

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10 - 03

مذكرة لنيل شهادة الماستر

فرع : القانون الخاص

تخصص : القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:

- خلفي أمين

من إعداد الطالبين :

- بوجدية عز الدين

- بويحمد ناصر

لجنة المناقشة :

الأستاذ(ة): دحاس صونية رئيسا

الأستاذ (ة): خلفي أمين مشرفا

الأستاذ(ة): زواوي لورية متحنا

السنة الجامعية: 2018/2019



إهداء

الحمد لله وحده أخلص له تعالى الحمد والشكر ؛ لأنه الذي وفقني وأعانني وأرشدني، والصلاة على سيدنا ونبينا محمد صلى الله عليه وسلم وآله وأصحابه أجمعين.

بهذه المناسبة أقدم شكري لكل من ساعدني من قريب أو بعيد وأخص بالذكر أخي وصديقي الدكتور " بن ناصر نذير "، كما أهدي هذا العمل البسيط إلى عائلتي بداية بأمي حفظها الله عز وجل، ووالدي رحمه الله تعالى، وجميع إخوتي. وباختصار إلى كل من يحب الله ورسوله صلى الله عليه وسلم.

عز الدين

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع :

إلى أمي الحنون تاج رأسي مصدر فخري وعزتي التي ساعدتني وأكرمتني بالنصح والإرشاد إلى من كافح في صمت وشموخ من أجل أن أشق طريقي أبي العزيز حفظكما الله وأطال من عمركما.

إلى أخي الوحيد والعزيز " شعبان " حفظه الله تعالى، فقد كان بجانبني دائماً، وإلى أخواتي : خوخة ، نسيمة ، فروجة ، صبرينة ، كهينة ، ملعز.

إلى أعمامي وزوجاتهم وأبنائهم، إلى أخوالي وزوجاتهم وأبنائهم.

كما لا يمكن أن أنسى شخصاً أرسله الله إلي كأعظم هدية في حياتي كلها؛ لأنه كان الشمس التي تشرق علي كل صباح " عياد توفيق " فأدعو الله تعالى أن يحفظ له ذريته " رحيم ، رؤوف " وأن يجعل زوجته من أهل الجنة.

إلى الصديق المقرب الدكتور " بن ناصر نذير " جزاه الله عز وجل خيراً على دعمه ومساعدته لنا في دراستنا.

كما لا أنسى أن أختتم إهدائي هذا إلى " دنيا شعو " التي وقفت معي وساعدتني في أشياء كثيرة طيلة مشواري الدراسي وإلى أخواتها ووالديها حفظهم الله جميعاً.

ناصر

قائمة المختصرات

ج.ر : جريدة رسمية

ص : صفحة

ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة

د.و.أ.ف : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ق.إ.ج.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

ج : جزء

ط : طبعة

د.ب.ن : دون بلد النشر

د.ت.ن : دون تاريخ النشر

د.د.ن : دون دار النشر

د.ط : دون طبعة

مقدمة

مقدمة:

تؤدي الملكية العقارية دوراً هاماً في شتى مجالات الحياة باعتبارها ثروة من الثروات الأساسية التي تحقق التنمية الاقتصادية، ويدخل في مفهوم الأملاك العقارية كل الأراضي الفلاحية والثروات العقارية غير المبنية، مما يجعل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من بين الأملاك العقارية، وتحظى بنفس المكانة التي تحتلها أو أكثر من ذلك لما لها من تأثير في الاقتصاد الوطني.

وقد صنف قانون التوجيه العقاري في المادة 23 منه الأملاك العقارية إلى أملاك خاصة وأملاك وقفية وأملاك وطنية، وهذه الأخيرة تتكون من أملاك عمومية وخاصة للدولة وأملاك خاصة تابعة للولاية، وأملاك عمومية تابعة للبلدية.

وصنفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة ضمن أملاكها الخاصة، والتي عرفت عبر مسارها التاريخي أنظمة قانونية متعددة خلفت وراءها تدهوراً واضحاً في القطاع الفلاحي؛ لعدم قيامها على أسس ومبادئ صحيحة تفرض احترام تخصيص الأراضي الفلاحية للهدف المقصود بها في ظل ضوابط قانونية وآليات فعالة للرقابة.

ومن بين الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛ نجد المستثمرات الفلاحية، والتي هي وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية، وفي بعض الأوضاع يمكن أن تتعدى هذا المفهوم لتكون بمثابة شركة مدنية هدفها القيام بنشاطات فلاحية، وهذا ما يستشف من المادتين 2/45 و47 من القانون رقم 16/08، وهذا يعني أن المستثمرة الفلاحية إما أن تكون شركة مدنية ذات شخصية معنوية، أو وحدة إنتاجية.

من خلال تعريفنا للمستثمرة الفلاحية؛ يتبين لنا أن هذه الأخيرة تنقسم إلى نوعين هما: المستثمرة الفلاحية الجماعية، وتكيف على أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية إذا كانت لها علاقة بين الأحكام التي تقوم عليها هذه الأخيرة، والأحكام التي تقوم عليها المستثمرة

الجماعية. كذلك المستثمرة الفلاحية الفردية، وهي التي تكون تحت تصرف شخص واحد لا يكون مسؤولاً إلا بقدر ما قدمه من حصص فيها؛ تطبيقاً لمبدأ الاستقلال المالي، والمستثمرة الفلاحية الفردية تشبه إلى أبعد الحدود الشركة ذات المسؤولية المحدودة حسب التشريع الفرنسي.

وتطبيقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

وسنتطرق إلى دراسة أهم المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية وفق هذا القانون، وعلى اعتبار أن أسلوب الإمتياز هو الأسلوب الحصري في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعدما ألغي حق الانتفاع الدائم وفق القانون 87-19، والذي حدد أهم المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية؛ جعلنا من باب الفضول العلمي نسعى إلى إبراز هذه المنازعات وفق القانون 03/10، ولذلك نتحصر دراستنا في هذا المجال بجزيئه خاصة تحت عنوان: " منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون رقم 03/10"، كون هذه الأخيرة بالغة الأهمية لدى أصحاب المستثمرات الفلاحية، والدولة باعتبارها مالكة الرقبة.

وبصفة خاصة كان دافعنا في اختيار الموضوع ما يحتويه من جوانب هامة ومؤثرة في المجال القانوني، رغم إدراكنا أن البحث فيه جد محدود، ولعل التناقضات والإشكالات والفراغات القانونية التي تظهر في أوضاع متعددة مع اختلاف الأحكام التي تضبط المنازعات داخل محيط المستثمرات الفلاحية أو خارجها؛ جعلنا نهتم بشكل خاص بدراسة الموضوع، وتحليله لتوفير دراسة تبين النظام القانوني للمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية إسهاماً منا في إثراء هذا الموضوع الذي يفتقر لدراسات متخصصة، لذلك نبذل جهدنا في هذا البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف منها :

- الكشف عن النقائص التي جاء بها القانون 03/10 في مجال المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

- معرفة ما تحتويه القوانين من ضمانات تحمي أصحاب المستثمرات الفلاحية.

- وضع صورة واضحة حول هذه المنازعات والعوامل المؤثرة فيها، وما هي الحلول المقترحة لحل هذه المنازعات.

ومن أجل الوصول إلى ذلك نشير أن دراستنا لهذا الموضوع لم تكن بالأمر الهين، والسبب راجع إلى حداثة الموضوع وعدم دقة النص القانوني المنظم لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فضلاً عن كون دراستنا تركز على وجه الخصوص على القانون رقم 03/10.

لذا وأمام قلة المراجع، والصعوبات التي واجهناها في تحليل هذا الموضوع، سعينا للبحث فيه مستعينين في ذلك بالنصوص التشريعية السارية المفعول وذات الصلة بالموضوع، وأحياناً أخرى بالكتب والاجتهادات القضائية كلما اقتضى الأمر لذلك.

ونظراً لهذه المعطيات ارتأينا لمعالجة موضوع البحث اتباع المنهج التحليلي من أجل الوصول إلى معرفة دقيقة وتفصيلية عن الموضوع، وتفيد في تحقيق وفهم منازعات المستثمرات الفلاحية، كما تهم في وضع إجراءات جديدة.

بالتالي؛ ما هي هذه المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية؟ وما هو القضاء المختص بالفصل فيها؟ وهي الإشكالية التي نحن بصدد دراستها من خلال موضوع بحثنا.

لتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة وإعطاء القدر الكافي من الاهتمام والتركيز اقتضى منا الأمر تقسيم الموضوع إلى فصلين :

يتضمن الفصل الأول تحديد منازعات المستثمرات الفلاحية التي يختص بها القضاء العادي، وذلك في مبحثين؛ الأول بعنوان: المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم. والثاني تحت عنوان: المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز مع الغير.

بينما يتضمن الفصل الثاني: منازعات المستثمرات الفلاحية التي يختص بها القضاء الإداري، وقد قسمناه إلى مبحثين؛ الأول بعنوان: المنازعات المتعلقة بملكية الوعاء العقاري الممارس عليه حق الإمتياز. والثاني بعنوان: المنازعات المتعلقة بمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة الإمتياز.

ويلي الفصلين؛ خاتمة تبرز أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث.

الفصل الأول

منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة للقضاء

العادي

الفصل الأول

منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة للقضاء العادي

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية إذا ما وقعت بين أعضاء هذه الأخيرة، ويدخل في مجال هذه المنازعات تلك المتعلقة بإسقاط العضوية عن أحد المستثمرين الشركاء، وأيضاً تلك التي تتعلق بمسألة تقسيم الأرباح، وكذا المنازعات التي تنشأ عن وفاة المستثمر صاحب الامتياز؛ الأمر الذي يقتضي تسوية تركته. ويضاف إلى ذلك أيضاً؛ المنازعات المرتبطة بالتنازل عن حق الانتفاع.

كما يدخل في اختصاص القضاء العادي؛ تلك المنازعات الناشئة بين أشخاص القانون الخاص، سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً مع إحدى المستثمرات الفلاحية، ويدخل في هذه المنازعات ما يتعلق بتنفيذ الالتزامات التعاقدية أو التعويض عن الضرر، وكذا أي نزاع آخر إلا في التشكيك في ملكية الدولة لأراضي المستثمرة الفلاحية.

ونستخلص مما تقدم أن المنازعات الخاضعة للقضاء العادي في المستثمرات الفلاحية هي تلك التي تكون بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، وتلك التي تكون خارج الإطار الداخلي للمستثمرة؛ أي بينها وبين أشخاص أخرى لا تنتمي إليها، وفي نفس الوقت تخضع للقانون الخاص، وترفع الدعوى باسم المستثمرة ويتكفل بالدعوى رئيس هذه الأخيرة، وطبعاً هناك شروط من بينها: أن تكون المستثمرة شركة مدنية أنشئت بعقد إداري مستوفٍ كل الشروط القانونية اللازمة لصحته، كما أن هناك جهة قضائية مختصة حددتها المادة 513 من ق. إ.ج. م. إ والتي تنصُّ أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وشغلها واستغلالها"¹.

¹ - قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، العدد 21، بتاريخ 2008/04/23.

وعلى هذا الأساس نتطرق إلى دراسة المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة فيما بينهم (المبحث الأول)، والمنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الامتياز مع الغير (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم

لقد نصت المادة 2/22 من القانون رقم 03/10 على أنه: " عندما تكون المستثمرة الفلاحية المشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

- طريقة تعيين المستثمرة الفلاحية.

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

- توزيع واستعمال المداخل².

وفي إطار هذا الاستقلال كثيراً ما يقوم المستثمرون أصحاب الامتياز بالإخلال بالتزاماتهم الاتفاقية، مما يحدث إخلالاً في الالتزامات التعاقدية من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة، وهذا ما يؤدي إلى نشوب نزاعات بينهم، وهذه النزاعات تتعلق بإسقاط صفة العضوية وأيضاً بممارسة حق الشفعة (المطلب الأول)، إلى جانب النزاعات المتعلقة بتقسيم الأرباح وكذا المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية (المطلب الثاني)، ونعرضها تباعاً.

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية والمتعلقة بممارسة حق الشفعة

قد تنور نزاعات بين المستثمرين أصحاب الامتياز بسبب عدم احترام أحد الأعضاء أو بعضهم التزاماتهم القانونية، وهذا يؤدي في أحيان كثيرة إلى إسقاط صفة العضوية عن العضو الذي أخل بالتزامه.

² - قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج. ر، العدد 46، بتاريخ 18 / 08 / 2010.

وكذلك قد تقع نزاعات بمناسبة ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والأعضاء الآخرين ضمن مستثمرة فلاحية جماعية في حالة رغبة أحد أعضائها في التنازل عن حقه في الامتياز.

وعليه، ينبغي بحث كل من المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية (الفرع الأول)، والمنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة (الفرع الثاني)، ويأتي تفصيلها تباعاً.

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية

لقد نصّ القانون رقم 87 - 19 على الإجراءات الواجب اتباعها من طرف أعضاء المستثمرة المتضررين من عدم احترام أحد الأعضاء أو مجموعة منهم التزاماتهم التعاقدية، وبالضبط في المادتين 28 و 29 منه. كما نصّ المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 في المواد 4 إلى 8 منه.

فإذا حدث وتمت هذه الإجراءات دون امتثال العضو المخل بالالتزام؛ يكون الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لرفع دعوى قضائية ضد هذا العضو هو الوالي؛ لإسقاط صفة العضوية، وترفع الدعوى أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية، وقد فسر الاجتهاد القضائي الإداري المقصود بالقاضي المختص بأنه: القاضي العقاري الذي تقع بدائرة اختصاصه الأراضي الفلاحية موضوع النزاع؛ لأن القاضي الإداري لا يختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية، كما أن القاضي العقاري على دراية أكثر من القاضي الإداري بهذه القضايا³.

وقد صدرت في هذا الموضوع عدة قرارات عن المحكمة العليا؛ نذكر منها: القرار الصادر عن الغرفة العقارية، والذي يتعلق بدعوى إسقاط صفة عضو عن أحد أعضاء مستثمرة فلاحية

³ - شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص. 231.

جماعية؛ مرفوعة من طرف أحد أعضائها، ومفاد هذا القرار: إن الوالي هو المؤهل لرفع دعوى إسقاط صفة العضوية أمام الجهة القضائية المختصة، وجاء في حيثيات هذا القرار: " حيث أن قضاة الاستئناف قد أخطأوا في تطبيق مقتضيات المرسوم رقم 90 - 51⁴ المؤرخ في 06/02/1990؛ لأنه وإن نصت المادة 4 منه التي طبقوها على حالات إسقاط الصفة على كل الجماعة أو المستغل الفردي، إلا أنه تلتها مقتضيات أخرى تحدد إجراءات البحث وتحديد مخالفات وخرق أحكام القانون رقم 87 - 19، بحيث يتولى خاصة أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعيّنين صراحة من طرف الوالي المختص إقليمياً والمؤهل الوحيد لرفع القضية. أما القاضي المختص المكلف بالبت في قضية إسقاط الحقوق العقارية، وهو ما صرح به عن صواب قاضي الدرجة الأولى الذي اعتبر المدعى في الطعن حائزاً صفة العضوية في المستثمرة واستجاب لطلبه"⁵.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة

تتمتع الدولة ببعض الحقوق فيما يخص المستثمرات الفلاحية؛ منها ما يرتبط بكون الدولة مالكة الرقابة، ومنها ما يتعلق بالمنفعة العمومية، وتتمثل هذه الحقوق في: حق الرقابة، حق التجريد، إلى جانب حق الشفعة.

ونتناول في هذا الفرع كلاً من: تعريفها (أولاً)، شروطها (ثانياً)، والمنازعات الناشئة عنها (ثالثاً)، وذلك على التوالي.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 90 - 51 مؤرخ في 6 فبراير سنة 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج . ر ، العدد 6، بتاريخ 07 / 02 / 1990.

⁵ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 201610، قرار بتاريخ 25 / 10 / 2000، قضية: (م . م) ضد: (م . م) ر)، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 1، السنة 2004، ص. 198.

