

تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي
Conflict of jurisdiction in agricultural real estate disputes

بلمرابط سمية¹، ضامن محمد الأمين²

¹ جامعة محمد بوقرة، بومرداس (الجزائر)، soumia.kd@gmail.com

² المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، (الجزائر)، aminedhamene@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/01/14

تاريخ القبول: 2020/05/10

تاريخ الاستلام: 2020/04/26

ملخص:

عرف القطاع الفلاحي في الجزائر تطورا مستمر من حيث المنظومة القانونية بحثا عن سياسة فلاحية موحدة، غير أنه امتاز بعدم الاستقرار والثبات، الأمر الذي خلق صعوبة في توحيد النصوص المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي ، هذا ما أدى إلى تداخل في الاختصاص بين هيكلين قضائيين (القضاء العادي والقضاء الإداري).

كلمات مفتاحية: العقار الفلاحي، تنازع الإختصاص، القضاء العادي، القضاء الإداري.

Abstract:

The agricultural sector in Algeria has witnessed a continuous development in legal texts, in order to search for a unified agricultural policy, however, it was characterized by instability, this matter made it difficult to standardize legal texts related to the exploitation of agricultural real estate, this is what led to conflict of jurisdiction between the ordinary and administrative courts.

Keywords: Agricultural property, Conflict of jurisdiction, Normal elimination, Administrative judiciary.

* المؤلف المرسل

يعتبر القطاع الفلاحي ذو أهمية قصوى فهو من القطاعات الرئيسية في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر، فالأراضي الزراعية تشكل مصدرا للثروة الغذائية والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني، فقد تعددت التشريعات القانونية من أجل إيجاد حلول قانونية للمحافظة على هذه الثروة.

على غرار المشرع الجزائري الذي أولى اهتماما واضحا باستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها منذ الاستقلال، غير أنّ تواتر السياسات العقارية المختلفة أدى إلى خلق نوع من التذبذب يتمثل في عدم وضوح العلاقة القانونية التي تربط الفلاح بالأرض، حيث نجد التوجهات السابقة جعلت الفلاح هو المالك الأصلي، في حين التوجهات الحالية لم يعد الفلاح هو المالك، حيث احتفظت الدولة بملكية هذه الأراضي، في حين يتم استغلالها من طرف المستثمرين الخواص.

فغياب القواعد الخاصة التي من شأنها أن تضبط منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، أدى إلى التنازع في الكثير من الحالات بين القاضي العادي والقاضي الإداري، وعليه، فإننا نتساءل عن حقيقة الصراع بين القانون العام والقانون الخاص وكيفية حل المنازعات التي أثارها تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية بين جهتين قضائيتين مختلفتين؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية، قمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي التي يختص بها القضاء العادي

المبحث الثاني: منازعات العقار الفلاحي التي يختص بها القضاء الإداري

المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي التي يختص بها القضاء العادي

يمكن حصر المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في: المنازعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة

الفلاحية فيما بينهم (المطلب الأول)، والمنازعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة والغير بما فيهم الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

إنّ هذا النوع من المنازعات يمكن ذكره على سبيل المثال لا الحصر وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية بين أصحاب الإمتياز

طبقاً لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،¹ فإنّ قضاة القسم العقاري بالمحكمة هم من يتولون النظر في الدعوى المقدمة من طرف صاحب امتياز ضد باقي أصحاب الإمتياز في نفس المستثمرة الفلاحية والمتعلقة بخرق الالتزامات الاتفاقية المنصوص عليها بالمادة 22 من القانون رقم 10-03² حيث تتعلق هذه الاتفاقات بكيفية إدارة المستثمرة الفلاحية وطريقة تعيين ممثل المستثمرة وكيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة وتوزيع المداخل.

كما يحق لصاحب الامتياز أو المستثمرة إقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري محل حق الإمتياز، في إطار دعوى حماية حق الإمتياز، ويمكن إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة لحق الرقابة.

