

منازعات أراضي العرش وفقا للقانون الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف:

- أ / قرعيش السعيد

من إعداد الطالبين:

- طالبي بلال

- مادي باية

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ: عيسات اليزيد ----- رئيساً

الأستاذ: قرعيش السعيد ----- مشرفاً ومقرراً

الأستاذة: سقلاب فريدة ----- ممتحناً

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقَدْ رَبُّ أَوْ خَلَنِي مُذْخَلِ صِدْقٍ وَأَخْرَجَنِي مُخْرَجِ صِدْقٍ وَاجْعَلْ لِي

مِن لَّدُنكَ سُلْطَانًا نَّصِيرًا

الإسراء (80)

إهداء

إلى من قال الله عزّ وجلّ في حقهما:

"ووضينا للإنسان بوالديه حملته أمه وهنّا على وهنّ وفصاله في عامين أنّ شكركي ولوالديك ليّ المصير"

الآية 14 من سورة لقمان

الوالدين الكريمين أطلّ الله في عمرهما وأمدّهما بالصحة والعافية

إلى رياحين قلبي إخوتي الأعزاء وزوجاتهم

إلى رفيقات الدرب أخواتي الغاليات

أسأل الله أن يحفظهم ويسدّد خطاهم

إلى جدتي رحمها الله وأسكنها الفردوس الأعلى

إلى كل الأصدقاء والزملاء

إلى كل طالب علم وباحث مخلص

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي هذا

الطالب -بلال-

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها ووقرها في كتابه العزيز

فأعطتني الكثير ولم تدخر جهدا في سبيل اسعادي

"أمي" الغالية أطال الله في عمرها

إلى الإنسان الذي علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح

إلى ذلك الإنسان الذي كان سند وقدوة ولم يبخل يوما بعباء "أبي" الحبيب أطال الله في عمره

إلى رفقاء البيت الطاهر ومن كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب إخوتي سير الله

دريهم "جمال، فريال، ريان، لميس"

إلى صديقتي ورفيقة دربي والتي تشركنا السراء والضراء "فاطمة"

إلى كل من جمعني بهم القدر يوما ما وكانوا واقفين بجواري وساعدوني في كل الأصعب أصدقائي

وأخص بالذكر "لينا"

الطالبة-باية-

شكر وتقدير

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير بعد حمد الله عزّ وجل إلى الأستاذ المشرف "قرعيش

السعيد"

والذي طالما رافقنا بكلّ مودة وغرس فينا قوة العزيمة في كل الأوضاع والظروف وفي كلّ خطوة من خطوات هذا العمل دون أي ملل ولم يبخل جهداً أو شيئاً من وقته الثمين أبقاه الله عز وجل ذخراً لطلبة العلم فنحن لسنا بصدد مدح العظماء ولكن لا بد من شكر الشرفاء

كما لا يفوتنا في هذا المقام بأن نتقدم بالشكر الجزيل للطاقم المشكل "لكلية الحقوق والعلوم

السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية"

وكل من قدم لنا يد العون في إعداد هذه المذكرة

ومن لم أستطع ذكره في هذا المقام فإنه يبقى محفوظاً في ذاكرة الأيام ويطيب لنا تقديم خالص

الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم قراءة وقبول التدقيق في هذه المذكرة

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج.: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ع : عدد.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر

د.د.ن: دون دار النشر.

ط: طبعة

د.ط: دون طبعة.

ص: صفحة.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

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

ثانياً: باللغة الأجنبية

Op.cit. : opus citatum

P : Page.

P.P : De la page à la page.

مقدمة

حظيت الملكية العقارية بأهمية قصوى ومكانة استراتيجية فموضوع أراضي العرش أحد أهم المواضيع في المساحة العقارية الجزائرية نظرا لما يستهدفه من تطور واتساع وكذا بالمقابل ما يطرحه من جدل، وما ينشأ عنه من نزاعات على مستوى الهيئات القضائية والإطارات وكذا المصالح الإدارية ذات صلة بالعقار.

وإذا عدنا إلى ما قبل الزمن فنجد أراضي العرش تأثرت بالعقبات التاريخية التي مر بها المسار الفلاحي في الجزائر، فنجد أنها قد كانت قبل العهد العثماني تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، فتعد أراضي العرش عقارات ذات أهمية بالغة وذلك على المستوى التاريخي فكانت بمثابة ترجمة للسياسة الفرنسية السائدة في الدولة الجزائرية، أين حاولت نهب وسحب العقارات الجزائرية ومنحها للمعمرين كما أن السياسة العقارية في الجزائر تبلورت بعد الاستقلال وذهب التشريع الجزائري إلى وضع إصلاحات عدة، وذلك عن طريق إصدار عدة أنظمة وتطبيقات لقوانين لا تنظم الموضوع بشكل مستقل وإنما ذات صلة بالموضوع.

أراضي العرش ملكيات جماعية تمنح على سبيل حق الإنتفاع ذاته، فهذه الأراضي مرت بعدة تنظيمات فكان من الوجوب البحث في المصدر والتطور التاريخي لهذه الطائفة من الأراضي خاصة في ظل الاستعمار العثماني أو الفرنسي لما لها من تأثير خاصة على المنظومة التشريعية الجزائرية وكما تستند هذه الأراضي إلى أسس قانونية توّطرها وتنظمها من أجل صيانة حقوق الأفراد التي أدت إلى مختلف الإشكالات التي تطرحها أراضي العرش دافع بالمشروع الجزائري إلى إصدار تنظيمات عدة ولعل آخرها قانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لضمان التسيير الأفضل لهذا نوع من الأراضي.

وما يجب التنبيه إليه أن الفقه القانوني أولى أهمية قصوى للمنازعات المترتبة عن أراضي العرش وذلك بدراسة بعض أحكام الخاصة بداية بتحديد مفهوم أراضي العرش وكذا التفصيل في المنازعات المترتبة على هذا النوع من الأراضي.

في بعض الأحيان قد تشوب عدة منازعات حول أراضي العرش وذلك سواء ما تعلق بمنازعات الملكية أو الحياة وكذا كيفية الانتفاع والاستغلال، فإنه بالعودة للقانون الجزائري فنجد أن المشرع أخضع هذه المنازعات وكيفية تسويتها لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بمباشرة الدعوى القضائية عن طريق عريضة مستوفية للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، ومع وجوب احترام ومراعاة ما جاء في القوانين والتنظيمات ذات صلة بأراضي العرش.

إن دوافع اختيار الموضوع متعددة أهمها:

- الاهتمام بالسياسة العقارية في الدولة الجزائرية.
- الرغبة في معرفة وجهة نظر المشرع الجزائري بخصوص موضوع منازعات أراضي العرش.
- التدقيق في الأحكام التي كرسها المشرع الجزائري والخاصة بالموضوع لمعرفة النقائص محاولين اقتراح حلول لسد الفراغ القانوني.

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان الشق المفاهيمي لأراضي العرش ومختلف الأحكام الخاصة بها مبررين أهم الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في حالة نشوب نزاع، وذلك لن يكون إلا بالإجابة على الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية النصوص القانونية المكرسة من طرف المشرع الجزائري لتسوية منازعات أراضي العرش؟

أما المنهج المتبع هو المنهج الوصفي والتحليلي وذلك باستقراء وتحليل مختلف النصوص القانونية المؤطرة للموضوع، ومن جهة أخرى تحليل مختلف الآراء الفقهية بغية إيجاد حلول لمختلف الإشكالات التي تطرحها منازعات أراضي العرش.

وقد تتبعنا خطة ثنائية محاولين ضبط مفهوم أراضي العرش وكذا الطبيعة القانونية التي تكتسيها (الفصل الأول)، وبعدها التعرض لآليات تسوية المنازعات المترتبة عن أراضي العرش (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لأراضي العرش

شكل موضوع أراضي العرش محور اهتمام الفقهاء والتشريعات الوضعية لما له من أهمية قصوى في المجال القانوني عامة، وفي الشق العقاري خاصة فقد حاول الجانب الأول دراسة أراضي العرش في جانبها المفاهيمي ومختلف الأحكام المتعلقة بها، بينما قننت أغلب التشريعات الأحكام والإجراءات القانونية الخاصة بغية إيجاد حلول لأغلب الإشكالات التي تطرحها أراضي العرش.

بغية الإلمام بجميع الجوانب المرتبطة بأراضي العرش سنقوم بتحديد ودراسة مفهوم هذه الأخيرة (المبحث الأول)، ثم بعد ذلك دراسة مختلف أساليب استغلال هذا النوع من الأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم أراضي العرش

إن إزالة الغموض الذي يشوب مصطلح أراضي العرش وقبل التطرق إلى الأحكام القانونية العامة أو الخاصة التي توطر هذه الأراضي يفترض منا مسبقا تحديد مفهومها (المطلب الأول) وخاصة أن أي موضوع قانوني يتطلب ضبط مفاهيمه.

إن تباين واختلاف الأحكام والقواعد القانونية المنظمة لأراضي العرش نظرا لطبيعتها هذا ما يطلب منا دراسة الطبيعة القانونية لأراضي العرش (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التعريف بأراضي العرش

ينبغي على الباحث القانوني التعمق في نشأة وبوادر بحثه، فالبحث في مجال أراضي العرش ومختلف المنازعات المترتبة عليها في ظل القانون الجزائري الأمر الذي يتطلب منا الرجوع لمعرفة نشأة وتطور هذه الأراضي (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك لابد من تحديد تعريف أو المقصود بهذه الأراضي (الفرع الثاني)، وفي الأخير تركز أراضي العرش على أسس قانونية يقتضي الأمر منا تبيانها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المقصود بأراضي العرش

سنحاول ضمن مقتضيات هذا العنصر دراسة التعريف اللغوي لأراضي العرش (أولاً) ثم بعد ذلك تبيان التعريف الاصطلاحي لهذه الأراضي (ثانياً).

أولاً: التعريف اللغوي لأراضي العرش

إن أراضي العرش هي عبارة متكونة من مصطلحين من الضروري التعرض لمفهوم كل مصطلح على حدى، فالمقصود بالأراضي لغة: جمعها أراضي أي طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحرثة⁽¹⁾.

أما مصطلح العرش فهو مشتق ووارد في آيات متعددة من القرآن الكريم، اتجهت لتدلي على العديد من الدلائل اللغوية حيث جاء في قوله تعالى: "ودمّرنا ما كان يصنع فرعون وقومه وما كانوا يعرشون"⁽²⁾، وقال أيضاً "وأوحى ربك إلى النحل أن اتّخذى من الجبال بيوتا ومن الشجر ومما يعرشون"⁽³⁾، بما يبينون الأبنية وقيل يرفعون دوالي الأعناب على الخشب، وقيل العروش بمعنى السقوف والعرش في الأصل شيء مسقف وجمعه عروش⁽⁴⁾، وجاء في قوله تعالى: "وهي خاوية على عروشها"⁽⁵⁾.

¹ - لويس معلوف، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق للطباعة والنشر، لبنان، 2000، ص 18.

² - سورة الأعراف، الآية 137.

³ - سورة النحل، الآية 68.

⁴ - حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 44.

⁵ - سورة البقرة، الآية 259.

وعليه فإن مصطلح عرش بمعنى سقف، فقيل عرش البيت أي سقفه، وعرش البئر أي ما يوضع فوق البئر ويشكل عريشا له، أي سقفا، أعرش بمعنى بنى عريشا، فعرش بمعنى كرسي عال المستوى يجلس عليه المالك، فيقال على عرشه أي ذهب عزه⁽¹⁾، في حين يقابل مصطلح أراضي العرش باللغة الفرنسية "les terre arch." والذي مفادها أراضي القبيلة أو أراضي الشاغل الأول⁽²⁾.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي لأراضي العرش

يندرج ضمن التعريف الاصطلاحي لأراضي العرش ما جاء به الفقه القانوني (أ)، وما كرسه المشرع الجزائري (ب).

أ-تعريف أراضي العرش لدى الفقه القانوني

تعددت التعاريف الممنوحة لأراضي العرش حيث تعرف بأنها: تلك الملكيات التي تستغل جماعيا فيكون لكل نصيبه حسب حاجته، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو دوار عن طريق شيخ دوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة⁽³⁾، ويعرفه جانب آخر بأنها: مكان لوضع اليد عليها حق الانتفاع بها وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذلك الانتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوار⁽⁴⁾.

¹- ابن منظور جمال الدين مكرم، لسان العرب، جزء 10، ط2، دار صادر للطباعة والنشر وتوزيع، لبنان، 2004، ص 98.

²- DJEBARI YUCEF, La France en Algérie (bilans et controverses) office des publication universitaire, Alger, 1995, les terre arch ce sont les terres des tribus, ou des premiers occupants, p03

- راجع كذلك جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الشركة العالمية للكتاب، لبنان، سنة 1996، ص 190-191.

³- سعيدوني نصر الدين، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، ط2، دار الغرب الإسلامي، لبنان، 2001، ص 84.

⁴- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 58.

بينما ذهب الدكتور "عجة الجليلي" للقول: هي ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة⁽¹⁾.

ما يلاحظ من خلال التعاريف المذكورة أعلاه هو أن معظم الفقه يرتكز على خصائص وطبيعة هذا النوع من الأراضي و ذلك من حيث الشخص الذي يستغلها دون التصرف فيها، إلا أن العامل المشترك بين هذه التعريفات أنها تعود للدولة ويجوز للأفراد الانتفاع بها على الشيوع.

ب- تعريف أراضي العرش قانونا

بالعودة إلى المنظومة التشريعية الجزائرية سواء في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وبعد استقراء مجمل النصوص القانونية ذات صلة بالموضوع الخاصة بالعقارات فإن المشرع الجزائري تغاضى عن منح تعريف لهذا النوع من الأراضي واكتفى بتحديد الطبيعة القانونية والتي سوف تكون محل دراسة في الأجزاء اللاحقة من هذه المذكرة.

كما أن القضاء الجزائري كثيرا جدًا ما تعرض أمامه منازعات محلها أراضي العرش ولا نجد أي اجتهاد قضائي يحدد من خلاله الوصف القانوني الخاص⁽²⁾.

¹ - عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 35

² - حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، المرجع السابق، ص 46.

الفرع الثاني

نشأة أراضي العرش

أراضي العرش عرفتها الدولة الجزائرية قبل الاستقلال إلا أن التدقيق في معرفة أصل نشأتها كان محل جدل فقهي، حيث كان يرى جانب من الفقه أن أصلها يعود للعهد العثماني (أولاً)، بينما كيفها الجانب الآخر بأنها أراضي ذو نشأة وإبداع من المستعمر الفرنسي (ثانياً).

أولاً: أراضي العرش ذو أصل عثماني

اتجه أغلب الفقهاء للقول بأن أراضي العرش ذو منشأ عثماني أين كان الحكام الأوائل لدولة العثمانية قد قاموا بتوزيع هذه الأراضي على القبائل الموالين لهم فكان العثمانيون يتبعون في تسيير هذه الأراضي الأعراف والتقاليد العثمانية ومبادئ الشريعة الإسلامية المجسدة في المذهب الحنفي حيث لم يكن يطلق عليها فقط مصطلح أراضي العرش، وإنما كانت تعرف بملكية البيلك، نظام أراضي "الميسري" حتى أصبح اليوم يعرف بأراضي العرش⁽¹⁾.

