



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في

الحقوق تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

بيه بك

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د. بوساحة نجاة
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د. سلخ محمد الأمين
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ. د خلف فاروق

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى

**** وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ ****

(سورة هود - الآية 88)

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته الصالحات وكل اللهم وبارك على

سبينا محمدا وعلى آله الطيبين أما بعد:

كلمة: ليس للجميع فرصة بل لكل شخص

ثمرة جهود

إلى من صبروا علي الوالدين الكريمين

إلى من شد الله عضدي بها أختي يمني

إلى من قيل فيها الصديق وقت الضيق صديقتي هالة

إلى كل مجتهد الظروف كلها ضده لكنه يقاوم ويجتهد

إلى كل من علمني حرفا أساتذتي من الطور الابتدائي إلى الجامعي

إلى طلبة القانون العقاري و طلبة كلية الحقوق والعلوم السياسية

إلى رجال القانون وإلى المشرع أملة أن يأخذ هذا العمل بعين الاعتبار

إلى كل من ساعدني معنويا وماديا وتطبيقيا

إلى كل من سأل عن حالي أثناء فترة إنجاز المذكرة

..... إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.....

خريجة القانون العقاري بيه بك

الشكر والعرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

* وَقَالُوا الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي أَطْعَمَنَا لَوْ كُنَّا كُفْرًا *

(سورة الأَنْعَامِ الآية 43)

- ❖ بداية الشكر والحمد لله عز وجل على كل نعمه وتوفيقه الانجاز هذا العمل المتواضع الذي نأمل أن يكون بذرة صالحة في مجال العلم الواسع .
- ❖ كما أتوجه بالشكر والتقدير للأستاذ المشرف سلخ محمد لمين على تفانيه في الإشراف والملاحظة الدقيقة والصرامة والالتزام وكل الشكر على توجيهاته العلمية القيمة لشراء الموضوع جزاه الله عني خير جزاء وخالص شكري لكل من ساهم في تصويب ومناقشة هذه المذكرة .
- ❖ أما بعد لست جاحده لأنسى شكر كافة أساتذتي الذين بفضلهم وبفضل الله أولا وصلت إلى ما أنا عليه الآن والحمد لله إلى معلمي في الطور الابتدائي إلى أساتذتي في الطور المتوسط والثانوي إلى من أشرفوا على تكويني في مجال البحث العلمي أساتذتي الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الوادي إليكم أرف كافة شكري وتقديري جزاكم الله عني خير جزاء أسأل الله لكم الجنة وما فيها .
- ❖ أما أمي أبي فيعجز الشكر عن إيفاء حقهم لكما طابت الجنان وما رحبت .
- ❖ لن أقول شكرا بل سأقول الحمد لله الذي رزقني إياك يا من جسد معنى الصديق وقت الضيق والصدقة أفعال لا أقوال صديقتي هالة لن أنسى عرفانك بتحملي فترة إنجاز المذكرة جزأك الله عني خير جزاء .
- كل الشكر والعرفان والاحترام لكم.....

الحمد لله

المختصرات:

جريدة رسمية	ج.ر
قانون إجراءات مدنية وإدارية	ق.إ.م.إ
قانون مدني جزائري	ق.م.ج

مقدمة

اهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وذلك بإصدار العديد من النصوص القانونية والسعي وراء تنظيمها، وقد خص العقار الفلاحي بنصوص خاصة نظرا لأهميته باعتباره ثروة اقتصادية هامة في الدولة، فسعى المشرع إلى تكوين حافظة عقارية فلاحية غداة الاستقلال في سنة 1963 أصبحت نصف المزارع الشاغرة مسيرة ذاتيا، وبدأ تأميم الأراضي الفلاحية واسترجاع الكثير من المزارع والتي تم إعادة منحها في إطار التسيير الذاتي إلى غاية تكوين صندوق الثورة الزراعية.

وظل المشرع يسن القوانين التي يراها تخدم المجال الفلاحي وتحافظ على الأراضي الفلاحية وكيفية استغلالها وفي سنة 1987 جاء المشرع بنظام المستثمرات الفلاحية، وذلك بإصدار القانون رقم: 87_19، المؤرخ في: 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال لأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽¹⁾، نتيجة عجز وفشل قانون الثورة الزراعية والتسيير الذاتي في الفلاحة.

حيث جاء المشرع بمفهوم جديد للمستثمرة الفلاحية واعتبرها كشركة أشخاص مدنية لها حق استغلال الأراضي التابعة للدولة في شكل حق انتفاع دائم يمنح بصفة جماعية وعلى الشيوخ كأصل واستثناء بصفة فردية، حيث يمنح هذا النظام للمستفيد العديد من الحقوق والالتزامات ونظرا لغموض النصوص التنظيمية المرتبطة به وقلت موادها التي خلفت فراغات كثيرة أدت إلى سوء تطبيقه مما أدى إلى نشوء الكثير من المنازعات، وما زاد الطينة بلة تراجع المشرع عن تأميم الأراضي الفلاحية وقراره إرجاع تلك الأراضي لملاكها الأصليين مما أدى إلى نشوء العديد من المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي من طرف ملاكها الأصليين ودعاوى الاستحقاق المترتبة عنها مما أدى إلى إلغاء هذا النظام صراحة بموجب القانون

⁽¹⁾ القانون رقم: 87/19، المؤرخ في: 1987/02/18، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر، العدد 50، بتاريخ: 1987/12/09.

10_03، المؤرخ في: 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁽²⁾.

حيث نجد أن المشرع حرص على إيجاد أساليب لاستغلال المستثمرات الفلاحية من خلال إصدار نصوص قانونية لمعالجتها غير أن هذه النصوص كانت غامضة وصدرت كلها في وقت وجيز ومنتالي دون تدارك الثغرات القانونية، حيث نتج عن تجسيدها وتطبيقها على أرض الواقع العديد من المنازعات نجد أغلبها متعلق بالحقوق العينية وكون منازعات المستثمرات الفلاحية في القانون الجزائري موضوع مهم وواسع ويحتل الصدارة في المحاكم، ارتأينا حصر موضوعنا في بعض المنازعات المتعلقة بحق الملكية والحقوق المتفرعة عنها كحق الامتياز.

• أهمية الموضوع:

تكمن أهمية هذه الدراسة في كون المستثمرات الفلاحية تثير العديد من الإشكالات والمنازعات، مما جعلها محل عدد كبير من القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، مما يفتح المجال للبحث في مدى صحة تطبيق القانون على أرض الواقع، ونظرا لأهمية العقار الفلاحي وسعي الدولة لتكوين حافظة عقارية خاصة بهذا المجال استوجب إيجاد حلول عملية للحد من هذه النزاعات التي تعرقل وتيرة التنمية وازدهار الاقتصاد الوطني هذا ما استوجب البحث في الموضوع ودراسته وتوضيح هذه النزاعات وذلك بالاستعانة بقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة الخاصة بهذا الجانب.

• أسباب اختيار الموضوع:

تتعدد أسباب اختيارنا للبحث في هذا الموضوع بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية فالدوافع الشخصية تكمن في أن الموضوع يدخل في مجال تخصص القانون العقاري، باعتباري

⁽²⁾ القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 2001/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، العدد 46، لسنة 2010.

طالبة في هذا التخصص إضافة إلى الرغبة الذاتية في البحث والإطلاع على الاجتهادات القضائية لإيجاد حلول ومحاولة سد الثغرات الموجودة في النصوص القانونية التي تؤدي لكثرة المنازعات وتشعبها أما الدوافع الموضوعية فتكمن في قيمة وأهمية العقار والمستثمرات الفلاحية اقتصاديا واجتماعيا للنهوض بالاقتصاد الوطني، مما أوجب تسليط الضوء عن منازعات الناشئة عنه.

• صعوبات الدراسة:

إن دراستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني والقضائي القائم تثير جملة من الصعوبات والعراقيل تتعلق أساسا بطبيعة الموضوع من أهمها:

- _ تشعب المنازعات ودقتها.
- _ صعوبة تحليل قرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا وتحديد المقصود منها.
- _ صعوبة ضبط الدراسة نظرا لكون موضوع المنازعات واسع جدا.
- _ كثرة النصوص المنظمة للمستثمرات الفلاحية، والتي في كل مرة يلغي فيها الجديد القانون الذي يسبقه، بالتالي وجود عدة ثغرات وتناقضات قانونية.

• أهداف الدراسة:

من بين أهداف هذه الدراسة الوصول إلى إزالة الإبهام والغموض الذي يعتري العديد من المنازعات وإيجاد الحلول لها وذلك لتسهيل الأمر على رجال المهنة ، إضافة إلى تسليط الضوء على الثغرات القانونية والعراقيل التي تواجه أطراف النزاع، وذلك بتحليل قرارات مجلس الدولة ومدى توافقها مع النصوص الموجودة.

هذا ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

ما مدى تأثير المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية على استقرار النظام القانوني الخاص بالعقار الفلاحي؟

• المنهج المعتمد في الدراسة:

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية بإتباع المنهج التحليلي من خلال إبراز فعالية الاجتهادات القضائية وتحليل النصوص القانونية إضافة إلى الاستعانة بالمنهج الوصفي في إيضاح بعض الجوانب.

• خطة الدراسة:

وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة، تم اعتماد خطة ثنائية التقسيم والتي تتكون من فصلين حيث جاء الفصل الأول لمعالجة المنازعات المتعلقة بحق الملكية، والذي بدوره ينقسم إلى مبحثين، حيث جاء المبحث الأول بعنوان المنازعات في إطار القانون 18/83 ومنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، أما المبحث الثاني فكان بعنوان منازعات استرداد الأراضي الفلاحية.

أما الفصل الثاني فتطرق فيه إلى المنازعات المتعلقة بحق الامتياز، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان منازعات المستثمرات الفلاحية المقررة للمستفيد وآثارها والمبحث الثاني بعنوان منازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الواحدة وبين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.

الفصل الأول

المنازعات المتعلقة بحق الملكية

إذا كان حق الملكية من الحقوق الأساسية الذي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي فإن هذا الاهتمام سعى إليه المشرع منذ الاستقلال من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية تكون بديلة عن تلك الموروثة من العقد الاستعماري، لذا حظي القطاع الفلاحي بتطوير تنظيمي هام من حيث الهياكل والقوانين، بدءاً من بتجربة التسيير الذاتي في الفلاحة، ثم يليها مجيء ميثاق الثورة الزراعية الذي أدمج عدة أصناف من الأراضي الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية منها الأراضي المؤممة والتبرع بها ونظراً لبروز العديد من السلبيات نتيجة هذا الدمج اضطر المشرع للتراجع وإرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها لملاكها الأصليين وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من المنازعات المتعلقة بالاسترداد الأراضي الفلاحية.

ومنه نستنتج تفعيل المشرع العديد من الطرق من أجل الحصول على العقارات وتكوين حافظة عقارية كالتأميم أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث تعتبر هذه الأخيرة من أهم القضايا التي تطرح على القضاء وذلك باعتبارها طريق استثنائي للإدارة ولمساسها بالحقوق الخاصة بالفرد.

ثم تلى ذلك سعي المشرع الاستغلال الأراضي الفلاحية، حيث حقق ثورة حقيقة في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال وذلك بإصدار قانون 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية، والمعروف بقانون الاستصلاح حيث سمح للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص بحياسة وتملك أرض فلاحية تابعة للدولة، وذلك بعد استصلاحها وجعلها صالحة للاستغلال، مما كون لنا العديد من المنازعات بين الأفراد والدولة، ولمعالجة هذه المنازعات قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تطرقنا إلى المنازعات في إطار القانون 18/83 ومنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، والمبحث الثاني لمنازعات استرداد الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: المنازعات في إطار القانون 18/83 ومنازعات نزع الملكية

للمنفعة العامة

نتطرق في هذا المبحث إلى المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم: 18/83، المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، والمعروف بقانون الاستصلاح والذي يعتبر من أسباب كسب الملكية، حيث عرفه المشرع في النص الثامن منه بأنه عمل من شأنه جعل الأرض أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ذلك بمنحها لمستفيد طبقاً للقانون ومن هنا تنشأ عدة منازعات نتناولها في المطلب الأول من هذا المبحث، وكذلك نتناول في المطلب الثاني المنازعات الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة التي تعتبر الطريق الاستثنائي لاكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية، حيث يحق للمنزوع ملكيته الطعن في إجراءات نزع الملكية.

المطلب الأول: الدعاوى الناشئة عن تطبيق القانون 18/83

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول نتناول فيه دعوى الاعتراف بصفة المالك، والفرع الثاني نناقش فيه منازعات فسخ الاستصلاح.

الفرع الأول: دعوى الاعتراف بصفة المالك

تنشأ هذه المنازعة في حالة عدم حصول المستفيد على شهادة اعتراف بصفته مالك للقطعة الأرضية التي يحوزها ويستصلحها من قبل المجلس الشعبي البلدي، فيلجأ المستفيد لرفع دعوى أمام القضاء الإداري ضد المجلس الشعبي البلدي يلزمه فيها بتسليم شهادة الاعتراف بالملكية⁽²⁾، وذلك طبقاً لنص المادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724/83 المحدد لكيفيات

⁽¹⁾ القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 13/08/1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 34، بتاريخ: 1983/08/16.

⁽²⁾ انظر: الملحق رقم (1).

تطبيق قانون 18/83⁽¹⁾.

وهذا ما نستشفه من خلال القرار رقم: 041162 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 26/03/2008⁽²⁾، حيث جاء في حيثياته: "استأنفت بلدية الوادي الممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 18/02/2007، حيث أن المستأنف عليه رفع دعوى أمام مجلس قضاء بسكرة بأنه استفاد بقطعة أرضية فلاحية مساحتها 10 هكتار بتقديمه طلب للجهات المعنية لغرض الاستصلاح، إن هاته الاستجابة تكون بمجرد عدم الرد على طلبه من طرف والي ولاية الوادي خلال مهلة 03 أشهر احتكاما للمادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 18/83.

فإن المادة 16 تلزم البلدية بتسليم شهادة تعترف له بصفة المالك للمساحة التي طلب استصلاحها ومن ثم فهو التمس إلزام البلدية بتسليم شهادة تعترف له بصفة المالك للأرض الفلاحية، حيث إن مجلس قضاء بسكرة الغرفة الإدارية قضى بالقرار المنطوق فيه، ولهذه الأسباب قضى مجلس الدولة بتأييد القرار المستأنف".

حيث جاء أيضا فيه: "إن القرار محل الاستئناف الحالي ألزم البلدية بتسليم وثيقة اعتراف بالملكية خارقا بذلك الإجراءات والصلاحيات وتحديد الجهات المؤهلة في مد المستصلح هاته الصفة"

والسؤال الذي يطرح هنا هل ترتب هذه الشهادة حق عيني على الأرض؟ وما هي الجهة التي لها الحق في تسليمها؟

وهذا هو المشكل العملي في الواقع، حيث أنه طبقا للقانون رقم: 18/83 والمرسوم المحدد لكيفيات تطبيقه المذكور سالفًا، يقدم المرشح لاستصلاح طلبا مكتوبا لرئيس الدائرة التي

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 724/83، المؤرخ في: 10/12/1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 18/83 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 51، بتاريخ: 13/12/1983.

(2) قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة رقم: 041162، المؤرخ في: 26/03/2008، غير منشور، انظر: الملحق رقم (2).

توجد فيها قطعة الأرض محل الاستصلاح ثم يسلم الملف إلى الهيئة التابعة للدائرة قصد دراسته (اللجنة التقنية للدائرة) ولها أجل أقصاه شهر لإبداء رأيها سواء بالموافقة أو عدمها ثم بعد ذلك يرسل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي التي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب حيث يجتمع المجلس ويصدر مداولة في هذا الشأن بالقبول أو بالرفض، وقد أوجب المشرع أن يكون الرفض مسببا في المداولة⁽¹⁾، وترسل إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية⁽²⁾.

وفي حالة رفض الوالي لملف الترشيح يجب بيان السبب وتبليغ المترشح لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في القرار، هذا من الجانب القانوني.

أما تطبيقه في الواقع فإن الرفض لا يكون صريحا بل تلجأ الإدارة إلى الصمت عادة، وبعد انقضاء أجل ثلاثة (03) كأقصى حد للرد على الطلب من تاريخ إيداعه طبقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم: 724/83 فإن الطلب يعد مقبولا ويتعين على المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة تسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك⁽³⁾.

وهذا ما أيده مجلس الدولة في القرار السالف الذكر حيث جاء فيه: "إن المستأنف قد سبق له أن قدم في أواخر العام 2001 طلبا إلى الجهات المختصة مصحوبا بملف قصد الاستفادة بقطعة أرض فلاحية لأجل استصلاح مساحتها 10 هكتارات بصحن المرتوم بتراب بلدية الوادي، ومبدئيا تحصل على موافقة اللجنة التقنية للاستصلاح بموجب محضر مؤرخ في 2002/01/15 وعلى مداولة بذلك في البلدية المستأنفة في 2002/03/13 لكن والي الوادي

(1) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 724/83، المذكور أعلاه، نصت على ما يلي: "كل رفض من الوالي لملفات يجب تبيان سببه وتبليغه للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به".

(2) انظر: محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر _الوادي، 2019-2020، ص101_102.

(3) محمد طواهري، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور _جلفة، 2016/2017، ص25.

لم يبدي رأيه في استفادة المستأنف عليه لا بالموافقة لا بالرفض طبقا لما صت عليه المادة 11 و15 من المرسوم 72/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83.

ومثل هذه الحالة سكوت الوالي وانقضاء مدة 03 أشهر، فإن طلبه يعد مقبولا بحكم القانون حسب ما نصت عليه المادة 16 فقرة 2 من المرسوم 724/83 التي أكدت أنه عندئذ تلزم البلدية بتسليمه شهادة تعترف له بصفة المالك للمساحة التي طلب استصلاحها، وعليه فإن قضاة الدرجة الأولى قد طبقوا صحيح القانون".

غير أن هذه الشهادة قد يحتج بها المستفيد في مواجهة الغير، وفي هذا الصدد صدر قرار الغرفة العقارية رقم: 196479، الصادر بتاريخ 2000/05/31⁽¹⁾، حيث مما جاء فيه: "أن الطاعن يدعم ادعائه بالاستفادة من الأرض بشهادة مؤقتة بحيازة الملكية العقارية من بلدية عين الناقة التي بموجبها تسمح البلدية للطاعن باستغلال قطعة الأرض التي مساحتها 1 هكتار في الذيبية، حيث أن قضاة الاستئناف صرحوا بأن الوثيقة المقدمة لا ترمي إلى تنازل رسمي للأرض محل النزاع مما يجعل طلب المستأنف غير مؤسس".

ومنه نستنتج أن شهادة الاعتراف بصفة المالك لا تثبت أي حق عيني على الأرض وإنما هي لحماية المستغل فقط من اتهامه بالتعدي على الملكية العقارية، ولم يعترف بها القضاء وهذا ما أكدته الغرفة العقارية في قرار رقم: 18360 المؤرخ في 1998/10/18⁽²⁾، حيث: "أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب النقض"، وكذلك تبنى مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم: 003808 بتاريخ: 2002/04/08⁽³⁾، إذ اعتبر أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير

(1) قرار غير منشور نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري على ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة السادسة عشر، دار هومة، الجزائر 2019، ص185.

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 18360، المؤرخ في: 1998/10/18، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999، ص81.

(3) قرار مجلس الدولة رقم: 003808، المؤرخ في: 2002/04/08، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002، ص206.

نظامي لا يرتب حقا أيا كان نوعه تجاه الغير، وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية.

_الجهة التي لها الحق في إصداره:

إلزام المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك عند حلول الأجل المنصوص عليه في المادة 16 من المرسوم 724/83 والتي حددته ب (03) أشهر كأقصى حد للرد على طلب من تاريخ إيداعه ، أمر غير منطقي إطلاقا حيث أنه في حالة قبول الملف يصدر القرار من الوالي، فمن المنطق أن يلزم المشرع نفس الجهة (أي الوالي) بإصدار هذه الشهادة ، أو على الأقل جهة تعلوه وليس العكس (أي الوزير) كما أن التصرف في أملاك الدولة هي في الأساس من صلاحيات وزير المالية فوضها لمدراء أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي أي أنه ليس من صلاحيات رئيس البلدية أن يصدر أي وثيقة تتضمن التصرف في أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة ولا تلك المملوكة للبلدية حتى، ولم يحدد المشرع شكل هذه الشهادة أو الجهة ولا مضمونها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية⁽¹⁾، غير أن مجلس الدولة بقراره رقم 041162 السالف الذكر قد ألزم البلدية بإصدار هذه الشهادة حيث جاء في حيثياته: "حيث أن المستأنفة تدفع أنها غير مؤهلة لمنح شهادة الاعتراف بصفة الملكية، وأن صفة الملكية تمنح من طرف الوالي، لكن حيث أن المادة 16 من المرسوم رقم:724/83، فالبلدية مضطرة في أجل ثلاثة أشهر في حالة عدم الرد على الطلب المستصلح بمنحه هذه الشهادة بالاعتراف بالملكية على الأرض المستصلحة وأن البلدية هي المختصة في تسليم الشهادة المذكورة وفق أحكام المادة:16 من المرسوم رقم:724/83".

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص101.

الفرع الثاني: منازعات فسخ عقد الاستصلاح

يستفاد من خلال مواد القانون رقم: 18/83 والمرسوم: 724/83، أن عقد الملكية عن طريق الاستصلاح الأراضي ليس عقد بات خلال أجل خمس سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح وإنما هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح في مدة المحددة باستثناء القوة القاهرة، ولكي يصبح عقد الملكية بات على المترشح أن يطالب برفع الشرط الفاسخ بعد إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته من طرف لجنة⁽¹⁾ معدة لهذا الغرض، وعندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان⁽²⁾ خلال خمس عشر يوما الموالية على الأكثر من تاريخ تسليم التقرير، يثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال شهر ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾، ويودع بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان⁽⁴⁾.

أولاً: الفسخ عن طريق القضاء

أما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا فإنه يتم إبطال عقد الملكية عن طريق القضاء حيث نصت المادة الخامسة والعشرون من المرسوم رقم 724/83 بأنه "يمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات إن لم يكن قد

(1) انظر المادة 21 من المرسوم رقم: 724/83، المذكور سالفاً.

(2) فقد سمي شرط الاستصلاح في هذا المرسوم بشرط البطلان على عكس ما نص عليه قانون 18/83 الذي سماه بالشرط فسخ ورغم الاختلاف بين تكييف شرط الاستصلاح كشرط فاسخ أو شرط بطلان إلا أننا نرى بأن المقصود من المرسوم 724/83 هو شرط فاسخ، زوبير مختار، استصلاح الأراضي الفلاحية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2013_2014، ص44.

(3) انظر المادة 23 من المرسوم رقم: 724/83، المذكور سالفاً.

(4) محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد15، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر، جانفي 2017، ص 296.

استنفذها⁽¹⁾، وعند انقضاء السنوات الخمس وعدم تدرع المالك بأي سبب قاهر، يرفع الوالي القضية إلى الجهة القضائية المختصة بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان⁽²⁾.

