

## تقييم فعالية الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة

Evaluation Of The Effectiveness Of The Control  
The Exploitation Of Private Agricultural Landsمحمد الصالح بلعقون<sup>1</sup><sup>1</sup>كلية الحقوق سعيد حمدين - جامعة الجزائر 1 (الجزائر)، bgnmnds@gmail.com

تاريخ النشر: جوان/2023

تاريخ الإرسال: 2023/04/22

## الملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تقييم الآليات التشريعية والمؤسسية المعتمدة في الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة؛ للوقوف على مدى فعاليتها في منع الإضرار بالمصلحة العليا للمجتمع وتجسيدها للوظيفة الاجتماعية لهذه الأراضي، بما يكفل تنفيذ السياسة العقارية للدولة في محاربة ظاهرة تعطيل منفعة الأراضي الفلاحية والمساهمة في تعزيز الأمن الغذائي.

وقد توصلنا إلى نتيجة جوهرية مفادها أنّ الآليات المذكورة كفيلة في الواقع بتحقيق الغاية التشريعية من وضعها، شريطة تدعيمها بالنصوص الكافية، حيث تحتاج من جهة إلى تنظيم مُحكم واستفاضة في ضبط المسائل الجوهرية المتعلقة بقيد واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وتحتاج من جهة أخرى إلى تفعيلها في الواقع حيث لا تزال حبرا على ورق باعتراف السلطة.

**الكلمات المفتاحية:** واجب الاستغلال ؛ الوظيفة الاجتماعية ؛ الأراضي الفلاحية ؛ الأمن الغذائي.

**Abstract:**

This article aims to assess the legislative and institutional mechanisms adopted in the control of the exploitation of private agricultural land; In order to achieve the measure of its effectiveness in preventing damage to the supreme interests of society and its embodiment of the social function of these lands, in accordance with the state real estate policy in combating the phenomenon of disturbance the benefit of agricultural land and contribute to strengthening food security.

We have reached a fundamental conclusion, namely that the mechanisms mentioned are capable of achieving the legislative objective of their creation, provided that they are supported by sufficient texts, since they must, on the one hand, control and elaborate on the fundamental issues related to the restriction of the obligation to exploit private agricultural land, and on the other hand, they must be activated in reality where it is still a dead letter, as recognized by the authorities.

**Key words:** Forced Exploitation ; Social Function ; Agricultural Lands ; Food Security.

**مقدمة:**

جعل قانون التوجيه العقاري الأمن الغذائي هدفا أساسيا تبنى لتحقيقه سياسات عقارية وجعله مبررا كافيا لتنفيذ هذه السياسات، حيث أقر بالأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية وبالذور الذي تؤديه خدمة للمجتمع، وتأكيدا منه على هذه الأهمية وتفعيلا لهذا الدور، خرج هذا القانون عن القواعد العامة التي تخول للمالك حرية استعمال ملكه أو عدم استعماله دون أن يسقط حقه نتيجة عدم الاستعمال والاستغلال. من تطبيقات الخروج عن تلك القواعد العامة؛ مبدأ جوهرى تبناه قانون التوجيه العقاري، حيث أنشأ التزاما قانونيا ربطه بالوظيفتين الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية الخاصة، وفرض من خلاله واجب استغلالها بصفة فعلية، واعتبر المالك أو الحائز - شخصا طبيعيا كان أو معنويا- متعسفا في استعمال الحق إذا امتنع عن أداء هذا الالتزام.

ولتفعيل هذا الالتزام وتحقيق الغاية منه، وضع آليات خول بها للدولة صلاحية التدخل عن طريق هيئات عمومية مختصة؛ من أجل مراقبة تعطيل منفعة الأراضي الفلاحية الخاصة واتخاذ التدابير اللازمة وفرض الجزاءات المناسبة في حال الإخلال بهذا الالتزام.

من هذا المنطلق يثير موضوع هذه الورقة البحثية الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية ومساهمة آليات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة في تعزيز الأمن

**الغذائي ؟**

عظفا على ما تقدم يبدو أنّ معالجة إشكالية هذا الموضوع والإمام بمضامينه يقتضيان إعمال المنهج الوصفي لوصف ظاهرة تعطيل منفعة الأراضي الفلاحية الخاصة من حيث مدلولها القانوني والآليات المعتمدة لتفعيلها، وذلك بتسليط الضوء على أهم النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكمها عرضا وتحليلا، ومن ثم عقد مضامين الموضوع في عنصرين:

**1- المدلول القانوني لواجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة****2- هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.****1- المدلول القانوني لواجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة:**

يحسن بنا في البداية أن نشير إلى المدلول القانوني لواجب الاستغلال من خلال عرض مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية كسلطة قانونية مخرولة للمالك أو الغير، وعرض مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو بالأحرى واجب الاستغلال كالتزام قانوني.

**1.1- مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة:**

بداية وجب أن نشير على عجل إلى المقصود باستغلال الأراضي الفلاحية ومن ثم التمييز بينه وبين استعمالها.

