

الاختصاص القضائي في حل منازعات عقد امتياز العقار الفلاحي
**The role of Jurisdiction in the resolution of disputes of agricultural
 concession contract**

سعيد مبروكي (*)
 جامعة أم البواقي، الجزائر
 saiddroitcivil@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/02/22 تاريخ القبول للنشر: 2023/05/05

ملخص:

ازداد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية تعقيدا حيث يفرض عليه إضافة إلى الفصل بين مصلحتين شخصيتين، التوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام، خاصة وأن قواعد الاختصاص فيها غير مضبوطة بدقة ويتنازع في كثير منها القاضي الإداري والقاضي العادي. الكلمات المفتاحية: امتياز العقار الفلاحي، منازعات المستثمر الفلاحية، الأراضي الفلاحية، القاضي الإداري، القاضي العقاري.

Abstract:

The administrative judge's role in real estate disputes has increased, In addition to separating two personal interests, he is also required to reconcile the individual interest with the public interest, in particular, its rules of jurisdiction are not strictly regulated and many dispute the administrative judge and the ordinary judge.

key words: Peasant property concession, Peasant investor disputes, Peasant land, Administrative judge, Real estate judge.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أهم استراتيجيات تنمية الشاملة في مختلف دول العالم، وإن كانت في حد ذاتها مصدرا لعدة نزاعات، ما جعل التشريعات تتدخل لتنظيمها، من بينها المشرع الجزائري، ومن بين هذه التنظيمات ما تعلق بطرق تسييرها خاصة إذا ما تعلق الأمر بتسيير العقار الفلاحي.

لذلك نجد منازعات المستثمرات الفلاحية في إطار أحكام القانون رقم 03/10، الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الخاصة للدولة من أهم منازعات الملكية العقارية التي تزداد تعقيدا في ظل توزيع الاختصاص فيها بين القاضي العقاري والقاضي الإداري لاعتبار المنازعة العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية منازعة إدارية بتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما يؤدي إلى تشعب هذه المنازعات وغموضها، ما يفرض علينا البحث في الحدود الفاصلة بين اختصاص كل من القضاء العادي (العقار) والإداري في مجال امتياز العقار الفلاحي.

وهو ما سيتم البحث فيه من خلال معالجة الموضوع في النقاط التالية:

المبحث الأول: مجال اختصاص القاضي العقاري

تنص المادة 511 من الأمر رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملالك العقارية، وتضيف المادة 513 من نفس القانون أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الوطنية وشغلها، في حين تنص المادة 514 من نفس القانون، على أنه ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

وعليه من خلال هذه المواد فإن كل نزاع يمكن أن ينشأ بين أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية مع عضو آخر من نفس المستثمرة أو من الغير تؤول صلاحية الفصل والبت فيه للقاضي العقاري. ويمكن إجمال هذه المنازعات فيما يلي:

المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز

تنص الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، على أنه: "عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز على الشيوع وبحصص متساوية"، وباعتبار "المستثمر صاحب الامتياز" لا يملك إلا حق استغلال الأراضي الفلاحية اعتباراً لنص المادة الرابعة من نفس القانون، بالتالي فإن كل عضو (المستثمر صاحب الامتياز) يعتبر حائزاً لهذا الحق (حق الاستغلال) على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة محل عقد الامتياز، ما يخوله اتخاذ جميع الوسائل الممكنة والكفيلة لحفظ هذا الحق، حيث تنص المادة 718 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني الجزائري، أنه لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء لاعتبارهم متساوين في الحصص، وهذه الوسائل تتمثل في الدعاوى التالية:

الفرع الأول: دعاوى حماية الحيابة

تعتبر دعاوى حماية الحيابة عن كل الدعاوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني آخر عليه (مثل حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز الفلاحي)، للمطالبة بحماية حيازته من كل ما يعكر صفوها، فهي بذلك تهدف إلى حماية الحيابة في ذاتها بغض النظر عما إذا كان الحائز مالكا أو غير مالك للعقار، فهي بذلك تحمي وضع اليد دون البحث عن أساسه ومشروعيته (نادية، 2009، صفحة 188)، ووضع المشرع ثلاث دعاوى لحماية الحيابة وهي:

أولاً: دعوى استرداد الحيازة

تناول المشرع الجزائري أحكام الحيازة من خلال المواد 808 إلى 843 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني الجزائري، كما تناول دعاوى الحيازة في القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال المواد من 524 إلى 530. تنص المادة 525 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد العلني والهادئ.

