

الملكية الخاصة للعقار الفلاحي. حق بين الاطلاق و التقييد

طالبة الدكتوراه مهدي نوال

الدكتور حيتالة معمر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

المقدمة

لظالما كان العقار الفلاحي محور اهتمام الدولة الجزائرية ، لدوره الحيوي في تحقيق التنمية و مصدرا للثروة الغذائية، إذ يشكل الأرضية المناسبة لدعم الإستثمار المنتج في مجال الفلاحة. غير ان التحولات الاقتصادية و السياسية التي شهدتها الجزائر أثرت على عدم إستقرار السياسات المنتهجة في تدبير المعاملات الواقعة علي العقار الفلاحي ،بالإضافة الي الأنماط العديدة من التنظيمات القانونية والتي تجسدت في الأساليب المختلفة لاستغلال الأراضي الفلاحية متأثرة بالأديولوجيات، كانت بدايتها النظام الاشتراكي الذي يمجّد الملكية العامة و الجماعية فصدت علي إثره عدة نصوص قانونية تجسد فكرة الاشتراكية و نظام التسيير الذاتي، تم تأميم جميع الأراضي الفلاحية للمعمرين و إدماجها في إطار نظام التسيير الذاتي تم نضام الثورة الزراعية، الذي يهدف الي توزيع عادل لوسائل الإنتاج و توسيع الملكية العامة و هيمنة الدولة علي العقار الفلاحي علي حساب تقليص الملكية الخاصة

لكن رغم المجهودات التي سعت من خلالها الدولة لإصلاح القطاع الفلاحي، إلا أنها باءت بالفشل خاصة مع فشل الثورة الزراعية مما زاد في أزمة العقار الفلاحي، علي اثر هذا الفشل اقتنعت الدولة ان أزمة العقار الفلاحي هي ازمة ملكية وراجعة لتوسيع تملك الدولة لهذا القطاع مما لم يساهم في تشجيع الفلاحين في استغلال الأراضي الفلاحي

غير انه مع صدور دستور 1989 الذي أعطي للملكية الخاصة أهميتها ومع التحولات الاقتصادية و السياسية و دخول الجزائر لاقتصاد السوق و صدور دستور 1996 المعدل لدستور 1998 الذي كرس حق الملكية الخاصة ، كل هذه التغيرات دفعت بالمشروع الجزائري الي إعادة النظر في الملكية العقارية الفلاحية، و فعلا صدر القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي أعاد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة وحرر المعاملات العقارية التي كانت حكرا علي الدولة و ذلك بموجب آليات قانونية، غير ان هذه الحرية لم تكن مطلق بل كانت ضمن قيود و في حدود تحقيق الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية حماية للعقار الفلاحي،ومن هذا المنطلق تبدو الحاجة الي

الوقوف علي ابراز حقيقة الملكية العقارية الخاصة في العقار الفلاحي ما بين إعادة الإعتبار المالك الحرية التصرف في ملكه المضمون دستوريا و ما بين القيود المفروضة علي هذه الملكية هذا ما سنتطرق إليه في مقالنا ضمن المحاور التالية

المحور الأول: إعادة الاعتراف للملكية الخاصة للعقار الفلاحي

ان إشكالية الملكية العقارية التي كانت طيلة اكثر من ثلاث عشريات كانت مطروحة بمفهوم سيطرة الدولة علي الأراضي خاصة ذات الطابع الفلاحي غير ان دستور 1989¹ الذي كرس لأول مرة حق الملكية العقارية الخاصة، ثم دستور 1996²، دفع بالمشروع الجزائري الي إعادة النظر في القوانين التي تحكم الملكية العقارية خاصة منها الملكية الفلاحية، فصدر بذلك قانون التوجيه العقاري رقم 25/60 الذي يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسات العقارية في البلاد، فجاء القانون بتصنيف للملكية العقارية إلي ثلاث أصناف و هي الملكية الوطنية و الملكية الخاصة و الملكية الوقفية و بتصنيفه للملكية الخاصة فهو اعتراف من المشرع بمكانتها³ و من أهم المسائل التي جاء بها القانون هي إعادة الإعتبار للملكية العقارية الخاصة وذلك عن طريق تفعيل آليات قانونية لتكريس هذه الملكية ورفع القيود علي المعاملات العقارية التي كانت حكرا علي الدولة ومن بين الآليات التي حررت الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وهي :

