث قامت الدولة بتنظيم ملكية الأراضي الفلاحية. إلا أن آخر نظام الذي طبق في مجال التنظيم العقار الفلاح والذي تحول بموجبه حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بإمكانه حل جزئياً إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر بحيث أن حق الامتياز يمكن رهنه للمؤسسات المالية كضمان للحصول على قروض.

أولاً: السياسات العقارية في ظل التوجه الاشتراكي: قامت الدولة خلال هذه الفترة بإصدار قوانين وتشريعات تنظم طريقة الحيازة على الأراضي الفلاحية تتماشى وتوجّه الدولة خلال تلك الفترة.

1- نظام التسيير الذاتي: هو عملية تجميع للأراضي الخصبة في شكل مستغلات فلاحية كبيرة من حيث المساحة وقليلة من حيث العدد، حيث أن موائيق الثورة التحريرية قد نصّت على ضرورة إجراء تعديلات جذرية في المحيط الريفي والنهوض بالقطاع الفلاحي بعد هجرة المعمرين للأراضي الفلاحية، التي كانوا يستغلونها لصالحهم، ووضع العمال الجزائريين أيديهم عليها بشكل جماعي¹، حيث صادقت الحكومة في مارس 1963 على مرسوم تأسيس لجان لتسيير المزارع المهجورة، لتبلغ مجموع المزارع المسيّرة ذاتياً نهاية سنة 1963 ما يقارب 3000 مزرعة أي بمقدار 2.100.000 هكتار.²

2- نظام الثورة الزراعية: كانت الاشتراكية هي النهج الذي اختارته الجزائر، والذي كان سبباً في ظهور الثورة الزراعية، وهي عبارة عن مجموعة من التعاونيات الهدف منها إعطاء توازن بين مختلف القطاعات الزراعية³.

وتتمثل أهداف الثورة الزراعية فيما يلي:⁴

- إحداث تغيير جذري في الأرياف التي طالما حرمت من خيرات البلاد؛

-إعادة توزيع الأراضي وتنظيم المزارعين ووضع شروط ترفيتهم؛
-قلب الأوضاع القائمة للملكية العقارية الواسعة؛
-تصفية آثار الاستعمار والقضاء على الاستغلال بكل أشكاله، وذلك بإعادة إنشاء علاقات مباشرة للعمل في ميدان الزراعة على أساس مبدأ "الأرض لمن يخدمها".
ومن خلال المواد من 06 إلى 12 من قانون الثورة الزراعية تدرج المبادئ التالية:⁵

-الأرض لمن يخدمها؛
-إلغاء حق الملكية بالنسبة للملاكين الذين لا يفلحون ملكيتهم بصورة مباشرة؛
-إلغاء كل أشكال التجارة الاستغلالية في الموارد المائية؛
-تأمين حقوق الفلاحين في الأراضي التي يزرعونها؛
-منح الدولة الأراضي للفلاحين الذين لا يملكون أرضا وبصورة مجانية، ويتم تشجيعهم على الاستعمال المشترك للأراضي ووسائل الإنتاج في إطار تعاوني؛
-تولي الدولة مسؤولية حماية الفلاحين وتأطيرهم وإنشاء الهيئات اللازمة لتحسين شروط المعيشة في الأرياف.
إن الثورة الزراعية قد سمحت بتحقيق مكسبين أساسيين، شكلا العناصر المشجعة لمجهود التنمية الزراعية، وهما:
-إلغاء الملكية العقارية الكبيرة وأشكال العمل المرتبطة بها؛
-تجميع الأراضي المؤممة في وحدات كبيرة الحجم نسبيا، تسمح بتنمية الفلاحة بكيفية أنجع، مما لو كانت مجزأة ومتفرقة.

إلا أن النتائج المرجوة من هذه العملية لم تكن في المستوى المطلوب، أو أنها لم تكن عند مستوى تحقيق الأهداف الطموحة التي جاءت في ميثاق الثورة الزراعية، وعلى رأسها تخليص القطاع التقليدي من التخلف الذي كان يعيشه.