أراضي العرش في العهد العثماني كانت تتميز بشساعة، تستغل من أسر العرش في الزراعة بهدف إنتاج محاصيل زراعية متنوعة تساهم في دعم خزينة الدولة العثمانية مع التأكيد أن هذه الأراضي تبقى على الشيوع بنسبة لأفراد العرش مما يعني أنها تمنح على سبيل الانتفاع وليس على أساس التملك⁽²⁾.

إلا أنه وجه لهذا الاتجاه نقد والمتمثل أنه لو سلمنا بمنح الأراضي لأسر العرش أو لقبائل العثمانيين هل من المعقول بقاء قبائل طوال حياتهم في الحل والترحال خاصة أنهم يتشكلون من

¹ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 196.

² - حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، المرجع السابق، ص ص 19-20.

جماعات موسعة، بحيث أخذت تكوين اجتماعي محكم مما يعني ضرورة توفر عنصر الاستقرار والذي يعد متوفر قبل مبادرة الدولة العثمانية في منح هذه الأراضي للقبائل بغية الاستقرار فيها⁽¹⁾.

ثانياً: أراضي العرش ذو مصدر فرنسي

إن الاتجاه القائل بأن أراضي العرش ذو مصدر فرنسي هو اتجاه قليل جداً خاصة بعد احتلال فرنسا لدولة الجزائرية وجدت الإدارة الفرنسية نفسها أمام وضعية عقارية غير مألوفة، وهذا يعود للمنظومة القانونية التي كانت تحكم العقار في الجزائر، والتي طغت عليها أحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية مما شكل عجز أمام الإدارة الفرنسية فحاولت إخضاع هذه العقارات لنظام القانوني الفرنسي⁽²⁾.

نجد من بين الباحثين القانونيين المرجحين والمؤيدين لفكرة أن أراضي العرش ذو أصل فرنسي الدكتور "عجة الجيلالي" والذي يعتبر أن أراضي العرش مصطلح مستحدث وغريب من التنظيم العقاري المحلي إذ لم يكون معروف قبل الاحتلال الفرنسي، حيث أن أساس التنظيم العقاري آنذاك هو تملك الفردي والإقامة المؤقتة للقبائل على بعض الأراضي دون تملكها أين كانت معيشتهم أصلاً تعتمد على الحل والترحال، أسس الدكتور "عجة الجيلالي" رأيه ودراسته للعلامة ابن خلدون من دراسته المعنونة (المقدمة) أين أكد (ابن خلدون) على مبدأ عدم استقرار القبائل في تلك الحقبة التاريخية⁽³⁾.

كما نجد كذلك من مدعمي هذا الرأي الدكتور "عدى الهواري" حيث يرى بأن الاستعمار الفرنسي هو من كان العامل في بروز وإشاعة فكرة عدم وجود الملكية الخاصة في الجزائر وذلك من

¹ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري (دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش) (أراضي السابقة) مدعمة بأهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 39.

² - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مدعمة باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات بغداد، الجزائر، 2010، ص ص 14، 16.

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص ص 22-23.

أجل أن يضم لأملاك الدولة الفرنسية أكبر قسم من أراضي العرش ليصنفها بعد ذلك من ضمن أملاك الديمويين ويوزعها على المعمرين⁽¹⁾.

لم يسلم هذا لاتجاه من النقد حيث وجهت له مجموعة من الانتقادات بداية بالقول أن أراضي العرش ذات نظام قانوني محكم يعتمد أساسا على الأعراف والعرف ليس من السهل تشكيله بحيث يحتاج إلى مدة وحقبة زمنية من أجل أن تعتمد عليه الجماعة وتعتد به⁽²⁾.

كما أن أراضي العرش قبل أن تكون نظام قانوني فتعد معلم من معالم التكوينات الاجتماعية لارتباطها أساسا بتجمعات البشرية، فالعرش يتكون من مجموعة من أفراد يربطهم الأصل الواحد والعادات والتقاليد المشتركة فهي مسألة لا يمكن أن تنشأ نتيجة قرار أو إجراء اتخذته الإدارة الفرنسية مما يعني أن أراضي العرش ليست ذو مصدر فرنسي⁽³⁾.

ففي الأخير فإن تشكل العرش واستقراره وفقاً لقواعد عرفية ثابتة مستقلة تماما عن فكرة تواجد الدولة العثمانية في الجزائري من عدمه وليست ذو أصل فرنسي، وإنما تشكلت قبل دخول العثمانيين وقبل الاحتلال الفرنسي⁽⁴⁾.

¹ - **عدى الهواري**، ترجمة جوزيف عبد الله، الاستعمار الفرنسي في الجزائر سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي 1830-

1960، طبعة 1، دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1983، ص 19.

² - **بوضياف عمار**، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري)، ط2، دار ربحانة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999، ص 141.

³ - **DJEBARI YUCEF**, op.cit , p 35.

⁴ - **حاجي نعيمة**، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

الفرع الثالث

الأساس القانوني لأراضي العرش

إن المشرع الجزائري رغم اعترافه بوجود هذا النوع من الأراضي والاحتفاظ بتسميتها إلا أنه لم يخصص لها نظام قانوني خاص ولذا سنباول دراسة الأساس القانوني لهذه الأراضي من حيث ملكية هذه الأخيرة بحيث تعود لدولة وذلك تأسيسا بالمادة 13 من قانون 90-25⁽¹⁾ المتعلق بتوجيه العقاري المعدل والمتمم، بالإضافة إلى العديد من التشريعات ذات صلة بأمولاك الدولة خصوصا ما تعلق منها بالاستغلال.

عرفت الدولة الجزائرية صدور عدة قوانين منها قانون 71-73⁽²⁾ المتعلق بتشجيع الثورة الزراعية ومع مرور الزمن وتطور استغلال أراضي العرش خاصة باستغلال أراضي العرش كتعاونيات الفلاحية ثم جاء قانون 87-19⁽³⁾ الذي يضبط كيفية استغلال أراضي التابعة للدولة إلا أنه بعد فشل الثورة الزراعية وتحول النظام من نظام اشتراكي إلى نظام رأس مالي تم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وجاء بسياسة جديدة وصدر المرسوم التنفيذي 483/97⁽⁴⁾ أين يحدد هذا المرسوم كفاءات منح حق امتياز قطع من أملاك الوطنية الخاصة للدولة

¹- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 49 لسنة 1990، المدل والمتمم.

²- قانون رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، ع 97 لسنة 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

³- قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج، ع 50 لسنة 1987.

⁴- المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج.ر.ج.ج، ع 83 لسنة 1998، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج.ر.ع 83.

توالت المراسيم إلى غاية صدور قانون رقم 10-03⁽¹⁾ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال أراضي الفلاحية.

والبحث كذلك عن أساس القانون لأراضي العرش يقتضي دراسة تحويل هذه الأخيرة إلى أراضي راعوية استوجب الأمر التطرق للأمر رقم 75-43⁽²⁾ المتعلق بالرعي أين نصت المادة 7 منه عن حدود المراعي ومنها تحويل أراضي العرش إلى أراضي راعوية وكذا وتحويل أراضي العرش إلى أراضي عمرانية معالجة بموجب الأمر 74-26⁽³⁾ المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات مما أدى إلى إدماج مساحات كبيرة من أراضي العرش، هنا يتضح فعلا بأن المشرع الجزائري لا يعرف نظام قانوني خاص ومستقل ينظم أراضي العرش.⁽⁴⁾

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للأراضي العرش

لا تكتسي أراضي العرش طبيعة قانونية واحدة، بل تتخذ طبيعة قانونية متميزة ومتعددة الجوانب أين تعد من جهة ملكا من أملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، كما تكيف كذلك على أنها أراضي ذو وجهة فلاحية (الفرع الثاني).

¹ - قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع46 لسنة 2010.

² - الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 17 جانفي 1975، المتضمن قانون الرعي، ج.ر.ج.ج، ع54 لسنة 1975.

³ - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1994، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح بلديات، ج.ر.ج.ج، عدد 19، الملغى بموجب قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ - قشام محفوظ، أراضي العرش في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في حقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 23-24.

الفرع الأول

أراضي العرش ملك خاص للدولة

أراضي العرش هي أراضي جماعية يحوزها أفراد العرش ويستأثرون بحق انتفاع عليها كانت تخضع لقواعد العرفية في نظام استغلالها ، إلا أنه بعد سنة 1830 تاريخ احتلال الفرنسي للجزائر فقد حول هذا الأخير استخدامها للأغراض إستطانية على غرار أراضي الفلاحية أخرى كالأراضي من نوع ملك من خلال سياسة تجزئة وتشكيل الملكية خاصة وقد كانت السياسة الاستعمارية المقننة سبب المباشر لمشكلة أراضي العرش، فبعد الاستقلال صنفّت أراضي العرش والبلديات وذات الطابع الزراعي أو الرعوي كأراضي تابعة لملكية الدولة (الأملك الوطنية الخاصة) وذلك بموجب المادة 13 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ إلى غاية إلغائه في سنة 2010 بموجب القانون 10-03 الذي أصبح يطبق على أسلوب امتياز الفلاحي⁽²⁾.

إنّ تكيف الطبيعة القانونية للأراضي العرش واعتبارها ملك خاص لدولة وإخضاعها لقانون 90-30 المتعلق بأملك الوطنية المعدل والمتمم⁽³⁾ مما يعني بضرورة طرح الإشكال خاصة ما يتعلق بحماية هذه الأراضي، فهل تخضعها الحماية التقليدية أم الحماية الوطنية، ومن جملة آثار المترتبة على اعتبار أراضي العرش ملك خاص لدولة نجد عدم قابلية التصرف في هذه الأخيرة (أولا) بالإضافة إلى أن أراضي العرش يقتضي فيها دراسة التقادم (ثانيا)، وفي الأخير أراضي العرش وقابلية الحجز (ثالثا).

¹-حاجي نعيمة، "أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 17، عدد 03، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، د.س.ن. ص. 297.

²-قانون رقم 03/10 المؤرخ في 10 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الخاصة لدولة، ج.ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010 .

³-قانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1414 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

أولاً: أراضي العرش وعدم القابلية للتصرف

إن اعتبار أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فإن المشرع الجزائري كرس من خلال القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية وبموجب المادة 66 منه مجموعة من المبادئ في الفقرة الأولى نجد مبدأ عدم القابلية للتصرف وبحيث جاء في المادة ما يأتي: "تضمن حماية الأملاك الوطنية العمومية بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل والمطبقة بهذا الشأن، كما تضمن بالأعباء المحدد لفائدة هذا الصنف من الأملاك الوطنية.

وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي:

- مبادئ عدم قابلية للتصرف، و.....⁽¹⁾.

إن الحائز لأراضي العرش لا يجوز له التصرف فيها سواء بالبيع أو الرهن أو صور تنازل أخرى خاصة أن ملكية الرقابة فيها تعود للدولة، وبمفهوم المخالفة فإن الحائز يملك حق انتفاع دائم دون أن يكون مالك⁽²⁾، ومن البديهي أنه إن كانت هذه الأراضي تعود ملك خاص للدولة فمن له حق الملكية له الحق التصرف وسائر الحقوق المتفرعة وهذا وفقاً للقواعد العامة.

ثانياً: أراضي العرش والتقادم

ذهب القضاء الجزائري إلى عدم قابلية التمسك بالتقادم في مواجهة الدولة، وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا في سنة 2000 أين كان متناقضاً للحماية المدنية عن الأملاك الوطنية العمومية دون الخاصة⁽³⁾.

¹- قانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

²- كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص ص 183-184.

³- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 96049 الصادر في 2000/04/26، مجلة القضائية عدد 01، لسنة 2000.

إن موقف المحكمة العليا صائب بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة أما بالنسبة لأراضي العرش فإن موضوعها الاجتماعي يفرض استثنائها من دائرة هذا الحكم برغم من كونها صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

ثالثا: أراضي العرش وقابلية الحجز

إن العودة إلى قواعد الحجز لا ينصب إلا ذمة المحجوز عليه، مما يعني أنه يسري على جميع ممتلكاته بما فيها من عقارات والمنقولات، وبما أن أراضي العرش لا تخول لشخص حق انتفاع واستغلال فلا يحوز عليها كضمان أو يبيعها بمزاد العلني بهدف استيفاء تحت الدين الذي يدين به للشخص الغير⁽²⁾.

أما بخصوص الدولة باعتبارها مالكة الرقابة فإن كانت مدينة اتجاه شخص من أشخاص القانون العام أو الخاص فإنه لا يجوز الحجز على أراضي العرش حتى لو كانت مستغلة من قبل الأفراد ذلك لعدم جواز التشكيك في ذمة المالية للدولة، حتى أن القانون 90-30 المتعلق بأملاك الوطنية أكد هذا المبدأ في المادة 66 منه⁽³⁾.

الفرع الثاني

أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

تستند الطبيعة القانونية لأراضي العرش ذو وجهة فلاحية إلى أساس قانوني مستمد من نصوص قانونية متعددة (أولا)، وباعتبار أراضي العرش أراضي ذو وجهة فلاحية يترتب عليها مجموعة من النتائج (ثانيا).

¹- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

²- المرجع نفسه، ص 73.

³- أنظر المادة 66 من قانون 90-30، المتعلق بالملكية الوطنية، المرجع السابق.

أولاً: الأساس القانوني لأراضي لاعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

بالرجوع إلى المادة 85 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه: "يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة و لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987". وكذلك تنص المادة 04 منه على أنه: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽¹⁾.

فمن خلال نص المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج خاصية الوجهة الفلاحية لأراضي العرش ضف إلى ذلك قانون الثورة الزراعية في بابه الثاني تحت عنوان منح أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة بعنوان الثورة الزراعية والتي تؤكد على هذه الخاصة⁽²⁾.

ثانياً: النتائج المترتبة على اعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية

ومن أهم النتائج التي تترتب على اعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية نذكر ما يلي:

أ- اعتبار الشخص الحائز على أراضي العرش فلاحاً: وعليه تمنح له شهادة الاستغلال.

ب- تعدد الهيئات التي تشرف على القطاع الفلاحي: أهمها الهيئات ذات الطابع المركزي

المتتملة في وزير الأول، وزير الفلاحية والتنمية الريفية، وزارة المالية، وزارة الري، وزارة التخطيط، إلى جانب الهيئات ذات الطابع القاعدي على رأسها مديرية المصالح الفلاحية التي تعتبر الأول محلياً على

¹ - قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

² - قشام محفوظ، المرجع السابق، ص 30.

القطاع الفلاحي، غرفة الفلاحية، مديرية أملاك الدولية وإدارة المسح، ضف إلى ذلك هيئات ذات طابع خاص أهمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

ج- منح قروض فلاحية: بهدف تنمية المستثمرة ورفع مستوى الإنتاج إلى أعلى نسبة أحدثت الدولة مشروعا جديدا والذي يتمثل في سياسة الدعم الفلاحي عن طريق تقديم المبالغ المالية اللازمة لكل مستثمرة فلاحية من أجل شراء مثلا الأدوات أو الآلات اللازمة للأراضي المستثمرة وذلك استنادا إلى القانون 87-19⁽²⁾.

د- تمويل مشاريع التعليمات: وذلك بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية والتي حددت شروط وإجراءات للاستفادة من هذه السكنات⁽³⁾، فتقوم الدولة بتقديم مبلغ مالي لحائز أرض العرش المستفيد في شكل دفعات أقساط لإنجاز مشاريع السكنات.