أولا :إزالة التأميم و تكريس الملكية الخاصة

صنف المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري لأول مرة الملكية العقارية الخاصة و تعزينا لذاك قام بإرجاع الأراضي المؤتممة و الأراضي المتبرع بها و الموضوعة تحت حماية الدولة لأصحابها

1-إرجاع الأراضي المؤتممة لملاكها

ان اهم ماجاء به قانون التوجيه العقاري وهم إلغاء الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن الثورة الزراعية و إرجاع الأراضي المؤتممة لملاكها الأصليين وذلك بموجب المادة 75⁴ التي حددت شروط الاستفادة من إجراءات الاسترجاع الأرض المؤتممة لملاكها

1-المادة 49من دستور 1989 المعدل بموجب دستور 1996"الملكية الخاصة مضمونة"

-المادة 52من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1996"الملكية الخاصة مضمونة"²

3-المادة 23من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 1990/11/18 المعدل و المتمم "تصنف الاملاك العقارية علي اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية الاتية :-الاملاك الوطنية ،املاك الخواص او الاملاك الخاصة ،الاملاك الوقفية ."

4-المادة 75من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و

كما ان الدولة لا تتحمل اي تعويض في حالة عدم الإسترجاع إلا اذا تعلق الأمر بأراضي حافظت علي طابعها الفلاحي و لكن لم تسترجع، لان ذلك إخلال بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة التي تدخل ضمنها الأرض⁵

2-إعادة الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

نتيجة للنزعات و النقائص التي كشف عنها تطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90 وخصوص استرجاع الأراضي المؤممة ، دفع بالمشرع الي تعديل القانون بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، امتد الإسترجاع حتي الي الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة و الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة لان أصحابها كانوا قد إكتسبوها في اغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الإستقلال و هو الشرط المانع للإسترجاع الذي ألغاه المشرع ضمن التعديل و يمكن لملاكها الأصليين استرجاعها ضمن شروط المادة 76 المعدلة⁶

ثانيا :إنشاء شهادة الحياة

ان الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة الموروثة عن العهد الاستعماري ،تمثلت في انعدام سندات رسمية تثبت الملكية في العقارات الفلاحية ،و لتطهير هذه الوضعية اي وضعية العقار في الجزائر تم استحداث سند حيازي يسمى شهادة الحياة بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90، الذي جاء بمفهوم جديد للملكية العقارية بحيث عامل صاحب شهادة الحياة معاملة صاحب المالك اذ يتمتع بكافة الحقوق بإستثناء حق التصرف

أوجبت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري⁷ ، على كل حائر ملك عقاري او شاغل إياه ان يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحياة ،ان المشرع فرض شرط جديد لم ينص عليه في القانون المدني اذ اشترط علي من يدعي الحياة ان يكون لديه سند حيازي يبررها اي جعل الحائر في حكم واضع اليد، كما انه لا تسلم هذه الشهادة الا ضمن شروط و إجراءات

1-شروط الحصول علي شهادة الحياة

تنقسم الشروط الخاصة بشهادة الحياة الي شروط متعلقة بالشخص طالب شهادة الحياة و الشروط المتعلقة بالعقار محل الحياة

-الشروط المتعلقة بطالب الحياة

لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري⁸ علي انه يجب ان تتوفر في الحائز شروط الحياة بمفهوم المادة 823 من القانون المدني وهي تشتمل عنصرين

-العنصر المعنوي :علي الحائز ان يقصد استعمال الحق لحسابه فيتصرف فيه تصرف المالك اما اذا تخلف هذا العنصر فتعتبر الحياة عرضية

- العنصر المادي :ان تكون الحياة هادئة و مستمرة و غير منقطعة او مشوبة بشبهة

-الشروط الخاصة بالعقار

-يجب ان يكون العقار من الأراضي الملكية الخاصة و عليه تستثنى الأملاك الوقفية و الأملاك الوطنية العامة و الخاصة بما فيه أراضي العرش