3- إعادة هيكلة القطاع الفلاحي: حيث تم إجراء إعادة الهيكلة عبر مرحلتين:

أ- إعادة هيكلة حق الانتفاع: لقد نجمت إعادة هيكلة القطاع الفلاحي عن صدور التعليمات الوزارية رقم 81/14 وذلك في 14 مارس 1981 وتعلق بالتسيير الذاتي وتعاونيات قدامى المجاهدين، وقد حاولت هذه التعليمات وضع الأطر والأدوات بهدف إنشاء وحدات فلاحية يسهل استثمارها وتسييرها، ومن ثم التحكم في مواردها المالية وتنظيم عناصرها الإنتاجية، فقامت الدولة سنة 1982 بتنظيم الأراضي التابعة للقطاع الاشتراكي بإنشاء حوالي 3429 مزرعة اشتراكية في مساحة تمتد على ما يقارب 3.830.000 هكتار، وهي وحدات منبثقة عن إعادة هيكلة مزارع التسيير الذاتي وتعاونيات الثورة الزراعية⁶.

ب- إعادة هيكلة حق الملكية: إن استصلاح الأراضي الزراعية طبقا للقانون رقم 83-18 الصادر في 13/08/1983 المتضمن الملكية العقارية، يمنح للمواطنين اعتراف الدولة بحق الملكية العقارية الفلاحية لكل من يستصلح أرضا بوسائله الخاصة، وما يمكن استنتاجه من هذين الهدفين هو العمل على توسيع الأراضي الفلاحية، الشيء الذي يؤدي إلى زيادة القدرة الإنتاجية في المجال الفلاحي، وحيازة الملكية لا يمكن أن تكون إلا بالأراضي الصحراوية القابلة للاستصلاح والمدرجة ضمن الملكية العامة، والممكن استخدامها بعد إجراء الاستصلاح، وبعد ذلك يمكن نقل الملكية للقائم بالأعمال مقابل دينار رمزي يدفع لخزينة الدولة، فيمكن للمستصلح أن يدعم من قبل الدولة في شكل مساهمات قابلة للتسديد، وذلك في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح، كما يمكنه الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والإتاوات المفروضة على مواد التجهيز، واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة.

ثانيا: السياسات العقارية في ظل التوجه الرأسمالي

إن المشاكل التي تعاني منها المزارع الاشتراكية بالإضافة إلى ارتفاع فاتورة الواردات التي أصبحت تستهلك جزءا كبيرا من الصادرات النفطية ، دفع الدولة لإيجاد حل للمشاكل التي يعاني منها القطاع الفلاحي.

1- تنظيم المستثمرات الفلاحية: تماشيا مع ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر للنشاط الاقتصادي والعمل على تشجيع المبادرات، بات من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط آخر، حيث اختار المشرع نظام " المستثمرات الفلاحية " كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من خلال القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

وحسب المادة الأولى من نفس القانون تدرج الأهداف التالية للمستثمرات الفلاحية:

-تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية؛

-تحديد حقوق وواجبات ومسؤولية المنتجين؛

-توزيع عقاري للمستثمرات الفلاحية ليسهل التحكم فيها واستغلالها على الوجه الأكمل؛

-رفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية الحاجات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني؛

-إقامة علاقة خاصة بين دخل المنتجين الفلاحيين وحاصل الإنتاج؛

-إقامة نظام لا مركزي لتمويل عملية التنمية الفلاحية وضمان الاستغلال الفعلي للمستثمرات الفلاحية.