وهذا ما نستخلصه من نصوص المواد 25 و24 من نفس المرسوم التي نصت على الإجراءات التي يتبعها الوالي في حالة عدم إنجاز المشروع والمتمثلة في رفع دعوى أما القضاء الإداري⁽³⁾ لفسخ العقد، إذن فالوالي هو المختص باتخاذ قرار رفع الشرط الفاسخ إذا أنجز المشروع⁽⁴⁾، فإذا انتهت مدة الخمس سنوات ولم يقدم المالك العذر المشروع الذي حال دون إنجاز عملية الاستصلاح كالقوة القاهرة مثلا فإن الوالي يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا يطلب فيها إلغاء عقد الملكية باعتبار أن المستفيد اخل بالتزاماته ولم ينجز برنامج الاستصلاح وبذلك بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة في الملف أن لمستفيد لم ينجز عملية الاستصلاح واخل بالتزاماته التعاقدية يقضي بإبطال عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ وتعود الأرض للملكية العامة ويحتفظ المدعي عليه إذا كان مستفيدا من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها وعليه نقلها من الأرض التي استرجعتها مصالح أملاك الدولة⁽⁵⁾.

(1) في حالة استصلاح قطعة تتجاوز المساحة الدنيا المتنازل عنها، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية أما في حالة العكس فتطبق المادة: 26 التي تقضي باللجوء إلى الإلغاء القضائي لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح وفق ما تقضي به المادة 25، انظر المادة 6 و26 من المرسوم رقم: 724/83، المذكور سالفًا.

(2) قروي محمد يزوي، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2014_2015، ص77.

(3) تتمثل هذه الدعوى في دعوى الفسخ : هذه الدعوى تهدف إلى فسخ التصرف كدعوى الفسخ في العقود الملزمة للجانبين وترفع هذه الدعوى في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه، زهدور إنجي هند، الدعاوي العقارية والصعوبات التي يثيرها شهرها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 (الجزائر)، 2020، ص172.

(4) عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، دار هومة، الجزائر، 2019_2020، ص143.

(5) زويبير مختار، مرجع سابق، ص46.

ثانياً: الفسخ الإداري

إن الواقع العملي مخالف لما ذكرناه سابقاً، إذ طبقاً للقانون 18/83 والمرسوم 724/83 فإنه في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداوات المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر، وبعد صدور قرار الوالي القاضي بالاستفادة يرسل الملف إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة، لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، وفقاً لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في: 14 ماي 1984⁽¹⁾، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

إلا أن في التطبيق العملي هناك اختلاف كبير وعدم احترام لأحكام القانون رقم 18/83 وكذا المرسوم 724/83 حيث أنه في واقع الأمر وبعد صدور قرار الوالي بالاستفادة والمنح المؤقت لا يتم إرسال الملف إلى أملاك الدولة من أجل تحرير العقد الإداري في بعض الولايات وإنما تمنح نسخة من القرار للمستثمر ليباشر أشغال الاستصلاح وفق ما تقضيه الفقرة 01 من المادة 16 من ذات المرسوم وبعد مضي 05 سنوات المقررة للاستصلاح المنصوص عليها في المادة 11 من القانون رقم: 18/83 والانتهاء من إجراءات المعاينة، أي بعد صدور القرار الإيجابي وصدور قرار رفع الشرط الفاسخ عندها فقط يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة، وإذا لم ينفذ المستثمر التزاماته التعاقدية والقانونية على أساس الشرط الفاسخ المتضمن في العقد ونظراً لعدم وجود عقد أساساً تلجأ الإدارة وبكل بساطة إلى إلغاء القرار الإداري الأول المتمثل في قرار الاستفادة وهذا الإلغاء لا يتطلب اللجوء للعدالة وذلك ربحاً للوقت والجهد ويكون عن طريق قرار ولائي آخر يلغي قرار الاستفادة⁽²⁾.

⁽¹⁾ القرار الوزاري المؤرخ في: 14/05/1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 35، بتاريخ: 28/08/1984.

⁽²⁾ محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 296.

المطلب الثاني: دعاوى نزع الملكية للمنفعة العامة

اعتبر المشرع الجزائري في المادة 26 من قانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية نزع الملكية من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، الأمر الذي أكدته بعد ذلك القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽¹⁾، حيث نظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة⁽²⁾، ورتب عن مخالفتها بطلان قرارات نزع الملكية، إضافة إلى مخاصمة الإدارة أمام القضاء وهذا ما سنعالجه كالتالي:

الفرع الأول: شروط رفع دعاوى نزع الملكية للمنفعة العامة

وقد نظمت المادة 13 من قانون إ.م، الشروط الشكلية لرفع الدعوى والمتمثلة في الصفة والمصلحة ومع ذلك لا بد من توفر الأهلية في رافع الدعوى ، إضافة إلى الشروط الموضوعية .

أ_ الشروط الشكلية:

بالرجوع إلى دعوى الإلغاء الموجهة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يلاحظ المشرع من خلال المادة 13 من قانون 11/91 اشترط المصلحة فقط دون الصفة ، مما يجعل الصفة هنا وصف من أوصاف المصلحة المشترطة فيتحقق القاضي من وجود علاقة مباشرة بين القرار المطعون فيه والطاعن، أما المصلحة فإن الدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كان للمدعي

(1) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر، عدد 21، 1991.

(2) وبصفة عامة تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بإجراءات محددة تتمثل أساسا في:
_ التصريح بالمنفعة العمومية، إذ يكون هذا الإجراء مسبقا بتحقيق يرمي إلى ثبوت المنفعة العامة في المشروع المزمع القيام به.

_ تحديد الأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها وكذا هوية مالكيها وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

_ تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها وذلك لتحديد التعويض المقابل لعملية نزع الملكية.

_ الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

_ الإقرار بنقل الملكية للمستفيد، انظر المادة 03 من القانون رقم: 11/91، المذكور أعلاه.

مصلحة مادية ومعنوية يربوها من خلال لجوئه للقضاء، إذا أن المصلحة لا تشترط فقط في أطراف الدعوى بل حتى في حالة التدخل في الخصام⁽¹⁾، هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم: 031027 الصادر في 10 أبريل 2007⁽²⁾.

وعند اكتمال هذه الأركان الشكلية ترفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، و هذا ما أوضحت المحكمة العليا في قرارها رقم 36595 بتاريخ: 10/03/1991⁽³⁾. حيث تفصل المحكمة المختصة بالطعن خلال أجل شهر ويجب عليها أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن⁽⁴⁾ ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية. **ب_ الشروط الموضوعية:**

إذ قد تؤدي بعض العيوب في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى إمكانية الطعن فيه من طرف صاحب الصفة والمصلحة أمام القضاء الإداري وتتمثل فيما يلي:

(1) براقى فاطمة، اختصاصات القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري تزي وزو، 2018/07/04، ص66_67.

(2) جاء في هذا القرار "إن شرعية قرار تصريح بالمنفعة العامة تخضع الى استقاء شرط تبليغه للمعنيين تحت طائلة البطلان طبقا لمقتضيات القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة" (حيث يتبين منه إن تدخل السيدة جاء وفق المادتين 94 و108 من قانون الإجراءات المدنية إذ أثبتت صفتها ومصلحتها في التقاضي لذلك يتعين بقبول التدخل شكلا. حيث كذلك المتدخلة في الخصام التي أثبتت صفتها ومصلحتها في التدخل بموجب العقد الرسمي المؤرخ في 19/06/1992 المتضمن ملكيتها... الخ أكد أن والي الولاية لم يبلغها بالقرار محل الطعن، حيث أن المستأنف لا يعارض أنه لم يقم بإبلاغ القرار محل الطعن للمستأنف عليه والمتدخل في الخصام، وبالتالي أخل بأحكام المادة 11 من قانون رقم 11/91 الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن باطلا)، القرار رقم: 031027، صادر بتاريخ 11 أبريل 2007، مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 2009، ص82_83.

(3) قرار المحكمة العليا رقم: 202986، المؤرخ في 16/12/1998، المجلة القضائية العدد 2، لسنة 1998، ص47، حيث جاء فيه " من الثابت في قضية الحال_ أن قضاة الاستئناف لما بينوا بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة.... فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف القضاء الإداري في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية خاصة أنه في قضية الحال قد تم التصريح بالمنفعة العمومية من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة".

(4) المادة 14 من القانون رقم: 11/91، المذكور أعلاه.

1_ عيب عدم الاختصاص:

نكون أمام عيب عدم الاختصاص عندما يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية غير مخولة قانوناً لهذه المهمة، وبالرجوع إلى قانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع ملكية من أجل المنفعة العامة فإن السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية هي الدولة ممثلة في الوزراء والولاة كل واحد حسب اختصاصه الإقليمي، وقد نكون أمام عيب عدم اختصاص مكاني وزماني كأن يصدر قرار التصريح من والي الولاية في حين أن هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة إقليمياً، كذلك عندما تتخذ هيئة إدارية قرارات سابقة على تعيينها أو بعد انتهاء وظيفتها.

2_ عيب مخالفة القانون

هذا العيب الذي يصيب ركن المحل في هذا القرار والذي يأخذ صورة عدم تطبيق القانون كما يجب أو تفسيره بطريقة مخالفة للمعنى الذي قصده المشرع، أو تكون الإدارة قد أخطأت في تطبيق القانون على الواقع كأن يقوم القرار على واقعة مادية غير صحيحة وغير موجودة في هذه الحالة يكون القرار معيب قابلاً للإلغاء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قراراتها منها القرار رقم 35161 الصادر بتاريخ 1984/05/26⁽¹⁾ والقرار رقم 65910، المؤرخ في 1990/05/05⁽¹⁾.

⁽¹⁾ قرار المحكمة العليا رقم: 37404، المؤرخ في 1984/12/29، المجلة القضائية، العدد 1990، ص 206، حيث جاء فيه " من المقرر قانوناً بالمادة 04 من المرسوم رقم 76/48 المؤرخ في 1976/05/25 أن المجلس الشعبي الولائي مطالب بإبداء رأيه قبل التصريح بالمنفعة العمومية الذي لم يشر فيه إلى ما يفيد طلب أو صدور هذا الرأي يكون باطلاً ولا أثر له، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه تأسيساً على مخالفة أحكام هذا المبدأ"⁽¹⁾، وكذلك القرار رقم 37404 الصادر بتاريخ 1984/12/29 حيث جاء فيه "ولما كان ثابتاً في قضية الحال_ أن قرار والي ولاية تيزي وزو، نص على أن المستفيد من جراء نزع الملكية هو المجلس الشعبي البلدي فإنه بالنص على استقادة مقررة لصالح مداولة، اشتمل على خطأ قانوني وكان لذلك للفريق الطاعن الحق في مطالبتهم بإبطال هذا القرار".

كما أصدرت المحكمة العليا القرار رقم: 36595، المؤرخ في 1984/05/26، المجلة القضائية، العدد 1990، ص 01، حيث جاء فيه " ولما كان ثابتاً في قضية الحال_ أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المزمع القيام بها للحصول على محلات الإيواء لصالح البلدية كان يكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة طالما كانت العملية مقررة لصالح جماعة محلية

3_ عيب السبب:

يتعلق هذا السبب بعنصر من عناصر القرار الإداري، أي مختلف الدوافع المادية والقانونية التي تؤدي بالإدارة إلى اتخاذ هذا القرار، فإذا أصدرت الإدارة قرار التصريح على أساس وقائع مادية كانت أو قانونية غير صحيحة جاز الطعن بالإلغاء ضد هذا القرار.

4_ عيب الشكل والإجراءات:

تنص المادة 4 و 10 من القانون رقم: 11/91 السالف الذكر على البيانات التي يجب أن يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان⁽²⁾، من هنا نستنتج أن المشرع قد ألزم الإدارة بمجموعة من الإجراءات لا بد من توافرها في هذا القرار وفي حالة تخلف أحدها جاز لكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى في أجل شهر (1)⁽³⁾ من تاريخ تبليغه بالقرار أو نشره وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع إلى غاية الفصل في الموضوع نهائياً⁽⁴⁾. وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم: 91487 الصادر بتاريخ 1992/05/24⁽⁵⁾، وكذلك في قراره رقم: 116673 المؤرخ في 1995/04/30⁽¹⁾.

والإشباع حاجيات مرفق عام ومن ثم فإن الوالي بقراره المصرح بنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يخرق القانون "، وهذا القرار يؤكد ما نص عليه المشرع في نص المادة 2 من القانون 11/91 حيث جاء في مفادها "لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

(1) قرار المحكمة العليا رقم: 65910، المؤرخ في 1990/05/05، المذكور سالفاً، حيث جاء فيه: "ولما كان من الثابت _ في قضية الحال_ أن مقرر نزع الملكية سبقته تحقيق ومنح تعويض لمالكها قد احترمت القانون".

(2) انظر المادة 4 و 10 من القانون رقم: 11/91 ، المذكور سالفاً.

(3) باستثناء "إذا حصل اتفاق بالتراضي"، انظر المادة 26 من القانون رقم: 11/91، المرجع نفسه.

(4) براقى فاطمة ، المرجع السابق، ص 69_70_71.

(5) قرار المحكمة العليا رقم: 91487، المؤرخ في 1992/05/24، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، 1995، ص 162، حيث جاء فيه "حيث أن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 1989/12/22، المعدل للمادتين 2 و 8 من المقرر المتخذ في 1986/11/29 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع بناء محطة بنزين ونزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العمومية والذي يعد قراراً فردياً كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت ملكيته ، وأن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب".

5_ عيب الانحراف في استعمال السلطة:

يكون هذا العيب عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة، وفي هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا عدة قرارات منها الصادر بتاريخ 1989/06/02 رقم: 55229⁽²⁾، وكذلك القرار رقم: 157362 المؤرخ في 1998/02/23⁽³⁾.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة والظعن في قرار القابلية

للتنازل

نتناول فيه أولاً دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة وثانياً دعوى الظعن في قرار

القابلية للتنازل.

(1) قرار المحكمة العليا رقم: 116673، المؤرخ في 1995/04/30، المجلة القضائية، العدد 1، 1996، ص 172، الذي جاء فيه: "أنه من المستقر عليه قضاء أن منطوق الحكم أو القرار هو الذي يعد في حد ذاته ووحده الحكم، خاصة إزاء حجية الشيء المحكوم فيه، ومن ثم استوجب إلغاء القرار الذي أغفل في منطوقه ذكر السلطة العامة الواجب التنفيذ عليها، للتعويض عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة".

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 55229، المؤرخ في 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد 02، 1992، ص 134، حيث جاء في حيثياته: "في قضية الظعن بالبطلان في مقرر تزي وزو الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لإنجاز حاجز مائي، حيث أن الطاعن يثير وجهاً وحيداً مأخوذاً من الانحراف بالسلطة من حيث أنه كان الهدف المتوخى يكتسي طابع المصلحة العمومية فإن الإدارة ومع ذلك تصرفت بصورة غير قانونية أشارت من جهة الأمر المؤرخ في 1976/5/25 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حين يستفاد من ديباجة المقرر أنه كان من إعطاء القوة القانونية لمداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية المعنية، ومن المقرر قانوناً بالمادة 1/49 من الأمر رقم 76_48 المؤرخ في 1976/05/25 أنه إذا اقتضى الضرورة القصوى التنفيذ الفوري للأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكية الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني حيث أنه ومن الملاحظ نزع الملكية لا يعمل بالطريق الفوري إلا بالنسبة للمشاريع وزارة الدفاع الوطني ويستخلص من قضية الحال أن مقرر الوالي الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لإنجاز حاجز مائي غير قانوني يعد مشوباً بعيب تجاوز السلطة، وعليه قضى المجلس الأعلى بإبطال مقرر والي تزي وزو".

(3) قرار غير منور نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 433، حيث جاء فيه: "أن القطعة محل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قد جزئت للسماح لخواص ببناء مساكن فردية وهذا يخالف نص المادة 02 من القانون 11/91 التي تنص على نزع الملكية من أجل إنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

أولاً: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية أحد أهم الإجراءات الجوهرية في عملية نزع الملكية، إذ أن المشرع أعطى للإدارة سلطة النزع وقيدها بمجموعة من الإجراءات حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها وتضر بالغير أصحاب الحقوق العقارية، فالتصريح بالمنفعة العمومية إذن هو أول الخطوات العننية وتسبقها بالضرورة خطوات تحضيرية تتمثل في إعداد ملف يؤكد ضرورة اللجوء إلى عملية نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

بعد دراسة الملف من الوالي يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص⁽²⁾، يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء تحقيق⁽³⁾ بقصد إثبات المنفعة العمومية، إذ لا يمكن نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بإجراء تحقيق مسبق هذا ما استقر عليه القضاء من خلال قرار المحكمة العليا رقم 65910 الصادر بتاريخ: 1990/05/05⁽⁴⁾، ويكون هذا القرار محل إشهار بالبلدية المعنية، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأداء عملها⁽⁵⁾،

(1) يشمل هذا الملف إلى تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية لمحاولة الاقتناء بالتراضي، وكذا تصريحاً يوضح الهدف من العملية، ومخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها وتقريراً بيانياً للعملية، انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/ 93، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، ج ر، العدد 1، 51/ 1993/08.

(2) يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة، يكون من قبل لجنة يعينها الوالي تتكون من 3 أشخاص يعينون من الموجودين في القائمة الوطنية التي تعد سنوياً حسب الكيفيات ويشترط فيهم انتمائهم إلى جهة إدارية النازعة للملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم، انظر المادة 4 و5 من القانون رقم: 11/91، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المذكور سابقاً.

(3) استثناء يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كيفيات تحدد بطرق تنظيمية ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته، المادة 12 من القانون رقم: 11/91، المرجع نفسه.

(4) قرار المحكمة العليا رقم: 65910، المؤرخ في 1990/05/05، مجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1993، ص 190.

(5) المادة 7 من القانون رقم: 11/ 91، المرجع نفسه.

وبعد انتهاء التحقيق تقدم اللجنة في أجل 15 يوم من انتهائها التحقيق تقريراً للسلطة الإدارية⁽¹⁾ التي عينتها تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية وتبلغ نسخة من خلاصة اللجنة لأشخاص المعنيين بناء على طلبهم⁽²⁾.

ويجب نشر القرار في الجريدة الرسمية، أو مدونة القرارات الإدارية الولائية ويعلق في مقر البلدية⁽³⁾، وحسب الفقرة الثانية من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 186/93 فإنه يجب أن يكون قرار التصريح مبلغاً لكل شخص معني، دون أن يوضح المشرع هل هذا التبليغ قضائي أم إداري، ولا الطريق القانوني له، وعلى إثر هذا أصدرت المحكمة العليا قراراً مفاده أن القرار الولائي المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يخضع في تبليغه إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي إذ يسوغ للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري حيث يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في ق.إ.م، ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهراً ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره هو هذا ما وضحه القرار رقم 29494 الصادر بتاريخ 1982/07/10⁽⁴⁾ وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية⁽¹⁾.

⁽¹⁾ المادة 10 من نفس القانون، نصت ما يلي: "يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي: أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها، مشتملات الأشغال المزمع القيام بها، تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا أن يتجاوز هذا لأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

⁽²⁾ المادة 9 من القانون رقم: 11/91، المرجع نفسه.

⁽³⁾ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93، المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، السالف الذكر.

⁽⁴⁾ قرار المحكمة العليا رقم: 29494، المؤرخ في 1982/07/10، المجلة القضائية، العدد 1، ص 235، حيث جاء فيه: "أن القرار الولائي المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يخضع في تبليغه إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي إذ يسوغ للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن طريق رئيس البلدية وتكون محدده لمفهوم القرار ومداه ومصدره والتي يسري على تبليغها أجل شهرين كاملين المنصوص عليه في المادة 278 من قانون الإجراءات المدنية..... والطعن بالبطلان الغير مستوفي الأوضاع القانونية المذكورة، ولا سيما فيما يخص الطعن الإداري التدرجي المقدم مؤخراً عقب فوات الأجل، يكون غير جدير بالقبول ويستتبع الرفض".

ووفقاً لما رأينا نرى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر قراراً إدارياً فيطرح التساؤل حول طبيعة هذا القرار ونوعيته الإدارية فردياً كان أم تنظيمياً؟
فإن كان تنظيمياً بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية فإنه أحياناً يحدد القرارات التي يطبق عليها كلياً.

يمكن القول إذن أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يفتقد إلى خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي لأنه يتعلق بحالة محددة فهو قراراً فردياً، وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في مصر " على أن قرار تقرير المنفعة العمومية لمشروع معين بما يصاحبه من نزع ملكية للأفراد المالكين أو الحائزين ليس في طبيعته قراراً تنظيمياً عاماً بحيث يكفي نشره في الجريدة الرسمية لتوفير القرينة القانونية على العلم به، وإنما هو أقرب إلى القرارات الفردية ، لأنه يمس المركز القانوني الذاتي لكل مالك أو حائز عقار"⁽²⁾، أما بالنسبة للقضاء الجزائري فقد أوضح أن القرار الولائي المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة يمتاز بالطابع الإداري وذلك في قراره رقم 29494، المؤرخ في 10/07/1982⁽³⁾.

إن تحديد طبيعة القرار له أهمية لتبيان آثاره وبالتالي طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيمياً فإنه لا يلحق ضرراً مباشراً بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء⁽⁴⁾.

ثانياً: دعوى الطعن في قرار القابلية للتنازل

حسب نص المادة 23 من القانون رقم: 11/91 ، قرار القابلية للتنازل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه بالإلغاء⁽¹⁾ أمام الجهة القضائية المختصة⁽²⁾ ، حيث يصدر الوالي خلال

(1) المادة 13 من القانون رقم: 11/91، متضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المذكور سابقاً.

(2) سيد علي زاد، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تزي وزو، 09/06/2014، ص102.

(3) قرار المحكمة العليا رقم: 29494، المذكور أعلاه.

(4) سيد علي زاد، المرجع نفسه، ص103.

الأيام الخمسة عشرة (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي ويجب أن يبين هذا القرار اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته، والمقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها، وتاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه ويجب نشره حسب الإجراء المحدد في المادة 11 المذكورة سالفاً⁽³⁾.

بعد ذلك يقوم الوالي المختص إقليمياً وبناء على ملف التحقيق الذي يقدمه له المحافظ المحقق والمتضمن المخطط الجزئي⁽⁴⁾، والمحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق، قائمة العقارات وهوية المالك... الخ، كذلك تقرير إدارة أملاك الدولة لتقييم الأملاك والحقوق العقارية، من أجل تقدير التعويض بتحرير قرار إداري يتضمن القابلية للتنازل عن الملكية، كل هذه البيانات تعتبر جوهرية شدد المشرع على توافرها في القرار المتعلق بالقابلية للتنازل، فإن خلى من أحد هذه البيانات جاز لصاحب الصفة والمصلحة الطعن فيه قضائياً في الميعاد المحدد قانوناً مما قد يترتب أثارا في هذا القرار المطعون فيه.