وتجدر الإشارة إلا ان شهادة الحياة وغيرها من الاجراءات التي اعتمدها الدولة لتطهير الملكية العقارية الخاصة و من بينها عملية مسح الأراضي التي تأخذ وقتا لا يتماشى مع التغيرات الجديدة في السوق العقارية لذا يجب تسريع وتيرة العمل عن طريق تجنيد الإمكانيات المادية و البشرية لتسريع عملية مسح الأراضي و تطهير الملكية العقارية الخاصة

-ان لا يكون للعقار المعني بشهادة الحياة عقود ملكية و ذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ،هذا ما قضت به المحكمة العليا بقولها " إن شهادة الحياة لا تحرر الا علي أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ،ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها ..."⁹

-ان تكون الأرض بدون سند مشهر أي التي لم تحرر عقودها ، ولم تخضع لإجراءات عملية المسح و تجدر الإشارة إلا أن المشرع الجزائري و تحقيقا لنفس الغرض و هو إعطاء الملكية العقارية مكانتها كان قد استحدث عقد الشهرة لتوسيع الملكية الخاصة إلا انه أثار تطبقه مشاكل كثيرة كانت مصدر منازعات قضائية الأمر الذي أدي إلي إلغاءه و استحداث شهادة الحياة

ثالثا :الاستصلاح و الاستثمار آلية لخصوصية العقار الفلاحي

8-المادة 39 من قانون 25/90السالف الذكر "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75-المؤرخ في 26 سبتمبر،بممارسة في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ،ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية و لا تشوبها شبهة ان يحصل علي سند حيلزي يسمى "شهادة الحياة ..."

9-القرار المؤرخ في 18/01/2006 ،ملف رقم 333/629،عن احمد خالدي ،الحياة بين الشريعة و القانون المدني ،دار هومة للطباعة و النشر ،2014،ص306.

للحد من تملك الدولة للعقار الفلاحي تم اصدار القانون رقم 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية¹⁰ و الذي نص في أحكامه علي إمكانية اكتساب الملكية العقارية الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح و يعتبر كذريعة لخصوصية جزء من الأملاك العامة وهي إشارة لا يمكن إخفاءها عن الإستصلاح و الذي ما هو إلا خصوصية مقنعة¹¹

ان الإستصلاح معروف في الكثير من التشريعات و منها الشريعة الإسلامية و يسمى بالإحياء لما جاء في حديث الرسول صلي الله عليه وسلم "من أحيا أرض موتي فهي له"، وهو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق و استخراج الماء و تهيئة التربة

1- شروط اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 11 من قانون رقم 18/83 انه يجب ان يتم برنامج الاستصلاح من طرف المستفيد خلال خمس سنوات مقابل الدينار الرمزي، و لا تمنح له الملكية إلا اذا تم المشروع خلال هذه المدة و هو ما يسمى بالشرط الفاسخ أي يفسخ العقد، و يمكن ان تمدد المدة في حالة القوة القاهرة فاذا أتم المستفيد مشروعه خلال مدة خمس سنوات فيتم نقل الملكية اليه بالدينار الرمزي وهذا ما ذهبت اليه المحكمة العليا "ان قانون 18/83 المؤرخ في 13 اوت 1983 يؤدي الي امتلاك الاراضي لصالح المترشح لاستصحابها و عليه فانه قانون ناقل للملكية يشكل عائقا لدعوي الجيازة و سندنا للملكية"¹²

2- الإستثمار سبب لإكتساب الملكية للأملاك الوطنية الخاصة

يمنح حق الامتياز علي قطعة ارض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، يلتزم بموجبة المستفيد بالقيام بمشاريع الإستثمار و تعطي الأولوية خاصة للمشاريع التي تستثمر لتوفير المياه و الطاقة الكهربائية و شق الطرق مع تقديم الدولة لمساعدات و تحفييزات مالية و جبائية و إذا أنجز المشروع ضمن شروط العقد، يمكن للمستفيد سواء كان شخص طبيعي او معنوي من جنسية جزائرية ان يملك الأرض عن طريق تنازل الدولة لها بموجب عقد إداري و ذلك بمقابل

المحور الثاني : تقيد حق الملكية الخاصة للعقار الفلاحي

إقتنع المشرع الجزائري ان أزمة العقار الفلاحي هي أزمة ملكية، بإستحواذ الدولة و هيمنتها علي القطاع الفلاحي، فاعتمد ضمن قوانين التوجيه العقاري الحل تمثل في استحداث آليات لتحرير الملكية العقارية الخاصة و إرجاع

