

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

قراءة في التعليمتين الوزارتين المشتركين رقم 654 و رقم 1808 المتعلقتين بمعالجة
ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز

A reading of the Interministerial Notes No 654 and No 1808, both reviewing the
files related to changing the right-of-use into concession right

سامية عامر *

جامعة مولود معمري تيزي وزو، (الجزائر)، ameursamia86@gmail.Com

تاريخ النشر: 2022/12/01

تاريخ القبول: 2022/09/20

تاريخ ارسال المقال: 2022/09/04

* المؤلف المرسل

الملخص:

نص قانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 326-10 على كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز فيما يخص المستثمرات الفلاحية، وعندما تتطلب دراسة الملف معلومات تكميلية ترسل هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي، بهدف دراستها. إلا انه في الواقع واجهت هذه اللجنة صعوبات أهمها قيام أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين استفادوا من أحكام قانون 87-19 بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم، سواء بعقد موثق وغير مشهر أو بمحرر عرفي، وهي السندات المستبعدة بموجب قانون 03-10، وإبرام المستغلين الأصليين لإتفاق مع الغير، هذا بالإضافة الى وجود بنايات غير شرعية بالمستثمرات الفلاحية، وطرحت بعض الإشكالات فيما يخص المجاهدين و ذوي الحقوق المستفيدين بحكم القانون، ولكنهم لا يحوزن على قرارات الإستفادة، وكذا فارق المساحة ما بين العقود الإدارية ومخطط التحديد و رسم الحدود، واكتساب عدة حصص بالمستثمرات الفلاحية، مما أدى الى صدور التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، ثم تلتها التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز، لتطهير جميع الوضعيات التي تلحق ضرارا بالاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية.

الكلمات المفتاحية: حق الانتفاع الدائم؛ حق الامتياز؛ المستثمرات الفلاحية؛ الأراضي الفلاحية؛ اللجان الولائية.

Abstract:

The Law 03/10 and the Executive Decree 326-10 provide for the ways to change the permanent right-of-use into concession right as regards farms. If the examination of the file requires additional details, these files are forwarded to the provincial committees chaired by the governor to review them. However, this committee has, indeed, faced difficulties, the most important of which are the assignment of the right-to-use by the members of the farms who have benefited from the provisions of the Law 19-87, either by virtue of a non-recorded notarized deed or a private deed, such documents are excluded as stipulated by the Law 03-10, as well as the conclusion of agreement, by the initial operators, with third parties. Besides, there are illegal buildings inside the farms. Questions were also raised as regards the Mudjahideen (holy warriors) and right holders who are considered as beneficiaries pursuant to the law, yet they do not hold award decisions, in addition to the surface difference between the administrative deeds and the plan of delimitation, and the purchase of several lots in the farms. Subsequently, the Interministerial Note No 654 was issued on September 11th, 2012, followed by the Interministerial Note No 1808 dated on December 5th, 2017, both reviewing the files related to changing the right-of-use into concession right by the provincial committee in order to regularize all the situations that damage the rational exploitation of agricultural lands.

Keywords: Permanent right-of-use؛ Concession right؛ Farms؛ Agricultural land؛ provincial committees.

مقدمة:

حاولت الدولة من خلال قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، التي نظمها قانون الثورة الزراعية و النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع وتكريس نظام آخر لاستغلال هذه الأراضي عن طريق حق الانتفاع الدائم بمقابل، الذي أعطى استقلالية التسيير للمستفيدين المنتجين، ومنحهم حق عيني عقاري يكتسي أهمية بالغة بعد حق الملكية، كونه يجمع بين سلطتي الاستعمال والاستغلال، غير أنه نتج عن منح حق الإنتفاع الدائم عدة إختلالات، أهمها تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي، إهمالها وعدم إستغلالها، التنازل لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة بالإضافة الى المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرات الفلاحية، والتي أدت إلى تقسيم المستثمرات أو كرائها، البنائيات الغير المستغلة أو حولت الى نشاط آخر غير الفلاحي، و غياب الرقابة في الميدان، واستدراكا لذلك صدر قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، والذي حدد الإمتياز كنمط جديد لإستغلال هذه الأراضي لضمان الإستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية أين حل حق الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد محل حق الإنتفاع الدائم، وتم إلغاء أحكام القانون 87-19 بموجب المادة 34 من قانون 10-03، ولقد تضمنت المادة 09 من قانون 10-03، إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز، بداية من تقديم الملف الذي يودع بصفة فردية، من قبل كل عضو مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص في المواد 04، 05، 07، 19 من نفس القانون، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إبتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ولقد أحالت هذه المادة فيما يخص شروط وكفاءات تطبيقها الى التنظيم أين صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، والذي تضمن كيفية تقديم ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز ودراستها، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملفات بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة، الا انه اذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية، او استحق تحقيق في الوثائق المقدمة، أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية لدراستها، يرأسها الوالي، وبعد الإنتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير و المستثمر صاحب الإمتياز، وفي حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني عن طريق رسالة معللة، مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز، وفي هذه الحالة يمكن للمعني رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، إلا انه في الواقع أخذت عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز أجلا طويلا ذلك أن اللجان الولائية واجهتها صعوبات حمة في دراسة الطلبات أين رفعت انشغالاتها الى وزارة الفلاحة، مما أدى الى صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 ، ثم تلتها التعليمات الوزارية المشتركة رقم