هـ- التمثيل النقابي: قصد الاهتمام بشؤون وقضايا الفلاحين تأسست العديد من الهيئات النقابية بهدف القضاء على المشاكل المتعلقة بالقطاع الفلاحي على رأسها الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وفروعه المختلفة (الاتحاد الولائي للفلاحين الجزائريين) الذي قد سبق أن تعرض لمشكلة تملك الدولة للأراضي والإشكالات القانونية المتعلقة بها⁽⁴⁾.

¹ - قشام محفوظ، المرجع السابق، ص 31.

² - بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 131

³ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002، المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

⁴ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 84.

المبحث الثاني

أساليب استغلال أراضي العرش

إذا كانت أراضي العرش تلك الملكيات التي تستغل جماعيا فيكون لكل نصيب نصيبه، ويعود حق التصرف إلى سكان القبيلة أو دوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة، فيتضح أنه لاستغلال هذا النوع من الأراضي يكون عن طريق اتباع عدة آليات فنجد استغلال هذه الأراضي وفقا لحق الانتفاع وذلك وفقا للأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية (المطلب الأول)، وبالإضافة استغلال أراضي العرش وفقا للقانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وفي الأخير استغلالها ضمن عقود الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول

استغلال أراضي العرش وفقا لحق الانتفاع ووفقا لأمر 71-73

المتعلق بالثورة الزراعية

أراضي العرش تستغل في الأصل كحق انتفاع دائما تقليدي، وهذا ما سيتم دراسته ضمن مقتضيات (الفرع الأول) ثم بعد ذلك سنتناول كيفية استغلال أراضي العرش وفقا لما جاء في الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

استغلال أراضي العرش وفقاً لحق الانتفاع الدائم التقليدي

بغيت دراسة كيفية استغلال أراضي العرش عن طريق آلية حق الانتفاع الدائم التقليدي يقتضي بالضرورة تحديد المقصود بحق الانتفاع الدائم التقليدي (أولاً) ثم بعد ذلك لابد من التفرقة والتمييز ما بين حق انتفاع الدائم التقليدي وبين المفاهيم المشابهة (ثانياً)، وفي الأخير إن استغلال أراضي العرش وفقا لحق الانتفاع الدائم يرتب أثر خاصة لعدم تقنينه (ثالثاً).

أولاً: تعريف حق الإنتفاع الدائم التقليدي

إنّ تعريف حق استغلال أراضي العرش كحق انتفاع دائم التقليدي يتوجب علينا إتيان المدلول القانوني لثلاث مصطلحات بداية بعبارة حق انتفاع (أ) ثم دائم (ب) وفي الأخير تقليدي (ج).

أ- حق الانتفاع

حق الإنتفاع يعرف بأنه هو ذلكالحق المقرر لشخص محل ملك الغير، والذي يخول له استعماله واستغلاله لمدة معينة ينتهي بوفاء المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته⁽¹⁾.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يعرف حق الإنتفاع في القانون المدني وإنما ترك المسألة للفقهاء، والتعريف السالف الذكر للدكتور "عبد الرزاق السنهوري"، يتضح أن خصائص حق الانتفاع بأنه حق عيني يرد على شيء غير قابل للاستهلاك ، ويرد على شيء مملوك للغير مما يعني أنه حق مؤقت⁽²⁾.

ب- دائم

إن خاصية الديمومة ليست من خصائص حق الإنتفاع بحكم أنه حق مؤقت، إلا أنه يتسم حق الإنتفاع التقليدي بصفة الديمومة، فهو غير محدد بزمن بل هو دائم، وهذه الخاصية طرحت عدة إشكالات خاصة ما يتعلق بالأساس القانوني الذي يستمد منه هذه الخاصية فنجدها مستمدة من الأعراف المحلية، حيث أن الحكومة الجزائرية لم تتدخل لتنظيمه فأصبح أفراد العرش ينتفعون بالأرض ويتوارثون هذا الحق عبر الأجيال دون أن يكون هنالك حد أو زمن معين ومحدد لانتهائه⁽³⁾.

¹ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (أسباب كسب الملكية) مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق انتفاع وارتفاق)، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص ص 8-9.

² - عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2001، ص 14.

³ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 94.

ج- حق تقليدي

حق الإنتفاع الدائم التقليدي لا نجد له تكريسا في تقنين الجزائري نظرا أنه مستمد من الأعراف المحلية فهناك عدة مبادئ عرفية يعمل بها أفراد العرش لانقاعهم بهذه الأراضي، ولا نجد أي تدخل للسلطات المختصة سواء بالإجازة ولا بالتنظيم بل اكتفت بتحديد المالك لهذه الأراضي، وتركت جوانب الاستغلال والانتفاع للعرف المحلي، وعليه يمكن القول بأن حق الانتفاع الدائم التقليدي هو حق عيني يرد على أراضي العرش بشكل دائم يسري ويطبق عليه القواعد العرفية المحلية⁽¹⁾.

ثانيا: تمييز حق الانتفاع الدائم التقليدي عن بعض المفاهيم

قد يقع الباحث القانوني في خلط ما بين حق انتفاع الدائم التقليدي وبعض المفاهيم وعليه يقتضي الأمر التمييز بينه و بين حق الملكية (أ) ثم بعد ذلك تميزه عن حق الإيجار (ب).

أ- تمييزه عن حق الملكية

يعتبر حق الملكية من أهم حقوق العينية التي يكتسبها الشخص بمنح صاحبه سلطات واسعة على شيء مملوك لذا يعرف حق الملكية بذلك الحق الذي يرد على شيء من أشياء يخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وبقا لما يسمح به القانون⁽²⁾.

يتضح من خلال التعريف أن حق الملكية هو حق جامع يخول لصاحبه كل السلطات ومانع بحيث أنه مقصور على صاحبه وحق دائم أين يظل قائم وموجود ولا تنتفي الملكية بعدم استعماله.

يشارك حق الإنتفاع الدائم التقليدي الممارس أثناء استغلال أراضي العرش مع حق الملكية في اعتبار كلا من الحقين من حقوق العينية وكذا حقين تلحق بهما صفة الديمومة⁽³⁾.

¹ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 94.

² - PHILIPPE Malaurie, LAURENT Aynes, Droit Civil les biens-, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2007, pp 108-109.

³ - GERARD Carnu, Droit Civil,-les biens-, 13^{ème} édition, Montchrestien, Paris, 2007, p76.

إلا أنه رغم هذا الاشتراك فهناك جوانب مختلفة خاصة أن حق الملكية يخول لصاحبه حق استعمال واستغلال والتصرف، وبصيغة أخرى هي حقوق متفرعة عن حق الملكية خاصة أن انتفاع يضمن الاستعمال والاستغلال، ويكفل لصاحبه آلية الرقابة على خلاف حق انتفاع الدائم التقليدي أين يخول لصاحبه استعمال واستغلال دون التصرف، ويرد هذا الحق على أشياء غير قابل الاستهلاك وأكثر من ذلك فإن حق الانتفاع الدائم التقليدي لا نجد له تكريسا في المنظومة التشريعية⁽¹⁾.

ب- تمييزه عن حق الإيجار

عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أين يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 467 من قانون 07-05 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري.

يتضح الفرق ما بين حق الإيجار وحق الإنتفاع بأراضي العرش، فإن حق الإيجار حق شخصي على خلاف حق الإنتفاع الدائم التقليدي الذي يعد حق عيني، وكما أن عقد الإيجار محدد المدة على خلاف حق الإنتفاع الدائم التقليدي غير محدد المدة، بالإضافة أن هذا الأخير لا تقوم الدولة بتحصيل مقابل على خلاف الإيجار الذي يكون بمقابل نقدي "بدل الإيجار"⁽²⁾.

ثالثا: الآثار القانونية المترتبة على عدم تقنين حق الانتفاع الدائم التقليدي

كما سبق الإشارة إليه سألنا فإن حق انتفاع الدائم التقليدي هو حق غير مقنن ولا تجد له أساس قانوني، بل يستمد أساسه من جملة الأعراف المحلية، وعليه فإن أهم الآثار المترتبة على عدم تقيني

¹ - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999، ص 29.

² - الشواربي عبد الحميد، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص

حق انتفاع الدائم التقليدي خضوع هذا الأخير إلى قواعد العرفية (أ) وكذا عدم خضوعه لرقابة الدولة (ب).

أ- خضوع حق الانتفاع الدائم والتقليدي إلى قواعد العرفية

بعودة إلى منظومة التشريعية الجزائرية فنجد أن المشرع الجزائري أكتفى بتصنيف أراضي العرش إلى أملاك وطنية خاصة إلا أنه استغلل أراضي العرش عن حق انتفاع الدائم التقليدي يخضع إلى قواعد العرفية في مختلف جوانبه دون أن يتدخل المشرع الجزائري ليضع نظام يمارس فيه هذا الحق⁽¹⁾.

ب- عدم خضوع حق انتفاع الدائم التقليدي لرقابة الدولة

يظهر عدم خضوع حق انتفاع الدائم التقليدي لرقابة الدولة ذلك أن منتفعون في أراضي العرش رغم امتلاكهم لحق انتفاع إلا أنهم يستغلون هذه الأراضي فيما بينهم أو مع الغير وذلك بموجب عقود عرفية وخاصة أن الدولة هي المالكة لحق الرقابة وليس حائز إلا حق انتفاع، وبرغم من ذلك، فيتصرف حائزين أراضي العرش بموجب عقود عرفية⁽²⁾.

الفرع الثاني

كيفية استغلال أراضي العرش وفقا ما جاء في الأمر 31-73 المتعلق بالثورة الزراعية

من العلم أن أراضي العرش تستغل وفقا للقواعد العرفية كما تم تبيانه سابقا دون أن يكون لدولة أي تدخل وذلك لغياب تقنين أو قانون يضعها بشكل صريح، إلا أنه لا يعني غياب بعض التنظيمات التي من خلالها تستغل هذه الأراضي، فنجد الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية حاول تبيان كيفية

¹- حاجي نسمية، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 99.

²- سعيدة بن عيسى، العقد العرفي في بيع العقار، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2002، ص ص 31-32.

انتفاع واستغلال، أين فرض هذا الأخير على المستفيدين في إطار هذا القانون الانضمام إلى التعاونيات كأصل عام بإنشاء حالة واحدة يرخص فيها الاستغلال بشكل فردي، وفي حالة تحقق الشروط الاقتصادية والاجتماعية الاستغلال المشترك الجماعي في شكل تعاوني⁽¹⁾.

وعليه دراسة كيفية استغلال المساحات المرخص بها لهذا الحق (أولا)، ثم بعد ذلك كيف سقوط هذا الأخير (ثانيا).

أولا: المساحات المرخصة للاستغلال

إن المساحات المرخص بها لاستغلال الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية ليست هي ذاتها المحددة بموجب المادة 110 من الأمر 71-73 الساري على سائر المساحات الفلاحية المدمجة والمؤممة ضمن الصندوق الثورة الزراعية، بل المشرع عامل مستغليها معاملة خاصة، ومنح لهم الحق في الحصول على الترخيص بانتفاع بمساحة يساوي حدها الأقصى مع الحد الأقصى للأرض التي تكون موضوع ملكية خاصة، في نفس البلدية الموجودة بها أرض العرش، وهذا طبقا ما جاءت به المادة 145 من ذات الأمر أعلاه، والتي تنص على أنه: "الحد الأقصى للمساحة المرخص بحيازتها والانتفاع بها فرديا في البلدية المعينة تعين بالقياس مع الحد الأقصى لمساحة الأرض غير العرش والمساوية لها في الجودة، والتي يمكن أن تكون موضوع حق بالملكية الخاصة ضمن نفس البلدية، وذلك مع مراعاة جودة التربة على وجه الخصوص وسقيها ونوع المزروعات المنجزة فيها"⁽²⁾.

¹ - قانون رقم 71-73، المرجع السابق.

² - المرجع نفسه.

- راجع كذلك حسين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007.

ثانيا: إسقاط حق الاستغلال

بالعودة إلى نص المادة 144 من الأمر 71-73 والتي تنص على أنه: "كل مستغل شرعي للأرض عرشا زراعية أو معدة لزراعة لا يخدمها مباشرة وشخصيا يعد مماثلا غير مستغل، وتسري عليه أحكام هذا الأمر المتعلقة بملكين غير المستغلين".

وأضافت المادة 28 من ذلك الأمر على أنه: "يلغي حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة لزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقيم باستغلال، تؤمم الأرض المعنية على وجه المذكور بفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية".

يتضح ويتبين من خلال ما جاء في الأمر 71-73 أن المشرع الجزائري يعامل مستغلين أراضي العرض معاملة المالك للأراضي خاصة من حيث المساحة الممنوحة ومن حيث عدم إجباره للإنظام إلى تعاونيه، وأكثر من ذلك إجراء تأميم للأراضي في العرش في حالة عدم استغلالها بشكل شخصي ومباشر⁽¹⁾.

المطلب الثاني

استغلال أراضي العرش وفقا للقانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية واستغلالها

كمحيطات لعقود الامتياز

بعد فشل الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية أوجد المشرع الجزائري أسلوب آخر لاستغلال أراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية منها نجد قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي على إثره سنقوم دراسة أسلوب استغلال أراضي العرش (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك يأتي عقد الامتياز (الفرع الثاني).

¹ - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص ص 74-75.

الفرع الأول

استغلال أراضي العرش وفق الأمر 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية

عرف المشرع الجزائري ضرورة إقامة استراتيجية فلاحية يحافظ من خلالها على ملكية أراضي الفلاحة وعليه لدراسة استغلال أراضي العرش ضمن هذا القانون ينبغي دراسة حق الانتفاع الدائم وشروط منحه (أولا)، ثم بعد ذلك دراسة المستثمرة الفلاحية كأسلوب الاستغلال (ثانيا)، وفي الأخير تبيان واجبات المنتجين وحقوقهم (ثالثا).

أولا: حق الانتفاع الدائم وفق قانون 87-19

بالعودة إلى قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية فإن المشرع الجزائري منح بموجب هذا القانون في المادة 6 0 منه لمنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق انتفاع الدائم، ولم يحدد له الأجل لا بقصير المدى و لا بأجل طويل كما ينتقل هذا الحق إلى الورثة الذكور دون الإناث مقابل دفع أتوات كل سنة⁽¹⁾.

ويعتبر حق انتفاع الدائم الممنوح على أراضي المستثمرات الفلاحية هو حق عيني عقاري تمنحه الدولة للمنتجين الفلاحيين على مجمل الأراضي المعينة التي تتألف منها المستثمرات الفلاحية ما عدى الأرض التي تبقى ملكيتها للدولة، وهذا يختلف عن حق انتفاع الوارد في القانون المدني الذي يعتبر حق مؤقت ينقضي وينتهي بانقضاء الأجل المحدد لها، وهو ينتهي في حالة وفاة المنتفع فحين حق الإنتفاع الدائم المكرس للمنتج الفلاحي في إطار المستثمرات الفلاحية حق دائم غير مؤقت قابل للتنازل مع ضرورة احترام الطابع الجماعي للمستثمر تحت طائلة بطلان العقد بطلانا مطلقا وقابليته للحجز طبقا لأحكام القانون 87-19.

¹ - القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

ومن هذا المنطلق فيفهم بأنه يكون أقرب ما يكون إلى حق الملكية في حد ذاته إلا مجرد حق انتفاع والمكرس في التقنين المدني⁽¹⁾.

ولاكتساب حق انتفاع ينبغي تحقق مجموعة من الشروط نص عليها القانون 87-19 وذلك من خلال متن المواد 09-10، وبمفهوم هذه الأخيرة فإنه يقتضي توافر ما يأتي:

- وجوب أن يكون الشاغل بالغا وعاقلا غير محجور عليه وقادر على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرض خاصة، وليس عضو بمستثمرة أخرى .

