

قراءة قانونية في ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

legal reading in the regulation of division the private agricultural lands

د. محمد الصالح بلعقون

جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة - (الجزائر)، bgnmads@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/03/25 تاريخ القبول: 2023/05/30 تاريخ النشر: 2023/06/07

ملخص:

تستهدف هذه الورقة البحثية إبراز دور النصوص التشريعية والتنظيمية في حماية الأراضي الفلاحية الخاصة وواجب المحافظة القصوى على وجهتها من الزحف العمراني العشوائي، والوقوف على مدى تحكّم هذه النصوص تحديدا في منع تفتيتها إلى مساحات ضئيلة تؤثر على قابليتها للاستغلال الأمثل وتقلل من أهميتها الاقتصادية وتقوّض وظيفتها الاجتماعية، وذلك من خلال ضبط المساحات الدنيا لتقسيمها بموجب أحكام خاصة تتماشى مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ومخططات التوجيه الفلاحي، خلافا للقواعد العامة في التهيئة والتعمير.

غير أنّ الأراضي الفلاحية الخاصة لا تزال تشكل مجالا خصبا للاستخدام العمراني الفوضوي بتجزئتها وتوجيهها لأغراض البناء، رغم ضبط إطار مرجعي لعملية تقسيمها مع الحفاظ على طابعها الفلاحي؛ والحقيقة أنّ تحقيق الغاية التشريعية من كبح انحسار مجالها واستنزاف مصادرها المائية لحساب الطفرة العمرانية التي تشهدها الحياة الحضرية بشكل متزايد، لم يكتمل بعد؛ نظرا لافتقار النص التنظيمي الخاص بعملية تقسيم هذه الأراضي للإجراءات وعدم تعزيز هذه العملية بالنص التشريعي الخاص بعملية تجميعها، فضلا عن غياب مخططات التوجيه الفلاحي.

كلمات مفتاحية: تقسيم؛ تجزئة؛ الأراضي؛ الوجهة؛ الفلاحية.

Abstract:

This research paper aims to highlight the role of legislative and regulatory texts in the protection of private agricultural land, and the duty of the utmost preservation of its destination from chaotic urbanization, and the

extent to which these texts are controlled specifically to avoid their fragmentation into small areas which affect their ability to be exploited in an optimal way, and it reduces its economic importance and undermines its social function, by fixing minimum surfaces to be divided according to particular provisions in accordance with the standards of the land directive, its programs and the plans of the agricultural directive, contrary to the general rules of planning and urbanization.

However, private agricultural land still provides fertile ground for chaotic urban use by parcelling it out and orienting it towards construction, although it sets a frame of reference for the process of division while preserving its agricultural character. Indeed, the achievement of the legislative objective of curbing the scarcity of its space and the depletion of its water resources to take into account the urban development that urban life is increasingly experiencing, is not yet completed. Due to the absence of procedures in the regulatory text for the process of sharing these lands and the lack of accompaniment of this process with the legislative text for the process of their collection, in addition to the absence of agricultural orientation plans.

Keywords: division , fragmentation , lands , destination , agricultural.

مقدمة:

اختلفت المذاهب الفكرية حول طبيعة الملكية الخاصة ووظيفتها في المجتمع، حيث تماوجت بين النزعة الفردية المنادية بتقديسها وإطلاقها وبين النزعة الجماعية المنادية بإنكار وإلغاء الحق في تملك الأراضي الفلاحية باعتبارها وسيلة من وسائل الإنتاج، وقد سلك اتجاه إصلاحى طريقا توفيقيا بين النزعتين يرى أنها حق ذاتي للفرد ولها وظيفة اجتماعية، وهو الاتجاه الذي استقرت عليه التشريعات الدولية والداخلية بما فيها التشريع الجزائري.

أقر التشريع الجزائري بالوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية الخاصة، وفي سبيل تفعيل اعتبارات وظيفتها هذه والمحافظة على وجهتها، وضع قيودا قانونية تشترك فيها مع صور الملكية الأخرى وقيودا تنفرد بها، وذلك بهدف وضع حدّ لمجاوزة ملاك هذه الأراضي لحدود حقهم في التمتع بها والتصرف

فيها، حيث يقع على عاتقهم الالتزام باستغلالها الفعليّ وعدم التقليل من خصوبتها وتعطيل منفعتها والبناء عليها مخالفة للمقاييس التّقنيّة الخاصّة بها.

وفي إطار واجب المحافظة على وجهتها أيضا وتحسين هيكلها والاستغلال الأمثل لها، منع القانون كلّ تصرّف من شأنه أن يؤدّي إلى استنزاف الرقعة المحدودة لهذه الأراضي بما تحويه من مصادر للمياه تحت طائلة بطلان التصرّف وتقرير عقوبات جزائية، ووضع بالمقابل إطاراً مرجعياً لعمليّة تقسيمها خصّه بتنظيم مستقلّ يضبط المساحات المرجعيّة الدّنيا الواجب مراعاتها.

انطلاقاً من هذه الجزئيّة الأخيرة تأتي هذه الورقة البحثيّة لتثير الإشكاليّة الآتية:

ما مدى تحكّم النصوص التشريعيّة والتنظيميّة في ضبط إطار مرجعيّ لعمليّة تقسيم الأراضي الفلاحيّة الخاصّة يُعزّز من مبدأ المحافظة القصوى على طابعها ووجهتها ويسهم في تكثيف القاعدة الإنتاجيّة الفلاحيّة؟

لوقوف على معالجة قانونيّة لهذه الإشكاليّة، تهدف هذه الدّراسة إلى جمع النصوص التشريعيّة والتنظيميّة ذات الصلة بالمحافظة على وجهة الأراضي الفلاحيّة الخاصّة، ومن ثمّ حصر تلك المتعلّقة منها بضوابط تقسيم هذه الأراضي، ليتسنى تبعاً لذلك إبراز مدى تحكّم تلك النصوص في ضبط إطار مرجعيّ لعمليّة التقسيم يُعزّز من مبدأ المحافظة القصوى على طابعها ووجهتها الفلاحيّة.

كما تهدف الدّراسة إلى عرض المساحات المرجعيّة الدّنيا المعتمدة في تقسيم الأراضي الفلاحيّة الخاصّة؛ لإبراز خصوصيّة عمليّة تقسيمها بالنظر لطبيعتها والغرض منها، بل بالنظر إلى خصوصيّة هذه الأراضي في حدّ ذاتها مقارنة بالأراضي الواقعة في قطاعات للتعمير.

وللغرض ذاته سنحاول اقتراح بدائل شكلية وموضوعيّة واردة في النصوص التشريعيّة والتنظيميّة ذات الصلة بالموضوع، وذلك كلّه باعتماد المنهج الوصفيّ وتحليل هذه النصوص.

وفي سبيل الإمساك بأطراف هذا الموضوع والتحكّم فيه، سنعمد إلى تقسيمه وفق الآتي:

أولاً: جوانب شكلية وموضوعيّة حول تقسيم الأراضي الفلاحيّة الخاصّة

ثانياً: الضوابط الإجرائيّة لعمليّة تقسيم الأراضي الفلاحيّة الخاصّة.