### 1.1.1- المقصود باستغلال الأرض الفلاحية:

يقصد باستغلال الأرض الفلاحية؛ حصول مالكةا على ثمارها الطبيعية والصناعية والمدنية وعلى منتجاتها، الممتدة جميعها على علو وعمق الأرض إلى الحد المفيد، كل ذلك من خلال قيامه بالأعمال اللازمة للاستغلال، كتهيئته لظروف الإنتاج بحرثها وزرعها وغرسها وجني غلتها، وتحصيل ثمن بيع محاصيلها ومنتجاتها، أو تحصيله لثمن تأجيرها أو تأجير المباني والمنشآت المشيدة عليها.

وقد يكون الاستغلال مباشرا يحصل فيه المالك على ثمار الأرض مباشرة، وقد يكون استغلالا غير مباشر؛ أي بواسطة الغير من خلال تأجيرها مثلا بعقد إيجار بغرض حصوله على مبلغ مالي نظير ذلك، أو من خلال منح استعمالها للغير نظير حصوله على نسبة محددة من المحصول.

### 2.1.1- تمييز استغلال الأرض الفلاحية عن استعمالها:

يقصد بسلطة الاستعمال بوجه عام؛ الحصول على منافع الشيء دون ثماره، وذلك باستخدامه بحسب طبيعته مع الإبقاء على جوهره، والقول: (دون ثماره) هو ما يميز الاستعمال عن الاستغلال الذي هو القيام بالأعمال التي تؤدي إلى الحصول على ثمار الشيء، والقول: (مع الإبقاء على جوهر الشيء) هو ما يميز الاستعمال عن التصرف الذي يؤدي إلى استهلاك الشيء كلياً أو جزئياً<sup>1</sup>.

وعليه فإن معيار التفريق بين استغلال الأرض الفلاحية واستعمالها هو أن استعمالها لا ينتج عنه ثمار، على عكس استغلالها المباشر وغير المباشر أين يحصل المالك أو الغير على الثمار؛ أي أن الاستعمال هو مجموعة من الأعمال التي يقوم بها المالك أو الغير على الأرض -وفق طبيعتها والغرض منها- والتي تؤدي إلى حصوله على الثمار.

ولإشارة فإن سلطة استعمال الأرض الفلاحية قد تختلط بسلطة التصرف المادي فيها، حيث له أن يستعملها من خلال حرثها وتنقيتها وزرعها مثلا، وله أن يتصرف فيها تصرفا ماديا كإنجازه لبناء خاص بالسكن الفلاحي أو تشييده لمنشآت التجهيز الضرورية الخاصة بالاستغلال الفلاحي<sup>2</sup>، أو قيامه بهما جميعا. غير أن تعبير التصرف المادي في الشيء يشمل استهلاكه وإعدامه أو إتلافه، لذلك يرى البعض أن التصرف بمعناه الضيق لا يشمل سوى حق إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها نقل ملكية الشيء إلى مالك آخر<sup>3</sup>؛ نظرا لاختلاطه بمفهوم الاستعمال.

أما استعمال غير المالك للأرض الفلاحية دون حقه في استغلالها الكامل، فهذا ليس حق استعمال كسلطة معنوية تتقرر للغير، وإنما هو حق استعمال باعتباره حقا عينيا أصليا متجزئا عن حق الملكية، وبذلك يكون نطاق الاستعمال فيه محددًا بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم.

لعل هذه الدلالات القانونية لمختلف سلطات الملكية جعلت بعض التشريعات لا تدرج سلطتي استعمال واستغلال الملكية في تعريفها لحق الملكية، وهو ما فعله التشريع الجزائري حيث اكتفى في تعريفه

للملكية في المادة 674 من القانون المدني<sup>4</sup> وفي تعريفه للملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>5</sup> بذكر سلطتي التمتع والتصرف متأثراً في ذلك بالقانون المدني الفرنسي.

في هذا الشأن لم يكلف واضعو القانون المدني الفرنسي أنفسهم عناء إدراج حق الاستعمال في المادة 544، والسبب في ذلك راجع إلى أنّ حق الاستعمال والاستغلال ليسا سوى شكلا من أشكال حق الانتفاع، وهو التمتع، ومع ذلك فإنّ التفسير صحيح، ففي القانون يعني حق الاستعمال الحق في الاستعمال الشخصي لممتلكات الآخرين وجني ثمارها في حدود احتياجات الفرد واحتياجات عائلته<sup>6</sup> وهو ما نصت عليه المواد 855 إلى 857 من القانون المدني الجزائري.

أمام ما تقدّم ذكره اعتمد قانون التوجيه العقاري في المادة 48 وما بعدها مصطلح (عدم استثمار الأراضي الفلاحية)، وذلك في النصّ العربي، غير أنّ النصّ الفرنسي للقانون نفسه اعتمد مصطلح (عدم الاستغلال-la non exploitation)، وهذا المصطلح الأخير هو المعتمد في النصوص التشريعية والتنظيمية اللاحقة في نسختها المحررة باللغة العربية، حيث ورد ضمن عنوان ومضمون المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>7</sup> وفي المادة 20 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>8</sup>.

## 2.1- مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة:

نستعرض تاليا المقصود بعدم استغلال الأراضي الفلاحية ومن ثمّ نعرج على تكييفه القانوني.

