

## منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري

نويري سامية  
أستاذة مساعدة قسم أ  
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي-

### ملخص:

لقد لازم تطبيق القانون رقم 87/19 المعوض بموجب القانون رقم 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ظهور الكثير من المنازعات، نظرا لاستغلال هذه الأراضي الفلاحية من قبل الخواص. فترتب عن ذلك خضوع تلك المنازعات للقانون المدني، من جهة. ومن جهة أخرى، فإن ملكية الأراضي الفلاحية تدخل ضمن الأموال الخاصة للدولة. مما يعني خضوع المنازعات في هذا المجال لاختصاص القاضي الإداري، إعمالا للمعيار العضوي المكرس ضمن نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الأمر الذي نجم عنه تأرجح الاختصاص في نظر المنازعات الناجمة عن الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة بين القاضي الإداري والقضاء المدني. علما أننا نستبعد من خلال هذه الدراسة المنازعات العقارية الفلاحية المطروحة أمام القضاء الجزائي.

Resulting from the application of the law 87/19 Which was replaced by the law 10/03 Specifying the terms and conditions of the exploitation of agricultural lands belonging to the State's private property ,There have been many conflicts .Due to the exploitation of these agricultural lands by the private , It follows that these conflicts are subject to the Civil Code, on the one hand. On the other hand, the ownership of agricultural land falls within the state's private property. Which means that disputes in this area are subject to the jurisdiction of the administrative judge, pursuant to the organic standard enshrined in the text of Article 800 of the Code of Civil and Administrative Procedure.

Which resulted in a swing of jurisdiction in the consideration of conflicts arising from agricultural lands owned by the State Between the administrative judge and the civil judiciary. In this study, we exclude the agricultural real estate disputes before the criminal courts.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، اختصاص القضاء، الأملاك الخاصة للدولة، المعيار العضوي.

### مقدمة

أولى المؤسس الدستوري الجزائري من خلال جميع الدساتير الجزائرية أهمية وحماية خاصة لموضوع الملكية، وقد قسم هذه

الأخيرة إلى ثلاث أنواع : ملكية وطنية وردت ضمن أحكام المادتين 17 و18 من الدستور. وملكية خاصة نصت المادة 52 منه على أنها محمية ومضمونة. بالإضافة إلى ملكية وقفية ورد ذكرها في نفس المادة.

استتبع هذا التقسيم الثلاثي للملكية ظهور ثلاث أصناف من الأراضي الفلاحية، تمثلت حسب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 في: أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة، وأراضي فلاحية موقوفة، وأراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

لابد في البداية أن نضبط إطار دراستنا، التي تعنى بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، الذي كان منظما بموجب القانون رقم: 87/19، ليعوض فيما بعد بالقانون رقم 10/03، دون أن تتعداه إلى الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص، أو الأراضي الوقفية. كما تخرج عن نطاق دراستنا منازعات الأراضي الفلاحية التي تمت حيازتها عن طريق الاستصلاح، لأن هذا النظام ينصب على أراضي غير فلاحية من جهة، فضلا عن كونه يخرج هذه الأراضي من ملكية الدولة في حالة انجاز برنامج الاستصلاح خلال 05 سنوات.

يثير موضوع منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، أو ما يصطلح على تسميته بالمستثمرات الفلاحية صعوبة كبيرة، مستمدة من صعوبة تصنيف القانون العقاري نفسه وفق التقسيم الكلاسيكي المزدوج للنظام القانوني بين ما هو خاص وما هو عام، ذلك أن قواعد هذا القانون مبعثرة عبر مختلف النصوص القانونية ( المدني، الأسرة، التجاري، الإداري، الاقتصادي...).

فمنازعات الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة تثير العديد من الإشكالات القانونية، نظرا لأن ملكية رقبة هذه الأراضي تبقى للدولة، بينما يتم استغلالها من طرف المستثمرين الخواص. مما يجعل قواعد الاختصاص فيها موزعة بين هرمي القضاء الإداري والقضاء العادي. بل كثيرا ما يلزم المشرع القاضي المختص بتطبيق قانون لم يتعود على تطبيقه، كأن يلزم القاضي العادي بتطبيق أحكام القانون الإداري، أو يلزم القاضي الإداري بتطبيق أحكام القانون المدني، كما سنوضحه من خلال هذا المقال.

تبعا لذلك فإننا نتساءل عن حقيقة الصراع بين القانونين العام والخاص. وكيفية حل المنازعات التي أثارها تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية بين جهتين قضائيتين مختلفتين؟ وما مدى وضوح مجال اختصاص كل من جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري في نظر منازعات العقار الفلاحي في القانون الجزائري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية فقد خصصنا المبحث الأول لمنازعات العقار الفلاحي الداخلة ضمن اختصاص القضاء العادي، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لمنازعات العقار الفلاحي الداخلة ضمن اختصاص القضاء الإداري.

### المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي الداخلة ضمن اختصاص القضاء العادي

تتمثل منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، والتي يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي، وبالتحديد إلى القاضي العقاري<sup>1</sup>، في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم. بالإضافة إلى النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير، سواء كان هذا الغير شخصا من أشخاص القانون الخاص أو شخصا من أشخاص القانون العام.

المطلب الأول: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية ( المنتجين في ظل القانون رقم: 87/19 وأصحاب الامتياز في ظل القانون رقم: 10/03 )<sup>2</sup>.

تتجسد هذه النزاعات في النزاعات حول تقسيم الأرباح، والنزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية، والنزاعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية. وهو ما سنحاول توضيحه من خلال الفروع الآتية:

#### الفرع الأول: النزاعات حول تقسيم الأرباح

منح المشرع للمستغلين الفلاحيين الحرية والاستقلالية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية. وقد ألزمت المادة 09 من القانون 87/19 الملغى المنتجين بمباشرة الاستغلال جماعيا وعلى الشروع وبحصص متساوية. ويتوجب معه تقسيم الأرباح بينهم بالتساوي. وأي نزاع ينتج حول توزيع الأرباح يرفع أمام القضاء العادي.