وعليه دعوى استرداد الحيازة تحمي كل حائز ولو كان عرضيا حتى ولو لم تمر على حيازته سنة كاملة مادامت قد انتزعت منه عنوة (نادية، 2009، صفحة 191)، ويتعين أن ترفع خلال سنة من التعرض عملاً بأحكام المادة 524 من القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه يجوز للمستثمر استرداد حيازته التي انتزعت منع بالتعدي والإكراه مع ضرورة إثبات أن وقت انتزاعها منه كان حائزاً للعقار حيازة مادية ولم تم ذلك من قبل شركائه في حالة عرق الامتياز المتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية (حكيمية، 2013، صفحة 187).

ثانياً: دعوى منع التعرض

تطرق المشرع الجزائري لدعوى منع التعرض من خلال أحكام المادة 820 من القانون رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، وحسب هذه المادة فإنه من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض، وتعتبر هذه الأخيرة من أهم دعاوى الحيازة كونها تهدف إلى حماية الحيازة ذاتها إذا استقرت استقرارا كافيا، وتوجه ض كل صور التعرض عكس الدعاوى الأخرى التي ترفع على صور خاصة (نادية، 2009، صفحة 212).

ونظرا لطبيعة هذه الدعوى التي تستوجب البحث في مسائل موضوعية استقر قضاء المحكمة العليا بموجب قرار صار عن الغرفة العقارية تحت رقم 226217، بتاريخ 2000/01/26، على أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن اختصاص القضاء المستعجل.

ومنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد شركائه في الشيوخ أو الغير في حالة ما إذا تعرض لتهديد أو اعتداء مثل حرمانه من جني محصولها، وذلك أثناء ممارسته لحق الاستغلال على الأراضي الفلاحية المخول له بموجب عقد الامتياز، ويتعين أن تكون حيازته هادئة علنية، ومستمرة لا يشوبها انقطاع، وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت لمدة سنة على الأقل عملاً بأحكام المادة 524 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحائز لحق عيني عليه ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضاً للحيازة طالبا منعه من إتمام هذا العمل، فهي بذلك تحمي الحيازة القانونية من خطر يهددها، بمعنى هي دعوى وقائية تقوم على مصلحة محتملة (نادية، 2009، صفحة 232).

تناولها المشرع الجزائري في نص المادة 821 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني الجزائري، ومثالها أن يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر صاحب الامتياز من استغلال الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، ويتعين على هذا الأخير أو ممثل المستثمر الفلاحية رفعها خلال سنة من وقت الشروع في الأعمال الجديدة التي تهدده.

الفرع الثاني: دعوى منع التعدي على حق الامتياز

نظراً لاعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد شركائها إذا ما تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فضلاً عن اعتبار المستثمر صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً جزائرياً، فإن المنازعات التي فيها مع الغير أو أحد أعضاءها تكون من اختصاص القاضي العادي (القسم العقاري)، وعليه فإن كل تعدٍ على القطعة الأرضية محل عقد امتياز العقار الفلاحي يمنح المستثمر صاحب الامتياز (الشخص الطبيعي أو المستثمرة الفلاحية ممثلة برئيسها)، الحق في رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري للمطالبة بإلزام الغير بإخلاء هذه الأرض (الأرض محل الاعتداء) مع إدخال وزير المالية ممثلاً قانونياً بمدير أملاك الدولة (حكيم، 2013، صفحة 189). وباعتبار التعدي على المستثمرة الفلاحية واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الوسائل.

الفرع الثالث: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح

بالعودة إلى نص المادة 21 من القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، نجدها تلزم المستثمرين أصحاب الامتياز (في حالة مستثمرة جماعية) بصياغة اتفاقية (غير ملزمة للغير)، تبين كيفية توزيع واستعمال المداخل.

وبما أن المشرع لم يبين نوع العقد الذي يتضمنه هذا الاتفاق فإنه يمكن للمستثمرين إبرام عقد عرفي أو إبرام عقد أمام الموثق لاعتبار العقد شريعة المتعاقدين عملاً بأحكام المادة 106 من القانون المدني.

وعليه كل نزاع من هذا النوع يعتبر خرقاً لهذه الاتفاقية طبقاً لنص المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالتالي تؤول ولاية الفصل فيه لاختصاص القسم العقاري تطبيقاً لنص نفس المادة التي تنص: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية".