### 1.2.1- المقصود بعدم استغلال الأراضي الفلاحية:

من خصائص حق الملكية أنّه حقّ دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، على خلاف الحقوق العينية الأصلية الأخرى المتجزئة عن حقّ الملكية، إلّا أنّه إذا كان من حقّ المالك أن يقوم باستغلال الأرض الفلاحية مباشرة أو بواسطة الغير، أو كان حرّاً في تركها بورا في الأصل العام، إلّا أنّ هذه القاعدة العامة في التشريع الجزائري ترد عليها استثناءات، حيث فرض القانون واجب استغلالها الفعلي<sup>9</sup> على المالك أو الغير أشخاصا طبيعياً أو معنوية<sup>10</sup>، وربط هذا الإلزام بأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية وبتحقيق الفائدة العامة التي أقرها القانون.

وتعتبر الأرض الفلاحية الخاصة غير مستغلة إذا لم يتم استغلالها استغلالاً فلاحياً بصفة فعلية لموسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<sup>11</sup>، وهو فعل سلبيّ تنبته لجنة خاصة بشهرة علنية مثلما سيأتي بيانه، وبمفهوم مخالف تعدّ الأرض مستغلة استغلالاً فلاحياً فعلياً إذا مورست عليها نشاطات فلاحية كعملية حرثها وتهيئتها وزرعها وبذرها أو غرسها وتسميدها وسقيها وجميع الأعمال الفلاحية.

في هذا الشأن ضبط المرسوم التنفيذي رقم 96-63 الذي يعرّف النشاطات الفلاحية<sup>12</sup> مجموعة النشاطات ذات الطابع الفلاحي، حيث حصر تلك التي ترتبط منها باستغلال الأراضي الفلاحية في كلّ نشاط يرتبط بسير دورة نموّ منتج نباتي وتكاثره، وكلّ نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له لا سيما خزن المنتوجات النباتية وتحويلها وتسويقها وتوضيبها عندما تتولّد هذه المنتوجات من الاستغلال.

وعليه فإنّ استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة خارج هذه النشاطات يعتبر عدم استغلال فعلي لها، فضلا عن ممارسة الأنشطة الأخرى التي تستهدف تغيير وجهتها الفلاحية، كالتقريغ عليها وتجريفها وتهيتها مثل الأراضي المخصصة للبناء، بل هذه الأنشطة وغيرها تشكل أفعالا يعاقب عليها القانون<sup>13</sup>.

غاية ما يلاحظ حول اعتبار الأرض الفلاحية غير مستغلة، مسألة غاية في الأهمية أغفلها قانون التوجيه العقاري وقصر في بيانها المرسوم التنفيذي رقم 97-484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ألا وهي مسألة الاستغلال الجزئي للأرض وتزكّ جزء آخر منها دون استغلال، قد يكون هذا الجزء أكبر بكثير من الجزء المستغلّ، وهو قصور في ضبط المساحة المعنية بالاستغلال الفعلي من شأنه أن يؤثّر سلبا على فعالية قيد واجب الاستغلال<sup>14</sup>.

### 2.2.1- التكييف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية:

ربطت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية، وكيفت صراحة هذا الفعل السلبي على أنه تعسف في استعمال الحقّ وبالمقابل أوجبت التزاما على عاتق الملاك وغيرهم حرّكت من خلاله عنصر مسؤوليتهم المدنية في حال إهمالهم لاستغلال الأراضي الفلاحية التي بحوزتهم.

على هذا الأساس يمكن القول أنّ هذه المادة وسّعت من معايير التعسف في استعمال الحقّ وأضحت متلائمة مع المادة الأحكام الجديدة للقانون المدني، حينما أضافت معيارا آخر مستقلا عن معايير التعسف في استعمال الحقّ المحددة في المادة 124 مكرّر على سبيل المثال لا الحصر<sup>15</sup>، تبرز استقلالية هذا المعيار في استهداف تحقيق الفائدة العامة التي أقرها القانون، أمّا اختلافه عن المعايير الأخرى وفق الأحكام العامة فتبرز في عدّة نقاط، يمكننا أن نوردتها على النحو الآتي:

فمن حيث المصلحة تستهدف المعايير المحددة ضمن الأحكام العامة في القانون المدني تحقيق مصلحة خاصة بالغير، بينما يستهدف المعيار المنصوص عليه في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تحقيق الفائدة العامة للمجتمع التي أقرها القانون، ويترتب على هذا القول نتيجة مهمة وهي أنّ المعيار الوارد ضمن هذه المادة لا يرتبط بعلاقات الجوار مثلما هو منصوص عليه في الأحكام العامة بل يمتدّ ليشمل تحقيق اعتبارات النفع الاجتماعي لكافة أفراد المجتمع.

يأتي ذلك باعتبار أنّ حقّ الملكية أصبح له وظيفة اجتماعية، بحيث يكون على المالك أن يراعي في مزاوله حقّه مصلحة المجموع أو على الأقلّ لا يعمل ضدّ الصالح العامّ، وتبعاً لذلك فقد توسّعت نظرية التّعسف في استعمال الحقّ وتوسّع مفهومها وتوطّدت أركانها<sup>16</sup>.