- أن يثبت بأنه كان يستغل أراضي العرش، وليست له أراضي خاصة أو نشاط آخر، ويمكن إثبات ذلك عن طريق الإرث بموجب منح حاصل وفق الأعراف المحلية أو طبقا للقانون "سيناتوس كونسلت"

- أن يكون مقيما بالبلدية التي بها أرض العرش محل الاستغلال أو بالبلدية المجاورة لها⁽²⁾.

ثانيا: المستثمرة الفلاحية كأسلوب استغلال وفقا للقانون 87-19

إذا كان حق الإنتفاع الدائم هو حق عيني فإنه يقتضي لممارسة هذا الحق تحديد المقصود بالمستثمرة الفلاحية والتي تعد شركة مدنية ذات شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة، ويتمتع أعضاؤها بحق انتفاع دائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقابة فيها للدولة، هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج، كما يتم إنشاء هذه المستثمرة بموجب عقد إداري⁽³⁾.

فحددت المادة 13 من قانون 87-19 الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية أين اعتبرتها شركة أشخاص مدنية وذلك بتأسيس والاستناد على طبيعة النشاط الذي يمارسه هؤلاء المستفيدون، والذي يعد عمل مدني وليس تجاري مما يعني أنها تنظيم قانوني يخضع كأصل عام للقانون مدني، وبشكل

¹ - عماش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية حقوق وعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2016، ص 103.

² - راجع المواد 9، 10 من قانون 87-19، المرجع السابق. راجع كذلك: حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 67.

³ - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 164.

خاص للقانون 87-19 أين اعترف هذا الأخير بالأهلية القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية من خلال نص المادة 14 والتي تنص على أنه: 'تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في اشتراط والالتزام والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به'(1).

ثالثا: واجبا

ت المنتجين وحقوقهم وفق قانون 19-87

تتمحور التزامات المنتجين أو المستفيدين طبقا لأحكام القانون 19-87 فيما يأتي: يشترط وينبغي على كل المنتج ضرورة المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بشكل شخصي ومباشر، أما في حالة تحقق مانع سواء قانوني أو بدني يحول دون إمكانية المنتج من ممارسة هذه الأشغال بشكل شخصي العمل على تعيين شخص آخر من اختياره وتحت مسؤوليته، وبالإضافة أنه يقع على أعضاء المستثمرة الفلاحية مهمة المحافظة على وحدة هذه الأخير ووجوب استغلال استغلالها جماعيا ولا يجوز لهم إجراء القسمة(2).

وكما كفل المشرع الجزائري للمستفيدين في هذا الإطار جملة من الحقوق ومنح لهم صلاحية التنازل عن هذا الحق بعوض أو بدون عوض، فهنا يكون المشرع قد خرج عن أصل العام وهو عدم جواز أن ينصرف المستفيد في هذه المستثمرة حيث أوجب القانون 19-87 ضرورة توفر الشروط الشكلية من أجل هذا التنازل سواء ما تعلق بالرسمية أو التسجيل أو الشهر.

كما خولت مادة 23 من ذات القانون للورثة الذكور أو الإناث كانوا التمسك بحق مورثهم وبيعه للغير طبقا لأحكام المادة 26 مع التأكيد على عدم جواز قسمة المستثمرة الفلاحية(3).

¹- قانون 19-87، المرجع السابق.

²- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 185.

³- قانون 19-87، المرجع السابق.

الفرع الثاني

عقد الامتياز

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهج منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز وإجراءاته (أولاً)، بالإضافة إلى تبيان الحقوق والواجبات المستثمر صاحب عقد الامتياز (ثانياً).

أولاً: حق الامتياز

إنّ المرسوم التنفيذي 97-483 لم يورد تعريفاً لحق الامتياز، إنما ورد في دفتر الشروط الملحق به، وذلك من خلال المادة الثانية منه والتي تنص على أنه: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بالأراضي متوافرة تابعة للأموال الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية"⁽¹⁾.

يمنح حق الامتياز في أراضي العرش عن طريق تقديم طلب مرفق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها، يكون الطلب وفقاً لما جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 أين يقتضي بمفهوم هذه المادة أن يكون طلب خطي، يتحدد بموجبه موقع الأراضي ومساحتها إضافة إلى استمارة دفع الشروط المستكملة للمعلومات مرفقة بملف تقني واقتصادي فبعد

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق.

ذلك يحول هذا الملف إلى اللجنة الولائية على مستوى المصالح الفلاحية مشكلة من ممثلين من: (المصالح الفلاحية، مديرية التخطيط، الري، صندوق الضمان الفلاحي) (1).

وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحية والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممثل الرئيسي لمشاريع الاستصلاح، والأولوية في الاستقادة تكون بالنسبة لحائزي القطع الأرضية(2).

وبالعودة إلى نص المادتين 08 و 10 نجد أن المشرع الجزائري خضع عقد الامتياز إلى مجموعة من الشروط والتي تتمثل أساسا في الشهر والتسجيل في بطاقة المستثمرة الفلاحية.

أما فيما يتعلق بالمستثمر فاشترط فيهم أن يكونوا أشخاص طبيعيين ذو جنسية جزائرية لم يرتكبوا أي سلوك معاد للثورة وأن يكونوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استقادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار الوالي.

ثانيا: حقوق وواجبات المستثمر صاحب عقد الامتياز

يترتب عن إبرام عقد الامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات للمستثمر صاحب حق الامتياز.

أ- حقوق المستثمر صاحب عقد الامتياز

- استغلال وتسيير الأراضي والأماكن السطحية الحائز عليها لأغراض فلاحية بكل حرية واستقلالية.

- تهيئة بناء ضروري لاستغلال أرض للأراضي .

- رهن الحق العقاري .

¹ - القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 08 مارس سنة 2000، المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح الامتياز.

² - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، ص 122.

- الاستفادة من قروض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية.
- التنازل عن حق الامتياز ضمن الشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون 3/10.
- طلب فسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار مسبق بسنة واحدة على الأقل⁽¹⁾.
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية ذلك وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد تجزئة الفلاحية⁽²⁾.
- ب- التزامات المستثمر صاحب الامتياز**
 - تقع على عاتق صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات تتمثل فيما يأتي:
 - إدارة مباشرة وشخصية للمستثمر
 - الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية
 - عدم استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.
 - عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة الباطن.
 - التصريح بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.
 - دفع مبالغ الإتاوات والرسوم والمصاريف الإضافية الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز⁽³⁾.

¹ - قشام محفوظ، المرجع السابق، ص 49-50.

² - المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 46.

³ - المادة 03، مرجع نفسه.

الفصل الثاني

آليات تسوية منازعات أراضي

العرش

أراضي العرش ذات أهمية قصوى في المجال العقاري والتي تعتبر ملكيات وطنية خاصة ذات وجهة فلاحية وكذا تتسم بأنها ذات طابع جماعي كما تم تبيانه سابقا بأن أراضي العرش نجد لها أساس في تنظيمات وقوانين متعددة مما يعني أنها ليس لها نظام قانوني خاص، ومن البديهي أن تستند في بعض جوانبها إلى قواعد العامة الواردة في المنظومة التشريعية الجزائرية.

قد يشوب عدّة نزاعات حول أراضي العرش سواء ما تعلق بكيفية استغلالها وانتفاع بها أو ما تعلق بحقوق الواردة على هذه الأراضي، فبغية تسوية هذه النزاعات يقتضي الأمر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، ضمن أهم وأخطر هذه المنازعات نجد منازعات المتعلقة بحق الانتفاع الدائم والمنازعات المترتبة عن عقود الامتياز (المبحث الأول)، بالإضافة إلى قيام منازعات متعلقة بملكية وحياسة أراضي العرش (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تسوية المنازعات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم

ومنازعات عقود الامتياز

إن الخاصية الأساسية في أراضي العرش هي أنها تستغل على سبيل الانتفاع الدائم والذي مفاده أن ينتفع العروش بهذه الأراضي بشكل غير مؤقت وليس على سبيل التملك، فإن ممارسة هذا الحق قد يترتب عدة منازعات من الأشخاص التابعة للعرش أو من طرف الدولة، وأكثر من ذلك قد يتجاوز المنتفع الصلاحيات الممنوحة له، فبتالي يقتضي منا دراسة كيفية تسوية هذه المنازعات المترتبة عن حق انتفاع الدائم بأراضي العرش قد تستغل أراضي العرش بأسلوب آخر وهو أسلوب الامتياز الذي تم تبيانه سابقا سواء من الناحية الإجرائية أو الموضوعية، إلا أنه قد تشوب حوله كذلك نزاعات تقتضي تسويتها **(المطلب الأول)**، أما الحيابة فالأصل أنها لا تجوز في أراضي العرش خاصة أنها تكون على سبيل الانتفاع وتبقى الرقابة للدولة ، إلا أنه قد تنشأ عدة منازعات حولها **(المطلب الثاني)** .

المطلب الأول

تسوية منازعات حق الانتفاع الدائم

إن حق الانتفاع الدائم والذي يُعد حق عيني يرد على شيء غير قابل للاستهلاك وكما أنه شيء مملوك للغير، ويُعد حق دائم وغير مقنن وهذه الخصائص هي التي تثير عدة منازعات وإشكالات والأساس فيها عدم النص عليها قانونا، لذا دراسة كيفية تسوية المنازعات فيها يتطلب الأمر تحديد أطراف النزاع **(الفرع الأول)**، ثم بعد ذلك يقتضي الأمر دراسة الجهة القضائية المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

تحديد أطراف النزاع

إن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين العروش، تظهر هذه الأشخاص المستفيدة كشخص معنوي خاص هو المستثمرة الفلاحية، فتشوب نزاعات بين هذه الأخيرة وبين أحد أعضائها (أولاً)، وقد تشوب منازعات بين المستثمرة الفلاحية والدولة (ثانياً).

أولاً: النزاع القائم بين المستثمرة الفلاحية وأعضائها

قد يشوب نزاع بين مستثمرة الفلاحية والتي تعد شركة أشخاص مدنية بحكم طبيعة العمل الممارس من طرف المستفيدين بمعنى أعضاء المشكل لهذه المستثمرة، أين يعد عملها عمل مدني وليس تجارياً فبالتالي من الطبيعي إخضاعها لقانون المدني من جهة ومن جهة أخرى لقانون 19/87 وباستقراء مجمل نصوص هذا الأخير نجد أن المشرع منح للمستثمرة الفلاحية كامل الأهلية في اشتراط وتعاقد وكذا التفاوض، مما يعني بصيغة أخرى أن المستثمرة الفلاحية تكتسي الشخصية المعنوية ولها صلاحية التقاضي ورفع دعوى على أحد أعضائها متى نشب نزاع فيها بينهم⁽¹⁾.

ومن جملة التطبيقات نجد ما صدر عن المحكمة العليا من قرارات فنجد القرار رقم 195240 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/04/26، حيث جاء في منطوقه "نزاع بين المستثمرين (المستثمرة الفلاحية رقم 05 والمستثمرة الفلاحية رقم 10) موضوعه حق انتفاع دائم على جزء من أرض تابعة لأحدهما، قد قامت المستثمرة رقم 10 الطاعنة بالنقض أن الدعوى يتعلق بأرض مملوكة للدولة، وبالتالي لا يجوز للقاضي المدني التمسك بالاختصاص، فقضت المحكمة العليا بأن النزاع يتعلق بحق الانتفاع الدائم الثابت بموجب العقدين الإداريين ولا يتعلق الأمر بملكية الأرض، وبالتالي فالمستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية التي تمكنها من رفع كل الدعاوي الرامية

¹ - راجع المادة 13 من قانون 19/87، المرجع السابق.

إلى الحماية حق الانتفاع عليها وبالتالي فتمسك الأراضي المدنية باختصاصه لا يتنافى مع أحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

أكد القرار الصادر من المحكمة العليا خاصية اكتساب المستثمرة الفلاحية لشخصية المعنوية ولها أن تباشر دعوى قضائية على أحد أعضائها متى انتهك حق انتفاع.

كما يعد العقد الإداري المشهر دليل إثبات على حق انتفاع يجوز للأعضاء المستثمرة الاعتماد على كافة الدعاوى لحماية حقوقهم في انتفاع الدائم وبهذه الدعاوى تعد الوسيلة أو الآلية التي يباشر الشخص بمطالبة حقه أو حماية حقه⁽²⁾.

وصدر عن المحكمة العليا قرار رقم 261995 الصادر بتاريخ 2003/03/19 والذي جاء في مضمونه "رفضت من خلاله المحكمة العليا الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر العاصمة، الذي قضى بوقف الأشغال الجارية على المستثمرة الفلاحية الفردية تحت طائلة الغرامة التهديدية، بناء على المطعون ضده يملك عقد انتفاع دائم في إطار قانون 19/87 يخوله رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حقه في الانتفاع الدائم على المستثمرة الفلاحية، وأنه لا يشترط عقد ملكية وهو حائز لذلك، وعلى أساس ذلك أبدت المحكمة العليا قرار المجلس القضائي"⁽³⁾.

ثانيا: المنازعات القائمة بين المستثمرة الفلاحية والدولة

إضافة إلى منازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة تنشأ منازعات حول حق انتفاع بين المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية وبين الدولة باختلاف أشخاص الدولة، وتختلف طبيعة النزاع حسب القرار المتخذ من طرف أشخاص الدولة كما تختلف الجهة القضائية المختصة في الفصل في هذا

¹- المحكمة العليا، قرار صادر بتاريخ 2003/04/26، مجلة القضائية العدد 2، سنة 2002، ص 155.

²- الدعوى القضائية هي وسيلة مشروعة يستعان بها لمطالبة حق ما، أو توفير الحماية له.

راجع بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 32.

³- المحكمة العليا رقم 211955 الصادر بتاريخ 2003/03/19، مجلة القضائية العدد 1، لسنة 2003، ص 138.

النوع من النزاع والتي سوف تكون محل لدراسة في أجزاء المتبقية من هذه المذكرة ،مع التنبيه أن الدولة.

الفرع الثاني

تحديد الجهة القضائية المختصة

يتم تحديد الجهة القضائية المختصة حسب أطراف النزاع وكذا حسب موضوع النزاع، فالاختصاص القضائي في مثل هذه المنازعات نجد ما هو مستند للقضاء العادي (أولاً)، وهناك من نزاعات يفصل فيها القضاء الإداري (ثانياً).

أولاً: منازعات التي يختص بها القضاء العادي

يكون القضاء العادي مختص في حالة قيام النزاع بين المستثمر الفلاحية وأحد أعضائها أين كان طبيعة النزاع، ومن ضمن هذه النزاعات إسقاط حق الانتفاع الذي بدأت تعرض على القضاء مباشرة بعد صدور قانون 19/87 كونها يتعلق بإسقاط حق المنتفعين المخلين بواجباتهم المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 19/87 المتضمن كيفية ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال وطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ويكون فسخ الإداري المنشأ للمستثمر الفلاحية متى كان الإخلال صادر من طرف جل المستفيدين أو متى تعلق الأمر بتعديل العقد إذا كان الإخلال صادر من طرف بعض المستفيدين⁽¹⁾.

كما نجد نزاع آخر يتعلق بحق الانتفاع الدائم وهو عدم دفع الإتاوات ، خاصة إذا كيفنا هذا الحق على أنه إيجار فلاحى حسب ما جاء في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جاء فيها: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

¹-قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج. عدد 21، مؤرخة في

.....11- في الإجراءات الفلاحية⁽¹⁾.