فإذا وقع نزاع بسبب عدم التفاهم حول اقتسام الأرباح فإن للمستثمر صاحب الامتياز حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بنصيبه من الأرباح، مع ضرورة إثبات أنه شارك في الأعمال المسندة إليه بطريقة مباشرة وشخصية، وقد صدرت في هذا الشأن قرارات عن المحكمة العليا بخصوص النزاعات التي أثرت في هذا المجال في ظل تطبيق القانون رقم 19/87 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وحقوقهم (ملغى)، منها القرار الصادر بتاريخ 1999/12/22، تحت رقم 191795 الذي قضى: "من المقرر قانوناً أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعياً وعلى الشئوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة.

وعليه فإن القضاء المطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من مشاركة مباشرة وشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب" (حكيم، 2013، صفحة 191).

كما يمكن أن تثور نزاعات حول التنازل عن الحصّة من طرف المستثمر صاحب الامتياز حول كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، ذلك أن الاتفاقية المحددة لكيفيات الاستغلال وتقاسم الأرباح لم يكن المستثمر المتنازل له طرفا فيها، وعليه تتعدد النزاعات التي يمكن أن تثور بين المستثمرين أصحاب الامتياز أنفسهم أو بينهم والغير والتي يختص فيها القاضي العقاري.

المطلب الثاني: دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية

ومنها الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة التعاقدية وغير التعاقدية.

الفرع الأول: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية

باعتبار عقد امتياز العقار الفلاحي هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، والأملاك السطحية المتصلة بها، فإنه ممارسة هذا الحق (حق الاستغلال) منح المشرع المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني من خلال أحكام المادة من القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ما يفرض عليها (المستثمرة الفلاحية) لتسيير أمورها والتزود بالمعدات والآلات الضرورية والمزروعات وبيع المحصول إبرام عقود مع أشخاص طبيعية أو معنوية تحكمها مبادئ القانون الخاص.

وعليه كل إخلال بالالتزامات الواردة في هذه العقود من قبل أحد الطرفين (المستثمر صاحب الامتياز أو المتعاقد الآخر معه) يخول الطرف الآخر حق المطالبة القضائية لتنفيذ ما عليه من التزامات إن كان ذلك ممكنا أو فسخ العقد مع الحكم بالتعويض في حالة الإصابة بضرر.

وعلى اعتبار أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يكون إلا مقابل دفع إتاوة سنوية، فإن عدم دفع هذه الأخيرة يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين (المستثمرين أصحاب الامتياز) أما القاضي العقاري (حكيمه، 2013، صفحة 196).

الفرع الثاني: دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة غير التعاقدية

بالإضافة إلى ضرورة تحمل الالتزامات التعاقدية قد تتحمل المستثمرة الفلاحية المسؤولية اتجاه الغير دون أن يلزمها في ذلك أي اتفاق وذلك اعتبارا لخطأها استنادا لنص المادة 124 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني الجزائري، التي تقضي أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، وعليه إذا تسبب المستثمر صاحب الامتياز في ضرر للغير كان، كان لهذا الأخير المطالبة بتعويض عادل يتناسب وجسامة الضرر أمام القاضي المدني.

كما يمكن أن تتضرر المستثمرة الفلاحية بفعل الغير مثل إتلاف محصولها الزراعي، فلها تأسيس دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض.

المبحث الثاني: مجال اختصاص القاضي الإداري

باعتبار أحد أطراف عقد امتياز العقار الفلاحي "الدولة" يخول الجهة القضائية الإدارية سلطة البث في النزاعات التي بموجبه، عملا بأحكام المادة 800 من القانون رقم 09/08، تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتوفر المعيار العضوي.

ومن بين الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري نجد دعوى إلغاء القرار الإداري في حالة عدم مشروعيتها، مما يسمح للأفراد رفع دعوى للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي أو طلب التعويض عن طريق دعاوى القضاء الكامل.

المطلب الأول: دعاوى إلغاء القرار الإداري

تعرف دعوى الإلغاء أنها الدعوى القضائية التي ترفع أما جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، دون أن تمتد إلى تعديل القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعن كأصل عام (زادي، 2014).

والقرار الإداري محل دعوى الإلغاء في عقد امتياز العقار الفلاحي (في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة)، هو ذلك القرار الصادر عن مديرية أملاك الدولة والذي يتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 السالف، والمرسوم

التنفيذي له رقم 236/10، وكذا بنود دفتر الشروط، والقرار الصادر عن الوالي والمتضمن إسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم إيداع ملفات التحويل في الأجل القانونية، بالإضافة إلى القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة المتضمن مبلغ التعويض الذي يعود للمستثمر عند نهاية عقد الامتياز (حكيمية، 2013، صفحة 207).

