

إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

من خلال نص المادتين المادة 09 و30 من القانون 03/10

(المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة)

الطالبة كحيل حكيم

جامعة الدكتور يحي فارس. المدينة

ملخص

تلزم المادة 09 من القانون 03/10 أعضاء المستثمرات الفلاحية أصحاب العقود المشهرة وأصحاب القرارات الولائية الذين وفوا بكافة التزاماتهم القانونية في ظل أحكام القانون 19/87، بإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال الآجال، تحت طائلة إسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي على حد سواء. ولأن أصحاب هذه القرارات الولائية ليس لهم حق الانتفاع الدائم، فهم لا يستفيدون من حق الامتياز مباشرة. ولأن الوالي غير مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية المشهرة، كان على المشرع تفادي التناقضات المطروحة في المادتين 09 ، 30 من القانون 03/10 بدراسة قانونية صحيحة.

Résumé

L'article 09 de la loi 10/03 oblige les membres des exploitations agricoles bénéficiaires d'un acte public ou d'un arrêté du wali, déposer leurs demandes de conversion du droit de jouissance perpétuel en droit de concession, dans les délais, sous peine, seront déchus de leurs droits.

Parce que les bénéficiaires des arrêtés du wali n'ont pas le droit de jouissance perpétuel, ils ne bénéficient pas de droit de concession directement.

parce que le wali n'est pas de sa compétence de résilier les droits réels immobiliers, Le législateur aurait due éviter les contradictions soulevées dans les articles 09, 30 de la loi 10/03 par une étude juridique correcte.

مقدمة

عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة مجموعة من النصوص القانونية المنظمة لها بدء بالأمر رقم 653/68 المؤرخ في 09/30/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي(جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1969)، ثم الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية(جريدة رسمية رقم 97 لسنة 1971)، فالقانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم(جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1987) وأخيرا القانون رقم 03/ 10 المؤرخ في 15/08/2010(جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010)، الذي يهدف من خلال أحكامه إلى إعادة النظر في آلية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

تبنى القانون 03/10 أعلاه، نمط الامتياز القابل للتنازل والحجز والتوريث كأسلوب جديد، بدلا من حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 أعلاه، تمنحه الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز، على أن يكون لهذا الأخير حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية لسنة 2010، في مفهوم المادة 04 منه. وتطبيقا لنص المادة 05 من القانون 03/10، فحق الامتياز يمنح أيضا إلى كل أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام

القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، والحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي.

ويقصى من الاستفادة الذين حازوا على الأراضي الفلاحية عن طريق معاملات غير قانونية خرقا لأحكام القانون 19/87 المشار إليه أعلاه، والذين كانوا موضوع إسقاط لحقوقهم العقارية عن طريق القضاء، أو ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

أما المستفيدون المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل استفادتهم من حق الامتياز إلى غاية صدور حكم نهائي لصالحهم.

ويتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المشار إليهم في المادة 05 من القانون 03/10 حسب مفهوم المادة 09 و30 من القانون 03/10، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية بموجب قرار من الوالي ينشر لدى المحافظة العقارية المختصة.

غير أن تطبيق أحكام المادتين 09 و30 المنوه عنهما أعلاه، تثيران بعض الإشكالات القانونية نحاول تبيانها من خلال النقاط التالية :

أولا / المعنيون بالاستفادة من حق الامتياز.

ثانيا / الحقوق المنشئة بموجب القرار الولائي لا تورث.

ثالثا / الاختصاص في إسقاط حق الانتفاع الدائم

أولا / المعنيون بالاستفادة من حق الامتياز

نصت المادة 09 من القانون 03/10 على ما يلي : " يتعين على أعضاء

المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا

القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وبالرجوع إلى نص المادة 05 من نفس القانون أعلاه التي تنص على ما يلي: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية اللذين استفادوا من أحكام القانون 19/87، المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408، الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه والحائزين على : عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي. ويجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 ...".