(1) المقصود بدعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على البحث على مشروعية القرار ومدى اتفاه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، ليلي البيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011_2012، ص 281.

(2) انظر المادة 23 من القانون رقم: 11/91، المذكور سالفاً.

(3) انظر المادة 12 من المرسوم رقم: 186/93، المذكور سالفاً.

(4) حيث نصت المادة 14 من الرسوم التنفيذية رقم 93/ 186 أنه في حالة "إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مسجلة مساحته فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح عند الاقتضاء تقوم مقام مخططة الجزئي"

أ_ الجهة القضائية المختصة بالنظر في طعن قرار قابلية التنازل:

وطبقا نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾ فإن إصدار قرار القابلية للتنازل يعود للوالي مهما كانت الأملاك الموجودة على إقليم ولايته، ويؤول لاختصاص بالنظر في الطعن في هذا القرار إلى المحاكم الإدارية طبقا للمادة 801 من ق.إ.م.إ.

ب_ شروط وآجال قبول الطعن في قرار القابلية للتنازل:

أما الشروط هي نفسها المتعلقة بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، إلا أن قرار قابلية التنازل يتميز عن باقي القرارات الأخرى لكونه يجوز الطعن في الإجراءات التمهيدية (إجراءات التحقيق الجزئي، إجراءات تقييم الأملاك) ، وفيه في هذه الحالة لتجاوز السلطة⁽²⁾.
أما الآجال فمن خلال المادة 26 من القانون 11/91⁽³⁾، والمادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽⁴⁾، يتبين أن المشرع اشترط مدة شهر من تاريخ التبليغ للطعن، وهو نفس الأجل بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ويكمن الفرق بينهما في أن قرار القابلية للتنازل لم ينص على مدة الفصل في الدعوى، على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية⁽⁵⁾.

(1) المادة 36 من المرسوم رقم: 186/93، المذكور سافا، نصت على ما يلي: " يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية

(2) كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة النازعة الملكية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة الشهيد محمد خيضر، 2013_2014، ص34.

(3) المادة 26 من القانون رقم: 11/90، المذكور سافا، نصت على ما يلي: " يرفع الطرف الطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

(4) المادة 39 من المرسوم رقم: 186/93، المذكور أعلاه، نصت على ما يلي: " نصها" إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ".

(5) خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2010_2011، ص311.

ج- آثار الطعن ضد قرار القابلية للتنازل:

يترتب عن الطعن ضد قرار القابلية للتنازل وقف التنفيذ⁽¹⁾، ولكن بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم: 186/93، فإنه لا نجد أي نص خاص يقيد هذه القاعدة كما هو الشأن في المادة 13 من القانون 11/91 المتعلقة بوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

في هذه الحالة للمتقاضى إذا كان طلبه جدي وكان الاستمرار في تنفيذ قرار التنازل ليس في صالحه أن يطلب من القاضي لاستعجالي⁽²⁾، استصدار أمر بوقف تنفيذ قرار القابلية للتنازل.

هناك من يرى أن الطعن بإبطال قرار القابلية للتنازل يوقف تنفيذ هذا الأخير وهذا يستتج من نص المادة 29 من القانون رقم 11/91 حيث أنها تنص على أن إصدار قرار نزع الملكية موقوف على حيابة قرار قابلية للتنازل عن الملكية لقوة الشيء المقضي به بعدم الطعن فيه في الآجال المحددة في المادة 26 من القانون السالف الذكر وعليه فإن الطعن في قرار القابلية للتنازل يحد من سلطة الوالي.

(1) ولقد أكد المنشور الوزاري رقم 43/07 على إمكانية وقف التنفيذ حيث جاء فيه "من جانب آخر، ما يجب التذكير به أن الطعون المحتملة المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هذه الطعون لها طابع توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07، المؤرخ في 2 سبتمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني الاستراتيجي.

(2) وهذا ما استقر عليه القضاء حيث أصدر في قراره "إن صاحب الملكية الذي يرى في عملها ذلك عدم الشرعية المنطوية على الاعتداء يجوز له الاتجاه إلى القضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإدارة بتعيين خبير" قرار المحكمة العليا رقم: 41543، المؤرخ في 18/05/1985، المجلة القضائية، العدد 01، ص 262.

الفرع الثالث: دعوى الطعن في قرار نزع الملكية واسترجاع الملكية بعد نزعها من أجل

المنفعة العامة

نتناول أولاً: دعوى الطعن في قرار نزع الملكية وثانياً دعوى استرجاع الملكية بعد نزعها

من أجل المنفعة العامة

أولاً: دعوى الطعن في قرار نزع الملكية

تطبيقاً لنص المادة 29 من قانون رقم: 11/91⁽¹⁾ تختتم مرحلة نزع الملكية بنقل ملكية الأملاك العقارية المنتزعة إلى الإدارة النازعة للملكية وهذا بموجب صدور قرار نزع الملكية من طرف الوالي المختص إقليمياً⁽²⁾، باستقراء المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 يتضح أن الوالي ينفرد بإصدار قرار نزع الملكية وعليه فالجهة المختصة بالنظر في الطعن هي المحاكم الإدارية⁽³⁾، وهذا بالنسبة للمشاريع المنجزة في حدود ولايته أو ولايتين أما فيما يخص المشاريع التي يتم التصريح فيها بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي فإن المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 المعدل والمتمم لقانون نزع الملكية 11/91 نصت على أن عقد الملكية يكون بموجب عقد إداري شهر في محافظة الشهر العقاري (الملحق رقم 3)⁽⁴⁾.

وبمجرد صدور قرار نزع الملكية تنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار، اللذين ينتهيان بتمام دفع التعويض أو إيداعه بالخزينة الولائية وبالرجوع إلى قانون

(1) المادة 29 من قانون رقم: 11/91، المذكور سابقاً، تنص على ما يلي " يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية: إذا حصل اتفاق بالتراضي، إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون، إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية."

(2) براقي فاطمة، مرجع سابق، ص 73.

(3) كمال الوافي، مرجع سابق، ص 35.

(4) مذكرة رقم: 9056، المؤرخة في 2008/10/07، المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، انظر الملحق رقم (03) والتي جاء فيها " في هذا الصدد، يجدر التذكير أنه قد تم إتمام أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المذكور أعلاه، تبعاً للمادة 59 من قانون المالية سنة 2008 بالمادة 29 مكرر التي تنص على أنه يمكن تكريس نقل الملكية، لفائدة الدولة، للأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة بواسطة عقد إداري مباشرة بعد الدخول في الحياة بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منععتها العمومية بمرسوم تنفيذي".

11/91 والمرسوم التطبيقي له فيلاحظ أنه لم يشر إلى طريقة و آجال الطعن ضد قرار نزع الملكية ،ولا إلى مهلة الفصل في الدعوى لذا أوجب الأمر الرجوع للقواعد العامة. ومتى كان قرار نقل الملكية مخالفا لأحكام القانون 11/91 أو أنه لم يحترم أحكامه كأن يشمل أملاكاً غير تلك التي تم تحديدها ضمن قرار القابلية للتنازل أو يصدر قبل حصول الاتفاق بالتراضي أو قبل تقديم الطعن في قرار القابلية للتنازل في أجل شهر من تبليغه فإنه يكون قابل للطعن أمام القضاء وينفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون 11/91، وبهذا يكون المشرع قد ترك المجال واسعاً للمعنيين بالأمر من أجل الطعن ، ولا يمكن للقاضي إذا تم الطعن في هذا القرار أن يرفضه وله أن يقبله سواء كان الطعن في الآجال العادية⁽¹⁾، وحتى الآجال الاستثنائية الواردة في قانون نزع الملكية استناداً لمبدأ الخاص يقيد العام من جهة وحدة موضوع نزع الملكية من جهة ثانية، وكذا لسد الفراغ القانوني في غياب نص خاص للطعن في قرار نزع الملكية في قانون 11/91، فيمكن خضوعه للطعن وفق القواعد العامة شأنه شأن القرارات السابقة عليه⁽²⁾، وما يفهم من الحكم الوارد في المنشور الوزاري رقم 43/07 والمتعلق بكون الطعون لها طابع توثيقي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية أن دعوى الإلغاء هذه ممكن أن تؤدي إلى وقف التنفيذ⁽³⁾.

ثانياً: دعوى استرجاع الملكية بعد نزعها من أجل المنفعة العامة

طبقاً لنص المادة 32 من القانون رقم 11/91⁽⁴⁾، أجاز المشرع قانوناً تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح

(1) تنص المادة 829 من ق.إ.م.إ. " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

(2) براقى فاطمة، مرجع سابق، ص 74_75.

(3) انظر المذكرة رقم: 9056، المذكورة سالفاً.

(4) المادة 32 من القانون رقم: 11/91، المذكور سالفاً، نصت على ما يلي: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"،

بالمنفعة العمومية، والمطلوب من القاضي هنا تقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوباً على إرجاع الأملاك لأصحابها، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 006222 الصادر بتاريخ 2003/04/15⁽¹⁾.

غير أنه تجدر الإشارة على أن المشرع لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة، ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون 11/91 ولا في المرسوم التنفيذي 93/186 كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع في أجل أو ميعاد قانوني محدد، على خلاف دعاوى الأخرى، إذن تبقى بذلك الآجال مفتوحة ابتداءً من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة 10 من قانون 11/91 السالف الذكر إلى ما لا نهاية إذ لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت الملكية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم: 71121 المؤرخ في 1990/04/07⁽²⁾.

وبما أن المشرع لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع وجب إذن العودة للقواعد العامة وذلك بتوجيه الطلب أولاً للإدارة نازعة الملكية قبل اللجوء للقضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق للنزاع وفي حالة الرد السلبي أو عدم الرد يتم اللجوء للقضاء الإداري طبقاً للآجال المذكورة في ق.إ.م.إ.، حيث تبين من التطبيقات القضائية أن تقادم دعوى

(1) قرار مجلس الدولة رقم، 006222، المؤرخ في 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2002، ص91، حيث جاء فيه: "يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال أجل (05) سنوات، وأن المطالبة يجب أن تنصب على الاسترجاع وليس على إلغاء قرار نزع الملكية".

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 71121، المؤرخ في 1990/04/07، مجلة القضائية، العدد 04، لسنة 1991، ص239، الذي جاء فيه: "ولما كان ثابت في قضية الحال_ أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تنلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، من المقرر قانوناً بالمادة 48 من الأمر الصادر في 1976/05/25 أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته، إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلاً من أجل المنفعة العامة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقاً للقانون".

استرداد الأرض محل نزاع الملكية الغير مستعملة فيما نزع من أجله حددت بمرور (15) سنة⁽¹⁾، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم: 022461 المؤرخ في 2005/10/18⁽²⁾. من جهة أخرى عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة تبدأ في الإجراءات بتبليغ المالكين أو ذوي الحقوق بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه. فيمكن أن يثور نزاع ليس فقط في ثمن إعادة البيع وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته فإذا ثار النزاع حول الثمن وهي ليست مقيدة بالثمن المحدد وفقا لقواعد نزع الملكية، فيحق الاستعادة هو تنازل عادي⁽³⁾، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم: 71121 المؤرخ في 1990/04/07⁽⁴⁾.

(1) سيد علي زاد، مرجع سابق، ص 113_114.

(2) قرار مجلس الدولة رقم: 022461، المؤرخ في 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، لسنة 2005، ص 105، حيث جاء فيه: "..... حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها... حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف... حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع إلا في 13 أبريل 2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار".

(3) سيد علي زاد، مرجع سابق، ص 113_114.

(4) قرار المحكمة العليا رقم: 71121، المؤرخ في 1990/04/07، المذكور سالفًا، حيث جاء في حيثياته: "أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا في 1998/11/28 طعن المدعون بالبطلان في مقرر صادر عن والي ولاية الجزائر المتضمن نزع ملكية قطعة أرض مملوكة لهم من أجل المنفعة العامة، حيث أن الطاعنين يثيرون وجها وحيدا مأخوذ من خرق المادة 48 من الأمر لصادر في 1976/05/25 من حيث أن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة إذ لم يتلق المقرر له خلال الخمس (05) سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية فإنه يجوز للمالكين التماس إعادة تنازل عن القطعة المتنازع عليها وعليه قضت المحكمة العليا بإبطال القرار المطعون فيه وذلك باعتمادها على مقتضيات المادة 48 من الأمر الآنف الذكر التي تجيز للمالك الحصول على إعادة تنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة".

المبحث الثاني: منازعات استرداد الأراضي الفلاحية

يكتسي هذا النوع من المنازعات طابعا قانونيا بحثا بحيث يلجأ الأفراد إلى استرداد أملاكهم العقارية ذات الطبيعة الفلاحية التي أمتها الدولة أو وضعتها تحت حمايتها، كما تسعى الدولة لحماية أراضيها التي أدمجت في القطاع العمراني أو التي ادعى أحد الأشخاص أنها ملك له وليس ملكا للدولة وهذا ما سنتناوله عن طريق التقسيم التالي: حيث خصصنا المطلب الأول للمنازعات المتعلقة بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين والمطلب الثاني: منازعات استحقاق الملكية واسترجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

نتطرق في هذا المطلب لرد الأراضي المؤممة والمتبرع بها أولا ، وثانيا لرد الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.

الفرع الأول: رد الأراضي المؤممة والمتبرع بها

تتميز دعوى استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين بشروط خاصة إضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى لذا وجب التطرق أولا لشروط إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين وثانيا إجراءات إرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لملاكها الأصليين.

أولا: شروط إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

لاسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصالح صندوق الثوة الزراعية يجب أن يستوفي رافع الدعوى الشروط الخاصة التي نص عليها القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽¹⁾، والمعدل بموجب الأمر رقم: 26/95⁽²⁾، على غرار الشروط العامة لرفع الدعوى من

(1) القانون رقم: 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، بتاريخ: 18/11/1990.
(2) الأمر رقم: 26/95، المؤرخ في: 25/09/1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، ج.ر، العدد 55، بتاريخ: 27/09/1995.

مصلحة وصفه والأهلية، ووفقا لما جاء به المشرع في هاته النصوص نفرق بين الشروط التي تتعلق بالمالك الأصلي والشروط التي تتعلق بالأرض المسترجعة⁽¹⁾:

1_ الشروط التي تتعلق بالمالك الأصلي للأرض:

طبقا لنص المادة 76 من القانون رقم: 25/90 المعدلة بموجب الأمر رقم: 26/95 نجد أن شروط الإرجاع المتعلقة بالمالك هي:

_ أن يكون مالك الأرض الأصلي أو ذوي حقوقه هو من يطلب استرجاعها :

حيث لا يعتبر مستأجر الأرض الفلاحية من قبيل الأشخاص الذين يحق لهم الاسترجاع وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم: 002457 الصادر بتاريخ: 2001/07/09⁽²⁾.

_ أن يكون شخص طبيعي:

إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي في القضية رقم: 108485 الصادرة في: 1994/07/17، لفائدة الشركة المدنية للإنتاج ضد والي ولاية تيبازة، حيث فصل فيها لصالح الشركة وقضى باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية والموضوعة تحت حماية الدولة وينبغي الإشارة أن القضاء قد قرر إرجاع الأراضي الموضوعة تحت الحماية حيث لم يكن يسمح بذلك قبل التعديل.

⁽¹⁾ يعد القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المرجع الأساسي لآلية إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين غير أن هذه الآلية واجهتها مشاكل عملية كبيرة بسبب قصور عملية الإعادة على فئة المؤممة أراضيهم فقط وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم، مما أدى إلى ضرورة تعديله بموجب الأمر 26/95، حسناء بوشريط، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجه العقاري، مجلة الفكر، العدد 11، كلية الحقوق جامعة بسكرة، سبتمبر 2014، ص 399.

⁽²⁾ قرار مجلس الدولة رقم: 002457، المؤرخ في: 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 125، حيث جاء في حيثيات القضية: "شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمتت بموجب الأمر رقم 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية ويصدر الأمر رقم 26/95 المتضمن قانون التوجيه العقاري طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض، إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري، والتي تؤكد على ضرورة أن يكون المعنى بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك وإنما لديه حق الاستغلال فقط، ومن المقرر قانونا أن استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة هو حق مخول للملاك دون المستأجرين".

ذو جنسية جزائرية:

لم يحدد المشرع طبيعة هذه الجنسية هل هي أصلية أو مكتسبة وما مصير الأشخاص المتجنسين بجنسية مزدوجة ، وقصد الإجابة عن هذه النقاط أصدرت الوزارة التعلية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط.

أن لا يكون ملاكها الأصليون قد سلخوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير

الوطني:

تبقى هذه الفئة من الأراضي خاضعة لأحكام القانون رقم: 267/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتعلق بالأراضي المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والباشا غات والآغات وكذا تدابير الأمر رقم: 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة الأراضي الأشخاص الذين يشكلون خطرا على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد.

أن لا يكون قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية:

وهو ما أكدته مجلس الدولة في قراراته التالية، القرار رقم: 003121، المؤرخ في 2002/06/10⁽¹⁾، والقرار رقم: 20695، المؤرخ في: 2005/12/13⁽²⁾، ويفهم منهما أن المعاملات التي تمت بين الجزائريين والمعمرين بعد الاستقلال بخصوص الأراضي الزراعية هي

(1) قرار مجلس الدولة رقم: 003121، المؤرخ في 2002/06/10، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002، ص 168، حيث جاء فيه "المادة 85 مكرر 01 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 التي تطبق في قضية الحال نصها كالتالي: "ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة وملاكها الأصليين". المعاملات العقارية المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 20 جويلية 1962 خرقا للمرسوم 02 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، لا وجود بعد هذا التعديل لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

(2) قرار غير منشور نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 22، حيث جاء فيه: "إجازة استرجاع الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 شريطة ألا يكون أصحابها قد حصلوا عليها عن طريق المعاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية طبقا للمادة 03 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 26/95 المؤرخ 1995/09/25 يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري".

وحدها الأراضي التي يمنع استرجاعها من طرف أصحابها لكون المعاملات الواقعة عليها تنطوي على عدم المشروعية بمفهوم المادة 76 من القانون رقم: 25/90 فبمفهوم المخالفة أن المعاملات الواقعة على الأراضي التي تمت قبل الاستقلال وأثناء حرب التحرير يجوز المطالبة باسترجاعها⁽¹⁾. لأن هناك المرسوم رقم: 64-15 المؤرخ في: 20/01/1964 يتعلق بحرية المعاملات، يمنع التصرفات العقارية بين الأجانب والجزائريين .

_ أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي في الإطار الذي حدده أحكام

القانون

19/87، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.

_ أن يقدم طلب الاسترجاع في الأجل المحدد:

وبموجب نص المادة 11 من الأمر رقم: 26/95 تم منح أجل 12 شهرا لتقديم طلبات الاسترجاع من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية أي من تاريخ 25/09/1995 وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع أوجب إعدار الملاك الأصليين من طرف الوالي من أجل أن يمارسوا حقهم في طلب الاسترجاع وان عدم الإعدار يجعل من الآجال القانونية مفتوحة لذلك فإن القضاء سمح باسترجاع تلك الأراضي حتى بعد فوات أجل تقديم الملف نظرا لعدم إعدار المالك الأصلي.

_ من الشروط أيضا تقديم طلب الإرجاع وعدم موافقة اللجنة المختصة على عملية الإرجاع ليتمكن بعد ذلك رفع دعوى يطلب من خلالها المالك الأصلي إرجاع أرضه من طرف القضاء المختص.

(1) سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1_ الحاج لخضر، 2016/2017، ص333.

2_ الشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة:

طبقا لنص المادة 76 من القانون رقم: 25/90 المعدلة بموجب الأمر رقم: 26/95 نجد أن شروط التي يجب أن تتوفر في الأرض المؤممة المطلوب استرجاعها هي:
_ أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد أمتت أو تم التبرع بها في إطار الأمر رقم: 73/71.

_ أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع مازالت محافظه على طابعها الفلاحي.
_ أن لا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد تم منحها للغير على شكل استفادة، في إطار القانون رقم 18/83، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
_ أن لا تقع الأراضي المعنية بالاسترجاع تحت طائلة التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني لصالح المستفيدين الشرعيين⁽¹⁾.

ويتبين من كل هذا أن الاسترجاع ليس حقا وإنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع⁽²⁾. وهذا ما أكدته المذكرة المؤرخة في 17 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والعقارية⁽³⁾.

ثانيا: إجراءات إرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لملاكها الأصليين

1_ تقديم طلب الاسترجاع:

عند استيفاء كامل الشروط السابقة يقدم المالك الأصلي طلب الاسترجاع مرفقا بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز (12) شهرا ابتداء من تاريخ نشر الأمر

(1) قرار غير منشور نقلا عن: عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص22، حيث جاء فيه: "حيث أن التقادم المكسب لصالح المستفيدين من الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية وليست أصحابها الأصليين طبقا للمادة 3 مقطع رقم 05 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 والمبين في صلب هذا القرار".

(2) حياة كحيل ،استرجاع الأراضي في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد02، جامعة البليدة 2 ، 31/01/2021، ص1533.

(3) المذكرة المؤرخة في 17 جويلية 1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندمجة في إطار مسح الأراضي العام.

26/95 في الجريدة الرسمية، حيث يتكون ملف الاسترجاع من مجموع الوثائق التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 119/96، المؤرخ في 1996/04/06⁽¹⁾، ويشمل هذا الطلب الذي يقدمه المعني لرد الأرض الفلاحية: قرار تأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك، عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها، استمارة يسحبها المعنى من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها .

وإذا لم يقدم المعني طلب الرد في الأجل المحدد يقوم الوالي بإعذاره، وبعد انتهاء اجل الإعذار واستنفاذ كل طرق التبليغ والإشهار تدمج الأرض نهائياً ضمن أملاك الدولة.

2_ اللجنة المكلفة بدراسة الملف:

تقوم بدراسة ملفات الاسترجاع لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين لإدارة وعدد متساوي من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحية وتجمعاتهم المعتمدة قانوناً لكن الجديد في هذا المجال هو صدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 80 المؤرخ في 1996/02/24، الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة ومهامها، يتجلى دور هذه اللجنة في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لدى الوالي والمحولة إليها، حيث تقوم بإعداد قرارات لاسترجاع بالنسبة للملفات المقبولة وتقديمها للموالي المختص من أجل المصادقة والإمضاء متى تأكدت من توافر جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً في طالب الاسترجاع وتكون هذه القرارات قابلة للطعن⁽²⁾.

غير أن كثيراً من المالكين يلجؤون مباشرة للقضاء للمطالبة باسترجاع أراضيهم دون المرور باللجنة المختصة بالاسترجاع وهذا يعتبر تداخلاً في الصلاحيات كون أن القانون سمح بذلك فقط عند تقديم الطعون ، ولعلم أهم الدعاوى القضائية المرفوعة بهذا الخصوص هي

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 119/96، المؤرخ في 1996/04/06، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95، ج. ر، العدد 22، 1996/04/10.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 119.