ولتأكيد اختصاص القاضي العادي بالمنازعات حول الأرباح، نذكر القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في: 28 جوان 2000<sup>3</sup>. ومما جاء فيه: « حيث أن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقرر قانونا. وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتت الخبرة ... فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلومه بذلك المادة 21 من القانون رقم: 87/19... ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالقصور».

كما قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستثمرة الفلاحية بناء على الإتفاق الذي تم بين جميع أعضائها، المتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة. ومما جاء في حيثيات القرار<sup>4</sup>: «... حيث ترد المحكمة بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على الصواب خاصة منها المادتين 15 و17 من قانون 87-19».

#### الفرع الثاني: النزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اختصاص القضاء العقاري بنظر المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الإخلال بالالتزامات الاتفاقية والقانونية<sup>5</sup>. حيث جاء فيها: « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية».

في هذا الصدد، صدر قرار عن الغرفة العقارية مؤرخ في 24/04/2002<sup>6</sup>، ومما جاء فيه: «... حيث أنه في قضية الحال، فإن مقتضيات المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية غير قابلة للتطبيق لأنها تستبعد اختصاص القاضي المدني نظرا لأخذها بعين الاعتبار المعيار العضوي وحده وتأخذ بعين الاعتبار إلا صفة الشخص في الدعوى وليس حسب المعيار المادي، طالما أن المستثمرة الفلاحية الجماعية وتطبقا للمادتين 13 و 14 من قانون 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المحدد لكيفيات استثمار الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية ولحقوق وواجبات المنتجين هي شركة مدنية لها صفات التقاضي أمام القاضي المدني للدفاع

عن حقها في الانتفاع الدائم وليس لها صفة الشخص العام التي تستبعد اختصاص القاضي المدني... وأنه كان على قضاة الاستئناف أو يتمسكوا باختصاصهم...»

كما قد يصل الخلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى درجة المطالبة بإسقاط حق الامتياز المقرر لأحد الأعضاء بسبب إخلاله بالتزاماته القانونية. وفي هذه الحالة أيضا فإن الاختصاص بنظر النزاع سيؤول إلى القضاء العقاري، طبقا لنص المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي جاء فيها: « ينظر القسّم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على حقوقهم تم شهرها».

### الفرع الثالث: النزاعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية

يختص القاضي المدني في كل النزاعات التي قد تنشأ بين ورثة العضو المتوفى وأعضاء المستثمرة الفلاحية، باعتبار أن كلا الطرفين أشخاص طبيعية يحكمها القانون الخاص.

وقد منح القانون رقم: 10/03 بموجب المادة 25 منه الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار من يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، أو قد يختار الورثة التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم. أما إذا انقضى أجل السنة ولم يتم الورثة بأي إجراء، يخطر الديوان الوطني الجهة القضائية المختصة بذلك.

كما ألزم المشرع الورثة في حالة وفاة صاحب حق الامتياز بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، بحيث يترتب عن عدم إيداعهم ملفاتهم حسب نفس المادة في الأجل المحددة رغم إعداره بذلك، سقوط حقهم في حصة مورثهم في المستثمرة الفلاحية. إذ يصح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية.

### المطلب الثاني: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

سنتناول خلال هذه النقطة النزاعات التي يمكن أن تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير. علما أن الاختصاص بشأنها يعقد للقضاء العقاري، طبقا لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث جاء فيه: « ينظر القسّم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها».

لكننا سنفرق بين النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة من جهة وأشخاص القانون الخاص من جهة أخرى. ثم نتناول فيما بعد النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة من جهة، والدولة من جهة أخرى، ومع ذلك يؤول الاختصاص بنظرها إلى القاضي العادي، كاستثناء على المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الأول: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة وأحد أشخاص القانون الخاص

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعيا أو معنويا يحكمه القانون الخاص. وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، فإن الاختصاص بنظر النزاع سيعقد حتما للقضاء العادي<sup>7</sup>.

وفي جميع الحالات، ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها - كما يحدث كثيرا في الحياة العملية-، ودون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة للرقبة<sup>8</sup>. ويمثل المستثمرة رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة قد نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية.

غير أننا نجد أن المحكمة العليا قد قبلت دعوى مرفوعة من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 26/04/2000 ملف رقم 195.240<sup>9</sup>: «...حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من قانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون.

وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال ومن هناك فلا مخالفة للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، إلا أنه وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 22/05/1993 على أجزاء من أراضي المستثمرة الطاعنة المنشأة هي الأخرى بموجب القرار الولائي رقم رقم 218 بتاريخ 23/02/1988...»

على الرغم من المآخذ التي يمكن تسجيلها على هذا القرار، إلا أنه قد أقر اختصاص القاضي المدني بالنظر في النزاعات القائمة بين المستثمرة الفلاحية والغير.

#### الفرع الثاني: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة والدولة

لقد اعتمد المشرع الجزائري في توزيعه للاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري المعيار العضوي الذي يخضع جميع منازعات الإدارة العامة، سواء كانت مدعية أو مدعى عليه للقضاء الإداري، وبغض النظر عن طبيعة النزاع، أي سواء تصرفت الإدارة كسلطة عامة، أو كشخص من أشخاص القانون الخاص، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكن المعيار العضوي لا يطبق بصفة جامدة، حيث ترد عليه بعض الاستثناءات، منها ما جاء في نص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بالإضافة إلى بعض النصوص القانونية الخاصة، نذكر من بينها ما يهمننا في هذا البحث، أي ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية وقانون الأملاك الوطنية رقم 90/30.

تتمثل هذه الدعاوى في الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة، بالإضافة إلى الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التركات الشاغرة، والدعاوى الناجمة عن مياضية أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بأراضي فلاحية تابعة للخواص.