وكما أضافت المادة 513 من ذات القانون ما يأتي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها" إذ كان في مثل هذه القضايا يختص فيها القضاء العادي فإن دعوى فيها تشترط أن تكون مستوفية لشروط الشكلية (أ) ومنها الموضوعية (ب).

أ- الشروط الشكلية

تجنباً لإجابة القاضي في عدم قبول الدعوى شكلاً لا بد لهذه الأخيرة أن تستوفي لشروطها الشكلية في عريضة افتتاح الدعوى والتي تطرق لها المشرع في المادة 14 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وبمفهومها فإن عريضة افتتاح الدعوى في محرر رسمي وأضافت المادة 15 البيانات الواجب توافرها تحت طائلة البطلان وتتمحور هذه البيانات الآتية:

- الجهة القضائية المختصة.
- اسم ولقب المدعى وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه
- ذكر الشخص المعنوي ومقره
- وقائع الدعوى وطلبات المدعي وأسانيده
- ذكر المستندات المؤيدة للدعوى⁽²⁾.

وكما يقتضي إيداع هذه العرضية لدى الجهة القضائية المختصة مع تمييز بين الاختصاص الإقليمي والنوعي أين يعتبر الاختصاص النوعي بولاية المحكمة المختصة في النظر في الدعاوي

¹- تقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي تابع لدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 75.

²- راجع المواد 14، 15 من قانون رقم 09/08، المرجع السابق.

أو القضايا المعروضة عليها⁽¹⁾، وبصيغة أخرى صلاحيات المحاكم في الفصل في القضايا المطروحة أمامها أين يعتبر الاختصاص النوعي رابطة قانونية بين القضاء وبين الحق المراد حمايته وهو من النظام العام⁽²⁾.

وكما تم تبيانه فإن القسم العقاري هو صاحب الاختصاص النوعي وفقا لأحكام المواد 512، 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الاختصاص الإقليمي فيقصد به تحديد المحكمة التي يؤول لها سلطة النظر في النزاع وهذه الصلاحية مقيدة بمجال جغرافي أو مكاني فلكل محكمة نصيب على مستوى إقليم دولة ولعل الهدف الرئيسي من توزيع القضايا بين إقليم الدولة هو جعل المؤسسة القضائية أقرب للمتقاضين وضمان سرعة الفصل فيها⁽³⁾.

ففي مثل هذه القضايا فالاختصاص معالج بموجب المادة 518 والتي تنص على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

ألزم المشرع الجزائري صاحب الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي أن يسبب طلبه بذكر الجهة القضائية المختصة في نظره، ولا يثير هذا الدفع من طرف المدعي في الدعوى حسب ما جاء به المشرع في المادة 88 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

¹ - هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تحليلية ومقارنة ومنقحة مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد (LMD)، الجزء الأول، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017، ص 157.

² - عوض أحمد الزغبى، أصول المحاكمات المدنية، الجزء الثاني، ط2، دار وائل لنشر والتوزيع، الأردن، 2006.

³ - فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 38.

⁴ - تنص المادة رقم 51 من قانون رقم 09/08، المرجع السابق: "يجب على الخصم الذي يدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية أن يسبب طلبه ويعين الجهة القضائية التي يتوجب رفع الدعوى أمامها لا يجوز للمدعي إثارة هذا الدفع".

ب- الشروط الموضوعية

إضافة إلى الشروط الشكلية التي تطرقنا إليها ألزم المشرع الجزائري أن تتوفر في دعوى التي موضوعها تسوية منازعات أراضي العرش بداية بمباشرة هذه الأخيرة من طرف أشخاص لهم صفة (1)، وأن تكون لهم غاية أو مصلحة تعود على رافعها (2) مع ضرورة توفر الأهلية القانونية الواجبة (3).

1-الصفة

الصفة هي الحق في المطالبة أمام جهاز العدالة وهذه الصفة مشتركة بين طرفي الخصومة أي بمعنى أن المدعي له صفة والمدعى عليه كذلك صاحب صفة، ولا بد من التمييز ما بين التقاضي والصفة في الدعوى، بحكم أنه قد يكون لشخص صفة الدعوى إلا أنه لا يمكن أن يباشر الدعوى بنفسه بسبب وجود عذر قانوني⁽¹⁾.

وكذلك تعد الصفة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقائي نفسه سواء تعلق الأمر بصفة المدعي أو المدعى عليه، بالتالي ترفض الدعوى استنادا إلى المادة 130 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

2-المصلحة

لا يقصد بالمصلحة أن يكون هنالك حق شخصي ذاتي، بل تمتد لشمول واجبات الشخص، فبالتالي المصلحة رابطة بين حق أو المركز القانوني المطلوب به ولا بد أن تكون المصلحة قانونية وقائمة ومحتملة بالإضافة إلى ضرورة كون المصلحة شخصية ومباشرة⁽³⁾.

¹ - بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 34.

² - تنص المادة 13 من قانون رقم 09/08، على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه "

³ - نيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، موفم للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، المرجع السابق، ص 63.

رتب المشرع الجزائري جزاء في حالة تخلف شرط المصلحة والتي تُعد شرطاً لقبول الدعوى مثلها مثل الصفة يمكن إثارتها من طرف الخصوم وكذا من طرف المحكمة، والجزاء هو عدم قبول الدعوى شكلاً⁽¹⁾.

3- الأهلية

الأهلية صلاحية الشخص في اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وكذا القدرة على الحفاظ على المراكز القانونية إذا تعلق الأمر بالخصومة القضائية وممارستها، إذن الأهلية ليس شرط لقبول الدعوى بحيث يمكن أن تفقد في أي مرحلة من مراحل سير الدعوى بل جعلها المشرع الجزائري شرط لمباشرة الدعوى⁽²⁾.

إن اعتبار الأهلية شرط لصحة الإجراءات والممارسة القضائية لدعوى فبالتالي إن دعوى عديم الأهلية أو ناقصها تكون مقبول إذا كانت مستوفية لشروط الصفة والمصلحة إلا أن الأثر القانوني الناتج هو عدم قدرة الشخص على مباشرة الدعوى بنفسه⁽³⁾.

ثانياً: المنازعات التي يختص فيها القضاء الإداري

يؤول الاختصاص لقضاء الإداري متى نشب نزاع حول حق انتفاع الدائم بين المستثمرة الفلاحية وأحد أشخاص الدولة الواردة في مادة 49 من قانون المدني المتمثل في الدولة والولاية أو إحدى مؤسسات العمومية ذات صيغة الإدارية وذلك وفقاً لأحكام المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت الأولى "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

¹- راجع المادة 13 من قانون رقم 09/08، المرجع السابق.

²- بوضنيرة خليل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 147.

³- عوض أحمد الزعبي، المرجع السابق، ص ص 444-445.

تختص بالفصل في أول درجة. بحكم قابل الاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها".

أما المادة 801 جاءت بما يأتي "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

"1-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات

الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية

2-دعاوى القضاء الكامل

3-القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

كما أكد القانون 19/87 نجد تطبيقين للمعيارين العضوي والموضوعي على منازعات

المستثمرات الفلاحية المطروحة أمام القضاء الإداري منها منازعات الواردة على حق الانتفاع⁽¹⁾.

مع التنبيه أن العريضة المودع أمام القضاء الإداري ينبغي أن تكون مستوفية لكافة الشروط

الشكلية والموضوعية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹-راجع قانون 87-19، المرجع السابق.

المطلب الثاني

منازعات عقود الامتياز

قد تنشأ منازعات في خصوص عقود الامتياز بين المستثمرات الفلاحية وأحد وأعضائها بمعنى بينها (الفرع الأول)، بالإضافة إلى أنه قد تنشأ منازعات بين المستثمرة الفلاحية وأشخاص من غير وبصيغة أخرى لا تنتمي إليها وخاضعة للقانون الخاص (الفرع الثاني) كما تطرح منازعات على مستوى القضاء الإداري متى تعلق النزاع بمستثمرة الفلاحية والدولة وأحد أشخاص تابعة لها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

منازعات أصحاب الامتياز فيما بين بينهم

تنشأ عدة منازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فنجد على سبيل المثال المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية (أولاً)، وكذا منازعات ممارسة حق الشفعة (ثانياً)، مع التنبيه أنه هنالك من منازعات تتعلق بإخلال بالالتزامات (ثالثاً)، وفي الأخير منازعات متعلقة باقتسام الأرباح (رابعاً).

أولاً: المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية

بالعودة إلى القانون رقم 19/87 فنجد أن المشرع الجزائري نص على الإجراءات الواجب إتباعها من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية المتضررين من جراء عدم امتثال واحترام أحد هؤلاء الأعضاء لهذه الالتزامات التعاقدية وذلك وفقاً للمادتين 28 و29 منه، وكما أكد المرسوم التنفيذي 51/90 المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 وذلك بموجب المواد 4 إلى 8 منه⁽¹⁾.

¹ - أنظر المواد 4-8 من المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 10 فيفري 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجبتهم، ج.ر.ج. ج. عدد 06 .

باستقراء النصوص التي ذكر أرقامها أعلاه فنجد أنه بعد إتمام إجراءات الواردة فيها دون امتثال العضو المخل بالالتزام فمنح المشرع الجزائري الوالي صلاحية رفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي لإسقاط صفة العضوية وذلك أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية، مما يعني أن الولي هو الشخص الوحيد الذي بمقدوره رفع مثل هذه الدعاوى ومباشرة هذا النوع من القضايا، فقد ذهب اجتهاد القضائي الإداري إلى تفسير المقصود بقاضي المختص القول أنه ذلك القاضي العقاري الذي تقع بدائرة اختصاصه المستثمرة الفلاحية موضوع النزاع، وذلك بحكم أن القاضي الإداري لا يختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية وأكثر من ذلك فإن القاضي العقاري هو الأكثر دراية من القاضي الإداري في مثل هذه القضايا⁽¹⁾.

ومن جملة تطبيقات في شأن هذه المنازعات نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية منها والمتعلق بإسقاط صفة العضوية على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية فجاء في مضمون القرار: إن الولي هو المؤهل لرفع دعوى إسقاط صفة العضوية أمام الجهة المختصة وجاء في حيثيات هذا القرار حيث أن قضاة الاستئناف قد أخطئوا في تطبيق مقتضيات المرسوم رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 لأنه وإن نصت المادة 4 منه التي طبقوها على حالة إسقاط الصفة على كل الجماعة أو المستغل الفردي إلا أنه تليها مقتضيات أخرى تحدد إجراءات البحث وتحديد مخالفات وفقا لأحكام القانون 19/87، بحيث يتولى خاصة أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين صراحة من طرف الولي المختص إقليميا والمؤهل الوحيد لرفع القضية، أما القاضي المختص المكلف بإسقاط الحقوق العقارية وهو ما صرح به عن صواب قاضي الدرجة الأولى الذي اعتبر المدعي في الطعن حائز صفة العضوية في المستثمرة واستجاب لطلبه⁽²⁾.

¹- شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 231.

²- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 201610، بتاريخ 2000/10/25، قضية (س.م/م.ر)، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المجلة القضائية العدد 1، 2004، ص 198.

ثانيا: منازعات ممارسة حق الشفعة

تعتبر الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار حسب ما جاء به المشرع في مادة 794 من ق.م.ج والتي تنص على أنه: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"⁽¹⁾.

يتبين أن الأخذ بالشفعة يتحقق بوجود أمرين أولهما يتعلق بالتصرف الذي يجيز الشفعة وبالشئ المشفع به وثانيهما يتعلق بوجود الشفيع، يعد حق الشفعة سبب من أسباب الملكية يقتضي أن يستوفي شروط بداية لملك الرقبة إذ بيع كل حق الانتفاع الملبس لها أو بعضها، لشريك في الشئوع إذ بيع من العقار إلى الأجنبي بالإضافة أن صاحب حق الانتفاع إذا باع كل الرقبة الملبسة لهذا الحق إلى غيره من هذه الشروط⁽²⁾.

مع التنبيه على أن الدولة قد تدخل لممارسة الشفعة وهذا ما جاءت به المادة 24 فقرة 2 من قانون 19/87 والتي تنص على أنه: "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"⁽³⁾.

إن المنازعات الناشئة عن حق الشفعة نص عليها المشرع في قانون 10/03 فندج المادة 15 منه تنص على أنه: "في حالة عن تنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء لديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا لتشريع المعمول به"⁽⁴⁾.

¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² - توتي خوخة، الرقابة على استغلال العقاري الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص ص 143-144.

³ - قانون رقم 19/87، المرجع السابق.

⁴ - قانون رقم 03/10 المؤرخ في 10 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

بتحليل المادة أعلاه يتضح أن الأولوية في ممارسة حق الشفعة يعود للأعضاء في الشيوخ ذلك من باب حماية الأراضي الفلاحية، وتسهيل عملية استغلالها وعلى من يرغب في التنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ضرورة تبيان هوية المرشح لاقتناء حق الشفعة بالإضافة إلى مبلغ التنازل، مع التنبيه أنه إذا كان الراغب في التنازل شريك في شيوخ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الأعضاء الآخرين كتابيا قصد إبداء رغبتهم في حق الشفعة ويجب الإفصاح عنها خلال أجل 30 يوم وذلك تأسيسا بما جاءت به المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽¹⁾، وبمفهوم هذا الأخير ففي حالة عدم إبداء الشركاء رغبتهم في اقتناء حق الشفعة في المدة القانونية يعتبرون متخليين عن هذا الحق أو متنازلين عنه.

وإذا تحصل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على حق الشفعة بعد تنازل الشركاء عن الأخذ بها فيمكن له باعتباره مؤسسة عمومية رفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي من أجل إبطال حق الامتياز وذلك خرق ما هو منصوص في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

أما في حالة وفاة المستثمرة صاحب الامتياز دون اتخاذ الورثة الإجراءات المنصوص عليها في متن المادة 25 من القانون 10-03 في أجل سنة كاملة من تاريخ وفاة المستثمر فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ترفع دعوى قضائية بغية لإثبات تخلي الورثة عن حقهم وتباشر هذه الدعوى أمام القضاء العادي وفقا بما جاءت به المادة 53 من القانون رقم 90-30 والتي تنص على أنه "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه

¹-المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

تطبيق الإجراءات خاصة بالحراسة القضائية⁽¹⁾ ويكون القضاء العادي هو المختص طبقا لنص المادة 513 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

ثالثا: منازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية

تنص المادة 22 من الفقرة 2 من القانون رقم 10-03 على أنه: "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية للغير تحديد العلاقات فيها بينهم ولاسيما منها: طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية توزيع واستعمال المداخل⁽³⁾".

في حالة عدم احترام المستثمرين لهذه الالتزامات وأدى أمر إلى نشوب نزاعات من المستثمرة الفلاحية فتكون موضوع لدعوى يتم مباشرتها أمام القضاء العادي وذلك وفقا لما جاءت به المواد 513 من ق.إ.م.إ، فجاء في قرار محكمة العليا لسنة 2000 أنه: "لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق انتفاع بموجب مجرد اتفاق باقي الأعضاء"⁽⁴⁾.

رابعا: منازعات المتعلقة باقتسام الأرباح

حول المشرع الجزائري للمنتجين الحرية في تسيير المستثمرة الفلاحية وذلك وفقا للمادة 9 من قانون 87-19 على إلزام المنتجين باستغلال المستثمرة الفلاحية بشكل جماعي وعلى الشيوخ ووفقا لحصص متساوية، ويتوجب تقسيم الأرباح بتساوي ومتى نشب نزاع حول تقسيم الأرباح فإن القضاء

¹- قانون رقم 90-30، المرجع السابق.