2- قانون التوجيه العقاري 90/25: بعد مرور أقل من سنتين من على إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية (انتهت العملية في صيف 1988) اتضح أن الاستقلالية التي منحها القانون للمستفيدين عندما أكد أنه " لا أحد يجب أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية"، قد أسيء فهمها، وأن حق الانتفاع الدائم بالأرض لم يكن كافيا لإقناع المستفيدين بالتفاني في استثمار الأرض والمحافظة عليها، والعقار الفلاحي رغم الإصلاحات العديدة لازال يعاني من التعديلات والنزاعات التي تعيق بعث التنمية الزراعية. ولعلاج هذه الأوضاع صدر القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، حيث تدور التدابير المقررة حول المحاور التالية:⁸

-حماية الأراضي الفلاحية من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع الحضري والصناعي، حيث حدد بدقة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحي، وهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو عبر سنوات إنتاجا يستهلكه الإنسان أو الحيوان أو الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، ومنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية إلا بقانون، وبذلك وضع حد للتجاوزات التي كانت تؤدي إلى ضياع آلاف الهكتارات من الأراضي الصالحة للزراعة سنويا.

-ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية: نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية اعتبر القانون 90/25 عدم استثمارها فعلا تعسفا في استعمال الحق. أي أن حرية الفرد في استغلال الأرض لم يعد ممكنا، وقد حدد عقوبات جزائية للأشخاص وجعل الاستثمار الفعلي سواء المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك عقار، ثبت بشهرة علنية عدم استغلالهم للأرض لسنتين كاملتين، ولإضفاء الفعالية على تطبيق أحكام القانون وضع المشرع إجراءات عملية مدرجة، تتمثل في أنه إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة

بعد أجل مدته سنة واحدة، تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بتنفيذ الاجراءات التالية:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف؛
- أو عرض الأرض للتأجير؛

- أو بيعها إذا كانت مصنفة ضمن الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة.
ويلاحظ أن وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير خاص فقط بحالات العجز المؤقت للمالك على استغلالها، وما عدا ذلك يطبق إجراء البيع.

- مراجعة الإصلاحات السابقة وتسوية النزاعات العقارية الناجمة عنها.
3- الوضعية الراهنة للعقار الفلاحي: لم تسمح الإصلاحات التي قامت بها الدولة في ظل تطبيق قانون 90/25 والمتعلق بالتوجيه العقاري، بتطوير القطاع الفلاحي، الذي أظهر عيوباً وسلبات مستترة القطاعين العام والخاص، فأصبحت ضرورة البحث عن حلول لإشكالية التملك العقاري.

لقد أدى هذا الوضع إلى تبني عدة إصلاحات، وإزالة بعض النقائص المتعلقة بالقانون 90/25 فقد أصدر الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 1995/09/25 متمماً ومعدلاً لقانون 90/25، وقد كانت هذه الإصلاحات تهدف إلى ما يلي :

- سد نقائص قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري: حيث كشفت خمس سنوات من تطبيق قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، عن وجود عدة فراغات حاولت الدولة تسويتها، عن طريق قانون متمم وهو 95/26 والذي تعرّض إلى إعادة الأراضي المؤمنة لأصحابها، ونص كذلك على إعادة الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة .

- تبني تقنية الامتياز كأداة للاستصلاح: بعد النقص الفادح في العقار الفلاحي اضطرت الدولة إلى استقطاب المزيد من المستصلحين، فأصدرت المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 16 سبتمبر 1997، المحدد لكيفية منح قطع أراضي من الأملاك الوطنية للاستصلاح بالمناطق الصحراوية، السهلية والمناطق الجبلية⁹، وهذا بهدف زيادة في المساحات الصالحة للزراعة، كما يهدف لضمان استقرار سكان الريف من خلال تحسين مستوى معيشتهم وخلق مناصب شغل لهم. لكن تبقى الحيازات في الجزائر بطغى عليه طابع الحيازات الصغيرة ذات الزراعات الخفيفة والمتنوعة، أي المخصصة بالدرجة الأولى للاستهلاك العائلي أكثر مما هي للسوق، مع ما يرافق ذلك من مشاكل تتعلق بصعوبة حصر الحيازات وتحديدّها، وبما تفرّضه حقوق الاستغلال العائلي على الأراضي والمياه من تعقيدات اجتماعية تحول دون التوصل إلى الطاقات الإنتاجية الواسعة.