وباستقراء مضمون المادتين السابقتين، يتبين لنا أن الاستفادة من حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تخص كل مستفيد استفادة في إطار القانون 19/87 أعلاه باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية يثبت حقه في الانتفاع الدائم، أو بموجب قرار من الوالي يثبت استغلاله للأراضي الفلاحية في صورة انتفاع(المعنيون بالاستفادة من حق الامتياز يختلفون باختلاف مجال تطبيقه، ونظرا لكون مجال دراستنا يقتصر على تحديد إشكالية المادة 09 من القانون 03/10، فلا مجال للحديث عن المعنيون بالاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات طبقا المنشور الوزاري رقم 108، المؤرخ في 2011/02/23، أو في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحق بالهيئات والمؤسسات العمومية).

واستفادة هؤلاء من حق الامتياز يتم وفقا للإجراءات والشروط المحددة في القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10، المؤرخ في

2010/12/29، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

ويتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية وكذا ورثتهم كإجراء أولي، إيداع طلباتهم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تحويل حقوقهم العينية العقارية المتمثل في حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في إطار تطبيق القانون 19/87، إلى حق امتياز مؤقت خلال مدة 18 شهرا، تبدأ من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية تطبيقا لنص المادة 30 منه.

وبمفهوم نص المادة 05 من القانون 03/10، فإن كل عضو يحوز عقدا رسميا مشهرا بالمحافظة العقارية، أو قرارا من الوالي، يكون معنيا بالقيام بإجراء تحويل الحقوق العينية العقارية من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، الأمر الذي تساءلنا معه عن طبيعة الحقوق المنشئة بموجب العقود الرسمية المشهورة، وتلك المنشئة بموجب القرارات الولائية، فهل هي نفس الحقوق أم تختلف عن بعضها البعض باختلاف مصادر إنشائها؟.

ومن منطلق أن الدولة في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87، الملغى بالقانون 03/10، منحت أراضيها الفلاحية لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادتين 9 و 10 من نفس القانون، قصد استغلالها بصفة شخصية ومباشرة فيما أعدت لها وما يصلح لها من مختلف الأوجه، إما بواسطة العقد الإداري المسجل والمشهر بالمحافظة العقاري والمنصوص عليه في المادة 12 من القانون 19/87 والمحدد وفقا للكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 50/90، المؤرخ في 1990/02/06 (جريدة رسمية رقم 06، سنة 1990)، والذي يمنح لصاحبه حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة، يمارس على الشيوع

وبحسب متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، أو بشكل فردي في إطار مستثمرة فلاحية فردية أو بموجب قرار من الوالي يفيد استغلال الأراضي في صورة انتفاع غير محدد.

وعلى اعتبار أن محل العقد الإداري هو حق الانتفاع الدائم، الذي يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الأرض الفلاحية، فهو دون شك حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية، يضم سلطتي الاستعمال والاستغلال تصرفت فيه الدولة لصالح المنتجين الفلاحين واحتفظت لنفسها بحق الرقبة، ولذا أوجب المشرع إفراغ هذا التصرف في شكل رسمي عملا بنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم، أمام المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الذي يحرره في نسخة أصلية ونسختين، تخصص إحداها للمحافظة العقارية قصد إشهارها، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري، وإذا لم يتم هذا الإجراء، فإن الملكية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني (بن رقية بن يوسف، 2001م، ص 139).

وأي تغيير أو تعديل للحقوق العينية العقارية سواء بالتنازل عنها أو انتقالها للورثة، وجب إثبات هذا التغيير أو التعديل تحت طائلة البطلان، بعقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري إعمالا بنص المادتين 34 و 35 من القانون 19/87 أعلاه.

ومن هنا يمكن الجزم بأن طبيعة الحق المنشئ بموجب العقد الإداري هو حق عيني عقاري، فماذا عن طبيعة الحق المترتب عن القرار الولائي؟ وحتى نتمكن من ذلك، صار لازما معرفة هذا الأخير وما يتضمنه.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للقرار الإداري، ولهذا اتفق الفقه الغربي على أنه إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد، يصدر عن سلطة

إدارية، في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر) JEAN François Brisson Aude
 JEAN Riveron, Royère, droit administratif , université de bordeaux , 2004 , p 150 et
 12, droit administratif , 1987 , p 108 (me édition , Dalloz , 1987 , p 108).

وبالمقابل عرفه الفقه العربي على أنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر
 بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني
 جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم (عمار بوضياف، 2009م، ص 70).