#### أولا: الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة الإدارية

تعد الشفعة الإدارية من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه في الاستفادة من المستثمرة أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط

المطلوبة. وذلك لممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم رقم 87-96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 09/339 المؤرخ في: 22/09/2009، والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>10</sup>.

وقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني في نص المادة 794 منه على أنها: «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...» كما نص قانون المستثمرات الفلاحية الملغى رقم: 87-19 في المادة 24/02 على أنه: «يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه»، كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك. وهو ذات النص الذي تضمنته المادة 15 في فقرتها الثانية من القانون رقم: 10/03 الحالي.

يتمثل الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة في حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات الموجودة فوقها من عملية القسمة، بالإضافة إلى حماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها الفلاحي، ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية<sup>11</sup>. وقد وسع قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 57 منه والقانون رقم: 10/03 بموجب المادة 15 منه حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني إلى المجاورين للأرض الفلاحية محل التنازل. وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي: مالك الرقبة ثم الشريك في الشيوخ، ثم صاحب حق الانتفاع ثم المجاورين للأرض. بما أن الدولة هي مالكة رقبة المستثمرة الفلاحية، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تعود إليها بعد الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية. وقد أوكل المشرع مهمة ممارسة هذا الحق باسم الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويعد هذا الديوان وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 الصادر في 24 أبريل 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>12</sup> أداة تابعة للدولة، يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة. ومن المفروض أن يكتسب الديوان الحصبة المعنية بالمستفيد أو يكتسب المستثمرة الفلاحية كاملة حسب الحالة. ليتولى بنفسه تسييرها أو يقوم بذلك عن طريق التعاقد. تحكم عملية ممارسة حق الشفعة الإدارية مجموعة من الإجراءات، تتمثل باختصار فيما يأتي<sup>13</sup>:

- 1- ضرورة التصريح بنية التصرف أي التنازل أو البيع من طرف كل من البائع والمشتري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. مع توضيح مبلغ التنازل، وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.
- 2- إذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصل استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم: 10/03. ويمنح لهؤلاء الأعضاء مهلة ثلاثين يوما للافصاح عن ردهم للديوان.
- 3- إذا أبدى بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروف للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض مباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل.
- 4- في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في أجل الثلاثين يوما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره

ممارسة حق الشفعة، ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز.

5- في حالة ما إذا لم يختر الديوان ولا الأعضاء الآخرون ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الإمتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز، طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم: 10/03، مع الإشارة إلى أن الامتياز لا يبقى بالنسبة للمتنازل له أو المشتري إلا لمدة حق الامتياز المتبقية. طبقا لما جاء في الفقرة الثانية من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10/326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة.

يترتب على مخالفة إجراءات الشفعة الإدارية المذكورة أعلاه من قبل البائع أو المشتري بالامتناع عن التصريح بنية التصرف، مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإبطال التصرف والحلول محل المشتري. وهو ما نصت عليه المادة 56 من قانون التوجيه العقاري رقم: 1490/25.

أما في الحالة العكسية، أي في حالة مخالفة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأحكام الشفعة، مثل عدم احترام السبب المعلن عنه، يمكن للبائع أو المشتري أن يطلب تعويضا على ما لحقه من ضرر جراء حرمانه من التعاقد. لكنهما لا يستطيعان المطالبة باسترجاع الأرض الفلاحية، لأن الغرض من الشفعة الإدارية- كما ذكرنا- هو المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وذلك بشراء الدولة للأراضي وإعادة توزيعها وبيعها.

لا بد أن ننوه أن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة سيؤول للقضاء العادي، أي القسم العقاري، طبقا للمادة 512 في فقرتها السادسة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حتى لو كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا في النزاع، على اعتبار أن هذا الأخير عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب النصوص المنشأة له. وبالتالي - وإعمالا للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية- فإن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة سيعرض أمام القضاء العادي. لكننا لم نجد أي قرار حول هذه المسألة نتيجة عدم تدخل الدولة بممارسة حقها في الشفعة.

لكننا نرى أن الأصح والأسلم هو أن يتم إسناد الاختصاص بنظر المنازعات الناجمة عن حق الشفعة الإدارية إلى القاضي الإداري، على اعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الإدارية بصفته مسيرا للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة. كما أنه يمارس حق الشفعة طبقا لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي نص عليها القانون المدني<sup>15</sup>.

ثانيا: الدعاوى الناجمة عن الإستيلاء على التركات المهملة

لقد منح المشرع الدولة صراحة سلطة الاستيلاء على التركات المهملة أو على الأملاك التي ليس لها وارث، ودمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. وذلك عن طريق رفع الدولة لدعوى قضائية أمام القضاء المدني لإثبات التخلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية. علما أن هذه الأملاك أو التركات الشاغرة قد تكون عبارة عن أراضي فلاحية. وقد قررت المادة 773 من القانون المدني ذلك صراحة، بالإضافة إلى المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية التي جاء فيها: « إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي...»

وبالتالي فإن الدعوى ترفع من طرف الدولة أمام القضاء العقاري، وذلك راجع لكون هذه الملكية خاصة، الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي<sup>16</sup>. وعلى الرغم من أن الدولة طرف في النزاع، إلا أن هذا الأخير سيؤول للقاضي العادي، خروجاً على المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً: الدعاوى الناجمة عن مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بأخرى تابعة للملكية الخاصة لقد نصت المادة 92 فقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية على: « كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية أخرى يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني».

كما نصت المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص».

