

تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي

الدكتور محمودي عبد العزيز

أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة سعد رحلب بالبلدية

مقدمة

تضمن القانون 19-87 المؤرخ في: 08-12-1987 أسلوب المستثمرة الفلاحية كأداة قانونية وفنية لعصرنة استغلال وتسيير العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة، وذلك من خلال منحها الشخصية المعنوية وجعلها شركة مدنية تباشر عملها بممثلها القانوني للتعاقد مع الغير وتحت مسؤوليته.

- إن هذا الأسلوب الذي لأريد له مساهمة التوجه العام للسلطات العمومية مطلع التسعينات، إلى فتح أكثر للسوق العقاري بما في ذلك سوق العقار الفلاحي، تدعم أكثر باليات جديدة لتداول وانتقال الحقوق العينية العقارية (حق الانتفاع الدائم) الممنوح للمنتجين الفلاحين بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 التي سمحت صراحة في إطار تدابير القانون 19-87 المؤرخ في: 08-12-1987 لاسيما المواد 23-08 منه، إلى تكريس مبدأ التنازل لرفع الحرج والتخوف المعنوي لدى عامة الفلاحين وحتى السادة الموثقين لإبرام الصفقات القانونية بهذا الشأن.

- إنه في هذا إطار تقدم الآلاف من الفلاحين الجزائريين للاستثمار اكتساب حق الانتفاع الدائم وفقا للشروط العامة والخاصة المحددة بالإطار القانوني المنظم للعملية، ليتم على الصعيد العملي تحرير عقود موثقة بالتنازل تم شهر الكثير منها أمام المحافظات العقارية المختصة وأغفل بعض الموثقين عن إتمام عملية شهر

لصدور مقرر رئيس الحكومة رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 بعنوان " تجميد عملية التنازل التي شرع فيها بموجب التعليم رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 لتجديد شريحة هامة من الفلاحين وبعد استثمارها لهذه الأراضي بأموال طائلة عرضة للطرد، أمام عقود تنازل غير مشهورة أتاحت الفرصة للفلاحين البائعين والمهملين لهذه الأراضي إلى التراجع عن التزاماتهم الموثقة ورفع دعاوى بالطرد انتهت أغلبية بالاستجابة لهم وطرد فئة من هؤلاء المستثمرين، رغم حيازتهم لعقود بيع موثقة غير مشهورة بنص تنظيمي " تعليمية"

- فما مدى صحة هذه التنازلات التي تمت في إطار قانون 19-87 والتعليم الوزاري المشتركة 07-2002 وأثر تجميد العملية بمقرر رئيس الحكومة رقم 01-2005 على مستوى الاستثمار العقاري في الفلاحة وموقف القضاء من ذلك في ظل سريان قانون الامتياز الفلاحي بالمستثمرات الفلاحية 10-03 والتعليم الوزاري المشتركة رقم 654 المؤرخة في: 09-11-2012؟.

- هذه الإشكالية سيتم التطرق لها من خلال بحث الأطر العامة للتنازل عن حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 19-87 وأثر تجميد عملية التنازل بعد صدور مقرر رئيس الحكومة رقم 01-2005 وصولاً إلى مرحلة سريان القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي وإبراز اقتراحات التسوية لهذه الإشكالية العملية وذلك في النقاط التالية:

- 1- ضوابط التنازل عن حق الانتفاع الدائم.
- 2- شهر عقود التنازل عن حق الانتفاع الدائم.
- 3- أثر تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب مقرر رئيس الحكومة مؤرخ في: 18-01-2005 تحت رقم 01.
- 4- موقف القضاء من منازعات التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.
- 5- مصير حاملي العقود الموثقة غير المشهورة بالمستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي.
- 6- إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز.
- 7- منازعات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز.