أولاً - تعريف الشفعة:

تعتبر الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار حسب المادة 794 من ق. م. ج، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع، كما نصت المادة 684 من القانون نفسه⁶.

فالشفعة طريق لاكتساب الحقوق العقارية التي يرد عليها البيع، وهي الملكية التامة والتصرف والانتفاع والحكر. أما الارتفاق فلا يرد عليه البيع ومن ثم لا تكون الشفعة سببا لاكتسابه، والشفعة ترد قيدياً على حرية التصرف؛ فتؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري في ملكية المبيع ولو جبراً عنه، وفي هذه الحالة يكون للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها مالكة الرقبة؛ طبقاً للمادة 795 من ق. م. ج، وطبقاً للمادة 2/24 من القانون رقم 87 - 19، والتي تنص على أنه: " يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"⁷، والهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري هي التي تمارس حق الشفعة المنصوص عليه في هذه المادة.

كما نصت المادة 1/62 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم أيضاً على ممارسة الشفعة.

ثانياً - شروط الأخذ بالشفعة:

لا يمكن الأخذ بالشفعة إلا بتوفر مجموعة من الشروط، وقد نص على هذه الأخيرة كل من القانون المدني والقانون رقم 87 - 19، ويمكن إجمالها فيما يلي:

⁶ - تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملك الوطنية الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية، 2015، ص. 143.

⁷ - قانون رقم 87 - 19 مؤرخ في 7 ديسمبر سنة 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر، العدد 50، بتاريخ 09 / 12 / 1987، (ملغى).

1- وجوب التنازل عن طريق البيع من أجل المستفيدين إلى أحد العمال المنتمين إلى القطاع الفلاحي، وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة والوصية والمقايضة، ولا في انتقال الحصة عن طريق الإرث أو البيع بالمزاد العلني، وكذلك البيع بين الأصول.

2 - وجود الشفيع وهو الدولة؛ لأن لها ملكية الرقبة وصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

ورغم أن المادة 795 من ق. م. ج تدرج الشريك ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة إلا أن المادة 2/9 من القانون 87 - 19 لا تجيز ذلك؛ إذ أنها لا تسمح للمستفيد بالحصول على أكثر من حصة واحدة، ولا بالانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة.

ومتى توفرت هذه الشروط وجب على الشفيع إعلان رغبته في الشفعة إلى كل من البائع والمشتري خلال 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع والمشتري، وإلا سقط حقه في الشفعة⁸.

ثالثا - المنازعات الناشئة عن الشفعة:

لقد نصت المادة 15 من القانون 10 - 03 على أنه: " في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"⁹.

حسب هذه المادة؛ فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة يكون للأعضاء الآخرين في الشبوع، وذلك تشجيعا لعملية تجميع الأراضي الفلاحية وحمايتها من التشتت وتسهيل عملية استغلالها.

⁸ - بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري - قسنطينة، 2007، ص. 120.

⁹ - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

وعلى من يرغب في التنازل إعلام د. و. أ. ف مع تبيان هوية المرشح لاقتناء حق الشفعة إضافة إلى مبلغ التنازل، وإذا كان الراغب في التنازل شريكاً في الشيوخ؛ يقوم د. و. أ. ف بإخطار الأعضاء الآخرين كتابياً قصد إبداء رغبتهم المحتملة في حق الشفعة، والتي يجب الإفصاح عنها خلال 30 يوماً وفق ما تنص عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، وإذا لم يبد الشركاء رغبتهم في اقتناء حق الشفعة في المدة القانونية يعتبرون متخلين عن هذا الحق، مما يمكن د. و. أ. ف من ممارسة حق الشفعة.

وإذا تحصل د. و. أ. ف على حق الشفعة بعد تنازل الشركاء عن الأخذ بها؛ يمكن له - بما أنه مؤسسة عمومية - أن رفع عوى قضائية أمام القضاء العادي من أجل إبطال حق الإمتياز؛ لعدم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 10 - 03 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 ودفتر الشروط الملحق به.

كما توجد حالة أخرى لممارسة حق الشفعة، وهي حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز دون اتخاذ الورثة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 10 - 03 في أجل سنة كاملة من تاريخ وفاة المستثمر.

فإذا لم يتخذ الورثة الإجراءات اللازمة في الأجل المحدد؛ فإن د. و. أ. ف¹⁰ يرفع دعوى قضائية بغرض إثبات تخلي الورثة عن حقهم، ويكون ذلك طبعاً أمام القضاء العادي؛ طبقاً للمادة 53 من القانون رقم 90 - 30 التي تنص على أنه: " 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 الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة

10 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 مؤرخ في 24 نوفمبر 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر، العدد 15، بتاريخ 28 نوفمبر 1996، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2008، ج. ر، العدد 61، بتاريخ 25 أكتوبر 2009 .

بالحراسة القضائية¹¹. ويكون القضاء العادي هو المختص؛ طبقاً لنص المادة 513 من ق.إ.ج.م.إ.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية والمتعلقة بتقسيم الأرباح

يوجد إلى جانب الالتزامات القانونية الواجب احترامها من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في عملية الاستغلال؛ التزامات أخرى ذات طابع اتفاقي في إطار المستثمرة الجماعية، وهذه الأخيرة تؤدي في بعض الأحيان إلى نزاعات بين الشركاء عند الإخلال بها. كما أن هناك نزاعات أخرى تتعلق بتقسيم الأرباح بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، وسنتطرق إلى هذه النزاعات؛ بداية بالمنازعات المتعلقة بالالتزامات الاتفاقية (الفرع الأول)، ثم المنازعات المتعلقة بتقسيم الأرباح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية

تنص المادة 2/22 من القانون رقم 10-03 على أنه: " يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها: طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع واستعمال المداخيل"¹².

11 - قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، العدد 52، بتاريخ 02 / 12 / 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج. ر، العدد 44، بتاريخ 03 / 08 / 2008.

12 - قانون رقم 10 - 03، يتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق .

بالتالي إذا لم يحترم المستثمرون هذه الالتزامات؛ فإن ذلك يؤدي إلى نشوب نزاعات فيما بينهم، وهذه الأخيرة تكون موضوع دعاوى يتم رفعها أمام القضاء العادي. وطبعاً يرفع الدعوى في هذه الحالة أولئك الأعضاء الذين نفذوا التزاماتهم ضد العضو أو الأعضاء الذين لم ينفذوا التزاماتهم، ويختص بالنظر فيها القاضي العقاري؛ طبقاً للمادة 513 من ق. إج. م. 13.

وبناء على ذلك؛ فإن كل النزاعات الناشئة بين المستثمرين بسبب خرق الالتزامات الاتفاقية تكون محل دعاوى قضائية ترفع أمام القسم العقاري، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى؛ طبقاً للمادة 514 من ق. إج. م. 14.

وتجدر الإشارة إلى أنه يدخل ضمن هذه الدعاوى الناشئة عن الالتزامات الاتفاقية؛ تلك المتعلقة بتقسيم العمل والعتاد الفلاحي.

إلى جانب ذلك؛ كثيراً ما يلجأ أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى إجراء قسمة داخلية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية محل الاستغلال، والاتفاق على حرمان بعض الأعضاء من حقوقهم في الاستغلال، والتي تكون موضوع دعاوى قضائية يفصل فيها بموجب حكم قضائي.

وقد قررت المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28 أنه: " لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بموجب مجرد اتفاق باقي الأعضاء"15، وهذا منطقي جداً؛ إذ أن حقوق والتزامات الأعضاء متساوية، ولا يجوز حرمان أحد الأعضاء من حقوقه بمجرد اتفاق باقي الشركاء كما هو الحال في الشركات.

13 - ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها.

14 - ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية.

15- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 196129، قرار بتاريخ 28 / 06 / 2000، قضية: (ك. م) ضد: (و. م)، مجلة المحكمة العليا، ج1، السنة 2000، ص. 209.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بتقسيم الأرباح

لقد منح المشرع الجزائري للمنتجين الحرية والاستقلالية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية، وقد نصت المادة 9 من القانون رقم 87-19 على إلزام المنتجين باستغلال المستثمرة الفلاحية جماعياً، وعلى الشيوخ، وحسب حصص متساوية، ويتوجب تقسيم الأرباح بالتساوي، وأي نزاع يثور حول توزيع الأرباح يرفع أمام القاضي المدني.

يتبين لنا أنه يتوجب على المستثمرين إذا وقع بينهم نزاع حول تقسيم الأرباح أن يرفعوا دعوى قضائية أمام القضاء المدني عملاً بالمادة 513 من ق. إج. م. إ.

والجدير بالذكر هو أن مجرد العضوية في المستثمرة الفلاحية لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية؛ بل على العضو أن يشارك في الأشغال مباشرة وشخصياً، وفي إطار جماعي¹⁶.

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز مع الغير

يعد القطاع الفلاحي قطاعاً ذي أهمية بالغة، ويشكل محوراً هاماً في النظام الاقتصادي في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر¹⁷، كما له دور في تحقيق الأمن الغذائي، وكذا تنشيط وتوزيع الصادرات؛ فضلاً عن مساهمته في توفير فرص العمل.

¹⁶ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 410746، قرار بتاريخ 10 / 10 / 2007، قضية: (ر . ر) ضد: (ب . م)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، السنة 2008، ص. 201.

¹⁷ - لقد أدركت الجزائر مدى أهمية القطاع الفلاحي، فأصبحت تعمل على تطويره وتشجيع الاستثمار فيه، لكنه لا يزال يحتاج التطوير والاهتمام أكثر، فهو يشكل نسبة 11 % فقط، خلافاً للتجارة التي تشكل أهم ما يركز عليه الاقتصاد الوطني.

وتشكل المستثمرات الفلاحية أحد الطرق المتبعة في ممارسة النشاط الفلاحي؛ لأن الاهتمام بهذا القطاع يمثل أولوية اقتصادية لمختلف دول العالم. وإذا كانت المستثمرات الفلاحية تتحمل التزامات وتكتسب حقوق وتتعامل مع الغير؛ فإن هذا يعرضها للتنازع مع الأشخاص الذين تتعامل معهم، فمتى تسبب ممثل المستثمرة مثلاً بخطأ ألحق ضرراً للغير أو للمستثمرة الفلاحية، أثناء تأدية عمله ومهامه الشخصية أو القيام بتصرفات قانونية باسمه ولحسابه الخاص أو القيام بعمل يخالف الأحكام العقدية المحددة بموجب الاتفاق الداخلي.

لأجل هذا، لا بد أن تكون أعمال ممثل المستثمرة في حدود السلطات التي حددت له في الاتفاق الداخلي. وإذا تجاوز حدود دائرة مهامه؛ فإن المستثمرة غير مسؤولة عما صدر عنه، ومن ثم تقوم المسؤولية الشخصية متى ارتكب الخطأ منفصلاً عن عمله في المستثمرة أو ارتكب خطأ مقصوداً لا يتلاءم مع الممارسة الطبيعية لأعمال وظيفته، ولا يكون للغير الذي تعامل مع ممثل المستثمرة الفلاحية على هذا النحو أن يرجع عليها حتى ولو كان حسن النية¹⁸.

وتتمثل المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم أو مع الغير في المنازعات المتعلقة بحماية حق الإمتياز (المطلب الأول)، وكذلك المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة بإسم المستثمرة الفلاحية مع الغير (المطلب الثاني)، ويأتيان تباعاً.

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بحماية حق الإمتياز

يحق لرئيس المستثمرة الفلاحية إقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة، وتتمثل في دعوى حماية حق الإمتياز، وذلك دون حاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة حق الرقبة¹⁹.

18 - قرار محكمة التمييز الفرنسية، مؤرخ في 20/05/2003، منقول عن: علي عصام غصن، الشركات المدنية في

القانون اللبناني، دراسة مقارنة، ط 1، الناشر علي عصام غصن، لبنان، 2010، ص. 280.

19 - راجع المادة 513 من ق. إ.ج. م. إ.

في إطار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق عقود الإمتياز؛ خول المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز بعض الحقوق للاستفادة منها عن طريق عقد الإمتياز التي تتمثل في الحقوق العينية العقارية، كما أعطى له الحق في رفع دعوى قضائية في حالة التعدي على حق الإمتياز من طرف الغير من أجل حمايته من الاعتداء الواقع عليه.

وفي هذه الحالة يكون تدخل المشرع الجزائري في مثل هذا النزاع الذي يحدث الغير من ضرر للمستثمر صاحب الإمتياز هو الإعتراف بحق الإمتياز الذي يملكه صاحب المستثمرة الفلاحية الممنوح على هذه الأراضي، كحق عيني عقاري للمستثمر صاحب الإمتياز، وعدم التعرض له في عملية الاستغلال، وليس الهدف منها هو الإعتراف بحق الملكية على أرض المستثمرة الفلاحية.

الفرع الأول

المقصود بحق الإمتياز

لقد عدل المشرع الجزائري من حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من القانون رقم 90 - 30²⁰.

ونلاحظ أن حق الإمتياز له ميزة خاصة تتمثل في كيفية استغلال المستثمرين للأراضي التابعة للمستثمرة الفردية أو الجماعية استغلالاً مثالياً وعلى الشروع، وأن يجتنبوا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، رغم وجود نزاع قائم بين أعضائها فإن حق الإمتياز يمنع من مستثمريها اللجوء إلى القسمة، ولا يخول انسحاب أحد أعضائها سوى دفع تعويض له أو لورثته عن حصته التي تخلى عنها الذي يكون عن طريق القضاء في حال نشوب نزاع تطبيقاً لنص المادة 32 من القانون رقم 87 - 19، يحدد هذا التعويض بالتراضي في عقد رسمي

²⁰ - قانون رقم 90 - 30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

ويمكن أن يحدد إن إقتضى الأمر عن طريق القضاء حسب الإجراءات القانونية المعمول بها بعدها أخذ المشرع عقد الإمتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى أن أول تطبيق للإمتياز في مجال العقار الفلاحي كان في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983²¹، والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997²².

أولاً - تعريف الإمتياز:

عرف المشرع الجزائري الإمتياز في نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 كما يلي :
" الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب المستثمر صاحب الإمتياز، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كصفات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون بـ: " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"²³.

نلاحظ من هذا التعريف الوارد في المادة 4 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر أن المشرع حاول تدارك مسألة الحقوق العينية العقارية كونه يقع على العقار بطبيعته ويخول

²¹ - قانون رقم 83 - 18 مؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج. ر، العدد 34، بتاريخ 16 / 08 / 1983.

²² - مرسوم تنفيذي رقم 483/97 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كصفات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج. ر، العدد 83، بتاريخ 17 / 12 / 1997، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1998، ج. ر، العدد 88، بتاريخ 25 / 11 / 1998.

²³ - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكصفات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار، لكن دون التصرف فيه سواء كان داخل أو خارج المستثمرات الفلاحية لذلك أتت مقتضياته بفكرة استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة للدولة.

لذلك كان الهدف من هذه الدراسة معرفة ما إذا كانت عملية إمتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة تخضع لقوانين وإجراءات موحدة، كما أنها تختلف باختلاف تواجد الأراضي الفلاحية المتوفرة محل الاستغلال.

كما نلاحظ أن القانون رقم 03/10 جاء أكثر تفصيلاً وتوضيحاً من التعريف الوارد في المادة 2 من القانون رقم 16/08²⁴، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرافه، مدته، محله، والمقابل المالي²⁵.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري غير من مصطلح "حق الإمتياز"؛ لأنه الأقرب إلى الصواب لأن له قواعد في القانون المدني، في حين أن الإمتياز هو العقد الذي يتم فيه استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع تكون سنوية²⁶.

كما يتميز عقد الإمتياز بخاصية مهمة جداً تتمثل في جنسية المستثمر صاحب الإمتياز، حيث يجب أن يكون جزائري الجنسية؛ طبقاً للمادة 4 من القانون رقم 03/10، وبالتالي الأشخاص الأجنبية مستبعدة.

²⁴ - قانون رقم 08 - 16 مؤرخ في 03 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر، العدد 46، بتاريخ 10 / 08 / 2008.