أما عن محتوى القرار الولائي، فيقصد به مضمونه أو محله، ويقصد بمحل
 القرار الأثر القانوني الناتج عنه سواء في إنشاء مركز قانون جديد أو تعديل مركز
 قانوني قائم أو إلغاء هذا المركز (عصمت عبد الله الشيخ، 2003م، ص 40)، ومن خلال
 تفحصنا لفحوى القرار الولائي الممنوح للمنتجين في إطار أحكام القانون 19/87
 أعلاه، نجد أن موضوعه يتمثل في منح الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير
 محدودة لأحد أو لجماعة من المنتجين، بعدما أن يتم تعيين مساحة وحدود
 الأراضي مع رسم مخططها من طرف مصالح مسح الأراضي.

ويكون للمعني أو المعنيين بموجب هذا القرار حق على الشيوع، وبحصص
 متساوية في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض.

إذن، يعد القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون
 19/87 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة
 بعبارة صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد، قصد منح المنتجين الأراضي
 الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد.

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من القرار الولائي المتضمن منح الأراضي
 في صورة انتفاع غير محدودة لجماعة منتجين، نجد أن القرار الولائي المتضمن
 الوعاء العقاري الذي منح في صورة انتفاع، يسجل في سجل مشتملات أملاك
 الدولة، أي في سجلات تتضمن مجموع أملاك الدولة، وليس في سجل الحفظ

العقاري، الذي يكون له بعد ذلك الحجية القاطعة اتجاه المتعاقدين والغير كما هو الشأن بالنسبة للعقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم، الذي اشترطت فيه المادة 12 من القانون 19/87 المنوه عنه أعلاه، والمادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90، المؤرخ في 1990/02/06 (جريدة رسمية 60 لسنة 1990) على أن ينصب في شكل معين يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري حتى تتكون المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية وفقا لنص المادة 33 من القانون 19/87 أعلاه، ومن هنا يمكن القول أن نوع الحق الذي يترتب به القرار الولائي ليس بحق عيني، فهل هو حق شخصي؟

ويتمثل الحق الشخصي في رابطة قانونية بين شخصين، تخول لإحدهما وهو الدائن، مطالبة الآخر، وهو المدين بإعطاء شيء أو القيام بعمل أو بالامتناع عن عمل، فالحق الشخصي يخول الدائن سلطة اقتضاء أداء معين من المدين، ولا ينصب الحق الشخصي على شيء معين كما هو الحال بالنسبة للحق العيني، بل يقوم على أداء معين لا يمكن للدائن أن يحصل عليه مباشرة، ولا بد من تدخل شخص آخر وهو المدين، ولذلك سمي بالحق الشخصي، لأنه يتمثل في التزام يقع على عاتق شخص معين يجب الوفاء به (محمد حسين منصور، 2009م، ص 76).

فالحق الشخصي إذن، قوامه علاقة بين دائن ومدين، أما الحق العيني فقوامه علاقة بين شخص وشيء لا يتوسطها وسيط، وتختلف العلاقة الأولى عن العلاقة الثانية، فالأولى علاقة اقتضاء أو مطالبة، مؤداها أن يكون للدائن مطالبة المدين بتنفيذ الأداء الواجب عليه، أما العلاقة الثانية فعلاقة تسلط وهذه لا تكون إلا بين شخص وشيء، إذ الأشياء دون الأشخاص هي وحدها التي تقبل هذا التسلط (عبد الحي الحجازي، النظرية العامة للالتزام - الجزء الأول - مصادر الالتزام، المصادر الإرادية (العقد والإرادة المنفردة) مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق، سنة 1982، بدون طبعة، ص 76)، ومعنى ذلك أن الحق العيني المترتب عن العقد الإداري المشهر

بالمحافظة العقارية يخول لصاحبه سلطة قانونية مباشرة على الأراضي الفلاحية يتضمن عنصرين صاحب الحق وهو المستفيد ومحل الحق وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، أما الحق الشخصي يتضمن ثلاثة عناصر، صاحب الحق وهو الدولة والمدين بالحق وهو صاحب القرار الولائي، ومحل الحق وهو العمل أو الامتناع عن العمل.

ولما كان القرار الولائي يترتب علاقة بين الوالي والمستفيد من ذات القرار، يكون للوالي بمقتضاه سلطة على المستفيد بإلزامه بأداء الواجب المتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية، وبالتالي فالحق المقرر للمستفيد بموجب قرار الوالي هو حق شخصي يتضمن مجموعة من الحقوق والالتزامات المقررة للمستفيد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وليس بحق عيني عقاري.