1- ضوابط التنازل عن حق الانتفاع الدائم؛

أقرت المواد 08 و 23 من القانون 19-87 المؤرخ في: 08-12-1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية مبدأ التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وفقاً لصياغة قانونية واضحة " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز،

مع مراعاة الطابع الجماعي للمستثمرة...." ونصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 ببيان الشروط الخاصة للتنازل، على الموثق أن يتحرى منها عند إعداد العقد الموثق للتنازل هي:

1- 1 شروط خاصة بالمشتري لحق الانتفاع الدائم:

تمثلت هذه الشروط فيما يلي:

1.1-1 المشتري ذو جنسية جزائرية، تثبت بالوثائق الرسمية المثبت بذلك خاصة شهادة الجنسية الأصلية.

2.1-1 المشتري عامل بالقطاع الفلاحي، تثبت صفة العامل بالقطاع الفلاحي إجرائيا وفقا لشهادة تسلم من قبل صندوق الضمان الاجتماعي وبطاقة الفلاح، على الموثق تحري ذلك في صلب العقد الموثق طبقا للمادة 24 من القانون 19/87⁽¹⁾.

3.1-1 حظر تملك أكثر من حصة واحدة، تضمن هذا الشرط نص المادة 09 من القانون 19-87 التي تنص على " لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة..".

4.1-1 الحصول على اعتماد باقي الأعضاء بالمستثمرة الجماعية، هذا الشرط غير ملزم في حالة تقدم العامل الأجير بالمستثمرة للشراء.

1- 2 الشروط الخاصة بشكل البيع:

- عقد بيع التنازل ينصب على حق الانتفاع الدائم والمنشآت الملحقه بالمستثمرة الفلاحية، بما فيها المنشآت العقارية ومن الواجب أن يراعى العقد شرط الرسمية والشهر لدى المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادة 793 من القانون المدني.

1- 3 مراعاة استعمال حق الشفعة لفائدة الدولة:

- بحيث تنص المادة 24 من القانون 19-87 على ما يلي: " يمكن للدولة أن تمارس في جميع الحالات الحق في الشفعة..".

- وعلى الموثق أن يثبت بعقد التنازل المراسلة الرسمية الموجهة إلى إدارة أملاك الدولة بعنوان ممارسة الحق في الشفعة مع التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية محل التنازل وهوية المستثمرة ويجب تضمين العقد ببند خاص بذلك.

2- 2 شهر عقود التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

- تطبيقا للقانون 19-87 والتعليمات الوزارية المشاركة رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 تم تحرير عقود تنازل موثقة وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة،

دون أي تحفظ قانوني عليها، سوى ما تعلق باحترام القواعد العامة لشهر العقود المؤقتة، وبدأ رفض شهر هذه العقود ابتداء من صدور التعليمات المقرر رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 وهي إشكالية عملية صادفت الموثقين في ظل نقد السادة المحافظين العقاريين لمحتوى هذا المقرر والتعليمات رقم 01 المؤرخة في: 03-03-2005 المتضمنة تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.

2- 1 عقد التنازل عن حق الانتفاع الدائم عقد بيع عقاري؛

اشترط المشرع لانتقال ملكية العقارات والحقوق العينية المتفرعة عنها أن يتم إشهار السند المثبت لذلك بالمحافظات العقارية المختصة، مع إثبات الرسمية واحترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر بحيث تنص المادة 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في: 12-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي: "إن العقود الإرادية واتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

2- 2 ضرورة سعي الموثق لإشهار العقود المنصبة على حقوق عقارية؛

ألزم المشرع في قانون الشهر العقاري الموثقين والموظفين في حدود اختصاصهم بالسعي إلى إشهار عقود التنازل أو البيع أو عقود أخرى تتضمن معاملة نافذة أو معدلة لحقوق عقارية ضمن أجل حددتها المادة 90 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن قانون السجل العقاري التي تنص على "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة". (2)

إن هذا الإجراء - الشهر - يجب أن يتم بمراعاة هوية الأطراف وتعيين الحقوق العقارية بدقة مع ضبط المخطط المسحي المثبت لذلك وتعيينه.