²⁵ - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الاقتصادي والأعمال، تخصص القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2014، ص. 8.

²⁶ - أكليل نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص. 21.

ثانيا - شروط منح الإمتياز الفلاحي:

تعطي الدولة حق الإمتياز للمستثمرين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنويين، وذلك وفقاً لشروط معينة يتم الاتفاق عليها قبل إبرام عقد الإمتياز بين المستثمر صاحب الإمتياز والدولة صاحبة الإمتياز؛ طبقاً للقانون رقم 03/10 السالف الذكر.

ويمكن تقسيم هذه الشروط إلى شروط تتعلق بالمستفيد (1)، وشروط تتعلق باستغلال الأرض محل الإمتياز (2)، ونعرضها على التوالي.

1 - الشروط المتعلقة بالمستفيد:

نص المشرع الجزائري في المادتين 4 و5 من القانون رقم 10 / 03 السالف الذكر على أنه يشترط أن يكون صاحب الإمتياز شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية، ومن بين الأشخاص الذين سبق أن استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87²⁷، والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص.

كما أقصى المشرع الأشخاص المعنوية من حق الإمتياز في إطار أحكام القانون رقم 03/10 لاستحالة استغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية استغلالاً مباشراً أو جماعياً.

2 - الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الإمتياز:

لقد اشترط المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 السالف الذكر أن تكون الأرض الفلاحية محل الإمتياز من الأملاك الوطنية، وأن تكون خاضعة لحق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 السالف الذكر²⁸.

²⁷ - قانون رقم 87 - 19، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المرجع السابق.

²⁸ - مريحة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2016، ص. 41.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة بحماية حق الإمتياز

يدخل في المنازعات المتعلقة بحق الإمتياز تلك التي تقع على الأراضي التابعة للمستثمرة الفلاحية. وفي هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قضية حول اعتداء مستثمرة فلاحية جماعية على جزء من الأرض التابعة لمستثمرة فلاحية أخرى منبثقة أنه يتوجب نقض وإبطال قرار القاضي بوجود اعتداء من المستثمرة الفلاحية الطاعنة على جزء من الأرض التابعة للمستثمرة المنبثقة عنها دون التأكد من تنفيذ العقد الإداري المنشئ لها، وتنظيمها على الوعاء العقاري الممنوح لها، مع ضبط معالم الحدود؛ نظراً لما يشوب هذا القرار من قصور في الأسباب²⁹.

وقد جاء في حيثيات قرار المحكمة العليا ما يأتي: " حيث أن قضاة الموضوع توصلوا إلى أن المستثمرة الفلاحية الجماعية (ع. ز) الطاعنة قامت بالاعتداء على جزء من الأرض الممنوحة للمستثمرة الفلاحية الجماعية المطعون ضدها (ل. ب) المنبثقة عنها، ومنحوها نتيجة ذلك تعويضات المحكوم بها مقابل محصول الزيتون للموسمين 96/95، 97/96 ، وذلك بناء على خبرة أجريت في الميدان، استند فيها الخبير أساساً على مجرد عرض حال أعده المندوب الفلاحي لدائرة بني عزيز ودون التأكد مما إذا كانت المادة 35 من القانون رقم 19/87 التي تنص على أن: " كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو إتساعها، باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار "، قد روعيت حين إنشاء المستثمرة المطعون ضدها التي انبثقت عن المستثمرة الأم (أي الطاعنة)، ودون التأكد مما إذا تم تنفيذ العقد الإداري المنشأ لها ميدانياً من طرف الهيئات المختصة بإعداد محضر تنصيب على الوعاء العقاري الممنوح لها مع ضبط المعالي، وبذلك فإن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا قد أشابوا قرارهم بالقصور في التسبيب

29 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 204639، قرار بتاريخ 22 / 10 / 2000، قضية: (ع. ز) ضد:

(ل. ب)، الاجتهاد القضائي، ج1، السنة 2004، ص. 191.

مما يترتب عنه انعدام الأساس القانوني، مما يجعل القرار المطعون فيه عرضة للنقض، وحيث أن المصاريف تتحملها المطعون ضدها عملا بالمادة 270 ق. إج. م³⁰.

وفي هذه الحالة يمكن لرئيس المستثمرة الفلاحية رفع دعوى قضائية باسم المستثمرة الفلاحية، وليس باسم أعضائها من أجل حماية حق الإمتياز باعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها، دون حاجة لإدخال الدولة كطرف في النزاع باعتبارها مالكة لحق الرقبة³¹.

والمنازعات الناجمة عن حماية حق الإمتياز يكون من اختصاص القضاء العادي، وهذا ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي؛ حيث صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا مفاده: طالما أن المستثمرات الفلاحية شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم، فإن المنازعات الناجمة عن حماية هذا الحق تكون من اختصاص القضاء المدني، ولا مجال لتطبيق المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية³².

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير

يهدف النهوض بالقطاع الفلاحي وتطوير الإنتاج إلى تحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية للبلاد. ونجد أن المشرع الجزائري قد أعاد النظر في أسلوب الاستغلال من أسلوب الانتفاع الدائم إلى أسلوب الإمتياز كنظام قانوني وحصري؛ نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 16/08³³.

³⁰ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 204639، قرار بتاريخ 22 / 10 / 2000، المرجع السابق.

³¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، (د. ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص. 138.

³² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 228051، قرار بتاريخ 24 / 04 / 2002، قضية: (ب. ع) ضد: (ر. ق)، مجلة الاجتهاد القضائي، ج1، السنة 2004، ص. 204.

³³ - قانون رقم 08 - 16، يتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

وقد سهّل المشرع الجزائري عملية الحصول على عقد امتياز، وذلك بالدعم الموجه للمستثمرات الفلاحية من طرف الدولة، والقروض البنكية التي يستفيد منها المستثمر صاحب الإمتياز، وقد وفر آليات أخرى للتمويل وجلب تكنولوجيا حديثة لتطوير شروط استغلال المستثمرات الفلاحية³⁴.

ولا بد من بحث المقصود بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة مع الغير (الفرع الأول)، ومجال المنازعات المتعلقة بهذه العقود (الفرع الثاني)، وبآتي ذلك تباعاً.

الفرع الأول

المقصود بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير

إن عقود الشراكة التي تبرمها المستثمرة الفلاحية هدفها هو النهوض بالقطاع الفلاحي وعصرنته، وتطوير الإنتاج الذي يغير من المردودية الإنتاجية، وكذلك الدعم الذي يستفيد منه المستثمر صاحب الإمتياز من الدولة المتمثل في القروض البنكية، وتوفير آليات أخرى لجلب التكنولوجيا الحديثة، واستغلالها في المستثمرة الفلاحية.

كما تتمثل الغاية من إبرام مثل هذه العقود في القطاع الفلاحي خاصة إلى كون هذا الأخير قطاع حساس ومهم جداً في اقتصاد كل دولة؛ لذلك يجب على المستثمرين الحفاظ وحسن تسيير أراضي المستثمرة الفلاحية؛ فهي عملية مزج لخلق كيان واحد دون الحاجة إلى كيانات منفصلة لكل نوع من ممتلكاتها الخاصة³⁵، ولذلك يتعين أن يكون للشركة القدرة على التكيف مع أنواع الإنتاج من قبل جميع الشركاء المكونين لها، تتسم بالمرونة في عملها، وإلا سيشهد لها بالفشل مع شخص معنوي آخر يكون رأس مالها من مجموع المساهمات المقدمة من قبل المستثمرين أصحاب الإمتياز والشركاء المندمجين³⁶.

34 - تواتي خوخة، المرجع السابق، ص. 143.

35 - المادتان 20 و 21 من القانون رقم 03/10، والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

36 - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص. 295.

أولا - تعريف عقد الشراكة:

تعتبر عقود الشراكة الحل الأنسب لتحقيق الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي في مجال الفلاحة وعصرنتها. وفي هذا الإطار؛ نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10 أنه: " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو مغربيين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³⁷.

إن كل تصريح كاذب، أو عدم التصريح باتفاقيات الشراكة، أو التنازل عن حق الإمتياز دون إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يؤدي إلى فسخ عقد الإمتياز³⁸.

ثانيا - كيفية إبرام عقد الشراكة:

يمكن للمستثمرين أصحاب الإمتياز إبرام عقود الشراكة مع أشخاص طبيعيين أو مغربيين من جنسية جزائرية، خاضعين للقانون الجزائري، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها، شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية³⁹.

أما كيفية إبرام عقود الشراكة مع المستثمرين أصحاب الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة؛ فقد أشارت إليها المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، والتي أجازت للمستثمرين أصحاب الإمتياز إبرام عقود الشراكة التي يمكن أن تكون سنوية

³⁷ - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، المرجع السابق.

³⁸ - المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج. ر، العدد 79، بتاريخ 29 / 12 / 2010.

³⁹ - المادتان 20 و 21 من القانون رقم 03 / 10 ، والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

أو لعدة سنوات، بموجب عقد يتم فيه تحديد هوية الأطراف، ومساهمة كل منهم في برنامج الاستثمار، وكيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال، وتقاسم الأرباح⁴⁰.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في جميع الأحوال يجب أن لا تتجاوز مدة الشراكة المدة المتبقية من عقد الإمتياز.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير

لما كانت المستثمرة الفلاحية شخصاً قانونياً؛ فإن لها أهلية التعاقد مع الغير، وهدفها القيام بنشاطات فلاحية، وذلك في حدود ما يدخل في غرضها الذي أنشئت من أجله، وهذا ما يستشف من خلال المادتين 2/45 و 47 من القانون رقم 16/08⁴¹ ، ويعني هذا أن المستثمرة الفلاحية إما أن تكون شركة مدنية ذات شخصية معنوية أو مجرد وحدة إنتاجية.

وفي هذا الإطار تعقد المستثمرات الفلاحية عقوداً تتشارك بموجبها مع غيرها من الأشخاص، ولاشك أن إبرام عقد الشراكة قد يصاحبه منازعات، وقد نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أنه: " يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكورة أعلاه.

يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات، ويجب أن يبين :

– هوية الأطراف أو اسم الشركة وكل المساهمين.

– مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.

⁴⁰ – انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج. ر، العدد 79، بتاريخ 29 / 12 / 2010.

⁴¹ – انظر المادتين 45 / 2 و 47 من القانون رقم 08 – 16، الذي يتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

- كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.

- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد⁴².

يتضح من هذا النص أن المنازعات التي قد تقع بالنسبة لعقود الشراكة يمكن أن تكون في:

1 - منازعات فيما يخص هوية الأطراف أو اسم الشركة وكل المساهمين: جاء القانون رقم 03/10 بإجراءات تحفيزية لأصحاب حقوق الإمتياز، وذلك بتشجيعهم على الدخول في شراكة مع الغير حتى تتضافر الجهود المادية والبشرية من أجل تحقيق المشاريع الإنتاجية، حيث نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10 على أنه: " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية ومعنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية"⁴³.

يفهم من نص المادة أن إبرام عقود الشراكة يجب أن يتم بطرق قانونية، وأن يكون الغرض من الشراكة ليس إلحاق الضرر بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها أو تحويل وجهتها الفلاحية أو استعمال الأملاك السطحية لغرض ليس له علاقة بالفلاحة⁴⁴.

ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة تحت طائلة البطلان؛ إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد من أجل إبداء الرأي.

42 - مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

43 - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

44 - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص. 296.

كما أشار المشرع في عقود الشراكة المبرمة إلى أن يكون الشركاء أشخاصاً طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري من جنسية جزائرية، وتحديد اسم الشركة التي تتعاقد مع المستثمرة الفلاحية والأشخاص المساهمين فيها، حفاظاً على المستثمرة الفلاحية في حالة وقوع نزاع بين الأطراف.

2 - توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 03/10: لقد ألزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب الإمتياز في المادة 22 من القانون رقم 03/10 بأنه: " يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

- توزيع واستعمال المداخل⁴⁵.

يتعين على من يتم اختياره كممثل للمستثمرة الفلاحية أن يكون أهلاً للقيام بأعمال الإدارة، كما يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط الأساسية، كالثقة والكفاءة والنزاهة وحسن السيرة، ويكون ذلك منصوصاً عليه في العقد، ويجب أيضاً أن يتفق عليه من قبل جميع المستثمرين لتفادي النزاع فيما بينهم فيما بعد.

3 - كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الارباح: نصت المادة 23 من القانون رقم 03/10 على أنه: " يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به

⁴⁵ - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

ولأحكام هذا القانون، وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه⁴⁶.

ويكون القيام بهذه الأعمال للشركاء مجتمعين لتساويهم في الحقوق من حيث إدارة المال الشائع والانتفاع به واقتسام الأرباح، وتعتبر القرارات المتخذة من قبل الأغلبية ملزمة للبقية؛ عملاً بنص المادة 716 / 2 من ق. م. ج، وعلى الممثل القيام بكل أعمال الإدارة والتصرفات التي تدخل في نطاق المستثمرة دون غش منه؛ تطبيقاً لنص المادة 427 من ق. م. ج⁴⁷.

4 - مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار: يجب أن يتضمن الاتفاق بين الشركاء داخل المستثمرة الفلاحية؛ لذا يحدد المدة التي يقوم من خلالها ممثل المستثمرة بأعمال الإدارة وفيما إذا كانت قابلة للتجديد أم لا، بحيث إذا انتهت هذه المدة لا يحق له بعدها مزاوله تلك الأعمال إلا إذا استفاد مدة أخرى بموجب اتفاق داخلي آخر، وإذا لم يتم تحديد المدة كانت مرتبطة بمدة عقد الإمتياز.

أما إذا قبل ممثل المستثمرة بإدارة الأعمال خلال المدة المحددة، فلا بد من إظهار رضاه بالتوقيع على الاتفاق الذي يتضمن إجراء تعيينه. أما برنامج الاستثمار؛ فهو الوصول إلى الغرض الذي أنشئت من أجله المستثمرة دون التغيير في المستثمرة؛ بمعنى استغلال الأملاك السطحية التابعة للمستثمرة الفلاحية في أشياء ليس لها علاقة بالعلامة أو استغلالها في الصناعة.

5 - مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية: تنص المادة 24 من القانون رقم 03/10 على أنه: " عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب

⁴⁶ - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق.

⁴⁷ - أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر، العدد 78، بتاريخ 30 / 09 / 1975، معدل ومتمم.

الإمتياز، فإن فسخ عقد الإمتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توفّر الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإمتياز⁴⁸.

ويثور السؤال حول إمكانية استمرار الشركة بين الشركاء وورثة الشريك ؟

يتعلق الأمر هنا باستمرار الشركة في حالة وفاة أحد الشركاء، وقد نصت المادة 439 / 2 من ق. م. ج على جواز الاتفاق على أنه لا تنقضي الشركة عند وفاة أحد الشركاء، حيث يمكن أن تستمر بين الشركاء وورثة المتوفى، ولذا وجب النص في عقد الشركة على استمرار الشركة بين الشركاء وورثة الشريك المتوفى حتى ولو كانوا قصرأ⁴⁹.

كما يمكن إعطاء الشركاء الخيار في استمرار الشركة بين الأحياء أو بينهم وبين الورثة أو تصفية الشركة، على أن الورثة ملزمون بممارسة هذا الخيار خلال مدة معينة، وإذا كان المتوفى مدير الشركة؛ فلا يحل الورثة محله في هذا المنصب بل يتوجب تعيين مدير جديد⁵⁰.

كما أشار المشرع الجزائري أيضاً في المادة 25 من القانون رقم 03/10 إلى أنه: " في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم.

48 - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

49 - إذا كانت الحصة المقدمة لرأس مال الشركة من قبل الشريك المتوفى عبارة عن حصة من عمل، فإن هذا النوع من المساهمات تنتهي بوفاة صاحبها، وبالتالي لا يجوز لورثته الحلول محله في الشركة.

50 - علي عصام غصن، المرجع السابق، ص. 382 .

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك⁵¹.