وبالتالي فإن المنازعات التي قد تثور بين الدولة والخواص حول مقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأمولاك الخواص بصفة عامة، أو الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة بأراضي فلاحية يملكها الخواص، سيؤول الفصل فيها للقضاء العقاري، حتى لو كانت الدولة طرفاً فيها، استثناءً على المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### المبحث الثاني: منازعات العقار الفلاحي الداخلة ضمن اختصاص القضاء الإداري

لقد أفرد المشرع لجهة القضاء الإداري سلطة الفصل في منازعات المستثمرات الفلاحية التي تكون الدولة باعتبارها مالكة حق الرقبة طرفاً فيها. وبالتالي وإعمالاً للمعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن سلطة الفصل فيها تؤول حتماً للقضاء الإداري.

تتمثل هذه المنازعات في دعاوى استحقاق الملكية، ودعوى استرجاع حق الإمتياز، ودعوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط العضوية من المستثمرة الفلاحية. بالإضافة إلى الدعاوى الناجمة عن فسخ عقد الامتياز.

#### المطلب الأول: دعوى استحقاق الملكية (أو التشكيك في الملكية)

تعرف دعوى استحقاق الملكية بأنها: « الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، الذي هو تحت يد الغير عقاراً كان أو منقولاً »<sup>17</sup>. ومثالها إدعاء أحد الأشخاص أن أرض المستثمرة الفلاحية أو جزءاً منها ملك له وليس ملكاً للدولة<sup>18</sup>. وبالتالي يستوجب على المدعي توجيه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة استناداً إلى المادة 10 و 125 من القانون رقم: 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، التي نصت على: « عملاً بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي... بالمثل أمام القضاء مدعياً أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة... عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني...».

في هذه الحالة، يمكن استدعاء المستثمرة الفلاحية ووزارة الفلاحة في النزاع. وإذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجهها. وفي حالة رفعها أمام جهة قضائية أخرى غير القضاء الإداري وجب التصريح بعدم



الاختصاص. علما أن دعوى استحقاق الملكية ترفع إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المعني، طبقا لنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي هذا الصدد، صدر قرار من المحكمة العليا يقرر ذلك<sup>19</sup>، ومما جاء في حيثياته:

« من المقرر قانونا أن الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء المدني أو المدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

ولما تبين في قضية الحال أن قضاة المجلس لم ينكروا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة الأشخاص المدنية وتمتعها بكامل الأهلية القانونية للتقاضي، وإنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها إقحام الجهة المالكة لارتباط الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة لهم من طرف الدولة وبقضائهم وكما فعلوا لم يخالفوا القانون المذكور أعلاه... وعليه فالجدير بالذكر أن الدعوى متعلقة بالملكية وكان من المفروض رفعها أمام القضاء الإداري ضد مديرية أملاك الدولة لأن القاضي الإداري هو المختص<sup>20</sup>.

وهو ذات المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم: 154-260 المؤرخ في 24/03/2004<sup>21</sup>، ومما جاء فيه: « ... القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة.»

كذلك نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم: 186653 المؤرخ في 28/04/1999<sup>22</sup>، ومما جاء فيه: « ... حيث أن قضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخصية الاعتبارية كما ذهب إليه الطاعنون... إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقحم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة...»

على الرغم من وضوح القانون بشأن هذه المسألة، إلا أننا نجد قرارا حديثا نسبيا تمسكت فيه الغرفة العقارية للمحكمة العليا باختصاصها في دعوى تشكيك في الملكية صادر بتاريخ 15/06/2005، ملف رقم 307801. ومما جاء فيه:

«عن الوجه الثاني: والمأخوذ من مخالفة قواعد جوهرية في الإجراءات: باعتبار أن الطاعنين (المدعى عليهم سابقا) لا يملكون الأرض المتنازع عليها والتي تعود ملكيتها إلى إدارة أملاك الدولة والإجراءات السلمية تقتضي رفع الدعوى على مالك الأرض وليس على مستغليها، أو على الأقل إدخاله في الخصومة غير أن المطعون ضدهم لم يقوموا بذلك بالرغم من أن التعليمات الوزارية رقم 0134 المؤرخة في 16/03/1991 تستوجب إدخال مديرية أملاك الدولة في كافة القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهذا الإجراء جوهري.

لكن أنه لما يزعمه الطاعنون فإنه طبقا للمادة 14 من قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الإشرط والإلتزام ولتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به وبالتالي فإنها تملك صفة التقاضي والدعوى المرفوعة ضدها لم تخالف أي إجراءات جوهرية وعليه فإن هذا

الوجه غير سديد ويستوجب الرفض...».

من خلال هذا القرار، نجد أن الغرفة العقارية قد أيدت القرار المطعون فيه، المؤيد بدوره للحكم الذي قضى بإلزام الطاعنين بالتخلي عن القطعة الأرضية المتنازع عليها. لكننا نرى أنه كان على قضاة الغرفة العقارية للمحكمة العليا أن يشترطوا رفع الدعوى على الدولة وليس على المستثمرة الفلاحية أو المستفيدين، باعتبارها مالكة لرقبة الأرض. وبالتالي كان عليهم أن يقضوا بعدم اختصاصهم في الفصل في الدعوى، طبقاً للمادة «07» من قانون الإجراءات المدنية سابقاً. وهو ما ذهب إليه قضاة الغرفة العقارية في قرار لها صادر بتاريخ 24/03/2004 ملف رقم 260.154 حيث جاء فيه ما يلي «...حيث بالرجوع إلى القرار محل الطعن بالنقض القاضي بتعيين خبير يتضح أن النزاع يتعلق بدعوى استحقاق ضد التعاونية الفلاحية المسماة مزرعة عمراوي رقم «02» باعتبارها صاحبة حق الاستغلال المؤبد وفق القانون رقم 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وأن الدولة هي مالكة حق الرقبة.

وحيث أن المطعون ضدهم ينازعون المستثمرة في ملكية الأرض لمساحة 02 هكتاراً وأن المستثمرة تحوز هذه الأرض بموجب عقود استفادة فإن الاختصاص وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية يعود إلى القضاء الإداري، وحيث أن الاختصاص النوعي من النظام العام وفق المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية فإن قضاة الموضوع أسأوا تطبيق القانون مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال».