تناولت المادة 13 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدني والإدارية شروطا عامة لرفع الدعاوى أما القضاء، وتدخل المشرع ليفرض بعض الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء.

والشروط العامة استنادا إلى المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتلخص في الصفة والمصلحة.

فيراد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، وتعتبر جزءا من المصلحة ذاتها (بوجادي، 2011، صفحة 103). ولا يكفي أن تكون للمدعي مصلحة شخصية دون أن يتم المساس بمركزه القانوني، ومن ذلك أن ترفع المستثمرة الفلاحية دعوى من أجل لإلغاء قرار إداري لمستثمرة فلاحية مجارة لها تنافسها في الإنتاج الفلاحي، أو بسبب أن المساحة الممنوحة للمدعي عليها بموجب العقد الإداري المطعون فيه شاسعة أكثر من التي استفادت منها المدعية (المستثمرة الفلاحية) ففي مثل هذه القضايا لا تقبل الدعوى لانعدام الصفة (زادي، 2014، صفحة 25). ونفس الأمر ينطبق على الإدارة المرفوعة ضدها الدعوى.

بالإضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة تعين التأكد من توافر بعض الشروط الخاصة بالدعوى (دعوى الإلغاء) بصفة مستقلة، وهي القرار المطعون فيه مع ضرورة احترام الأجل القانونية.

ويشترط في القرار محل دعوى الإلغاء أن يكون نهائيا بالتالي استبعاد كل الأعمال التحضيرية أو التمهيدية أو الاستشارية.

وبالعودة إلى المادة 3/28 القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، نجد أن المشرع حدد ميعاد الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز بشهرين ابتداء من تاريخ تبليغ قرار فسخ العقد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وفي مجال المستثمرات الفلاحية ينصب النزاع في دعاوى الإلغاء على قرار إداري غير مشروع إما بسبب عيب الاختصاص أو بسبب عيب الشكل والإجراءات، على غرار عيب السبب والغاية (طاهر، 2005، صفحة 96).

المطلب الثاني: دعاوى القضاء الكامل

تدخل القرارات الإدارية التي تصدرها الجهة الإدارية المانحة للامتياز استنادا إلى أحد نصوص العقد في نطاق القضاء الكامل، كقرار سحب العمل ممن تعاقدت معه، حيث تنص المادة 801 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الإدارية الصادرة عن:
- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،
- دعاوى القضاء الكامل..."

دعاوى القضاء الكامل هي الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء الاعتراف له بتلك الحقوق في استرجاعها أو التعويض عنها جبرا للأضرار الحاصلة، وعليه يمكن إجمال دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن عقد امتياز العقار الفلاحي في دعاوى استرجاع الملكية العقارية ودعاوى التعويض عن الأضرار.

الفرع الأول: دعاوى استحقاق الملكية

دعاوى استحقاق الملكية هي الدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون في يد الغير، ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا أو منقولا، فهي تقوم لحماية الملكية (حكيمية، 2013، صفحة 202). ففي حالة ما إذا ادعى الغير بملكية الأراضي الفلاحية التي منحتها الدولة للمستثمرين، فهذه الأخيرة رفع دعاوى قضائية أمام القاضي الإداري للنظر والفصل في دعاوى استحقاق هذه الملكية.

ويمكن حصر حالات استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل عقد امتياز العقار الفلاحي فيما يلي:

أولاً: حالة عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز

تنص المادة 09 من القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحي التابعة للأمالك الخاص للدولة، أنه يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ابتداء من تاريخ نشر هذا لقانون في الجريدة الرسمية.

وحسب نص المادة 30 من نفس القانون، يمنح أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو فردية مدة 18 شهرا (ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون) لإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

في حالة انقضاء هذا الأجل (18 شهرا) دون إيداع ملفات التحويل يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعدارا يثبته محضر قضائي يعتبر فيه المستثمرون الذي لم يودعوا طلبات التحويل متخلفين بذلك عن حقوقهم، وإن لم يمثلوا بعد هذا الإعدار يقوم الديوان الوطني بإرسال إعدار ثان تفصله عن الاعذار الأول مهلة شهر، وفي حالة عدم الاستجابة للإعدار الثاني فإن إدارة الأمالك الوطنية تتولى عملية استرجاع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بكافة الطرق ولو عن طريق اللجوء إلى القضاء (القضاء الإداري).