لذا لا بد من الاتفاق في العقد التأسيسي للشركة على أن الشركة في حالة وفاة أحد الشركاء تستمر مع باقي الشركاء وورثة الشريك المتوفى الذين يحلون محله، أو على حل الشركة، وفي هذه الحالة الأخيرة يستوفي الورثة حقوقهم من نصيب مورثهم في الشركة نقداً، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته وقت موت الشريك، سواء باتفاق الشركاء والورثة أو عن طريق خبير تعينه للمحكمة في حال الخلاف⁵².

⁵¹ - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق.

⁵² - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، ج 5: الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 304.

الفصل الثاني

منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة

لل قضاء الإداري

الفصل الثاني

منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 7 من ق. إ.ج. م. إ على أنه: " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أي كانت طبيعتها التي تكون الدولة، أو الولاية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"¹. وطبقاً لهذا النص، وبما أن الأراضي الفلاحية تعتبر ملك للدولة، فإن المنازعات المثارة تكون من اختصاص القاضي الإداري؛ نظراً لكون الدولة طرفاً في النزاع.

وجدير بالذكر أن المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الملغى قد عُوّضت بالمادتين 800 و801 من ق. إ.ج. م. إ النافذ، حيث أكدت المادة 800 على أن المعيار العضوي هو المعيار المعتمد في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

وبما أن القضاء الإداري هو المختص بحل هذه المنازعات، وعملاً بأحكام القانون رقم 19/87 نجد عدة تطبيقات للمعيارين العضوي والموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية المطروحة أمام القضاء الإداري، والتي تنشأ بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وبين الإدارة، والتي نجد نوعين منها هما: المنازعات المتعلقة بملكية الوعاء العقاري الممارس عليه حق الإمتياز (المبحث الأول)، والمنازعات المتعلقة بمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة الإمتياز (المبحث الثاني).

¹ - قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

المبحث الأول

المنازعات المتعلقة بملكية الوعاء العقاري الممارس عليه حق الإمتياز

على اعتبار أن ملكية الأراضي الفلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة؛ تبقى دائماً ملكاً للدولة، وتأخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص القاضي الإداري، وذلك عملاً بأحكام المادة 800 من ق. إ.ج. م. إ.

بالتالي تخضع المنازعات المرفوعة بين الأفراد والدولة ممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة لاختصاص القضاء الإداري عندما يتعلق الأمر بملكية الدولة لهذه الأراضي.

هذه المنازعات المتعلقة بالوعاء العقاري محل الإمتياز تشمل كل المنازعات الخاصة بالتشكيك في الملكية (المطلب الأول)، وتلك المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (المطلب الثاني)، كما أنه يمكن للدولة رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري لاسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني (المطلب الثالث)، ونعرضها تباعاً.

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية

يمكن أن تثار نزاعات تهدف إلى التشكيك في ملكية الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة؛ عندما يدعي الغير أن المستثمرة الفلاحية قد تعدت على أملاكه الخاصة وأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة الفلاحية في إطار عقد الإمتياز أو جزء منه؛ يعد ملكاً له بموجب عقد ملكية رسمي²، فيقوم المدعي في هذه الحالة برفع دعوى لحماية حق ملكيته، وذلك عن طريق دعوى استحقاق الملكية، والتي تعد من أهم وسائل حماية حق الملكية التي أقرها القانون³،

² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 96.

³ - كحال مصطفى، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص. 97.

ولا تكون هذه الدعوى إلا في الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، مثل: حق الانتفاع، وحق الارتفاق⁴.

يتعين على المدعي في هذه الحالة أن يرفع دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد الوزير المكلف بالمالية ممثلاً في المدير الولائي لأملاك الدولة؛ طبقاً للمادتين 10 و125 من القانون رقم 90 - 30.

إجمالاً؛ فإنه إذا ادعى شخص بأن أحد الأراضي الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزءاً منها ملك له؛ فعليه رفع دعوى قضائية ضد الوزير المكلف بالمالية ممثلاً في المدير الولائي لأملاك الدولة؛ طالما أن المنازعة متعلقة بالمستثمرة الفلاحية.

حتى نبين المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية؛ نبدأ أولاً بإبراز ماهو المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية (الفرع الأول)، ثم مجال منازعات التشكيك في الملكية (الفرع الثاني)، وذلك تباعاً.

الفرع الأول

المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية

يقصد بالتشكيك في الملكية أن: ينازع شخص من الغير المستثمرة الفلاحية ويدعي ملكية شيء تستغله هذه المستثمرة، ومثال ذلك: أن يدعي شخص أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له⁵، وفي هذه الحالة على من يدعي الملكية أن يرفع دعوى استحقاق ضد المستثمرة.

4 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8: حق الملكية، (د. ط)، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1996، ص. 591 - 592.

5 - أوكاشي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص. 63.

بصفة عامة؛ فإن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي يستوي أن يكون عقاراً أو منقولاً، وهي الدعوى التي يحمي بها كل مالك بحماية الملكية ملكه الموجود تحت يد الغير، فيستطيع رفع هذه الدعوى على الغير⁶؛ لإجباره على إرجاعه. وهذه الدعوى لها خصائص حيث أنها تتميز في كونها دعوى عينية أولاً، ثم إنها دعوى لا تسقط بالتقادم؛ أي أنها ترفع في أي وقت يرى من يدعي ملكية عقار رفعها فيه، وليس لها أجل محدد تزول بانقضائه.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية

تعتبر هذه الدعوى وتصنف على أنها دعوى عينية؛ لأن صاحبها يطالب بحق الملكية على العقار موضوع النزاع، وهو مجال هذه المنازعة؛ لأن حق الملكية هو حق عيني أصلي. بالتالي دعوى الاستحقاق تطلق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الملكية لا الحيازة؛ إذ أن هذه الأخيرة لا تطلق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق الانتفاع أو الارتفاق، وهذه الدعاوى الأخيرة هي دعوى الإقرار بحق عيني؛ لأن محل الدعوى هو حق عيني آخر غير حق الملكية⁷.

إن أصعب مسألة في دعوى الاستحقاق هي إثبات الملكية، وعلى كل من ادعى ملكيته للمستثمر الفلاحية أن يثبت ذلك، خاصة إذا علمنا أن مسألة إثبات الحق تتصل بمدى قبول أو رفض الدعوى التي يقع عبئها على عاتق المدعي. وحق الملكية حق شامل وجامع ومانع، وهو نافذ في مواجهة الناس كافة، ولا يعرف القانون سناً يثبت الملكية إثباتاً مباشراً وحاسماً إلا

⁶ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، ج 8، المرجع السابق، ص. 591.

⁷ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، (د. ط)، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1967، ص. 593.

عن طريق السجل العيني، فبمجرد تسجيل العقار باسم شخص معين في هذا السجل؛ فذلك دليل قاطع على ملكية هذا الشخص للعقار بالنسبة إلى الكافة.

في هذه الحالة؛ فإن المدعي الذي يدعي بأن المستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له أن يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد الأملاك الوطنية. أما إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها، وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص النوعي⁸.

إجمالاً؛ فإن المدعي يرفع دعوى استحقاق الملكية أمام القضاء الإداري المختص ضد الوزير المكلف بالمالية ممثلاً في المدير الولائي للأملاك الدولة؛ طبقاً للمادتين 10 و125 من القانون رقم 90 - 30⁹، وبموجب المادة 184 من المرسوم رقم 91 - 454¹⁰ يمكن للوزير المكلف بالمالية القيام بتعويض أحد موظفي إدارة الأملاك الدولة لتمثيل الوزير في الدعاوى القضائية¹¹.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعدُّ مبدأ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أخطر وأهم القيود التي ترد على حق الملكية¹²، وتعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة تنتهجها دول العالم عن

⁸ - بن علال عبد الرفيق، المستثمرات الفلاحية طبقاً للقانون رقم 19/87، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص. 27.

⁹ - قانون رقم 90 - 30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

¹⁰ - مرسوم تنفيذي رقم 91 - 454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج. ر، العدد 60، بتاريخ 24 / 11 / 1991.

¹¹ - يتم تمثيل الدولة من طرف مديرية أملاك الدولة في جميع المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية، باستثناء القطاع العسكري، هذا وتمثل مديرية أملاك الدولة في المؤسسات ذات الاقتصاد المختلط.

¹² - براهيم ساهم، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة والقانون، العدد 55، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2013، ص. 339.

طريق اللجوء إلى استعمال الملكية الخاصة من أجل إنجاز المشاريع، وتسعى من خلالها إلى تلبية حاجات المرفق العام، بالتالي هي عملية معقدة جداً تتسم بطابعها العملي الذي يغلب عليها.

لقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وذلك بموجب قاعدة دستورية تضمنتها المادة 20 من دستور 1996، وطبعاً مع وجوب دفع تعويض عادل منصف وقبلي للمتضرر¹³.

وفي كل الأحوال؛ يكون قرار نزع الملكية للمنفعة العامة موضوع دعاوى قضائية يرفعها المنزوع منه ملكيته سواء عن طريق الدعاوى الرامية إلى استرجاع العقار المنزوع، أو عن طريق الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن قيمة الملك المنزوع¹⁴ أمام القاضي الإداري الذي يبسط رقابته على مدى توفر إحدى الحالات المقررة لتحديد قرار نزع الملكية والمنصوص عليها ضمن المادة 29 من القانون رقم 91-11¹⁵، كما يراقب أيضاً مسألة الجهة المختصة بإصدار القرار، وكذا مسألة تبليغه إلى المعني بنزع ملكيته، والجهة المستفيدة من نزع الملكية.

ولدراسة المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بدقة؛ نتطرق إلى إبراز المقصود بالمنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الأول)، ثم مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الثاني)، وتأتي تباعاً.

¹³ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 4 ديسمبر 1996، ج. ر، العدد 96، بتاريخ 08 / 12 / 1996، معدل ومتمم.

¹⁴ - بعوني خالد، منازعات الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص. 174.

¹⁵ - قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ر، العدد 21، بتاريخ 08 / 05 / 1991.

الفرع الأول

المقصود بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لكي نبين ماهو المقصود بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن نعرف معنى نزع الملكية وخصائصها (أولاً)، ثم شروط نزع الملكية (ثانياً)، وكذا تحديد الأملاك والحقوق العقارية التي تخضع لنزع الملكية (ثالثاً)، وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم (رابعاً)، وذلك كما يأتي:

أولاً - تعريف نزع الملكية:

يعدُّ نزع الملكية للمنفعة العامة عملاً إدارياً بمقتضاه يتم حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة بشرط تعويضه، وإذا كانت سلطة نزع الملكية تقوم على المساس بحرمة الملكية الخاصة، ويشكل اعتداء عليها؛ فلا يبرر ذلك إلا في إطار المصلحة العامة، مع وجوب تغليبها على المصالح الفردية ومراعاتها¹⁶.

ومن أهم ما يتميز به نزع الملكية للمنفعة العامة أنه إجراء استثنائي وجبري، يستعمل لاكتساب العقارات والحقوق العقارية، والغرض منه تحقيق المنفعة العامة إلى جانب أنه يتم في مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك.

ثانياً - شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

سبق القول بأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتطلب ضرورة احترام الشروط المتعلقة به، وهذا وفق القانون رقم 91-11 الذي أكد هذا، ويمكن تقسيم هذه الشروط إلى:

1 - الشروط المتعلقة بطبيعة ونوعية الملكية: إن إجراء نزع الملكية الذي تباشره الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها.

¹⁶ - إبراهيم عبد العزيز شحا، الوسيط في مبادئ أحكام القانون الإداري، (د. ط)، دار الجامعة للنشر، لبنان،

وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية، وما ينفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية.

وقد استقر الفقه والتشريع على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية، وهو ما نصت عليه المادة 2 و 3 من القانون رقم 91 - 11¹⁷.

2 - الشروط المتعلقة بالمنفعة العامة: لقد أصبح حق الملكية حقاً مقيداً، وهذه القيود هي ضمان فعالية من جهة، وكبح جماعة من جهة أخرى.

وهذه القيود تناولها المشرع الجزائري في المادة 16 من دستور 1996 حيث نصت على أن الملكية الخاصة - لا سيما في الميدان الاقتصادي - يجب أن تساهم في تنمية البلاد، وتكون ذات منفعة اجتماعية، وهي مضمونة في إطار القانون.

وبقدر ما كان نزع الملكية قيداً على حق الملكية المطلق؛ فإنه في نفس الوقت قيد على الإدارة، وفي نفس الوقت ضمان للملكية. والتشريعات بمختلف أشكالها أقرت بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني، ومقابل تعويض عادل ومنصف.

كما أن المادة 2 من القانون رقم 11/91 ذكرت على سبيل المثال فقط؛ الأسباب والحالات الواقعية أو القانونية التي يكون تحققها سبباً يترتب عليه نزع الملكية، ولا يمكن حصرها إلا في إطارين هما: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى، إضافة إلى قيام الحاجة العامة.

ثالثاً - تحديد الأملاك والحقوق العقارية التي تخضع لنزع الملكية:

إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة ترد فقط على العقارات والحقوق العينية العقارية، وبالتالي نفهم من ذلك أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يقع على المنقولات ولا على العقارات بالتخصيص، كما نصت المادة 2 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: " يعد نزع الملكية من

¹⁷ - قانون رقم 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية¹⁸.

1- العقارات : حسب المادة 683 من ق. م. ج؛ فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يرد غالباً على العقارات، سواء كانت أرضاً فضاءً أو مبنية أو زراعية. وقد جاء نص المادة كما يلي: " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول .

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص¹⁹.

بالتالي العقار يشمل ملكية الأرض وما تحويه من منشآت لصقت بها، والتي يمكن نزعها دون تلف، أما إذا كان العقار يتكون من أرض وما عليها؛ فإن عملية نزع الملكية يجب أن تنص على الأرض والبناء معاً²⁰.

2 - الحقوق العينية العقارية: نعلم أن الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية أصلية، كحق الملكية والحقوق المتفرغة عنه كحق الارتفاق، حق السكنى، حق الانتفاع، الاستعمال²¹.

ومن خلال المادة 684 من ق. م. ج؛ يتضح أنه يقصد بالحقوق العينية العقارية على الخصوص: حق الارتفاق، السكنى، الانتفاع. وبما أن هذه الحقوق قابلة للانتقال فهي أيضاً قابلة لنزع الملكية، وبالتالي يقوم المحافظ العقاري بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية، وكذا القانونية، التي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته.

18 - قانون رقم 91 - 11، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

19 - أمر رقم 75 - 58، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

20 - دانس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص. 83.

21 - عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، (د. ط)، دار الكتب القانونية للنشر، (د. ب. ن)، 1992، ص.

بالتالي إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار؛ فإن المحافظ المحقق يحدد في مخطظه مجمل الملكية، ويبرز الجزء الذي سيخصص للنزع، ثم ذكر طبيعته ومشتملاته²².

رابعا - تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم:

إن قائمة أسماء الملاك أصحاب الحقوق تلعب دوراً هاماً في إجراءات نزع الملكية ككل، والتعويض بصفة خاصة؛ إذ أن هذه العملية تجعل الملاك لهم الحق في التعويض عن نزع عقارهم أو حقهم العيني²³.

كما تجعل لهم الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقسيم الإداري لملكهم أو الحق العقاري المنزوع منهم.

يقوم المحافظ العقاري المحقق بأداء مهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق. واشترطت المادة 11 من القانون رقم 11/91 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق، ويعلق في مقر بلدية ذوي الشأن قرار التعيين، ومضمون المادة كما يلي: " ... أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونات القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع الملكية ...²⁴.

²² - قانون رقم 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

²³ - أنور طلبية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د. ط)، المكتب الجامعي الحديث للنشر والتوزيع، (د. ب. ن)، (د. ت. ن)، ص. 60.

²⁴ - قانون رقم 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

تتميز عملية نزع الملكية العقارية لأجل المنفعة العامة بخاصية تجعلها ذات أهمية مزدوجة، مما يجعل الإدارة تتبع إجراءات وشكليات محددة طبقاً للتشريع المعمول به، والإدارة مقيدة بعدم الخروج عن هذه الشكليات، والأفراد لهم ضمانات يتمتعون بها مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية الخاصة.