دعاوي التي يرفعها المالك بسبب رفض الاسترجاع وهي دعوى تنتظر فيها المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار ويكون ذلك بالطعن بالإلغاء في مقرر اللجنة الولائية التي رفضت طلب الاسترجاع ، والإشكال يحدث عندما يتحصل المالك الأصلي على قرار الاسترجاع ويرفض المستفيدون الإخلاء فهنا يرفع المالك الأصلي دعوى أمام القسم العقاري لطردهم .

إذن دعاوى استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها إما يرفعها المالك بسبب رفض الاسترجاع وهي دعوى قضاء كامل تختص بها المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع طبقاً لأحكام المادة 800 من ق.إ.م.إ. وإما ترفع من طرف المستفيدين للاعتراض على قرار الاسترجاع⁽¹⁾.

الفرع الثاني: رد الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

حيث يلزم الاسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة شروط خاصة نتطرق لها في هذا الفرع ونفصل فيها في شقين الأول الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي وثانياً الشروط المتعلقة بالمالك بالأرض.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي للأرض

وضع المشرع تقريباً نفس الشروط التي وضعها بالنسبة للأراضي المؤممة بعد التعديل باستثناء أنه لم ينص على أن يكون المالك الأصلي شخصاً طبيعياً ذو جنسية جزائرية كما لم يشترط تقديم طلب الاسترجاع في أجل معين .

ثانياً: الشروط التي تتعلق بالأرض المسترجعة

نصت عليها المادة 85 مكرر 1 من القانون رقم: 25/90 المضاف بموجب الأمر رقم: 26/95 نجد أنها نصت على:

أن تكون الأرض موضوع حماية من الدولة بموجب المرسوم رقم 168_63 :

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص174.

حيث أجاز المشرع إرجاع هذه الأراضي لأصحابها، هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم:198387، المؤرخ في 10/04/2000⁽¹⁾.

وأن لا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع موضوع معاملات مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها؛

أن لا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع فقدت طابعها الفلاحي (وفق مفهوم المنصوص عليه في المادة 76 فقرة 1) وأن لا تكون قد منحت في إطار القانون رقم:18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحي عن طريق الاستصلاح.

وأن لا تقع الأراضي الفلاحية المعنية بالاسترجاع تحت طائلة التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعا والذي نصت عليه المادة 827 من ق.م:

غير أنه تجدر الإشارة على إمكانية وقوع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة تحت التقادم المكسب (طبقا لما تنص عليه المادة: 827 من القانون المدني) لصالح المستفيد شرعا (المادة 85 مكرر 1 م القانون 25/90 المعدل والمتمم) حيث يعتبر قانونا وقضاء غير ممكن استرجاعها لأن المالك أرغم على التخلي عن ملكيته بقرار من الوالي من جهة (فحياسة أرض موضوعة تحت حماية الدولة لمدة 15 سنة بدون انقطاع لا يعد تقادم مكسبا إلا بعد زوال الحكم المطبق على هذه الأرض) والشاغل مستفيد بسند يحول دون اكتساب الملكية بالتقادم من

(1) قرار غير منشور نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص24، حيث جاء فيه: "حيث أنه يستخلص من الوثائق والمستندات المرفقة بالملف أن جزء من قطعة الأرض الفلاحية التي أُرْجعت بالمقرر المؤرخ في 15/04/1996 إلى الفريق صالحى يشغله أعضاء من التعاونية الفلاحية الجماعية وذلك رغم محاولات المستأنف عليهم لاسترجاع ملكهم، أن أعضاء التعاونية الفلاحية الجماعية يرفضون مغادرة قطعة الأرض بسبب أنهم يشغلونها قانونا، حيث أن ولاية تيزي وزو (مدير المصالح الفلاحية) وكذلك بلدية تيزي وزو، ملتزمتان بتنفيذ القرار الصادر عن قضاء الدرجة الأولى فهذا القرار مطابق لمقتضيات القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ولا سيما مقتضيات المادة 85 مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم 26/95 التي تنص على أن كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ترجع نهائيا لملاكها الأصليين، وأنه يتعين على المصالح المستأنف القيام بتنفيذ القرار المؤرخ في 15/04/1996 مع ضمان حقوق المستفيدين من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المعنيين بعملية إرجاع الأراضي كما يستخلص ذلك من المادة 78 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المذكور أعلاه".

جهة ثانية (إذ لديه حق انتفاع دائم على هذه الأرض لا غير)⁽¹⁾، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 190339 السابق الذكر⁽²⁾.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 26/95 نجد المشرع لم ينص على إجراءات إرجاع هذا الصنف من الأراضي ولا آجال تقديم طلب، لكن وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 119/96 المذكور سالفاً، نستنتج أنه تطبق على هذا الصنف نفس الإجراءات المتعلقة برد الأراضي المؤممة والمتبرع بها⁽³⁾.

المطلب الثاني: منازعات استحقاق الملكية واسترجاع الأراضي المدمجة في القطاع

العمرائي

نتطرق في هذا المطلب إلى دعوى استحقاق الملكية أولاً وثانياً إلى دعوى استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمرائي.

الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية

سنعالج في هذا الفرع دعوى استحقاق الملكية وذلك عن طريق تعريفها أولاً وثانياً توضيح طريقة مباشرتها وأخيراً تطبيقها في مجال المستثمرات الفلاحية.

أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق

إن دعوى الاستحقاق بصفة عامة هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً فهي الدعوى التي تقوم بحماية الملكية وكل مالك يطالب بملكه تحت يد

⁽¹⁾ إلياس مصلي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي: حالة المستثمر الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2001/02/13، ص 181.

⁽²⁾ بنصه "وحيث أن المجلس رد على الدفع الخاص بالمواد 827 و 828 من القانون المدني بطريقة ضمنية عندما ذكر القضاة بقرارهم محل الطعن أن هذه الأملاك كان موضوعاً تحت حماية الدولة، مما يستفاد منه أن التقادم لا يحصل في هذه الأملاك، لأن الحيابة حصلت بفعل الإدارة".

⁽³⁾ محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 119.

الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير⁽¹⁾، كما تسمى أيضا دعوى تثبيت الملكية أو التشكيك في الملكية وهي لا ترد إلا على الحقوق العينية التي يطالب فيها بالملكية بمعنى آخر يكون محلها حق عيني أصلي وهو الملكية ولا يكون المدعي حائزا لأن دعاوى الحيازة تختلف عنها كما لا يصح أن يرفعها المدعي من أجل المطالبة بباقي الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية أو الحقوق الشخصية التي يكون محلها التزامات⁽²⁾.

ثانيا: مباشرة دعوى الاستحقاق

يلجأ المدعي إلى القضاء العقاري من أجل حماية ملكيته العقارية المثبتة بسند رسمي، وذلك من خلال رفع دعوى الاستحقاق وفق الإجراءات قانونية من خلال إتباع القواعد العامة برفعها أمام الجهات المختصة وفي الميعاد المقرر لها قانونا، وعليه فدعوى الاستحقاق شأنها شأن باقي الدعاوي لها طرفان أساسيان هما المدعي والمدعي عليه، المدعي هو من يطالب بملكته للعقار والمدعي عليه يكون عادة الحائز لهذا العقار أو الشيء⁽³⁾.

أما من حيث الاختصاص يجب على رافع الدعوى أن يراعي قاعدة الاختصاص كأهم مبادئ التقاضي فقد عمد المشرع إلى تقريب الجهات القضائية إلى محل النزاع لذا يعود الاختصاص المحلي في هذه الدعوى إلى المحكمة التي يتواجد العقار في دائرة اختصاصها (القسم العقاري)، لأنها دعوى عينية تنصب على ملكية عقارية وهو ما حددته المادة 518 من القانون رقم 09/08⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد_ حق الملكية_، جزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، ص76.

(2) بديعة حداد، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01، جامعة الأخوة منتوري_ قسنطينة، 2021/04/18، ص92.

(3) بديعة حداد، مرجع نفسه، ص92.

(4) انظر المادة 518 من القانون رقم: 09/08، المتضمن ق.إ.م.إ، المذكور سالفًا، حيث نصت " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"

أما بالنسبة للاختصاص النوعي فتسري عليه القواعد العامة كما هو مقرر في مختلف الدعاوى الأخرى وفي حالة عدم مراعاته يمكن إثارته من أطراف الدعوى أو القاضي من تلقاء نفسه⁽¹⁾، لأن الاختصاص النوعي يعد من الاختصاص العام⁽²⁾. هذا وترفع دعوى الاستحقاق في أي وقت، أي ليس لها أجل محدد لرفعها وهذا يرجع لخاصية حق الملكية أنه دائم ولا يزول لعدم الاستعمال إلا أن هذا الحق يسقط في مواجهة الشخص الذي فقد ملكيته عن طريق الحيابة بالتقادم المكسب بتوافر شروطها حسب نص المادتين: 826 و 827 من القانون المدني بانقضاء خمسة عشر (15) سنة من الحيابة المستمرة دون انقطاع⁽³⁾، ومتى تحقق شرطي الاختصاص القضائي والميعاد يستطيع المدعي أن يودع عريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة بأمانة ضبط المحكمة المختصة طبقاً لأحكام المادة 14 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

ثالثاً: تطبيقها في مجال المستثمرات الفلاحية

ومثالها ادعاء أحد الأشخاص أن أرض المستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له وليس ملكاً للدولة وبالتالي يستوجب على المدعي توجيه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة استناداً إلى المادة 10 و 125 من القانون 30/90⁽⁵⁾، المتضمن قانون الأملاك

(1) انظر المادة 36 من القانون رقم: 09/08، المذكور سالفاً.

(2) فإيزة مساوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2017/09/24، ص 08_09.

(3) نورة كرام، المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، ماستر في القانون العقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2016، 2017، ص 42.

(4) انظر المادة 14 من القانون رقم: 09/08، المذكور سالفاً.

(5) حيث نصت المادة 10 من القانون رقم: 30/90، على ما يلي " يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون"، والمادة 125 من نفس القانون ونصت على (عملاً بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي... بالمثل أمام القضاء مدعياً أو مدعي عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة... عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في مكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات...".

الوطنية وفقا للتعليمية الوزارية التي استوجبت إدخال الدولة كطرف في القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة لها⁽¹⁾، وطبقا لما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم: 399822 المؤرخ في 09/05/2007⁽²⁾، أن المستفيدين من مجرد حق الانتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة للأرض.

وفي حالة رفعها إلى جهة قضائية أخرى غير القضاء الإداري وجب التصريح بعدم الاختصاص طبقا للمادة 40 من ق.إ.م.إ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 186653 المؤرخ في 28/04/1999⁽³⁾،

وهو ذات المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 260154 المؤرخ في 24/03/2004⁽⁴⁾.

(1) انظر: التعليمية الوزارية رقم 0134، المؤرخة في 16/03/1991، المتعلقة بتمثيل الدولة أمام القضاء في دعاوى الملكية.
(2) قرار غير منشور نقلا عن: سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص303، حيث جاء فيه: "بأن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدين من مجرد حق الانتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة وأن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون وبالتالي فإن قرارهم مشوب بانعدام الأساس القانوني الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض والإبطال".

(3) قرار المحكمة العليا رقم: 186653، المؤرخ في 28/04/1999، مجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2000، ص145، ومما جاء في حيثياته: "من المقرر قانونا أن الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء المدني أو المدعي فيما يخص الأملاك التابعة للأمالك الوطنية، ولما تبين في قضية الحال أن قضاة المجلس لم ينكروا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة الأشخاص المدنية وتمتعها بكافة الأهلية القانونية للتقاضي، وإنما اشتروا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها إقحام الجهة المالكة لارتباط الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة لهم من طرف الدولة بقضائهم وكما فعلوا لم يخالفوا القانون المذكور أعلاه... وعليه فالجدير بالذكر أن الدعوى متعلقة بالملكية وكان المفروض رفعها أمام القضاء الإداري ضد مديرية الدولة لأن القضاء الإداري هو المختص، وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمنا أحكام القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما المواد 10 و125 كذا المادة 183 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 والمتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة".

(4) قرار المحكمة العليا رقم: 260154، المؤرخ في 24/03/2004، مجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2004، ص237، حيث جاء فيه "القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة".

على الرغم من وضوح القانون بشأن المسألة ، إلا أننا نجد قراراً حديثاً نسبياً رقم 307801 المؤرخ في 2005/06/15، تمسكت فيه الغرفة العقارية للمحكمة العليا باختصاصها في دعوى تشكيك الملكية⁽¹⁾، من خلال هذا القرار نجد أن الغرفة العقارية قد أيدت القرار المطعون فيه المؤيد بدوره للحكم الذي قضى بالالتزام الطاعنين بالتخلي عن القطعة الأرضية المتنازع عليها، لكننا نرى أنه على قضاة الغرفة العقارية للمحكمة العليا أن يشترطوا رفع الدعوى على الدولة وليس على المستثمرة أو المستفيدين باعتبارها مالكة لرقبة الأرض وبالتالي كان عليهم أن يقضوا بعدم اختصاصهم في الفصل في دعوى طبقاً للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية سابقاً⁽²⁾، وهذا هو ما ذهب إليه قضاة الغرفة العقارية في قرارهم رقم 260154 المذكور⁽³⁾.

⁽¹⁾ قرار غير منشور نقلاً عن: سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، جامعة العربي بن لمهيدي _ أم البواقي _، ص 191، ومما جاء فيه: " باعتبار أن الطاعنين المدعى عليهم سابقاً لا يملكون الأرض المتنازع عليها والتي تعود ملكيتها إلى إدارة أملاك الدولة والإجراءات السليمة تقتضي رفع الدعوى على مالك الأرض وليس على مستغليها الأقل إدخاله في الخصومة غير أن المطعون ضدهم لم يقوموا بذلك بالرغم أن التعليمات الوزارية رقم 0134 المؤرخة في 1991/03/16 تستوجب إدخال مديرية أملاك الدولة في كافة القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهذا إجراء جوهري، لكن أنه لما يزعمه الطاعنون فإنه طبقاً للمادة 14 من قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام ولتعاقد طبقاً للقانون المدني وأحكام التشريع المعمول به وبالتالي فإنها تملك صفة التقاضي والدعوى المرفوعة ضدها لم تخالف أي إجراءات جهرية وعليه فإن هذا الوجه غير سديد ويستوجب الرفض".

⁽²⁾ سامية نويري، مرجع سابق، ص 193.

⁽³⁾ قرار المحكمة العليا رقم: 260154، المؤرخ في 2004/03/24، المذكور سابقاً، حيث جاء فيه " حيث وبالرجوع للقرار محل الطعن بالنقض القاضي بتعيين خبير يتضح أن النزاع يتعلق بدعوى استحقاق ضد التعاونية الفلاحية المسماة مزرعة عمرابي رقم 02 باعتبار صاحبة حق الاستغلال المؤبد وفق القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرة الفلاحية أن الدولة هي مالكة الرقبة، حيث أن المطعون ضدهم ينازعون المستثمرة في ملكية الأرض لمساحة 02 هكتار أن المستثمرة تحوز هذه الأرض بموجب عقود استفادة فان الاختصاص وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية يعود إلى القضاء الإداري، وحيث أن الاختصاص النوعي من النظام العام وفق المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية فإن قضاة الموضوع أسأوا تطبيق القانون مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال".

الفرع الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني

قد تفقد بعض الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي كما لو أصبحت قابلة للبناء تطبيقاً لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير وقد أغفل قانون 19/87 هذه الوضعية لكن المشرع قد أدرك هذه الوضعية بموجب القانون رقم: 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 1998⁽¹⁾. التي نصت على إجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 المدمجة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة.

وطبقاً لنص المادة 53 من القانون رقم 02/97 السالف الذكر التي توضح شروط ممارسة الدولة لحق الإسترجاع⁽²⁾، وتطبيقاً لأحكامها صدر المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003⁽³⁾ محددًا شروط استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، يشترط الاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية إقامة مشاريع ذات منفعة عامة وعليه تقدم الإدارة المعنية ملفاً يشتمل أساساً على خطة تمويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع، وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر⁽⁴⁾ الذي يودع لدى اللجنة الولائية لدراسة لاسترجاع الأراضي الفلاحية.

تحقق اللجنة⁽⁵⁾ في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية وملائمته الأدوات التعمير المصادق عليها في أجل 15 يوم⁽¹⁾، ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس

(1) قانون رقم: 02/97، المؤرخ في 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر، العدد 31، 8/12/1998.

(2) حيث نصت المادة: 53 من القانون رقم: 02/97، السالف الذكر، "يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1997 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني وبموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري...."

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 313/03، المؤرخ في 16/09/2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في المحيط العمراني، ج.ر، العدد 57، 21/09/2003.

(4) انظر المادة 2 من المرسوم رقم: 313/03، المذكور سابقاً.

(5) انظر المادة 3 من المرسوم المذكور أعلاه.

الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل فيه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك، يصدر الوالي بناء على مداولة المجلس قرار الاسترجاع يبين فيه: سعة الوعاء العقاري، طبيعة المشروع المقرر ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري ويترتب عنه انقضاء الحقوق العينية الممنوحة من طرف الدولة إلى المستثمرة الفلاحية⁽²⁾.

وبالتالي فإن قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في إطار التعمير قد يكون محل طعن أمام القضاء الإداري من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية، متى خالفت الإدارة الإجراءات التي تحكم عملية الاسترجاع أو في حالة المنازعة في مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة⁽³⁾، (انظر الملحق رقم:04)⁽⁴⁾، وفي هذا الصدد صدر قرار مجلس الدولة رقم 017891 المؤرخ في 2005/07/12⁽⁵⁾ والقرار رقم: 34338 المؤرخ في 17 جوان 2007⁽⁶⁾.

(1) انظر المادة 4 من نفس المرسوم.

(2) انظر المادة 5 من نفس المرسوم .

(3) سامية نويري، مرجع سابق، ص193.

(4) مذكرة رقم: 1016، مؤرخة في: 2008/01/30، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، انظر الملحق رقم (04).

(5) قرار مجلس الدولة رقم: 017891، المؤرخ في 2005/07/12، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005، ص139، حيث جاء فيه "على أنه يمكن للوالي استرجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية لإدماجها في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير مقابل التعويض

(6) قرار مجلس الدولة رقم: 034938، المؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، لسنة، 2009 ص118، حيث جاء فيه "إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط القانونية المحددة في المواد 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 وبالتالي كل استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعتبر مخالف للقانون مما يفتح المجال لأعضائها في المطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتج عن حرمانهم من الاستغلال".

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 19/87 خاصة المواد (6 و7 و12 و33) وكذا أحكام المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06⁽¹⁾، يتضح أنه هنالك تراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين ويتجلى ذلك في تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي بأسلوب إداري رغم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية، فيمكن للفلاحين الذين انقضت حقوقهم بموجب هذا القرار الطعن فيه بالإلغاء لتجاوز السلطة⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 50/90، المؤرخ في 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 18/97، ج.ر، العدد 07، 1990.

(2) سيد علي زاد، مرجع سابق، ص 43_44.

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري حاول تكوين وعاء عقاري واستغلال هذه الأراضي وذلك باستخدام العديد ممن الطرق كالتأميم ونزع الملكية للمنفعة العامة واستصلاح الأراضي لكن تداخل النصوص وغموضها وفشل الأنظمة التي فعلها حال دون ذلك حيث كون لنا العديد من المنازعات من بينها المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم: 18/83 الذي يعتبر كسبب لكسب الملكية، وجعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، وذلك بمنحها للمستفيد، ونتيجة لقلت المواد المنظمة لهذا القانون وغموضه و عدم احترام الإدارة أحكامه على أرض الواقع نتج لنا لعدة منازعات تطرقنا لبعضها منها دعوى الاعتراف بصفة المالك وكذلك منازعات الفسخ الإداري، أما المنازعات الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، فقد أوضحنا حق المنزوع ملكيته في الطعن في إجراءات نزع الملكية .

وبالنسبة لمنازعات استرداد الأراضي الفلاحية، التي يلجأ الأفراد إلى استرداد أملاكهم العقارية ذات الطبيعة الفلاحية التي أممتها الدولة أو وضعتها تحت حمايتها، ولا يكون ذلك إلا عند استيفائهم الشروط الخاصة بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين كما تسعى الدولة لحماية أراضيها التي أدمجت في القطاع العمراني وذلك بدعوى استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني أو تلك التي ادعى أحد الأشخاص أنها ملك له وليست ملك للدولة وذلك بتوجيه دعوى استحقاق الملكية أمام القضاء.

ومن مجمل دراسة هذا الفصل نرى أن القضاء سعى جاهدا إلى حل هذه النزاعات وذلك بإصدار العديد من القرارات القضائية لكنه لم يوفق وذلك بسبب ازدياد هذه النزاعات وعدم توحيد الاجتهاد القضائي.

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة بحق الامتياز

اختلفت طرق تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر منذ الاستقلال، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية ألا وهو حق الامتياز الذي يعتبر حق من الحقوق العينية المهمة التي تتفرع عن حق الملكية، ونظرا لتعدد الحقوق العينية الأخرى استوجب ضبط دراستنا وتحديد أهم المنازعات الحاصلة على أرض الواقع الناتجة عن عقد الامتياز كمحور دراسة في هذا الفصل، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾.

وتم استحداث هذا النظام بموجب القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽²⁾، وكرسه القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة⁽³⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽⁴⁾، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز، وبموجب هاته النصوص التي نجدها تضمنت العديد من الحقوق والالتزامات لصاحب الامتياز لتسيير المستثمرة ومنحت لإدارة اختصاص إصدار وإلغاء العديد من القرارات، وهذا ما أدى إلى إبراز عدة منازعات سنتناولها من خلال هذا التقسيم: حيث تطرقنا إلى منازعات المستثمرات الفلاحية المقررة للمستفيد وآثارها في المبحث الأول، والمنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم ومنازعات أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير في المبحث الثاني.

(1) مواز شربا لي، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي بالأغواط، العدد الثاني، ديسمبر 2016، ص 30.

(2) القانون رقم: 16/08، المؤرخ في: 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد 46، 2008.

(3) القانون رقم: 03/10، المؤرخ في 15/08/2001، المذكور سالفًا.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر، العدد 79، بتاريخ: 29/12/2010.

المبحث الأول: دعاوى الامتياز المقررة للمستفيد وآثارها

بالرجوع إلى القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها قد تضمنت اختصاصات عديدة ممنوحة للإدارة تتمثل في إصدار قرارات وإلغائها مما قد يترتب ضرر للمستفيد وذلك بإسقاط حقوقه العينية في استغلال المستثمرة الفلاحية أو رفض طلب منح الامتياز له والتعسف بفسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة بصفة منفردة من قبل أملاك الدولة، لذا يحق له رفع دعوى إلغاء هذه القرارات، وهذا ما سنتناوله من خلال تخصيصنا المطلب الأول لدعاوى المقررة للمستفيد من عقد الامتياز والمطلب الثاني لآثار الدعاوى المقررة للمستفيد من عقد الامتياز .