- الانتقال من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز: صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 أوت 2010¹⁰ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 08 ديسمبر 1987، حيث يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية حسب قانون 10-03 سابق الذكر وهذا الامتياز هو العقد الذي تمنح بوجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية¹¹ المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدّها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا

القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19 - 87 المذكور أعلاه، والحائزين على :
* عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية؛
* أو قرار من الوالي.

ويجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمضمون القانون رقم 19 - 87 المذكور أعلاه، والحائزين على عقد رسمي مشهر من المحافظة العقارية، ومن ثم تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي كل الشروط المذكورة عقدا جديدا ليتحول من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية. يكون حق الامتياز قابلا للتوريث والتنازل طبقا لهذا القانون، كما يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

إن عدم وضوح الإطار القانوني للعقارات الفلاحية يعتبر من المشاكل الرئيسية التي كان يعاني منها القطاع الفلاحي، خاصة بعد قانون المستثمرات الفلاحية 1987، ولعل أهم الصعوبات التي كانت تواجه القطاع هي العلاقة مع المحيط المالي للمستثمرات وبالأذات العلاقة مع المنظومة البنكية. هذه الأخيرة التي لا تقر الضمانات التي يعطيها "حق الانتفاع" والذي منحه السلطات العمومية في إطار قانون 87/19 الخاص بالمستثمرات الفلاحية، إلى جانب هذا تعاني هذه المستثمرات من رفض المحافظات العقارية إصدار شهادات نقل حقوق الانتفاع لذوي الحقوق بعد وفاة المعني بهذا الحق، على الرغم مما ورد في نص المادتين 6 و 8 من القانون المنظم للمستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع الحكومي والموسومة "بالأملاك الخاصة للدولة". إلا أن آخر نظام الذي طبق في مجال تنظيم العقار الفلاحي والذي تحول بموجبه حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بإمكانه حل جزئيا إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، بحيث أن حق الامتياز يمكن رهنه للمؤسسات المالية كضمان للحصول على قروض.

ثالثا: تقييم حق الامتياز من طرف الفلاحين

لم تكن لهذه الدراسة أن تكتمل دون الرجوع إلى رأي المستفيدين المباشرين، لذلك سنحاول من خلال هذا المحور التعرف على مدى رضا الفلاحين عن الحقوق الممنوحة لهم في إطار حق الامتياز وكذا عن مدى قبولهم رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض، وذلك من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها بالاعتماد على استمارة الاستبيان الموجهة لأصحاب المستثمرات الفلاحية.

1- الطريقة المنهجية وإجراءات الدراسة: سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى منهجية الدراسة وتحديد مختلف الاجراءات المناسبة لهذه الدراسة .

1-1 مجتمع وعينة الدراسة: يتكون مجتمع الدراسة في الفلاحين أصحاب المستثمرات الفلاحية للولايات التالية: المدية، البليدة، عين الدفلى، غرداية وتيزي وزو، أما بالنسبة لعينة الدراسة فإنه من الصعب على الباحث أن يتصل بعدد كبير من المعنيين بالدراسة لكي يطرح عليهم الأسئلة ويحصل منهم على الأجوبة، فإنه لا مفر من اللجوء إلى أسلوب أخذ العينات التي تمثل المجتمع الأصلي حتى يستطيع أن يأخذ صورة مصغرة على التفكير العام، واختيار العينة يمر بعدة مراحل أساسية تتمثل في¹²
✓ تحديد المجتمع الأصلي للدراسة.

✓ اعتماد قائمة بأفراد المجموعات المحددة.

✓ تحديد حجم العينة.

✓ اختيار عينة تمثل الجميع.

والجدول الموالي يوضح توزيع العينة على الولايات محل الدراسة.

**الجدول رقم (01): يوضح توزيع العينة على الولايات محل الدراسة
الوحدة: مستثمرة**

الولايات	عدد المستثمرات الجماعية	عدد المستثمرات الفردية	المجموع
البلدية	1412	516	1928
عين الدفلى	1447	887	2334
المدية	464	273	737
تيزي وزو	130	1284	1414
غرداية	04	698	702
المجموع	3457	3658	7115

المصدر: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وثائق داخلية.