1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، وعلى هذا الأساس فإن موضوع بحثنا يثير الإشكالية التالية:

ماهي صلاحيات اللجنة الولائية في تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز في ظل التعليمتين الوزارتين المشتركين رقم 654 و 1808 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز؟

من أجل الإجابة على ذلك، يتعين علينا أولاً دراسة صلاحيات اللجنة الولائية في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، وهذا ما سنتناوله في المبحث الأول، ثم نقوم بدراسة صلاحيات اللجنة الولائية في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808، وهو موضوع المبحث الثاني.

و لقد إعتدنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي، وذلك بقراءة تحليلية من خلال الشرح و التعليق على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017، المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، وما جاءت به فيما يخص تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز ، وذلك بالنظر الى القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326، مع اللجوء أحيانا الى الاجتهاد القضائي كلما دعت الضرورة لذلك.

المبحث الأول: صلاحيات اللجنة الولائية في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654

لقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققاً من الوثائق، أو الوقائع المصرح بها، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسالها الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، ولقد حددت المادة 07 تشكيلة هذه اللجنة والتي تتكون من مدير أملاك الدولة مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل الدرك الوطني المختص إقليمياً، والتي أعطيت لها كل الصلاحيات، حتى أنها يمكنها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها، غير أن هذه اللجنة و عندما عرضت عليها هذه الملفات واجهتها عدة صعوبات حول طريقة معالجة بعض الحالات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع، فرفعت إنشغالها الى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات ، وعليه تم تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضم إطارات وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، وزارة العدل وزارة المالية ، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وبعد الدراسة بالنظر الى القانون، و كذا الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانياً، توصل فوج العمل الوزاري المشترك الى أحكام جديدة للوضعيات التي وجدت بالواقع، والتي واجهت هذه اللجان فتم إصدار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية والتي تضمنت هدفين، التطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضرارا بالإستغلال العقلاني للأراضي و بالأموال بصفة عامة، ولضمان امن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية، لذا سنتطرق في المطلب الأول للمستفيدين الذين لا تتوفر فيهم شروط قانون 10-03، والمطلب الثاني نخصه للإشكالات المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية.

المطلب الأول: المستفيدين الذين لا تتوفر فيهم شروط قانون 03/10

نصت المادة 05 من قانون 03-10 على أنه يجب أن يكون المستفيد عضو من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي و أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم قانون 87-19، وعليه فإن الأشخاص الذين استفادوا من حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون 87-19، يجب ان يثبتوا صفتهم كأعضاء للمستثمرات الفلاحية بواسطة عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو بقرار من الوالي، غير انه في الواقع، نجد انه يوجد بجوزة مستغلي المستثمرات الفلاحية العديد من السندات، والتي استبعدتها هذه المادة ويتعلق الأمر بالحائزين على عقود التنازل المحررة أمام الموثق الغير المشهورة، وكذا أصحاب المحررات العرفية، الذين قام أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين استفادوا من أحكام قانون 87-19 بالتنازل لهم عن حق الإنتفاع الدائم، وهم اللذين طرحت ملفاتهم على اللجان الولائية للنظر فيها و إتخاذ قرارات بشأنها، كما طرحت على هذه اللجان أيضا ملفات بعض المستفيدين المتحصلين على إمتيازات بحكم القانون، ويتعلق الأمر بالمجاهدين و ذوي الحقوق التابعين لهم الذي لهم حق الإستفادة لكن لا يجوزون على قرارات إستفادة، أو يجوزون قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض، ولهذا سنتطرق في الفرع الأول الى المستفيدين بسندات غير قانونية، و نتناول في الفرع الثاني المستفيدين المتحصلين على إمتيازات بحكم القانون.

الفرع الأول: المستفيدين بسندات غير قانونية

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين تنازلوا عن حقهم في الإنتفاع، سواء بعقد موثق و غير مشهر أو بمحرر عرفي، وهي السندات المستبعدة بموجب قانون 03-10.

أولا - المستفيدين الحائزين على عقد رسمي غير مشهر

الأصل أن المستفيدين الذين لم الحق في تقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، يثبتون صفتهم بعقد رسمي مشهر، سواء العقد الإداري المشهر الذي يثبت استفادتهم بحق الإنتفاع الدائم، أو عقد التنازل المحرر في عقد رسمي طبقا للمادة 324 مكرر¹ من القانون المدني، و يكون هذا العقد مشهر في المحافظة العقارية طبقا للمادة 793 من القانون المدني¹، وكذلك المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري² لأنه يتعلق "بحق عيني عقاري" وعقود التنازل الرسمية المشهورة جاءت تطبيقا للمادة 08 من قانون 19/87 التي إعتبرت حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرات الفلاحية و الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة قابل للتنازل، وبالنسبة للذين يجوزون على قرار ولائي، هنا نلاحظ أن المادة 05 من قانون 03-10 منحت لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على القرار الولائي دون العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية، الحق في الإستفادة من أحكام قانون 03-10، رغم أن القرار الولائي لا ينقل حق الإنتفاع للمستفيدين، كحق عيني عقاري و إنما يعتبر بمثابة رخصة إستغلال فقط،³ عرضت على اللجنة ملفات الأشخاص الذين يجوزون على عقود التنازل الرسمية المحررة من قبل الموثق، لكنها غير مشهورة بالمحافظة العقارية، بسبب صدور التعليمه الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 03 مارس 2005 التي