#### المطلب الثاني: دعوى استرجاع حق الانتفاع سابقاً وحق الامتياز حالياً

لا بد أن نشير في هذا المقام إلى أن المنازعات التي سنتطرق إليها من خلال هذه النقطة تخص فقط دعاوى استرجاع حق الانتفاع أو حق الامتياز الواقع على مستثمرة فلاحية، نظراً لزرعه من أجل المنفعة العامة. ولا نقصد دعوى استرجاع الأراضي المؤتممة، لأن هذا الصنف الأخير من المنازعات يتعلق بأراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة لملاكها الأصليين، ولا يدخل ضمن الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة. وقد أشرنا في بداية هذه الدراسة إلى أننا سنقتصر على معالجة المنازعات المتعلقة بالأراضي الداخلة ضمن الملكية الخاصة للدولة، أي تلك المنظمة بموجب قانون المستثمرات الفلاحية السابق رقم: 87/19 و القانون رقم: 10/03 الحالي، دون غيرها من أصناف المنازعات<sup>23</sup>.

كما أننا سنفرق في هذا المقام بين نزع حق الانتفاع سابقاً أو حق الامتياز حالياً من أجل إنجاز مشروع ذو منفعة عامة، وبين نزعه أو استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف الدولة من أجل دمجها في قطاع عمراني.

#### الفرع الأول: نزع حق المستفيد من المستثمرة الفلاحية من أجل المنفعة العامة

لقد قرر قانون المستثمرات الفلاحية رقم: 87/19 حق الانتفاع للمنتجين الفلاحين وحق امتلاك المنشآت والتجهيزات. كما قرر القانون رقم: 10/03 حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية، لكن هذه الحصة أو ذلك الحق العيني العقاري<sup>24</sup> يخضع لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، متى كانت كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة للاستعمال كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة<sup>25</sup>، طبقاً للقانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لإنجاز مشاريع عمومية<sup>26</sup>.

يمكن للمستفيدين الطعن في قرار نزع الملكية، إذا رأوا أنه غير مشروع لوجود عيب في هدف قرار نزع الملكية، بأن يثبت صاحب المستثمرة بأنه قد تم نزع ملكيته لانجاز مشروع خاص لا يمت للمصلحة العامة بصفة. كما قد يتمثل العيب الذي يشوب قرار نزع الملكية في مخالفة الإدارة للإجراءات القانونية المقررة من أجل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>27</sup>.

كما يستطيع أعضاء المستثمرة الفلاحية المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة منهم، سواء مقابل تجريدتهم من حق الإنتفاع الدائم المنصب على الأرض متى كان النزاع معروضا على القضاء في ظل القانون رقم: 8719، أو مقابل تجريدتهم من حق الامتياز متى كان النزاع معروضا على القضاء الإداري في ظل القانون رقم 10/03. أو مقابل نزع ممتلكاتهم الأخرى كالمباني والتجهيزات والأشجار... وهو ما اصطلح عليه المشرع « بالأملك السطحية » بموجب المادة 04 في فقرتها الثانية من القانون رقم 10/03 التي جاء فيها: « يقصد بالأملك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس والمنشآت »

بل يخول لأعضاء المستثمرة الفلاحية المطالبة بالنزع التام لملكيتهم أو حقوقهم في استغلال المستثمرة. كأن تقوم الدولة بنزع ملكية جزء من أرض فلاحية من أجل انجاز مشروع يزيد في تكاليف استغلالها أو يجعل استغلالها مستحيلا ماديا<sup>28</sup>.

#### الفرع الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني

قد تفقد بعض الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي، كما لو أصبحت قابلة للبناء تطبيقا لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير<sup>29</sup>. وقد أغفل القانون رقم: 87/19 هذه الوضعية، إلا أن المشرع قد أدرك هذه الوضعية بموجب القانون رقم: 97/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998. التي نصت على إجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم: 87/19 المدمجة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة.

تأسيسا على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 03 / 313 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني<sup>30</sup>.

يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية، إقامة مشاريع ذات منفعة عامة. وعليه تقدم الإدارة المعنية ملفا يشتمل أساسا على: خطة تمويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع، وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر، الذي يودع لدى اللجنة الولائية لدراسة لاسترجاع الأراضي الفلاحية<sup>31</sup>.

تحقق اللجنة السابقة الذكر في مدى ملاءمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية، وفي مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها. ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته، حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك<sup>32</sup>.

يصدر الوالي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي قرار الاسترجاع، يبين فيه: سعة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر، ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري. ويترتب عنه انقضاء الحقوق العينية الممنوحة من طرف الدولة إلى المستثمرة الفلاحية<sup>33</sup>.

وبالتالي فإن قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في إطار التعمير قد يكون محل الطعن فيه أمام القضاء الإداري من طرف

أعضاء المستثمرة الفلاحية، متى خالفت الإدارة الإجراءات التي تحكم عملية الاسترجاع، أو في حالة المنازعة في مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة.

**المطلب الثالث: دعوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إلغاء قرار الاستفادة من المستثمرة الفلاحية أو حلها**

خول القانون الوالي سلطة اتخاذ قرار بإسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة الفلاحية. علما أن هذه الحالة تتعلق بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية. حيث يمنح الوالي المختص إقليميا الأرض للمستفيدين بموجب قرار إداري، وإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين وصدر قرار إداري بسحب الاستفادة فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام القضاء الإداري.