المطلب الأول: الدعاوى المقررة للمستفيد من عقد الامتياز

نتناول في هذا المطلب ثلاث دعاوى أولاً دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز وثانياً دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز وأخيراً دعوى إلغاء قرار أملاك الدولة الرامي إلى فسخ عقد الامتياز .

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز

لقد ألزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرات الفردية والجماعية أو ذوي حقوقهم الذين تتوفر فيهم شروط التحويل أن يطلبوا تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في إطار القانون رقم: 87-19 إلى حق امتياز في أجل 18 شهراً من تاريخ صدور القانون رقم: 10-03 في الجريدة الرسمية أي منذ: 2010/08/15، وأن يكون الطلب بصفة فردية وليست جماعية بالنسبة للمستثمرة الجماعية إلا في حالة ذوي الحقوق، حيث يقدم ملف التحويل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾، ويشمل هذا الملف مجموعة من الوثائق⁽²⁾، على إثر هذا الطلب نميز بين حالتين:

(1) انظر المادة: 09 و 30 من القانون رقم: 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، المذكور سابقاً.

(2) يتكون ملف تحويل حق الانتفاع الدائم على امتياز من: _ استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول ن نفس المرسوم؛ _ نسخة من بطاقة التعريف الوطني؛ _ شهادة فردية للحالة المدنية؛ _ نسخة من العقد الأصلي المشهر في المحافظة العقارية

الحالة الأولى: تتمثل في كون الملف كامل ومتوفر على كل الشروط وضمن الآجال القانونية، حيث يقوم الديوان بإعداد دفتر الشروط وإمضاه رفقة المستثمر صاحب الطلب وتحويل الملف لإدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر على حدى⁽¹⁾.

الحالة الثانية: تتمثل في كون الملف ناقص أو يحتاج تحقق من المعلومات والوثائق المصرح بها حيث يحيل الديوان هذا الملف إلى لجنة ولائية مختصة تقوم بالبحث فيه وطبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المذكور سالفًا التي تنص على أنه في حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها، أو استحق الملف التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07⁽²⁾ من نفس المرسوم برئاسة الوالي، من أجل التحقق من قانونية الملف، حيث نصت المادة 08 منه على أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة⁽³⁾ وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار

يتضمن حق انتفاع دائم؛ _ أو نسخة من قرار الوالي المتضمن الاستفادة من نفس الحق؛ _ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود وفي حالة كون البلدية مشمولة بإجراءات مسح الأراضي تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي وفي حالة كون المستثمرة المعنية بالتحويل غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يتم تحيين مخطط المستثمرة وفق لهذا التعديل، تتولى إدارة مسح الأراضي في هذه الحالة إعداد مخطط للمستثمرة أو تحيين المخطط السابق بطلب من المستثمر المعني؛ _ تصريح شرفي مصادق عليه وفقا للنموذج المرفق في الملحق الثاني من نفس المرسوم؛ _ في حالة وفاة صاحب الحق الأصلي يقدم الورثة توكيل رسمي (معد من طرف موثق) لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بإجراء تحويل الحق لانتفاع الدائم على امتياز باسم جميع الورثة، المادة رقم: 03 من الرسوم التنفيذية رقم: 326/10، المذكور سالفًا.

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 79.

(2) المادة رقم 07 من الرسوم رقم: 326/10، المذكور سالفًا، نصت على " تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 أعلاه من: _ مديرية أملاك الدولة؛ _ مدير المحافظة العقارية؛ _ مدير المصالح الفلاحية؛ _ مدير مسح الأراضي؛ _ مدير التعمير والبناء؛ _ مدير التنظيم والشؤون العامة؛ _ ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا؛ يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها".

(3) انظر: يوسف بن رقية، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10_03، العدد 06، دامعة البليلة (02)، جوان 2006، ص 39.

القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي⁽¹⁾.

أما في حالة عدم قبول الملف، يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز عن طرق رسالة معللة مع إرساله نسخة من القرار إلى الديوان.

حيث يعتبر رفض رسمي للتحويل وعلى صاحب الطلب اللجوء إلى القضاء لتقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة، المتمثلة في المحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 800⁽²⁾ و 801 من ق.إ.م.إ. وقد ألزم القانون شهر العريضة تطبيقاً الأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25⁽³⁾.

وتُبنى عريضة الدعوى على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، ومن شأنها أن تنقض القرار محل الطعن بعدة صور من العيوب منها عيب الاختصاص والعيوب الشكلية، وعيوب مخالفة القانون وكلها تدخل للقرار فتجعله عرضة للإلغاء هذا في حال لم يحترم الوالي الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر، حيث أن قرار الوالي رفض منح الامتياز قد ألغى حقوق عينية عقارية اكتسبت مركز قانونياً في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 ومنه فإن النعي على قرار الوالي يكون بناء على مخالفة قواعد قانونية⁽⁴⁾، وتجدر بنا الإشارة إلى أنه لا يوجد ميعاد محدد لرفع الدعوى، لذا يتم الرجوع إلى القواعد العامة في ق.إ.م.إ. والتي تقدر بـ 4 أشهر من تاريخ تبليغ قرار الرفض وعند

(1) محمد لمين يطو، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند - أولحاج البويرة، 2019، ص 60.

(2) المادة 800 من القانون رقم: 09/08، المؤرخ في: 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، لسنة 2008، حيث نصت على "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية".

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، 1976/11/07.

(4) سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 350.

انقضاء هذه الآجال يتحصن القرار ضد أي إلغاء كون المواعيد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم

الغرض من هذه الدعوى هو إزالة آثار القرار الإداري الصادر عن والي الولاية التي يقع بدائرة اختصاصها حق الانتفاع الدائم المفروض تحويله إلى امتياز نتيجة عدم إيداع الملف خلال الآجال القانونية المقدر ب 18 شهر من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08/18 وبعد إعدارين متتابعين بشهر واحد(1) من المحضر القضائي وبناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمر الفلاحي أو ورثته اللذين لم يودعوا ملفاتهم متخلين عن حقوقهم وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية⁽²⁾.

1_الجهة المختصة بإسقاط حقوق المستفيدين:

بعد انقضاء الآجال القانونية لإيداع ملف التحويل، يصرح الوالي بقرار إسقاط الحقوق العينية العقارية وبشهر في المحافظة العقارية، وفقا ما جاءت به المادة 09 الفقرة الثانية من المرسوم رقم:326/10 المذكور سالفًا، وهو ما يعتبر مساس بالحقوق المكتسبة خاصة إذا كان حق الانتفاع مكرسا بموجب عقد رسمي مشهر، وعليه نميز بين حالتين:

الحالة الأولى:

إذا كان حق الانتفاع مكرسا بموجب عقد رسمي مشهر إذ لا يجوز إسقاطه إلا من طرف القضاء بناء على المادة 06 من الأمر رقم:26/95، المتضمن تعديل المادة 78 من قانون التوجيه العقاري التي تحدثت عن المسألة بصراحة، أما إذا تم إسقاطه بقرار فقط فإنه يعد تجاوز للسلطة ومساس بالحقوق المكتسبة ، لأن الوالي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط

(1) سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص347.

(2) انظر المادة 30 من القانون رقم:03/10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

حق مكتسب ، فالقاضي وحده دون سواه له الحق في فسخ هذا العقد، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 150297، المؤرخ في : 1999/02/01، حيث جاء فيه:

"المبدأ: إقصاء عضو من مستثمرة فلاحيه يكون عن طريق القضاء لا عن طريق الإدارة، حيث أن المستأنف كان مستفيدا ضمن مستثمرة فلاحيه جماعية بمجرد قرار الوالي رقم: 120، حيث أن هذا المقرر أبطل بموجب مقرر آخر رقم: 1327 اتخذته والي مستغانم بسبب أن المستأنف قد توبع أمام للمحكمة الجنائية بتهمة الإرهاب وإهمال القطعة الأرضية، حيث أن المستأنف يلتمس إبطال المقرر استنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87، حيث أن المستأنف عليه من جهته يصرح بأن مقرر الاستفادة رقم 120 لم يتبع بالعقد الإداري المشهر المنصوص عليه في بموجب المادتين 12 و 33 من القانون رقم 19/87، حيث فعلا أنه لم يحرر أي عقد إداري بشأن المقرر 120 وبالنتيجة فإنه لم يكن محل إجراء للشهر حيث أن مقرر الوالي المطعون فيه غير مشوب بتجاوز السلطة، حيث بالفعل الوالي المختص يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاري وذلك طبقا للمادة 06 من الأمر رقم 25/95، حيث أن قضاة الدرجة الأولى أحسنوا تطبيق القانون وأنه يتعين تأييد القرار المستأنف"⁽¹⁾.

وبالتالي ينبغي الإشارة هنا أن هناك نص صريح في القانون رقم: 10-03 ينص على إسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي مشهر ولم يفرق المشرع بين وجود عقد للمستثمرة من عدمه وهذا ما يؤكد شمول قرار الوالي الحالتين معا سواء بوجود عقد أو ووجود قرار فقط.

الحالة الثانية:

أما إذا كان حق الانتفاع الدائم مكرس بموجب قرار إداري فقط فإنه يمكن إسقاطه بموجب قرار إداري آخر كما هو منصوص عليه في المادة 06 من الأمر رقم: 26/95 وهنا يكون

(1) قرار مجلس الدولة رقم: 150297، المؤرخ في: 1999/02/01، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 95.

المشرع قد جانب الصواب في هذه المسألة⁽¹⁾، بمعنى أنه إذا كان هناك عقد مشهر لا ينبغي إسقاط الحق بموجب قرار أما إذا كانت المستثمرة تحتوي على قرار فقط فإنه يمكن إسقاط الحق بموجب قرار للوالي، وهذا ما أكده القضاء عن طريق عدة قرارات من بينها القرار رقم: 7764، المؤرخ في: 2003/02/04، حيث جاء فيه: "حيث بالفعل فإن الوالي المختص إقليمياً يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين وذلك طبقاً للمادة 6 من الأمر رقم: 25/95، المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون رقم: 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 المتضمن التوجيه العقاري"⁽²⁾.

وكذلك القرار رقم: 007260، المؤرخ في 2004/02/10، حيث جاء فيه: يكون الوالي في حالة انعدام عقد إداري مشهر، مختصاً للنطق بسقوط حقوق المستفيد"⁽³⁾. وفي رأينا يتعين على المشرع إعادة صياغة المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، بحيث يميز بين حالتين الأولى تتعلق بإسقاط الحق عن طريق القضاء في حال كون المستثمرين أو ورثتهم يحوزون عقود مشهره، والثانية إذا كانوا يحوزون قرارات إدارية فقط فإنه يمكن إسقاط الحق بموجب قرار إداري مشهر فقط.

2_ رفع دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم:

في جميع الأحوال يرفع المستفيد المتضرر من قرار الإسقاط دعوى الإلغاء خلال آجال معينة ومستندا إلى أجه طعن نوضحها كالتالي:

أولاً: آجال رفع الدعوى

يرفع المستفيد المتضرر من قرار الإسقاط دعوى الإلغاء خلال أجل لا يتجاوز 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه طبقاً للماد 829 من ق.إ.م.إ⁽¹⁾، وإذا لم يحترم المستفيد

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 80.

(2) قرار مجلس الدولة رقم: 7764، المؤرخ في: 2003/02/04، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003، ص 141.

(3) قرار مجلس الدولة رقم: 007260، المؤرخ في: 2004/02/10، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص 221.

الآجال يرفض طعنه وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ: 2001/04/23، حيث جاء فيه: " أن قضاة الدرجة الأولى رفضوا الطعن بإبطال المقرر المتخذ من طرف والي البويرة بتاريخ 1996/05/20 المرفوع من طرف المستأنفين، بسبب أنه جاء متأخرا، وأنه مر أكثر من أربعة أشهر من 1996/05/20 إلى 1996/09/29 من تاريخ طعنهما، حيث أن المستأنفين يعرضان بأنهما استفادا من مستثمرة فلاحية وشرعا في استغلالها، ولكن بموجب المقرر المؤرخ في: 1996/05/20، أبطل والي البويرة هذا المنح دون سبب، حيث أنهما يتمسكان بأن القرار المطعون فيه رفض طعنهما لكونه جاء متأخر في حين أن المادة 314 من ق.م تتص على أنه لا يحسب اليوم الأول، وأن آخر يوم من أجل 4 أشهر كان يوم الأربعاء، وأن السبت كان يوم عطلة، وبالتالي فإن طعنهما المرفوع بتاريخ: 1996/09/29 جاء ضمن الأجل.

حيث أنهما يطلبان إلغاء القرار المطعون فيه والفصل من جديد في القرار المتخذ من طرف والي لبويرة ويتمسكان بأن الوالي لم يقدم أي دليل على تبليغ المقرر المتخذ من طرفه في: 1996/05/20، وأن قضاة الدرجة الأولى ارتكبوا خطأ بحسابهم يوم 1996/05/20 كبدائية حساب الأجل، في حين أنه يجب اخذ يوم التبليغ بعين الاعتبار".

وعليه إن أجل الطعن سريانه انطلاقا من تبليغ القرار المطعون فيه، وأن والي البويرة لا يقدم أي دليل على التبليغ الموجه إلى المستأنفين يعلمهما بالمقرر المتخذ من طرفه، وأنه في غياب هذا التبليغ فإن الأجل يبقى مفتوحا وبالتالي فإن قضاة لموضوع اخطأوا عندما رفضوا شكلا الطعن المرفوع من طرف المستأنفين، ولهذه الأسباب قضى مجلس الدولة بإلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإبطال المقرر المتخذ من طرف الوالي بتاريخ 1996/05/20⁽²⁾.

(1) انظر المادة 829 من القانون رقم 09/08، المذكور سالفا.

(2) قرار غير منشور نقلا عن جمال سايس، المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2019، ص45، انظر الملحق رقم: (03).

نستنتج مما سبق أنه في حالة عدم تبليغ الوالي المستفيد المتضرر بقرار إسقاط حقه تبقى الآجال مفتوحة ولا يتقيد المستفيد بالآجال المنصوص عليها في المادة: 829 المذكورة أعلاه ويمكنه رفع دعوى الإلغاء في أي وقت مادام لم يوجد أي دليل على تبليغه من طرف الوالي وهذا ما قضى به قضاة مجلس الدولة في القرار المذكور أعلاه.

ثانيا: أوجه الطعن بالإلغاء

ومن خلال القرار الصادر بتاريخ: 2001/04/23، المذكور أعلاه، نستنتج أن على الوالي احترام الإجراءات المنصوص عليها في المواد 4، 5، 6، 7، و 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، المؤرخ في: 1996/02/06، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87⁽¹⁾، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في: 1990/06/17 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق⁽²⁾، وكذلك الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 والمرسوم تنفيذي رقم: 10-326.

حيث إذا لم تقم الإدارة بهذه الإجراءات فإن قرارها يعتبر مشوبا بعيب من العيوب سواء بعيب الإجراءات أو بعيب مخالفة القانون أو عيب تجاوز السلطة حيث تؤدي هذه العيوب إلى إلغاء قرار إسقاط الحق من طرف القضاء، إضافة لهذه الإجراءات فإنه تجدر الإشارة هنا إلى أهمية إجراء الإعدارات المنصوص عنها في نص المادة 30 من القانون رقم: 03/10 السالف الذكر، التي تسبق إسقاط الحق لأنها تعتبر ضمانه لصالح المستثمر أو ذوي حقوقه وأن الإدارة إذا لم تقم بهذا الإجراء فإن قرارها يعتبر مشوب بعيب الإجراءات.

ونستنتج في الأخير خطورة عملية إسقاط حقوق المنتجين من المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، مما جعل المشرع من خلال القانون رقم: 03/10 الحق للمعنيين في الدفاع عن مراكزهم القانونية من خلال رفع دعوى إلغاء القرار الصادر من الوالي أمام المحكمة الإدارية،

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، المؤرخ في: 1996/02/06، لمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87، ج.ر، العدد 06، لسنة 1990.

(2) المنشور المشترك رقم: 329، المؤرخ في: 1990/06/17، المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق.

فإذا رفضت الدعوى بتأييد القرار محل الطعن ، لا يبقى للطاعن سوى الاستئناف أمام مجلس الدولة إعمالاً بنص المادة 903 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾ كما رأينا سابقاً .

الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار أملاك الدولة الرامي إلى فسخ عقد الامتياز

لأملاك الدولة حق فسخ عقود استفادة أعضاء المستثمرات الفلاحية حيث سمح القانون رقم: 03/10 السالف الذكر، لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً مباشرة إجراءات فسخ عقد الامتياز⁽²⁾، بعد تبليغها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية، ومنه نستنتج أن المشرع منح من خلال القانون 03/10 سلطة واسعة للإدارة في اتخاذ القرارات ومن بينها سلطة فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة⁽³⁾ إثر إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في هذا القانون وكذا دفتر الشروط الملحق به، وذلك من أجل حماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية نظراً لدورها التنموي الحساس، وقد اعتبر المشرع أن أي إخلال بالتزامات مهما كان مصدرها يؤدي إلى فسخ العقد، لكنه في المقابل حدد مجموعة من الأسباب التي تؤدي مباشرة إلى الفسخ الإداري لهذا العقد وهي كما يلي:

- _ عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة سنة واحدة.
- _ تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة.
- _ البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- _ التآجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.
- _ عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتالين وبعد إعدارين (2) غير مثمريين⁽⁴⁾.
- _ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

(1) نورة كرام ، مرجع نفسه، ص31.

(2) عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار دار البيضاء، الطبعة الأولى، الجزائر، 2019، ص189.

(3) انظر المادة 28 الفقرة الثانية من القانون رقم: 03/10، المذكور سابقاً.

(4) انظر المادة 29 من القانون رقم 03/10، المذكور أعلاه.

_ غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

_ عدم الصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

_ عدم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على سير على السير العادي للمستثمرة⁽¹⁾.

_ عدم التزام الورثة بتقرير مصير حصتهم في أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم⁽²⁾.
يسبق عملية فسخ العقد تحرير محضر معاينة من طرف المحضر القضائي بسعي من الديوان يشمل المخالفات التي قام بها المستثمر خرقاً لما جاء في بنود عقد الامتياز أو ما جاء به القانون ودفتر الشروط بعد ذلك يقوم الديوان بإعذار المستثمر من أجل الامتثال لأحكام القانون وفي حالة العكسية أي: عدم الامتثال وبعد انقضاء لأجل المبلغ قانوناً للمستثمر من أجل الامتثال يخاطر الديوان مباشرة إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ، فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك، غير أنها ملزمة أولاً بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الإعذار بالتنفيذ.

وعليه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى إلغاء قرار الفسخ الإداري أمام المحكمة الإدارية بسبب عدم مشروعيته وذلك لعدة أسباب كأن يكون هذا القرار قد اتخذ لأسباب ترمي إلى تحقيق مصلحة خاصة ولا تنقيد بضابط المصلحة العامة وعلى العموم ترفع هذه الدعوى في أجل شهرين ضد الوزير المكلف بالمالية ممثلاً بمدير أملاك الدولة من تاريخ إبلاغ القرار⁽³⁾، من طرف الديوان طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة: 28 من القانون رقم: 03/10.

⁽¹⁾ انظر المادة 8 و3 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

⁽²⁾ انظر المادة 25 من القانون رقم: 03/10، المذكور سابقاً.

⁽³⁾ تورة كرام، مرجع سابق، ص 34_35.

وفي حالة الاستجابة لطلب هذا الأخير الرامي إلى إلغاء قرار الفسخ الإداري فإنه يتعين التأشير به في البطاقات العقارية لأن قرار الفسخ الإداري يشهر بدوره ويسري إلغاء القرار بأثر رجعي طبقاً للمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

المطلب الثاني: آثار الدعاوى المقررة للمستفيد من عقد الامتياز

نتطرق أولاً إلى استعادة الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية وثانياً دعوى التعويض

الفرع الأول: استعادة الأراضي والأمولاك السطحية

من بين هذه الآثار تسعى إدارة أملاك الدولة وتطبيقاً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 326/10 إلى إعادة واسترجاع الأراضي والأمولاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 الفقرة 2 أو المادة 9 من نفس المرسوم، ويعاد استثمارها بنفس الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03/10، أما الطرق التي تمكن إدارة أملاك الدولة من استرجاع الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها تتمثل في الدعاوى الرامية سواء لطرد المستثمر الفلاحي أو دعاوى استرداد الملكية المنصوص عليها في القانون 30/90 المذكور سابقاً، وينبغي الإشارة إلى أن استرجاع الأرض والأمولاك السطحية يكون أيضاً في حال فسخ عقد الامتياز بما فيها الاستثمارات والقيم المنجزة من طرف المستثمر.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

نرى أن القانون رقم 03/10 والمرسوم رقم 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حدد على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه ومن بين هذه الحالات: "انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال_ طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته_ عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في نص المادة 29 من القانون رقم 03/10 والمادة 03 من المرسوم رقم

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، المذكور سابقاً.

326/10"، فيترتب عن كل هذه الحالات المذكورة سابقا تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمالك السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وتخصم الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض⁽¹⁾.

تقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من الشروط المنصوص عليها في المواد 26،28،27 و29 من القانون رقم 03/10 وكذا المواد 3،5،7 و8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الامتياز أو ورثته ويكون هذا القرار قابل للطعن في أجل معين.

حيث ينبغي الإشارة في هذه النقطة أن الطعن في مبلغ التعويض يختلف عن الطعن في قرار الفسخ لأن التعويض يكون حتى في الفسخ الاتفاقي أو الفسخ بإرادة المستثمر وبالتالي فإن المشرع لم يحدد أجل للطعن في مبلغ التعويض من خلال الفقرة الأخيرة من مادة 26 القانون رقم: 03-10 و لا يمكن تطبيق أجل 04 أشهر حسب القواعد العامة وهذا ما أقره مجلس الدولة في قراره رقم: 009740 ، المؤرخ في: 2003/12/16 وذلك بقوله إن دعوى القضاء الكامل لا يمكن تطبيق آجال أربعة أشهر (4) المقررة لدعوى الإلغاء⁽²⁾.

ومن هنا نستنتج أنها غير محددة الأجل وبعد التبليغ يرفع المستفيد دعوى قضائية ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية، وللقاضي سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد إذا كان معيبا أو مراجعة مبلغ

(1) محمد لمين بيوطو ،مرجع سابق، ص106.

(2) قرار مجلس الدولة رقم: 009740، المؤرخ في: 2003/12/16، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص158.

التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عنها في القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة⁽¹⁾.

والسؤال المطروح هنا: هل قرار الوالي الرامي لإسقاط حق الامتياز يستوجب نفس التعويضات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 03/10، أم يستحق التعويض طبقاً للقواعد العامة أي نص المادة 124 من ق.م.؟

حيث نجيب بالقول أن قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم لا يستوجب أي تعويض إلا في حالة إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم عن طريق القضاء وهنا يمكن طلب التعويض على أساس نص المادة 124 من ق.م.