10- قانون رقم 86-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتضمن جيازة الملكية العقارية الفلاحية ،الجريدة الرسمية عدد34، لسنة1983، صفحة 2045

- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، سنة 2005، ص123¹¹
- قرار رقم 228753 الصادر بتاريخ 2002/04/24 عن نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، دار الهدى للنشر و التوزيع 2008
ص 171¹²

مكانتها التي ضمنها الدستور، إلا ان هذا الحق اي حق الملكية لم يكن مطلق بل قيده المشرع بمجموعة من القيود تم توظيفها للنفع العام عن طريق تحقيق نوع من التوازن بين حرية المالك في الاستعمال و الاستغلال و التصرف في ملكه وما بين الوظيفة الاجتماعية¹³ و الاقتصادية للعقار الفلاحي بمجموعة من الأعباء و القيود

أولا :حق الملكية بين القانون المدني و قانون التوجيه العقاري

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية اذ يتمتع صاحبه بثلاث سلطات و هي سلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف و هذا ما نص عليه القانون المدني في المادة674"الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ان لا تستعمل استعمال تحرمه القوانين و الانظمة" غير ان قانون التوجيه العقاري عرف الملكية العقارية في المادة 27 منه علي انها هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينية العقارية من اجل استعمال الأملاك و فق طبيعتها او غرضها، كما نص على ان الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور و يبدو التباين بين القانونين في ان القانون المدني قد قيد الملكية بشرط، و هو مالا نجد في قانون التوجيه العقاري¹⁴

إن سبب التناقض يرجع لكون القانون المدني صدر في ضل النظام الاشتراكي الذي يجمع الملكية الخاصة، في حين ان قانون التوجيه العقاري صدر في ضل نظام أعاد للملكية الخاصة قداستها فرض قانون التوجيه العقاري قيود علي المالك و هي تنقسم الي قيود واردة علي الاستغلال و أخري علي التصرف

ثانيا -القيود الواردة علي الاستغلال

فرض القانون علي المالك في استغلال العقار الفلاحي قيد لضمان حماية الأرض الفلاحية وهو :

-الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

يخول حق الملكية للمالك سلطة استغلال الشئ و يقصد بالاستغلال الحصول علي غلة الشئ أي ثماره و في الأراضي الفلاحية يتحقق الاستغلال بواجب استثمار الأرض بالزراعة و الحصول علي الثمار و المحاصيل و عدم تركها بورا ،ويشكل عدم الاستثمار بطريقة مباشرة او غير مباشرة لمدة موسمين¹⁵ فلاحيين طبقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري¹⁶

13-الوظيفة الاجتماعية هي "توجيه الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة المجتمع ،فالمالك كانت كائن اجتماعي يعيش في مجتمع يسوده مبدأ التضامن و التكافل الاجتماعي "ماخوذ عن محمد علي حبيولة ،الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ،دراسة و مقارنة بين القوانين الوضعية و الشريعة الاسلامية ،دار بور سعيد للطباعة و النشر القاهرة 1973،ص417.

-عجة الجيلالي ،ا زمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ،المرجع السابق ص 242¹⁴

-بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،الديوان الوطني للاستغلال التربوية ،الطبعة الاولى ،2001 ،ص206.

16-المادة 48 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر "تعد ارض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل استغلال فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين علي الاقل "

- مفهوم عدم الاستغلال

لم يعرف المشرع الجزائري ضمن قانون التوجيه العقاري مفهوم الأرض الغير مستغلة و انما أسس هذا الفعل علي التعسف في استعمال الحق نظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بهذه الأرض طبقا المادة 48 فقرة 1 من قانون التوجيه العقاري

ان أساس نظرية التعسف في استعمال الحق التي تبناه المشرع الجزائري ضمن قانون التوجيه العقاري وهي ان عدم استغلال الأراضي الفلاحية هو خطأ مدني و هو صورة من صور الخطأ التقصيري يشكل تعسفا في استعمال الحق و لكن جزاءه ليس جبر الضرر¹⁷ بل جزاءات أخرى

- جزاء عدم الاستغلال

ان عدم الاستثمار الفعلي تقوم بمعاينته هيئة معتمدة خاصة تسمي لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية¹⁸، تخطر للجنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بتوقيع أحد الجزاءات التالية على المستثمر بعد إنذاره وهي

- وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلي نفقة المالك او الحائز الضاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف ولا يتخذ هذا الإجراء إلا اذا كان المالك لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا عن استغلال أرضه¹⁹

- عرض الأرض للتأجير

- بيع الأرض اذ كانت خصبة او خصبة جدا و هو اشد صور الجزاء المترتب عن التعسف و في هذه الحالة تمارس الدولة حق الشفعة لشراء هذه الأرض²⁰

وتجدر الإشارة إلا ان الطبيعة القانونية للأراضي المعنية بهذا الحكم هي الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة لان الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية او الأملاك الوقفية تطبق عليها جزاءات تتمثل في فسخ العقد بمجرد ثبوت مخالفة، لالتزامات دفتر الشروط من ضمنها واجب الاستغلال

ثانيا: القيود الواردة علي حق التصرف

إن التصرفات التي يقوم بها المالك هي إما تصرفات مادية او قانونية و عليية فان التقيد يشمل النوعين من التصرفات

1- القيود الواردة علي التصرفات القانونية

- ليلي زروقي و حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق ص 279.17

المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية¹⁸

- المادة 52 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر¹⁹

- المادة 52 فقرة 3 من قانون التوجيه العقاري²⁰

يلتزم مالك الارض الزراعية بموجب القانون ان لا يقوم بتصرفات تضر بالارض ومن بين هذه الالتزامات المفروضة وهي :

-عدم تغير الوجهة الفلاحية للأرض²¹

وضع المشرع علي عاتق مالك الأرض الفلاحية و ذوي الحقوق العينية التبعية ، الالتزام بالمحافظة علي الطابع الفلاحي للأراضي وخاصة المصنفة ضمن الأراضي الخصبة او الخصبة جدا بأن لا تلحق المعاملات العقارية التي تنصب علي الأراضي الفلاحية إلي تغير وجهتها الفلاحي ، ويمنع تغير الوجهة الفلاحية للأرض عند نقلها للغير سواء تم نقل الملكية بمقابل او دون مقابل²²

جزاء تغير الوجهة الفلاحية

ان القانون هو وحده الكفيل بتغير وجهة الأراضي الفلاحية الي أراضي قابلة للتعمير²³ و أي معاملة تتم خرق لأحكام القانون فيترتب عليها البطلان و تصبح عديمة الأثر و هذا كله في اطار المحافظة علي الأراضي الفلاحية -عدم تجزئة الأرض الفلاحية

تضمن قانون التوجيه العقاري قيادا حول المساحة المرجعية في كل عملية تجزئة او قسمة للأراضي الفلاحية الي مجموعة من الملكيات الصغير، التي تؤدي الي تكوين أراضي تتنافي مع وظيفتها الاجتماعية و قابليتها للاستغلال و ذلك تفاديا لظاهرة تفتيت الأراضي الفلاحية، لذا حددت المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 97-490 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية المساحة المرجعية لكل صنف من الأراضي الفلاحية²⁴

-جزاء عدم احترام المساحة المرجعية في تقسيم العقار الفلاحي

اذا تم تقسيم او تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة بقسمة ودية او عن طريق القضاء دون احترام المساحة المرجعية يترتب عنه بطلان المعاملة و تصبح عديمة الأثر²⁵ و يشمل البطلان عقد القسمة الودية او الاتفاقية المحررة من طرف الموثق ، اما الحكم القضائي القاضي بالقسمة فيكون وان كان نهائي معرض للطعن بالنقض أمام المحكمة العليا، بل يتعدى الجزاء الي مساءلة الموثق الذي حرر العقد و المحافظ العقاري الذي قام بشهر عقد القسمة الغير محترم لقيود المساحة المرجعية

و تجدر الاشارة الي ان استفحال ظاهرة بيع حقوق مشاعة ضئيلة جدا على اراضي فلاحية ذات ملكية خاصة بعقود توثيقية أدبي الي الإضرار بالفلاحة لانه نتج عنها تقليل في المساحة الفلاحية و في سبيل الحد من الضاهرة

-المادة 55 من نفس القانون²¹

-المادة 22 من قانون رقم 08 /16 ، المؤرخ في 3 اوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد6 الصادرة في 10/08/2008