ومادام أنّ القرار الولائي يترتب حقا شخصيا في صورة انتفاع بالأراضي الفلاحية، فإنّه لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين كحق عيني عقاري، وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال فقط (زروقي ليلي، 2001م، ص 101)، ولا يمكن الاحتجاج بهذا الحق في مواجهة الغير لانعدام إجراء الشهر العقاري تطبيقا لأحكام نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية رقم 92، سنة 1975).

إذن، فمحل القرار الولائي ليس بحق عيني عقاري مثلما هو الحال بالنسبة لأصحاب العقود الإدارية المشهورة فهو حق شخصي يترتب حقوق والتزامات بين أطرافه، وبالتالي لا يمكن لأصحاب القرارات الولائية الاستفادة من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 مباشرة، بسبب عدم تمتعهم بحق الانتفاع الدائم.

وبهذا يمكن القول، أنّ المشرع قد جانب الصواب عندما نص في المادة 09 من القانون 03/10 أعلاه، على إمكانية هؤلاء من الاستفادة من حق الامتياز، إلى جانب أصحاب العقود الرسمية المشهورة.

فكان على المشرع من أجل رفع هذا الإشكال والتناقض المطروح بين كل من المادة 05 و 09 من القانون 03/10 أعلاه، أن يلزم هؤلاء بتسوية وضعيتهم القانونية أمام إدارة أملاك الدولة خلال فترة 18 شهر من يوم نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية أولاً، على أن يتم خلال هذه المدة إتمام الإجراءات الإدارية من إعداد عقود إدارية يتم تسجيلها وشهرها، ثم تسليمها إلى المعنيين بالأمر حتى تثبت حقوقهم العقارية المتمثلة في حق الانتفاع الدائم، ومن ثم يتسنى لهم إيداع طلباتهم من أجل تحويل هذا الحق إلى حق امتياز بشكل قانوني وصحيح قبل انقضاء الآجال القانونية المنصوص عليها في هذا القانون.

والملاحظ أنّ المشرع قد حصر مجال الاستفادة من حق الامتياز بموجب نص المادة 05 من القانون 03/10 بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية، على أصحاب العقود الرسمية المشهورة وأصحاب القرارات الولائية دون أن يتعدى بذلك أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، مع العلم أن الحقوق المترتبة عن هذه العقود هي نفسها المترتبة عن القرارات الولائية، ومع ذلك لم يحض أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة باهتمام المشرع رغم أن عدم إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري كانت خارج إرادتهم، وهذا إن دل على أمر فانه يدل على إجحاف المشرع على حقوق هؤلاء.

ثانياً / الحقوق المنشئة بموجب قرار من الوالي لا تورث

إعمالاً بنص المادة 23 من القانون 19/78 أعلاه، يمكن أن تنتقل حصة المستفيد في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته عند وفاته، وبالتالي يحق

لهؤلاء بعد إثبات صلتهم بمورثهم عن طريق عقد الفريضة، وانتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية، الاستفادة من حق الامتياز بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 362/10، المؤرخ في 2010/12/23 (جريدة رسمية رقم 79 لسنة 2010).

غير أن المشرع من خلال نص المادتين السابقتين، لم يفرق بين ورثة المستفيد الحائز عقد رسمي مشهر، وبين ورثة المستفيد الحائز قرارا من الوالي، لأن نص المادتين جاء عاما يفهم معهما بأن كلاهما على حد سواء يستفيدان من حق الامتياز، وهذا طبعا بعد تحويل الحقوق العينية العقارية من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

وحسب ما تم الإشارة إليه سابقا، فإن الحق العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع الدائم قابل للنقل (خلافا لنص المادة 852 من القانون المدني، فإن حق الانتفاع ينتهي بانقضاء الأجل المعين، وإذا لم يعين أجل عد مقرر الحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين) حسب نظر المشرع الجزائري، مما يجعلنا أيضا نتساءل عن إمكانية انتقال الحقوق الشخصية إلى ورثة المستفيد؟ لا يتسنى لنا ذلك إلا بعد معرفة التركة ومكوناتها، ورأي الفقهاء حول ما يدخل فيها وما يخرج عنها.