أولاً: جوانب شكلية وموضوعية حول تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

لطالما اعتُبر حق الملكية حقاً مطلقاً لدى الفقه والتشريع المتأثرين بالمذهب الفردي¹، ووسيلة لخدمة المجتمع في نظر المذاهب الاجتماعية، وبين النزعة الفردية التقليدية التي تقدسه والنزعة الاشتراكية الجماعية التي تلغيه، أصبح حق الملكية حقاً ذاتياً له وظيفة اجتماعية وفق اتجاه وسطيّ إصلاحيّ²، وهو ما استقرت عليه مختلف الصكوك الدولية لحقوق الإنسان لا سيما في النصف الثاني من القرن العشرين أين مُنح لهذا الحق مكانة هامة وتم الاعتراف به كحقّ إنسانيّ منفصل³، وما استقرت عليه أيضاً التشريعات الداخلية بما فيها التشريع الجزائريّ.

ولما كانت الفلاحة تستمد وجودها واستمرارها من الأرض، وكانت العملية الإنتاجية تحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي الفلاحية بغية الوصول إلى بناء اقتصاديّ حديث يوفر احتياجات الدولة ويعزز استقلالها، فإنّ حماية هذه الأراضي أمر ضروريّ لحماية الثروة الفلاحية، لا سيما إذا ما دُعمت هذه

¹ أصبحت ملكية الأرض بعد الثورة الفرنسية حقاً مقدساً كُرس في دستور 1791، ثم جُسد هذا المبدأ في المادة 544 القانون المدني لسنة 1804 التي عزفت الملكية بأنّها: (حقّ التمتع والتصرف في الأشياء على النحو الأكثر إطلاقاً، بشرط أن لا تستعمل استعمالاً محظوراً بموجب القوانين أو اللوائح):

voir: le **Code civil français**, Création Loi 27-01-1804 promulguée le 6 février 1804.

- وكان جانب من الفقه الفرنسيّ قد ساهم في وضع هذه المادة متأثرين بنظرائهم الألمان أصحاب نظرية الإرادة القائمة على أفكار وفلسفة المذهب الفرديّ، ومن بين تعاريفهم للملكية أنّها: (الحقّ الذي يخضع شيء بموجبه لتمتّع شخص به بطريقة مطلقة وللمالك السيادة على الشيء الذي يتعلّق به حقّه). للاستزادة والتعمّق حول هذه المضامين، إرجع:

- Aubry et Rau, (1850), **cours de droit civil français**, traduit de l'allemand de C. S. Zachariae tome premier, 2^e édition, Meline, Cans et Comp, Libraires- Editeurs, Bruxelles, p. 187, Jean-Philippe Lévy et André Castaldo, (2010), **Histoire du droit civil**, 2^e édition, DALLOZ, Paris, pp. 459-460, Michel Peytavin, (1990), **organisation et droits de propriété: analyse des écarts**, thèse pour l'obtention du titre de docteur en sciences de gestion, doctorat d'Etat, U.F.R, sciences des organisations, université paris ix dauphine, pp 37-38, et Marianne Rolain, (2015), **les limitations au droit de propriété en matière immobilière**, thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit et science politique, université Nice Sophia Antipolis, Nice, p. 47.

² أنظر: محمّد الصالح، بلعقون، (2022)، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون خاصّ، كليّة الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص ص 62-84.

³Loukis G. Loucaides, (2004), **The Protection of the Right to Property in Occupied Territories** The International and Comparative Law Quarterly, Cambridge University, Vol. 53, No. 3, p.677 : voir Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3663294>; (consulté le : 18-02-2023 /09:55).

الحماية بالجزاء المناسب من خلال تجريم صور الاعتداء على الأراضي الفلاحية والإضرار بهذه الثروة الوطنية¹.

من هذا المنطلق تضمّن قانون التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم² قيداً حول المساحة المرجعية في عملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة، لعدم تفتيتها إلى ملكيات صغيرة وتكوين أراضي تتنافى مع وظيفتها الاجتماعية وقابليتها للاستغلال³، حيث اشترط الشكل الرسمي في المعاملات الواردة عليها⁴ وأن لا تتسبب هذه المعاملات في تكوين أراضٍ قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه تحت طائلة البطلان⁵، كما تضمّن قانون التوجيه الفلاحي⁶ هذه القيود فضلاً عن تقريره لقيود خاصة بهذه المعاملات وعقوبات جزائية⁷، وهي مسائل تندرج جميعها تحت مظلة واجب المحافظة القصوى على وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة وتفعيل اعتبارات وظيفتها الاجتماعية.

وبالرغم من هذا المنع والعقوبات فإنّ مشكلة زحف المباني على الأراضي الفلاحية لم تتوقّف بل استفحلت وأصبحت تشكّل خطراً حقيقياً يهدّد بابتلاع أجزاء كبيرة من الأراضي الفلاحية⁸ الخاصة بل

¹ أنظر: رمضان أمين، ثامر، (2014)، الحماية الجنائية لملكية الأراضي الزراعية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية القانون، جامعة بابل، العراق، ص 4.

² قانون رقم 90-25 في 18 نوفمبر 1990 يتضمّن التوجيه العقاري، ج.ر 49 لسنة 1990، ص 1560، معدّل ومتمّم.

³ أنظر في هذا المعنى: نوال، مهدي، معمر، حيتالة، (2017)، الملكية الخاصة للعقار الفلاحي حقّ بين الإطلاق والتقييد، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 5، العدد 2، ص 211.

⁴ تستثني المادة 2/53 من قانون التوجيه العقاري عقود الإيجار الفلاحي من الشكل الرسمي، إذ تكفي فيها الكتابة العرفية، وهو ما أكّده المحكمة العليا في قرار لها بنقض وإبطال قرار قضاة المجلس قضى برفض دعوى الطاعن لعدم التأسيس؛ مبرّر أنّ عقود الإيجار الزراعية يجب أن تُفرغ في الشكل الرسمي طبقاً لأحكام المادة 324 مكرّر 1 من القانون المدني، وليس بعقد عرفي مثلما ادّعى به الطاعن. إرجع: قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 10 فيفري 2011 (ملفّ رقم 656494)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2011، ص ص 157-160.

⁵ المادة 55 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم، مصدر سابق.

⁶ القانون رقم 08-16 المؤرّخ في 3 أوت 2008 يتضمّن التوجيه الفلاحي، ج.ر 46 لسنة 2008، ص 4.

⁷ المصدر السابق، المواد: 13، 14، 21، 22، 23، 27، 28، 29، 30، 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41، 42، 43، 44، 45، 46، 47، 48، 49، 50، 51، 52، 53، 54، 55، 56، 57، 58، 59، 60، 61، 62، 63، 64، 65، 66، 67، 68، 69، 70.

⁸ سعد، نبيل إبراهيم، (1993)، القانون الزراعي، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص 259.

