

## صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني

طالب الدكتوراه مراد نور الدين

الدكتورة حميدي فاطيمة

أستاذة محاضرة أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

### مقدمة

إن العقار الفلاحي صنف من أصناف الملكية العقارية ويمكن وصفه بأنه فلاحي وفقا لمعيار قانوني، وتبعاً لذلك قد يكون مملوكاً ملكية خاصة ( تابع للخواص) أو تابعاً للأملاك الخاصة للدولة أو الأملاك الوقفية وأعطاه المشرع حماية قانونية، وبما أن المستغل له قد تعترضه بعض العوائق والعقبات من الغير تحرمه من استغلاله أو تصعب عليه ذلك، الشيء الذي تصدى له المشرع عن طريق توفير حماية للعقار الفلاحي بواسطة القضاء المدني، عبر مجموعة من الدعاوى التي جعلت مكنة بيد المستغل للعقار الفلاحي المستثمر فيه، يمارسها ضد كل من يسبب له ضرراً سواء عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية معه أو بتقصير منه ، كما أعطى المشرع أولوية خاصة للاستثمار الفلاحي ونظمه بمجموعة من القوانين لعل أهمها قانون التوجيه العقاري 90-25 وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 وكذا قانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تضمن ما يعرف بعقد الامتياز ، وهو تلازم منطقي يؤدي إلى تحقيق الردع العام والخاص مما يحول دون عرقلة الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والاستثمار فيه ، أو التراخي عن استغلاله أو تحويله سواء من المستثمر في حد ذاته أو الغير ، وأعطى المشرع الجزائري حماية للعقار الفلاحي في القانون المدني الجزائري وقانون الاجراءات المدنية والادارية وبعض القوانين الخاصة الأخرى التي تكفله بصفة عامة ، إضافة إلى النصوص والمراسيم الخاصة ، خاصة بعد تنامي ظاهرة الاعتداء عليه في الآونة الأخيرة خاصة عن طريق حيازته حيازة غير قانونية ، أو محاولة تملكه بطرق غير مشروعة ،

مما ألحق أضرارا كبيرة به وخسائر تمس بالمصلحة العامة للدولة الجزائرية خاصة الاقتصادية منها، ، وإن هذا النوع من الحماية من أهم المبادئ المميزة للنظام القانوني لأملاك الدولة و الأملاك الفردية الخاصة ، ذلك أن المساس بملكية الأملاك الخاصة يسوغ مبدئيا المطالبة بتعويض مدني<sup>1</sup> ، أما العقوبات الجنائية فلا تتوقع إلا في حالة المساس بالملكية مساسا خطيرا متعمدا ، وعليه فإن عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو منع من يستغلها يعرض من قام بذلك الى المسائلة المدنية وهو مجبر بالتعويض حتى إذا لم يكن متعمدا وكان نتيجة إهمال منه أو عدم الاحتياط ، ولا يعفى من الجزاء إلا بسبب القوة القاهرة<sup>2</sup>. وذلك حفاظا على الممتلكات العامة للدولة تحقيقا للمصلحة العامة .

ولقد تناولنا في هذا المقال كيفية الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني والجزاء المترتبة عن الإخلال بالالتزامات بالنسبة للمستغل للعقار الفلاحي والغير وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية: فيما تتجسد الآليات التي وضعها المشرع المدني لحماية العقار الفلاحي؟ ، وللإجابة على ذلك تناولنا في المبحث الأول دعوى استحقاق الملكية ، وفي المبحث الثاني الجزاءات المترتبة عن الإخلال باستغلال العقار الفلاحي .

### المبحث الأول: دعوى استحقاق الملكية

يختص بالفصل في دعاوى الملكية بصفة عامة القضاء العادي على أساس أن هذا الأخير هو حامي الحقوق والحريات وحصنها الحصين ، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة بمعنى أن الدولة أو أحد مؤسساتها لا تظهر في هكذا دعاوى بامتيازات السلطة العامة ، بل تعامل كسائر الأشخاص سواء في تحضير وسائل الإثبات، أو في إثبات صحة الوقائع التي تدعيها<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> عبد الله بن سالم باحواوي ، النظام القانوني للأموال الوطنية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، 2005/2004 ، ص 200 .  
<sup>2</sup> دغو الأخضر ، الحماية الجنائية للمال العام ، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2000/1999 ، ص 84.