المبحث الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الواحدة وبين

المستثمرة الفلاحية والغير

ينشأ النوع الأول من المنازعات في ظل القانون رقم 03/10 داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية أي التي تضم 3 فلاحين فأكثر الذين يتمتعون بالاستقلال في تسيير شؤونهم، ونظراً للعلاقات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية الواحدة، أوجب هذا القانون على المستثمرين إبرام اتفاقية يتم فيها تحديد العلاقات فيما بينهم طبقاً لنص المادة 22 منه، وإثر عدم احترام أحد الأعضاء لبنود الاتفاقية أو تسبب في ضرر لعضو في المستثمرة الفلاحية ينتج لنا عدة منازعات نذكرها في هذا المبحث على سبيل المثال أدناه.

أما النوع الثاني فينشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير، فبمجرد تكوينها تكتسب الشخصية المعنوية طبقاً لنص المادة 20 من نفس القانون المذكور أعلاه، وبذلك يمكنها القيام بمختلف التصرفات القانونية التي تؤدي إلى تحسين وتسهيل عملية الإنتاج ورفع مستوى المشاريع

(1) الزويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 108_109.

الاستثمارية الفلاحية فمن خلال ذلك تنشأ عدة علاقات والتي قد ينجر عنها عدة إخلالات بالتزامات بين الطرفين مما يثير عدة منازعات بين الأعضاء والغير⁽¹⁾، ومن هنا يمكن إبراز عدة دعاوي سنتناول أهمها من خلال التقسيم التالي، المطلب الأول بعنوان: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة والمطلب الثاني بعنوان المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.

المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة

إن هذا النوع من المنازعات يذكر على سبيل المثال لا الحصر وذلك على النحو التالي، نتطرق أولاً إلى المنازعات الناجمة عن الإخلال بالتزامات القانونية أو الاتفاقية، وثانياً إلى النزاع حول تقسيم الأرباح وأخيراً إلى المنازعات المتعلقة بحالتي التنازل والوفاء.

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن الإخلال بالتزامات القانونية أو الاتفاقية

ينظم القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10، التزامات المستثمر صاحب الامتياز وطبقاً لنص المادة 22 من القانون السالف الذكر، يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يتعين بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها طريقة تعيين ممثل المستثمرة وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكذا توزيع المداخل.

تنشأ هذه المنازعة في حالة عدم احترام الالتزامات مما يسبب ضرر لباقي أعضاء المستثمرة، فيحق لعدد من أعضائها أو كل عضو منها رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقاً لنص المادة 513 من ق.إ.م.⁽²⁾، كما تخضع هذه الدعوى للشروط التي أوردها المشرع في ق.إ.م. لا سيما المادة 13 منه ويتم رفع الدعوى

(1) نورة كرام، مرجع سابق، ص 6_14.

(2) نصت المادة 513 من القانون 09/08، المذكور سالفاً، على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وشغلها واستغلالها".

أمام المحكمة المختصة إقليمياً بعريضة مكتوبة ويجب أن تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المواد 14، 15، 16، 17 وما يليها من ق.إ.م. (1).

كما قد يصل الخلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى درجة المطالبة بإسقاط حق الامتياز المقرر لأحد الأعضاء وذلك بإبلاغ الديوان عن طريق أملاك الدولة بتلك الاختلالات وهو من يقوم بالإعذار ثم طلب الفسخ الإداري إذ لا يحق لأعضاء المستثمرة رفع دعوى ضد بعضهم قصد المطالبة بفسخ عقد الامتياز لأحدهم بسبب الاختلال بالالتزامات لأنه حق أصيل للديوان عن طريق أملاك الدولة إنما يحق لهم إبلاغ الديوان بتلك الاختلالات وهو من يقوم بالإعذار ثم طلب الفسخ الإداري أما إذا قام عضو برفع دعوى فسخ فإن القاضي العقاري يقضي بانعدام الصفة وبالتالي رفض الدعوى شكلاً.

وبذلك قبل المتابعة القضائية لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتلك المخالفات والذي يقوم عادة بتسوية تلك النزاعات على المستوى الداخلي للديوان أمام الجهات القضائية بصفته صاحب الرقابة طبقاً لنص المادة 28 من القانون رقم 03/10 والمادة 3 من دفتر الشروط (2).

يترتب على هذا الاطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ ويقوم الديوان الوطني بإعذار العضو أو الأعضاء المخالفين (3)، وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في قرارهم رقم 19297، المؤرخ في 29/02/2002، حيث جاء فيه: "إن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب أن تسبق بطعن إداري مسبق

(1) الزويبر بريك، مرجع سابق، ص 90_91.

(2) يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري في حين يعد تاجراً في علاقته مع الغير موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 87/96، المؤرخ في 24/02/1996، نورة كرام، مرجع سابق، ص 06.

(3) تجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الإعذار، هل يتم بنفس الطريقة التي تم بها تحرير المحضر، بمعنى أن الإعذار يتم توجيهه من طرف المحضر القضائي، أو يكتب بإعذار إداري، يرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؟، الزويبر بريك، مرجع سابق، ص 91.

يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 51/90، ولما اعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده لمصالح الفلاحة بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفقا لأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون⁽¹⁾.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار⁽²⁾، وفي هذه الحالة يقوم الديوان بإخطار الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ويتم تبليغ المستثمر صاحب حق الامتياز بالقرار ويكون قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين طبقا للمادة 28 من نفس القانون⁽³⁾.

الفرع الثاني: النزاع حول تقسيم الأرباح

منح المشرع المنتجين الفلاحيين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ ويخصص متساوية، ونصت المادة 22 من القانون رقم 03/10 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقيات غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة ومنها تحديد طريقة توزيع المداخل ومن ثم تكون هذه الاتفاقية الفيصل عند قيام منازعة في هذا الصدد إذ تم خرق الاتفاقية من طرف أي عضو أو عدة أعضاء يمكن رفع دعوى قضائية طبقا لما ورد في المادة 514 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

وبمفهوم المخالفة فإنه لا يمكن المطالبة بهذه المداخل ما لم يكن هناك التزام مباشرة الاستغلال في إطار الجماعة وهو ما قضت به المحكمة العليا في العديد من قراراتها بشأن الارتباط الشرطي في المستثمرات الفلاحية الجماعية وبين المشاركة في الأشغال بصفة مباشرة

(1) قرار غير منشور نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص30.
(2) الملاحظ أن المشرع لم يذكر مدة الأجل، هل هي نفس المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10؟ ثم ان سكوت المشرع عن تحديد المدة يعني اعطاء السلطة التقديرية للديوان.
(3) الزويبر بريك، مرجع سابق، ص91_92.
(4) نورة كرام، مرجع سابق، ص8.

وشخصيا وفي الإطار الجماعي وبين الحق في المطالبة بالتعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية من بينها القرار رقم 191798، المؤرخ في 1999/12/22⁽¹⁾، حيث جاء فيه: " إن القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا للاستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو قضاء مشوب بالقصور في التسبيب".

وكذلك القرار رقم 410746، المؤرخ في 2007/10/10⁽²⁾، حيث جاء فيه: " لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا وفي الإطار الجماعي".

ونستج مما سبق أنه إذا رفع صاحب الامتياز دعوى قضائية -أمام القاضي العقاري يطالب فيها بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، عليه تقديم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام المسندة بين المستثمرين، كأن يقد مثلا أية وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة، وفي حال لم يتمكن المستثمر من إثبات ذلك يقوم القاضي برفض طلب المستثمر لعدم التأسيس، أو يعين خبير لتوزيع أرباح المستثمرة⁽³⁾.

وللتأكيد حول اختصاص القاضي العقاري بالمنازعات حول الأرباح نذكر القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 228051، المؤرخ في 2002/02/24 جاء في حيثياته "حيث أنه في قضية الحال فإن مقتضيات المادة 7 م قانون الإجراءات المدنية غير قابلة للتطبيق لأنها تستبعد اختصاص القاضي المدني نظرا لأخذها بعين الاعتبار المعيار العضوي وحده وتأخذ بعين الاعتبار إلا صفة الشخص في الدعوى وليس حسب المعيار

(1) قرار المحكمة العليا رقم: 191798، المؤرخ في 1999/12/22، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2001، ص235.

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 410746، المؤرخ في 2007/10/10، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2008، ص2008.

(3) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص191.

المادي، طالما أن المستثمرة الفلاحية الجماعية وتطبيقا للمادتين 13 و14 من قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد لكيفيات استثمار الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق وواجبات المنتجين هي شركة مدنية لها صفة التقاضي أمام القاضي المدني للدفاع عن حقها في الانتفاع الدائم وليس لها صفة الشخص العام التي تستبعد اختصاص القاضي المدني....⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بحالتي التنازل والوفاء

قسمنا هذا الفرع إلى شقين ، الشق الأول تطرقنا فيه للمنازعات الناشئة عن التنازل عن حق الامتياز لأحد الأطراف ، أما الشق الثاني المنازعات الناجمة تسوية التركة بعد وفاة المستثمر .

أولاً: المنازعة الناشئة عن التنازل عن حق الامتياز لأحد الأطراف

ينجم هذا النزاع في حال تنازل أحد الشركاء عن حصته في المستثمرة خلافا لما تنص عليه الإجراءات القانونية في هذا المجال حيث أجاز القانون رقم 19/87 بموجب المادة 25 منه التنازل عن الحصة حيث اشترط فيه المشرع موافقة باقي أعضاء المستثمرة وأن يكون التنازل في عقد رسمي ومشهر وهو ما أجازته أيضا القانون رقم 03/10 حيث نص المشرع بموجب المادة 13 على قابلية التنازل عن حق الامتياز لكن الاختلاف الحاصل بين القانونين هو اشتراط القانون رقم 19/87 موافقة باقي الأعضاء على التنازل على الحصة في حي قانون رقم 03/10 اكتفى بنص على قابلية حق الامتياز للتنازل⁽²⁾، بالمقابل الحق في ممارسة الشفعة لباقي الأعضاء.

⁽¹⁾ سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2007، ص 190.

⁽²⁾ سمية بلرباط، تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس الجزائر، 2021/01/14، ص 147.

في هذا الصدد صدر قرار عن مجلس قضاء بومرداس رقم: 1702905 في قضية عرضت أمام قضاة الدرجة الثانية في الغرفة العقارية حيث تتلخص وقائعها: في كون أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية محل النزاع قام بالتنازل عن حصته لصالح السيد (أ)، حيث تم الاتفاق الشفاهي بالتنازل لكن دون أن يتم ترسيمه، فقام أعضاء المستثمرة الفلاحية برفع دعوى أمام المحكمة _القسم العقاري، يلتمسون من خلالها طرد السيد (أ) وكل شاغل بإذنه من كل الوعاء العقاري المسند لها مع الأمر بالنفاذ المعجل، حيث رد السيد (أ) بأنه اشترى حق الانتفاع من أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية وبرضاء جميع الأعضاء الآخرين، وبعد تسديده لثمن التنازل قام باستصلاح الأرض التي كانت مهمة وغرس فيها عدة أشجار مثمرة وخضار، حيث أصدرت المحكمة حكما يقضي بطرد السيد (أ) وكل شاغل بإذنه من الوعاء العقاري (المستثمرة الفلاحية) وإثر الاستئناف الذي قدمه السيد (أ) صدر قرار يقضي بإلزام المستثمرة الفلاحية الجماعية بأن تدفع للسيد (أ) مبلغ مالي كتعويض عن مجمل الأضرار التي لحقت به⁽¹⁾.

ثانيا: المنازعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرات الفلاحية

حق الامتياز ينتقل إلى الورثة إثر وفاة المستثمر بقوة القانون ويعتبرون شركاء على الشيوخ في حصة مورثه، ونظرا لأن لاستغلال في المستثمرة الفلاحية يكون بصفة مباشرة وشخصية فهذا الأمر يتعذر على الورثة القيام به مجتمعين لذا على الورثة اختيار ممثلهم الذي يتكفل بتحمل أعباء مورثهم مع مراعاة أحكام قانون الأسرة بالنسبة للقصر أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقوقهم للغير حسب الشروط في أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة وهذه ما وردة في نص المادة 25 من القانون رقم 03/10 .

بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لأحدى الحالات المبينة في المادة السالفة الذكر يخطر الديوان الوطني للأراضي للجهة القضائية المختصة بذلك.

(1) قرار غير منشور نقلا عن: سمية بلمرابط، مرجع سابق، ص 147.

غير أن السؤال الذي يطرح هنا ما الغاية من إخطار الديوان الوطني للجهة القضائية المختصة؟ وخاصة وأن الأخطار لا يعد دعوى قضائية، حيث كان بإمكان المشرع الجزائري أن ينص صراحة على فسخ العقد في هذه الحالة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان، في حال ما إذا اعتبرنا أن عدم ممارسة الورثة للحالات المبينة بموجب المادة 25 من القانون 03/10 تعد إخلالا بالالتزامات حيث نرى أن هناك احتمال وجود قصر وفي هذه الحالة ينعقد الاختصاص لقاضي شؤون الأسرة ولذلك منح المشرع هذا الحق للديوان وليس أملاك الدولة لأن الديوان يعتبر من أشخاص القانون الخاص وبالتالي يمكن أن يكون طرف في دعوى تكون أمام القضاء العادي (أسرة أو عقاري...).

كما تثير واقعة وفاة المستثمر صاحب الامتياز العديد من المنازعات سواء فيما بين الورثة في تعيين ممثلهم أو بين الورثة وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية فالورثة لم يكونوا طرفا في تلك الاتفاقية التي أبرمت بين أعضاء المستثمرة الفلاحية خلال حياة مورثهم مما يفترض تغيير بنود هذه الاتفاقية، وخلافا لذلك وعند رفض باقي الأعضاء لهذا التعديل مما يتسبب في أضرار للورثة يمكن لهؤلاء الورثة من خلال مورثهم اللجوء إلى القضاء من أجل تغيير بنود الاتفاقية وذلك بعد فشل حل النزاع القائم فيها بينهم، أو عن طريق الديوان وفق المهام الممنوحة له طبقا للقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 حيث يتكفل الديوان لحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ جراء عدم تطبيق المادة 25 من القانون 03/10 .

والملاحظ أن المشرع أعطى من خلال المادة 25 من القانون 03/10 صلاحية التكفل بالنزاع القائم بين الورثة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دون تبيان مصير المستثمرة خلال فترة المنازعة القضائية⁽¹⁾.

(1) نورة كرام، مرجع سابق، ص13.

المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين المستثمرة الفلاحية والغير

سنتناول في هذا المطلب أولاً دعاوي حماية الحيازة وثانياً المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة وأحد أشخاص القانون الخاص وأخيراً المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة والدولة.

الفرع الأول: دعاوى حماية الحيازة

يمارس المستثمر حق استغلال على الشيوع داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية بحرص متساوية بين أعضائها حيث يبذل كل مستثمر العناية اللازمة لحفظ هذا الحق العيني المشاع فهو يعتبر حائزاً له لذا يمكن لكل مستثمر دون الحاجة لشركائه أن يرفع دعواه لحماية حيازته حيث تشمل دعاوي الحيازة: _دعوى استرداد الحيازة، _دعوى منع التعرض، _دعوى وقف الأعمال الجديدة.⁽¹⁾

هذه لأنواع الثلاث أخذ بها المشرع الجزائري عن التشريع الفرنسي، وتشترك هذه الدعاوى الثلاث أنها تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك، وفقاً للشروط المتعلقة بكل دعوى وليس للمدعي إلا أن يثبت حيازته للعقار محل الدعوى دون أن يطلب منه إثبات ملكيته.⁽²⁾

أ-دعوى استرداد الحيازة:

هذه الدعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها، طبقاً لنص المادة 525 من ق.إ.م.إ.⁽³⁾، إذ يجوز للمستثمر استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي أو الإكراه مع الإثبات أن وقت انتزاعه منها كان يمارس حيازة مادية وقت الغصب ولا يشترط في هذه الدعوى حسب نص المادة 524 من نفس القانون أن تدوم حيازة المستثمرة سنة كاملة قبل فقدانها

(1) أحمد العمري، الدعاوي العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2015، ص16.

(2) عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة 01، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص373.

(3) نصت المادة 525 من ق.إ.م.إ.، المذكور سابقاً، على ما يلي "يجوز استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادي العلني".

بالتعدي أو الإكراه وما على القاضي سوى الحكم برد الحيابة إلى المستثمر صاحب الامتياز⁽¹⁾. ينبغي أيضا تحديد أجل رفع دعوى استرداد الحيابة وهو أقل من سنة على تاريخ الاعتداء م524 ف2

ب_ دعوى منع التعرض:

هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيابته القانونية التي يتعرض لها المدعى عليه طالبا الحكم بمنع هذا التعرض وإزالة مظاهره فهي دعوى موضوعية ترمي إلى تحقيق حماية لها تتمثل في إلزام المدعي عليه بإزالة مظاهر تعرضه للحيابة وهذا جزء عيني يؤدي إلى إعادة الشيء إلى أصله ، ولكنها أيضا ترمي أيضا إلى تحقيق حماية بمنع هذا التعرض مستقبلا⁽²⁾، طبقا لنص المادة 820 من ق.م.ج⁽³⁾، فدعوى منع التعرض يباشرها من كان حائزا لعقار أو حق عيني عقاري مدة سنة ضد من تعرض لحيابته، والمهم في هذه الدعوى أن يكون التعدي حالا أو متزامنا مع رفع الدعوى⁽⁴⁾.

ج_ دعوى وقف الأعمال الجديدة:

هي دعوى وقائية من خطر متوقع أي لم يقع بعد لكن محتمل أن يقع لو استمر الخصم في أعماله وهذا ما نصت عليه نص المادة 821 من ق.م.ج؛ وما يميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى من التعرض، أن الغرض من إقامة الدعوى الأولى هو حماية الحيابة من تعد محتمل أو مما قد يتعرض ممارستها⁽⁵⁾، مثال ذلك كأن يقوم الغير بغرس أشجار في أراضي المستثمرة أو بناء منشآت فلاحية عليها ، ولكي يقبل هذا النوع من الدعوى يجب أن

(1) مروان زروق، منازعات الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 10_03، مذكرة ماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014/2015، ص36.

(2) نورة كرام، مرجع السابق، ص16.

(3) نصت المادة 820 من ق.م.ج على أنه " من حازا عقارا أو استمر حائزا له لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيابته له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

(4) أحمد العمري، مرجع سابق، ص16.

(5) عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة رابعة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013، ص384.

ترفع قبل انتهاء من الأعمال الجديدة أي خلال سنة من وقت البدء بهذه الأعمال، يرفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الجماعية باسم ممثلها الرئيسي ضد الشخص الذي بدأ بالأشغال على أراضي المستثمرة مع إثبات الحيابة الهادئة والعلنية للمستثمرة، فيصدر القاضي المدني أمرا بوقف الأعمال أو الأشغال إلى أن يفصل في دعوى الموضوع⁽¹⁾.

فدعاوى الحيابة هنا تمارس أمام القسم العقاري لأنها بين أشخاص القانون الخاص وكل هذه الدعاوي تهدف إلى حماية الوعاء العقاري للمستثمرة فهي تتعلق بالحماية القضائية لحق الامتياز، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 195240 المؤرخ في: 2000/04/26، حيث جاء فيه " ...حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من قانون 19/87 فإنه يحق له ممارسة الدعاوي الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذاك طبقا لنص المادة 6 من نفس القانون ..."⁽²⁾.

الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين المستثمرة وأحد أشخاص القانون الخاص

نتطرق في هذا الفرع إلى المنازعات الناشئة عن الإخلال بالتزامات التعاقدية والغير تعاقدية كآتي:

أولاً: المنازعات الناتجة عن الإخلال بالتزامات التعاقدية

منح المشرع للمستثمرة الفلاحية من خلال نص المادة 20 من القانون 03/10 الأهلية القانونية الكاملة لها⁽³⁾، وعليه تقوم بمختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير استغلال المستثمرة نذكر منها على سبيل المثال إبرام عقود الشراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ونصت كذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي

(1) نورة كرام، مرجع سابق، ص 17.

(2) قرار المحكمة العليا رقم 195240، المؤرخ في 2000/04/26، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، لسنة 2000، ص 155.

(3) المقصود بها الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا للأحكام القانون المدني.

رقم 326/10 على أن أصحاب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقيات للشراكة مع الغير طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 03/10، أو رهن لحق امتياز لفائدة هيئات القرض مما يعني أنه قابل للحجز عليه في حالة عدم التسديد نصت عليه المادة 12 من نفس القانون⁽¹⁾.

وذلك الأجل تغطية احتياجات استغلال المستثمرة ، فتنشأ عدة منازعات من هذه التصرفات فيستطيع شريك في عقد الشراكة أن يرفع دعوى فسخ العقد ضد المستثمر الفلاحي نتيجة عدم مساهمة هذا الأخير في البرنامج الاستثماري، كما تستطيع الهيئة المقرضة في عقد القرض أن تستصدر أمراً بالحجز على حق الامتياز المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك بسبب عدم وفاء المستثمر الفلاحي بالأقساط الدورية⁽²⁾.

يرفع المستثمر دعوى باسم المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية تتمتع بالشخصية القانونية إذا أخل أحد الأطراف بالتزامه التعاقدية أو بفعل واقعه مادية كتعدي على أرضها، بصفتها مدعية من أجل إلزام المدعى عليه بتنفيذ ما عليه من التزامات أو فسخ العقد كما يمكن للغير بصفته مدعى على المستثمرة القيام بنفس الإجراء عند تخلفهم عن دفع الإتاوات وفقاً لنص المادة 29 من نفس القانون⁽³⁾ وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 011798، المؤرخ في 2004/04/06، حيث جاء فيه: "عدم دفع الإتاوة يترتب عليه حق لمديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الانتفاع الدائم"⁽⁴⁾.

(1) عواطف عباد، عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقاً للقانون 03/10، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جامعة باجي مختار عنابة، 2019/01/07، ص 474.

(2) ميلود مزوغي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس _ مستغانم، 2015/2014، ص 144.

(3) مروان زروق، مرجع سابق، ص 44.

(4) قرار مجلس الدولة رقم: 011798، المؤرخ في 2004/04/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص 224.

ثانيا: المنازعات الناتجة عن الإخلال بالالتزامات الغير تعاقدية

تنص المادة 124 من ق.م على أن " كل فعل أيا كان مرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

فقد ينتج عن أعمال الغير أو عن المستثمرة الفلاحية أضرارا تصيب كل منهما، فنتيجة لهذا الفعل الضار يترتب عنه قيام مسؤولية تقصيرية مما يترتب عنها التعويض، فإذا تسببت المستثمرة في ضرر للغير، أو تسبب الغير في ضرر للمستثمرة كإتلاف محاصيلها ينشأ لها الحق في رفع دعوى التعويض، ويكون القضاء العادي هو المختص بالفصل في موضوع الدعوى طبقا للمادة 124 أعلاه والحكم بالتعويض المناسب، وقد أكد على ذلك قرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 334034، بتاريخ 03/06/1985⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة

تعد الشفعة الإدارية⁽²⁾ من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه في الاستفادة من المستثمرة أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة وذلك لممارسة الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/09/2009 والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الهدف من ممارسة الشفعة من طرف الدولة هو حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات الموجودة فوقها من عملية القسمة وهذا ما أقره القرار رقم 402638 المؤرخ في

(1) مروان زروق، مرجع نفسه، ص44.