حتى الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹ التي عرفت ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل وجهتها والبناء عليها² وحمايتها جميعا بما تحتويه من مصادر للمياه.

في هذا الشأن وعلى غرار النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالمحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة من خطر التعمير والبناء³، وتطبيقا للأحكام التشريعية المتعلقة بتقسيمها وتحسين هيكلها

¹ من المفروض أن يكون التعدي على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة -أيا كان شكله- أمرا نادرا جدا؛ بالنظر للحماية القانونية لهذه الأراضي، لكن من الملاحظ في الحياة العملية أن التعدي كثيرا ما يقع ويكون في بعض الأحيان بفعل الإدارة نفسها إذ استحوذت البلديات على مساحات شاسعة من الأراضي الخصبة وقامت بتجزئتها وبيعها للبناء عليها بصفة غير شرعية. أنظر: عمر، حمدي باشا، ليلي، زروقي، (2007)، *المنازعات العقارية*، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، ص 178.

- والحقيقة أن هذا القول له من الشواهد ما يؤكد، حيث ورد في تعليمه لوزير الفلاحة عبارة مفادها أن: (الحصيلة المتعلقة بعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية ... كشفت عن استهلاك مفرط لها غير مسبوق، بالرغم من وجود أحكام تشريعية وتنظيمية توطر هذه العملية، بما فيها اللجوء إلى المتابعات القضائية ضد المخالفين ... وذلك باللجوء للحلول السبئية في اقتطاع الأراضي الفلاحية، والتي غالبا ما تكون على حساب الأراضي الخصبة بما فيها المسقية والمغروسة). ارجع: المنشور الوزاري رقم 558 مؤرخ في 03 سبتمبر 2014 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

- كما تضمنت تعليمه للوزارة الأولى صراحة عبارة: (... غير أنه رغم البنود الأخرى لحماية الأراضي الفلاحية ...، فقد سُحلت تجاوزات في الميدان، ولا أدل على ذلك أن مستثمرات فلاحية قيد النشاط قد كانت محل اقتطاعات بغير وجه حق وحتى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيارتها). ارجع: التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 ماي 2018 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية.

- وللإطلاع على مضامين هذه النصوص بالتفصيل وغيرها، ارجع: محمد الصالح، بلعقون، (2020)، *إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع العمومية للتنمية*، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، المجلد 34، العدد 01، ص ص 52-81.

² أنظر: سماعين، شامة، (2004)، *النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية*، دار هومة، بوزريعة الجزائر، ص 186، أنظر أيضا:

- BAUCHE Fatiha, (2014), *l'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les reformes*, thèse de doctorat en droit rural, école doctorale droit et science politique Pierre Couvrat, faculté de droit et des sciences sociales, Université de Poitiers, p 112.

³ يُمنع تحويل وجهة الأراضي الفلاحية والبناء عليها خارج الضوابط التشريعية والتنظيمية. ارجع: المادة 36 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر 86 لسنة 1992، ص 2196، المتمم.

والاستغلال الأمثل لها، ضبط المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹ مقاييس المساحات المرجعية التي يُعتمد عليها في عملية التقسيم، غير أنّه من الواجب أن نقف في خطوة أولى عند مصطلح التجزئة الوارد في هذا المرسوم قبل أن ننتقل إلى عرض المساحات المرجعية الدّنيا التي ضبطها.

1. وقفة قانونية عند مصطلح تقسيم الأراضي الفلاحية:

لا شك أنّ الأراضي الفلاحية تقع ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير، وقد اعتمد مصطلح (التجزئة) بمفهومه الواسع في عنوان المرسوم التنفيذي رقم 97-490 وفي مضامينه، في حين أنّ المدلول القانوني الضيق لعملية تجزئة الأراضي يستهدف الأراضي المعدّة للبناء الواقعة ضمن قطاعات التعمير وفق مخطّطات التهيئة والتعمير، ولا أدلّ على هذا القول أنّ القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير والبناء تنصّ على ذلك بوضوح².

غنيّ عن البيان أنّ قوانين التهيئة والتعمير لا تطبّق على ما أطلق عليه عبارة (تجزئة الأراضي الفلاحية)؛ كون هذه الأراضي غير معدّة بطبيعتها لأغراض البناء باستثناء البنايات التي تزيد في الاقتصاد العامّ للنشاط المرتبط بها وتساهم في استغلال أفضل لها، فالعملية تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 والتّصوص ذات الصّلة التي تهدف إلى إبقاء الطابع الفلاحيّ، ولعلّ المصطلح الأقرب الذي ينطبق عليها هو (التقسيم)، إذ يشمل نقل ملكية جزء من الأرض الفلاحية أو قسمتها إذا كانت مشاعة، وهو مصطلح يختلف بدوره عن تقسيم العقارات المبنية وفق قوانين التهيئة والتعمير.

¹ مرسوم تنفيذي 97-490 في 20 ديسمبر 1997 يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر. 84 لسنة 1997، ص 18.
² المادّتان 57 و 58 من القانون رقم 90-29 المؤرّخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلّق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. 52 لسنة 1990 ص 1652، المعدّل والمتمّم.

- يُقصد بالتجزئة: (تخصيص الأرض محلّ التجزئة لعملية البناء). إرجع: المادّة 2 من القانون رقم 08-15 المؤرّخ في 20 جويلية 2008 يحدّد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر. 44 لسنة 2008، ص 19، المعدّل، والمادّة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرّخ في 25 جانفي 2015 يحدّد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. 7 لسنة 2015، ص 4، المعدّل والمتمّم، وهو ما كانت تنصّ عليه أيضا التّصوص الملغاة ذات الصّلة.

دعما للقول السابق نجد أنّ من أهم آثار التفرقة بين التجزئة والتقسيم هو أنّ الترخيص لعملية تجزئة الأرض لا تفضي إلى إنهاء حالة الشئوع على عكس عملية تقسيمها، وهو ما يتماشى مع أحكام المرسوم رقم 76-63 المتضمّن تأسيس السجّل العقاري، المعدّل والمتمّم¹، وما أكّده المحكمة العليا في قرار لها² جاء فيه أنّ: (رخصة التجزئة لا تنهي حالة الشئوع حتى بعد إشهارها، خلافا لدعوى القسمة التي تؤدي إلى فرز الحصص، مع ذكر هوية مالكيها وإنهاء حالة الشئوع).

2. المساحات المرجعية الخاصة بتقسيم الأراضي الفلاحية:

تعدّد الأسباب القانونية لتقسيم الأراضي الفلاحية بتعدّد المعاملات الواردة عليها، فيمكن أن ترجع إلى تصرف قانوني بمقابل أو بدونه، كأن يتصرف المالك في جزء من أرضه المفزعة بالبيع أو الهبة كما يمكن أن ترجع إلى رغبة المالك في إنهاء حالة الشئوع³ الناشئة مثلا بسبب العقد أو بسبب واقعة الوفاة في الغالب، وذلك بإجماعهم على القسمة الرضائية، أو عن طريق القسمة العينية القضائية أمام القسم العقاري لمحكمة تواجد العقار إذا اختلفوا حولها، بالإضافة إلى أسباب أخرى مختلفة⁴.