3- أثر تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب مقرر رئيس

الحكومة مؤرخ في: 18-01-2005 تحت رقم 01؛

بتاريخ 18-01-2005 أصدر رئيس الحكومة سابقا المقرر رقم 01 بموجبه تم تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الخاضعة للقانون 87-19، وتنفيذاً له تم إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87-19 وذلك دون أي تحسيس سابق

على مستوى وزارة الفلاحة والغرف الفلاحية بالولايات مما أثر سلبا على المعاملات التي كانت جارية بخصوص السوق العقاري بالمستثمرات الفلاحية، فما مدى شرعية هذه التعليمات ومصير العقود التي لم تشهر أثناء سريانها والإشكالات العملية التي حلفها تطبيقها على الاستثمار الفلاحي في الجزائر؟

3- 1 تجميد عملية التنازل تمت في ظل قانون يقبل بمبدأ التنازل،

لم يكن إصدار مقرر رئيس الحكومة رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 قرارا مدروسا ومتزنا لصالح الفلاحة في الجزائر، بقدر ما كان يدافع ظروف سياسية وصفقات مشبوهة مست العقار الفلاحي التابع للدولة على مستوى أخصب المستثمرات الفلاحية ببوشاوي الجزائر العاصمة، وضواحي البلدة والمدن الساحلية الأخرى¹، بحيث تم فتح تحقيقات واسعة من قبل فرق الدرك الوطني في عملية مؤقتة أحيل بموجبها الكثير من الفلاحين والموثقين على الجهات القضائية الجزائرية وصدرت أحكام بسلب حرية البعض منهم بداعي التعدي على الأراضي الفلاحية. لكن يبدو أن هذه التعليمات وهذه الإجراءات الردعية أغفلت التدابير الإجرائية لقانون التوجيه العقاري 90-25 ومدى حماية الأراضي الفلاحية، بحيث بدلا عن تفعيل عمل المصالح الفلاحية المختصة وفرق إثبات المخالفات طبقا لأحكام المادة 28 من قانون 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 90-51 المتعلقة بإسقاط حقوق المنتجين الفلاحين تم تعطيل دور عمل الديوان الوطني والغرف الفلاحية دون مبرر.

إن مخالفة المقرر رقم 01 للقانون 87-19 المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية واضح من حيث:

1.1-3 إقرار التنازل بنص قانوني والتراجع عنه بموجب تعليمات: طالما أن نص المادة 08 من القانون 87-19 واضح ويخول للفلاح المنتج حق التنازل عن الحق العيني العقاري للانتفاع بشروط حددتها التعليمات المشتركة رقم 07 لسنة 2002.

1.2-3 يترتب على إهمال النشاط الفلاحي للمستفيد في إطار القانون 87-19 تفعيل إجراءات المادة 28 من هذا القانون وتدابير المرسوم 90-51 المؤرخ في: 06-02-1990 بدلا عن إجراءات أخرى.

3- 2 مصير عقود التنازل عن حق الانتفاع مؤقتة وغير مشهرة أثناء

صدور المقرر رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005،

رغم أن المقرر رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 الصادر عن رئيس الحكومة سابقا والمتعلق بتجميد التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية موجه إلى السادة الولاة، إلا أنه وجه للإعلام والتنفيذ أيضا إلى وزارة

المالية التي بدورها راسلت مديريات الحفظ العقاري عبر الولايات للكف عن شهر مثل هذه العقود وبالتالي ظهرت مشكلة رفض شهر الآلاف من العقود الموثقة عبر الوطن المسجلة بمصالح الضرائب والتي لم يتم شهرها بتقاعس من الموثق أو مودعة بالمحافظات ولم يتم شهرها إلى غاية تاريخ: 18-01-2005.⁽³⁾

- إن رفض شهر هذه العقود الموثقة سنة 2005 أبقى هؤلاء الفلاحين المستثمرين يشغلون المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة بعقود لا ترقى من الناحية القانونية المحضة إلى سندات مقبولة طبقا لقانون الشهر العقاري.