1-2 وصف عينة الدراسة

قامت الباحثة بتوزيع (711) استبانة على أفراد عينة الدراسة المتكونة من أصحاب المستثمرات الفردية والجماعية للولايات محل الدراسة، حيث تم استرجاع 556 استبانة، وبعد الاطلاع عليها وتدقيقها تبين أن 523 منها فقط صالحة لأغراض التحليل الإحصائي، ولذا يكون عدد الاستبانات التي تم اعتمادها بغية التحليل الإحصائي 523 استبانة، وبغية عرض أهم الخصائص المتعلقة بعينة الدراسة، استخدمت الباحثة أساليب الإحصاء الوصفي من أجل استخراج التكرارات والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لعرض وتحليل نتائج إجابات واتجاهات أفراد عينة الدراسة. والجدول الموالي يوضح عدد المستثمرات حسب كل نوع كالتالي:

الجدول رقم (02): يوضح عدد المستثمرات حسب كل نوع

نوع المستثمرة	التكرار	النسبة المئوية
فردية	223	42,6%
جماعية	300	57,4%
المجموع	523	100%

المصدر: من إعداد الباحثة اعتمادا نتائج SPSS .

نلاحظ من خلال الجدول رقم (02) أن الدراسة قد شملت كل من المستثمرات الفردية والجماعية بـ 42,6% و 57,4% على الترتيب.

2- وصف وتشخيص متغيرات الدراسة

سنقوم بعرض وتحليل البيانات المتحصل عليها من الاستبيان، وقد استخدمت الباحثة لهذا الغرض التكرارات والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية من أجل التعرف على مدى توافق في آراء أفراد العينة.

2-1 تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

لم تكن لهذه لدراسة أن تكتمل دون الرجوع إلى رأي المستفيدين المباشرين، هم أصحاب المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية عن تحويلهم للعقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، والجدول الموالي يوضح ذلك. **الجدول رقم(03): يوضح تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز**

تحويل العقد الاداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز				
نعم	لا			
160	63	التكرار	فردية	نوع المستثمرة
31%	12%	النسبة المئوية		
222	78	التكرار	جماعية	
42%	15%	النسبة المئوية		
382	141	التكرار		
73%	27%	النسبة المئوية	المجموع	

المصدر: من إعداد الباحثة اعتماد على نتائج SPSS.

من خلال الجدول رقم (03) نلاحظ أن أغلب الفلاحين حولوا العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بنسبة 73%، وقد ارتفعت هذه النسبة بالنسبة للمستثمرات الجماعية أكثر من المستثمرات الفردية.

2-2 سبب عدم تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
هناك عدة أسباب وقفت أمام الفلاحين الجزائريين لتحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وكانت اجاباتهم كما يوضحها الجدول التالي .
الجدول رقم(04): يوضح سبب عدم تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

سبب عدم تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز	التعويضات المطلوبة بسبب التخلف عن دفع الاتاوات السنوية مقابل حق استغلال المستثمرة.	بقاء الأرض في الشبوع بين أفراد المستثمرة	تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة	حصول كل فرد على عقد خاص به	مشاكل بين أفراد المجموعة الواحدة	المجموع
غير موافق إطلاقا	3	55	11	192	43	304
غير موافق	9	70	60	197	52	388
محايد	63	122	122	94	107	508
موافق	163	129	153	31	121	597
موافق تماما	285	147	177	9	200	818
المتوسط الحسابي	4,37	3,46	3,81	1,98	3,73	3,47
الانحراف المعياري	0,805	1,309	1,090	0,970	1,287	1,092
درجة الموافقة	عالية	عالية	عالية	متدنية	عالية	عالية
الترتيب	1	4	2	5	3	

المصدر: من إعداد الباحثة اعتماد على نتائج SPSS.