لقد كان الاختصاص بإلغاء قرارات الاستفادة من المستثمرات الفلاحية يتم عن طريق القضاء فقط. على اعتبار أن المستفيد من القرار الإداري له حق مكتسب لا يمكن للإدارة سحبه بإرادتها المنفردة بعد إنقضاء آجال الطعن القضائي، طبقا للمبادئ التي تحكم القانون الإداري. بغض النظر على ما نصت عليه التعليمات الوزارية التي صدرت آنذاك عن وزارة الفلاحة التي أعطت للوالي الحق في إسقاط حقوق الاستفادة بإرادته المنفردة ودون اللجوء إلى القضاء، إذا لم يتم تحرير ونشر العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية. لكن القضاء اعتبر أن هذه التعليمات لا تستند إلى أي نص قانوني، لأن الأمر يتعلق بمنح جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ولم يخول المشرع للإدارة حق استعمال صلاحية السلطة العامة عند التعامل فيها. هذا فضلا على أن المرسوم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990 قد نص على أن إعداد وتسليم العقد الإداري تتكفل به إدارة أملاك الدولة دون تأخير، ولا يؤجل تسليمه إلا في حالة وجود منازعة قضائية حول ملكية الأرض.

وعليه فإن أي تأخير في تحرير العقد أيا كانت أسبابه تتحمل مسؤوليته الإدارة ولا يمكن التمسك به لإسقاط حق الاستفادة بإرادتها المنفردة ودون اللجوء إلى التقاضي. وذلك ما كرسته المحكمة العليا ومجلس الدولة الجزائري<sup>34</sup> في العديد من القرارات. لكنه عدل عن هذا الاجتهاد بعد تعديل المادة 78 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26، الذي خول للوالي سلطة اتخاذ قرارات إلغاء الاستفادة دون اللجوء إلى القضاء بالنسبة للمستفيدين، بموجب قرار إداري. مع العلم أن هذه المادة تطبق في حالة إعادة إدماج المستفيدين بعد إرجاع الأراضي الممنوحة لهم لملاكها الأصليين.

وذلك ما أكده مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 10/02/2004 ملف رقم 007260 (قضية والي الجزائر ضد ق م ومن معه)<sup>35</sup>. حيث أعطى للوالي في حالة انعدام عقد إداري مشهر الاختصاص بإسقاط حقوق المستفيدين، طبقا للمادة 6 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون 90-25.

ومما جاء في حيثيات القرار ما يلي :

« .... حيث أن المستأنف عليهم إستفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 08/04/1988.

حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة لدى المحافظة العقارية ولم تنصب في شكل عقد إداري، كما تنص على ذلك المادة 12 من قانون 87-19. حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 04/02/96 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار إستفادتهم. لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر لا يخالف القانون ولا

يتجاوز السلطة وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين وذلك طبقا للمادة 6 من الأمر 26-95...»

على الرغم من عدول مجلس الدولة في قراره المذكور أعلاه عن اجتهاده السابق القاضي بإلغاء قرارات الوالي المتضمنة إلغاء قرارات الاستفادة من المستثمرة، إلا أننا وجدنا بأن العديد من القرارات القضائية الحديثة نسبيا قد كرست الاجتهاد القضائي السابق الذي يقرر ضرورة إلغاء قرارات الاستفادة من المستثمرة الفلاحية عن طريق القضاء.

#### المطلب الرابع: الدعاوى الناشئة عن الفسخ الإداري لعقد الامتياز

لقد وضع القانون على عاتق أعضاء المستثمرة الفلاحية جملة من الالتزامات القانونية المفروضة عليهم بموجب المرسوم رقم: 10/326 المؤرخ في 23/12/2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. نجد من بينها: منع التأجير من الباطن للأراضي الأملاك السطحية، عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة<sup>36</sup>، عدم البناء على الأراضي إلا بموجب رخصة، والزام المستثمرين الفلاحين بدفع الأتاوة، والاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية<sup>37</sup>، بالإضافة إلى الالتزام بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية<sup>38</sup> طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم: 10/03 السالف الذكر.

معنى ذلك أنه لا يجوز منح حق الإنتفاع سابقا أو حق الامتياز الحالي لأي شخص لا يمارس العمل بالمستثمرة، تكريسا لمبدأ الأرض لمن يخدمها. لذا يجب عليه ألا يؤجرها<sup>39</sup> لأن شخصيته محل إعتبار. إلا أن المحكمة العليا وتحديدا الغرفة العقارية قد كرست عكس ذلك في قرار لها بتاريخ 16/12/1998 ملف رقم 10041، حيث أقرت جواز إيجار أراضي المستثمرات متجاهلة بذلك ما وردت في المادة 21 من القانون 19-87 والمادة 4 من المرسوم رقم 51-90 اللتان تمنعان إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.

غير أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا أكدت في قرارات لاحقة لها على الإستغلال الشخصي والمباشر للأرض من طرف المستفيد، ومن القرارات التي نجدها في هذا الخصوص قرار رقم 227424 بتاريخ 03/02/20 (قضية هم ضد م ر) وأهم ما جاء فيه: «... طبقا لنص المادة 21 من قانون 19-87 فإن إستغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون إستغلالا شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له...»<sup>40</sup>

وقد رتب القانون على كل إخلال من المستثمر بالتزاماته إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم امتثاله، بعد الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز بناء على إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويكون قرار الفسخ قابلا للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو ما نظمته المادة 28 من القانون رقم 10/03.

كما يعتبر الامتناع عن دفع الأتاوة السنوية إخلالا من المستثمر بالتزاماته القانونية، وقد صدر في ذلك قرار من مجلس الدولة ملف رقم: 007620 المؤرخ في: 10/02/2004<sup>41</sup>، ومما جاء فيه: «حق الانتفاع الدائم ممنوح مقابل دفع أتاوى سنوية من طرف المستفيدين، يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية.

عدم دفع الإتاوة يترتب عليه حق مديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الإنتفاع الدائم». تجدر الإشارة إلى أن بعض القانونيين قد اعتبروا بأن المنازعات الناجمة عن عدم دفع الإتاوات في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، يختص بها القضاء العادي. وذلك إذا ما كيفنا حق الإنتفاع على أنه إيجار فلاحى، فإنه وطبقا للمادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية (القديم) فإن القاضي العادي هو المختص بالنزاع<sup>42</sup>. مع التنويه إلى أن المستثمرات لم تدفع في السابق هذه الإتاوات ولم ترفع دعاوى ضدها من طرف إدارة أملاك الدولة نظرا لكثرة ديونها وعجزها عن الدفع.