¹ تنصّ المادة 2/66 من المرسوم رقم 76-63 المؤرّخ في 25 مارس 1976 المتعلّق بتأسيس السجّل العقاري، المعدّل والمتمّم بأنّ: (العقد أو القرار، عندما يحقّق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعيّن العقار كما كان موجودا قبل التقسيم وكلّ عقار جديد ناتج عن هذا التقسيم، ما عدا في حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم التعمير ...).

ارجع: ج.ر. 30 لسنة 1976، ص 498.

² ارجع: قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 13 جويلية 2017 (ملف رقم 1067959)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد 2، 2017، ص ص 51-55.

³ للإشارة يمكن أن تكون الدولة مالكة لحصة شائعة مع الخواص، والحال هذه تخضع عملية تقسيم الأراضي الفلاحية إلى أحكام خاصة. ارجع: المادة 98 من القانون رقم 90-30 المؤرّخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمّن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. 52 لسنة 1990، ص 1661، المعدّل والمتمّم، ارجع أيضا: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3654 المؤرّخة في 19 جويلية 1999 تتعلّق بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

⁴ هنالك أسباب أخرى لتقسيم الأراضي الفلاحية كالزيادة المضطّرة في عدد السكّان على نحو لا يتناسب مع زيادة الرقعة الزراعية؛ أي الزيادة الزهيمية في عدد السكّان مع ثبات الرقعة الزراعية إن لم يكن تناقصها، أو يرجع مثلا إلى ضغط الظروف الاقتصادية مع ضعف القدرة المالية لصغار الفلاحين، ممّا يدفعهم إلى التصرّف المستمر في أجزاء من أراضيهم. أنظر: منصور، محمّد حسين، (1996) أصول القانون الزراعي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 253، سعد، نبيل إبراهيم، المرجع نفسه.

وسواء كانت القسمة اتّفاقيّة أو قضائيّة فإنّ كلّ شريك يختصّ بجزء مفروض متّوجّح بسند ملكيّة مشهر، مع مراعاة حقوق القصر، أمّا إذا تعدّرت قسمة الأرض قسمة عينيّة أو كان من شأن قسمتها عينا إحداث نقص كبير في قيمتها، فتقسّم قسمة تصفية عن طريق البيع بالمزاد العلنيّ، أين يقتسم الشّركاء الثّمن الذي بيعت به، علماً أنّه بإمكانهم طلب حصر البيع بالمزاد فيما بينهم¹.

ومن نافلة القول أنّ مالك الأرض المفروزة ومالك الحصّة الشّائعة يملكان ملكيّة تامة² تحوّلها التّمتع بها والتّصرف فيها بنقل جزء منها إلى الغير، كما للشّركاء في الشّيوخ أن يرضوا بالبقاء فيه أو ينفوه بالقسمة، ما لم يجبروا على البقاء في الشّيوخ³، في جميع هذه الأحوال قيّد القانون حرّيّة المالك في تحويل ملكيّتها أو قسمتها بضرورة مراعاة واحترام المساحات الدّنيا المرجعيّة التي تتماشى مع مقاييس التّوجيه العقاريّ وبرامجه ومخطّطات التّوجيه الفلاحيّ⁴، تحت طائلة بطلان المعاملة حتّى ولو تمّت في الشّكل الرّسميّ الذي يتطلّبه القانون.

¹ ارجع: المواد 713 إلى 742 من الأمر 75-58 المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمّن القانون المدني، ج.ر. 78 لسنة 1975، ص 990، المعدّل والمتّمم، المواد: 88، 89 و2/181 من القانون 84-11 في 9 جوان 1984 يتضمّن قانون الأسرة، ج.ر. 24 لسنة 1984، ص 910، المعدّل والمتّمم، والمواد 512 مطّعة 9، 518، 783، 784، 785 من القانون 08-09 في 25 فيفري 2008 يتضمّن قانون الإجراءات المدنيّة والإداريّة، ج.ر. 21 لسنة 2008، ص 3، المعدّل والمتّمم.

² للإشارة فإنّ الملكيّة في الشّيوخ ليست ملكيّة تامة في نظر جانب من القضاء الجزائيّ، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا بالرّغم من أنّ المادّة 714 من القانون المدنيّ تعتبر كلّ شريك في الشّيوخ يملك حصّته ملكاً تاماً. ارجع إلى حيثيات قرار الغرفة العقاريّة للمحكمة العليا بتاريخ 13 جوان 2013 (ملف رقم 0785447)، مجلّة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونيّة والقضائيّة، العدد 1، 2015، ص ص 196-199.

³ تنصّ المادّة 737 من القانون المدنيّ الجزائيّ في هذا الصّدّد أنّه: (ليس للشّركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعدّ له هذا المال أنّه يجب أن يبقى دائماً على الشّيوخ)، وعلى خلاف ذلك قد يسوء استغلال المال الشّائع وهو باق على الشّيوخ ولا توجد طريقة لتلافي هذا النقص، ويظهر من جهة أخرى أنّ قسمة المال بين الشّركاء ضارّ بمصالحهم، فعندئذ يتبيّن أنّ الأجدى ليس هو بقاء الشّيوخ، بل هو التّصرف في المال الشّائع. أنظر: السنهوري، عبد الرّزّاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدنيّ، الجزء الثّامن، حقّ الملكيّة، دار إحياء التّراث العربيّ، بيروت، لبنان، ص 839.

⁴ أحالت المادّة 23 من قانون التّوجيه الفلاحيّ تحديد الحدود الدّنيا لهذه المساحات إلى التّنظيم، وذلك بالاعتماد على مخطّطات التّوجيه الفلاحيّ المؤسّسة بموجب المادّة 8 منه، والتي أحالت بدورها كيفيات المبادرة بهذه المخطّطات وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها إلى التّنظيم، والذي وجب وضعه؛ لما له من أهمّيّة في الضّبط الدّقيق لعمليّة تقسيم الأراضي الفلاحيّة.