منعت التنازل عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في قانون 87-19، والمتضمنة إلغاء التعليمية الوزارية رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 الخاصة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب قانون 87-19، واستنادا الى التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654، فإن اللجان الولائية قبلت ملفات الأشخاص المتنازل لهم عن حق الإنتفاع الدائم بموجب عقود رسمية غير مشهورة، لكن بشرط استفتاء هذا الأخير أي المتنازل له، للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 و القانون 10-03 واستغلاله الفعلي للأرض.

ثانيا- المستفيدين الحائزين على محرر عرفي

عرفت المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 10-03، قيام بعض الأعضاء بالتصرف في حق الإنتفاع الدائم لصالح الغير بموجب محررات عرفية، فالأصل أن المحرر العرفي باطل بطلانا مطلقاً، إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري، إلا أنه في الواقع وجد من بين المتنازل لهم بمحررات عرفية، من قاموا بإستغلال هذه الأرض و إقامة منشآت فوقها كغرس أشجار مثمرة و بناء مخازن،⁴ و بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654، أصبح من صلاحيات اللجان الولائية تسوية وضعية المعني بتكريس الحق المكتسب، بشرط استفتاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 و قانون 10-03، و استغلاله الفعلي للأرض، وفي كلتا الحالتين سواء كان المستفيد حائز على عقد رسمي غير مشهر أو حائز على محرر عرفي، يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

و في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية امام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فان معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني: المستفيدين المتحصلين على إمتيازات بحكم القانون

لقد أعطت المادة 10 من قانون 87-19، للمجاهدين وذوي الحقوق الأولوية للإستفادة من حق الإنتفاع الدائم، إذا كانوا من العمال الدائمين و غيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية، وكذا حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية من قبل العمال إذا كانوا مهندسين وتقنين فلاحين أو عمال موسميين، وكذا الفلاحين الشباب، إلا أن قانون 10-03 لم ينص صراحة على هذه الأولوية، بالرغم من أنه بالرجوع إلى ديباجة هذا القانون نجد أنه تم الإستناد إلى قانون المجاهد و الشهيد رقم 99-07 المؤرخ في 05 أفريل 1999،⁵ والذين أعربوا عن قلقهم من مشروع قانون 10-03 قبل صدوره، ذلك أن ديباجة المشروع استندت إلى قانون المجاهد والشهيد، إلا أن المعنيين بهذا القانون من فئة المجاهدين وأبناء الشهداء وذوي الحقوق غائبون تماما في كامل مواده، و أن صيغة المشروع تستثني المنتمين إليها من أولوية الاستفادة،⁶ و ان مبرر لجنة الفلاحة والصيد البحري في رفضها التعديل هو أن المسألة متكفل بها في قانون المجاهد والشهيد الذي يمنح الاستفادة لتلك الفئة، والذي يؤكد على أولوية هذه الفئة في الاستفادة من عقود الامتياز،⁷ وبالرجوع الى المادة 45 من قانون المجاهد والشهيد رقم 99-07 نجد أنها تنص على ما يلي: "تضمن الدولة الأولوية للحصول على الأراضي الفلاحية، وفي جميع الحالات للمجاهدين و ذوي الحقوق"، وحسب قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2005 قضية رقم 020195 فهرس 1143 فإن: " فئة المجاهدين و ذوي حقوق الشهداء

تستفيد من إمتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالإنتفاع بأراضي الفلاحية"⁸ ولقد طرحت على اللجان الولائية بعض الإشكالات فيما يخص ملفات بعض المجاهدين و ذوي الحقوق وحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 فإن فوج العمل الوزاري خلص الى أن ملفاتهم تدخل في اطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، و فرق بين حالتين.

أولاً- الأشخاص المعنيين الذين لا يجوزون على قرارات إستفادة

و هم المجاهدين و ذوي الحقوق الذين لا يجوزون على قرارات استفادة، لكن وردت اسماؤهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية، في هذه الحالة يقبل ملف المعنى و يكرس حقه كمستثمر صاحب إمتياز بشرط استفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 87-19 و القانون 10-03، واستغلاله الفعلي للأرض.