في هذا الصدد نذكر قضية عرضت أمام قضاة الدرجة الثانية، تدور وقائعها حول التعدي على وعاء عقاري محل عقد امتياز، حيث قام عضوين من المستثمرة الفلاحية بأشغال بناء فوق المستثمرة دون وجه حق، فطالب كل من مسير المستثمرة الفلاحية ومديرية أملاك الدولة بطردهما وطرده كل شاغل بإذنهما تحت غرامة تهديدية، فدفع المدعى عليهما برفض الدعوى لعدم التأسيس، حيث أصدر قضاة الدرجة الأولى حكماً قضى بعد المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير بإلزام المدعى عليهما وكل شاغل بإذنهما بإخلاء المساحة المعتدى عليها وإخلاء المسكن المشيد فوقها و الواقعة على القطعة الترابية الفلاحية.

حيث أيد قضاة الدرجة الثانية الحكم المستأنف، معللين قرارهم على النحو التالي: " ذلك أنّ شغل المستثمرة الفلاحية لا يكون إلاّ في إطار عقد امتياز تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة أو في إطار عقد شراكة بموجب عقد رسمي تبرمه المستثمرة الفلاحية طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه.

حيث أنه ولما كانت للأراضي الفلاحية وظيفية اجتماعية وتعمل على تلبية احتياجات الاقتصاد الوطني فإن حمايتها منوطة بالقضاء متى ثبت التعدي عليها من قبل الأشخاص ليس لهم علاقة بالاستثمار

1- نصت المادة 513 ق.إ.م.إ على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وشغلها واستغلالها".

2- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، الصادرة في 18 غشت 2010.

الفلاحي، كما أنها محمية دستوريا وهو ما ينطبق على قضية الحال سيما أمام عدم اتخاذ المصالح الإدارية المختصة رغم تأكدها أمام القضاء، التعدي الواقع على الوعاء العقاري الإجراءات الواجب اتخاذها في إطار المهام المخولة لها قانونا.

حيث وتأسيسا على ما سبق فإن دفع المستأنفان كلها غير مؤسسة ولما ثبت للمجلس أن الخبرة أكدت التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ذلك التعدي المتمثل في البناية الحديثة التي أنجزها المستأنفان للسكن فيها وليس من أجل استعمالها لأهداف ذات صلة بالنشاط الفلاحي فإنه يتعين إلزامها بإخلائها وكذا إخلاء الوعاء العقاري لعقد الإمتياز...¹.

كما قد يصل الخلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى درجة المطالبة بإسقاط حق الإمتياز المقرر لأحد الأعضاء بسبب إخلاله بالتزاماته القانونية، وفي هذا الحال أيضا فإن الإختصاص بنظر النزاع سيؤول إلى القاضي العقاري طبقا لنص المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها ما يلي: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم نشرها".

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن تقسيم الأرباح

منح المشرع للمستغلين الفلاحيين الحرية والاستقلالية في تسيير المستثمرة الفلاحية، حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوخ، وهو ما نصت عليه المادة 22 من قانون رقم 10-03.

أما في حال حدوث أي نزاع حول تقسيم الأرباح فالقاضي المدني هو المختص، حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا، في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتج من مستثمرة فلاحية بناء على اتفاق تم بين الأعضاء والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المستثمرة كما يلي: "حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أنّ محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب، وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيت المطعون ضدهما في المستثمرة الفلاحية، وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة المادتين 15 و 17 من القانون رقم 87-19".²

1- ملف رقم 17/02977 مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور)، ص 14.

2- بريك الزوير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 93.

وقد ألزمت المادة 09 من القانون رقم 87-19 الملغى المنتجين مباشرة الاستغلال جماعيا وعلى الشبوع وبمخصص متساوية، ويتوجب معه تقسيم الأرباح بينهم بالتساوي، وأي نزاع ينتج حول توزيع الأرباح يرفع أمام القضاء العادي.