ونتطرق هنا للمنازعات المرتبطة بهذه الشكليات؛ بحيث ندرس منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية (أولاً)، ومنازعات قرار القابلية للتنازل ودعوى الاسترجاع (ثانياً).

أولاً - منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

هذه المرحلة هي المرحلة الأكثر أهمية في إجراء نزع الملكية، والتي تنتج بقرار إداري يقضي بالتصريح بالمنفعة العمومية، تتخذ فيها السلطة المختصة بعد تحقيق مسبق هذا القرار كباقي القرارات الإدارية. والأصل أن يكون القرار مشروعاً، ولكن إذا وقع النزاع يجب على الطاعن إثبات عدم مشروعية القرار، وبيان العيوب التي قد تلحقه.

1 - العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر قراراً إدارياً باتفاق القضاء والفقهاء، حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية²⁵.

بالتالي تحديد طبيعة القرار لها أهمية لتبيان آثاره، وبالتالي طرق الطعن فيه. وبما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار إداري بغض النظر عن كونه فردياً أو تنظيمياً؛ فإنه يؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب هذا القرار، وهذه العيوب هي: عيب الاختصاص الذي قد يكون مادياً كاعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية، وكذا عيب

²⁵ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون

الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2006، ص. 36.

الشكل والإجراءات؛ بحيث تخالف الإدارة الإجراءات والشكلية التي قررها القانون في القرار الذي تصدره، ومن ذلك نجد ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 11/91 من أنه: " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"²⁶.

2 - العيوب الداخلية للقرار التصريح بالمنفعة العمومية: ترتبط عيوب القرار الإداري بأركانه الداخلية المتمثلة أساساً في: عيب الإنحراف في استعمال السلطة، وعبب السبب.

ونكون أمام عيب الإنحراف في استعمال السلطة عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة²⁷؛ حيث ذكر الأستاذ بن حمو أن الهيئة التي ترتكب الإنحراف بالسلطة تتخذ قراراً يدخل في اختصاصها، وتستعمل سلطتها لأغراض أخرى، كتتحقيق مصلحة شخصية²⁸.

أما عيب السبب؛ فهو يتعلق بعنصر من عناصر القرار الإداري؛ أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري، مما يجعله عرضة للإلغاء أمام القاضي الإداري.

ثانياً - منازعات قرار القابلية للتنازل ودعوى الاسترجاع:

تعتبر الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية إجراءات لا يمكن الطعن فيها أمام القضاء إلا في إطار الدعاوى المتعلقة بقرار قابلية التنازل (1)، أو دعوى الاسترجاع (2)، ونعرضها تباعاً.

²⁶ - قانون رقم 11/91، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

²⁷ - أنظر المادة 10 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

²⁸ - أحمد بطاش، " سلطات القاضي الإداري في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية "، الفكر البرلماني، العدد 21، 2008، ص. 125.

1- **منازعة قرار قابلية للتنازل:** يحرر هذا القرار بقابلية التنازل بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة، حيث يتضمن قائمة العقارات المعنية، والحقوق العينية، بالإضافة إلى مبلغ التعويض وطريقة حسابه²⁹.

يتم تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك؛ فإذا لم يرض الأشخاص المتضررون بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل ما عليهم سوى اللجوء إلى القضاء الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف.

2 - **دعوى الاسترجاع:** تنص المادة 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية على أنه: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحدد في العقد أو القرارات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"³⁰.

من هنا نستخلص أنه يمكن طلب استرجاع ملكية العقار في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال في المهلة المحددة ضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

المطلب الثالث

المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني

قد يحدث أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري من أجل استصدار قرارات قضائية للاعتراف بحق لها أو لفرض إجراء قانوني على خصمها، والذي قد يكون أحد الأفراد أو المؤسسات العمومية أو الخاصة أو أي إدارة أخرى³¹.

29 - رمزي حوجو، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، 2009، ص. 46.

30 - قانون رقم 91 - 11، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

31 - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2014، ص. 36.

وفي هذا الشأن؛ نصت المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 على أنه: " يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 87-19، إذ كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي³².

ومن هذه المادة نستخلص أن إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني لا يعدُّ شرعياً إلا إذا تم بموجب قرار استرجاع ولأني، وهذا ما سندرسه فيما سيأتي؛ حيث نبدأ بتوضيح ما هو المقصود بالمنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني (الفرع الأول)، وبعدها تحديد مجال المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بالمنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني

قبل تحديد مجال المنازعات التي تقع عند استرجاع الأراضي الفلاحية التي تم إدماجها في القطاع العمراني؛ سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف القطاع العمراني (أولاً)، ثم تعريف المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني (ثانياً)، وذلك على النحو التالي:

أولاً - تعريف القطاع العمراني:

يقصد بالقطاع العمراني: القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، كما هي محددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 90-29³³.

³² - قانون رقم 97 - 02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج. ر، العدد 89، بتاريخ 31 / 12 / 1997.

³³ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، العدد 52، بتاريخ 02 / 12 / 1990، معدل ومتمم.

ثانيا - المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني:

هي تلك المنازعات التي تنشأ أثناء العملية القانونية التي تقوم بها الدولة لاسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، والخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87، والمدمجة في القطاع العمراني.

وتقوم الدولة باسترجاع الأراضي الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية والمدمجة في القطاع العمراني بطريقة غير شرعية.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني

من خلال تحليل نص المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 يتبين لنا أن إدماج الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا يعدُّ أمراً صائباً.

من هنا يتبين لنا التراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين في إطار القانون رقم 19/87، من تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي الممنوحة بعنوان حق الانتفاع الدائم بالطرق الإدارية، على الرغم من أنها مكرسة بموجب عقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية³⁴. بالتالي هنا يمكن للفلاحين المنتجين المثول أمام القضاء للمطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة من حرمانهم من الاستغلال.

ووفقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المذكور آنفاً؛ فإن عملية الاسترجاع يجب أن تتم قانوناً بموجب قرار ولائي، وأن يذكر قرار الاسترجاع مبلغ التعويض من جهة، وكذا الغرض الذي سوف تخصص له الأرض من جهة أخرى.

³⁴ - زادي سيد علي، المرجع السابق، ص. 44.

ويخضع قرار الاسترجاع لشكليات الشهر العقاري، ويترتب عليه انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة للمستثمر الفلاحي، ويتم إبلاغ القرار إلى الإدارة المعنية وإلى المستثمر الفلاحي المعني وإلى المديرين الولائيين المكلفين بالأحكام الوطنية والمصالح الفلاحية والتعمير، وهذا حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 السالف الذكر.

ويتم التكفل بالتعويض المالي لأصحاب حق الانتفاع بعنوان أحكام هذا المرسوم من الحساب الخاص للخزينة رقم 048-302 الذي عنوانه التعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية المنصوص عليه في المادة 194 من القانون رقم 87 - 20³⁵.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة الإمتياز

من أجل الاستفادة من حق الإمتياز الذي تمنحه الدولة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لها، منحت للمنتجين المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 أجل 18 شهر تسري ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية، من أجل إيداع ملفاتهم قصد تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز³⁶.

ويترتب على تخلف أحد المستثمرين عن إيداع ملفه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال المحددة قانوناً بنص المادة 8 و 9 من القانون رقم 03/10³⁷ إقصاؤهم من الاستفادة من حق الإمتياز على هذه الأراضي الفلاحية.

³⁵ - قانون رقم 87-20 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 يتضمن قانون المالية لسنة 1988، ج. ر، العدد 54، بتاريخ 28 / 12 / 1987.

³⁶ - انظر المادة 30 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

³⁷ - انظر المادتين 8 و 9 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

وتتمثل المنازعات المتعلقة بمدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة الإمتياز في المنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز (المطلب الأول)، والمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز (المطلب الثاني)، وفي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية (المطلب الثالث)، ونعرضها تباعاً.

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يتم الحصول على الإمتياز الفلاحي طبقاً للقانون رقم 03/10³⁸ بإحدى طريقتين؛ فإما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية، وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية. وإما عن طريق الترشح للحصول مباشرة على الإمتياز.

وعليه؛ سنقوم بتفصيل طريقة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز ومنازعاتها؛ بداية ببيان المقصود بالمنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (الفرع الأول)، ثم مجال هذه المنازعات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بالمنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

لقد طرأت عدة تغييرات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا فيما يخص المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة؛ فكانت البداية من الإصلاح الزراعي، وبعدها جاء حق التسيير الذاتي، ثم الثورة الزراعية، وفي الأخير جاء حق الانتفاع الدائم الذي بدأ العمل به من سنة 1987.

38 - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق.

لكن المشرع الجزائري لم يفلح في جميع هذه التغييرات؛ لأن المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع الحساس بقيت كما هي؛ فقرر المشرع إيجاد حل أنسب للخروج من هذه الأزمة، وأتى بقانون جديد وهو قانون الإمتياز الفلاحي.

لكن كما أشرنا سابقاً؛ فإن القانون رقم 19/87 كان عاجزاً عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، مما أدى إلى خلق عقد امتياز جاء به المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03/10، وبطبيعة الحال؛ فإن ظهور الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرس في إطار حق الانتفاع الدائم³⁹، مما يستوجب تفسيرها وتبنيها في إطار هذا الحق الجديد ألا وهو حق الإمتياز، وبالتالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وتجدر الإشارة إلى أن الاستفادة من هذا التحويل تستوجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية إيداع ملفاتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراستها وتحويلها إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقود الإمتياز⁴⁰.

حيث نجد أن المشرع الجزائري بموجب نص المادة 9 من القانون رقم 03/10 قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون رقم 19/87 إلى حق امتياز، وإذا كانت المستثمرات فردية يكون الطلب فردياً حسب المادة 11 من القانون نفسه، ولا بد أن يقدم الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراسته، وإعداد عقد الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله⁴¹.

39 - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص. 22.

40 - يتوفر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على هياكل جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني، وهذا طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي سبقت الإشارة إليه في هذا البحث.

41 - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقاً للقانون رقم 03/10، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، (د. ط)، (د. د. ن)، الجزائر، 2011، ص. 4.

أولاً : كيفية إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن: " ... يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية "42.

نلاحظ من خلال هذه المادة أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يكون من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام د. و. أ. ف، مع العلم أن المشرع الجزائري حدد لهم المدة القانونية في القانون رقم 03/10 في المادة 30 منه؛ حيث يجب أن لا تتعدى 18 شهراً من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية. وعند انتهاء المدة، وبعد إعدارين متباعين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من د. و. أ. ف، يعدّ المستثمرون الفلاحيون والورثة متخلين عن حقوقهم، الأمر الذي يدفع بالدولة مانحة المستثمرات الفلاحية إلى استرجاعها بكافة الطرق القانونية، وكذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03⁴³.

وتجدر الإشارة إلى أنه ليس كل من استفاد من حق الانتفاع الدائم طبقاً لأحكام القانون رقم 19/87 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى حق امتياز، وإنما حدد المشرع فئة المعنيين بالتحويل على سبيل الحصر⁴⁴، وذلك بموجب المادة 5 من القانون رقم 03/10⁴⁵، وبالتالي لا يجوز لغير من ورد ذكره في النص أن يطالب بالاستفادة من حق الإمتياز.

42 - مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

43 - مرسوم تنفيذي رقم 313/03 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2003 يحدد شروط وكليات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج. ر، العدد 57، بتاريخ 21 / 09 / 2003.

44 - جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2011، ص. 63.

45 - قانون رقم 03/10، يحدد شروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

ثانيا - شروط إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أنه: " تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 03/10 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية"⁴⁶.

1 - إيداع الملف بصفة فردية : حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يفهم أن إيداع ملفات التحويل لا يتم إلا بصفة فردية؛ أي كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يودع ملفه بنفسه ولنفسه⁴⁷، فلا يمكن أن ينوب أحد عن باقي الأعضاء المستثمرة الفلاحية.

وهذا إن دل على شيء؛ فإنما يدل على صرامة الإجراءات التي اعتمدها المشرع الجزائري من جهة، وتحسين إحصاء عمليات التحويل من جهة أخرى، الأمر الذي يسهل ممارسة حق الشفعة من طرف د. و. أ. ف، كما لا يحق لأي شخص أن يكتسب حق الإمتياز أكثر من مرة واحدة على التراب الوطني.

2 - إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) : تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "... لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة جماعية أو فردية"⁴⁸.

وقد تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي

⁴⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المرجع السابق.

⁴⁷ - جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 24.

⁴⁸ - مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المرجع السابق.

الفلاحية، ويدعى في صلب النص بـ: " الديوان "، ويخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الغير⁴⁹.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو وراثتهم إذا لم يودعوا ملفاتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل (18) شهراً ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية، وهذا عملاً بأحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق ذكره.

وبعد انقضاء هذا الأجل الذي حدده المشرع الجزائري، يقوم د. و. أ. ف بتوجيه إذار يثبت محضر قضائي للمستثمر صاحب الإمتياز أو وراثته في حالة الوفاة لإيداع ملفاتهم، وفي حالة عدم الاستجابة للإعذار الأول، وبعد مرور مدة شهر من تاريخ الإعذار؛ يقوم د. و. أ. ف بإعداره مرة ثانية وأخيرة. وفي حالة عدم الامتثال للإعذارين الأول والثاني؛ يعتبر المستثمرون أصحاب الإمتياز أو وراثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفاتهم أمام د. و. أ. ف متخلين ضمناً عن حقوقهم⁵⁰.

فإذا اعتبر المستثمرون متخلين عن حقوقهم؛ يقوم الوالي بإصدار قرار إداري يشهر في المحافظة العقارية بإسقاط حق الإمتياز عنهم أو وراثتهم، الأمر الذي يسمح للدولة باسترجاع أملاكها من أراضي الفلاحية وأملاك سطحية. لكن يمكن للمستثمر المتضرر من هذا القرار

49 - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص. 12.

50 - أنظر المادة 30 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

أو لورثته رفع دعوى قضائية أمام قاضي المحكمة الإدارية لطلب إلغاء هذا القرار على أساس عدم مشروعيته⁵¹.

أولاً - المنازعات المتعلقة بعيب في الاختصاص:

قد يثور نزاع بين المستثمرين عند قيامهم بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؛ حيث أنه قد يصدر مشوباً بعيب عدم الاختصاص، في حين أنه يجب أن يكون هذا القرار صحيحاً ومشروعاً، بالإضافة إلى وجوب صدوره عن هيئة إدارية مختصة.

فلو افترضنا أن عضواً أو هيئة قامت بإصدار القرار، وهذه الأخيرة لا تملك سلطة إصداره؛ فإنه يكون قراراً غير مشروع لعدم الاختصاص، مما يجعله محلاً للإلغاء أمام الهيئات القضائية الإدارية، ومثال ذلك: أن يصدر قرار رفض منح الإمتياز بسبب عدم إيداع ملفات التحويل في الميعاد القانوني من طرف مدير المصالح الفلاحية، ففي هذه الحالة يرفع المستثمر صاحب الإمتياز دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض منح الإمتياز؛ لأن هذا الأخير يشوبه عيب عدم الاختصاص⁵².

ثانياً - المنازعات المتعلقة بعيب في الشكل والإجراءات:

ينبغي أن تلتزم الإدارة باتباع الأشكال والإجراءات التي نصَّ عليها المشرع الجزائري بالنسبة لإصدار قراراتها الإدارية المختلفة، ولا شك أن عدم التزامها بما نصَّ عليه القانون يترتب عليه نزاعات متنوعة مع مختلف الهيئات وذوي المصلحة الذين يعينهم القرار.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن نصادف في بعض الحالات استثناءات لم ينص عليها المشرع الجزائري بنص صريح؛ فعندئذ يكون للإدارة السلطة التقديرية، ولها أن تصدر القرارات التي تراها مناسبة في حدود القانون.