²- تنص المادة 513 من قانون 09/08، المرجع السابق، على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ في بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها.

³- القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

⁴- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 196129، قرار بتاريخ 2000/6/28، قضية (ك.م ضد و.م)، مجلة المحكمة العليا، ج1، 2000، ص 209.

المدني هو المختص في الفصل في مثل هذه المنازعات ويقضي على رافع الدعوى احترام إجراءات الواردة في قانون إ.م.إ.

مع التنبيه أنه مجرد عضوية في مستثمرة الفلاحية لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن أرباح المحقق عن النشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية بل يتوجب على العضو أن يشترك في الأشغال بشكل مباشر وشخصيا في إطار جماعي⁽¹⁾.

الفرع الثاني

منازعات بين المستثمرة فلاحية وأشخاص من الغير

قد تنشأ منازعات بين المستثمرات الفلاحية مع الغير خاصة ما تعلق بحماية حق الامتياز (أولا) وبالإضافة إلى المنازعات بعقود الشركات المبرمة باسم بالمستثمرة الفلاحية مع الغير (ثانيا).

أولا: المنازعات المتعلقة بحق الامتياز

يجوز لرئيس المستثمرة الفلاحية إقامة دعوى عقارية ضد كل من يحاول الاعتداء على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية، وتلك بمباشرة دعوى أمام القضاء العادي وذلك تباعا مما ورد في مادة 513 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

تتمحور أو تتجلى المنازعات المتعلقة بحق الامتياز تلك التي تمس الأراضي التابعة للمستثمرة فهذا نوع من المنازعات يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي.

والجدير بالذكر أن الامتياز نص عليه المشرع في المادة 4 من قانون 03-10 والمنصوص فيها: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب المستثمرة صاحب حق الامتياز وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط

¹-بوجدية عزدين، بويحمد ناصر، منازعات المستثمرات الفلاحية وفق قانون 03-10، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2018، ص 16.

يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون مالية.

ويقصد بمفهوم هذا القانون بـ "الأماكن السطحية مجموع الأماكن الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير

يقصد بعقود الشراكة التي تبرمها المستثمرة مع الغير بالحل الأنسب لتحقيق الاقتصاد الوطني والاكتفاء الذاتي في مجال الفلاحي و عصرنتها فنص المشرع الجزائري في المادة 21 من القانون رقم 03/10 أنه: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعية ذوي جنسية 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 وكفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"⁽¹⁾.

للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية ذات شخصية قانونية فلها أهلية التعاقد مع الغير غايتها الأساسية النهوض بالنشاط الفلاحي وذلك في حدود الغاية والغرض الذي أنشأت لأجله وهذا ما يستخلص جليا من خلال استقراء المادتين 45 فقرة 2 والمادة 47 من القانون رقم 08-16 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي⁽²⁾.

إن المنازعات القائمة بعقود الشراكة قد نص عليها المشرع في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي تنص على أنه: "يمكن للمستثمرة صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا

¹ - قانون رقم 03/10، المرجع السابق.

² - قانون رقم 08-16، المرجع السابق.

لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 أوت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

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

- هوية الأطراف أو اسم الشركة وكل المساهمين
- مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار
- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 أوت سنة 2010 المذكور أعلاه.
- كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد".

يتبين من خلال المادة 21 أن كل هذه النقاط هي تدخل في نطاق منازعات عقد الشراكة المبرم باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير مع ضرورة التزام ما جاء في المواد 23، 24، 25 من القانون رقم 03/10.

الفرع الثالث

منازعات المستثمرة الفلاحية الخاضعة للقضاء العادي

تكون هذه المنازعات من اختصاص القضاء الإداري متى كانت متعلقة بالوعاء العقاري الممارس عليه حق الامتياز والمتعلقة أساسا بالمنازعات المتعلقة بالتشكيك في ملكية الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة، عندما يدعي الغير أن المستثمرة الفلاحية قد تعدت على أملاك

الخاصة وأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة الفلاحية في إطار عقد الامتياز أو جزء منه يعد ملك له بموجب عقد ملكية رسمي⁽¹⁾.

أجاز المشرع (ج) للمدعي أن يرفع الدعوة للمطالبة بحماية حق ملكية وذلك عن طريق دعوى استحقاق الملكية وتكون مباشرة أمام القضاء الإداري عملاً بما جاء بأحكام المواد 800، 801 وكذا ما جاء في أحكام المواد 10 و125 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون أملاك الوطنية.

وهناك منازعات متعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهناك منازعات تنصب حول استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني وكذا منازعات متعلقة بمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة مانحة حق الامتياز وفق لأحكام القانون 87-19 وقانون 10-03 خاصة ما تعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فكل هذه المنازعات خاضعة لقانون رقم 10-03، وكذا قانون رقم 87/19 وفيها كذلك ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مع مراعاة الاختصاص النوعي والإقليمي الذي جاء به المشرع في قانون إ.م.إ.

¹ - زروقي ليلية، مرجع سابق، ص 96.

المبحث الثاني

منازعات أراضي العرش المتعلقة بالملكية والحياسة

نظرا للطبيعة القانونية التي تكتسبها أراضي العرش تجعلها تثير عدة منازعات قضائية في العديد من أحيان نجد حائزوها يطلبون بملكية هذه الأراضي عن طريق دعاوى الملكية رغم تصنيفها وبشكل نهائي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن طبيعتها الفلاحية تتأثر بمتغيرات السياسية والتي تعد كذلك عاملا لعدة منازعات وعليه سنقوم بدراسة تعريف دعوى الملكية ومختلف الجوانب المتعلقة بالإطار المفاهيمي بعد ذلك سنتطرق لدعاوى منازعات الملكية (المطلب الأول) ، ثم بعد ذلك سنقوم بدراسة منازعات المترتبة عن الحياسة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى ملكية أراضي العرش

دعوى الملكية بوجه عام ضمن أهم دعاوى وأخطرها في ذات الوقت نظرا ما تحماه من وزن قانوني وعليه سنقوم بتبيان المقصود بدعوى الملكية (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك سنحاول دراسة كيفية قيام دعوى بثبوت الملكية (الفرع الثاني)، وفي الأخير سنتناول دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند وبدون سند (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المقصود بدعوى الملكية

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اعترفت بها جل التشريعات منذ القدم وذلك من حيث ضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته، فمن له ملكية الشيء فله حق استغلاله واستعماله

وتصرف فيه بحرية فيستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة وله حق التمتع بدفاع عن حقه بكل الوسائل القانونية المتاحة لرد الاعتداء عليه من أي طرف كان⁽¹⁾.

أما حق الملكية العقارية فهو ذلك الحق الذي يكسبه الشخص على العقار بآليات وسبل قانونية مختلفة والعقار تختلف طبيعته قد يكون أرضا وقد تكون بناية، فحق الملكية العقارية تكون حمايته عن طريق دعوى الاستحقاق.

دعوى الاستحقاق تخضع لقواعد العامة حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة موقع العقار لكونها دعوى عينية لها طرفين المدعي والمدعى عليه فمدعي هو يطالب بملكية العقار فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر أما لو كان مالك بدعوى استحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل رفع دعوى منع التعرض في ملكية بحيث أنه لو استوفت حيازة المدعي شروط المقررة قانونا فكان من الأنسب رفع هذه الدعوى خاصة أن الحيازة واقعة مادية وهي الأسهل من حيث وسائل الإثبات.

أما المدعى عليه هو عادة الحائز للعقار الذي وصل إليه بعدة طرق (إهمال، وضع يد من طرف الغير، حيازة الغير)⁽²⁾.

يجوز للمالك رفع دعوى الاستحقاق على الحائز الذي يصبح هو في مركز المدعى عليه فإن قضي له باسترداد ملكه كان المدعي ملزما بأن يرد للحائز الأول ما يكون قد استوفاه منه مقابل العقار بعد أن يخضع منه ما يكون قد طرأ على العقار في نقص من قيمته، كذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحقه بحرمانه من انتفاع بهذا العقار⁽³⁾.

¹ - بن علي بوعلام، زجناوي عبد الملك، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018، ص ص 1-2.

² - مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية، عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016، ص ص 50-53.

³ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 596.

ترتب دعوى الاستحقاق أثرا قانونيا، فاستحقاق المدعي للعقار المدعي بملكيته فإنه يحكم في وقت ذاته بالتزام المدى عليه بتسليم العقار للمدعي، فالمدعى عليه الذي يحصل على العقار بموجب عقد بيع أبرمه مع الغير المالك ودفع له الثمن فلا يحق له الرجوع على المدعي الذي استحق العقار بحكم أن هذا الأخير لم يكن طرفا في العقد وإنما له أن يرجع على البائع بثمن وضمن استحقاق⁽¹⁾.

الفرع الثاني

دعوى ثبوت الملكية

دعوى ثبوت الملكية هي تلك دعوى التي يرفعها ويباشرها واضع اليد على العقار ومستند إلى سبب أو أكثر من أسباب كسب الملكية العقارية، وذلك يقصد تأكيد ملكيته وضمن تقرير الحماية القانونية له وذلك بغيت مواجهة كل تعرض واعتداء لهذه الملكية⁽²⁾.

فيكون إثبات الملكية عن طريق محررات قد تكون رسمية وقد تكون عرفية ستكون محل للدراسة عند مباشرة دعوى الملكية بسند أو دون سند.

يختص القضاء الإداري في الفصل في دعوى ملكية دعوي العرش بحكم أن هذه الأخيرة ملك للدولة مما يعني أنه يتطلب إدخال الدولة في الخصام عن طريق مديرة أملاك الدولة عملا بما جاء به قانون إجراءات المدنية والإدارية وذلك وفقا للمواد 801 و 800⁽³⁾.

صدر عن المحكمة العليا جملة من القرارات من خلالها تؤكد اختصاص القضاء الإداري في دعوى المتعلقة بالملكية الأراضي التابعة بملك الدولة بما فيها أراضي العرش فنجد القرار رقم 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24 والذي جاء في مضمونه: "النزاع يتعلق بدعوى استحقاق

¹ - طلبية أنوار، المطول في شرح القانون المدني، ط1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، 115.

² - شرابي دليّة، دعوى استحقاق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، (د.س. المناقشة).

³ - راجع كذلك بوضون موسى، دور القاضي الإداري في منازعات العقارية، مداخلة أقيمت بملتقى الجهوي بولاية وهران حول منازعات العقارية، يومين 13-14 فيفري 2020 منشور في مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص 23.

ضد التعاونية الفلاحية المسماة مزرعة عمرروي رقم 02، باعتبارها صاحبة حق الاستغلال الدائم وفق القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وأن الدولة هي مالكة الرقبة.

وحيث أن المطعون ضدهم ينازعون المستثمرة في ملكية الأرض لمساحة 02 هكتار وأن المستثمرة تحوز هذه الأرض بموجب عقود استقادة، فإن الاختصاص وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية يعود إلى القضاء الإداري.

وحيث أن الاختصاص النوعي من النظام العام وفق المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية فإن قضاة الموضوع أسأؤوا تطبيق القانون عندما أرجعوا الاختصاص للقضاء العادي، مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال⁽¹⁾.

الفرع الثالث

دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند أو بدون سند

تتازع عدة دعاوى قضائية ملكية أراضي العرش فنجد منها القائمة بسند (أولا)، كما نجد دعاوى ملكية العرش تكون من غير سند (ثانيا).

أولا: دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند

هناك طائفة من حائزين أراضي العرش قد تحصلوا على سندات منذ زمن الاستعمار لا ثبت لهم حقوق من هذه الأراضي، فيباشر هؤلاء دعاوى الاستحقاق أو تثبيت ملكية بغيت صيانة حقوقهم على هذه الأراضي، قد كان للقضاء موقف في هذه المسألة ويمكن أن نسلم منذ بداية أن موقفه كان مختلف باختلاف طبيعة السندات المقدمة كأدلة إثبات في هذا النوع من الدعاوى، فنجد من حائزين من استندوا إلى سندات رسمية والتمثل في العقد الرسمي الناقل للملكية بالإضافة إلى شهادة توثيقية أي تكون حجة على الغير حتى يثبت تزويره، فمحرر الرسمي هو سند نص عليه المشرع الجزائري في

¹- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 260154، الصادر بتاريخ 2004/03/24، المجلة القضائية، ع1، صادر في سنة 2004، ص 231.

مادة 324 من قانون المدني والتي تنص على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة اختصاصه".

فباستقراء متن المادة أن المحرر الرسمي هو ذلك الذي يحرره موظف عام خول له القانون صلاحية تحرير هذا النوع المحررات وغالبا ما يكون الموثق. المحرر الرسمي يصدر من شخص مؤهل وذو صفة قانونية ويشكل المرسوم له قانونا من أجل أن يحقق حجية إثبات⁽¹⁾.

أسس مجلس الدولة موقفه على أساس الطبيعة القانونية للأراضي العرش بحيث عرض نزاع عليه يحمل في مقتضياته عقد بيع محرر أثناء الاستعمار الفرنسي في فترة 1931 وبالإضافة إلى قيام ووجود شهادة توثيقية محرر من قبل الموثق والتي ثبت انتقال الملكية إلى الورثة بشكل رسمي، إلا أن مجلس لم يعتد بها ولم ينظر في مدى حجية هذه الوسائل في الإثبات⁽²⁾.

ثانيا: دعاوى ملكية أراضي العرش دون سند

إن حائزين أراضي العرش لا يملكون أي سندات تثبت حقوقهم في انتفاع بهذه الأراضي ومعظم هؤلاء يعتقدون بملكيتهم للأراضي العرش خاصة أنها انتقلت إليهم عبر الآباء والأجداد الأمر الذي يؤدي من بعض منهم إلى اللجوء إلى القضاء بهدف إقرار وتبيين ملكيتهم على هذه الأراضي⁽³⁾.

فغياب السند يعني بمفهوم المخالف قيام حالة العكسية للحالة الأولى بمعنى أن المستفيدين لا يملكون أي وثيقة تبين ملكية أو عدم ملكية لهذه الطائفة من الأراضي.

¹ -رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 15.

² - تنص المادة 91 فقرة 1 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومسح العام، ج.ر.ج.ج، عدد 30، على ما يلي: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء الحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية".

³ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 148.

المطلب الثاني

دعاوى الحيازة في أراضي العرش

قبل خوض في مختلف الأحكام القانونية المرتبطة بدعوى الحيازة يقتضي الأمر منا تعريف هذه الأخيرة (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك لقبول دعوى الحيازة لابد مراعاة قواعد الاختصاص القضائي (الفرع الثاني) وفي الأخير سنقوم بدراسة الإثبات في مثل هذه الدعوى (الفرع الأول).

الفرع الأول

تعريف دعوى الحيازة

تعد الحيازة ضمن المواضيع ذات الأهمية القصوى وعلة من ذلك ما ترتبه من نتائج عملية والتي قد تكون خطيرة أمر جعل المشرع يكتفيها بأنها دعوى وضع اليد وذلك لاعتبارات عدة.

يقصد بحيازة بذلك التصرف القانوني الذي يضطلع به الشخص في شيء ما أو في حق معين حيث يقوم بذلك كأنه صاحب الملك الحقيقي⁽¹⁾.