قراءة قانونية في ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

وقد ضبط المرسوم التنفيذي رقم 97-490 السابق ذكره هذه المساحات الدنيا¹ الواجب احترامها وجعلها إطارا مرجعيا لكل عملية تقسيم للأراضي الفلاحية، واعتمد في ذلك معيار المنطقة الواقعة بها الأرض المعنية بالتقسيم ونوع الأرض ونظام المزروعات وفق مضامين الجدول الآتي:

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ +	مسيّية	1	خضر	1,5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
المسيّية في المناطق الأخرى أ- ب- ج- د- م	غير مسقيّة	1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى/ أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/زراعات كبرى	10
ب	غير مسقيّة	1	زراعات كبرى/ أعلاف بقول جافة	20
ج	غير مسقيّة	1	زراعات كبرى/ أعلاف بور	18
		2	بقول جافة/ زراعات كبرى بور	
د	غير مسقيّة	1	زراعات كبرى/ خضر	10
و	مسيّية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعة التّخيل المكثّفة	1
		3	زراعات التّخيل/ زراعات كبرى	3,5
م	غير مسقيّة	1	زراعات كبرى / أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقيّة	11

المصدر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

¹ لم تحدّد المساحات القصوى للأراضي الفلاحية، على خلاف تدابير الثورة الزراعية التي شملت إلغاء الملكيات الواسعة أيضا بغرض إزالة التباين بين ملكيات كبار الفلاحين المستغلين وصغار الفلاحين المحرومين، وفق معايير تتعلّق بالدخل العائلي، القدرة على العمل ونوعية الأرض. إرجع تباعا: ميثاق الثورة الزراعية، ج.ر. 97 لسنة 1971، ص 1626، المادة 65 وما بعدها من الأمر رقم 71-73 المؤرّخ في 8 نوفمبر 1971 يتضمّن الثورة الزراعية، ج.ر. 97 لسنة 1971، ص 1642 (ملغى) والرسوم رقم 73-87 المؤرّخ في 17 جويلية 1973 يتضمّن تحديد على المستوى الوطني المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية والقابلة للزراعة، ج.ر. 59 لسنة 1973، ص 827.

إنّ كلّ تقسيم لأرض فلاحية - بناءً على هذه المعطيات - يجب أن تراعى فيه المنطقة المتواجدة بها الأرض ونوع الأرض ونظام المزروعات¹ والمساحة أو المساحات الدّنيا الجديدة الناتجة عن عملية التّقسيم²، ثمّ مقارنة جميع المساحات بما يقابلها من مساحة مرجعية يسمح بها القانون، لتستنتج إمكانية تقسيمها من عدم ذلك، فلا يكفي أخذ المساحة الدّنيا الجديدة بعين الاعتبار لوحدها، بل يجب النّظر إلى المساحة المتبقّية للمالك الأصليّ في حالة تصرّفه في جزء من أرضه، وفي حالة القسمة تتمّ أيضا مطابقة جميع المساحات.

في هذا الصّدّد نفترض أنّ أرض فلاحية مسقية مساحتها 12 هـ تقع في المنطقة (أ) نظام مزرعاتها خضر، يرغب المالك في نقل ملكية ثلثها إلى الغير، فهنا يمكن له أن يتصرّف في الجزء المذكور؛ كون المساحة المرجعية هي 1.5 هـ، والشّيء نفسه في المثال السّابق إذا كان نظام مزرعاتها خضر وزراعة أشجار، أين تبقى بيد المالك الأصليّ 8 هـ، في حين لو كان نظامها زراعة أشجار فقط فلا يمكن له التّصرّف؛ كون المساحة الدّنيا في هذه الحالة هي 7 هـ.

ويذكر أنّه قد استُند في وضع المناطق (أ- ب- ج- د) المذكورة في الجدول على قانون المالية لسنة 1989³ بناء على عامل المغيائية، حيث صنّف هذا القانون الأراضي الفلاحية إلى أراض مسقية

¹ يرى البعض أنّه وبالرغم من المعايير الاقتصادية المعتمدة في عملية تقسيم الأراضي الفلاحية كما هي محدّدة أعلاه، والمتمثلة في طبيعة الأرض من حيث سقيها وتخصّصها الزراعيّ وموقعها ومساحتها، فإنّه تمّ إغفال معيار مهمّ في هذا المجال وهو شكل القطع الناتجة عن التّقسيم، فالمساحة على أهمّيّتها لا تكفي لوحدها لتحقيق النّجاعة الاقتصادية لتلك الأراضي، بل يضاف إليها كذلك شكل القطع، حتّى يمكن اقتصاد الجهد والطّاقة والتّحكّم في صرف المياه حفاظا على قدرتها الزراعيّة. أنظر: محمد رضا، بوهراوة تقييد السّلطة العامّة لعملية تقسيم الأراضي، (2013)، مذكرة ماجستير في القانون الخاصّ، كليّة الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدّة، ص ص 37-38، نقله عن:

- GREZEL, Nicole, *la trame agraire et maitrise de l'eau*, Metropolis, N°04, Mai 1975, p 231.
² في هذا الصّدّد تنصّ المادة 5 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 97-490 السّابق ذكره على أنّ: (كلّ تحويل ملكية عقارية ينصبّ على الأراضي الفلاحية...)، تعليقا على هذا التّصّ وتحديدًا حول عبارة (تحويل الملكية) نرى أنّ قراءته الحرفيّة تفيد أنّه حصر عملية تقسيم الأراضي الفلاحية في نقل جزء منها إلى ملكية الغير، في حين يمكن أن تبقى الأرض في يد ملاكها عند قسمتها ودّيّا أو عينا عن طريق القضاء، إذ يتمّ تكوين ملكيات مفرزة للملاك أنفسهم بعد أن كانت حصصا شائعة مملوكة ملكية تامة لهم.
³ القانون رقم 88-33 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1988 يتضمّن قانون المالية لسنة 1989، ج.ر. 54 لسنة 1988، ص 1759 (معدّل بقوانين المالية).

وأراض جافة حسب المنطقة ذات الإمكانيات الفلاحية التي تقع ضمنها، وتدخل ضمن هذه الأراضي جميعها المناطق (أ)، (ب)، (ج)، (د) وفق تفاصيل المادتين 80 و 81 من هذا القانون¹، غير أن ما يلاحظ في هذا الشأن أن هذا التصنيف لم يصف أصنافا جديدة زيادة على تلك المحددة في قانون التوجيه العقاري²، وكل ما في الأمر أنه اعتمد بصفة أساسية على الأصناف المذكورة في هذا القانون الأخير حين حدّد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، ثم اعتمد على عامل كمّيات الأمطار المتساقطة في كلّ منطقة، وصنّف بذلك الأراضي إلى مسقية وجافة، هذه الملاحظة تفضي إلى ملاحظة أخرى مفادها أن هذا التصنيف يمكن أن تقسم فيه الأراضي الفلاحية الخصبة مثلا ضمن المنطقة (ب) إلى أراضٍ فلاحية خصبة مسقية وأراضي فلاحية خصبة جافة نسبة إلى كمّيات الأمطار.

كما تمّ تصنيف المنطقة (و) وفقا للمادة 18 من قانون التوجيه العقاري، وهي المنطقة التي تضمّ الأراضي الصحراوية الواقعة في منطقة تقلّ نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، أما المنطقة (م) فتضمّ الأراضي الفلاحية الواقعة في المناطق الجبلية المحددة ضمن الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 السابق ذكره.

¹ الحقيقة أنّ هذا التصنيف خاصّ بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، تمّ اعتماده لتحديد الإتاوة السنوية في إطار القانون 87-19 في 8 ديسمبر 1987 يتضمّن ضبط كميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر. 50 لسنة 1987، ص 1918 (ملغى)، المحيطة بموجب الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمّن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر. 49 لسنة 2010، ص 4 (معدّل بقوانين المالية)، والمرسوم التنفيذي 12-124 في 19 مارس 2012 يحدّد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حقّ الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر. 17 لسنة 2012، ص 8.