- لكن، في الواقع كان هذا سبب كاف لتقاعس الكثير من الفلاحين على خدمة الأرض الفلاحية محل التنازل لانعدام الأمن العقاري المنشود لديهم بسبب تخلف انتقال ملكية الحق العيني العقاري مما أثر سلبا على المردود الفلاحي والإنتاج الفلاحي الوطني.

للأسف أمام هذه الحالة سارع الكثير من هؤلاء الفلاحين إداريا أو قضائيا إلى طلب شهر هذه العقود الموثقة المسجلة وغير المشهر محتجين في ذلك أن المعاملة تمت طبقا للقانون وأمام ضابط عامومي وهو الموثق، أمام رفض إدعائها وقبولها للشهر أمام المحافظين العقاريين المختصين أو رفض الطلب قضائيا بدعوى أن المعاملة العقارية باطلة لتخلف ركن الشهر طبقا للقواعد العامة للقانون العقاري لاسيما المادة 793 قانون مدني.

- إن هذه الإشكالية القانونية دفعت الكثير من الفلاحين المتنازليين المهملين لأراضي الدولة الفلاحية للتراجع عن التزاماتهم الموثقة بعد سنوات من تخليهم عنها ورفعهم لدعاوى قضائية للطرد انتهت الكثير منها بالاستجابة لطلبهم وتنصيبهم من جديد بهذه المستثمرات الفلاحية على حساب المستثمرين الحقيقيين.

4- موقف القضاء من منازعات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم

بالمستثمرات الفلاحية:

اختلفت معالجة القضاء للمنازعات الخاصة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية بعد نفاذ مقرر رئيس الحكومة المؤرخ في: 18-01-2005 والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في: 03-03-2005 بين الاستجابة الواسعة للمتابعات الجزائية التي تمت من النيابة العامة في المرحلة 2005-2010 وتخفيف التعاطي مع الملف بعد ذلك مع اتجاهاين فيما يخص الدعاوى العقارية الأخرى على أساس تفسير قانوني اجتماعي للملف بين اتجاهاين الأول صارم يطبق المبادئ الأمرة للقانون العقاري والثاني يراعي الظروف التي تقدم فيها الفلاح المستثمر لاكتساب الحق العيني العقاري وذلك من خلال:

4- 1 التنازل عن حق الانتفاع بعقد غير مشهر باطل:

- تطبيقاً للمادة 793 من القانون المدني والقواعد العامة للمعاملة العقارية اتجهت معظم المحاكم والمجالس تحت رقابة المحكمة العليا ومجلس الدولة إلى بطلان عقود البيع الواردة على المستثمرات الفلاحية التي لم تراعى إجراء الشهر العقاري، بوصف حق الانتفاع الدائم حق عيني عقاري يتطلب الشكلية المطلوبة من رسمية وشهر بالمحافظة العقارية.

- بحيث جاء في قرار للمحكمة العليا الغرفة العقارية الصادر بتاريخ: 28-10-1998 تحت رقم 182360 " أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر من النظام العام، وأن تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية. قرار رقم 186443 مؤرخ في: 14-02-2000 مجلس الدولة، "غير منشور".

4- 2 اللجوء إلى خبرة فنية قبل الفصل في موضوع الطرد:

- اتجهت بعض الجهات القضائية إلى الاستجابة إلى طلب الفلاحين المستثمرين الذين اشترى حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة غير مشهورة في إطار التعلية رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 لتقدير الاستثمارات التي قاموا بها قبل الفصل في مسألة الطرد بوصف أن هذا العقد الموثق الرسمي رتب التزامات شخصية بين طرفيه ولحسن سير العدالة وللموازنة بين حقوق جميع الأطراف تم اللجوء إلى خبرة فنية أطالت أمد النزاع وجنبت الكثير من الفلاحين أحكام طرد قاسية⁽⁴⁾.
إن هذا الاتجاه يبدو أكثر واقعية وموازنة ما دام أن الفلاح المستثمر اكتسب حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 وفي ظل تعلية وزارية مشتركة وافقت عليها ثلاثة وزارات حكومية خاضعة لسلطة رئيس الحكومة الذي تراجع عنها بموجب المقرر رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005.