فالتركة لغة هي كل ما يتركه الشخص بعد موته من أموال وحقوق مالية أو غير مالية أما اصطلاحا فهي كل ما يتركه الميت خاليا من كل حق تتعلق به، فهي جميع ما للميت من أموال وحقوق غير الحقوق المتعلقة بشخصه وهذا في المعنى العام.

أما في المعنى الخاص، فهي ما يتركه الميت من مال، أو حق مالي خالص بعد سداد ما عليه من دين وتتفيذ وصياه، وما تبقى يطلق عليه اسم التركة ويقسم بين الورثة (فشار عطاء الله، 2006م، ص 45).

أما عن مكونات التركة فقد اختلف الفقهاء في تحديد مكونات التركة، فيرى الأحناف أن التركة هي الأموال المحرزة ذاتيا والمستتفع بها، سواء كانت هذه الأموال عقارات أو منقولات مملوكة من طرف المالك أو من ينوبه، وكذا الحقوق العينية، بينما يرون أن التركة لا تشمل المنافع التي ليست مالا ودليلهم في ذلك أن الإجارة تنفسخ بموت المستأجر أثناء الإيجار ولا تنتقل إلى ورثته (محمد صبحي نجم، 1990م، ص 4 وما بعدها).

أما المالكية والشافعية والحنابلة، فيرون أن التركة تشمل كل ما كان للميت من أموال ومنافع ولا يخرج عنها إلا الحقوق الشخصية، كحق تولي الوظيفة العامة وحق الولاية وحق الوكالة، فإن ثبوت هذه الحقوق أساسه اعتبارات شخصية وأوصاف ذاتية قائمة بالشخص نفسه، فلا تنتقل إلى ورثته، فالتركة تشمل ما كان للإنسان من أموال وحقوق وليس التزامات، وكذا كل الحقوق التي تقدر وتقيم بالمال تنتقل لورثته (محمد أبو زهرة، بدون تاريخ النشر، ص 49).

كما نجد أن الاختلاف بين الفقهاء يكمن أيضا في تحديد مفهوم كلمة الأموال، وكذا في توريث الحقوق الشخصية، فبالنسبة إلى الأموال، يرى الحنفية أن المنافع ليست أموالا وعندهم المال كل شيء مادي يمكن إحرازه وحيازته بذاته، أما بالنسبة إلى رأي الجمهور فهم يرون أن المال كل ما أمكن حيازته والانتفاع به شرعا عملا بحديث الرسول صل الله عليه وسلم " من ترك مالا أو حقا فلورثته" فالأصل عند الجمهور دخول جميع الأموال والحقوق في التركة باستثناء الحقوق الشخصية، وبهذا اتفق الفقهاء على أن تركة الميت تشمل أمواله وحقوقه المالية، ولا يدخل فيها حقوقه الشخصية التي ليست مالا ولا في معنى المال (بلحاج العربي، بدون تاريخ النشر، ص 110)، فالأموال التي تورث هي كل الأموال سواء كانت عقارات أو منقولات أو حقوق عينية ذات القيمة المالية المقومة بها.

والأموال التي لا تورث هي الحقوق الشخصية والتي تكون خاصة بشخص الميت مثل الوظائف والديون كذلك، لأن التركة تعتبر ضامنة للوفاء بتلك الديون، وسداد الدين فرض كفاية على الورثة (فشار عطاء الله، نفس المرجع السابق، ص 46). وبهذا، فالحقوق التي تنتقل إلى الوارث هي الحقوق المالية، فتنقل إليه ملكية أعيان التركة، والحقوق العينية الأصلية الأخرى التي للمورث، إلا ما كان منها ينقضي بالموت كحق الانتفاع، والحقوق العينية التبعية، كحق الرهن وحق الاختصاص وحقوق الامتياز، أما ما كان من الحقوق ليس حقا ماليا، وما كان حقا ماليا لكنه متصل بشخص المورث، وما اتصل بمشيئة المورث لا بماله، فإن شيئا من هذا لا ينتقل إلى الوارث، لأن طبيعة الحق يستعص على هذا الانتقال، وتأبى إلا بقاء الحق مع صاحبه الأصلي، وزواله بموته (عبد الرزاق السنهوري، 1968م، بدون طبعة، ص 90).