<sup>3</sup> زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ، ص 35 .

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup> فإن القضاء الإداري هو المختص في دعوى استحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بال عقار الفلاحي التابع للدولة على أساس المعيار العضوي. ومن هذا المنطلق فإنه يجب وضع تعريف لدعوى الاستحقاق والتطرق لإجراءاتها .

### المطلب الأول :تعريف دعوى الاستحقاق:

تعرف دعوى الملكية فقها بأنها الدعوى التي ترمي إلى حماية حق الملكية والبحث فيما يتناول حتما أساس هذا الحق ومشروعيته، وتعرف كذلك بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحديد الغير عقار كان أو منقول<sup>5</sup> .

وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت بد الغير، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم<sup>6</sup> .

وتعرف دعوى الاستحقاق أيضا بأنها دعوى عينية تقوم لحماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكيته ويكون هو العقار محل الحيازة، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في محلها، إذا تنصب الأولى على حماية الحيازة لذاتها أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار<sup>7</sup> .

### المطلب الثاني :إجراءات دعوى الاستحقاق:

---

<sup>4</sup> قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، (الجريدة الرسمية رقم 21 مؤرخة في 2008/04/23 ) .

<sup>5</sup> سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، (دون سنة النشر) ، سنة 2004 ، ص60 .

<sup>6</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة،(دون طبعة)، دار هومة، الجزائر ، سنة 2003 ، ص77 .

<sup>7</sup> زدي سيد علي، المرجع السابق ، ص39 .

يتم رفع دعوى الاستحقاق من قبل المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-03<sup>8</sup> ترفع هذه الدعوى من طرف ذوي حقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19<sup>9</sup> ، أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الامتياز إلى المستثمرين الفلاحين<sup>10</sup> ، ضد وزير المالية بصفتها ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأملاك الوطنية إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يخول أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية أمام القضاء<sup>11</sup> .

كما نص المرسوم التنفيذي 12-427<sup>12</sup> في المادة 192 منه في فقرتها الأخيرة على أنه "...يمكن للوزير المكلف المالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يمثلهم قانونا بتمثيله في الدعوى القائمة". بما فيها طبعاً القضاء الإداري ، ولا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي ، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 194631 المؤرخ في 2000/04/26 والذي نص

---

<sup>8</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية 46 مؤرخة في 28-08-2010).

<sup>9</sup> القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 50) بوعافية رضا ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج الأخضر ، باتنة ، 2008-2009 ، ص 138.

<sup>11</sup> سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، (دون طبعة) ، دار الخلدونية، الجزائر ، 2010 ، ص 45

<sup>12</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، (جريدة رسمية رقم 69 مؤرخة في 19/12/2009).

على " : من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم".

أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة وملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما<sup>13</sup>

وهو ما أكدته كذلك قرار المحكمة العليا رقم 260154 المؤرخ في 2004/03/24، فإذا رفع الملاك الأصليين أو ورثتهم دعوى استحقاق أمام القضاء العادي ضد المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي، ومدخلين في الخصام الوالي أو مديرية أملاك الدولة، يطالبون فيها بالإقرار بملكية الأرض محل النزاع وطرد المستثمرة الفلاحية .

هنا ليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعوى المدعين بالاعتراف لهم بملكية الأرض والقضاء على المستثمرة الفلاحية المدعى عليها بالطرد من الأرض، ذلك أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري الذي يستمد من المادة 800 من قانون . الإجراءات المدنية والإدارية<sup>14</sup> .

ودعوى الاستحقاق عموما تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز

---

<sup>13</sup> المحكمة العليا، قرار رقم 194631 ، بتاريخ: 2000/04/26 ، مجلة قضائية 2000 ، عدد 02 ، ص 151 .

<sup>14</sup> زادي سيد علي ، المرجع السابق ، ص 51

للعقار<sup>15</sup> ، وحتى لو كانت مثل هذه الدعوى العادية- أي دعوى الاستحقاق - تعرض أمام القاضي الإداري . فإن كل ما في الأمر إن هذا الأخير- أي القاضي الإداري - يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المطروح عليه<sup>16</sup> .