ومن حيث طبيعة الفعل، فيعتبر التّعسف في استعمال الحقّ فعلاً إيجابياً يقوم به صاحب الحقّ ويتضرّر منه شخص آخر أو أكثر، سواء كانت للمتّعسف نية الإضرار بالغير أو لا، بينما عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة وفق نصّ المادة 48 من قانون التوجيه العقاري هو فعل سلبيّ يشكّل تعسفاً في استعمال الحقّ يسبّب ضرراً للمجتمع حتّى ولو لم تكن للمتّعسف نية في الإضرار به.

وعليه فإنّ نصّ المادة 48 المذكورة يعدّ بداية لترسيخ المفهوم المعاصر لنظرية التّعسف في استعمال الحقّ في مجال الملكية العقارية الخاصة، بحيث أصبح يشمل فعل التّعسف كلّ من السلوك السلبيّ والإيجابي معاً، وسواء تعلّق الأمر بالاستعمال أو الاستغلال في مجال العقارات الفلاحية والأمر راجع لقيمة هذا النوع من العقارات في المجتمع وأهمّيته وعلاقته بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>17</sup>.

أمّا من حيث إثبات التّعسف، فيختلف إثبات التّعسف في استعمال الحقّ وفقاً للقواعد العامة عنه في الأحكام الخاصة بالتّعسف في استعمال حقّ ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة بإهمال استغلالها فيقع في الأولى على من يدّعي التّعسف، ويتمّ وفق طرق الإثبات المعروفة في القواعد العامة، أمّا في الثانية فتتبنه لجنة خاصة منشأة لهذا الغرض وفق إجراءات تحكمها نصوص خاصة سيأتي ذكرها.

وأما من حيث الجزاء فقد أدرج القانون المدنيّ فعل التّعسف في استعمال الحقّ ضمن القسم الأول (المسؤولية عن الأفعال الشخصية) من الفصل الثالث (العمل المستحقّ للتعويض)، واعتبره خطأ يقع على عاتق صاحب الحقّ أن يكفّ عن الإضرار بالغير وعن مجاوزة حدود استعمال حقّه وأن يعوّض من تضرّر جزاء فعله، بينما جزاء التّعسف في استعمال الحقّ في مجال تعطيل منفعة الأراضي الفلاحية فيختلف اختلافاً جذرياً عنه، حيث تحكمه نصوص خاصة تقتضي دفع الضرر العامّ عن المجتمع بتطبيق تدابير تتمثّل في وضع الأرض حيز الاستثمار أو تأجيرها أو تجريد المالك منها على حسب درجة خصوصيتها، كما ستأتي الإشارة إلى ذلك.

## 2- هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة:

لا شكّ أنّ واجب استغلال الأراضي الفلاحية هو حتمية تستحقّ التكلّف بها بإشراك كلّ الفاعلين لا سيما على المستوى المحليّ<sup>18</sup>، لذلك خوّلت الدولة صلاحيات التدخّل لهيئاتها العمومية من أجل مراقبة الاستغلال الفعليّ لهذه الأراضي وإثبات التّعسف وتوقيع الجزاءات اللازمة، لهذا الغرض أنشأ القانون لجنة مختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، للغرض ذاته وبغية تنفيذ السياسة التشريعية

المتعلقة بواجب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة وتعضيدا لعمل هذه اللجنة خول القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استكمال إجراءات عملها؛ باعتباره أداة أساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

## 1.2- لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

أشارت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري إلى إنشاء هيئة إدارية تختص بمراقبة ومعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المعدل والمتمم، أطلق عليها تسمية "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية" وضبط تشكيلتها<sup>19</sup>، وخول لها صلاحية مراقبة مدى استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة واتخاذ التدابير المناسبة تجاه ملاك أو حائزي هذه الأراضي، في حال إهمالهم لاستغلالها وتعطيل منفعتها.

### 1.1.2- معاينة اللجنة لعدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة:

يمكن للجنة أن تُجري معاينة ميدانية وتحقيقات حول عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة<sup>20</sup> بناء على تحقيقات أولية يبادر بها أعضاؤها أو المصالح الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو بناء على إخطار من أي شخص.

لتنفذ اللجنة المذكورة عملها وفق الإطار القانوني السليم، يتوجب عليها مراعاة شرط جوهري بصدد قيامها بعملية التحقيق وهو أن تكون الأرض الفلاحية المعنية بالتحقيق غير مستغلة - سواء من طرف مالكيها أو الغير ممن له الحق في استغلالها- وفقا للمفهوم الخاص الذي ورد في قانون التوجيه العقاري، والذي يشترط لقيام حالة عدم الاستغلال أن تكون الأرض الفلاحية غير مستغلة استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

### 2.1.2- إجراءات عمل اللجنة عند ثبوت عدم الاستغلال:

إذا ثبت عدم الاستغلال تعدد اللجنة المذكورة محضر معاينة وإثبات حالة ترسل نسخة منه إلى الوالي وإلى وزير الفلاحة، ومن ثم توجه إعدارا للمالك أو لحائز الحق العيني العقاري بموجب رسالة مضمّنة الوصول مع الإشعار بالاستلام، من أجل مباشرة استغلالها خلال مهلة تراعى فيها قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية لمنطقة تواجدها، على أن لا تتجاوز هذه المدة ستة أشهر كأقصى تقدير.