من خلال النتائج الواردة في الجدول أعلاه يمكن أن نستنتج ما يلي:
- إن المتوسط الحسابي المرجح أو الموزون لأسباب عدم تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بلغ (3,47)، بانحراف معياري عام قدره (1,092)، ويتضح أن قيمة هذا المتوسط الحسابي هي أكبر من المتوسط الحسابي الفرضي البالغ (3)، وهذا يعني أن هذه هي أهم أسباب عدم تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية

- هناك ارتفاع في المتوسط الحسابي المرجح لسبب التعويضات المطلوبة بسبب التخلف الفلاحين عن دفع الاتوات السنوية مقابل حق استغلال المستثمرة لسنوات السابقة إذ بلغ (4,37) وبالاتراف معياري قدره (0,805)، إذ نجد أن المتوسط الحسابي المرجح أعلى من المتوسط الحسابي الفرضي، مما يدل على أن التعويضات المطلوبة بسبب التخلف الفلاحين عن دفع الاتوات السنوية مقابل حق استغلال المستثمرة لسنوات السابقة من بين أهم الأسباب التي منعت الفلاحين من تحويل العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مما انعكس بشكل إيجابي على اجابات أفراد عينة الدراسة، يتبعه كل من (تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة، مشاكل بين أفراد المجموعة الواحدة، بقاء الأرض في الشيوع بين أفراد المستثمرة) الذين قد حصلوا على متوسطات حسابية أعلى من المتوسط الحسابي الفرضي البالغ (3)، إذ بلغت (3,81، 3,53، 3,46)، وبالاترافات معيارية بلغت (1,090، 1,287، 1,309)، مما يدل على أن هذه الأسباب تعرق عملية تحويل العقود الإدارية للمستثمرات الفلاحية مما انعكس بشكل إيجابي على اجابات أفراد عينة الدراسة، أما بالنسبة حصول كل فرد على عقد خاص به قد تحصلت على متوسط حسابي أقل من المتوسط الحسابي الفرضي البالغ (3)، إذ بلغ المتوسط الحسابي بالنسبة لهذا السبب (1,98)، وبالاتراف معياري قدره (0,970)، مما يعني أن هذا ليس سبب يمنح الفلاحين لتحويل عقد الإداري للمستثمراتهم الفلاحية، مما انعكس بشكل سلبي، على إجابات أفراد عينة الدراسة.

من خلال استجواب الفلاحين أردنا معرفة مدى رضا الفلاحين عن الحقوق الممنوحة لهم في إطار حق الامتياز.

المجموع	حصول كل فرد على عقد خاص به	تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة	بقاء الأرض في الشبوع بين أفراد المستثمرة	امكانية رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض	مدى رضا الفلاحين عن الحقوق الممنوحة لهم في إطار حق الامتياز
491	3	287	146	55	غير موافق اطلاقا
441	9	211	151	70	غير موافق
316	63	25	106	122	محايد
357	163	00	65	129	موافق
487	285	00	55	147	موافق تماما
2,95	4,37	1,50	2,49	3,46	المتوسط الحسابي
1,000	0,805	0,588	1,300	1,309	الانحراف المعياري
متوسطة	عالية	متدنية	متدنية	عالية	درجة الموافقة
	1	4	3	2	الترتيب

من خلال النتائج الواردة في الجدول أعلاه يمكن أن نستنتج أن المتوسط الحسابي المرجح أو الموزون لمدى رضا الفلاحين عن الحقوق الممنوحة لهم في إطار حق الامتياز بلغ (2,95)، بانحراف معياري عام قدره (1,000) ويتضح أن قيمة هذا المتوسط الحسابي هي أقرب