ثانياً- الأشخاص المعنيين الذين يجوزون على قرارات إستفادة

و هم المجاهدين و ذوي الحقوق الذين يجوزون قرارات استفادة، لكن لا يستغلون اي ارض، أي لا يتوفر فيهم شرط الإستغلال الفعلي للأرض في هذه الحالة يجب رفض ملف المعنى، وفي جميع الحالات سواء كان المستفيد يجوز على عقد رسمي غير مشهر أو محرر عرقي، أو كان مستفيد بحكم القانون كالمجاهدين و ذوي الحقوق، يجب أن تتوفر فيه الشروط المحددة في قانون 10-03 و قانون 87-19 وهي أن يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية، لم يتخذ سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني، كما يجب أن يكون قد وفى بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 17، 18، 21 من قانون 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 89-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون، المتمثلة في المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و استمراريتها، عدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، دفع الإتاوة، غير أنه في الواقع هناك الكثير من المستفيدين الذين لديهم تأخر في دفع الإتاوة المترتبة عن حق الإنتفاع، إلا ان التعليمات الوزارية رقم 03085 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 11 أبريل 2011، وجهت تعليمات الى مديري أملاك الدولة بعدم ربط إعداد عقد الإمتياز بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوة و أن لا يكون المستفيد قد أسقط حقه عن طريق القضاء، أو ألغى الولاية قرارات استفادته كما يجب إثبات استغلاله الفعلي للأرض.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية

واجهت اللجان الولائية عدة إشكالات، عند عرض ملفات مستغلى الأراضي الفلاحية عليها، والذين ثبت أنهم أخلوا بواجباتهم التي فرضها عليهم القانون، لا سيما المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية كالبنائيات الغير الشرعية المنجزة بأراضي المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 87-19، غير أنها مخالفة للقانون، كما واجه اللجنة إشكال آخر فيما يخص الأراضي المشكلة للمستثمرات الفلاحية، و ذلك بوجود فارق كبير في المساحة فيما بين العقد الإداري الذي بحوزة المستفيد و مخطط تحديد ورسم الحدود بفارق يفوق 20/1، وعليه سنتناول في الفرع

الأول إشكالية المباني الغير الشرعية المشيدة بالمستثمرات الفلاحية ، وفي الفرع الثاني نتطرق الى إشكالية فارق المساحة.

الفرع الأول: إشكالية المباني الغير الشرعية المشيدة بالمستثمرات الفلاحية

إذا كان المشكل لا يثار حول ملكية الأرض الفلاحية عند تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز كون أن ملكيتها تعود للدولة ، غير أن الإشكال يطرح فيما يخص الأملاك السطحية المتصلة بها، فالأملاك السطحية هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية طبقا للمادة 4 من قانون 10-03 و لا سيما المباني، و التي تندمج في الأرض بفعل الإنسان و تصبح ثابتة مستقرة فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا اذا هدمت،⁹ والأصل ان من يشيدها هو صاحب حق انتفاع الدائم في ظل سريان قانون 10-03، ويجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية إرفاق ضمن ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز تصريح شرطي مصادق عليه، يتضمن مجرد محين للأملاك المستثمرة، وفق نموذج بطاقة مجرد أملاك المستثمرة، و التي تضمنت وصف دقيق للأملاك السطحية وذلك بوصف الأملاك السطحية عن طريق تعيين الأغراس ، مباني الإستغلال، مباني التربية، الزراعة البلاستيكية السكنات، تجهيزات الري، و تحديدها تحديدا دقيقا بذكر المساحة المشغولة و القدرة، و كذا أصل هذه الأملاك السطحية و ما إذا كانت مكتسبة في إطار إعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية، أو منجزة بأموال دعم الدولة، أو أموال خاصة ، أو من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين) و كيفية استعمال هذه الأملاك، بذكر هل أنها تستعمل بصفة فردية من قبل المستثمر المصرح بهذه المعلومات أو بصفة جماعية، أو من طرف الغير ، مع ذكر أي ملاحظة ممكنة حسبما ورد بالملحق الثاني نموذج بطاقة مجرد أملاك المستثمرة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،¹⁰ ولقد فرقت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 بين الحالات المتعلقة بالإخلال بالوجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية، و ذكرت بأن معالجة كل نوع من الحالات تبعا للعلاقة التي تربط مبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتفائها، بإعتبار أن المباني أملاك سطحية ملحقة بالمستثمرة الفلاحية كما سبق وأن ذكرنا، و على هذا فصلت اللجان الولائية في الملفات التي طرحت أمامها.

أولا- المباني الصالحة للمستثمرة الفلاحية

و طالما أن الأمر هنا لا يتعلق بإنهاء حق الإنتفاع، وإنما يتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز فإذا كانت المباني باعتبارها أملاك سطحية ملحقة بالمستثمرة الفلاحية صالحة لها، تتم التسوية بعد التأكد ميدانيا ان المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

ثانيا- المباني المضرة بالمستثمرة الفلاحية.

إذا ثبتت للجان الولائية أن المباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية، وأنها مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين، هنا يتم إسقاط حق المخالف او المخالفين و متابعتهم قضائيا ، أما إذا كانت المباني مشيدة من طرف الغير، اجانب عن المستثمرة وثبت تواطؤ المستثمر او المستثمرين ينبغي اسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

الفرع الثاني: إشكالية فارق المساحة.