ثانياً: حالة رفض طلب الامتياز

في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوقائع المصرح بها من قبل المستثمرين أو في الوثائق، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتولى مهمة إرسال هذه الملفات للدراسة إلى لجنة ولائية تحت رئاسة الوالي، حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وفي حالة ما إذا لم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز عن طريق رسالة معللة، وحينها تسعى إدارة أمالك الدولة لاسترجاع الأراضي والأمالك السطحية غير الممنوحة بكافة الطرق القانونية عملا بأحكام المادة 10 من نفس المرسوم.

ثالثاً: حالة نهاية مدة عقد الامتياز

حسب المادة 26 من القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، تنتهي مدة حق الامتياز بانقضاء المدة القانونية له في حالة عدم تجديده، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وعليه في حالة عدم تجديد العقد أو إخلال الملتزم بالتزاماته قد تواجه الدولة عراقيل مع هذا الأخير ما يجعلها محل نزاع يرفع أمام الجهات القضائية الإدارية.

الفرع الثاني: دعوى التعويض عن الأضرار

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، تهدف إلى تعويض الأضرار المادية والمعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية لرافعها، فهي بذلك شخصية وذاتية (حكيمه، 2013، صفحة 205).

ولا يكفي لقيام المسؤولية العقدية وجود عقد بين المسئول عن الضرر والضحية بل ضرورة قيام علاقة السببية بين الخطأ المرتكب والضرر، وفي مجال المسؤولية التقصيرية لا تقوم المسؤولية بغير وقوع ضرر ذلك أن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية بالتالي عدم إمكانية المطالبة بالتعويض (وهدان، 2012، صفحة 52).

وفي مجال امتياز العقار الفلاحي في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، نجد الكثير من الدعاوى التي يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز رفعها ضد الدولة (ممثلة في الوالي أو مديرية أملاك الدولة) للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية.

وكمثال على ذلك يمكن تصور حالة المطالبة بالتعويض عن الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة في ظل القانون رقم 19/87، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ عن المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمنتجين الذين قد يتم إسقاط حقوقهم بموجب قرارات ولائية بسبب عدم إيداع هؤلاء لملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (حكيمه، 2013، صفحة 206).

خاتمة:

يمكن التوصل إلى أن المشرع الجزائري وزع الاختصاص في مجال تسوية النزاعات العقارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في إطار امتياز العقار الفلاحي، فتمسك بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعة العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية، رغم أن القانون رقم 03/10، لا يستجيب أحيانا لبعض النزاعات والتعقيدات التي تطرحها الحياة العملية ما يفرض لرجوع إلى القواعد العامة.

فضلا عن ذلك المشرع الجزائري لم ينص بصفة دقيقة وواضحة الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات العقارية منها منازعات امتياز العقار الفلاحي، فغالبا ما يكفي بعبارة "يمكن الطعن أمام الجهات القضائية المختصة".

وعليه وبما أن القوانين غير واضحة المعالم خاصة مع تشعب المنازعات وتداخل الاختصاصات، يفرض الواقع العمل على تقليص هذه النزاعات خاصة في ميدان امتياز العقار الفلاحي من خلال إعادة النظر فيه (امتياز العقار الفلاحي) ذلك انه مادامت الدولة تبقى محتفظة بالأرض محل العقد لن يكون لمستثمر صاحب الامتياز نفس الرغبة في العمل والتطوير كما لو كان في أرض يملكها.

لذلك كان لابد من تعديل القوانين المتعلقة بامتياز العقار الفلاحي (القانون رقم 03/10، والمرسوم التنفيذي له) بتحديد أجل معين لتمليك الأرض لمن يعمل فيها إذا أثبت استصلاحها، مع اشتراط عدم بيع هذه الأراضي أو تحويلها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في العقد الأصلي حفاظا على المساحات الزراعية وتقليص حجم النزاعات التي يمكن أن تثار بين الملتزم والدولة المالكة للأراضي على الأقل.

المراجع:

1-القوانين:

- الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.
- القانون رقم 03/10، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010
- القانون رقم 04/08، مؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 20/08/2008، أنه تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني.
- المرسوم التنفيذي رقم 236/10، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 لسنة 2010.
- القانون رقم 119/87 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وحقوقهم، ج ر عدد 87، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، ملغى

2- المؤلفات:

- حسين طاهر، (2005)، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر.
- كحيل حكيم، (2013) تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد كيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

3- الأطروحات:

- أعمار بوجادي، (2011)، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر.
- سيد علي زادي، (2014)، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر.

- نادية قاري، (2009)، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.

4- المقالات:

- وهدان رضا متولي، (2012)، منازعات إسناد الضرر في دعوى التعويض، مجلة العدل، العدد 54، ص 184-150.