### المبحث الثاني: الحماية المتعلقة بالحياسة

تحتل الحياسة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية، سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علما أن الحياسة مظهر من مظاهر الملكية ، فمن يجوز شيئا غالبا ما يكون مالكة<sup>17</sup> .

ودراسة الحماية المدنية المتعلقة بالحياسة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تستوجب الخوض في تعريف عام للحياسة في مطلب أول، ثم التطرق إلى آلية هذه الحماية والمتمثلة في دعاوى الحياسة في مطلب ثاني. كما أن القواعد الفقهية تقتضي عدم التمسك بالحياسة من قبل الأفراد في العقارات التابعة للدولة سواء العامة أو الخاصة بما فيها العقارات الفلاحية، باستثناء حالة واحدة تجوز فيها الحياسة ، وذلك عندما ترخص الجهة الإدارية هذه الحياسة<sup>18</sup> وهو ما سيتم دراسته في المطلب الثالث.

### المطلب الأول: تعريف الحياسة

الحياسة لغة من الحوز أي الجمع والتجمع، وكل من ضم شيئا إلى نفسه فقد حازه حوزا<sup>19</sup> .

---

<sup>15</sup> بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري ، قسنطينة، 2007، ص95

<sup>16</sup> بوغافية رضا، المرجع السابق، ص141

<sup>17</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص162

<sup>18</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص165

<sup>19</sup> أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر ، سنة 1981 ، ص118

أما فقها تعرف الحيابة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذاً في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه<sup>20</sup> ، كما تعرف على أنها ووضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق<sup>21</sup> ، أو هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس<sup>22</sup>

وعند التطرق إلى تعريفها القانوني نجد أن المشرع الجزائري نص على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، كما نص عليها المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيابة ، كما عالجها المشرع الجزائري من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، خاصة من خلال المادة 30 منه والتي تشترط إثبات الحيابة عن طريق سند الحيابة ، وكذا القانون رقم 83-18<sup>23</sup> المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية .

والحيابة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين :عنصر مادي، وعنصر معنوي.

### أولا :الركن المادي للحيابة

---

<sup>20</sup> فريدة زواوي ، الحيابة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة - ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر ، سنة 1987 ، ص 13.

<sup>21</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن حق الملكية) الطبعة 03 ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1953 ، ص 1071 .

<sup>22</sup> مصطفى مجدي هرجة، الحيابة داخل وخارج دائرة التجريم ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية، مصر ، 1991 ، ص.

<sup>23</sup> قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 غشت سنة يتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية ، (جريدة رسمية 34 مؤرخة في 16/08/1983) .

إن دور الحيابة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين: أولهما أن الحيابة المادية قرينة على الحيابة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيابة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات<sup>24</sup> . ويقع على من يتمسك بالحيابة إثبات الركن المادي لها، بإثبات الحيابة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين ، تتفاوت هذه الأعمال بتفاوت الحقوق العينية التي يدعيها الحائز ، فإذا كان الحق المدعى به هو حق ملكية ، فإن هذه الأعمال يجب أن تكون مما يباشره المالك على ملكه عادة ، ويجعل له السيطرة المادية عليه<sup>25</sup> .

يجوز إثبات الحيابة الفعلية بكافة طرق الإثبات باعتبارها من وسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، حيث تبقى هذه المسألة خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة من قبول ذلك أو رفضه، على أنه يجب على هذه الأخيرة تسبب حكما وإلا كان . عرضة للنقض<sup>26</sup>.

### ثانيا : الركن المعنوي للحيابة

يظهر الركن المعنوي في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افتترضت حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيابة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية - أحكامها ومصادرها- ، دون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، 2004 ، ص 325 .

<sup>25</sup> عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيابة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية ، (دراسة مقارنة ) ، دون طبعة دار الفكر العربي، القاهرة ، 1978 ، ص 190 .

<sup>26</sup> رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيابة ، (دون طبعة )، دار الألفين ، القاهرة ، 2002 ، ص 42 .

<sup>27</sup> عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيابة المدنية وحماتها الجبائية، ( دون طبعة )، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2007 .، ص 29 .