5- 6 مصير حاملي العقود الموثقة غير المشهورة بالمستثمرات الفلاحية في

ظل سريان القانون 10- 03 المتعلق بالامتياز الفلاحي:

- في إطار تدابير القانون 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي صدر القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز كآلية بديلة لحق الانتفاع الدائم المعروف في قانون 87-19، إذ ألزم المنتجين الفلاحين وأصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بإيداع ملفات تحويل هذا الحق الدائم إلى عقد امتياز مؤقت في مهلة 18 شهرا ليبادر حملة هذه العقود إلى طرح ملفاتهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متمسكين

بأحقيتهم في استثمار هذه الأراضي في إطار هذا القانون الجديد، لذلك سيتم التطرق إلى المبادئ الجديدة لاستغلال العقار الفلاحي العمومي عن طريق الامتياز وإجراءات الانتقال من حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز مؤقت مع اقتراح الحلول المناسبة لمعالجة حاملي العقود الموثقة في إطار التعلية رقم 2002/07 والتعلية الأخيرة رقم 654 المؤرخة في: 11-09-2012.

5- 1 استغلال العقار الفلاحي العمومي عن طريق الامتياز:

بهذا القانون الجديد 03-10 تكون الدولة قد تراجعت صراحة على فكرة التنازل عن العقار العمومي بأنواعه صناعي، سياحي، فلاحي من خلال تكريس نمط الامتياز كبديل لحق الانتفاع الدائم المعروف في قانون المستثمرات الفلاحية 19-87. وأنه بصور القانون 03-10 أصبحت المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الخاضعة للقانون 19-87 سابقا تخضع لهذا القانون وفقا لآلية عقد الامتياز كآلية مرنة قانونية واقتصادية تفعل الاستثمار في النشاط الفلاحي لاستغلال أكثر من 2.5 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مع قبول مبدأ الشراكة في هذا المجال.

5- 1- 1 عقد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة:

تنص المادة 03 من القانون 03-10 المتعلق بالامتياز الفلاحي على أن يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه، أي تلك الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة سابقا لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19، فأى مفهوم لهذا العقد وما شروط الحصول عليه ؟

5- 1- 2 مفهوم عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة

للأهالك الخاصة للدولة:

يرى الفقه أن مفهوم عقد الامتياز كفكرة مشتركة وليدة بين القانون الإداري والقانون الاقتصادي بحيث عرفها البعض على أنه "عقد أو اتفاق تكلف به الإدارة المانحة سواء كانت الدولة، الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا لاستغلال ملكيتها لمدة محددة في العقد مقابل إتاحة سنوية... دون المساس بعقد امتياز تسير المرفق العمومي" بينما اتخذ المشرع في القانون العقاري تعريف بسيط له بموجب المادة 03 فقرة 02 من القانون 16-08 المؤرخ في: 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁽⁵⁾

الامتياز: هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاحة سنوية.

و لتدقيق أكثر في تعريف هذا العقد نورد نص المادة 04 من القانون 03-10 المؤرخ في: 03-08-2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي التي عرفته على أنه: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

و بهذا الموقف التشريعي نميز عقد الامتياز في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أنه حق عيني عقاري محدد المدة بـ 40 سنة قابلة للتجديد وقابل للنقل والتوريث والتنزيل والحجز عليه والرهن ونزعه لفائدة المنفعة العمومية طبقا للمواد 04 - 12 - 13 - 14 - 15 - 24 من القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي بالمستثمرات الفلاحية.