من المتوسط الحسابي الفرضي البالغ (3)، هذا يعني أن ليس كل حقوق الممنوحة لهم في إطار حق الامتياز من تفضيلات الفلاحين ، وهذا ما انعكس من خلال اجابات أفراد العينة. وعلى المستوى التفصيلي، نجد أن هناك تباينا فيما حصلت عليه الفئات، فبعضها قد حصل على معدلات أعلى من الفئات الأخرى. حيث حصول كل فرد على عقد خاص به على نسبة أعلى من المعدل، إذ بلغ المتوسط الحسابي لحصول كل فرد على عقد خاص به (4,37) وبالا انحراف معياري قدره (0,805)، ويتبين أن هذا المتوسط الحسابي أعلى من المتوسط الحسابي الفرضي، مما يدل على أن الفلاحين محل الدراسة يستحسنون حصول كل فرد عقد خاص به، يتبعه امكانية رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض التي حصلت على نسبة أعلى من المعدل، إذ بلغ المتوسط الحسابي لإمكانية رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض (3,46) وبالا انحراف معياري قدره (1,309)، وهذا المتوسط أعلى من المتوسط الحسابي الفرضي، مما يدل على أن امكانية رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض يستحسنها الفلاحين ، أما بالنسبة ل: (بقاء الأرض في الشيوخ بين أفراد المستثمرة، تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة) قد حصلنا على متوسطات حسابية أقل من المتوسط الحسابي الفرضي البالغ (3)، إذ بلغت المتوسطات الحسابية الخاصة بهما (2,49، 1,50) وبالا انحراف معياري قدره (1,300، 0,588) على التوالي، مما يعني أن كل من بقاء الأرض في الشيوخ بين أفراد المستثمرة الواحدة وكذا تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة لا يستحسنها الفلاحين، مما انعكس بشكل سلبي على إجابات أفراد عينة الدراسة.

النتائج: لقد مكنتنا هذه الدراسة بالوصول إلى النتائج التالية:

- إن غالبية الفلاحين الجزائريين حولوا العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بنسبة 73%، وقد ارتفعت هذه النسبة بالنسبة للمستثمرات الجماعية أكثر من المستثمرات الفردية؛
- إن أهم الأسباب التي عرقلت عملية تحويل العقود الإدارية للمستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز هي التعويضات المطلوبة بسبب تخلف الفلاحين عن دفع الاتوات السنوية مقابل حق الاستغلال خلال السنوات الماضية مما أدى تراكم المبالغ، وعجز الفلاحون عن التسديد؛
- إن الحقوق الممنوحة للفلاحين في إطار حق الامتياز ليست كلها من تفضيلات الفلاحين فهم يستحسنون لكل فرد في المستثمرة عقد خاص به وكذا امكانية رهن حق الامتياز للبنك مقابل الحصول على قرض على خلاف تخفيض حق الاستغلال إلى 40 سنة بعد أن كان 99 سنة وكذا بقاء المستثمرة في الشيوخ بين أفراد المجموعة الواحدة ؛
- إن السياسات المتعاقبة لتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر فشلت في المحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم تحويلها عن وجهتها نظرا لضعف الرقابة وعدم معاقبة المخالفين؛
- إن التنظيم العقاري الجديد الذي حول حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بإمكانه حل جزئيا اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر بحيث أن حق الامتياز يمكن رهنه للمؤسسات المالية كضمان للحصول على قروض.

الهوامش والمراجع

- ¹ منية خليفة، القروض البنكية الفلاحية ومشكلة عدم السداد، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002، ص149.
- ² Slimane BADRANI، L'Agriculture Algérienne Depuis 1966, OPU Alger, 1981, P240.
- ³ عمر صدوق، محاضرات قانون الثورة الزراعية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1986، ص45.
- ⁴ نفس المرجع، ص 16.
- ⁵ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 (المواد من 06 إلى 12)، المتضمن قانون الثورة الزراعية، عدد 97، سنة 1971.
- ⁶ منية خليفة، مرجع سبق ذكره، ص152.
- ⁷ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، العدد 50، سنة 1987.
- ⁸ رابح زبيري، مرجع سبق ذكره، ص 43.
- ⁹ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، الجهاز المؤطر لبرامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، 1998، ص14.
- ¹⁰ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، القانون رقم 10-03 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، العدد 46، 2010، ص04-05.
- ¹¹ يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأمالك السطحية " مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.
- ¹² عمار بوحوش، محمد محمود الذنبيات، مناهج البحث العلمي وطرق إعداد البحوث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1999، ص63.