² تصنّف الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري إلى أراض خصبة جدا، أراض خصبة ومتوسطة الخصب وأراض ضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي. للتفصيل ارجع: المواد 5 إلى 9 من قانون التوجيه العقاري.

من الأهمية بمكان أن نشير في آخر هذه الجزئية إلى مسألة قانونية تتعلق بعملية تقسيم الأرض الفلاحية الخاصة بسبب تصرف قانوني نتج عنه غلق ممر قائم، فهذه الحالة تقتضي أن يكون موقع الممر على الأرض أو الأراضي محلّ التقسيم دون الأراضي الأخرى المجاورة¹.

ثانيا: الضوابط الإجرائية لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

حظيت إجراءات الحصول على رخصة تجزئة الأراضي القابلة للتعمير بتنظيم مفصل، بالمقابل يفترق المرسوم التنفيذي رقم 97-490 إلى تحديد إجراءات عملية تقسيم الأراضي الفلاحية، بل اكتفى بتحديد شروط هذه العملية مثلما هو واضح من عنوانه ومضامينه، وبإسناد المسؤولية للموثقين والمحافظين العقاريين في حال مخالفة تلك الشروط.

1. افتقار التنظيم لتحديد إجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية:

في الحقيقة لم يحدّد المرسوم رقم 97-490 السابق ذكره الإجراءات الواجب إتباعها لتقسيم الأراضي الفلاحية²، مكتفيا ببيان شروط التقسيم فقط وفق صريح المادة الأولى منه، يدفعنا هذا الفراغ القانوني إلى القول بضرورة التّكفل السريع في إصدار التّظيم الذي أحالت إليه المادة 23 من قانون التّوجيه الفلاحي الخاصّ بتحديد الحدود الدنيا للمساحات المرجعية، على أن تحدّد فيه بدقّة إجراءات عملية تقسيم الأراضي الفلاحية، أو على الأقلّ تعديل المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ليستفيض في ضبط المسائل الجوهرية المذكورة وليتخطّى العمومية التي طغت

¹ إرجع: المادة 697 من القانون المدني، مصدر سابق، ارجع أيضا في هذا الشأن: قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 14 سبتمبر 2005 (ملف رقم 311362)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2005، ص 267.

² في غياب نصّ صريح يحدّد هذه الإجراءات، يرى البعض أنّه يقع على الموثّق محرّر العقد مراسلة إدارة المصالح الفلاحية المختصة بموجب طلب يتضمّن تحديد العقار محلّ التقسيم، عدد ومساحة القطع المزمع إنشاؤها، طبيعة المزروعات، هوية المالك، سند الملكية وسبب التقسيم (خروج من حالة الشيوخ، بيع...)، ويتمّ الردّ خلال أجل أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب إماما بقبول مدير المصالح الفلاحية للطلب في حال ما كان التحقيق مطابقا لأحكام المرسوم 97-490، حيث يحزّر ترخيصا بقسمة الأرض أو بالرفض إذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المساحات المرجعية، أين يبلغ الرفض في شكل قرار إداري مسبّب والسكوت بعد مرور هذه المدّة يفسّر على أنّه قبول، فيقوم الموثّق المكلف بتحرير العقد المتضمّن المعاملة بمواصلة الإجراءات وتحرير العقد النهائي، مع إشارته في العقد إلى سكوت الإدارة. أنظر: سماعيل، شامة، المرجع السابق، ص 189-191.

على نصوصه القاصرة كما ومضمونا، مع إشراك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الإجراءات؛ باعتباره أداة أساسية تابعة للدولة لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

وعلى العموم ولنقل ملكية الأرض الناتجة عن التقسيم بمقابل أو بدون مقابل أو لصيرورة الحصص الشائعة ملكيات مفرزة بعد قسمتها وفقا للإطار القانوني، يتعين إعداد محضر التحديد (CC1) ووثيقة القياس (CC2) من طرف خبير عقاري معتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، سواء كانت القسمة اتفافية أو قضائية¹، ترفق هاتين الوثيقتين ضمن الملف المودع أمام المحافظة العقارية بغرض إتمام إجراءات الشهر العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لكل مالك على حدة، ما لم تكن الأرض الفلاحية محل التقسيم واقعة ضمن منطقة لم تشملها عملية المسح تثبتها شهادة عدم المسح (CC6) أين يسلم للملاك سندا مشهرا كأن يكون عقدا أو حكما قضائيا يقضي بالقسمة أو برسو المزاد.

2. الآثار القانونية المترتبة على مخالفة عملية التقسيم:

يقع على عاتق الموثق محرر العقد المتضمن تقسيم الأراضي الفلاحية أن يتأكد من مطابقة المساحات المحددة في العقد مع المساحات المرجعية المحددة في مرسوم تجزئة الأراضي الفلاحية لسنة 1997، وهو الالتزام الذي يقع أيضا على عاتق المحافظ العقاري الذي من واجبه السهر على فحص ومراقبة العقود المقدمة للإشهار ومطابقة المساحات الناتجة عن عملية تقسيم الأراضي الفلاحية مع المساحات المرجعية القانونية² وألا يتوان في رفض الإيداع أو الإجراء³ في حال مخالفة التشريع والتنظيم

¹ عند القسمة العينية عن طريق القضاء يُصدر رئيس المحكمة أمرا يتضمن التأشير على وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير المهندس العقاري المتعمد، وبناء على هذا الأمر يُوَثَّر رئيس أمناء ضبط المحكمة على وثيقة القياس لتودع للإشهار.

² إرجع: المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مصدر سابق، إرجع أيضا: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 5361 المؤرخة في 16 أكتوبر 1999 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

³ المادة 100 وما بعدها من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بالسجل العقاري، مصدر سابق.

نظرا لتأثير تقصير هؤلاء في مهامهم على تفتيت الأراضي الفلاحية وتكوين مساحات تضرّ بهيكلها وبقابليتها للاستغلال، ممّا ينعكس سلبا على القاعدة الإنتاجية الفلاحية.

في الإطار ذاته منعت المديرية العامة للأموال الوطنية المحافظين العقاريين من شهر عقود التصرف في الحقوق العقارية الفلاحية الخاصة المشاعة ضئيلة المساحة (200م² 300م²...)؛ كونها في الواقع توجّه للتجزئة والبناء العشوائيّ عليها، وقد تمّ ذلك بموجب التعلّمة رقم 4270 سنة 2014¹ والتعلّمة رقم 3335 لسنة 2016² التي وضعت استثناءات على مبدأ المنع تتعلّق بالعقود التوثيقية المعدّة قبل تاريخ التعلّمة رقم 4270، حالة الوفاة، حالة التنازل عن الحصص المشاعة، والتنازل عن حصص مخصّصة للنشاط الفلاحيّ.