-المادة 36 من قانون التوجيه العقاري²³

المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بشروط تجزئة الاراضي الفلاحية²⁴

المادة 55 و56 من قانون التوجيه العقاري²⁵

اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية مذكرة تمنع المحافظين العقاريين الي الامتناع عن اشهار مثل هذه العقود²⁶ وقد افرز عن تطبيق هذه المذكرة عدة منازعات برفع دعاوي قضائية للطعن في قرارات المحافظ العقاري الرامية الي رفض الاشهار

1- القيود الواردة علي المعاملات الناقلة للملكية

ان حق التصرف القانوني الناقل للملكية هو الآخر لم يسلم من من التقيد باعتباره عنصر من عناصر الملكية و من بين هذه القيود هي الرسمية و حق الشفعة

-إشترط الرسمية في المعاملات الواردة علي العقار الفلاحي

نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري علي ان جميع المعاملات العقارية الواردة علي الراضي الفلاحية يجب ان تحرر في الشكل الرسمي الا انه نجد هناك تناقض بين المادة 55 و المادة 53 من قانون التوجيه العقاري التي سمحت بتحرير عقود الإيجار في شكل عقود عرفية

-الشفعة قيد علي سلطة التصرف

تعتبر الشفعة من التصرفات الناقلة للملكية و نظرا لخصوصية العقار الفلاحي بحكم وظيفته الاجتماعية و الاقتصادية لتحقيق الصالح العام، فان المالك ليست له الحرية في اختيار من سيحل محل المشتري في بيع العقار فهو مقيد بحق الشفعة للدولة وللمالك المجاورين و تنقسم الشفعة الي مدنية و ايدارية

-الشفعة المدنية

عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الآجال و الشروط المنصوص عليها، يحق ممارسة حق الشفعة في بيع العقار²⁷

- ماللك الرقبة اذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة

-للشريك في الشيوغ اذا بيع جزء من العقار المشاع الي اجني

-صاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها او بعضها

-الشفعة الإدارية

إن الشفعة علي العقار الفلاحي تعتبر قيد علي حرية التصرف القانوني في نقل الملكية، لذا يجب علي البائع و المشتري استصدار رخصة من المصالح الفلاحية الواقع في دائرتها لعقار

يحق للدولة ممارسة حق الشفعة عند بيع العقار الفلاحي عن طريق هيئتها المخولة قانونو ذلك ما نصت عليه المادة 52 فقرة 3 من قانون التوجيه العقاري المتمثلة في الديوان الوطني للاراضي الفلاحية²⁸ مع احترام الترتيب الوارد

مذكرة صرة عن رية املاك الدولة تحت رقم 4270 بتاريخ 21 افريل 2014²⁶

-المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم²⁷

-المادة 5 من المرسوم التنفيذي 87/69 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية²⁸

في القانون المدني فبعد اخطار الديوان الوطني من طرف البائع بالتصرف في العقار يحق للديوان اما قبول الشفعة و حلول محل المشتري او عدم قبولها

2- ألقبود الواردة علي التصرف المادي

نضرا للتعدي الذي طال العقار الفلاحي و الذي تنج عنه تحويل الاراضي الزراعية الي عقارات عمرانية بالبناءعليها مما قلص من مساحات الأراضي²⁹،لمواجهة هذه الضاهرة عمد المشرع الي ايجاد نظام مراقبة صارم في ما يتعلق بالبناء علي الاراضي الفلاحية

و كأصل عام لا يجوز البناء علي الأراضي الفلاحية الا في حالة كان البناء يساهم في تحسين الاستغلال و كانت هذه المباني و المنشئات ضرورية لرفع الطاقة الانتاجية ،بشروط استصدار رخصة مسبقة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء³⁰

كما يمكن اعتبار من التصرفات المادية التي تؤدي الي تغير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية وهو عندما يعمد المالك الي عدم إستغلال الأرض و تركها بورا، مما يؤثر علي خصوبتها و يجعلها غير صالحة للزراعة و³¹، هذا يخرج الأرض من إعداد الأراضي الزراعية وينتهي بها الحال الي أراضي للبناء