5- 2 الشروط والإجراءات العامة لمنح عقد الامتياز الوارد على الأراضي

الفلاحية الخاصة التابعة للدولة:

تنص المادة 05 من القانون 03-10 المتضمن الامتياز الفلاحي "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 المؤرخ في: 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 قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19 والمذكور أعلاه. وبذلك نميز بين الشروط والإجراءات الخاصة بمنح عقد الامتياز.

5- 2.1 شروط منح عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة:

يمنح عقد الامتياز بالشروط التالية:

- لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين بيدهم عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي.
- يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزامات المحددة بالقانون 87-19.

- لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية ليس له سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.
- هذا ويقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا أو أجروا أو اكتسبوا حقوق الانتفاع أو الأملاك السطحية خرقاً للأحكام القانونية السارية قبل صدور هذا القانون أو كانوا موضوع إسقاط أو إلغاء لحقهم العقاري من القضاء أو من الوالي المختص.⁽⁶⁾

5- 2.2 إجراءات منح عقد الامتياز في إطار القانون 10- 03؛

- تنص المادة 02 من المرسوم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 المتعلق بتطبيق القانون 10-03 على أن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم تتم في خلال 18 شهرا تسري من تاريخ صدور القانون 10-03 وتتم بإيداع طلب مرفق بمسلف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر الولايات بصفة فردية ويشمل ملف التحويل ما يلي:
- استمارة وفق نموذج.
- نسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي مع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر وفق نموذج للتعهد بالالتزامات التي فرضها القانون 19-87.
- بعد إيداع الملف يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر فروعها الولائية دراسة الملف ويدعو المعني لتوقيع دفتر الشروط ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة الولائية لإعداد عقد امتياز فردي باسم كل مستثمر. غير أن هذا المرسوم 10-326 وبموجب المادة 06 منه استثنى الحالات العالقة بالعدالة والملفات التي تستوجب معلومات تكميلية أو تحقيق إضافي التي يجب أن تعرض وجوباً على لجنة ولاتية برئاسة الوالي للدراسة

6- إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز؛

- تطرح إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز إشكالات قانونية هامة تقتضي الوقوف عندها لاسيما أثر فوات ميعاد 18 شهرا كأجل للتحويل ودراسة المعارضات الخاصة بالعملية وقدرة أملاك الدولة على إعداد هذا الكم الهائل من العقود.

6- 1 آثار فوات أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز؛

- تنص المادة 30 فقرة 02 من القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي على أنه " عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدتين بفترة

شهر واحد (01) يثبت محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم" بحيث تميز إجراءات إثبات التخلي ومصير الحقوق العقارية والأماكن السطحية الملحق بذلك.

6- 2 إجراءات إثبات تخلي المنتج الفلاحي عن تسوية ملفه في إطار قانون

الامتياز الفلاحي:

يتم ذلك من خلال محاضر رسمية يعدها محضر قضائي مختص بدائرة المجلس القضائي المتواجدة به المستثمرة المعنية بواسطة إداريين متبايعين بفترة شهر واحد ويثبت الإجراء بطلب يقدمه الديوان المحلي للأراضي الفلاحية.

6- 3 مصير الحقوق العقارية والأماكن السطحية للفلاح المنتج المتخلي عن

تسوية وضعيته:

بعد إثبات تخلف الفلاح المنتج عن تقديم وتسوية ملفه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز في الأجل المحددة بواسطة إداريين تودع بملفه تسترجع إدارة أماكن الدولة حق الانتفاع العقاري بمقدار نصيبه والأماكن السطحية الملحق به كالمساكن مثلا لتتولى جردها بفهرس المستثمرات الفلاحية المعد لذلك، وتتولى بالتنسيق واقتراح من الديوان المحلي للأراضي الفلاحية بمنح حصة هذا المتخلي في شكل حق امتياز لفلاح جديد يستوفي الشروط المحددة بالقانون 03-10.