ويصعب في الأصل تخلف الركن المعنوي لأنه فيما ما عدا بعض الحالات التي يمكن الوصول إلى إثبات نقيضها، بالدفع أن الحيازة مثلا غير هادئة مشوبة يعيب الإكراه بأن اكتسبها الحائز بواسطة أعمال العنف، ويستوي أن يكون ذلك ماديا أو بدنيا، ومثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاء الموضوع<sup>28</sup>.

### المطلب الثاني : دعاوى الحيازة

دعاوى الحيازة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من دعاوى الملكية، إذ إن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة<sup>29</sup>.

وترفع دعاوى الحيازة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الإمتياز ، وهي تتمثل في دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي ستم دراستها تباعا في الفروع الثلاث التالية:

#### أولاً: دعوى استرداد الحيازة.

نص القانون المدني على دعوى استرداد الحيازة بموجب المواد 817- 818-819 المادة 817 التي تقضي ب:

"يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك.

ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره<sup>30</sup> .

<sup>28</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص328 .

<sup>29</sup> نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 58 1682 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .، الأمر رقم 75

<sup>30</sup> الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

كما أشارت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " :يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة العقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه ، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه ، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني<sup>31</sup> " .

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب استرداد حيازة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعي عليه ، ولذلك فأساس إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام، إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيازة بنفسه على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم<sup>32</sup>.

ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه سواء كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية<sup>33</sup>.

حيث أشارت المحكمة العليا في قرارها رقم 205945 الصادر بتاريخ 2001/01/01 هذا المبدأ " : لا يمكن الاستجابة لدعوى الحيازة من قبل التأكد من الحيازة القانونية لرافع الدعوى<sup>34</sup> " .

ولقد وضع المشرع الجزائري لهذه الدعوى أحكاما خاصة ، حيث لا يطلب من المدعي إثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه ، إلا أنه اشترط أن ترفع خلال سنة من التعرض وإلا سقط حقه<sup>35</sup> ، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 261176 بتاريخ 2004/04/21 والذي نص على " قضاة

---

<sup>31</sup> قانون رقم 08-09 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق .

<sup>32</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 168 .

<sup>33</sup> بوعافية رضا، المرجع السابق ، ص 152 .

<sup>34</sup> المحكمة العليا ، القرار رقم 205945 ، بتاريخ: 2001/01/31 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، 2004 ، ص

294 ، نقلا عن حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 196.

<sup>35</sup> المادة 817 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

الموضوع ملزمون في دعاوى الحيازة ، ومنها دعوى استردادها ، بالتحقق من توفر شرط رفعها خلال سنة من وقوع التعرض ، حتى ولو لم يدفع الخصوم به <sup>36</sup> ، فإذا توافرت شروط رفع المدعي المنصوص عنها بالمادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، وإثبات المدعي حيازته للحق المشرع قبل التعدي، حكم القاضي برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى باسمها <sup>37</sup> .

### ثانيا: دعوى منع التعرض.

نصت المادة 820 من القانون المدني على أنه " :من حاز عقارا واستمر حائز له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته ، جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض <sup>38</sup> " وهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي <sup>39</sup> . وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني <sup>40</sup> .

وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تم تعرض الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها ، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا

---

<sup>36</sup> المحكمة العليا، القرار رقم 261176 ، بتاريخ: 2004/04/21 ، نقلا عن نبيل صقر ، الحيازة في قرارات المحكمة العليا (دون طبعة ) دار الهدى ، عين مليلة ، دون سنة النشر ، ص 209 .

<sup>37</sup> بوعانية رضا، المرجع السابق، ص153 .

<sup>38</sup> الأمر 75-85 ، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

<sup>39</sup> فريدة زواري، المرجع السابق ، ص99 .

<sup>40</sup> الغوثي بن ملحمة ، القانون القضائي الجزائري ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2002 ، ص258.

للعقار الفلاحي حيازة خالية من العيوب، وأنه قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض<sup>41</sup>.

وتجدر الإشارة أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه على الشيوع معه في الدعوى وللمستثمر صاحب الامتياز حماية حيازته عند كل تعرض جديد ، فلقد استقر القضاء على اعتبار دعوى منع التعرض دعوى موضوعية ، حيث أصدرت المحكمة العليا القرار رقم 226217 الذي نص على "... مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانونا لحماية الحيازة العقارية ، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق . القضاء المستعجل..."<sup>42</sup>

كما لا يجوز الادعاء بالملكية لإثبات الحيازة فمن سلك طريق الملكية فلا يمكن له أن يسلك طريق الحيازة<sup>43</sup>

### ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

نصت المادة 1/821 من القانون المدني على أنه " :يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال ، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"<sup>44</sup>.