51 - لنقار بركاهم سامية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2001، ص. 73.

52 - تواتي خوخة، المرجع السابق، ص. 68.

وبناء على ذلك؛ فإن جميع القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة في مواجهة الأشخاص المخاطبين بها يجب أن لا تخالف الأشكال والإجراءات التي نصَّ عليها المشرع الجزائري وإلا كانت معيبة بعيب الشكل والإجراءات، ومن ثم يجوز الطعن فيها بالإلغاء لكونها مشوبة بعيب. وهذا ما لم يكن القرار متصلاً بحالة من الحالات الاستثنائية، كما لو حصلت استحالة مادية لجميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل صدور القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة⁵³.

كما نجد أن القانون رقم 03/10 أعطى للمستثمرين أصحاب الإمتياز أو وراثتهم في حالة وفاتهم حقاً في اكتساب حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية. لكن قد يثور نزاع حول إسقاط هذا الحق من طرف الإدارة بسببها وإهمالها القيام بإجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز وعدم إعدار المستثمرين الفلاحيين أو وراثتهم بهذا الأمر، كإيداع الملفات أمام د. و. أ. ف، فيعتبر في هذه الحالة قرار إسقاط حق الحصول على الإمتياز ضد المستثمرين مشوب بعيب إجرائي، مما يجعله قابلاً للإلغاء قضائياً.

ثالثاً - المنازعات المتعلقة بعيب في تجاوز السلطة:

إن المنازعات التي تنثور بسبب تجاوز السلطة تعيب ركن الغاية في القرار الإداري مما يجعله غير مشروع، الأمر الذي يؤدي إلى عدم تحقق الغاية المرجوة من إصدار هذا القرار، وعدم الأخذ به؛ لأنه يضر بمصلحة المستثمرين أصحاب الإمتياز أو وراثتهم. وفي بعض الحالات تقوم الإدارة بإصدار قرارات في غير موضوعها الأصلي لسبب قد يكون شخصياً أو لمصلحة تخدم فئة معينة. فتقوم الإدارة باستعمال سلطاتها في إصدار القرار لتحقيق الغرض الذي أرادته أو المصلحة الخاصة لشخص معين، وفي هذه الحال يعتبر القرار غير مشروع ومخالف للقانون، مما يجعله محلاً للطعن بالإلغاء⁵⁴.

53 - لنقار بركاهم سامية، المرجع السابق، ص. 74.

54 - المرجع نفسه، ص. 75.

يعتبر عيب الانحراف بالسلطة عيباً داخلياً يتصل بمصدر القرار، ولهذا تعدُّ عملية إثباته عملية صعبة مقارنة بالعيوب الأخرى، والتي تقع على عاتق الطاعن بالإلغاء كقاعدة عامة⁵⁵.

رابعاً - المنازعات المتعلقة بعيب في السبب ومخالفة القانون:

نلاحظ أن مثل هذه المنازعات تصيب ركن المحل أو موضوع القرار الإداري؛ بمعنى أنه إذا كان القرار الداخلي مشروعاً؛ فإنه بالضرورة لا يكون هذا القرار ملغى؛ لأنه غير مخالف للقانون، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار⁵⁶، ويجب أن تكون قرارات الإدارة مستندة إلى أسباب قانونية أو واقعية تبرر إصدارها لتضفي صفة المشروعية عليها، موجودة وقائمة وقت صدور هذا القرار⁵⁷. أما إذا كان السبب صورياً أو غير مشروع؛ فإن القرار الإداري يكون قابلاً للإلغاء.

بالإضافة إلى وجود حالة أخرى تتمثل في تغيير حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز بموجب القانون رقم 03/10 أمام اللجنة الولائية المختصة التي يصدر فيها الوالي قراراً برفض منح الإمتياز ضد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 5 من القانون رقم 03/10؛ لأن ملفاتهم تتطلب الدراسة من اللجنة الولائية المختصة التي يترأسها الوالي، والتي غرضها دراسة هذه الملفات في حالة التشكيك في ملكية معينة أو التشكيك في أعضائها، وكذلك الوثائق واستكمال المعلومات غير الواردة في هذه الملفات. وبعد الانتهاء من جميع هذه المراحل يكون القرار الأخير عند الوالي بمنح أو رفض الإمتياز، وفي حالة رفض منح الإمتياز للمستثمرين أو الورثة يمكن لهؤلاء رفع دعوى قضائية قصد إلغاء هذا القرار، وتكون ضد الوالي.

55 - أمزيان كريمة، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن الهدف المخصص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج الخضر - باتنة، 2011، ص. 149.

56 - محمد الأمين كمال، "الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، أوجه الإلغاء"، مجلة التشريع والقضاء، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، 28 فيفري 2012.

57 - زادي سيد علي، المرجع السابق، ص. 37.

ويمكن للوالي أن يباشر الإجراءات القضائية في مجال منازعات أملاك الدولة وفقاً لنصوص خاصة تتيح له إصدار قرارات فردية أو تنظيمية⁵⁸، وعلى أساس هذه الصلاحيات يمكن مساءلته عن أعماله برفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض من طرف الشخص المتضرر⁵⁹.

كما منح القانون رقم 03/10 صلاحية إصدار مثل هذه القرارات بشأن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما أن اللجنة التي أصدرت القرار تابعة للولاية، وبناء على نص القانون رقم 07/12⁶⁰؛ فإن الوالي هو الممثل القانوني للولاية أمام الجهات القضائية المختصة.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

تعتبر الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي⁶¹، ونظراً لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع؛ فإن المنازعات التي تثور في هذا المجال كثيرة ومتنوعة، ولعل السبب الرئيسي لكل هذه المنازعات هو الأحكام القانونية التي تضبطه؛ إذ أنها غير دقيقة، كما هو الحال بالنسبة للجزائر، فرغم التحول الذي شهدته البلاد من نظام كان يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يعطي الحرية للمستثمرين من أجل إنشاء ملكية فردية عن طريق تبني الشهر العيني الذي أساسه عملية المسح le cadastre للأراضي غير الممسوحة من قبل ولم تحرر لها عقود.

58 - تواتي خوخة، المرجع السابق، ص. 157.

59 - نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص. 135.

60 - قانون رقم 07/12 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية، ج. ر، العدد 12، بتاريخ 29 / 02 / 2012.

61 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 13.

ويمكن أن تكون المنازعات بين الأطراف التي يلجأ إليها المستثمر صاحب الإمتياز؛ لأن كثرة المنازعات العقارية وتعقيداتها، وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكويناً متخصصاً على استيعابها خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية مضبوطة بدقة؛ يتنازع في كثير منها القضاء الإداري مع القضاء العادي، حتى هذه الأخيرة فيها منازعات بين القاضي المدني وقاضي الأحوال الشخصية؛ لأن الأهمية التي يكتسبها عقد الإمتياز منحت له قوة قانونية لا يمكن للمستثمرين استغلال هذا الحق بإرادتهم بل هناك عدة قوانين تحمي هذا الحق من طرف المشرع الجزائري؛ لأن هذا الأخير يشكل الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 03/10، وقد كان الحل المناسب⁶².

كما خول المشرع الجزائري في حال وجود منازعات فيما يخص عقود الإمتياز للإدارة سلطة التدخل بإرادتها المنفردة لفسخ عقد الإمتياز، على أن المشرع منح لها هذه السلطة في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية المتفق عليها أثناء إبرام العقد، كعقوبة له على تقصيره وإهماله في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وعدم حمايتها أو حتى كيفية استغلالها. مع إعطاء الدولة حق الرقابة؛ تمارسه عن طريق الهيئات التي يخول لها القانون هذه الصلاحيات؛ لأن لهذه الأراضي الفلاحية دوراً اقتصادياً واجتماعياً ذي أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية للبلاد.

وسنتطرق لبحث المقصود بالمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز (الفرع الأول)، ثم تحديد مجالها (الفرع الثاني)، وذلك على التوالي.

62 - بادرت وزارة الفلاحة بعدة مشاريع قوانين في هذا الصدد، بما فيها مشروع قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التأجير أو التصرف فيها بالبيع، لكن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في شهر ماي 2000 أعلن أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تباع ولن تؤجر، وإنما تمنح عن طريق الإمتياز، وهو ما تم تكريسه فعلاً بموجب القانون رقم 03/10.

الفرع الأول

المقصود بالمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

تنصُّ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 على أنه: " يمكن فسخ الإمتياز:

- في كل وقت باتفاق الطرفين.

- بمبادرة من صاحب الإمتياز، على أن يقوم بإشعار مسبق مدته (6) أشهر.

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الإمتياز الالتزامات المفروضة عليه، وعلى الخصوص تلك المتعلقة بإنجاز برنامج الاستصلاح وفقاً للشروط والآجال المحددة، وفي الحالة الأخيرة يجرى الفسخ بالطرق القضائية بعناية مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً، وذلك بعد إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الإمتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ويبقيان دون جدوى، وفي الفرضية الأخيرة يكون لصاحب الإمتياز الحق في التعويض تحدده مصالح الأملاك الوطنية، يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونياً من أموال صاحب الإمتياز الخاصة، مع طرح 10% بعنوان مقابل التعويض عن الضرر تنقل كتعويضات عن فسخ الإمتيازات والرهون التي تثقل القطعة الأرضية وبنائيات صاحب الإمتياز العاجز عن الوفاء"⁶³.

إن الإدارة تقوم بأعمال إدارية مختلفة، حتى أن هذه الأعمال قد تكون إما مادية أو قانونية⁶⁴؛ فأما الأعمال الإدارية المادية: فهي عبارة عن مجموعة من الأعمال التي تأتيتها الإدارة من أجل ممارسة وظيفتها الإدارية دون أن تقصد ترتيب أي أثر قانوني عليها؛ بمعنى أنه لا تقوم بتعديل أو إنشاء أو إلغاء مراكز قانونية معينة. أما الأعمال الإدارية القانونية: فهي تلك الأعمال التي تقوم بها الإدارة مع اتجاه إرادتها إلى ترتيب آثار قانونية؛ بمعنى أن إرادة الجهة

⁶³ - مرسوم تنفيذي رقم 483/97، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المرجع السابق.

⁶⁴ - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص. 64.

الإدارية عند القيام بالأعمال القانونية تنتج إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة عامة كانت أو خاصة، وتنقسم هذه الأخيرة إلى: أعمال إدارية قانونية انفرادية، وهي الصادرة عن الإدارة وحدها وبارادتها المنفردة وهي القرارات الإدارية، وأعمال إدارية قانونية اتفاقية وتتمثل في العقود الإدارية، وهي التي تتم بناء على اتفاق وتراضٍ بين الجهة الإدارية والطرف الآخر⁶⁵.

يتبين بالرجوع إلى نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر أن فسخ عقد الإمتياز يكون في أي وقت؛ لكن باتفاق الطرفين. أما إذا لم يتفق الطرفان؛ فإن المستثمر صاحب الإمتياز يمكن له اللجوء مباشرة إلى القضاء في أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار فسخ عقد الإمتياز من قبل د. و. أ. ف⁶⁶، وذلك للطعن في القرار، وتوجه الدعوى في هذه الحالة ضد مديرية أملاك الدولة ممثلاً لوزير المالية.

الفرع الثاني

مجال المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

يخول عقد الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز حقاً عينياً عقارياً، ويكون له جميع الصلاحيات، ماعدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محل الإمتياز؛ أي يكون للمستثمر حق الاستعمال والاستغلال في الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها. كما أعطى المشرع للمستثمر حقوقاً أخرى، كالتنازل، الإرث، والرهن لفائدة هيئات القرض، طبقاً للمادة 13 من القانون رقم 03/10.

فالمشرع أعطى الإدارة سلطة فسخ عقد الإمتياز بإرادته المنفردة الأمر الذي ينشأ منازعات بين الإدارة والمستثمر في حالة فسخ عقد الإمتياز؛ لأن الفسخ ربما يكون بسبب المستثمر الذي

65 - عامر سامية، عقد الإمتياز وفق القانون رقم 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2012، ص. 75.

66 - أنظر المادة 28 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

لم يتم بالتزاماته التعاقدية تجاه المستثمرة الفلاحية، كالتقصير أو الإهمال في استغلال الأراضي الفلاحية أو حمايتها وفقاً لأحكام القانون أو بنود العقد أو دفتر الشروط؛ تتدخل الإدارة عن طريق د. و. أ. ف؛ بإعذار المستثمر عن طريق محضر قضائي من أجل الامتثال لأحكام القانون، وبعدها يخطر د. و. أ. ف إدارة الأملاك الوطنية من أجل فسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية⁶⁷.

وعليه؛ يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز اللجوء إلى القضاء في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ عقد الإمتياز من قبل د. و. أ. ف؛ للطعن في القرار ضد مدير أملاك الدولة الممثل لوزير المالية، وهذا طبقاً للمادة الأولى من القرار الصادر بتاريخ 20 فبراير 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة⁶⁸، كما أشارت إليه المادتان 9 و125 من القانون رقم 30/90⁶⁹، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 454/91⁷⁰.

وتختص المحاكم الإدارية بالنظر في مثل هذه الدعاوى، وذلك طبقاً للمادة 800 من ق. إ.ج. م. إ التي تنص أنه: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها "⁷¹.

يقوم الوالي باعتباره ممثلاً قانونياً للدولة بإصدار القرارات الإدارية، والتي تعتبر من أعمالاً قانونية انفرادية، ويدخل فيها قراره الذي يصدره لفسخ عقود الإمتياز. مع العلم بأنه لما يتخذ الوالي قراراً بفسخ عقد امتياز؛ يمكن للطرف المتضرر في هذه الحالة أن يرفع دعوى قضائية

67 - تواتي خوخة، المرجع السابق، ص. 158.

68 - بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص. 96.

69 - أنظر المادتين 9 و 125 من القانون رقم 30/90 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

70 - أنظر المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، المرجع السابق.

71 - قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء هذا القرار⁷²، وقد حددت المادة 801 من ق. إ.ج. م. إ المحكمة الإدارية المختصة بنظر هذه الدعوى؛ بنصها أنه: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الإدارية والدعاوى الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على المستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2 - دعاوى القضاء الكامل،

3 - القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة⁷³.

نلاحظ أن نص المادة 801 من ق. إ.ج. م. إ قد أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية. وطبقاً لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁷⁴؛ فإنه إذا تضرر المستثمر من قرار الوالي الذي يقضي بإسقاط حقه؛ يمكن له رفع دعوى أمام القضاء الإداري؛ لأن إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة لا يمكن لها نزع الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا مراعاة لحقوق المستثمر المتضرر حتى يتمكن من تنفيذ الحكم الصادر لصالحه في حالة استجابة القضاء لطلبه، ولكي لا تقدم المستثمرة الفلاحية الخاصة بالمتضرر لشخص آخر كي يستفيد منها.

72 - بن علل عبد الرفيق، المرجع السابق، ص. 57.

73 - قانون رقم 08 - 09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

74 - تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "... تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة في حالات ...، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية".

كما تنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن قرار الإسقاط الذي يصدره الوالي يجب أن يشهر بالمحافظة العقارية، غير أنها لم تحدد المدة الزمنية اللازمة للقيام بعملية الشهر؛ هل يشهر هذا القرار بمجرد صدوره في المحافظة العقارية أو يشهر بعد التأكد من عدم قيام المعني برفع دعوى لإلغاء هذا القرار⁷⁵.

كما يمكن أن يكون هناك نزاع في حال عدم قبول ملف تحويل المستثمرة من حق الانتفاع إلى حق امتياز للأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، والتي تعرض على اللجنة الولائية؛ لأن هذه الأخيرة عندما تنهي دراسة الملف يجب أن تختار بين أمرين: إما قبول الملف أو رفضه.

وفي حالة الرفض يجب على اللجنة الولائية أن تعلم المعني بالأمر برفض طلبه المتمثل في حق الإمتياز برسالة معللة من قبل الوالي، والتي ترسل نسخة منها إلى د. و. أ. ف، ويحق للمعني عندئذ تقديم الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، إلا أن هذه المادة لم تحدد الجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع⁷⁶.