بينما يعرفها كذلك جانب من فقه بأنها واقعة مادية تربط شيء معين بشخص معين بواسطتها يتمكن هذا الشخص من السيطرة على هذا الشيء بنفسه أو بواسطة غيره من أجل انتفاع به واستغلاله سواء استند في ذلك إلى حق له أم لا⁽²⁾.

وعليه يمكن القول بأن الحيازة تمكن في سيطرة الحائز أو من ينوبه على الشيء وتكون سيطرة فعلية مادية وانتفاع به واستغلاله وتصرف فيه بكافة الوجوه المادية.

أما المشرع الجزائري فنشير منذ البداية بأنه لم يعرف الحيازة وإنما ترك الأمر للفقه والقضاء وإنما قنن أحكامها بموجب المواد من 800 إلى 843 من قانون المدني الجزائري وباستقراء مجمل هذه

¹- عم توت عمر، موسوعة المصطلحات القانونية وقواعد الشريعة الإسلامية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س.ن)، ص 307.

²- WEILL Alex, Droit Civil, les biens, 2^{ème} édition, édition Dalloz, Paris, 1974, p 317.

المواد فنستخلص بأن الحيازة اعتبرها المشرع الجزائري سبب من أسباب الملكية متى تحققت الشروط الواجبة (1).

أما دعوى الحيازة فعبارة عن حماية كرسها المشرع للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالك أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من دعاوى الملكية وهذه الدعوى تكون بموجب ثلاث دعاوى تبعا لدرجة الاعتداء، فدعوى استرداد الحيازة تعني قد انتزعت فعلا (أولا)، ثم بعد ذلك دعوى منع التعرض (ثانيا)، أما الدعوى الثالثة هي التي تقوم على احتمال في حصول تهديد الحيازة وهي وقف الأعمال الجديدة (ثالثا).

أولا: دعوى استرداد الحيازة

نص المشرع الجزائري على دعوى استرداد الحيازة في المادة 817 من قانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية يفقدها، درها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره".

يتضح من متن المادة أعلاه بأن دعوى استرداد الحيازة تكمل في ذلك الطلب الذي يباشره من كانت العين محل الحيازة بيده أو أخذه فلا بد من إعادة حيازته إليه.

action en justice pour demander être réintégré dans la possession, صدور حكم في الموضوع بشأن المستحق لها(2)

فإن دعوى استرداد الحيازة المقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها يرفعها الحائز ضد الغير يطلب استرداد حيازة العقار الذي سلب منه بالقوة من طرف المدعى عليه ولذلك إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيازة بنفسه، على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم وبالتالي من حق حتى حائز أرض العرش أن يرفع دعوى استرداد الحيازة في الحالة التي تسلب منه حيازتها بالقوة من طرف الغير(3).

¹ - راجع المواد 800 إلى 843 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

² - بلحاج العربي، الحقوق في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 425.

³ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 168.

ثانيا: دعوى منع التعرض

تعرف دعوى منع التعرض بأنها دعوى الحيازة العادية، أي أنها الدعوى العينية المعطاة الذي يحوز عقارا أو حقا عينيا لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، ومحل هذه الدعوى هو الاعتداء بالحيازة وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، لم يعرف دعوى منع التعرض، إلا أنه أشار إلى هذه الأخيرة بصورة موجزة في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري كما سبق أن أشرنا إليها والتي تنص على أنه : "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

يقتضي في رافع دعوى منع التعرض أن يكون حائزا للعقار وعن التعرض الحاصل له كما ينبغي أن تكون حيازته قد استنفذت أجل سنة كاملة ويستوي أن يكون العرض ماديا أو قانونيا⁽²⁾.

فبالتالي فإن دعوى منع التعرض تحرك من طرف حائز أرض العرش كلما وقع تعرض في حيازته لها، وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على أرض العرش بادعاء حق الارتفاق عليها وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني⁽³⁾، والتعرض الذي يقع على الحيازة هو تصرف قائم على إرادة صاحبه (المتعرض للحيازة)، على أن يصطدم بحيازة الغير (الحائز الحقيقي) لهذه الأرض.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

يقصد بدعوى وقف الأعمال الجديدة بتلك الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بعقار الكائن تلك حيازة المدعي الذي يتضرر من تلك الأعمال والتي يطلب وقفها لأن من شئنها أن

¹ - إبراهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 50.

² - للتفاصيل أكثر راجع: السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء 09، المجلد 02، ط 3، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2000 .

³ - حاجي نعيمة، أراضي العرش في قانون الجزائري، المرجع السابق، ص 170.

تمس بالملك الخاص ولم تكن تلك الأعمال تقع فوق ذلك الملك، والأساس في هذه الدعوى توفر مصلحة قائمة للحائز في درأ التعرض قبل حصوله، حيث أنه من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الاعتداء على حيازته⁽¹⁾.

نص المشرع الجزائري على دعوى وقف الأعمال الجديدة في المادة 821 الفقرة 1 من قانون المدني على الشروط رفع هذه الدعوى بحيث جاء بها ما يأتي: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا يكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

الفرع الثاني

اختصاص القضائي في دعاوى الحيازة

من المعلوم وكما سبق الإشارة إليه سالفًا أن الاختصاص القضائي على نوعان اختصاص محلي ومرتبب بحيز الجغرافي للمحكمة فيعود الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة للمحكمة التي يقع فيها العقار موضوع النزاع تأسيسا بما جاء في المادة 40 من قانون إجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾. وباعتبار أنّ أراضي العرش نوع من العقارات فمن الطبيعي أن يعود إلى الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة للمحكمة التي تقع بدائرتها أرض العرش⁽³⁾.

¹ - المنجد محمد، الحيازة، ط 3، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص 146.

² - تنص المادة 40 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، على أنه: "1..- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."

³ - راجع: بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

أما اختصاص النوعي فأجمع أغلب الفقهاء على أن دعاوى الحيازة تحمل طابع الاستعجال وتشبه دعاوى الاستعجالية بحكم أنها لا ينظر فيها إلا موضوع الحق خاصة أن دعوى الحيازة ترمي إلى حماية مركز قانوني يختلف عن مركز الحق التي تحميه دعوى الحق⁽¹⁾.

يتطلب الأمر كذلك دراسة مسألة قانونية لا تقل أهمية هي مسألة موقف القضاء من دعوى حيازة أراضي العرش والذي ذهبت المحكمة العليا إلى تكريس جواز رفع دعاوى أمام القضاء بهدف حماية أراضي العرش إلا أنّ هذا لا يعني أن المحكمة العليا مستقرة في مبدأها ويظهر ذلك جليا في التسبب المختلف لبعض القرارات الصادرة فذهبت المحكمة العليا للقول على أراضي العرش يخول على دعاوى الحيازة بحيث أصدرت قرار رقم 218221 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/10/24 والذي جاء كما يلي: "نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة الذي رفض النظر في دعوى الحيازة التي رفعها الطاعن ضد المطعون ضده على أساس أن الأرض المتنازع في حيازتها من نوع عرش، وبالتالي هي ملك من الأملاك الوطنية مما يترتب عليه عدم جواز التمسك بحيازتها، وعلى أساس ذلك أبعاد قضاة المجلس الخبرة التي أثبتت أن الطاعن يمارس حيازة وفقا للقواعد والشروط القانونية تقتضيها هذه الأخيرة.

وقد عللت المحكمة العليا قرارها بالنقض على أساس أن القطعة الأرضية باعتبارها أرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى استعمال دعوى الحيازة، ومادام قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم قد خالفوا القانون"⁽²⁾.

¹- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 258.

²- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 218221 الصادر بتاريخ 2001/10/24، المجلة القضائية، العدد 2، 2001، ص 274.

يتضح من مضمون القرار أن المحكمة العليا أجازت لحائز أراضي العرش باعتباره منتفع في رفع جميع الدعاوى التي تحمي هذا الحق بمعنى الاعتراف له قانونا بممارسة حق الانتفاع يخول له ويمنح له صلاحية رفع دعوى الحيابة.

وهناك حالة أخرى وهي انعدام النص القانوني الذي يمنع ممارسة الحيابة على أراضي العرش بحيث جاء في أحد قرارات المحكمة العليا ما يأتي: نقضت وأبطلت المحكمة العليا القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة الذي قضى بأن الأرض ذات طبيعة عرش العهد الاستعماري.

وقد عللت نقضها للقرار على أساس أن قضاة المجلس لما قرروا بأن الحيابة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة، فإن هذا التأسيس خاطئ لا يوجد أن نص قانوني يتحدث عن منع الحيابة في الأملاك التابعة للدولة التي تمنع للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والانتفاع بها⁽¹⁾.

يتضح من خلال القرارات الصادرة عن المحكمة العليا وبرغم إجازتها بالتمسك بحيابة في أراضي العرش مما يعني ممارسة جميع دعاوى الحيابة التي من شأنها حمايتها، لكن تسببها يختلف في كل مرة، الأمر الذي يدل حسب التي من شأنها المحكمة العليا ليس لها موقف ثابت اتجاه الوضعية القانونية للأراضي العرض، مما يجعلها تساير أطراف التقاضي في كل مرة في تسبب قراراتها بشأن حيازتها⁽²⁾.

¹ - المحكمة العليا، قرار رقم 181645، المجلة القضائية، العدد 1، الصادرة 1999، ص 92.

² - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 176.

الفرع الثالث

إثبات دعاوى حيازة أراضي العرش

إن إثبات الحيازة في أراضي العرش خاصة العقارات عامة كانت محل تناقض في القضاء سواء عن المحكمة العليا أو على مستوى مجلس الدولة بحيث كان هناك موقف يعتبر الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق وذلك نظرا لطبيعتها المادية وقد يلجأ القضاء إلى الخبرة من أجل التأكد من توفر عنصرين الحيازة المادي والمعنوي⁽¹⁾.

أما الاتجاه الثاني فيذهب إلى القول بوجود تقديم سند يثبت الحيازة وهو موقف يناقض الأول وبالتالي من شهادة حيازة تكون وفقا لتوجيه العقاري بحيث جاءت المادة 30 من هذا القانون بما يأتي: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا....". فيتضح من خلال متن هذه المادة أن المشرع أورد عبارة "كل حائز لملك عقاري" فيفهم أن حائزين الأراضي التابعة للملكية خاصة وكذلك الأراضي التابعة للأحكام الوطنية فمدلول العبارة واسع به مما يعني أنه يندرج فيها الملك الخاص والعام.

كما كرس مجلس الدولة قرار صادر بتاريخ 2003 والذي جاء في مضمونه: "إبطال القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء بسكرة، الذي رفض الدعوى التي رفعتها بلدية لعروش ضد حائز أرض عرش قد صنفت ضمن الأراضي المخصصة للرعي، بموجب قرار من الوالي بتاريخ 1991/02/16، يهدف إخراجها من الأرض والمطالبة بالتعويض عن الضرر.

وقد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن الحائز لم يقدم أي وثيقة أو سند يثبت حيازته القانونية لقطعة الأرض المتنازع من أجلها أو سند يثبت تملكه لها عن طريق الحيازة، وبالتالي فانعدام

¹ - بوترة زينب، الحيازة في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص : قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أو لحاج، البويرة، 2019، ص، 69 .

السند القانوني الذي يضيف مشروعية استغلاله للأرض لا يخول له التمسك بالمادة 827 من القانون المدني.

وأنه لا يجوز له التجريح في مقرر تخصيص الأرض للرعي الصادر عن الوالي، مما يخول للبلدية القيام، بما تراه دون اللجوء إلى القضاء الاستعجالي وإلزام الحائز بالخروج من القطعة الأرضية وإعادتها كما كانت وإزالة البناية والمغروسات وردم الحفر⁽¹⁾.

¹- نقلا عن حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 185.

خاتمة

بعد تحليل واستقراء الأسس القانونية والفقهية والقضائية التي عالجها موضوع بحثنا توصلنا إلى مجموع من النتائج وفضلنا عرض أهمها بشكل يوازي مجموعة من الاقتراحات لغرض رفع الغموض عن الأحكام المؤطرة لموضوع منازعات أراضي العرش في القانون الجزائري.

تجدر الملاحظة -تبعاً لما سبق بيانه- للأهمية القصوى التي ينطوي عليها تعريف أراضي العرش والمنازعات المترتبة عنه بالنظر لنقاط الارتباط بينها وبين المصطلحات القانونية الأخرى التي قد تقرب من مفهومها.

وعليه فإن أراضي العرش تعد فكرة شكلت جدال فقهي أين لم تعرف تعريفا مانعا وجامعا من الناحية الفقهية، وحتى على مستوى المنظومة التشريعية الجزائرية، فالمشرع تغاضى عن منح تعريف أراضي العرش وحتى أكثر من ذلك لا نجد نظام قانوني عالج بموجبه المشرع الجزائري أراضي العرش بشكل صريح وإنما اقتضى الأمر منا الاستعانة بالفقه تارة ومختلف الأنظمة القانونية ذات صلة بأراضي العرش من جهة أخرى.

حاول الباحثون القانونيون البحث عن تعريف أراضي العرش خاصة أن هذه الأخيرة عرفت تطورا تاريخيا ما بين العهد العثماني والاستعمار الفرنسي، وعليه فإن التعريف الأقرب إلى الواقع هو أن أراضي العرش عبارة عن ملكيات تستغل جماعيا فيكون لكل نصيبه حسب الحاجة يعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة كما تعين شروط انتفاع بهذه الأراضي وفقا لعرف البلد.

تستند أراضي العرش لأسس قانونية عدة، فالمشرع الجزائري أصدر عدة قوانين بداية بالقانون رقم 71-73 المتعلق بتسجيع الثروة الزراعية إلى غاية صدور قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية.

عرفت أراضي العرش طبيعة قانونية بحيث كيفت بأنها ملك خاص لدولة أين يستأثر فيها العروش بحق الانتفاع دون التصرف وكيفت من جهة أخرى ذو وجهة فلاحية تستغل وفقا لأحكام

القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، فإن كل طبيعة تكتسيها أراضي العرش يترتب عنها آثار قانونية، كما تستغل أراضي العرش وفقا لمجموعة من الأساليب فنجدها تستغل كحق انتفاع تقليدي وكما قد تستغل وفقا لما جاء في الأمر رقم 31-73 المتعلق بالثورة الزراعية، وكما تستغل وفقا لقانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية واستغلالها وفقا لعقود الامتياز.