إذا انقضى الأجل المحدد في الإعدار الأول ولم يستجب المعني، توجه له اللجنة إعدار ثان بواسطة محضر قضائي، يتضمن طلب توضيح الأسباب التي حالت دون استغلاله للأرض؛ من أجل تطبيقها لصحيح القانون، مع منحه مهلة إضافية خلال الإعدار نفسه فُدرت كفايتها بمدة سنة، وإذا بقيت الأرض المعنية دون استغلال تكون اللجنة ملقا وترسله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاتخاذ ما يلزم من إجراءات.

## 2.2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (O.N.T.A):

أشار قانون التوجيه العقاري إلى هيئة عمومية تكلف بالتنظيم العقاري، ونصّ مبدئياً على مهامها<sup>21</sup>، وقد تمّ التفكير في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين آنذاك، على أن توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، غير أنه في الأخير تمّ التخلّي عن هذه الفكرة لإنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية<sup>22</sup>، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المعدّل والمتمم<sup>23</sup>.

وتعصيذا لدور لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، أتاح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية التّدخل أيضا في مجال تعطيل منفعة هذه الأراضي، وخوّله استكمال الإجراءات في حال بقاء الأرض الفلاحية مهملة، كما له أن يمارس حقّه في الشفّعة.

### 1.2.2- إجراءات تدخّل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

بعد توصّل الديوان بالملف المرسل من طرف لجنة إثبات عدم الاستغلال، يقوم بتنفيذ ترتيبات المادة 51 من قانون التوجيه العقاري والمادة 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87-96، المتمثلة في الآتي:

- وضع الأرض حيّز الاستغلال لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف: غير أنّ المشرّع لم يحدّد مدّة وضعها حيّز الاستغلال، هل تستغرق موسماً فلاحياً أم أكثر؟ وهل تكون مؤقتة أم مؤبّدة؟ ولو أنّ الرّاجح هو اعتبار المدّة مؤقتة؛ لأنّ ذلك يتعارض تعارضاً كلياً مع القواعد العامة للملكية، إضافة إلى أنّ المشرّع لم يبيّن الكيفية القانونية التي توضع بها الأرض حيّز الاستغلال، هل تتمّ بمنح الاستغلال لفلاحين مجاورين أم يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته؟ ويعدّ الحلّ الأخير الأنسب والأكثر فعالية من الناحية العملية<sup>24</sup>.

الحقيقة أنّ تطبيق هذا الإجراء على أرض الواقع يكون صعباً؛ نظراً لعدم وجود نصوص تطبيقية تبين الإجراءات المتبعة في هذا الشأن، ومع ذلك يمكن للديوان أن يبرم عقد عمل باسم ولحساب المالك للقيام باستغلال الأرض، ويطبّق في هذا الإطار قانون علاقة العمل وتكون مدّة الاستغلال لموسم واحد قابلة للتجديد لغاية زوال السبب الفاهر الذي حال دون استغلال الأرض<sup>25</sup>.

- أو عرض الأرض الفلاحية غير المستغلة للتأجير: تطبّق في هذا الشأن القواعد العامة المعروفة في عقد الإيجار، وللإشارة فإنّ اللجوء لهذا الإجراء والإجراء المذكور قبله يكون في حال عجز المالك بصفة مؤقتة عن استغلال الأرض بسبب قوّة قاهرة، بل يمكن تطبيق هذين الإجراءين بمجرد تبليغ الإعدار، كما أنّ القوّة القاهرة ليست سبباً مانعاً لتنفيذ أحدهما، كما لا يشترط أسبقية في ترتيبهما.

من الأهمية بمكان أن نشير إلى عدم ضبط مسألة هامة تتعلق بإهمال الأرض الفلاحية من طرف حائز الحق العيني العقاري أو أي شخص آخر يمارس حيازة عليها إذا كان المالك معروفا وموقف ديوان الأراضي الفلاحية تجاه الحائز والمالك وموقف هذا الأخير تجاه الحائز والديوان.

- أو بيع الأرض الفلاحية غير المستغلة إذا كانت خصبة جدا أو خصبة: اعتبر البعض<sup>26</sup> هذا القيد تأميما غير مباشر للأراضي الفلاحية الخاصة ورد ضمن قانون التوجيه العقاري، بعد أن ألغى هذا الأخير الأمر رقم 71-73، ونص على إعادة الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين من جهة ومن جهة أخرى تقوم الدولة ببيع الأراضي الفلاحية الخاصة وإعادة شرائها من خلال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ممارسة حق الشفعة.

ونرى في هذا الصدد بوجوب استبعاد إجراء بيع الأراضي الفلاحية الخاصة غير المستغلة إذا كان استغلالها بيد شخص آخر غير مالكا المعروف، فمن الضروري حصر إجراء البيع على مالك الأرض الفلاحية غير المستغلة، أما عدم استغلالها من طرف كل شخص آخر غير المالك فمن المعقول إلزامه بدفع تعويض عن عدم الاستغلال باعتباره متعسفا في استعمال حقه؛ كون هذا الجزاء أقرب إلى الواقع ويتسق مع الأحكام العامة لنظرية التعسف في استعمال الحق.