يفهم، أن الحقوق الشخصية لا تنتقل إلى الورثة، أي لا تنتقل الالتزامات بل تنتقل الحقوق المالية فقط، ولا تنتقل إليهم إلا صافية من جميع الديون، وهذا ما أكد عليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 180 من قانون الأسرة ومفادها أنه " يؤخذ من التركة مصاريف التجهيز والدفن والديون الثابتة في ذمة المتوفى، الوصية، فبعد استيفائها ما بقي ينتقل إلى الورثة".

وبالتالي فالحقوق الشخصية التي ترتبت بموجب قرار الوالي لا تنتقل إلى ورثة الهالك، فكان على المشرع أن يميز في النص المادة 30 من القانون 03/10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له، بين ورثة المستفيد الحائزين على عقود رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية، وبين الحائزين على قرارات ولائية فيما يتعلق بمسألة تحويل الحقوق العينية العقارية، وهذا إشكال قانوني آخر تضمنه القانون 03/10، مما يدل على عدم دراسته دراسة قانونية صحيحة .

ثالثاً / الاختصاص في إسقاط حق الانتفاع الدائم

بيّن القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10، الجزء القانوني المتخذة ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، ولا يترتب هذا الجزء إلا بعد الاعذارين المتبايعين بشهر واحد والموجهين إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية وورثتهم.

وحتى يكون تبليغ الإعذار صحيحاً وله الطابع الرسمي في مواجهة المستفيدين وورثتهم، أوجب المشرع تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقاً لأحكام المادة 30 من القانون 03/10، والمواد من 406 إلى 414 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

فعدم القيام بهذا الإجراء من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية، أو ورثتهم يعتبر في نظر القانون تخلي عن الحقوق العينية العقارية، مما يترتب عن ذلك إسقاط هذه الحقوق بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية تطبيقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326، والمادة 30 من القانون 03/10.

ولعلّ الغاية من شهر هذا القرار في مفهوم المادة 09 أعلاه، هو انتقال الحقوق العينية العقارية التي تم إسقاطها عن المستفيدين أو ورثتهم إلى الدولة، بحيث لا يمكن بعد إشهار هذا القرار في المحافظة العقارية أن يحتج أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يحترموا الآجال القانونية في إيداع ملفاتهم بحقوقهم العينية العقارية التي تم إسقاطها من طرف الوالي المختص إقليمياً، أمام الجهات القضائية المختصة بمناسبة استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة لها والتي سيتم توزيعها وفق أحكام المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي له.

غير أنّ تطبيق أحكام المادتين السابقتين، تستعص على بعض الحالات التي أغفلها المشرع أثناء ترتيب هذا الجزء من خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 03 / 10 .

ففيما يخص إنهاء العلاقة العقدية لأعضاء المستثمرة الفلاحية، حسب نص المادتين يستوي الجزء على كل عضو في مستثمرة فلاحية حائزا عقدا رسميا مشهرا، أو قرارا من الوالي، بمعنى ان للوالي سلطة إسقاط الحق العيني العقاري المكرس بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، بالإضافة إلى إسقاط الحقوق المكرسة بموجب قرار من الوالي .

وإذا أخذنا بهذا الحكم على إطلاقه، نجده يتعارض مع نص قانوني آخر ساري المفعول، قد بين من خلال أحكامه الهيئة المختصة بإسقاط الحقوق وفق السند المنشئ لها .

فبالنسبة للمستثمرات التي تحوز على قرار من الوالي، وإعمالا بأحكام المادة 06 من الأمر 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية رقم 55، لسنة 1995)، فإن الوالي هو المختص إقليميا، ويملك الصلاحية في النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل والشهر العقاري، وأكد على هذا الحكم القرارات الصادرة عن مجلس الدولة نذكر منها : القرار رقم 003535 المؤرخ في 09/07/2001 (مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 128)، والقرار تحت رقم 7764، المؤرخ في 04/02/2003 (مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003، ص 141)، والقرار رقم 007260 المؤرخ في 10/02/2004 (مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص 221)، حيث جاء في حيثيات هذا الأخير ما يلي : "....حيث أن

المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 1988/04/08.

حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة الفلاحية لدى المحافظة العقارية ولم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص على ذلك المادة 12 من القانون 19/87. حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 1996/02/04 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار استفادتهم. لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر، لا يخالف القانون ولا يتجاوز السلطة، وأن والي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين وذلك طبقا للمادة 06 من الأمر رقم 26/95".