7- 6 منازعات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز:

أثارت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز اعتراضات من قبل المستفيدين من العملية وخاصة حالات الفلاحين المستثمرين الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة غير مشهورة مع تقدير أثر التعلية الوزارية المشتركة 654 المؤرخ في: 11-09-2012 على عملية التسوية.

7- 1 تقدير الاعتراضات الخاصة بتحويل عقد الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز:

هذه المسألة تفرض على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصفه الهيئة التي تتولى دراسة ملفات المعني وما مدى وفائه بالالتزامات التي فرضها القانون السابق 87-19 خاصة عدم تحويل الأرض الفلاحية عن طابعها الفلاحي ودفع الإتاوة السنوية، غير أن طرح مسائل تقنية أو قانونية تتطلب التحقيق والبحث التكميلي ستوجب من مسؤول الديوان المحلي أن يتولى عرضها بغير تمهل على

اللجنة الولائية المختصة برئاسة الوالي التي تبدي ملاحظاتها ومدى مطابقة ملفات المعني مع التزامات القانون السابق 87-19 والأحكام الجديدة للقانون 10-03 وتقرر عند استكمال الدراسة إما:

- قبول ملف المعني الذي يحول في هذه الحالة مرفق بمحضر اللجنة مؤرخ وموقع إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى استدعائه لتوقيع دفتر الشروط وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الفردي له⁽⁷⁾
- رفض ملف المعني وفي هذه الحالة يجب تبليغه عن طريق رسالة مضمونة مسببة بأسباب تبين رفض منح الامتياز حتى يستطيع مباشرة إجراءات قضائية مناسبة تكفل الرقابة القضائية اللاحقة للعملية.

7- 2 تسوية ملفات الفلاحين المستثمرين الذي بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة:

استثنت المادة 11 من المرسوم 10-326 الخاص بتطبيق القانون 10-03 المتعلق بحق الامتياز الفلاحي من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وأقرت تأجيل وتعليق العملية إلى غاية الفصل في المنازعة بحكم قضائي نهائي ويعني ذلك أنه يجب التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: حالة انعدام المنازعة القضائية لدى المستثمر الفلاح الذي بيده عقد موثق للتنازل غير مشهر. هذه الحالة تعني أن المستثمر الذي بيده عقد تنازل موثق وغير مشهر تم على مستثمرات فلاحية كانت خاضعة للقانون 87-19 يستطيع تقديم ملفه للاستفادة من عقد الامتياز طبقا للإجراءات التي حدده المرسوم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 ومن البديهي أن يتم قبول ملفات الذين بيدهم عقود موثقة للتنازل مشهورة وبنفس الأشكال.

إن التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في: 11-09-2012 الخاصة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية ذهبت أبعد من ذلك من خلال قبول حالات التسوية حتى للمتازلين لهم بعقود عرفية وذلك بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء الالتزامات المحددة في القانون 87-19 خاصة شرط الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية مع طرح فكرة ضرورة إلغاء العقد الإداري الخاص بالمتنازل.

الحالة الثانية: ضرورة تعاطي القضاء بمرونة مع ملفات الفلاحين المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة بالمستثمرات الفلاحية:

لم تخرج مبادئ التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في: 11-09-2012 الخاصة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف

اللجان الولائية على مبدأ هام في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة منذ صدور القوانين الأولى الخاصة بتأطير العقار الفلاحي العمومي كقانون التسيير الذاتي 1968 والثورة الزراعية 1971 وقانون المستثمرات الفلاحية 1987 وصولاً إلى القانون الحالي 10-03 المتعلق بحق الامتياز الفلاحي وهو تكريس لمبدأ الأرض لمن يخدمها.⁽⁸⁾

إن هناك خيط خفي يربط تواصل الإدارة بالقضاء في ظل ديمومة الدولة ونسق مؤسساتها دون المساس بمبدأ الفصل بين السلطات في وجه آخر يؤدي إلى نسق متجانس في تحقيق العدالة.