يعتبر هذا المنع في الحقيقة إجراءً تحفظياً وقائياً أملته ضرورة المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية، في انتظار وضع جهاز ينظّم هذه المعاملات بالتنسيق مع المصالح المركزية (الفلاحة وال عمران...)، غير أنّه يشكّل مخالفة لنصوص القانون وقيدا خطيرا على حرّية التعاقد والتملك التي كفلها القانون، ممّا يمسّ باحترام مبدأ سلطان الإرادة ويؤثر سلبا على استقرار المعاملات العقارية.

ونظرا لخطورة هذا الإجراء وجب التكلّف السريع بتجسيد الجهاز المشار إليه أعلاه، لا سيما أمام قوّة النصوص القانونية التي لا تمنع في الأصل التصرف في الحقوق العقارية المشاعة ضئيلة المساحة هذا وإنّ المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجّل العقاريّ السّابق ذكره، لا يمنع شهر العقود في مثل هذه الحالة، بل حدّد حالات لرفض الإيداع والإجراء.

وعلى أيّ حال وبالعودة إلى إثارة المسؤولية القانونية للموتق والمحافظ العقاريّ في مجال عملية تقسيم الأراضي الفلاحية، وجب إشراك المتدخلين الآخرين في عملية التقسيم وتحديد مسؤوليتهم كلّ فيما

¹ تعلّمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4270 مؤرّخة في 21 أبريل 2014 تتعلّق بإشهار العقود المتضمّنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.

² تعلّمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 3335 المؤرّخة في 17 مارس 2016، تتعلّق بإشهار العقود المتضمّنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أراض فلاحية.

يخصّه بما فيهم الخبراء العقاريين، سواء في القسمة الاتفاقيّة أو القضائيّة، علماً أنّ مهام هؤلاء في القسمة القضائيّة مرهونة بمنطوق الحكم القاضي بتعيينهم وإسناد المهام لهم، لذلك وجب على الجهات القضائيّة أن تتحرى الدقّة بشأن ذلك، سواء في تحديد مهام الخبراء أو في فرض سلطة رقابتها على أعمالهم وعلى عمليّة القسمة بشكل عامّ.

في الأخير وتعضيدا للغاية التشريعيّة من تقرير قيد تقسيم الأراضي الفلاحية نرى من المناسب تعزيز هذا القيد بعمليّة تجميع الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 24 و 25 من قانون التوجيه الفلاحيّ من خلال إصدار النصّ التشريعيّ الذي يؤطّرها.

خاتمة:

توصّلنا من خلال حصر النصوص التشريعيّة والتنظيميّة ذات الصّلة بموضوع هذه الورقة البحثيّة إلى أنّ المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة وتحسين هيكلها وتفعيل وظيفتها الاجتماعيّة، هي جميعها مسائل تقتضي وضع تنظيم خاصّ يضبط المساحات المرجعيّة الدّنيا في حال تقسيمها. وخلافا للقواعد العامّة في مجال التهيئة والتعمير انفردت الأراضي الفلاحية الخاصة بأحكام وقواعد خاصّة تضبط عمليّة تقسيمها، إذ يحكمها تنظيم مستقلّ يشكّل الإطار المرجعيّ؛ نظرا لطبيعتها والغرض منها، حيث لا يمكن أن تتمّ العمليّة إذا كانت مساحة الأرض محلّ التقسيم تقلّ عن المساحة المرجعيّة الدّنيا، أو كانت العمليّة تفضي إلى إنشاء مساحات جديدة تقلّ عن المساحة الدّنيا. بالرّغم ممّا تقدّم فإنّ الأراضي الفلاحية الخاصة لا تزال عرضة للمدّ العمرانيّ الفوضويّ بتجزئتها وتوجيهها لأغراض البناء على حساب تقلّص رقعتها واستنزاف مصادر المياه فيها؛ نظرا لافتقار النصّ التنظيميّ الخاصّ بعمليّة تقسيمها لبيان الإجراءات الواجب إتباعها، وعدم تعزيز هذه العمليّة بالنصّ التشريعيّ الخاصّ بعمليّة تجميعها، علاوة على غياب مخطّطات التوجيه الفلاحيّ.

وعليه نستعرض تاليا بعض المقترحات التي نرى أنّها تسهم في تكامل الغاية التشريعيّة في المحافظة

القصوى على الأراضي الفلاحية:

- قبل تقديم المقترحات الموضوعية، لا بأس أن نقدّم اقتراحاً شكلياً يتعلّق بالمادّة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وذلك تحديداً في عبارة (تحويل الملكية)، كون ظاهر النّص يدلّ على حصر عملية تقسيم الأراضي الفلاحية في نقل جزء منها إلى الغير في حين يمكن أن تبقى ملكية الأرض في يد نفس ملاكها عند قسمتها ودياً أو قضائياً، والذي يحدث هو تحويل الحصص المملوكة في الشّيوخ ملكية تامّة إلى ملكية مفرزة تامّة أيضاً.

أما المقترحات الموضوعية فتتمثّل في الآتي:

- تعديل المادّة 7 من المرسوم 97-490 لتوسّع من نطاق المسؤولية عن عملية تقسيم الأراضي الفلاحية بنقل ملكيتها أو قسمتها بالاتّفاق أو عن طريق القضاء، لتشمل - على غرار مسؤولية الموثّق والمحافظ العقاري - الخبراء العقاريين، علماً أنّ مهام هؤلاء في القسمة القضائية مرهونة بمنطوق الحكم القاضي بتعيينهم وإسناد المهام لهم، لذلك وجب على قضاة الحكم تحريّ الدقّة في تحديد مهام الخبراء أو في فرض سلطة رقابتهم على أعمالهم وعلى عملية القسمة بشكل عامّ.

- تعضيداً للغاية التشريعية من تقرير قيد تقسيم الأراضي الفلاحية من المناسب تعزيز هذا القيد بعملية تجميع الأراضي الفلاحية من خلال إصدار النّص التشريعيّ الخاصّ الذي أحالت إلى صدوره المادّة 24 من قانون التّوجيه الفلاحيّ، على أن تُضبط عملية التّجميع بعمق ودقّة تجنّباً للأحكام القاصرة وتؤخذ فيها رغبة الفلاحين بعين الاعتبار.

- إصدار التنظيم الذي أحالت إليه المادّة 23 من قانون التّوجيه الفلاحيّ الخاصّ بتحديد الحدود الدّنيا للمساحات المرجعية، على أن تحدّد فيه بدقّة إجراءات عملية تقسيم الأراضي الفلاحية، أو على الأقلّ تتمّة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 بالنّص على إجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية كونه يفتقر تماماً لبيان هذه الإجراءات، وذلك بما يتماشى وقوانين التّعمير سارية المفعول، مع ضرورة النّص صراحة على إشراك الديوان الوطنيّ للأراضي الفلاحية في العملية باعتبارها أداةً أساسية تابعة للدولة مخوّل لها تنفيذ السياسة الوطنيّة العقارية الفلاحية.