---

41 المادة 820 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

42 بوعافية رضا ، المرجع السابق ، ص155

43 قرار المحكمة العليا رقم 56026 مؤرخ في 1989/11/15 ، عدد 02 ، ص 32.

44 الأمر 75-85 ، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا للحيازة ، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وتختلف عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من

الحائز<sup>45</sup>

وتختلف عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعي عليه ليست بأعمال تعرض وقعت فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا كما لو أنها تمت<sup>46</sup>.

ويتم رفع هذه الدعوى من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية إذا شرع الغير في أعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا ، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك ، لذلك تختلف

دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض<sup>47</sup>

لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة فإنه يجب إثبات الحيازة خالية من العيوب ، وترفع ضد الشخص الذي بدأ أعمالا جديدة ولم تصل بعد لأن تكون تعرضا وقع فعلا على حيازة المدعي، يكون ذلك بإصدار القاضي الإستعجالي أمرا بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت بناءا أو غيره إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع ، حيث يشترط لقبول هذه الدعوى أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الأعمال الجديدة<sup>48</sup>.

وفصل القاضي الإستعجالي في هذه الدعوى بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع وفي هذه الحالة جاز للمدعي الذي أصابه ضرر من جراء وقف الأعمال بدأها أن يطالب بالتعويض، أو يحكم برفض الطلب لعدم تأسيسه ، ومن ثم يواصل المدعي عليه الأعمال الجديدة التي بدأها إلى غاية الفصل في الموضوع

---

<sup>45</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - الجزء التاسع - المرجع السابق، ص1295 .

<sup>46</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص170 .

<sup>47</sup> بوركى محمد، "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري" ، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد03 ، 1998 ، ص 40 .

<sup>48</sup> بوغافية رضا ، المرجع السابق ، ص160 .

فإذا فصل فيها لصالح المدعي نهائيا جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها<sup>49</sup> ، ولا يفصل القاضي الإستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع ، حيث نص قرار المحكمة العليا رقم 3325 بتاريخ 1985/03/06 على " : متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق ، ولما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون<sup>50</sup>"

### المطلب الثالث : الترخيص بالحيازة

رخص المشرع الجزائري لمستغلي الأراضي الفلاحية الانتفاع بها على وجه دائم، في شكل مستثمرات فلاحية، وذلك من خلال نص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري<sup>51</sup> ، وبالتالي تنطبق هذه الحالة على المستغلين وفق القانون 87-19 بموجب ترخيصات إدارية تمثلت في العقود الإدارية المنشئة للمستثمرات الفلاحية وهناك حالة أخرى لاستغلال الأراضي الفلاحية تكون بموجب ترخيص إداري وذلك بالنسبة إلى عقود الامتياز وفق القانون رقم 10-03 ، الذي كرس نوع آخر من أشكال استغلال العقار الفلاحي ، حيث جعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الفلاحي<sup>52</sup>.

### الخاتمة

---

<sup>49</sup> ليلي زروقي ، " استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة" ، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 07، 200 ، ص 28 .

<sup>50</sup> قرار المحكمة العليا رقم 3325 بتاريخ 1985/03/06 ، مجلة قضائية 1989 ، عدد 04 ، ص 34 .

<sup>51</sup> القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق .

<sup>52</sup> القانون رقم 10-03 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية.

أعطى المشرع الجزائري حماية قانونية للعقار الفلاحي خاصة منها الحماية المدنية لاسيما وأن العقار الفلاحي يلعب دورا هاما في الحياة الإقتصادية للدولة ، وباستغلاله الاستغلال الأمثل يمكن القضاء على التبعية الغذائية ، وللوصول إلى هذه المثالية في الاستغلال والاستثمار للأراضي الفلاحية ، وجب توفير ترسانة قانونية خاصة بها إلى جانب القانون المدني بما أنه هو الشريعة العامة والذي يعتبر حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها ، ونخلص في هذا المقال إلى مجموعة من النتائج لعل أهمها ما يلي:

- أعطت الجزائر للعقار أولوية خاصة بعد الاستقلال وسعت إلى تنظيم المجال العقاري عامة والعقار الفلاحي خاصة عن طريق ترسانة من القوانين والتنظيمات ، لكنها اكتفت في مجال الأراضي الفلاحية باقرار تبعيتها للأموال الوطنية الخاصة.