#### خاتمة

نخلص من خلال هذه المداخلة إلى أن منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، أو ما يعرف بالمستثمرات الفلاحية، متشعبة ومعقدة، حيث تتجاوزها كل من جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري. وعلى كل فقد تمخضت عن هذه الدراسة النتائج التالية:

- كثرة المنازعات العقارية الفلاحية وتجاوزها بين هرمي القضاء العادي والإداري، مما صعب المهمة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لمعرفة الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع، بل أن الأمر اختلط على القاضي نفسه، إذ رأينا أن القاضي العقاري كثيرا ما أخطأ وفصل في منازعات ذات طابع إداري، وذات الأمر ينطبق على القاضي الإداري الذي فصل في منازعات عقارية فلاحية لا شأن له بها، لدخولها ضمن اختصاص القضاء العقاري.
  - لقد وجدنا من خلال هذا المقال أنه قد تم تجاوز المعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إما بناء على اجتهاد قضائي سابق كما هو الحال بالنسبة لمنازعات حق الشفعة الإدارية، أو بناء على نصوص قانونية خاصة، وبالتحديد قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال منح نصوصه صراحة للقاضي العادي سلطة الفصل في الدعاوى المتعلقة بالاستيلاء على الأملاك الشاغرة وادخالها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، أو الدعاوى المتعلقة بمقايضة أملاك وطنية خاصة بأمالك الخواص.
  - كثرة الإدارات المعنية بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، حيث يجد أعضاء المستثمرة الفلاحية أنفسهم في مواجهات لا حصر مع العديد من الإدارات المعنية: مديرية المصالح الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية البناء والتعمير...
  - مما يصعب الأمر عليهم لتحديد الجهة الإدارية المخولة قانونا لتوجيه الدعوى ضدها.
  - نأخذ على المشرع الجزائري إنشاءه ووضع له للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة، مما قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية، ولاسيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية، الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات، مما يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية.
- من خلال هذه النتائج نصل إلى التوصيات الآتية:
- ضرورة إعداد نصوص قانونية جديدة لمعالجة الإشكالات التي يثيرها العقار في الجزائر، ومن أهم النصوص القانونية الملغن عنها في قانون التوجيه العقاري، نجد قانون الإجراءات الفلاحية، وقانون ممارسة حق الشفعة الإدارية.

- لا بد من تحقق القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانوناً لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها، فإذا تعلق الأمر بدعوى التشكيك في الملكية، فلا بد من رفع الدعوى ضد المالك، أي رئيس البلدية بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تعود ملكيتها للبلدية، والوالي بالنسبة للأراضي المملوكة للدولة، ووزير المالية بالنسبة للأراضي المملوكة للدولة، علماً أن هذا الأخير غالباً ما يكلف مديرية أملاك الدولة بتمثيله أمام القضاء. أما إذا تعلق الأمر بنزاع لا يشكك في الملكية، فيمكن رفع الدعوى ضد الجهات المسيرة دون الجهات المالكة.
- أن يتم إسناد الاختصاص بنظر المنازعات الناجمة عن حق الشفعة الإدارية إلى القاضي الإداري، على اعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الإدارية بصفته مسيراً للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة. وليس باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. ذلك أنه يمارس حق الشفعة طبقاً لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي نص عليها القانون المدني.
- لا بد من التزام القضاء عادياً كان أو إدارياً الصرامة في توقيع الجزاء على كل اعتداء على الأراضي الفلاحية، لأن الأمر مرتبط بثورة غير قابلة للاسترجاع بالإضافة إلى تفعيل آليات الرقابة المقررة، مع تزويد الإدارات العمومية المعنية بالوسائل القانونية والمادية والبشرية اللازمة.

#### قائمة المراجع:

#### 1- النصوص القانونية

- القانون رقم: 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد رقم 52
- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة هذه الإجراءات.
- المرسوم التنفيذي رقم 08/202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 90/11.
- المرسوم التنفيذي رقم: 10/326 المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 لسنة 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم: 91/177 المؤرخ في 22 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد رقم 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه. ومختلف الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد رقم 26.
- المرسوم التنفيذي رقم: 96/87 الصادر في 24 أبريل 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

#### 2- الكتب

- حمدي باشا عمر: مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، سنة 2004.
- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، 2013.

- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دارهومه، 2004.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2001.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

## 2- الرسائل والأطروحات

- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، جامعة باتنة، 2008.
- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من الاستثمارات الفلاحية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2007.

## الهوامش:

- 1 - إن الاختصاص النوعي للقسم العقاري ليس من النظام العام، إذ يمكن عرض النزاع على القاضي المدني، ولا يستطيع هذا الأخير رفض الدعوى لأن المحكمة لها الاختصاص النوعي العام.
- 2 - يفضل بعض الفقهاء استعمال لفظ «المستثمرين» بدل «المنتجين» أو «أصحاب الامتياز»، على اعتبار أن كلمة المستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج، حيث تزرع فيه روح المخاطرة، وتبت فيه الذهنية الاستثمارية، حيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث. أنظر في ذلك: عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 179.
- 3 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الأول، قسم الوثائق، الجزائر، ص 209.
- 4 - قرار المحكمة العليا-الغرفة المدنية الملف رقم/237241 الصادر بتاريخ 10/01/2001 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه (غير منشور).
- 5 - وهي كثيرة ومتنوعة نصت عليها المادة 22 من القانون رقم: 10/03.
- 6 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 209.
- 7 - أنظر في ذلك: بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من الاستثمارات الفلاحية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2006، ص 190.
- 8 - أنظر المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 9 - قرار غير منشور.
- 10 - حمدي باشا عمر: مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دارهومه، سنة 2004، ص 300.
- 11 - لتفصيل أكثر حول أهداف الشفعية الإدارية الممارسة على العقار الفلاحي، أنظر: سماعين شامة، النظام القانوني للجزائري للتوجيه العقاري، دارهومه، 2004، ص 243.
- 12 - الجريدة الرسمية رقم 15.