ولا يفوتنا أن نشير إلى أن جزء الإخلال بالتزام استغلال الأراضي الفلاحية هو حسب البعض<sup>27</sup> غير متناسب مع القواعد العامة، فهو مبالغ فيه ويهدد حق الملكية العقارية في صميمه، ذلك أن القواعد الخاصة بواجب الاستغلال جعلت من هذا الحق في حد ذاته وظيفة اجتماعية، وبالتالي لم يعد المالك صاحب حق، بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة، وهو ما يعد خرقا للقواعد الدستورية التي تحمي حق الملكية في نظرهم، ويضيف هؤلاء أنه من الصعب وربما من المستحيل وضع آلية بيع الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، بل تعمل كحاجز ذهني واقٍ يكون كفيلا وضمانا على أن المالك سيقوم حتما باستثمار أرضه الفلاحية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

إنّ وجهة النظر الأولى التي اعتُبر فيها المالك موظفا لدى الجماعة، لا يمكن الأخذ بها على إطلاقها، ويجد هذا القول مبرراته في أنّ القانون لا يشترط الاستغلال الشخصي والمباشر من طرف المالك مثلما فرضته أحكام الثورة الزراعية، بل العبرة لديه في تحقيق الأمن الغذائي، فضلا عن ترتيبه لإجراءات تتيح للمالك ولغيره مهلة إضافية لاستغلال الأرض، لذلك فإنّ الوصف السليم من وجهة نظرنا هو أنّ قيد واجب الاستغلال يجعل من ملكية الأرض الفلاحية حقاً نسبياً يؤدي وظيفة اجتماعية بغرض إشباع حاجات الجماعة علاوة على إشباع حاجات المالك.

أما صعوبة أو استحالة وضع آلية بيع الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، فيمكن اعتبارها منطقية، ذلك أنّ التصوص المتعلقة بواجب الاستغلال بقيت دون فعالية في أرض الواقع، وما يعزّز هذا

القول اعتراف السلطة بعدم تجسيد هذه النصوص، حيث أشار المنشور الوزاري المشترك المتعلق بتطهير العقار الفلاحي لسنة 2018 السابق ذكره، إلى ضرورة إعادة تفعيل الهيئة الخاصة بإثبات عدم الاستغلال أو إنشائها عند الاقتضاء من أجل مباشرة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المقررة في هذا الشأن في أقرب الآجال الممكنة.

### 2.2.2- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة:

يمكن للديوان عند الإخلال بالتزام استغلال الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة لمدة موسمين فلاحيين متتاليين، إجراء بيعها والتقدم لشرائها مع ممارسة حقّه في الشفعة، وممارسة هذا الحق تعدّ من المهام الرئيسية المخولة له في إطار التنظيم العقاري الفلاحي، غير أنّه يأتي في المرتبة الأخيرة تبعاً لمراتب الشفعة المحددة في المادة 795 من القانون المدني<sup>28</sup>.

غاية ما يلاحظ أنّ الديوان يجمع بين صفتي البائع والشفيع، ومبرر ذلك أنّه الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية والمكفّ بالتنظيم العقاري، لذا ببيعها للأرض فهو يطبق جزاء على المستثمر الذي أهملها، وباستعماله حقّ الشفعة لحساب الدولة فإنّه يكسبها أراض قد تكون ذات طاقة إنتاجية هائلة كانت معطلة نتيجة إهمالها، ويعيد توزيعها على من هو أقدر وأكفأ، فهو الأدرى بشؤون الأراضي الفلاحية وبمن يمكنه أن يفعل وظيفتها الاجتماعية، وهذا هو سبب الخروج عن القواعد العامة والجمع بين صفتي البائع والشفيع<sup>29</sup>.

وتعدّ الشفعة في هذا المجال قيدياً قانونياً ناقلاً للملكية جبراً، وجزاءً خطيراً استلزمته الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية للأراضي الفلاحية الخاصة، فهي تطبيق خاص من تطبيقات الشفعة وفقاً للأحكام العامة، يمارسها الديوان وفق ضوابط إجرائية، غير أنّ هذه الإجراءات جاءت قاصرة في غياب نصوص دقيقة تضبط العملية، لذلك يمكن للديوان ممارسة الشفعة في حدود ما يتناسب مع القواعد العامة المقررة في القانون المدني.

عطفاً على الفقرة السابقة يمكن القول أنّ خصوصية شفعة الديوان على الأراضي الفلاحية تقتضي وضع نصوص إجرائية خاصة تتماشى وهذه الخصوصية، كما أنّه من الواجب في هذا المقام أن يخوّل للديوان بصدد ممارسته للشفعة حصر البيع وممارسة الشفعة في الحالة التي يكون فيها عدم الاستغلال من طرف المالك فقط، دون تقرير هذا الحقّ عند إهمال الأرض من قبل شخص آخر غير المالك، والاكتفاء بالزام هذا الأخير بدفع تعويض للدولة نتيجة تعسّفه.