(2) طبقا لنص المادة 794 من ق.م.ج التي نصت على تعريف الشفعة على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وعرفها أيضا قانون المستثمرات الفلاحية الملغى رقم 19/87 في مادته رقم 24 على أنه يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

2006/06/21⁽¹⁾، بالإضافة على حماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها الفلاحي ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.

1_ من له الحق في ممارسة الشفعة:

وقد وسع قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 57 منه والقانون رقم 03/10 بموجب المادة 15 منه نطاق حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 795 من ق.م التي كانت تثبت الشفعة فقط لمالك الرقبة وللشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع وأصبحت تثبت حتى للمجاورين للأرض الفلاحية محل التنازل، وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي: الدولة أولا بناء على المادة 62 أعلاه وقانون المالية إلا أنه وفي مجال القانون رقم: 03-10 قد وضع المشرع ترتيب آخر للشفعاء فبالنسبة للمستثمرة الفردية يكون حق الشفعة مقرر للدولة فقط ممثلة في الديوان أما في حال المستثمرة الجماعية فإن باقي المستثمرين الشركاء في نفس المستثمرة لهم المرتبة الأولى في ممارسة حق الشفعة ثم يليهم الديوان، ثم ثانيا مالك الرقبة ثم ثالثا الشريك في الشيوخ، ثم رابعا صاحب حق الانتفاع ثم خامسا المجاورين للأرض.

وبما أن الدولة هي مالكة رقبة المستثمرة الفلاحية ، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تعود إليها بعد الأعضاء لآخرين للمستثمرة الفلاحية، وقد أوكل المشرع مهمة ممارسة هذا الحق باسم الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويعد هذا الديوان وفقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر في 24 أبريل 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة تابعة للدولة ، يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة ومن المفروض أن يكتسب الديوان الحصة المعينة بالمستفيد أو يكتسب المستثمرة الفلاحية كاملة حسب الحالة، لتولى بنفسه تسييرها أو يقوم بذلك عن طريق التعاقد⁽²⁾.

(1) قرار المحكمة العليا رقم: 402638، المؤرخ في 2006/06/21، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2008، ص193، حيث جاء فيه: " لا شفعة بعد القسمة النهائية".
(2) سمية بلرمات، مرجع سابق، ص151.

2_ إجراءات ممارسة الشفعة:

ولإمكانية ممارسة الديوان حقه في الشفعة يجب التصريح من قبل البائع أو المشتري بنية التصرف بالتنازل أو البيع للديوان وإذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الأعضاء الآخرين في المستثمرة بوصول استلام طبقا للمادة 15 من القانون رقم 03/10 ويمنحهم مهلة ثلاثون يوم للإفصاح عن ردهم للديوان.

وإذا أبدى بقية الأعضاء رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز بغرض مباشرة إجراءات التنازل، وفي حلة كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد خلال أجل ثلاثين يوما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز⁽¹⁾، وفي حالة إذا لم يختر الديوان ولا الأعضاء ممارسة حق الشفعة يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10.

3_ جزاء مخالفة إجراءات الشفعة:

يترتب على مخالفة إجراءات حق الشفعة المذكور أعلاه من قبل البائع أو المشتري بالامتناع عن الصريح بنية التصرف، مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإبطال التصرف والحلول محل المشتري وهو ما نصت عليه المادة 56 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90/25⁽²⁾.

أما في الحالة العكسية أي مخالفة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأحكام الشفعة مثل عدم احترام السبب المعلن عنه، يمكن للبائع أو المشتري أن يطلب تعويضا على ما لحقه من ضرر جراء حرمانه من التعاقد لكنهما لا يستطيعان المطالبة باسترجاع الأرض الفلاحية، لأن

⁽¹⁾ قرار مؤرخ في: 1982/10/17، نشرة القضائية، العدد 01، ص 89، حيث جاء فيه: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته على كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوم...."

⁽²⁾ المادة 56 من قانون التوجيه العقاري نصت على: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلام باطلة وعديمة أثر ويمكن في هذه الحالة الموافقة عن نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل".

الغرض من الشفعة الإدارية هو المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية وذلك بشراء الدولة للأراضي وإعادة توزيعها وبيعها.

4_ إلى من يؤول الاختصاص في النزاع المتعلق بممارسة الشفعة :

لابد أن نشير أن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة سيؤول للقضاء العادي أي القسم العقاري طبقاً للمادة 512 من ق.إ.م.إ حتى لو كان الديوان طرفاً في النزاع على اعتبار أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب النصوص المنشأة له وهو يعتبر تاجر في علاقته بالغير وبالتالي إعمالاً للمعيار العضوي المكرس بنص المادة 800 من ق.إ.م.إ فإن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة سيعرض أمام القاضي العادي لكننا لم نجد أي قرار حول هذه المسألة نتيجة عدم تدخل الدولة بممارسة حقها في الشفعة⁽¹⁾.

(1) سامية نويري، مرجع سابق، ص 189.

خلاصة الفصل الثاني:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن منازعات المستثمرات الفلاحية ازداد عددها خاصة بعد استحداث نظام الامتياز الذي تم تنظيمه بموجب القانون رقم: 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم: 326/10 ودفتر الشروط الخاص به وذلك لوجود غموض في هذه النصوص والعديد من الثغرات القانونية مما خلف لنا عدة منازعات منها التي يثيرها المستفيد من عقد الامتياز ومنها التي تقوم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة وبين أعضاء المستثمرة والغير. حيث يرفع المستفيد دعوى الإلغاء في عدة مواضع منها، دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي لرفض منح حق الامتياز ودعوى إلغاء قرار الوالي الرامي لإسقاط حق الانتفاع وكذلك في حالة فسخ أملاك الدولة لعقد الامتياز ، وترفع هذه الدعاوى أمام القضاء الإداري. ويترتب عن الدعاوى المقررة للمستفيد رفعها عدة آثار من بينها استعادة الأراضي والأملاك السطحية وكذلك المطالبة بالتعويض طبقا لنص المادة 26 من المرسوم رقم: 326/10 السالف الذكر وكذلك المادة 124 من ق.م.

أما المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة تكون نتيجة عدم احترام الأعضاء الاتفاقية التي بينهم مما ينشأ عدت منازعات من بينها منازعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية والنزاع حول تقسيم الأرباح والمنازعات القائمة في حالة التنازل والوفاء، ويقوم النزاع أيضا بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير حيث نجد أن المشرع خص حق الامتياز بحماية قضائية وذلك عن طريق رفع دعاوى الحيابة من دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيابة، إضافة إلى المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة أشخاص القانون الخاص وذلك بسبب الإخلال بالالتزامات العقدية والغير عقدية والمنازعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية وترفع هذه الدعاوى أمام القضاء العادي.

الختامة

الخاتمة

إن منازعات المستثمرات الفلاحية كانت محور اهتمام المشرع والقضاء وذلك من خلال إصدار عدة نصوص قانونية وقرارات قضائية عن مجلس الدولة والمحكمة العليا في محاولة الفصل في هذه القضايا، إلا أنه رغم كل هذه القرارات لم تجدي نفعا في الحد من كثرة النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية وعليه يجب الاعتماد على أساليب عملية وعلمية مجدية ومن خلال ما سبق دراسته وعلى ضوء النصوص القانونية والاجتهادات القضائية نتوصل إلى النتائج التالية:

✓ تنشأ دعوى الاعتراف بصفة المالك في حالة عدم حصول المستفيد على شهادة اعتراف بصفته مالك للقطعة الأرضية التي قدم طلب لاستصلاحها من قبل المجلس الشعبي البلدي، فيلجأ المستفيد لرفع دعوى أمام القضاء الإداري ضد المجلس الشعبي البلدي ليلزمه فيها بتسليم شهادة الاعتراف بصفة المالك، وذلك طبقا لنص المادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 18/83.

✓ إن شهادة الاعتراف بصفة المالك لا تثبت أي حق عيني على الأرض وإنما هي لحماية المستغل فقط من اتهامه بالتعدي على الملكية العقارية.

✓ الفسخ في نظام الاستصلاح يكون عن طريق القضاء إذا كان المستثمر حائز على عقد بيع مشهر ولم يتم بالوفاء بالتزاماته وهي القيام ببرنامج الاستصلاح في أجل 05 سنوات تطبيقا للشرط الفاسخ، كما يكون بطريقة إدارية إذا كان المستثمر يحوز على قرار استفادة فقط دون عقد الملكية ولم يفي بالتزاماته القانونية المتمثلة في انجاز برنامج الاستصلاح خلال أجل 5 سنوات وفي هاته الحالة يقوم برفع دعوى الغاء ضد قرار الوالي القاضي بالغاء الاستفادة.

✓ يحق للمنزوع ملكيته على أساس إجراءات نزع الملكية حق الطعن في الإجراءات، وفي قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وحق الطعن في قرار القابلية للتنازل وحق الطعن في قرار نزع الملكية وله كذلك حق استرجاع أرضه الفلاحية.

✓ أن دعاوى استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها قد يرفعها المالك بسبب رفض الاسترجاع وهي دعوى قضاء شامل تختص بها المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها

الخاتمة

العقار موضوع النزاع طبقاً لأحكام المادة 800 من ق.إ.م.إ، كما قد ترفع من طرف المستفيدين للاعتراض على قرار الاسترجاع.

✓ قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني قد يكون محل طعن أمام القضاء الإداري من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية، متى خالفت الإدارة الإجراءات التي تحكم عملية الاسترجاع أو في حالة المنازعة في مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة.

✓ عند تقديم المستثمر ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز لديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الديوان في حالة نقص الملف أو احتياجه تحقق من المعلومات بإحالاته إلى لجنة ولائية مختصة للبت فيه، يرأسها الوالي حيث يكون قرارها إما بقبوله وهذا لا يشكل نزاع وإما بالرفض هنا يحق للمستفيد رفع دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز.

✓ تثير اللجنة الولائية لدراسة ملف منح الامتياز عدة إشكالات وهذا بسبب قصور النص وعدم التفصيل فيه إذ لم يحدد المشرع مدة قصوى لدراسة هذا الملف كما لم يحدد حالة عدم رد اللجنة لا بالإيجاب ولا بالرفض أي السكوت، بالإضافة إلى عدم تحديد الحالات التي يمكن فيها للجنة قبول الطلب والحالات التي يتم فيها الرفض، كل هذا دفع إلى تأخر بث اللجنة في العديد من الملفات على مستوى الوطن وبقيت عالقة وأدت إلى خلق الكثير من المنازعات القضائية في هذا المجال.

✓ التصريح بإسقاط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم اللذين لم يودعوا ملف التحويل في الآجال المحددة وفق نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 عن طريق قرار من الوالي يعتبر مساس بالحقوق المكتسبة وتجاوز للسلطة خاصة إذا كان حق الانتفاع الدائم مكرس بموجب عقد رسمي مشهر إذ لا ينبغي إسقاطه إلا من طرف القضاء.

الخاتمة

✓ الإخلال بالالتزامات الناجمة عن عقد الامتياز يؤدي إلى تسليط عقوبات إدارية تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز وعندها يحق لصاحب الامتياز اللجوء إلى القضاء المختص من أجل المنازعة في قرار الفسخ.

وعليه وللخروج من هاته الإشكالات ارتأينا تقديم مجموعة من الاقتراحات تساهم ولو بالقليل في الحد من منازعات المستثمرات الفلاحية وهي كما يلي:

✓ نقترح على المشرع الجزائري إعادة النظر بدقة في القوانين المنظمة للملكية العقارية الفلاحية والتقليص من الثغرات القانونية من أجل الحد من كثرة النزاعات وتسهيل استغلال المستثمرات الفلاحية.

✓ كما نقترح عليه إعطاء الفرصة لرجال الميدان من قضاة ومحامين والباحثين لطرح انشغالاتهم وإشكالات تطبيق القانون على أرض الواقع وذلك من خلال إقامة ندوات علمية وملتقيات تجمعهم مع الهيئة التشريعية لمحاولة الوصول إلى حلول وتقنياتها الإفادة البحث العلمي وثراءه .

✓ السعي وراء التكوين الجيد للقضاة وذلك من خلال إضافة تخصص القانون العقاري في إطار تكوينهم، والاعتماد على قضاة متخصصين في العقار على مستوى المحاكم للنظر في هذه المنازعات وذلك للحد من تناقض القرارات.

✓ العمل على توحيد الاجتهاد القضائي وصدور القرارات باجتماع الغرف.

✓ يتعين على المشرع إعادة صياغة المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، بحيث يميز بين حالتين الأولى تتعلق بإسقاط الحق عن طريق القضاء في حال كون المستثمرين أو ورثتهم يحوزون عقود مشهره ، أما إذا كانوا يحوزون قرارات إدارية فقط فإنه يمكن إسقاط الحق بموجب قرار إداري مشهر فقط.

✓ يتعين على المشرع تعديل نص المادة 25 من القانون رقم 03/10 حتى تصبح أكثر وضوحا وتزيل التباس الذي تركه المشرع بالنص على قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الخاتمة

بإخطار الجهات القضائية المختصة عند عدم احترام الورثة للحالات المذكورة بموجب نفس المادة.

✓ يتعين على المشرع إعادة النظر في نص المادة 16 من المرسوم 724/83 التي تلزم المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك وذلك بتعديلها والنص على طريقة الحصول على شهادة الاعتراف بصفة المالك وتحديد مضمونها وشكلها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية وذلك بالنسبة للمستفيد مستصلح الأرض.

✓ نقترح على المشرع إلزام نفس الجهة التي تصدر قرار قبول طلب الاستصلاح الذي هو الوالي بإصدار شهادة الاعتراف بصفة المالك أو جهة تلوه كالوزير بدلا من إلزام المجلس الشعبي البلدي بإصدارها وذلك لأن التصرف في أملاك الدولة هي في الأساس من صلاحيات وزير المالية فوضها لمدراء أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي أي أنه ليس من صلاحيات رئيس البلدية أن يصدر أي وثيقة تتضمن التصرف في أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة ولا تلك المملوكة للبلدية.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الوادي
دائرة الوادي
بلدية الوادي
رقم 11/485

شهادة إقرار بصفة المالك

أين رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي

- نظرا الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- نظرا للقانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- نظرا لقانون رقم : 18/83 المؤرخ في : 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية.
- نظرا للمرسوم رقم : 724/83 المؤرخ في : 1983/12/10 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 18/83 وخاصة المادة 16 الفقرة الثانية من هذا المرسوم .
- نظرا للطلب المودع لدى تقسيمة الفلاحة ببلدية الوادي تحت رقم : 11/19 بتاريخ : 2011/05/23.

يشهد

: يشهد ويعترف للسيد : [REDACTED] بصفته مالك لقطعة أرض فلاحية اكتسبها عن طريق الإستصلاح الفلاحي ، مساحتها 10 هكتار بمحيط بوحيد الفلاحي. سلمت له نسخة واحدة من هذه الشهادة لإستعمالها لما ينص عليه القانون

الوادي في : 2 ديسمبر 2011
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الأمين شريفي

الملاحق

الملحق رقم: 02

ص(02) من القرار رقم: 041162 (م ف)

جلس الدولة - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -
باسم الشعب الجزائري -

الغرفة الرابعة

- ق -

- فصلا في الدعوى المرفوعة:

- بين:

بلدية الوادي، الممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الكائن مقرها بالوادي، القائمة في حقها الأستاذة شبيب نورة المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا، الكائن مقرها بشارع محمد خميشي - الوادي -.

- ملف رقم:

041162

- فهرس رقم:

321

- من جهة

- وبين:

قعار الزهر بن عبد القادر - فلاح -، المقيم بحي أول نوفمبر - ولاية الوادي - القائمة في حقها الأستاذة غندير منصف المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، الكائن مقره بشارع محمد خميشي - الوادي -.

- قرار بتاريخ:

2008/03/26

- من جهة أخرى

- إن مجلس الدولة:

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: السادس والعشرين من شهر مارس سنة ألفين وثمانية.

- قضية:

بلدية الوادي

- ضد:

- بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

لزهر بن عبد القادر

(عقار)

- بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم لاسيما المواد 7 و 2/4 إلى 289 منه.

- بعد الاستماع إلى السيدة عبد الصادق سمية مستشارة الدولة المقررة في ثلاثة تقاريرها المكتوب.

- وإلى السيدة (ة) فضول شهبوب محافظ(ة) الدولة في تقديم طلباته (ها).

- وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

.../...

الملاحق

ص(02) من القرار رقم: 041162 (م ف)

- الوقائع والإجراءات:

حيث أنه بموجب عريضة مسجلة بتاريخ 2007/05/19 لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنفت بلدية الوادي الممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بواسطة محاميتها الأستاذة شايب نورة القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2007/02/18 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع القضاء بأحقية المدعي في الحصول على شهادة إعراف بصفته مالك للقطعة الأرضية التي يحوزها ويستصلحها بمساحة 10 هكتار الكائنة بصحن المرتوم بلدية الوادي، حيث أن المستأنفة عرضت ما يلي:

في الشكل: تلتمس المستأنفة قبول استئنافها شكلا اوروده ضمن الأجال للقانونية عملا بالمواد من 102! إلى 110 من قانون الإجراءات المدنية.

في الموضوع:

عرض الوقائع والإجراءات:

إن المستأنف عليه رفع دعوى أمام مجلس بسكرة.

إنه إستفاد بقطعة أرضية فلاحية مساحتها 10 هكتار بمنطقة صحن المرتوم بإقليم بلدية الوادي بتقديمه طلب للجهات المعنية لغرض الإستصلاح.

إن هاته الإستجابة تكون بمجرد عدم الرد على طلبه من طرف والي ولاية الوادي خلال مهلة 03 أشهر إحتكاما للمادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 18/83. فإن المادة 16 تلزم البلدية بتسليم شهادة تعترف له بصفة المالك للمساحة التي طلب إستصلاحها ومن ثم فهو يلتزم بإلزام البلدية بتسليمه الشهادة التي تعترف له بصفة المالك للأرض الفلاحية ب 10 هكتار كائنة بصحن المرتوم بإقليم بلدية الوادي.

إن مجلس قضاء بسكرة الغرفة الإدارية بالرغم من تقديم المستأنف لمذكرات جوابية تتضمن دفوعا جدية تحتكم للقانون وطلبات مؤسسة إلا أن المجلس قضى بالقرار المنطوق فيه.

حيث أن القرار محل الاستئناف أضر بحق البلدية بإلزامها بما لاحق للمستأنف عليه بإلزامها بما لاحق للمستأنف عليه في الأمر الذي شجعها على رفع استئنافها الحالي.

المناقشة:

إن القرار محل الاستئناف الحالي ألزم البلدية بتسليم وثيقة إعراف بالملكية خارقا بذلك الإجراءات الصلاحيات وتحديد الجهات المؤهلة في الإستصلاح ذاته الصفة.

.../...

الملاحق

إن البلدية لا تنكر أن المستأنف عليه تقدم بطلب لغرض الإستصلاح ولم يفصل فيه بالرفض واعتمد ذلك قبولا بدليل أن القائمة المعدة من اللجنة المختصة على مستوى الدوائر إعتدته كمستفيد. إنه على ضوء ذلك تم حضور قائمة المستفيدين بموجب مداولة على مستوى البلدية وأن دور البلدية ينتهي هند هذا الإجراء دون غيره.

إنه بناء على هاته المداولة باشر الطالب أعمال الفلاحة التي على ضونها تقوم لجنة مختصة عند نهاية 05 سنوات بمعاينة القطعة محل الإستصلاح التي على ضونها يمنح للمستأنف عليه قرار برفع الشرط الفاسخ للمساحة التي إستصلحها لا أكثر.

إنه تأسيسا على مداولة البلدية وقرار رفع الشرط الفاسخ تقوم البلدية بتحويل ملف المستأنف عليه للسيد والي الوادي الذي يقوم بعد دراسة الملف بمنح المستأنف عليه عقد يع هذا العقار ليصبح مالكا بصفة نهائية ورسمية للقطعة المستصلحة ولذا تلتزم المستأنفة قبول الإستئناف شكلا وفي الموضوع إلغاء القرار محل الإستئناف والقضاء مجددا برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليه قعار لزهر بن عبد القادر أجاب بواسطة محاميه الأستاذ غندير بمذكرة مؤرخة في 2007/07/17 ما يلي:

في الشكل: إن القرار السستأنف قد بلغ للمستأنفة في 2007/04/14 وسجل استئنافه في 2007/05/19 ومن ثم فيكون قد جاء خارج الأجل القانوني المحدد في المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية ويتعين عدم قبوله.

إحتياطيا في الموضوع:

إن المستأنف عليه قد سبق له أن قدم في أواخر العام 2001 طلبا إلى الجهات المختصة مصحوبا بملف قصد الإستفادة بقطعة أرض فلاحية لأجل إستصلاحها مساحتها 10 هكتارات بصحن المرتوم بتراب بلدية الوادي.

ومبدئيا تحصل على موافقة اللجنة الفنية للإستصلاح بموجب محضر مؤرخ في 2002/01/15 وعلى مداولة بذلك من البلدية المستأنفة في 2002/03/13 لكن والي الوادي لم يبدي رأيه في استفادة المستأنف عليه لا بالموافقة ولا بالرفض طبقا لما نصت عنه المواد 11 و 15 من المرسوم 72/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83.

ومثل هذه الحالة سكوت والي وإنقضاء مدة 03 أشهر من تاريخ المستأنف عليه لطلب الإستصلاح فإن طلبه بعد مقبولاً بحكم القانون سيما نصت عنه المادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724/83 التي أكدت أنه عندئذ تلزم البلدية بتسليمه شهادة نعترف له بصفة المالك للمساحة التي طلب إستصلاحها.

.../...

الملاحق

إن المسألة محسوسة بنص قانوني صريح يؤكد إختصاصى البلدية دون غيرها في تسليم الشهادة المذكورة والتي قضى بها القرار المستأنف.

وإن قضاء الدرجة الأولى قد طبقوا صحيح القانون في مواجهة المستأنفة حيث قضوا بأحقية المستأنف عليه في الحصول منها على الشهادة التي تضمنها منطوق قرارهم الذي يستحق التأييد.

وعليه فإن موضوع لم يعد يستحق توضيحا أكثر مما قدم وما الدفوع والإدعاءات التي تقدمت بها للمستأنفة ليست سوى إنكار لايمرسية التي قضى بها القرار المستأنف.

ولذا يلتزم المستأنف عليه عدم قبول الإستئناف شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني وإحتياطيا في الموضوع تأييد القرار المستأنف.