- 13 - لتفصيل أكثر حول هذه الإجراءات، أنظر المواد من 17 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10/326 المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، جرد عدد 79 لسنة 2010، ص 11.
- 14 - تنص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري على: « 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».
- 15 - تختلف الشفعة الإدارية عن الشفعة المذكورة في القانون المدني من عدة نواحي، حيث نجد أن المستفيد من الشفعة المدنية (مالك الرقبة، الشريك، ثم صاحب الانتفاع) لا يحتاج إلى تسبب رغبته في الحل محل المشتري الأصلي. في حين تلزم الإدارة بتسبب موقفها بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي من مراقبة مشروعيتها قرارها. كما تختلف عنها في كون الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد، في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى التأثير مسبقا على المعاملات العقارية من أجل تفادي المضاربة في الأسعار. أنظر في ذلك: سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دارهومه، 2004، ص 242.
- 16 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دارهومه، 2013، ص 35.
- 17 - أنظر: عبد الرزاق السهموري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2001، ص 591.
- 18 - يتعلق الأمر بالأشخاص الذين أجروا أملاكهم للمعمرين ولم تكن لهم وثائق تثبت هذا التأجير، حيث أدمجت أراضيهم مباشرة بعد مغادرة الفرنسيين ضمن أملاك الدولة، أو أدمجت عن طريق أخطاء مادية خلال رسم الحدود في إطار منح الأراضي، تم اكتشافها بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام. أنظر في ذلك: بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، جامعة باتنة، 2008، ص 145.
- 19 - أنظر ملف رقم: 186635 بتاريخ 28/04/1999، مجلة قضائية، العدد 01، 2000، ص 143.
- 20 - كان على المحكمة الابتدائية ومن بعدها المجلس القضائي أن يقضيا بعدم اختصاصهما النوعي، على اعتبار أن النزاع لا يدخل ضمن اختصاص القضاء العادي بل القضاء الإداري، وليس على أساس إدخال مديرية أملاك الدولة في الدعوى. لأن القضاء العقاري ليس مختصا أصلا بنظر النزاع المتعلق بالتشكيك في الملكية.
- 21 - المجلة القضائية، عدد 1، 2004، ص 237.
- 22 - المجلة القضائية، عدد 01، ص 145.
- 23 - ونقصد بذلك منازعات الأراضي الفلاحية الداخلة ضمن الملكية الخاصة أو الملكية الوقفية.
- 24 - نقصد بالحق العيني العقاري حق الانتفاع سابقا وحق الامتياز حاليا.
- 25 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دارهومه، 2013، ص 131.
- 26 - وهو ما كانت تنص عليه المادة 42 من القانون 87-19، لكننا لم نجد ما يقابل هذه المادة في القانون رقم: 10/03.
- 27 - وقد نص القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة هذه الإجراءات. ولمزيد من التفاصيل حول هذه الإجراءات أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08/202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 90/11.
- 28 - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارهومه، الجزائر، 2004، ص 237.

- 29- أنظر إجراءات إعداد والمصادقة على PDAU و POS، القانون رقم: 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد رقم 52.. والمرسوم التنفيذي رقم: 91/177 المؤرخ في 22 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد رقم 26. والمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه. ومختلف الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد رقم 26.
- 30 - ج ررقم 57 لسنة 2003، ص 08.
- 31- بناء على المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03/313 المذكور أعلاه، تتكون اللجنة الولائية للأراضي الفلاحية من: الوالي أو من يمثله، المدير الولائي المكلف بالتعمير، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، المدير الولائي للقطاع المعني بالمشروع، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المدير الولائي المكلف بالتنظيم.
- 32 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 03/313 السابق الذكر.
- 33 - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 03/313.
- 34 - أنظر قرار مجلس الدولة المؤرخ في: 08/03/1999، مشار إليه في مؤلف لحسين بن شيخ آث ملويا ، دروس في المنازعات الإدارية - وسائل المشروعية-، الطبعة الأولى، دارهومه، الجزائر، 2006 ، ص 106 وما بعدها. ومما جاء فيه: «... أن حل أي مستثمرة فلاحية أو إقصاء أي عضو فيها يجب أن يكون عن طريق القضاء ، وبالتالي فإن قضاة المجلس أصابوا لما قضوا بإلغاء قرار الوالي موضوع الطعن...» وهوذات الحل الذي كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم: 117969 المؤرخ في 06/07/1997. أنظر المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 02، ص 148.
- 35 - مجلة مجلس الدولة - العدد 05 لسنة 2004 - ص 221. وهوذات الحل الذي طبّقه مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 04/02/2003 ملف رقم 77.67.
- 36 - لقد أصبح تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية يشكل جنحة طبقا للمادة 87 من القانون رقم 08/16 المؤرخ في: 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- 37 - أنظر في ذلك المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08/16. حيث جاء فيها: «... دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا »
- 38 - طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم: 10/03.
- 39 - وهو ما كانت تنص عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المؤرخ في 06/02/1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19-87 الملغى.
- 40 - مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، المحكمة العليا، سنة 2004، ص 215. كما جاء في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1999.12.22 تحت رقم 191795: «... حيث فعلا أنه وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن قضاة المجلس اكتفوا في تحليل قرارهم بالقول: ' حيث أن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه -المطعون ضده- في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقرر قانونا وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتته الخبرة... وأن الحكم المستأنف قد أحسن تقدير الوقائع... فهم بذلك لم يتأكدوا مما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلزمه بذلك المادة 21 من القانون 19-87».

41 - مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.

42 - أنظر في ذلك: بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 192.