الخاتمة

ان أزمة العقار الفلاحي التي شهدتها الجزائر و تأثيرها علي واقع الاقتصاد دفعت بالمشرع الي إعادة النظر في السياسات المنتهجة باعتبار ان السبب الرئيسي لتدهور الإنتاج و القطاع الزراعي راجع لمشكل الملكية وخاصة ملكية الدولة لهذا القطاع ، بناء علي هذه الحجج بادر المشرع الي التخلي عن السياسات المنتهجة و إعادة للملكية العقارية الخاصة قداستها بعد إقصاء و تهميش دورها بهيمنة الدولة علي هذا القطاع

ان بصدور قانون التوجيه العقاري الذي يعتبر مكسبا و منعرجا هاما و جديد في التنظيم العقاري و خاصة العقار الفلاحي ، تم رد الاعتبار للملكية الخاصة و تحرير المعاملات الواردة عليها ليساير بذلك الدستور الذي ضمن حق الملكية الخاصة، الا ان الإطلاق والتحرير لم يكن علي آخره بل قيد بضوابط يجب علي المالك للعقار الفلاحي الالتزام بها، فلم يعد هذا الأخير حرا في تسير ملكيته بل هو ملزم بقبود تضمن الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية لإرتباطها بالوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية و الصالح العام ،أصبح بموجبها الاستثمار في العقار الفلاحي هو احد الرهانات التي تعول عليها الدولة للاستثمار خارج مجال المحروقات

اسماعيل شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دار هومة للنشر و التوزيع ص 289²⁹

-المادة 34 و 25 من قانون التوجيه العقاري³⁰

-محمد حسن قاسم،الملكية الزراعية -الايجار الزراعي،دار الجامعة الجديدة،القاهرة سنة 1997،ص 27³¹

إذا كان المشرع قد وفق إلى حد ما في حماية العقار الفلاحي، بفرض القيود علي الملكية الخاصة و فصل ملكية الارض عن ملكية الاستغلال و إعطاء أهمية بالغة لمسألة استغلال الأرض الفلاحية إلا ان بعض هذه القيود قد مست بحق دستوري عندما يصل الجزء فيها إلى حد البيع الجبري للعقار الفلاحي و تجريد المالك من ملكه، الذي يشكل تهديد صارخ لحق الملكية ويتشابه إلى حد كبير مع افكار الثورة الزراعية التي أمت أراضي الملاك المتغيين، فيكون المشرع بذلك قد أعاد نفس المشكل الذي أدى إلى فشل الثورة الزراعية ان تقيد الملكية الخاصة في العقار الفلاحي هو ضرورة اجتماعية فرضتها مصلحة المجتمع ولكن لا يجب التماهي في استغلال هذا المبرر علي حساب الملكية الخاصة المضمونة دستوريا

قائمة المراجع

- احمد خالدي، الحيازة بين الشريعة و القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، 2014-
- اسماعيل شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دار هومة للنشر و التوزيع،طبعة 2004
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية،الديوان الوطني للاشغال التربوية،الطبعة الأولى، 2001
- عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها،دار الخلدونية للنشر و التوزيع،سنة 2005
- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات، دار هومة للنشر و التوزيع
- طبعة جديدة، 2015
- محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية -الايجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة،القاهرة سنة 1997
- محمد علي حنبولة، الوضيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ندراسة مقارنة بين القوانين الوضعية و الشريعة الاسلامية، دار بور سعيد للطباعة و النشر بالقاهرة ن1973
- نبيل صقر،العقار الفلاحي نصا و تطبيقا،دار الهدي للنشر و التوزيع 2008

الذساتير

دستور 1996 المعدل لدستور 1989

النصوص التشريعية و التنظيمية

الأوامر

أمر رقم 25/90 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري

القوانين

-القانون المدني لسنة 1975 المعدل و المتمم

-قانون رقم 86-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ،الجريدة الرسمية عدد34، لسنة1983

-القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 20-11-1990، عدد 49.

القانون رقم 08-16 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي جريدة رسمية المؤرخة في 10 - 08-2008 عدد46، ص.04

المراسيم

المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحيةجريدة رسمية عدد15 المؤرخة 28 فبراير1996

المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك اجراءات اثابت عدم استغلال الاراضي جريدة رسمية عدد58 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997

المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بشروط تجزئة الاراضي الفلاحية جريدة رسمية عدد84 المؤرخة في 9 اوت 1998