حيث أن المستأنفة أضافت في مذكرة جوابية مؤرخة في 2007/09/16 بواسطة محاميتها الأستاذة شايب نورة موضحة ما يلي:

1- في الشكل: إن البلدية تبلغت بهذا القرار يوم 2007/04/14 وأن الإستئناف تم يوم 2007/05/12 وليس 2007/05/19 وإن الإستئناف جاء داخل الأجل القانوني.

في الموضوع: إن بلدية الوادي ليست لها الصلاحية والإختصاص في التمليك الفلاحي ويقتصر دورها في المداولة بناء على القائمة المقدمة لها من طرف اللجنة المختصة على مستوى الدائرة وإبقاء مدة 03 أشهر عن عدم إجابة الولاية لا تدخل منحه صفة التمليك من البلدية تكون الوثيقة بطلبها المستأنف عليه لا تصدر عنها.

حيث أن السيد محافظ الدولة إتمس في طلباته المؤرخة في 2008/03/01 بإلغاء أقرار الإستئناف والفصل من جدينا برفض الدعوى.

- وعليه فإن مجلس الدولة

- من حيث الشكل:

حيث أن الإستئناف جاء مستوفي لأوضاعه القانونية بناء على المواد 240 و 241 و 277 من قانون الإجراءات المدنية مما يتعين قبوله شكلا.

- من حيث الموضوع:

حيث يتجلى من دراسة الملف أن النزاع يتعلق بإلزام البلدية بمنح المستأنف عليه المدعي الأصلي لشهادة الملكية لقطعة أرضية في إطار الإستصلاح بموجب قانون 18/83 إن القرار الصادر في 2007/02/18 عن مجلس بسكرة قد استجاب لطلبه وقضى بأحقية في الحصول على شهادة إعتراض بصفته مالك للقطعة الأرضية التي يحوزها ويستصلحها بمساحة 10 هكتارات بصحن بلدية الوادي وأن هذا القرار هو محل الإستئناف من قبل بلدية الوادي.

.../...

الملاحق

ص (115) من القرار رقم: 041162 (م ...)

حيث أن المستأنفة تدفع أنها غير مؤهلة لمنح شهادة الإعتراض بالملكية وصفة الملكية تمنح من طرف الوالي كما شرحت أن المستأنف عليه كون أن طلبه في الإستصلاح لم يفصل به بالرفض إعتبره قبولا خطأ.

لكن حيث أن المادة 16 من المرسوم 724/83 واضحة فإن البلدية مضطرة في أجل ثلاثة أشهر في حالة عدم الرد على الطلب المستصلح بمنحه هذه الشهادة بالإعتراف بالملكية على الأرض المستصلحة وأن البلدية هي المختصة في تسليم الشهادة المذكورة حسب أحكام المادة 16 من المرسوم 724/83.

حيث أن القرار المستأنف أصاب فيما قضى به مما يتعين تأييده.

حيث أن المستأنفة معفاة من دفع المصاريف القضائية.

لهذه الأسباب

- قرر مجلس الدولة: سنيا، حضوريا، نهائيا.

- في الشكل:

- قبول الإستئناف.

- في الموضوع:

- تأييد القرار المستأنف.

- إعفاء المستأنفة من دفع المصاريف القضائية.

- بدأ صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس والعشرين من شهر

مارس سنة ألفين وثمانية من قبل الغرفة الرابعة المشكلة من السيدات والسادة:

بجاوي منور نعيمة

عبد الصادق مربية

بونشادة حورية

خنفرة حمانه

بوروي عمر

بلان صطولة شفيقة

بويكر محمد

- بحضور السيد شهبوب فضيل محافظ الدولة وبمساعدة الأستاذة نوي فاطمة أمينة الضبط

- الرئيس - مستشارة الدولة المقررة للقرارات - أمينة الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة
للأمولاك الوطنية

مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة
الجزائر في 07 أكتوبر 2008

رقم : 9056 م / م ع أ و / م ت أ د / ع غ ف

المدير العام للأمولاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

: بالتبليغ إلى :

- السادة المفتشين الجهويين لأمولاك الدولة

والحفظ العقاري (كل النواحي)

- السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008،

يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المتمم

الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991

يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى نشر المرسوم التنفيذي المشار إليه

في المرجع أعلاه في الجريدة الرسمية رقم 39 بتاريخ 13 جويلية 2008.

في هذا الصدد، يجدر التذكير أنه قد تم إتمام أحكام القانون

رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المذكور أعلاه، تبعا للمادة 59 من

الملاحق

قانون المالية لسنة 2008، بالمادة 29 مكرر التي تنص على أنه يمكن تكريس نقل الملكية، لفائدة الدولة، للأموال والحقوق العينية العقارية المنزوعة بواسطة عقد إداري مباشرة بعد الدخول في الحيازة بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي.

فضلا عن ذلك وبموجب نفس المادة 29 مكرر المشار إليها أعلاه، لقد تقرر أن الطعون المحتمل تقديمها، على مستوى العدالة، في مجال التعويض، من طرف المنزوع ملكيتهم لا تشكل، في أي حال من الأحوال، عائق لنقل الملكية لفائدة الدولة.

بناء على هذه الأحكام الجديدة، بدأ من الضروري إتمام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المشار إليه آنفا، بإضافة فقرة تنص على أن :

- الوالي مؤهل لإتخاذ، مباشرة بعد الدخول في الحيازة، قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة والمتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة،

- في حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض، فهذا لا يمكن أن يشكل عائق لنقل الملكية لفائدة الدولة.

عليه وفي إطار العمليات من هذا النوع، أرجو منكم إتخاذ التدابير اللازمة قصد التطبيق الصارم لهذه الأحكام الجديدة والإسراع في الوقت المناسب بالقيام بإجراءات نقل ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة لفائدة الدولة.

أرجو منكم العمل بما سبق وإعلام الإدارة المركزية بأي صعوبات قد تواجهونها.

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية MINISTRE DES FINANCES
المديرية العامة DIRECTION GENERALE
للأموال الوطنية DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 30 جانفي 2008

رقم : 1016 وم/ مع أ و/ مع أ و/ع/ خ

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى :

- السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري
(كل نواحي)

- السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : إسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم
التنفيذي رقم 03- 313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003.

- ف/ي تعويض المستثمرات الفلاحية الغير الحائزة على عقود
الإنقاع الدائم.

المرجع : إرسال السيد الأمين العام لولاية الجزائر رقم 2489
المؤرخ في 09 سبتمبر 2007.

بموجب إرساله المشار إليه بالمرجع أعلاه، أبلغني السيد الأمين
العام لولاية الجزائر أن مديرية أملاك الدولة لولاية الجزائر إعتضت
على قضية تعويض المستثمرات الفلاحية المسترجعة في إطار المرسوم

رقم 313-03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 بحجة أنها لا تحوز على العقود المثبتة لحق الإنتفاع الدائم.

في هذا الصدد، أشار هذا المسؤول إلى أنه على عكس ما تراه مديرية أملاك الدولة لولاية الجزائر، فإن مصالح الفلاحة ترى بأن لأصحاب المستثمرات الفلاحية المعنية الحق في التعويض حتى في غياب العقد المثبت لحق الإنتفاع الدائم.

في هذا الشأن ومن أجل رفع كل لبس حول هذا الموضوع بدا من الضروري التذكير بأن الهدف من الإجراء الخاص بإسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الواقعة بالقطاعات العمرانية هو تعمير هذه الأراضي وتفادي الإجراءات المكلفة والبطيئة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

بالتالي فإن عملية الإسترجاع ومنه التعويض تخص فقط المنتجين الفلاحيين الحائزين على الحقوق العينية العقارية على أساس سندات مثبتة.

بالفعل وطبقا لأحكام المادة 05، الفقرة الأخيرة، من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المذكور سالفاً، فإنه يجب تكريس عملية الإسترجاع بقرار من السيد الوالي يخضع لإجراءات الشهر العقاري والذي يترتب عنه إنقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي.

علاوة على ذلك فإن المادة 09 من نفس المرسوم تنص على أن التعويض المالي يمنح لأصحاب حق الإنتفاع.

من جهة أخرى فإن المادة 07 من المرسوم السالف الذكر تنص على أنه في الحالة التي لا يشمل فيها الإسترجاع من أراضي المستثمرة الفلاحية المعنية ويؤثر بذلك في قابليتها على البقاء، فإن للمستثمر

الملاحق

الفلاحي أو المستثمرين الفلاحيين المعنيين أن يطلبوا من الوالي الإسترجاع الكامل للأموال التي لهم عليها حق عيني عقاري.

نظرا لما سبق، يظهر جليا أن تجسيد إسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية وكذا التعويض المالي لا يمكن أن يتم إلا عندما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية حائزة على عقود إنتفاع دائم مشهورة بالمحافظة العقارية.

أما فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الغير حائزة على عقود الإنتفاع الدائم، فإنه ليس هناك داعي لوضع حيز التنفيذ إجراء الإسترجاع (قرار الوالي، التعويض ويكفي فقط إلغاء القرار المتخذ من طرف الوالي المتضمن منح القطعة الفلاحية).

أخيرا وفي حالة وجود منتجين فلاحيين يستغلون بانتظام الأراضي الممنوحة لهم دون حصولهم على العقد الإداري لأسباب موضوعية أو خارجة عن نطاق إرادتهم (تأخر تسببت فيه الإدارة، نزاعات مختلفة، إلخ...) فإنه ليس هناك أي مانع من إعداد العقود الإدارية لفائدتهم على سبيل التسوية شريطة مصادقة السيد الوالي على قرارات المنح الأصلية وذلك بإقتراح من طرف مدير المصالح الفلاحية.

بمجرد أن تصبح المستثمرة الفلاحية حائزة على عقد إداري، فإن إجراءات التعويض يمكن أن تستكمل.

أرجو منكم العمل بما سبق وإعلام لإدارة المركزية بأي صعوبة يمكن مواجهتها.

المدير العام للأموال الوطنية

قائمة المصادر المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ_ النصوص القانونية.

1- الأوامر

_ الأمر رقم: 26/95، المؤرخ في: 25/09/1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، ج.ر، العدد55، بتاريخ: 27/09/1995.

2- القوانين

_ القانون رقم: 18/83، المؤرخ في: 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد34، بتاريخ: 16/08/1983.

_ القانون رقم: 19/87، المؤرخ في: 18/02/1978، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر، العدد50، بتاريخ: 09/12/1987.

_ القانون رقم: 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد49، بتاريخ: 18/11/1990.

_ القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر، عدد 21، 1991.

_ القانون رقم: 02/97، المؤرخ في 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر، العدد8، 31/12/1998.

_ القانون رقم: 09/08، المؤرخ في: 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، لسنة 2008.

_ القانون رقم: 16/08، المؤرخ في: 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد46، لسنة 2008.

_ القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 15/08/2001، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر، العدد 46، لسنة 2010.

قائمة المصادر والمراجع

ب. النصوص التنظيمية

1_ المراسيم:

_ المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، 1976/11/07.

_ المرسوم رقم: 724/83، المؤرخ في: 1983/12/10، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 18/83 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 51، بتاريخ: 1983/12/13.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 50/90، المؤرخ في 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 18/97، ج.ر، العدد 07، لسنة 1990.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، المؤرخ في: 1996/02/06، لمحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87، ج.ر، العدد 06، لسنة 1990.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 186/93، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، ج.ر، العدد 51، 1993/08/1.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 119/96، المؤرخ في 1996/04/06، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95، ج.ر، العدد 22، 1996/04/10.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 313/03، المؤرخ في 2003/09/16، يحدد شروط وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في المحيط العمراني، ج.ر، العدد 57، بتاريخ: 2003/09/21.

_ المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، المؤرخ في: 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، العدد 79، بتاريخ: 2010/12/29.

قائمة المصادر والمراجع

2_ القرارات:

_القرار الوزاري المؤرخ في: 14/05/1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 35، بتاريخ: 28/08/1984.

3_ المناشير والتعليمات والمذكرات:

_المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07، المؤرخ في 2 سبتمبر 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني الاستراتيجي.

_المنشور المشترك رقم: 329، المؤرخ في: 17/06/1990، المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية الإسقاط الحقوق.

_التعليمة الوزارية رقم 0134، المؤرخة في 16/03/1991، المتعلقة بتمثيل الدولة أمام القضاء في دعاوى الملكية.

مذكرة رقم: 1016، مؤرخة في: 30/01/2008، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003.

_المذكرة رقم: 9056، المؤرخة في 07/10/2008، المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

_المذكرة المؤرخة في 17 جويلية 1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندمجة في إطار مسح الأراضي العام.

ثانيا: المراجع

أ. الكتب

1- كتب عامة

_عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.

_عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2013.

قائمة المصادر والمراجع

_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء الثامن، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، 2000.

2- كتب متخصصة

_ جمال سايس، المستثمرات الفلاحية، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019.

_ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013.

_ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار دار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019.

_ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري على ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة عشر، 2019.

_ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2019_2020.

ب. المقالات العلمية

_ بديعة حداد، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، العدد 01، بتاريخ: 2021/04/18.

_ حسناء بوشريط، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجه العقاري، مجلة الفكر، كلية الحقوق جامعة بسكرة، العدد 11، سبتمبر 2014.

_ حياة كحيل، استرجاع الأراضي في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، العدد 02، 2021/01/31.

_ سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة العربي بن لمهيدي أم البواقي، العدد الأول، دون تاريخ نشر.

_ زهدور إنجي هند، الدعاوي العقارية والصعوبات التي يثيرها شهرها، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 (الجزائر)، العدد 2، 2020.

قائمة المصادر والمراجع

- _عواطف عباد، عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، العدد 11، 2019/01/07.
- _محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر، عدد15، جانفي 2017.
- _مواز شربا لي، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي بالأغواط، العدد الثاني، ديسمبر 2016.
- _يوسف بن رقية، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10_03، جامعة البلدية (02)، العدد 06، جوان 2006.

ج. الرسائل والمذكرات

- _إلياس مصلي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي: حالة المستثمر الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2001/02/13.
- _خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2010_2011.
- _سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1_ الحاج لخضر، 2016/2017.
- _ليلي البيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011_2012.
- _الزويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015.
- _سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2007.

قائمة المصادر والمراجع

- _سيد علي زاد، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تزي وزو، 2014/06/09.
- _ميلود مزوغي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس_ مستغانم، 2015/2014.
- _أحمد العمري، الدعاوي العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2015.
- _براقي فاطمة، اختصاصات القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري تزي وزو، 2018/07/04.
- _زوبير مختار، استصلاح الأراضي الفلاحية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2014_2013.
- _فايزة مساوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/09/24.
- _قروي محمد يزي، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2015_2014.
- _كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة النازعة الملكية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة الشهيد محمد خيضر، 2014_2013.
- _محمد لمين يطو، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند_ أولحاج البويرة، 2019.
- _محمد طواھري، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور_جلفة، 2017/2016.

قائمة المصادر والمراجع

_مروان زروق، منازعات الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 10_03، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.
_نورة كرام، المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2017/2016.

د. المحاضرات

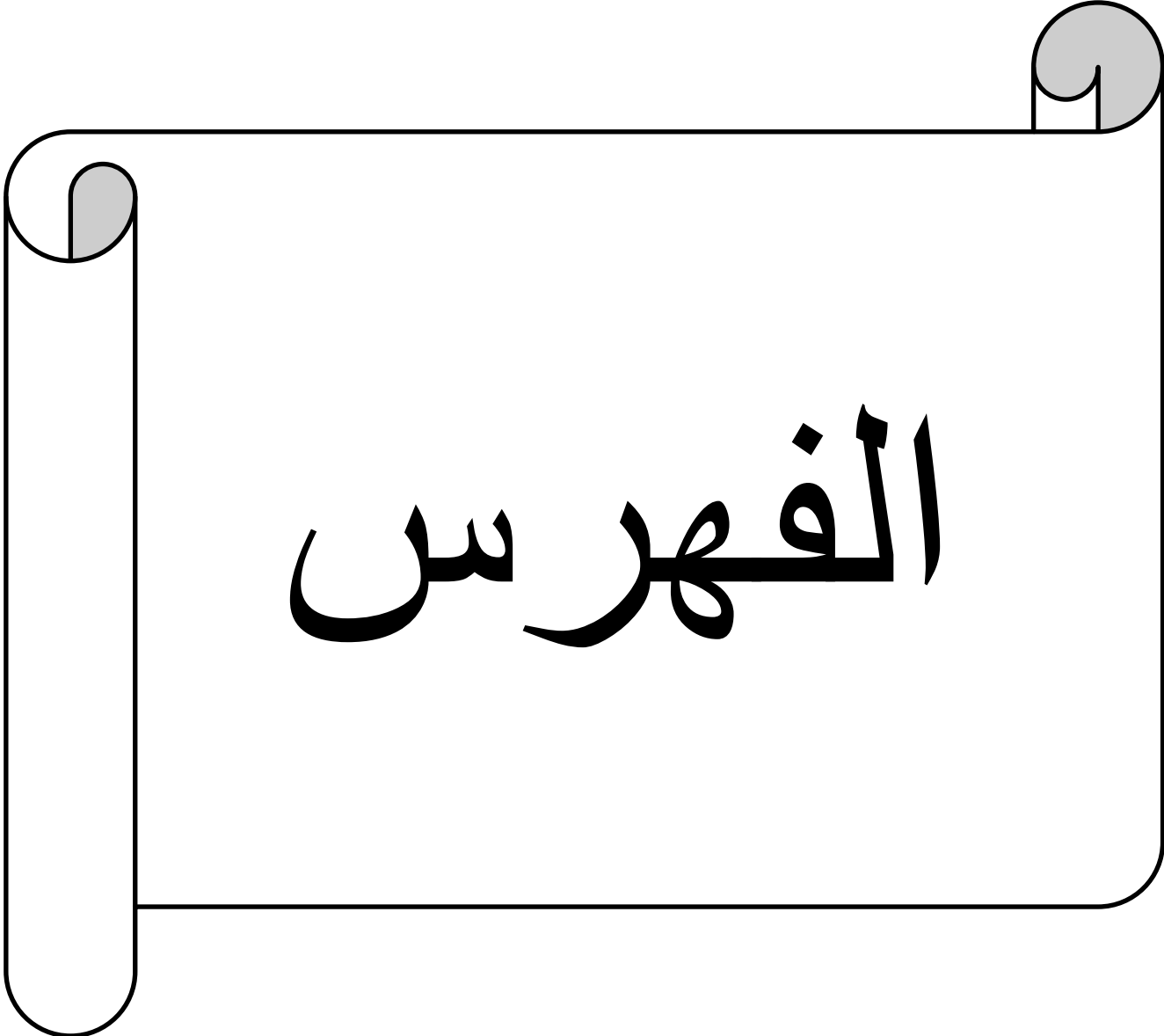
_محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر _الوادي، 2020-2019.

هـ. المجلات القضائية

- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1989.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1990.
- _المجلة القضائية، العدد 04، لسنة 1991.
- _المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1992.
- _المجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1993.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1996.
- _المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1998.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2000.
- _مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، لسنة 2000.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2001.
- _المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2004.
- _مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2008.

قائمة المصادر والمراجع

- _مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2000.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005.
- _مجلة مجلس الدولة، العدد 09، لسنة 2009.



الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
/	الإهداء
/	الشكر والعرفان
/	المختصرات
01	مقدمة
06	الفصل الأول: المنازعات المتعلقة بحق الملكية
08	المبحث الأول: المنازعات في إطار القانون 18/83 ومنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة
08	المطلب الأول: الدعاوى الناشئة عن تطبيق القانون 18/83
08	الفرع الأول: دعوى الاعتراف بصفة المالك
13	الفرع الثاني: منازعات فسخ عقد الاستصلاح
16	المطلب الثاني: دعاوى نزع الملكية للمنفعة العامة
16	الفرع الأول: شروط رفع دعاوى نزع الملكية للمنفعة العامة
20	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة والطعن في قرار القابلية للتنازل
27	الفرع الثالث: دعوى الطعن في قرار نزع الملكية واسترجاع الملكية بعد نزعها من أجل المنفعة العامة
31	المبحث الثاني: منازعات استرداد الأراضي الفلاحية
31	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
31	الفرع الأول: رد الأراضي المؤممة والمتبرع بها
37	الفرع الثاني: رد الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة
39	المطلب الثاني: منازعات استحقاق الملكية واسترجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني
39	الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية
44	الفرع الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني
47	خلاصة الفصل الأول:
48	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بحق الامتياز
50	المبحث الأول: دعاوى الامتياز المقررة للمستفيد وآثارها
50	المطلب الأول: الدعاوى المقررة للمستفيد من عقد الامتياز
50	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز
53	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم
58	الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار أملاك الدولة الرامي إلى فسخ عقد الامتياز

الفهرس

60	المطلب الثاني: آثار الدعاوي المقررة للمستفيد من عقد الامتياز
60	الفرع الأول: استعادة الأراضي والأماكن السطحية
60	الفرع الثاني: دعوى التعويض
62	المبحث الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الواحدة وبين المستثمرة الفلاحية والغير
63	المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة
63	الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية
65	الفرع الثاني: النزاع حول تقسيم الأرباح
67	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بحالتي التنازل والوفاء
70	المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين المستثمرة الفلاحية والغير
70	الفرع الأول: دعاوى حماية الحياة
72	الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين المستثمرة وأحد أشخاص القانون الخاص
74	الفرع الثالث: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة
78	خلاصة الفصل الثاني:
79	الخاتمة
84	الملاحق
96	قائمة المصادر والمراجع
105	الفهرس

ملخص:

إن منازعات المستثمرات الفلاحية في القانون الجزائري هي نتاج صدور عدة نصوص قانونية أصدرها المشرع بغية تكوين وعاء عقاري الأمر الذي طرح إشكالات عويصة أمام القضاء المختص بالفصل فيها وكذا على أطراف المنازعة أنفسهم سواء الإدارة أو المستفيدين، وهذا ما عالجنه في دراستنا غير أنه رغم تشعب وتعقيد بعض المنازعات، إلا أن القضاء قد بادر في العديد من القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة إلى إيجاد حلول لها ساعيا للفصل فيها لكنه لم يوفق بل وكانت جل هذه القرارات في بعضها متناقضة مما يستعدي على المشرع توحيد الاجتهاد القضائي والعمل به.

الكلمات المفتاحية: المستثمرات الفلاحية، الاستصلاح، منازعات الامتياز، نزع الملكية للمنفعة العامة، إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، الأراضي المدمجة في القطاع العمراني.

Summary:

The disputes of agricultural women investors in Algerian law are the result of the issuance of several legal texts issued by the legislator with the aim of forming a real estate container, which raised serious problems before the competent judiciary, as well as on the parties to the dispute themselves, whether the administration or the beneficiaries, and this is what we addressed in our study, but despite the complexity and complexity of some disputes. However, in many judicial decisions issued by the Supreme Court and the State Council, the judiciary has taken the initiative to find solutions to them, seeking to adjudicate them, but it was not successful, and most of these decisions were in some of them contradictory, which antagonizes the legislator to unify the jurisprudence and work with it.

key words: agricultural investments, reclamation, concession disputes, expropriation for the public benefit, returning lands to their original owners, lands integrated in the urban sector.