ولتأكيد اختصاص القاضي العادي بالمنازعات حول الأرباح، نذكر القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 28 جوان 2000 ومما جاء فيه: "حيث أن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقر قانون. وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتت الخبرة ... فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلومه بذلك المادة 21 من القانون رقم 87 - 19 ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالقصور".¹

كما قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتوج في المستثمرة الفلاحية بناء على الإتفاق الذي تم بين جميع أعضائها، المتضمن تقسيم منتوج الأشجار المثمرة، ومما جاء في حيثيات القرار "... حيث ترد المحكمة بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتوج بستان العنب وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على الصواب خاصة منها المادتين 15 و 17 من قانون 87-19.

كما يتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة، فمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن أرباح المستثمرة.²

1- المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق، عدد خاص، الجزء الأول، الجزائر، ص. 209 .

2- مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2012/2013، ص 93.

الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن التنازل عن حق الإمتياز لأحد الأطراف

وفقا لنص المادة 04 من قانون رقم 10-03، وعلى خلاف مفهوم حق الانتفاع الدائم، يقصد بالإمتياز ذلك العقد الإداري الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي جزائري يسمى "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، سيما المباني والأغراس ومنشآت الري، بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية¹.

أجاز القانون رقم 87-19 بموجب المادة 25 منه التنازل عن الحصة لكن بشروط، حيث اشترط المشرع موافقة باقي أعضاء المستثمرة و أن يكون التنازل في عقد رسمي ومشهر، وهو ما أجازته أيضا قانون رقم 10-03 حيث نص المشرع بموجب المادة 13 على قابلية التنازل عن حق الإمتياز لكن الاختلاف الحاصل بين القانونين، هو اشتراط قانون رقم 87-19 موافقة باقي الأعضاء على التنازل عن الحصة، في حين قانون رقم 10-03 اكتفى بالنص على قابلية حق الامتياز للتنازل.

في هذا الصدد، نذكر وقائع قضية عرضت أمام قضاة الدرجة الثانية، الغرفة العقارية، حيث تتلخص وقائعها في كون إحدى أعضاء المستثمرة الفلاحية محل النزاع قام بالتنازل عن حصته لصالح السيد (أ)، حيث تم الإتفاق الشفاهي بالتنازل لكن دون أن يتم ترسيمه.

فقام أعضاء المستثمرة الفلاحية برفع دعوى أمام المحكمة - القسم العقاري، يلتمسون من خلالها طرد السيد (أ) وكل شاغل بإذنه من كل الوعاء العقاري المسند لها مع الأمر بالتنفيذ المعجل. حيث رد السيد (أ) بأنه اشترى حق الانتفاع من أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية وبرضاء جميع الأعضاء الآخرين، وبعد تسديده لثمن التنازل قام باستصلاح الأرض التي كانت مهملة وغرس فيها عدة أشجار مثمرة وخضر.

1- قبائلي طيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 56، العدد 04، 2020، ص 595.

أصدرت المحكمة حكما يقضي بطرد السيد (أ) وكل شاغل بإذنه من الوعاء العقاري (المستثمرة الفلاحية)، وإثر الاستئناف الذي قدمه السيد (أ) صدر قرار يقضي بإلزام المستثمرة الفلاحية الجماعية بأن تدفع للسيد (أ) مبلغ مالي كتعويض عن مجمل الأضرار التي لحقت به.¹

الفرع الرابع: المنازعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية

يختص القاضي المدني بالفصل في تسوية التركة، حيث يمكن انتقال حق الامتياز للورثة طبقا لما جاءت به المادة 13 من قانون رقم 10-03 والتي نصت على مايلي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والورث والحجر، طبقا لأحكام هذا القانون".

ثم جاءت المادة 25² من نفس القانون لتوضح كيفية انتقال حق الامتياز للورثة، حيث يكون عليهم اختيار إحدى الاحتمالات التي جاءت بها هذه المادة في أجل أقصاه سنة واحدة، والتي تتمثل في: اختيار إما واحد منهم لتوكيلهم أو التكفل بأعباء وحقوق مورثهم في المستثمرة أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم وفقا للقانون وفي حال انقضاء الأجل وعدم اختيار لإحدى الحالات المذكورة يخطر الديوان الوطني الجهة القضائية المختصة بذلك.

غير أنّ السؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد، ما الغاية من إخطار الديوان الوطني للجهة القضائية المختصة؟، خاصة وأنّ الإخطار لا يعدّ دعوى قضائية؟.