هذا الأساس يدفع بالقضاء إلى مراعاة تخلف الإدارة ممثلة في شخص الوالي على تفعيل إجراءات المادة 28 من قانون 19-87 الخاصة بإسقاط حقوق الفلاحين المهملين إما لعدم الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية التابعة للدولة أو بتأجيرها وبيعها كما في هذه الحالة التي أفرزتها التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 لسنة 2002.⁽⁹⁾

و من جهة أخرى فإن هؤلاء الفلاحين اكتسبوا حقوق الانتفاع العقارية في إطار القانون 19-87 والتعلية الوزارية المشتركة رقم 07 وبعقد موثقة حررت من طرف موثقين مؤهلين مع إثبات استعمال حق الشفعة لصالح الدولة. إن هذه الأسباب تؤدي إلى وقف الفصل في قضايا الطرد إلى حين استنفاد إجراءات الشهر بواسطة أحكام قضائية مدام أن الشهر لا يسقط بالتقادم أو بمبادرة الولاية إلى رفع دعاوى قضائية أو إلغاء قرارات استفادة الفلاحين المتنازلين لصالح الفلاحين المستثمرين ثم إحالة ملفاتهم على اللجان الولائية المختصة بشرط إثبات الاستثمار الفعلي بالأرض الفلاحية التابعة للدولة.

خاتمة

يبقى الاستثمار في الأراضي الفلاحية رهان لتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي، يجب أن يتم في إطار تكامل واضح وإستراتيجية مدروسة في إطار التنمية المستدامة، يتيح الفرصة الكاملة بمساهمة الدولة والبنوك والمتعاملين الفاعلين بغرض استغلال أمثل للعقار الفلاحي في الجزائر.

إنه والحال لا يمكن أن نكتفي بجعل الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على شساعتها وأهميتها بمساحة 2.5 مليون هكتار تمثل أجود الأراضي الفلاحية رهينة لحسابات سياسية ضيقة ووسيلة لتوزيعها على الفئات الهشة في المجتمع بداعي اجتماعي محض، بل يجب تدعيم الاتجاه الرامي إلى

الاستغلال الاقتصادي الأمثل لها عن طريق استثمار حقيقي يساهم في عجلة الاقتصاد الوطني بعيدا عن الثروة الإحفورية ولن يتأتى ذلك إلى بتبني سياسة الأرض لمن يخدمها تحت رقابة صارمة ودورية للهيئات الإدارية المكلفة بذلك بغض النظر عن تقنية الانتفاع الدائم أو الامتياز.

إن مسألة تسوية حملة العقود الموثقة المتضمنة التنازل عن حقوق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية الخاضعة للقانون 87-19 سابقا تبقى أكثر من ضرورة وحالة استعجالية على السلطات العمومية أن تأخذها بجديّة، مدام أن القانون الجديد 10-03 المنظم لاستغلال هذه الأراضي عن طريق الامتياز يسمح بالشراكة والاستثمار في هذه الأراضي لصالح الفلاحة في الجزائر.

الهوامش

1. د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ط. 2001. ص 144.
2. د/ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية الجزائر، ط 1، 2005 ص 70.
3. وزارة العدل، تطبيقات قضائية في المادة العقارية مديرية الشؤون المدنية 1998 ص 97.
4. أ/ حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة الجزائر ص 19.
5. عرض لجنة التهيئة العمرانية والبيئة بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي، عرض حول العقار الفلاحي، الدورة العامة العاشرة أفريل 1998 ص 08.
6. ليلي زروق وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر ط 1 2013.
7. جمال سايبسي الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري منشورات كليل ط 2 2013 ص 794.
8. المواد 04-05 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010.
9. المواد 07-08 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010.