ويمكن أن نتساءل في حال وجود هذه المنازعات بين المستثمر المتضرر من جراء القرار والإدارة عن ما إذا أراد هذا الأخير رفع دعوى قضائية؛ هل يرفعها ضد د. و. أ. ف أو ضد اللجنة الولائية باعتبارها الراضة لملف طلب التحويل أو توجه الدعوى ضد الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية؟

حسب رأينا فإن الدعوى يرفعها المعني ضد الولاية باعتبار أن رفض طلبه لم يكن من قبل د. و. أ. ف، وإنما تم من قبل اللجنة الولائية المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 87 من

75 - أوكاشبي ناجية، راببة نوال، المرجع السابق، ص. 65.

76 - عامر سامية، المرجع السابق، ص. 75 - 76.

القانون رقم 09/90 المتضمن قانون الولاية الملغى⁷⁷، باعتبار أن الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء، بالتالي التصرفات الصادرة عن اللجنة الولائية هي من ناحية القانون صادرة عن الولاية والدعوى ترفع ضد الولاية وليس ضد اللجنة⁷⁸، والاختصاص ينعقد للقضاء الإداري حسب المادة 811 ق. إ.ج. م.؛ لكون الولاية طرفاً في النزاع، وكذلك باعتبار مصدر النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية.

إلى جانب كل هذه المنازعات؛ هناك مسألة أخرى تتمثل في حالة فسخ عقد الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، وقد ذكرتها المادة 28 من القانون رقم 03/10 بنصّها على أن: " يكون فسخ عقد الإمتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"⁷⁹.

المطلب الثالث

المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية

تمر عقود الإمتياز بثلاث مراحل أساسية، تبدأ بإنشائه، تنفيذه، ثم نهايته. وعقد الإمتياز يعتبر من العقود الزمنية المحددة المدة، وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري في المادة 26 من القانون رقم 03/10 التي تنصّ على انتهاء عقد الإمتياز بما يلي: " عند انقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده ..."⁸⁰.

77 - قانون رقم 09/90 مؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 يتعلق بالولاية، ج. ر، العدد 15 ، بتاريخ 11 / 04 / 1990، (الملغى).

78 - عريشي أعمار، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد 7، منشورات الساحل، الجزائر، 2005، ص. 35 .

79 - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، المرجع السابق.

80 - المرجع نفسه.

من خلال هذه المادة يتضح لنا أن انتهاء عقد الإمتياز يكون بطريقتين هما: الطرق العادية، وذلك بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذاً كاملاً⁸¹. والطرق غير العادية، كأن يطلب المستثمر فسخ عقد الإمتياز بنفسه قبل حلول الأجل؛ بشرط أن يخطر د. و. أ. ف عن طريق تقديم إشعار يعلن فيه انسحابه قبل نهاية العقد باثني عشر (12) شهراً.

ويكمن المشكل الرئيسي في هذه المنازعات في كيفية التعويض عن الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية التي كان يحرص عليها المستثمر طوال مدة الإمتياز؛ لأن الإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة باعتبارها المانحة للإمتياز، رغم ذلك أعطى المشرع للمستثمر أن يطعن في ذلك أمام القضاء المختص إذا رأى تعسفاً من الإدارة⁸².

وسنتعرض هنا إلى بحث المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية (الفرع الأول)، ثم نحدد مجال هذه المنازعات (الفرع الثاني)، وذلك على التوالي.

الفرع الأول

المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية

يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بمدة محددة قررها المشرع الجزائري في المادة 4 من القانون رقم 03/10: "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية"⁸³. وفي كل الحالات التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 26 من القانون رقم 03/10؛ فإن ملكية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها التي يتم استغلالها من طرف المستثمرين عن طريق الإمتياز الذي يشتمل على عنصرين فقط: حق الاستعمال وحق

81 - عوابدي عمار، القانون الإداري، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص. 597.

82 - بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، (د. ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص. 72.

83 - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، المرجع السابق.

الاستغلال، تعد ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة⁸⁴، بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار توجد الحقوق العينية المنقولة المنصوص عليها في المادة 684 من ق. م. ج⁸⁵.

نلاحظ أن المشرع الجزائري عندما وضع القانون رقم 03/10 كان هدفه الأساسي هو إيجاد الحل النهائي للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أين يكون للمستثمر صاحب الإمتياز الاستغلال والاستعمال فقط دون حق التصرف الذي يبقى ملكاً للدولة؛ لأنه ليس عقداً أبدياً وليس تنازلاً، وإنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة.

أولاً - كيفية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية:

نفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون رقم 03/10 أنه بعد انتهاء عقد الإمتياز بالطرق العادية أو غير العادية، وذلك إما بإرادته أو بالإرادة المنفردة للإدارة مانحة الإمتياز؛ يجب على المستثمر صاحب الإمتياز رد الأراضي الممنوحة للإمتياز، وكذلك الأمالك السطحية للدولة على الحالة التي كانت عليها.

وباعتبار أن المشرع وضع القانون رقم 03/10 الذي أقر فيه للمستثمر حق الإمتياز لمدة محددة؛ فهو ملزم برد تلك الأراضي الفلاحية للدولة باعتبارها مالكة حق الرقبة، وكذلك تقوم الدولة بجمع كل عناصر حق الملكية من استغلال واستعمال وتصرف؛ نظراً لكون الأراضي التي تمنحها الدولة عن طريق الإمتياز تعد من الأمالك الوطنية الخاصة⁸⁶.

لكن المشكل الرئيسي في عقد الإمتياز ليس المستثمرات الفلاحية؛ بل فيما يخص الأمالك السطحية المتصلة بها، حيث هي مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية قد تختلط بالأمالك الخاصة بالمستثمر صاحب الإمتياز، وهذا يوجب التفرقة بين الأمالك الخاصة

84 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9: أسباب كسب الملكية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 1202.

85 - أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

86 - عامر سامية، المرجع السابق، ص. 67.

بالمستفيد، والتي تعتبر ملكاً له، والأمالك الأخرى محل الإمتياز، وهذا ما نجده في الاجتهاد الفرنسي الذي فرق بين الأمالك المتعلقة بامتياز المرافق العامة وبين الأمالك الخاصة بالمستفيد التي تعتبر ملكاً له، والتي يحتفظ بها عند انقضاء مدة عقد الإمتياز، وبين الأموال المعادة التي هي في الأصل ملك للهيئة المانحة للإمتياز؛ بحيث تعاد لها عند نهاية الإمتياز، وبين الأمالك المسترجعة " les biens de reprise " ، وهنا الهيئة المانحة للإمتياز حرة في استرجاعها وعدمه، حسب اختيارها عند انتهاء عقد الإمتياز، وهذا حسب الشروط المحددة في العقد⁸⁷.

كما نلاحظ أن دفتر الشروط المتعلق بالإمتياز فيما يتعلق بالأمالك محل الإمتياز إذا أعادت الهيئة المانحة للإمتياز عند نهايتها ذلك إما بصفة إجبارية أو مجانية؛ فهي تعرف بالأموال المعادة. أما إذا كانت بصفة اختيارية؛ فهي تعرف بالأموال المسترجعة، وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأمالك الخاصة بالإمتياز⁸⁸. أما فيما يتعلق بالأمالك الخاصة بالمستفيد في امتياز المرافق العامة أو الخدمات العامة؛ فلا تعد جزءاً من أمالك الدولة رغم أنها تستخدم لمصلحة المرفق العام⁸⁹.

في الأخير يجب على المستثمرين جرد أمالك المستثمرة ضمن ملف بتصريح شرفي مصادق عليه، يتضمن وصفاً دقيقاً للأمالك السطحية، وذلك عن طريق تعيين الأغراس، مباني التربة، مباني الاستغلال، الزراعة البلاستيكية، تجهيزات الري، وتحديدتها تحديداً دقيقاً بذكر المساحة المشغولة، وأصل هذه الأمالك السطحية، وكذلك ما إذا كانت مكتسبة في إطار إعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية أو منجزة بأموال الدولة عن طريق الدعم أو أموال خاصة أو من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين)، وكيفية استعمال الأمالك سواء فردياً أم جماعياً أم من

87 - عامر سامية، المرجع السابق، ص. 68.

88 - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 23 فيفري 2008)،

ط 1، منشورات بغدادي، (د. ب. ن)، 2009، ص. 147.

89 - عامر سامية، المرجع السابق، ص. 68.

طرف الغير، ويجب أن يكون استرجاع الأملاك السطحية عند نهاية الإمتياز كما هو محدد في دفتر الشروط.

ثانيا - كيفية التعويض عن الأملاك السطحية:

بعد انتهاء عقد الإمتياز سواء بانقضاء مدته أو بناء على طلب من المستثمر صاحب الإمتياز أو عند الفسخ الإداري لعقد الإمتياز؛ يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الحصول على تعويض تمنحه الإدارة للمستثمر، ويكون تعويضاً مسبقاً عادلاً ومنصفاً، ويتم تقدير مبلغ هذا التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% منه، كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته في الاستغلال⁹⁰.

كما يمكن للدولة أن تسترجع الأملاك السطحية الممنوحة للإمتياز مقابل عوض، والتي تسمى ب: " الأموال المسترجعة "، وهي المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأملاك الخاصة بالإمتياز. أما إذا أحل المستثمر بالتزاماته التعاقدية؛ فإن الإدارة تقوم بطرح 10% من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، وذلك كعقوبة له وتعويضاً عن الأضرار التي ألحقها بالمستثمرة.

أما إذا كانت الإدارة هي التي استعملت التعسف ضد المستثمر؛ فيمكن لهذا الأخير بعد تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية؛ اللجوء للقضاء للمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من أجل ضمان حقه، وأشار المشرع في المادة 27 من القانون رقم 03/10 إلى أنه: " تحسب الإمتيازات والرهنون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض "⁹¹.

⁹⁰ - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

⁹¹ - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، المرجع السابق.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية

يختص القضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي الذي تم تكريسه من طرف المشرع الجزائري في المادة 800 من ق. إ.ج. م.؛ إذا كان النزاع حول التعويض الخاص بالأملاك السطحية المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة بموجب تكليف وزير المالية لها، وهذا باعتبار أن إدارة أملاك الدولة تمثل الدولة التي تعدّ مدعى عليها في الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الإمتياز.

ويعتبر التعويض عن الأملاك السطحية في معظم التشريعات من بين المسائل التي يثور فيها النزاع في إطار المستثمرات الفلاحية، وهذا النزاع الذي يحدث بين المستثمر والإدارة في عدم قبول المستثمر مقدار التعويض الذي حددته إدارة أملاك الدولة. والسبب في ذلك أن مقدار التعويض لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للمال المستحق للتعويض؛ الأمر الذي يؤدي إلى استخدام طرق الطعن في القرار أمام الجهات القضائية.

في هذا الإطار تنصب دعوى التعويض المرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز على الأملاك السطحية؛ نتيجة استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل الإمتياز⁹²، عند تحقق إحدى الحالات الواردة في المادة 26 من القانون رقم 03/10. ويقصد المشرع الجزائري بالأملاك السطحية الواردة ذكرها في نص المادة 4 من القانون رقم 03/10: مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لا سيما منها: المباني، الأغراس، ومنشآت الري.

أما النزاع الآخر الذي ينشأ في حالة عدم الاتفاق حول التعويض عن الأملاك السطحية فيتحقق عندما يرفع المستثمر صاحب الإمتياز دعوى قضائية؛ لأن النصوص القانونية المنظمة لحق الإمتياز لم تحدد الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالتعويض؛ إذ نجد أن المادة 26 من القانون رقم 03/10 استعملت عبارة: "الجهة القضائية المختصة"⁹³.

92 - تواتي خوخة، المرجع السابق، ص. 160.

93 - قانون رقم 10 - 03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، المرجع السابق.

وبالرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁹⁴؛ نجد أن الاختصاص في مثل هذه الدعاوى يرجع للقضاء العادي، وهذا تطبيقاً لنص المادة 800 من ق. إ.ج. م. إ، على اعتبار أن أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام، وهو إدارة أملاك الدولة. كما أن موضوع القرار الذي بسببه أنشئ هذا النزاع يتعلق بالتعويض على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي لا يمكن لأحد أن يرفعها إلا إذا كان شخصاً ذي صفة ومصلحة، كحال المستثمر المتضرر من القرار.

كما نجد أن موضوع القرار المطلوب إلغاؤه يتعلق بالتعويض، والذي يدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل حسب المادة 801 من ق. إ.ج. م. إ، ودعاوى قضاء الحقوق⁹⁵. وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً قصد تغطية الأضرار الماسة بالمركز القانوني للمدعي نتيجة التصرفات القانونية للإدارة⁹⁶.

كما نجد أيضاً أن المستثمر صاحب الإمتياز يمكن له مطالبة إدارة الأملاك الوطنية بالتعويض عن الأملاك السطحية المشيدة بإمكانياته الخاصة، والذي يتحقق إما بانتهاء العلاقة التعاقدية؛ طبقاً للمادة 28 من القانون رقم 03/10، أو على أساس القانون في حالة تجريد المستثمر من حقه في الإمتياز، بسبب إدماج الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز ضمن القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير أو بسبب تخصيصها لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

وفي هذا الإطار نجد القانون التوجيهي العقاري قد خول للمستثمر صاحب الإمتياز حق الاستفادة من التعويض عن الأملاك السطحية للمستثمرين الأصليين الذين لم تسترجع أراضيهم بسبب استصلاحها، أو بسبب فقدانها لطابعها الفلاحي⁹⁷.

94 - قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

95 - عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص. 565.

96 - محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص. 94.

97 - لنقار بركاهم سامية، المرجع السابق، ص. 70.

وأشار المشرع الجزائري إلى التعويض في القانون رقم 03/10 السالف الذكر، كما أشار أيضاً للتعويض المستحق للمستثمر صاحب الإمتياز في المادة 141 من ق. م. ج التي تنص أنه: " كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء"⁹⁸.

وفي هذا الصدد، قضى مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 1998/03/25 بإلزام المستفيد من الإثراء بتعويض قيمة ما أثري به على أساس المادة 141 من القانون المدني، كما صدر عن نفس الجهة بخصوص منازعات القضاء الكامل في مجال المستثمرات الفلاحية قرار بتاريخ 2005/07/12 كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87، والمرسوم التنفيذي رقم 97-490⁹⁹، ضمن القطاع العمراني في مقابل دفع تعويض للمستثمر الفلاحي¹⁰⁰.

⁹⁸ - أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁹⁹ - مرسوم تنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج. ر، العدد 84، بتاريخ 21 / 12 / 1997.

¹⁰⁰ - مجلس الدولة، ملف رقم 17891، قرار بتاريخ 12 / 07 / 2005، قضية: والي ولاية الطارف ضد: (ق. ض) ومن معه، مجلس الدولة، العدد 7، السنة 2005، ص. 139.

خاتمة

خاتمة:

محاولة لعلاج كل السياسات التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في المجال الفلاحي وفشلها، وذلك منذ الاستقلال بدءاً بالمرسوم رقم 63-95 إلى غاية القانون 87-19، مما فرض عليه إعادة النظر في مختلف النصوص المنظمة لقطاع الفلاحة، ولذلك صدر القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والذي تبنى سياسة جديدة في المجال الفلاحي تعتمد على عقد الإمتياز، كنمط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بعد دراسة موضوع مذكرتنا تحت عنوان منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03 تبين لنا أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يكون إلا بأسلوب الإمتياز الذي تمنحه الدولة في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، والمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، يتجسد بموجب عقد امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد؛ بناء على دفتر الشروط المحدد لمجموعة من الحقوق والالتزامات المفروضة على كل مستثمر صاحب امتياز تحت طائلة توقيع الجزاء المنصوص عليه في نص المادة 28 من قانون 10-03 السالف الذكر، مما يجعل النظام القانوني لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة نظاماً موحداً يسري على الجميع دون استثناء مهما اختلفت مصادر استفادتهم من حق الإمتياز، بحيث لا يمكن استغلال الأراضي الفلاحية إلا بأسلوب الإمتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 السالف الذكر.