إذن، المبدأ المقرر قانونا وقضاء، أن والي مختصا بإسقاط حقوق المستفيدين، في حالة حيازة عضو المستثمرة على قرار من والي يفيد استفادته في صورة الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

أما في حالة حيازة أعضاء المستثمرات الفلاحية عقودا إدارية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية، فلا يختص والي بإسقاط الحقوق العينية العقارية المكرسة بموجب هذه العقود، لأن والي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسب تطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة، فالقاضي وحده دون سواه له الحق في فسخ هذا العقد.

وإسقاط الحقوق العينية العقارية لأعضاء المستثمرة الفلاحية يكون بناء على الدعوى التي يرفعها والي المختص إقليميا إلى الجهات القضائية، ولقد أكد على هذا المبدأ القرار الصادر عن مجلس الدولة، تحت رقم 014397، المؤرخ بتاريخ 2005/02/01 (مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005، ص 157)، والقرار الصادر عن

المحكمة العليا، تحت رقم 399559، المؤرخ في 11/04/2007 (مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرف العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق 2010).

وبالتالي، نجد أنّ نص المادة 09 من المرسوم 326/10، تتوافق في أحكامها مع نص المادة 06 من الأمر 26/95، بالنسبة لإسقاط حق المستفيد الذي يحوز قرارا من الوالي فقط، وتتعارض في حكمها بالنسبة لعضو المستثمرة الذي يحوز عقدا إداريا مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية، الأمر الذي قد يؤدي بالمستفيدين المخاطبين بهذا القرار إلى اللجوء مباشرة إلى القضاء للطعن في شرعية القرار الصادر عن الوالي بمناسبة إسقاط حقوق المستفيدين في حالة عدم إيداع ملفات التحويل، مؤسسين طلباتهم على أحكام المادة 06 أعلاه، طالما أنّ هذا الأمر ساري المفعول ولم يتم تعديله أو إلغاؤه، وهو نتيجة متوقعة طالما أنّ المشرع الجزائري لم يفرق بين الحالتين.

خاتمة

في النهاية نقول، أنّ المشرع الجزائري قد اعتمد أسلوب الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، دون ضبط العملية من الناحية القانونية فالإشكالات التي تضمنتها المادتين 09 و 30 من القانون 03/10، لدليل على أنّ هذا الأخير يفتقر إلى دراسة قانونية صحيحة.

المراجع

أولا / الكتب

- د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، طبعة أولى.
- د/ بلحاج العربي، أحكام الموارث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون تاريخ النشر، بدون طبعة.

- أ / زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي - الجزء الأول - الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، سنة 2001، الطبعة الثانية .
- د/ عبد الحي الحجازي، النظرية العامة للالتزام - الجزء الأول - مصادر الالتزام، المصادر الإرادية (العقد والإرادة المنفردة)، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق، سنة 1982، بدون طبعة .
- د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية - الجزء التاسع - دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة.
- د/ عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة حلوان، مصر، سنة 2003 .
- د/ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، طبعة أولى.
- د/ محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر العربية، سنة 2009، بدون طبعة
- د/ فشار عطاء الله، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، بدون طبعة.
- د / محمد أبو زهرة، أحكام التركات والموارث، دار النشر للفكر العربي، بدون تاريخ النشر، بدون طبعة.
- د / محمد صبحي نجم، محاضرات في الموارث والتركات والوصايا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1990، بدون طبعة.
- JEAN François Brisson Aude Royère ,droit administratif , université de bordeaux , 2004 , p 150 – JEAN Riveron, droit administratif , 12 ème édition , Dalloz , 1987 .
- ثانيا / النصوص التشريعية والتنظيمية
- أ/ النصوص التشريعية
- 1 - الأوامر
- الأمر رقم 74/75، يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92 سنة 1975

- الأمر 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 55، لسنة 1995.

2 - القوانين

- القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50، سنة 1987، الملغى بالقانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010.

- القانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، سنة 2010.

ب/ النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 50/90، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين، جريدة رسمية 60 لسنة 1990

- مرسوم تنفيذي رقم 362/10، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 79 لسنة 2010.

ثالثا / المجالات القضائية

- مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002.

- مجل مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003.

- مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004.

- مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005.

- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرف العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق 2010.