أراضي العرش ذات أهمية قصوى في المجال العقاري أين تعتبر ملكيات وطنية خاصة ذات وجهة فلاحية قد يشوب عدة نزاعات حولها سواء ما تعلق بالاستغلال والانتفاع، فبالعودة إلى القانون الجزائري نجد أن المشرع الجزائري في القانون الإجراءات المدنية والإدارية أحال الاختصاص للفصل في هذه المنازعات للقضاء العادي متى كان الأشخاص تابعين للقانون الخاص، أما إذا كان الأشخاص تابعين للقانون العام أو بصيغة أخرى الدولة أو أحد أشخاصها فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري، وعلى رافع الدعوى من أجل تسوية هذه المنازعات أن يحترم الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أنه موضوع منازعات أراضي العرش في القانون الجزائري يعرف عدة إشكالات سواء من ناحية التكريس أو من ناحية التطبيق، فرغم سعي المشرع إلى تكريس نصوص قانونية إلا أن الفراغات تبقى واضحة فيقتضي على المشرع الجزائري سد هذه الفراغات والتفصيل في مثل هذه المواضيع بأنظمة ونصوص قانونية أكثر دقة وكذا إعادة صياغة النصوص التي أصدرها منذ سنة 1971 من أجل أن تحقق فعاليتها وضمانا لصيانة والحفاظ الأمثل لهذه الأراضي من أي أوجه الاعتداء دون المساس بحقوق منتفعيها، وكذا حبذا لو قام الباحثون القانونيين بدراسات أخرى من أجل السعي لتوضيح الموضوع نظر لأهميته، ولما السعي نحو تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري للقدرة على التحكم بكل الجوانب المتعلقة بالعقار بحكم أهميته وخطورته في ذات الوقت.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ- القرآن الكريم

ب- الكتب

1. إبراهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء 01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
2. ابن منظور جمال الدين مكرم، لسان العرب، جزء 10، ط2، دار صادر لطباعة والنشر وتوزيع، لبنان، 2004.
3. بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
4. بلحاج العربي، الحقوق في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2016.
5. بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
6. بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
7. بوصنبورة خليل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 .
8. بوضياف عمار، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري)، ط2، دار ربحانة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999.
9. تقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي تابع لدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

10. جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الشركة العالمية للكتاب، لبنان، سنة 1996.
11. حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري (دراسة تشخيصية للوضع القانوني لأراضي العرش (أراضي السابقة) مدعمة بأهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
12. ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، موفم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 .
13. زروقي ليلة، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
14. سعيدوني نصر الدين، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، ط2، دار الغرب الإسلامي، لبنان، 2001.
15. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (أسباب كسب الملكية) مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق انتفاع وارتفاق)، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
16. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء 09، المجلد الثاني، ط3، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2000.
17. الشواربي عبد الحميد، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.
18. طالبة أنوار، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
19. عجة الجيالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

20. **عدى الهواري**، الاستعمار الفرنسي في الجزائر سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي 1830-1960، ترجمة جوزيف عبد الله، دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1983.
21. **عم توت عمر**، موسوعة المصطلحات القانونية وقواعد الشريعة الإسلامية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س.ن).
22. **عمر حمدي باشا**، نقل الملكية العقارية، دار هومة لطباعة ونشر وتوزيع، الجزائر، 2004.
23. **عوض أحمد الزغبى**، أصول المحاكمات المدنية، الجزء الثاني، ط2، دار وائل لنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
24. **الغوثي بن ملحة**، القانون القضائي الجزائري، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
25. **فريجة حسين**، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
26. **كحيل حكيمة**، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
27. **لويس معلوف**، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق للطباعة والنشر، لبنان، 2000.
28. **محمد المنجد**، الحياة، ط3، دار الفكر العربي، مصر، 1993.
29. **محمودي عبد العزيز**، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مدعمة باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات بغداد، الجزائر، 2010.
30. **هلال العيد**، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تحليلية ومقارنة ومنقحة مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد (LMD))، الجزء الأول، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017.

31. **ويس فتحي**، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ج-المذكرات الجامعية

ج 1-أطروحة الدكتوراه

1. **حاجي نعيمة**، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

2. **حسين كمال**، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007.

3. **رحايمية عماد الدين**، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

4. **عشاس محمد**، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية حقوق وعلوم سياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2016.

ج 2-مذكرات الماجستير

1. **بوصبيعات سوسن**، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.

2. **توتي خوخة**، الرقابة على استغلال العقاري الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
3. **سعيدة بن عيسى**، العقد العرفي في بيع العقار، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2002.
4. **سماعين شامة**، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999.
5. **شرابي دليلة**، دعوى استحقاق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ذو مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، (د.س. المناقشة).
6. **شريفى إسلام**، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
7. **عليوان راضية**، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2001.

ج 3-مذكرات الماستر

1. **بن علي بوعلام**، **زجناوي عبد الملك**، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018.
2. **بوجدية عزدين**، **بويحمد ناصر**، منازعات المستثمرات الفلاحية وفق قانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2018.

3. قشام محفوظ، أراضي العرش في التشريع الجزائري، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

4. مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية، عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016.

د-المجالات والمدخلات

د 1-المجالات

• حاجي نعيمة، "أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 17، عدد 03، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، د.س.ن. ص 297.

د 2-المدخلات

• بوصون موسى، دور القاضي الإداري في منازعات العقارية، مداخلة أقيمت بملتقى الجهوي بولاية وهران حول منازعات العقارية، يومين 13-14 فيفري 2020 منشور في مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص 23.

هـ-النصوص القانونية

هـ 1-النصوص التشريعية

1. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج، ع 50 لسنة 1987.

2. الأمر 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ج.ج، ع 97 لسنة 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
3. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1994، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح بلديات، ج.ج.ج عدد 19، الملغى بموجب قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
4. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ج.ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
5. القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج، ع 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995.
6. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1414 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ج.ج عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.
7. قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ج.ج، ع 21، مؤرخة في 2008/04/23.
8. قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، ج.ج.ج، ع 46 لسنة 2010.

هـ 2-المراسيم التنفيذية

1. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومسح العام، ج.ج.ج، ع 30.
2. المرسوم رقم 90-51، المؤرخ في 10 فيفري 1990 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجبتهم، ج.ج.ج، ع 06.

3. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1991، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج.ر.ح.ج، عدد 83.

4. المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 46.

5. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

هـ 3-القرارات الوزارية

• القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 08 مارس سنة 2000، المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح الامتياز.

هـ 4-التعليمات

• التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

هـ 5-الاجتهاد القضائي

1. المحكمة العليا، قرار رقم 181645، المجلة القضائية، العدد 1، الصادرة 1999، ص 92.
2. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 96049 الصادر في 26/04/2000، مجلة القضائية عدد 01، لسنة 2000.
3. المحكمة العليا، قرار صادر بتاريخ 26/04/2000، مجلة القضائية العدد 2، سنة 2002، ص 155.

4. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 196129، قرار بتاريخ 2000/6/28، قضية (ك.م ضد و.م)، مجلة المحكمة العليا، ج1، 2000، ص 209.
5. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 201610، بتاريخ 2000/10/25، قضية (س.م/م.ر)، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المجلة القضائية العدد 1، 2004، ص 198.
6. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 218221 الصادر بتاريخ 2001/10/24، المجلة القضائية، العدد 2، 2001، ص 274.
7. المحكمة العليا رقم 211955 الصادر بتاريخ 2003/03/19، مجلة القضائية العدد 1، لسنة 2003، ص 138.
8. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 260154، الصادر بتاريخ 2004/03/24، المجلة القضائية، ع1، صادر في سنة 2004، ص 231.

ثانيا: باللغة الفرنسية

Ouvrages

1. **DJEBARI Youcef**, La France en Algérie (bilans et controverses) office des publications universitaires, Alger, 1995.
2. **GERARD Carnu**, Droit Civil, -les biens-, 13^{ème} édition, Montchrestien, Paris, 2007.
3. **PHILIPPE Malaurie**, **LAURENT Aynes**, Droit Civil -les biens-, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2007.
4. **WEILL Alex**, Droit Civil, les biens, 2^{ème} édition, édition Dalloz, Paris, 1974.

الفهرس

| العنوان | الصفحة |
|---|--------|
| مقدمة | 2 |
| الفصل الأول | |
| الإطار المفاهيمي للأراضي | |
| الفصل الأول: الإطار المفاهيمي أراضي العرش | 5 |
| المبحث الأول: مفهوم أراضي العرش | 6 |
| المطلب الأول: التعريف بأراضي العرش | 6 |
| الفرع الأول: المقصود بأراضي العرش | 7 |
| أولاً: التعريف اللغوي لأراضي العرش | 7 |
| ثانياً: تعريف الاصطلاحي لأراضي العرش | 8 |
| أ-تعريف أراضي العرش لدى الفقه القانوني | 8 |
| ب-تعريف أراضي العرش قانوناً | 9 |
| الفرع الثاني: نشأة أراضي العرش | 10 |
| أولاً: أراضي ذو أصل عثماني | 10 |
| ثانياً: أراضي العرش ذو مصدر فرنسي | 11 |
| الفرع الثالث: الأساس القانوني للأراضي العرش | 12 |
| المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للأراضي العرش | 14 |
| الفرع الأول: أراضي العرش ملك خاص الدولة | 14 |
| أولاً: أراضي العرش وعدم القابلية للتصرف | 15 |
| ثانياً: أراضي العرش والتقادم | 16 |
| ثالثاً: أراضي العرش وقابلية الحجز | 16 |
| الفرع الثاني: أراضي العرش ذو وجهة فلاحية | 17 |
| أولاً: الأساس القانوني للأراضي لاعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية | 17 |
| ثانياً: النتائج المترتبة على اعتبار أراضي العرش ذو وجهة فلاحية | 18 |

- أ-اعتبار الشخص الحائز على أراضي العرش فلاحا 18
- ب-تعدد الهيئات التي تشرف على القطاع الفلاحي 18
- ج-منح قروض فلاحية..... 18
- د-تمويل مشاريع التعليقات 18
- هـ-التمثيل النقابي..... 19
- المبحث الثاني: أساليب استغلال أراضي العرش 20
- المطلب الأول: استغلال أراضي العرش وفقا لحق الانتفاع للأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية..... 20
- الفرع الأول: استغلال أراضي العرش وفقا لحق الانتفاع الدائم التقليدي 20
- أولاً: تعريف حق الانتفاع الدائم التقليدي 21
- أ-حق الانتفاع..... 21
- ب-دائم 21
- ج-حق تقليدي 22
- ثانياً: تمييز حق الانتفاع الدائم التقليدي عن بعض المفاهيم 22
- أ-تمييزه عن حق الملكية 22
- ب-تمييزه عن حق الإيجار 23
- ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على عدم تقنين حق الانتفاع التقليدي 23
- أ-خضوع حق الانتفاع الدائم والتقليدي إلى قواعد العرفية 24
- ب-عدم خضوع حق انتفاع الدائم التقليدي لرقابة الدولة 24
- الفرع الثاني: كيفية استغلال أراضي العرش وفقا ما جاء في الأمر رقم 31-73 المتعلق بالثورة الزراعية..... 24
- أولاً: المساحات المرخصة للاستغلال 25
- ثانياً: اسقاط حق الاستغلال 26

- المطلب الثاني: استغلال أراضي العرش وفقا للقانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية واستغلالها كمحيطات لعقود الامتياز 26
- الفرع الأول: استغلال أراضي العرش وفق الأمر رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية .. 27
- أولا: حق الانتفاع الدائم وفق قانون 87-19 27
- ثانيا: المستثمرة الفلاحية كأسلوب استغلال وفقا للقانون 87-19 28
- ثالثا: واجبات المنتجين وحقوقهم وفقا لقانون رقم 87-19 29
- الفرع الثاني: عقد الامتياز 29
- أولا: حق الامتياز 30
- ثانيا: حقوق وواجبات المستثمرة ساحل عقد الامتياز 31
- أ- حقوق المستثمرة صاحب عقد الامتياز 31
- ب- إلتزامات المستثمرة صاحب الامتياز 32

الفصل الثاني

آليات تسوية منازعات أراضي العرش

- الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات أراضي العرش 34
- المبحث الأول: تسوية المنازعات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم ومنازعات عقود الامتياز 35
- المطلب الأول: تسوية منازعات حق الانتفاع الدائم 35
- الفرع الأول: تحديد أطراف النزاع 36
- أولا: النزاع القائم بين المستثمرة الفلاحية وأعضائها 36
- ثانيا: المنازعات القائمة بين المستثمرة الفلاحية والدولة 37
- الفرع الثاني: تحديد الجهة القضائية المختصة 38
- أولا: منازعات التي يختص بها القضاء العادي 38
- أ- الشروط الشكلية 39
- ب- الشروط الموضوعية 41
- 1- الصفة 41

- 2-المصلحة 41
- 3-الأهلية 42
- ثانيا: المنازعات التي يختص فيها القضاء الإداري 42
- المطلب الثاني: منازعات عقود الامتياز 44
- الفرع الأول: منازعات أصحاب الامتياز فيما بين بينهم 44
- أولا: المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية 44
- ثانيا: منازعات ممارسة حق الشفعة 46
- ثالثا: منازعات المتعلقة بإخلال بالتزامات الانتفاعية 48
- رابعا: منازعات المتعلقة باقتسام الأرباح 48
- الفرع الثاني: منازعات بين المستثمرة فلاحية وأشخاص من الغير 49
- أولا: المنازعات المتعلقة بحق الامتياز 49
- ثانيا: المنازعات المتعلقة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع 50
- الفرع الثالث: منازعات المستثمرة الفلاحية الخاضعة للقضاء العادي 51
- المبحث الثاني: منازعات أراضي العرش المتعلقة بالملكية والحيازة 53
- المطلب الأول: دعاوى ملكية أراضي العرش 53
- الفرع الأول: المقصود بدعوى الملكية 53
- الفرع الثاني: دعوى ثبوت الملكية 55
- الفرع الثالث: دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند أو بدون سند 56
- أولا: دعاوى ملكية أراضي العرش بموجب سند 56
- ثانيا: دعوى أراضي ملكية أراضي العرش دون سند 57
- المطلب الثاني: دعوى الحيازة في أراضي العرش 58
- الفرع الأول: تعريف دعوى الحيازة 58
- أولا: دعوى استرداد الحيازة 59
- ثانيا: دعوى منع التعرض 60

| | | |
|----|-------|---|
| 60 | | ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة |
| 61 | | الفرع الثاني: الاختصاص القضائي في دعاوى الحيازة |
| 64 | | الفرع الثالث: إثبات دعاوى حيازة أراضي العرش |
| 67 | | خاتمة |
| 70 | | قائمة المراجع |
| 80 | | الفهرس |

يعد موضوع "منازعات أراضي العرش وفقا للقانون الجزائري" من أكثر المواضيع التي تثير إشكالات قانونية منذ القديم إلى غاية الأوقات الراهنة، والعلة من ذلك اتساع مجال المعاملات فيها وتطور المجتمعات وهذا ما استدعى من المشرع إلى إصدار نصوص قانونية في المجال العقاري عموما، وبعض القوانين والتنظيمات ذات صلة بأراضي العرش وكيفية تسوية المنازعات فيها، مع التنبيه أن هذه الأخيرة تخضع لما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع وجوب احترام القوانين والتنظيمات ذات صلة.

إن الهدف من دراسة هذا البحث هو تبيان مختلف الأحكام المتعلقة بأراضي العرش وكيفية تسوية المنازعات فيها مستهلين البحث بضبط مفهوم أراضي العرش، ثم بد ذلك التعرض لآليات تسوية المنازعات فيها وفقا لما جاء في القانون الجزائري.

Résumé

Le sujet « **des conflits sur les terres ARCH selon la loi algérienne** » a toujours été un sujet très problématique en législation. La cause que ces conflits durent à nos jours, reste indéniablement le vaste domaine des transactions concernant ces terres mais aussi l'évolution incessante des sociétés. Chose qui a incité le législateur a promulguer des lois, concernant les biens immobiliers en général et quelques lois pour les terres appartenant aux arch en particulier, à fin d'entreprendre des règlements des différents conflits fonciers, ces règlement doivent non seulement être soumis au code de procédure civile et administratif mais aussi respecter les lois législatives.

L'objectif de cette étude est de montrer les différentes jurisprudences relatives aux terres appartenant à des Archs et la procédure des règlements des litiges concernant ces terres pour se faire, nous avons, d'abord, commencé par donner une définition précise du concept de « terres appartenant aux Arch », puis par présenter les mécanismes de règlement des conflits selon la loi algérienne.