تشرط المادة 2 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وجوب إرفاق ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز الذي يودع بصفة فردية من قبل كل عضو مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، بنسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية ممسوحة، أما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود، أو إذا تغيرت مساحة المستثمرة ولم يكن مخطط تحديد أو رسم حدود موضوع تحين، يجب على المعين تقديم طلب لإدارة مسح الأراضي لإعداد أو تحين هذا المخطط وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ومن بين الملفات التي أحالتها هيئات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الى اللجان الولائية، تلك الملفات التي وجدت بها عدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود بفارق في المساحة يفوق 20/1 المسموح بها ، والتي وجدت اللجان الولائية صعوبة للتصرف فيها سواء بالقبول أو الرفض، لاسيما أن المعنى يجوز على عقد إداري مشهر فصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 لتوحيد العمل بين اللجان الولائية على مستوى الوطن بخصوص هذه الملفات، وللمحاولة إيجاد حل قصد التسريع في عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، والتي جاء فيها أنه فيما يخص هذه الملفات يتعين على اللجان الولائية تكريس حق المستثمر وقبول طلبه، والقيام بعد ذلك بتحين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

المبحث الثاني: صلاحيات اللجنة الولائية في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808

عملت اللجان الولائية بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، للإسراع في عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز، من أجل الوصول الى إنهاء هذه العملية، وحتى يتسلم المستثمرين أصحاب الإمتياز عقود الإمتياز الخاصة بهم، لا سيما وأن قانون 10-03 وضع لعملية التحويل آجالاً محددة، غير أنه و بعد مرور حوالي خمس سنوات من صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، بقيت العديد من الملفات لم يتم الفصل فيها على مستوى اللجان الولائية، و عليه تمت معالجة النقاط التي بقيت عالقة، كتكملة لتلك الواردة بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، ولتوحيد العمل بين جميع اللجان الولائية على مستوى الوطن وإيجاد حلول لها، فصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، والتي جاء فيها بأن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تكفلت بجميع المعاملات التي قام بها أصحاب حق الإنتفاع الدائم، و الذين تنازلوا عن حق الإنتفاع الدائم سواء بعقد رسمي غير مشهر أو بمحرر عرقي، وأكدت على ضرورة الإسراع بالتكفل بجميع ملفاتهم ماعدا تلك المطروحة على القضاء، وتطرق الى صلاحيات اللجان الولائية فيما يخص بعض الحالات، و هذا ما سنقوم بدارسته من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول حالة إبرام المستغلين الأصليين لاتفاقات مع الغير، وفي المطلب الثاني حالة إكتساب عدة حصص بالمستثمرات الفلاحية.

المطلب الأول: حالة إبرام المستغلين الأصليين لإتفاقات مع الغير

قانون 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الملغى بموجب قانون 10-03 ، أثبت مع مرور الوقت محدوديته لانعدام القدرات المالية للمستثمرين الفلاحين، ما أدى إلى توقف العديد من المستثمرات الفلاحية عن النشاط، ولجوء الكثير من المستغلين الأصليين الذين يجوزون على عقود إدارية أو قرارات ولائية في ظل قانون 87-19، الى الشراكة مع الغير أصحاب الأموال ، أو حتى أنهم قاموا بإيجار الأراضي للغير بموجب عقود موثقة أو وكالات ، أو محررات عرفية ، أين قام هؤلاء بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس، و لقد فرقت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 بين حالتين، والتي يجب على رؤساء أعضاء اللجان الولائية أخذها بعين الاعتبار تنطبق للحالة الأولى في الفرع الأول و للحالة الثانية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز.

إن صاحب حق الإنتفاع لا يجوز له التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية للغير، ويقصد بالتأجير من الباطن بصفة عامة تأجير المستأجر حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه، إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهم ويستوي أن يكون التأجير وارد على العين المؤجرة كلها أو بعضها،¹¹ وبالرجوع إلى قانون 87-19 لا نجد أي نص يمنع صراحة إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن ، و لكن المادة 21 منه نصت على أنه يتعين على العضو في المستثمرة الفلاحية المشاركة في الأشغال بصفة شخصية ومباشرة غير أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من قانون 87-19 نصت صراحة على أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال إيجار الأراضي الممنوحة، سواء كان ذلك من طرف أحد الأعضاء أو من قبل كل جماعة المستغلين.

وبالرجوع إلى بعض قرارات المحكمة العليا نجد أنها إعتبرت الإيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا عدم الأثر وأنه عمل مخالف للقانون يرتب البطلان ، و أن إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار المستثمرات الفلاحية يكون شخصيا، فلقد جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 20 مارس 2002 ملف رقم 227424: " أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية - نعم - تمسك بعقد الإيجار- لا - خضوعها للقانون المدني- نعم ، إبعاد تطبيق القانون التجاري - تطبيق سليم للقانون ، المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني، وطبقا للمادة 21 من قانون 87-19 فإن الإستغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون إستغلالا شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا أثر له، وعليه فإنه لا مجال لتطبيق المادتين 173 و 176 من القانون التجاري المحتج بهما... وحيث من جهة أخرى وحتى مع افتراض صحة الوثيقة المتمسك بها كإيجار مع أنها تفتقر، و كما أشار إلى ذلك المجلس وعن صواب إلى كل العناصر المكونة لهذا العقد فان المشرع في المادة 21 من قانون 87/19 قد اشترط على المستفيد أن يستغل شخصيا الأرض الممنوحة له وبالتالي فكل إيجار مهما كانت طبيعته، وهذا على خلاف النقل والتنازل تبعا لما نصت عليه المادة 24 من نفس القانون، يعد لاغيا ولا أثر له منعا لكل مضاربة، وبالتالي تكون المادتان 173،176 من القانون التجاري المحتج بهما لا مجال لتطبيقهما على دعوى الحال، وحيث بهذا فإن القضاة بفصلهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح

القانون،¹² كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 253567 المؤرخ في 24 سبتمبر 2003 أن المستثمرة الفلاحية الجماعية - إيجار لا - يكون باطلا و مخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة ، عن الوجه المثار تلقائيا عملا بالمادة 234 من قانون الإجراءات المدنية المأخوذ من مخالفة القانون لا سيما المادة 18 من قانون 87-19.¹³

إذا إنتهت العلاقة بين الطرفين صاحب حق الإنتفاع الدائم الذي يجوز على العقد الإداري أو العقد الرسمي المشهر أو قرار الإستفادة و الغير ، و ذلك قبل تاريخ تقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، ففي هذه الحالة تتم تسوية وضعية صاحب حق الإنتفاع بشرط أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

الفرع الثاني: بقاء العلاقة بين الطرفين بعد طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز

إذا بقيت العلاقة قائمة بين الطرفين صاحب حق الإنتفاع الدائم، الذي يجوز على العقد الإداري أو قرار الإستفادة ، بعد تاريخ طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، ففي هذه الحالة تتم تسوية الوضعية للشريك أو المستأجر أو الوكيل سواء كان يجوز عقد وكالة او عقد رسمي أو حتى محرر عرفي لكن بتوفر شرطين.

أولا- استثناء الشروط المحددة في قانون 10-03

هي أن يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية ولم يتخذ سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني ، وأن يكون قد وفى بإلتزاماته المنصوص عليها في المواد 17، 18، والمادة 21 من قانون 87-19 ، و المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19 و المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون والمتمثلة في المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ، المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها اللتزام بعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، وأن لا يكون قد أسقط حقه عن طريق القضاء، أو ألغى الولاية قرار استفادته.

ثانيا- إثبات المعنى استغلاله الشخصي والفعلي للأرض و الاستثمارات

يجب أن يكون الشخص هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض و الاستثمارات، فالتعليمة الوزارية المشتركة 1808 أعطت الحق لهؤلاء إذا توفرت هذه الشروط، رغم أن قانون 10-03 يقصى من الإستفادة الحائز على الأرض الفلاحية الذي أجرى معاملات أو إكتسب حق إنتفاع و أو أملاك السطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وذلك نتيجة قيامهم بخدمة الأرض و إقامة استثمارات فلاحية عليها، وفي كلتا الحالتين لا يمكن للجنة الولائية البت إلا على أساس محضر معاينة معد من طرف المحضر القضائي ومحضر تعدده المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل الأرض فعليا، و غياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة ، لأنه في حال وجود نزاع مطروح أمام القضاء بين الطرفين فإن الاختصاص يعود للجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

المطلب الثاني: حالة إكتساب عدة حصص بالمستثمرات الفلاحية

نص قانون 87-19 في المادة 9 الفقرة الثانية منه أنه لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام الى أكثر من جماعة و انه يمكن إستثناء استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن شروط محددة بموجب هذا القانون ، وبالرجوع الى الأحكام الخاصة المادة 37 من نفس القانون، نجد أنها تنص على انه اذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل اقل جماعة عددا، أو لا يمكن ادماجها ضمن مستثمرة اخرى، بسبب عزلتها أو بعدها، فانه يمكن منحها لاستثمار فردي وفق شروط المادة 10 من نفس القانون، بعد صدور قانون 10-03 لم تتمكن اللجان الولائية من معالجة كافة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، الخاصة بحالة إكتساب عدة حصص بالمستثمرات الفلاحية، كما قامت برفض العديد من الملفات، لذا جاءت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 للتمييز بين الحالات التي يمكن تسويتها، والتي لا يمكن تسويتها و الحالات التي تطبق عليها أحكام أخرى، وهذا ما سنعالجه من خلال الفرع الأول تطبيق المبدأ العام لجميع المستثمرات الفلاحية ، والفرع الثاني تطبيق مبدأ تشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية.

الفرع الأول: تطبيق المبدأ العام لجميع المستثمرات الفلاحية

الأصل أنه لا يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز في إطار قانون 10-03، إكتساب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، و لكن إستثناء أجاز المشرع للشخص الواحد، إكتساب عدة حقوق إمتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية واحدة للتشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، بهدف إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالاً أمثل وتحقيق النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، بإعتبار أن مساحة الأرض الفلاحية المستغلة تلعب دوراً مهماً في الإنتاج ، و ذلك بشرط مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ولقد عرفت المادة 16 من قانون 10-03 المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة، بأنها كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى، لذا ففي حال تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة كما عرفت المادة 16 من قانون 10-03، يجب مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 و التي مفادها أنه في هذه الحالة يجب أن لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما حددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية،¹⁴ ولقد إعتبرت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808، أن الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يجوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة، أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة واحدة من قطعة واحدة، مع مراعاة أحكام المادة 16 من القانون 10-03.