وعليه واستناداً إلى كلّ ما سبق، إذا لم تكن هناك قوة قاهرة حالت دون استغلال الأرض أو كانت الأرض خصبة جداً أو خصبة، فإنّ الديوان يعمد إلى بيعها، ويكون البيع باسم ولحساب المالك ويحرر

العقد أمام الموثق ويسجل ويشهر، علماً أنّ الديوان له أن يمارس الشفعة ولو كان البيع بالمزيدة<sup>30</sup>، حتّى ولو كانت المادة 1/798 قانون مدني لا تجيز ذلك؛ لأنّ البيع بالمزيدة هنا لا يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>31</sup>، كالبيع بالمزاد العلنيّ بعد الحجز أو عند استحالة القسمة العينية أو بمعدّل<sup>32</sup>.

### خاتمة:

توصّلنا من خلال البحث في هذا الموضوع إلى أنّ الآليات التشريعية والمؤسّساتية المعتمدة في الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بكفيلة بالمساهمة في تعزيز الأمن الغذائيّ إلى جانب استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية وتلك التابعة للأحكام الخاصة للدولة، وذلك في حال ضبط قيد واجب الاستغلال بالنصوص الكافية والدقيقة من جهة، وتفعيل هذا القيد في الواقع من جهة أخرى حيث لا يزال حبرا على ورق باعتراف صريح من السلطة، ما من شأنه تقويض الغاية التشريعية من تقرير هذا القيد ألا وهي تعزيز الأمن الغذائيّ وعدم الإضرار بالمصلحة العليا للمجتمع تبعاً لذلك.

وعليه وأمام ضآلة الجهود التشريعية والتنظيمية في تقرير قيد واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، وعدم فعليتها في الواقع، نعرض تالياً أهمّ المقترحات التي نرى أنّها تسهم في تكثيف معدلات الإنتاج الفلاحيّ وتعزيز الأمن الغذائيّ:

- ضرورة تحديد الجهة المستفيدة من استغلال الأرض الفلاحية المعطّلة ومدّة ذلك، وبيان إجراءات وضعها حيّز الاستغلال وكيفيات تنفيذ الجزاءات المترتبة عن الإهمال؛
- ضبط مسألة الاستغلال الجزئيّ للأراضي الفلاحية؛
- النّصّ على عدم استغلال الأرض الفلاحية من طرف المنتفع إذا كان مالكا معروفاً، وموقف ديوان الأراضي الفلاحية تجاه المنتفع والمالك وموقف هذا الأخير تجاه المنتفع والديوان؛
- حصر تطبيق إجراء البيع على مالك الأرض الفلاحية المعروف نتيجة إهماله شخصياً لاستغلالها، دون تطبيق هذا الإجراء على شخص آخر ينتفع بها، والاكتفاء بإلزام هذا الأخير بدفع تعويض للدولة نتيجة لتعسّفه؛
- ضبط الأحكام الإجرائية القاصرة المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاريّ والنصوص ذات الصلة، المتعلقة تحديداً بممارسة الديوان للشفعة في حال إهمال استغلال الأراضي الفلاحية؛
- ضرورة تفعيل الغاية التشريعية من واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، من خلال تفعيل وتجسيد الآليات المعتمدة في ذلك تعزيزاً للأمن الغذائيّ المستدام.

## الهوامش:

- 1- محمد شكري سرور، النظرية العامة للحق، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1979، مصر، ص 51 نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون: نظرية الحق، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2010، ص 64.
- 2- يجب أن تتم عملية البناء على هذه الأراضي في هذا الإطار وفق ما هو محدد قانوناً، بشكل يزيد في الاقتصاد العام للنشاط المرتبط بها والمساهمة في الاستغلال الأفضل لها، بعد الحصول على رخصة تسلمها الإدارة؛ نظراً للوظيفة الاجتماعية والأهمية الاقتصادية للأرض الفلاحية باعتبارها مورداً حيويًا؛ ولما لها من دور أساسي في تحقيق الأمن الغذائي. أنظر: محمد الصالح بلعقون، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لانجاز المشاريع العمومية التنموية، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 34، العدد 1، 2020، ص 60.
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون تاريخ، ص 501، نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة دون تاريخ، ص 5-6، ص 66، أنظر أيضاً: Sébastien Milleville, **les restrictions au droit de disposer**, Thèse pour le Doctorat en Droit, Université Panthéon-Assas (Paris II), 24 novembre 2008, p. 16.
- 4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخ في 24 رمضان 1395 الموافق 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، مؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 ماي 2007، ص 3.
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، مؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ص 1560، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخ في 2 جمادى الأولى 1416 الموافق 27 سبتمبر 1995، ص 11.
- 6- Marianne Rolain, **les limitations au droit de propriété en matière immobilière**, thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit et science politique de Nice, université Nice Sophia Antipolis, 30 novembre 2015, p. 49.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83، مؤرخ في 17 شعبان 1418 الموافق 17 ديسمبر 1997، ص 21، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012، الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخ في 4 ربيع الثاني 1433 الموافق 26 فيفري 2012، ص 5.
- 8- القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخ في 8 شعبان 1429 الموافق 10 أوت 2008، ص 4.