- العمل الجاد على تجسيد مخططات التوجيه الفلاحيّ وتحديد كميّات المبادرة بها وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها، لما لها من أهميّة في الضبط الدقيق لعمليّة تقسيم الأراضي الفلاحية.
- ضرورة التّكفل السّريع بتجسيد الجهاز الذي ينظّم التعامل في الحقوق العقاريّة الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة، حسب المديرية العامة للأموال الوطنيّة في تعليمتها رقم 4270 المؤرّخة في 21 أبريل 2014، خاصّة وأنّ هذه الأخيرة لم تحدّد المساحات المعنيّة، بل اكتفت بإعطاء أمثلة عنها فقط فضلا عن مخالفتها لمبدأ تدرّج النصوص التشريعيّة والتنظيميّة.
- وعلى العموم وجب تبني سياسة تشريعيّة واضحة في مجال المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية ومنع تفتيتها، وحمايتها من خطر المدّ العمرانيّ العشوائيّ، تستفيض في ضبط المسائل الجوهرية المذكورة وتتخطّى العموميّة التي طغت على النصوص الحاليّة القاصرة كما ومضمونا.
- عطفًا على كلّ ما تقدّم يبقى تكثيف الرّقابة على التصرّفات الماديّة والقانونية الواقعة على الأراضي الفلاحية الخاصة بغرض تغيير طابعها الفلاحيّ وتوجيهها للاستخدام العمرانيّ، وتحويل الملقّات إلى الجهات القضائيّة، وتطبيق العقوبات ذات الصّلة، واجبا تضطلع به مختلف هيئات الدّولة كلّ فيما يخصّه.

قائمة المصادر والمراجع:

أ - باللّغة العربيّة:

1. النصوص التشريعيّة والتنظيميّة:

- ميثاق الثورة الزراعيّة، ج.ر 97 لسنة 1971، ص 1626.
- القانون رقم 84-11 المؤرّخ في 9 جوان 1984 يتضمّن قانون الأسرة، ج.ر 24 لسنة 1984 ص 910، المعدّل والمتمّم.
- القانون رقم 87-19 المؤرّخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمّن ضبط كميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنيّة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر 50 لسنة 1987، ص 1918 (ملغى).

- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج.ر. 54 لسنة 1988، ص 1759 (معدل بقوانين المالية).
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. 49 لسنة 1990، ص 1560، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. 52 لسنة 1990، ص 1652، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. 52 لسنة 1990، ص 1661، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 08-09 في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. 21 لسنة 2008، ص 3، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ج.ر. 44 لسنة 2008، ص 19، المعدل.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر. 46 لسنة 2008، ص 4.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. 97 لسنة 1971 ص 1642 (ملغى).
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر. 78 لسنة 1975، ص 990 المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر. 49 لسنة 2010، ص 4 (معدل بقوانين المالية).
- المرسوم رقم 73-87 المؤرخ في 17 جويلية 1973 يتضمن تحديد على المستوى الوطني المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية والقابلة للزراعة، ج.ر. 59 لسنة 1973، ص 827.

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بالسجل العقاري، ج.ر 30 لسنة 1976، ص 498، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر 84 لسنة 1997، ص 18.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر 17 لسنة 2012، ص 8.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر 7 لسنة 2015، ص 4، المعدل والمتمم.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر 86 لسنة 1992، ص 2196، المتمم.
- المنشور الوزاري رقم 558 مؤرخ في 03 سبتمبر 2014 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.
- تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4270 مؤرخة في 21 أبريل 2014 تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.
- تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3335 المؤرخة في 17 مارس 2016، تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أراض فلاحية.
- التعليمة رقم 03 المؤرخة في 27 ماي 2018 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3654 المؤرخة في 19 جويلية 1999 تتعلق بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5361 المؤرخة في 16 أكتوبر 1999 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

2. الكتب:

- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

- سعد، نبيل إبراهيم، (1993)، القانون الزراعي، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.

- سماعين، شامة، (2004)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر.

- عمر، حمدي باشا، ليلي، زروقي، (2007)، المنازعات العقارية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر.

- منصور، محمد حسين، (1996)، أصول القانون الزراعي، منشأة المعارف، الإسكندرية.

3. الأطروحات:

- رمضان أمين، ثامر، (2014)، الحماية الجنائية لملكية الأراضي الزراعية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية القانون، جامعة بابل، العراق.

- محمد الصّالح، بلعقون، (2022)، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة، الجزائر.

محمد رضا، بوهراوة تقييد السلطة العامة لعملية تقسيم الأراضي، (2013)، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، - بن يوسف بن خدة، الجزائر.

4. المقالات:

- محمد الصّالح، بلعقون، (2020)، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

لإنجاز المشاريع العمومية التنموية، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة

المجلد 34، العدد 01، ص 52-81.

- نوال، مهدي، معمر، حيتالة، (2017)، الملكية الخاصة للعقار الفلاحي حق بين الإطلاق والتقييد مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 5، العدد 2، ص ص 204-215.

5. الاجتهاد القضائي:

- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 14 سبتمبر 2005 (ملف رقم 311362)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2005، ص 267.

- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 10 فيفري 2011 (ملف رقم 656494)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2011، ص ص 157-160.

- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 13 جوان 2013 (ملف رقم 0785447)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد 1، 2015، ص ص 196-199.

- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 13 جويلية 2017 (ملف رقم 1067959)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد 2، 2017، ص ص 51-55.

ب - باللغة الأجنبية:

1. Textes législatives :

- le **Code civil français**, Création Loi 27-01-1804 promulguée le 6 février 1804.

2. Ouvrages :

- Aubry et Rau, (1850), **cours de droit civil français**, traduit de l'allemand de C. S. Zachariae, tome premier, 2^e édition, Meline, Cans et Comp Libraires-Editeurs, Bruxelles.

- Jean-Philippe Lévy et André Castaldo, (2010), **Histoire du droit civil**, 2^e édition, DALLOZ, Paris.

3. Thèses :

- BAUCHE Fatiha, (2014), **l'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes**, thèse de doctorat en droit rural, école doctorale droit et science politique Pierre Couvrat, faculté de droit et des sciences sociales, Université de Poitiers.

- Marianne, Rolain, (2015), **les limitations au droit de propriété en matière immobilière**, thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit et science politique, université Nice Sophia Antipolis, Nice.

- Michel, Peytavin, (1990), **organisation et droits de propriété: analyse des écarts**, thèse pour l'obtention du titre de docteur en sciences de gestion, doctorat d'Etat, U.F.R, sciences des organisations, université paris ix dauphine.

4. Articles :

- Loukis G. Loucaides, (2004), **The Protection of the Right to Property in Occupied Territories**, The International and Comparative Law Quarterly Cambridge University, Vol. 53, No. 3, pp.677-690.

ج: مواقع الانترنت:

- *La bibliothèque numérique payante (JSTOR), Stable URL:*

<https://www.jstor.org/stable/3663294>: (consulté le: 18-02-2023).