الفرع الثاني: تطبيق مبدأ تشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية

ذكرت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808، أنه فيما عدا الحالات المتعلقة بالمستغلين الذين يجوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة، أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة واحدة من قطعة واحدة والتي

يتم تسويتها وفقا للمبدأ العام بجميع المستثمرات الفلاحية ، فإنه في الحالات الأخرى ، وكذا الحالات المتعلقة بجيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون 10-03،¹⁵ أين تكون حصص المستثمرين الذين يشكلون مستثمرة جماعية في الشيوخ وبمخصص متساوية، يتم التكفل بها وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوخ، والمنصوص عليها في المادة 11 من نفس القانون، و ذلك بتشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية، إستثناء على مبدأ جميع المستثمرات الفلاحية، بشرط مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، فالمادة 11 من قانون 10-03 جاءت بإمكانية اختيار الاستثمار الفردي و الخروج من الشيوخ ، فمن الشروط التي كانت مفروضة سابقا في ظل قانون 87-19، أن إستغلال الأرض يكون جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية، و هي عبارة عن شركة مدنية تتكون من 3 أشخاص على الأقل، تهدف إلى استغلال قطعة أرض بصفة جماعية وعلى الشيوخ، وأن الإستغلال الفردي فيها يكون إستثناء كما سبق وأن ذكرنا في حالتين فقط المحددة بالمادة 37 من قانون 87-19،¹⁶ وطبقا لقانون 10-03، فإن حق الإمتياز يمكن أن يمنح بصفة فردية وعليه يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء، أن يختار تشكيل مستثمرة فردية وذلك عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، غير انه يترك الحرية للمستثمرين أصحاب الإمتياز الذين يريدون استغلال هذه الأراضي في الشيوخ في إطار اتفاقيات تحدد على وجه خاص نمط مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.¹⁷

فاللجان الولائية عليها البت في الملفات المطروحة عليها بتطبيق مبدأ تشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية والخروج من الشيوخ، إذا كانت حصص مستثمرين على الشيوخ الذين يشكلون مستثمرة جماعية لا يمكن أن تكون متساوية خلافا لأحكام المادة 6 من قانون 10-03 ، وأن الحصص لا تشكل مستثمرة من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من قانون 10-03، و يتم تسليم عقد الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز عند الخروج من الشيوخ أما في الحالات الأخرى المتعلقة بجيازة عدة حصص و التي لا تشكل قطعة واحدة فلا تكون محل تسوية.

الخلاصة:

و خلاصة قولنا بعد القراءة التحليلية للتعليمتين الوزارتين المشتركتين رقم 654 و رقم 1808 المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز، نعرض فيها أهم النتائج التي توصلنا إليها في النقاط التالية:

- معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز من قبل اللجان الولائية أخذت وقتا طويلا نظرا للصعوبات و الإشكالات التي واجهتها، ولم تجد لها حلا ضمن قانون 10-03، والتي حالت دون إتمام عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز في الأجل القانونية.
- منحت للجان الولائية صلاحيات هامة و واسعة في معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز سواء من حيث الإجراءات أين منحها قانون 10-03 كل الصلاحيات، حتى انه يمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها للملفات المعروضة عليها، أو من حيث موضوع فلها كامل السلطة في تقرير قبول أو رفض طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز، لا سيما بعد صدور التعليمية الوزارية المشتركة رقم

654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، أين منحت اللجان الولائية سلطة تقديرية واسعة في تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، حتى في الحالات التي لا تتوفر فيها جميع الشروط الخاصة بالمستفيدين المنصوص عليها بقانون 87-19 و قانون 10-03، غير أنهم أثبتوا خدمتهم للأرض.

- تم اعتماد شرط وحيد لقبول ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز ورد بكلتا التعليمتين الوزارتين رقم 654 و 1808، و هو "اثبات الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية"، و تكريس مبدأ "الأرض لمن يخدمها" الذي عرف في ظل الثورة الزراعية، رغم عدم توفر الشروط المنصوص عليها في قانون 10-03 في المستفيد، وهو حيازته للقرار الولائي، أو العقد الإداري المشهر، أو عقد التنازل الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية.

- تم التسامح مع مخالفتي الالتزامات المفروضة بقانون 87-19 و قانون 10-03، بموجب التعليمتين الوزارتين رقم 654 و 1808، لاسيما الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حق انتفاع دائم و املاك سطحية، غير أنهم قاموا بخدمة الأرض و اقاموا استثمارات فلاحية عليها، أو الذين اقاموا بناءات عليها لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة و التي يمكن اعتبارها كأمالك سطحية للمستثمرة الفلاحية بمفهوم المادة 4 من قانون 10-03.