أما القانون رقم 87 - 19 فقد حاول تفادي الأخطاء التي رافقت نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية، غير أنه يعاب على هذا القانون الاختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه وغياب الرقابة؛ الأمر الذي دفع المستفيدين إلى استخدام الأراضي الفلاحية لأغراض غير فلاحية، مما أدى إلى تراكم القضايا أمام المحاكم، كل هذا سببه غياب الإدارة في الميدان وحتى بعض الأعضاء من المستثمرات؛ الأمر الذي شكل حاجزاً حقيقياً وغياباً كلياً للاستثمار في القطاع الفلاحي، والمشكل الرئيسي في القانون رقم 87-19 المتمثل في عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم.

أما فيما يخص إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؛ فقد عرفت صعوبة ألا وهي التأخر عن الموعد المقرر لها المحدد في القانون رقم 10-03 في مدة أقصاها ثلاث سنوات؛ طبقاً للمادة 32 منه، ذلك راجع إلى العدد الهائل من المشاكل القانونية المنجزة عن ملفات التحويل الخاصة ببعض المستثمرين الفلاحيين.

إضافة إلى هذا، فإن حق الإمتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 حظي بوسائل وهيئات رقابية لم تكن معروفة في القانون رقم 87-19، على عكس القانون رقم 10-03 الذي نصّ على أن ملكية الأراضي الفلاحية للدولة؛ لأن الأرض ثروة لا تتجدد، ذلك يظهر من خلال المهام المنوطة للديوان الوطني للأراضي، واللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل، فعلى هذه الأجهزة تحقيق القيام بدورها الرقابي لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمحافظة على الوجهة الفلاحية.

إلا أنه بالرجوع الواقع العملي، نجد أن عملية إعداد عقود الإمتياز قد شهدت تأخراً كبيراً؛ حيث كان من المفروض أن تنتهي في شهر أوت 2013، إلا أنه لحد الآن أغلب العقود لم تسلم لأصحابها، وهذا ما سيكلف الدولة خسائر كبيرة؛ نظراً لبقاء الأراضي دون استغلال.

هذا، وفي إطار الفصل في المنازعات الناشئة عن الاستغلال، فإن إسناد الصلاحيات للإدارة مانحة الإمتياز، ولعل أهمها الرقابة والإشراف على سير المرفق، لكن يمكن لهذه الأخيرة أن تتعسف في استعمال السلطة، ما يؤدي إلى الإخلال بالتوازن مع المتعاقد معها، ورغم الإقرار له بإمكانية الطعن القضائي في قرار الفسخ الإداري لعقد الإمتياز، فإن المشرع قيد هذا الحق بمدة شهرين فقط، وهي مدة قصيرة مقارنة بما هو معمول به في ق. إ. ج. م. إ.

والملاحظ أيضاً أن د. و. أ. ف باعتباره الجهاز المكلف بالسياسة الوطنية العقارية الفلاحية هو من يترأس اللجنة المعنية بدراسة طلبات الإمتياز في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03، ولكنه غائب في الإجراءات الأولية لدراسة الملفات وانتقاء المرشحين للإمتياز، ومن أجل النهوض بهذا القطاع وإشراكه في تطوير الاقتصاد ارتأينا اقتراح بعض الحلول، وتتمثل في:

- فتح المجال أمام المؤسسات المتخصصة في القطاع الفلاحي، بالإضافة إلى السماح للأجانب بالاستثمار في هذا المجال؛ لتوفير رؤوس الأموال، وكذا نقل الخبرة والتكنولوجيا، وذلك بمنحهم حق الاستغلال فقط، بينما تبقى ملكية الرقبة للدولة.
- إعطاء الدولة المستثمر صاحب الإمتياز الحرية التامة في الاستغلال والاستعمال والتمتع بهذا الحق، كما لا ننسى في حالة وفاة المستثمر أن يكون انتقال الحق إلى ورثته، وذلك حتى يضمن الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.
- يجب على الدولة أن تمنح القروض البنكية للفلاحين.
- حماية الأراضي الفلاحية من تغيير وجهتها ونهبها بالطرق غير الشرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين السابقة.
- منح القانون د. و. أ. ف سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية، كممارسة حق الشفعة في حالة التنازل من طرف المستثمرين الفلاحيين أصحاب الإمتياز بكل الطرق والأشكال القانونية.
- يجب على المشرع السهر على تطبيق القانون، وذلك باستخدام الأجهزة المكلفة بالرقابة والسهر على مراقبة المستثمرة الفلاحية من التأجير الفرعي لها.
- ضبط مسالة إبرام عقد الشراكة بقواعد قانونية تتلاءم مع خصوصية إندماج شركتين مدنيتين بعيداً عن تلك المعمول بها في القواعد التجارية.
- جواز الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة في إطار أحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03.
- صياغة برنامج إعلامي قادر على توصيل المعلومات الاستثمارية في المجال الفلاحي؛ للتعريف بالقوانين والقرارات الوزارية والحوافز الممنوحة للمستثمر.

وفي سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية، وبلوغ الأمن الغذائي للبلاد، فقد تم فرض رقابة صارمة على شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للدولة، ثم توكيل د. و. أ. ف القيام بهذه المهمة؛ بمنحه اختصاصات رقابية واسعة قصد ضمان الاستغلال الأمثل والمستديم للأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى تحويل الهيئات القضائية المختصة سلطات رقابية، كآلية لحل المنازعات الناشئة على عقد الإمتياز.

- تم بفضل الله تعالى وبعبونه -

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا - الكتب:

- 1- إبراهيم عبد العزيز شحا، الوسيط في مبادئ أحكام القانون الإداري، (د. ط)، دار الجامعة للنشر، لبنان، 1997.
- 2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، (د. ط)، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1967.
- 3- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8: حق الملكية، (د. ط)، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1996.
- 4- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 5: العقود الواردة على الملكية: الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 5- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9: أسباب كسب الملكية، ط 3، لبنان، 2000.
- 6- أنور طلبة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د. ط)، المكتب الجامعي الحديث للنشر، (د. ب. ن)، (د. ت. ن).
- 7- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط 1، منشورات بغدادية، (د. ب. ن)، 2009.
- 8- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، (د. ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

- 9- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 10-03، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011.
- 10- دانس قاسم، النظرية العامة لأموال الإدارة والأشغال العمومية، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 11- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، (د. ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 12- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، (د. ط)، دار الكتب القانونية، (د. ب. ن)، 1992.
- 13- علي عصام غصن، الشركات المدنية في القانون اللبناني، " دراسة مقارنة "، ط 1، الناشر علي عصام غصن، لبنان، 2010.
- 14- عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
- 15- عوابدي عمار، القانون الإداري، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 16- كحيل نعيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 17- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

ثانيا- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1 - أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر، العدد 78، بتاريخ 30 / 09 / 1975.
- 2 - قانون رقم 87- 19 مؤرخ في 7 ديسمبر سنة 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر، العدد 50 ، بتاريخ 09 / 12 / 1987.
- 3 - قانون رقم 87 - 20 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 يتضمن قانون المالية لسنة 1988، ج. ر، العدد 54، بتاريخ 28 / 12 / 1987.
- 4 - قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، العدد 52، بتاريخ 02 / 12 / 1990، معدل ومتمم.
- 5 - قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، العدد 52، بتاريخ 02 / 09 / 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج. ر، العدد 44، بتاريخ 03 / 08 / 2008.
- 6 - قانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ر، العدد 21، بتاريخ 08 / 05 / 1991.
- 7 - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، العدد 21، بتاريخ 23 / 04 / 2008.
- 8 - قانون رقم 08 - 16 مؤرخ في 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر، العدد 46، بتاريخ 10 / 08 / 2008.

- 9 - قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 10 غشت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج. ر، العدد 46، بتاريخ 2010/08/18.
- 10 - قانون رقم 12 - 07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية، ج. ر، العدد 12، بتاريخ 2012 / 02 / 29.

ب - النصوص التنظيمية:

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 90 - 51 مؤرخ في 6 فبراير سنة 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر، العدد 6، بتاريخ 1990 / 02 / 07.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 96- 87 مؤرخ في 24 نوفمبر سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر، العدد 15، بتاريخ 1996 / 11 / 28، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، ج. ر، العدد 61، بتاريخ 2009 / 10 / 25.
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم 97 - 483 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج. ر، العدد 83، بتاريخ 1997/12/17.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم 97 - 490 مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج. ر، العدد 84، بتاريخ 1997 / 12 / 21.
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 03 - 313 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2013 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج. ر، العدد 57، بتاريخ 2003 / 09 / 21.

ثالثا- الرسائل والمذكرات الجامعية :

- 1- أكليل نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة تيزي وزو، 2013.
- 2- أمزيان كريمة، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف على الهدف المخصص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2011.
- 3- أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2014.
- 4- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
- 5- بن علال عبد الرفيق، المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون رقم 19/87، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، 2010.
- 6- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري - قسنطينة، 2007.
- 7- تواتي خوخة، الرقابة على إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملك الوطنية للدولة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية، 2015.
- 8- جبوري أحمد، استغلال الأملك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2011.

- 9- زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2014.
- 10- شريقي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 11- لنقار بركاهم سامية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2001.
- 12- مريحة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2016.
- 13- نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- 14- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2006.

رابعا - المقالات والمدخلات :

- 1 - أحمد بططاش، " سلطات القاضي الإداري في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية "، الفكر البرلماني ، العدد 21 ، 2008.
- 2 - براهيم سهايم ، " فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية "، مجلة الشريعة والقانون، العدد 55، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2013 .

3 - رمزي حوحو، " النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة "، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، 2009.

4 - محمد الأمين كمال، " الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، أوجه الإلغاء "، مجلة التشريع والقضاء، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 28 فيفري 2012.

5 - مريشي أعمار، " المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية "، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد 7، منشورات الساحل، الجزائر، 2005.

خامسا - الاجتهاد القضائي:

1 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 196129، قرار بتاريخ 28/06/2000، قضية: (ك. م) ضد (و. م)، مجلة المحكمة العليا، ج 1، 2000 .

2 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 204639، صادر بتاريخ 22/10/2000 قضية (ع. ز) ضد: (ل. ب)، الاجتهاد القضائي، ج 1، 2004.

3 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 201610، قرار بتاريخ 25/10/2000، قضية: (م. م) ضد: (م. ر)، مجلة الاجتهاد القضائي، ج 1، الجزائر، 2004.

4 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 228051، بتاريخ 24/04/2002، قضية: (ب. ع) ضد: (ل. ب)، الاجتهاد القضائي، ج 1، الجزائر، 2004.

5 - مجلس الدولة، قرار رقم 17891، بتاريخ 12/07/2005، قضية: والي ولاية الطارف ضد: (ق. ض) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، الجزائر، 2005.

6 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 410746، قرار بتاريخ 10/10/2007، قضية: (ر. ر) ضد: (ب. م)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر، 2008.

الفهرس

المحتويات	الصفحة
مقدمة	1
الفصل الأول: منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة للقضاء العادي	6
المبحث الأول: المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم	8
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية والمتعلقة بممارسة حق الشفعة	8
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية	9
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة	10
أولاً: تعريف الشفعة	11
ثانياً: شروط الأخذ بالشفعة	11
ثالثاً: المنازعات الناشئة عن الشفعة	12
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية والمتعلقة بتقسيم الأرباح ...	14
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية	14
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتقسيم الأرباح	16
المبحث الثاني: المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز مع الغير	16
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بحماية حق الإمتياز	17
الفرع الأول: المقصود بحق الإمتياز	18
أولاً: تعريف الإمتياز	19
ثانياً: شروط منح الإمتياز الفلاحي	21
1 - الشروط المتعلقة بالمستفيد	21

- 2 - الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الإمتياز 21
- الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة بحماية حق الإمتياز 22
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة مع الغير 23
- الفرع الأول: المقصود بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير 24
- أولاً: تعريف عقد الشراكة 25
- ثانياً: كيفية إبرام عقد الشراكة 25
- الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة مع الغير 26
- الفصل الثاني: منازعات المستثمرات الفلاحية الخاضعة للقضاء الإداري 33
- المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بملكية الوعاء العقاري الممارس عليه حق الإمتياز 34
- المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية 34
- الفرع الأول: المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية 35
- الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية 36
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة 37
- الفرع الأول: المقصود بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة 39
- أولاً: تعريف نزع الملكية 39
- ثانياً: شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 39
- 1 - الشروط المتعلقة بطبيعة ونوعية الملكية 39
- 2 - الشروط المتعلقة بالمنفعة العامة 40
- ثالثاً: تحديد الأملاك والحقوق العقارية التي تخضع لنزع الملكية 40

- 1 - العقارات 41
- 2 - الحقوق العينية العقارية 41
- رابعاً: تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم 42
- الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة 43
- أولاً: منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية 43
- 1 - العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية 43
- 2 - العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية 44
- ثانياً: منازعات قرار القابلية للتنازل ودعوى الاسترجاع 44
- 1 - منازعة قرار القابلية للتنازل 45
- 2 - دعوى الاسترجاع 45
- المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني 45
- الفرع الأول: المقصود بالمنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني 46
- أولاً: تعريف القطاع العمراني 46
- ثانياً: المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني 47
- الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني 47
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة الإمتياز ... 48
- المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز 49

49	الفرع الأول: المقصود بالمنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
51	أولاً: كيفية إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
52	ثانياً: شروط إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
52	1 - إيداع الملف بصفة فردية
52	2 - إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
53	الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
54	أولاً: المنازعات المتعلقة بعيب في الاختصاص
54	ثانياً: المنازعات المتعلقة بعيب في الشكل والإجراءات
55	ثالثاً: المنازعات المتعلقة بعيب تجاوز السلطة
56	رابعاً: المنازعات المتعلقة بعيب في السبب ومخالفة القانون
57	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
59	الفرع الأول: المقصود بالمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
60	الفرع الثاني: مجال المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
64	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية
65	الفرع الأول: المقصود بالمنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية
66	أولاً: كيفية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية
68	ثانياً: كيفية التعويض عن الأملاك السطحية
69	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية
73	خاتمة

78 قائمة المراجع

86 الفهرس

ملخص

إن تناول بحث منازعات المستثمرات الفلاحية في الجزائر إنطلاقا من إشكالية مدى تحقيق المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحتين متعارضتين ، فمصلحة المستثمرين تتجلى في إنتفاعهم من الأراضي الفلاحية وتحقيق أغراضهم الشخصية منها ، ومصلحة الدولة التي تقوم بحمايتها والسهر على عدم المساس بها ، وهذا ما فرضته الدراسة من تحليل النصوص القانونية المتعلقة بها بالوقوف على مدى تعايش هاتين المصلحتين في سبيل تحقيق التنمية الإقتصادية بالتالي تم فرض رقابة صارمة على شروط وكيفيات إستغلال هذه المستثمرات وتوكيل المهام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بالإضافة إلى الهيئات القضائية المختصة لحل المنازعات الناشئة عن هذه المستثمرات .

Résumé :

Pour aborder une recherche sur les exploitations agricoles en Algérie à partir du Algérienne a pu réaliser un équilibre entre conflit qui consiste à quel point la législature deux interets ou deux faveurs contradictoires d'un interet des investisseurs et présenté dans leur bénéfice de terres agricoles et interets qui en tirent, de l'autre, l'interets de l'état de veiller à protéger ses terres et n'en pas porter atteinte. C'est ce qui a été imposé par l'étude de l'analyse des textes légaux concernant le degré de coexistence de ces interets contradictoires pour réaliser le développement économique, par conséquent d'un contrôle stricte à été mis en place concernant les conditions et les modalités de l'exploitation de ses investissements agricoles en confiant cette tache a l'office national des terres agricoles et aux organismes juridiques compétents pour résoudre les conflits résultant de ces investissements.