- تدخل الدولة من أجل حماية الأراضي الفلاحية سببه الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها العقار الفلاحي بما يتماشى و تحقيق المصلحة العامة للدولة الذي ينعكس ايجابا على المصلحة الخاصة للأفراد وذلك من خلال تشجيع الإستثمار في العقار الفلاحي واستغلاله الإستغلال الأمثل.

- يمكن القول أن المشرع الجزائري من خلال القوانين التي تعنى بمجال العقار لا يزال يجسد بعض الأفكار التي تعود إلى النهج الإشتراكي بالرغم من إتجاه الدولة نحو النهج الرأسمالي .

- تتجسد الحماية المتعلقة بالملكية في دعوى الاستحقاق ، كما تكفل دعاوى الحيازة بحماية استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الحائزين وبالتالي حماية العقار الفلاحي.

أما بالنسبة للتوصيات فهي تتمثل في:

- بالرغم من كثرة النصوص التشريعية والتنظيمية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها معالجة المشاكل المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي والاستثمار فيه ، إلا أن الملاحظ يرى في الواقع أن القطاع الفلاحي يعاني وهو الأمر الذي يحتم ضرورة التفكير بحل جذري بمشاركة كل الفاعلين .

- يمكن القول أن العقار الفلاحي رغم أنه محمي في إطار القوانين العامة خاصة منها القانون المدني والقوانين الإجرائية والقوانين المتعلقة بالملكية العقارية إلا أنه بحاجة إلى حماية أكثر عبر قوانين خاصة به تكون أكثر مرونة وأكثر وضوح وتساهم في تنظيمه لكي نستطيع تنفيذ السياسة الفلاحية بوجه عام والمساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني وفق توجهات أكثر عقلانية واقعية.

من خلال ما سبق يتبين أن العقار الفلاحي يحتاج اليوم أكثر من أي وقت مضى إلى الاعتناء به وحمايته مما يحتم إعداد إستراتيجية واضحة على المدى البعيد وسن قوانين دقيقة قابلة لأن تطبق في الواقع مع توفير كل الوسائل المادية والبشرية لذلك ورصد الآليات الرقابية التي تجعل من الإرادة السياسية تجسد الأهداف المسطرة ميدانيا لذلك لا بد من تضافر جهود الجميع من فلاحين مسؤولين عاملين على القطاع الفلاحي، كما لا بد من تفعيل دور القضاء حتى يساهم في حدود اختصاصه في حماية هذه الأراضي التي ما زالت رهينة للسياسة الترقيعية والمضاربات والمزايدات ، حتى ينتهي الإعتداء على العقار الفلاحي الذي يمثل شريان الحياة الاقتصادية للدولة.

## قائمة المراجع

النصوص القانونية:

الداستير:

- الدستور الجزائري المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 ، المعدل والمتمم.

الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

### القوانين

- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، (جريدة رسمية 34 مؤرخة في 16/08/1983)

- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 50) .

- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، (الجريدة الرسمية رقم 21 مؤرخة في 23/04/2008).

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية 46 مؤرخة في 28-08-2010).

### المؤلفات

- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.

- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية-أحكامها ومصادرها - ، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة القاهرة، 2004 .

- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة ، دون طبعة، دار الألفين ، القاهرة، 2002 .

- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية، الجزائر 2010 .

- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ، في مجال الملكية والتسيير - الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون بلد النشر، سنة 2004 .

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع - أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن حق الملكية-، الطبعة 03 ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1993.

- عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحياة المدنية وحمايتها الجنائية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية  
2007.

- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.

## المذكرات

- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري،  
قسنطينة، 2007 .

- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الج ا زئر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية  
الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر ، باتنة، 2008-2009.

- دغو الأخضر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، قسم العلوم  
القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 1999-2000 .

- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون،  
فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم  
السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .

- عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأموال الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون،  
جامعة الجزائر ، 2004-2005.