- خرق مبدأ تدرج القوانين، ذلك أنه من المقرر قانونا و وفقا "لمبدأ تدرج القوانين" أن النصوص القانونية ترتب وتدرج من الأسمى الى الأدنى درجة، فالقانون أسمى بكثير من التعليمة و هو المصدر النصي الأكثر أهمية، ولا يلغى ولا يعدل إلا بقانون آخر، وأن التعليمة لا يمكنها أن تعدل أحكام القانون.

و بناء على هذه النتائج و من خلال الملفات التي عالجتها اللجان الولائية، نجد أن الواقع فرض نفسه على القانون، ذلك أنه ثبت في الميدان أن هناك من قام بخدمة الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة، ويريد خدمتها حتى و لو لم يجز على سند رسمي مشهر، وأن هناك من يستغل هذه الأراضي استغلالا غير عقلانيا وعلى هذا الأساس فإن توصياتنا تكون بضرورة تعديل شروط الإستفادة من حق الإمتياز الواردة بقانون 10-03 بقانون يعدله، بما يتناسب و ما ورد بالتعليمتين الوزارتين رقم 654 و 1808، مع تفعيل الرقابة في الميدان من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتجنب الوقوع في نفس المشاكل التي عرفتتها المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 87-19، لا سيما و أن الأرض ثروة لا تتجدد وأن أراضي المستثمرات الفلاحية تعد من أخصب الأراضي الفلاحية والبقاء فيها يكون لمن يخدمها لتحقيق الأمن الغذائي.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

أ - القوانين:

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

- 2-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد92، الصادرة بتاريخ18نوفمبر1975.
- 2- قانون 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 50 ، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.
- 3-قانون 99-07 المؤرخ في 5 أفريل 1999، المتعلق بالمجاهد والشهيد، الجريدة الرسمية عدد 25،الصادرة بتاريخ 12 أفريل1999.
- 4-قانون 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 10 أوت سنة 2008.
- 5-قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

ب-المراسيم:

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 89-51،المؤرخ في 18أفريل1989، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ19أفريل1989.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة بتاريخ07 فيفري1990.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية عدد15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة 21 ديسمبر 1997.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد79، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

ج-التعليمات:

- 1-التعليمة الوزارية رقم 838، المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق المؤرخة في 24 أكتوبر 1996.
- 2-التعليمة الوزارية رقم 07، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب قانون 87-19 المؤرخة في 15 جويلية2002.
- 3-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، التي منعت التنازل عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في قانون 87-19، المؤرخة في 03 مارس 2005.
- 4- التعليمة الوزارية رقم 03085، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، المؤرخة في 11 أفريل 2011.
- 5-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654،المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المؤرخة في 11 سبتمبر2012.

6-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المؤرخة في 05 ديسمبر 2017.

ثانيا: الكتب

- 1- الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة المال العام، دار الخلدونية الجزائر، 2005.
- 2- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 3- نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الهدى، الجزائر، دون سنة طبع.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 5- عبد التواب معوض، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، مصر، 1994.

ثالثا: المحاضرات

- 1- بن يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 محاضرات ملقاة على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، سنة 2011.

رابعا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 2، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2003.
- 2- المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 8، منشورات الساحل، الجزائر، 2006.

خامسا: الجرائد الرسمية للمناقشات

- 1- الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 159. الصادرة بتاريخ 21 جويلية 2010.
- 2- الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 160، الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2010.

الهوامش:

¹ نصت المادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيست الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

² تنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أن "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية." زروقي ليلي ، التقنيات العقارية ، الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الجزائر ، الديوان الوطني للإشغال التربوية ، طبعة 2001 الجزائر، ص 101. ³

⁴ بن يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 محاضرات ملقاة على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، سنة 2011، ص 3.

⁵ الجريدة الرسمية، عدد 25، الصادرة بتاريخ 12 أفريل 1999، ص 3.

الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 160، الصادرة بتاريخ 21 جويلية 2010، ص 30. ⁶

الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 159، الصادرة بتاريخ 21 جويلية 2010، ص 39. ⁷

- ⁸ المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 8، منشورات الساحل، الجزائر، سنة 2006، ص217.
- ⁹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص24.
- ¹⁰ الملحق الثاني نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ¹¹ عبد التواب معوض، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، مصر، 1994، ص74.
- ¹² نبيل صقر، العقار الفلاحي نضا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الهدى، الجزائر، دون سنة طبع، ص251.
- ¹³ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 2، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2003 ص253 وما بعدها.
- ¹⁴ الجريدة الرسمية، عدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997، ص18.
- ¹⁵ نص المادة 06 من قانون 10-03 على أنه يتم إعداد " عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز " بإسم كل مستثمر من طرف إدارة أملاك الدولة وفي حالة تعدد المستثمرين أصحاب الإمتياز الذين يشكلون مستثمرة جماعية يتم إعداد العقد لفائدة كل المستثمرين أصحاب الإمتياز في الشبوع وبمخصص متساوية.
- ¹⁶ الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 ص205.
- ¹⁷ الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 159، المرجع السابق، ص5.