- 9- في هذا الشأن تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بأنه: (يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفياً في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي. وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً).
- وفي الشأن ذاته تنص المادة 1/20 من قانون التوجيه الفلاحي بأنه: (دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً).
- 10- يمكن أن يكون الغير حائزاً للأرض أو صاحب حق انتفاع عليها أو مستأجراً لها أو أي شخص آخر طبيعي أو معنوي، فلا يشترط أن يقع التزام استغلال الأرض الفلاحية على مالكاها فحسب مثلما كانت تشترطه نصوص الثورة الزراعية تحت طائلة التأميم.
- 11- المادة 49 من قانون التوجيه العقاري، مصدر سابق.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان 1416 الموافق 27 جانفي 1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية عدد 7، مؤرخ في 8 رمضان 1416 الموافق 28 جانفي 1996، ص 12.
- 13- ارجع المواد: 87، 89 و 90 من القانون رقم 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي، مصدر سابق، ارجع أيضا في هذا الشأن: المواد: 396، 396 مكرر، 1/413، 413 مكرر، 417 و 444 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، مؤرخ في 21 صفر 1386 الموافق 11 جوان 1966، ص 702، المعدل والمتمم بالقانون رقم 21-14 المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1443 الموافق 28 ديسمبر 2021، الجريدة الرسمية عدد 99 مؤرخ في 24 جمادى الأولى 1443 الموافق 29 ديسمبر 2021، ص 5.
- 14- على عكس قانون الثورة الزراعية التي فصلت في هذه الجزئية. ارجع: المادة 31 الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، مؤرخ في 12 شوال 1391 الموافق 30 نوفمبر 1971، ص 1642 (ملغى).
- 15- كانت المادة 41 من القانون المدني تحدد معايير التعسف في استعمال الحق على سبيل الحصر، غير أنه بعد إلغائها سنة 2005 بموجب القانون 05-10 واستحداث هذا الأخير للمادة 124 مكرر، وردت معايير التعسف نفسها على سبيل الذكر لا الحصر، حينما تضمنت هذه المادة كلمة (لاسيما).
- 16- محمد جعفر هادي الخفاجي، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة: دراسة مقارنة، مجلة كلية التربية جامعة بابل، العراق، العدد 2، 2008، ص 174.
- 17- دغيش أحمد، التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة جامعة القدس المفتوحة للأبحاث والدراسات، جامعة القدس المفتوحة، العدد 38 (1)، 2016، ص 241.
- 18- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية ووزارة الفلاحة، رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018، يتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

- 19- تتشكل اللجنة من أعضاء يعيّنهم الوالي لمدة ثلاث سنوات، وهم: المدير الولائي للمصالح الفلاحية رئيسا المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعيّنه رئيسه، عضو من المجلس الشعبي الولائي يعيّنه رئيسه، كما يمكن للجنة المذكورة أن تستشير أي شخص ترى فائدة من الاستعانة برأيه.
- 20- يختص المرسوم التنفيذي 97-484 بمجال الأراضي الفلاحية الخاصة ويستثني الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تخضع في مراقبة استغلالها لأحكام خاصة تجد سندها القانوني أساسا ضمن المادة 28 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخ في 8 رمضان 1431 الموافق 18 أوت 2010، ص 4، بالإضافة إلى نصوصه التطبيقية.
- 21- ارجع في هذا الشأن المواد: 51، 52، 56، 61، 62 من هذا القانون.
- 22- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية دار هومة، بوزريعة الجزائر، طبعة 2004، ص 139.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال 1416 الموافق 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخ في 10 شوال 1416 الموافق 28 فيفري 1996، ص 3، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 21 جمادى الثانية 1442 الموافق 4 فيفري 2021، الجريدة الرسمية عدد 10، مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1442 الموافق 10 فيفري 2021 ص 6.
- 24- أنظر: دغيش أحمد، المرجع سابق، ص 248، سماعين شامة، المرجع السابق، ص. ص 284-285.
- 25- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، المجلد 52، العدد 2، 2015، ص 284.
- 26- اعتبر بعض الباحثين هذا الإجراء بمثابة قيد يجعل المالك غير حرّ في تقرير كيفية الانتفاع بملكته ومثل هذا التحليل يتشابه إلى حد كبير مع أفكار قانون الثورة الزراعية والتي أممت أراضي الملاك المتغيّبين، فهل ذلك حسبهم عودة إلى نقطة الصفر أم مجرد حنين إلى العقائد الاشتراكية؟ أنظر: عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها: من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، طبعة 2005، ص 244 انظر أيضا:
- Hatem Mouloud , exploitation of private agricultural property in Algerian law Jurisprudence Journal, faculty of law and political sciences, Biskra university, vol 11 special issue, july 2019, p.185.
- 27- أنظر بالتفصيل: سماعين شامة، المرجع السابق، ص. ص 171-172.
- 28- ارجع: المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، مصدر سابق، المادة 2 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 96-87، مصدر سابق، المادة 9 من المرسوم التنفيذي 97-484، مصدر سابق.
- 29- أنظر: يهوني زهية، الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 27 فيفري 2019، ص. ص 239-240.
- 30- أنظر: بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص. ص 284-285.

- 31- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008، يتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق 23 أبريل 2008، ص 3، المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 48، مؤرخ في 18 ذو الحجة 1443 الموافق 17 جويلية 2022، ص 3.
- 32- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 293.