حيث كان بإمكان المشرع الجزائري أن ينص صراحة على فسخ العقد في هذه الحالة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان، في حال ما إذا اعتبرنا أنّ عدم ممارسة الورثة للحالات المبينة بموجب المادة 25 من القانون السالف الذكر تعدّ إخلالا بالالتزامات.

1- ملف رقم 17/02905، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور)، ص 13.

2- تنص المادة 25 على مايلي: " في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك".

المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

سنتناول من خلال هذا المطلب المنازعات التي يمكن أن تثور بين أعضاء المستثمرة والغير، علماً أنّ الإختصاص بشأنها يعقد للقضاء العقاري طبقاً لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والسالف ذكرها.

الفرع الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة وأحد أشخاص القانون الخاص

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعياً أو معنوياً يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه المستثمرة للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، فإنّ الإختصاص بنظر النزاع سيعقد حتماً للقضاء العادي.¹

في جميع الحالات، ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيراً في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة قد تم شهرها بالمحافظة العقارية، غير أنّ المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 26-04-2000 ما يلي: "... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقاً للمادة 13 من قانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقاً لنص المادة 06 من نفس القانون.

وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني بإختصاصه في هذا المجال ومن هناك فلا مخالفة للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، إلا أنه وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 22 / 05 / 1993 على أجزاء من أراضي المستثمرة الطاعنة المنشأة هي الأخرى بموجب القرار الولائي رقم رقم 218 بتاريخ 23 1988 / 02 "...".

1- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، (بدون مكان وسنة النشر)، ص 186.

نلاحظ من خلال هذا القرار، أنّ المحكمة العليا أقرت باختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، قد تبرم عقود مدنية مع مستثمرات أخرى خاضعة للقانون الخاص.¹

الفرع الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة والدولة

تعد الشفعة الإدارية من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه في الاستفادة من المستثمرة أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوب، وذلك لممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 المؤرخ في 2009/09/22، والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وقد عرّف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني في نص المادة 794 منه على أنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار" كما نص قانون المستثمرات الفلاحية الملغى رقم 87-19: في المادة 02/24 على أنه: "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه"، كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، وهو ذات النص الذي تضمنته المادة 15 في فقرتها الثانية من القانون رقم 10-03 الحالي.

يتمثل الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة في حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات الموجودة فوقها من عملية القسمة، بالإضافة إلى حماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها الفلاحي، ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.

وقد وسع قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 57 منه والقانون رقم 03 - 10 بموجب المادة 15 منه حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني إلى المجاورين للأرض الفلاحية محل

1- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ...، مرجع سابق، ص 95.

التنازل، وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي : مالك الرقبة ثم الشريك في الشيوخ، ثم صاحب حق الانتفاع ثم المجاورين للأرض.

بما أنّ الدولة هي مالكة رقبة المستثمرة الفلاحية، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تعود إليها بعد الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية، وقد أوكل المشرع مهمة ممارسة هذا الحق باسم الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعد هذا الديوان وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 الصادر في 24 أبريل 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة تابعة للدولة، يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة، ومن المفروض أن يكتسب الديوان الحصّة المعنية بالمستفيد أو يكتسب المستثمرة الفلاحية كاملة حسب الحالة، ليتولى بنفسه تسييرها أو يقوم بذلك عن طريق التعاقد¹.

المبحث الثاني: منازعات العقار الفلاحي التي يختص بها القضاء الإداري

عملا بالمعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنّ القضاء الإداري هو صاحب سلطة الفصل في القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها، وفي موضوع الحال نستعرض بعض المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها إلى جانب المستثمرة الفلاحية وتمثل في دعاوى استحقاق الملكية، ودعوى استرجاع حق الإمتياز، ودعوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط العضوية من المستثمرة الفلاحية، بالإضافة إلى الدعاوى الناجمة عن فسخ عقد الإمتياز.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية

إذا ادعى شخص بأنّ الوعاء العقاري في محل عقد الإمتياز يعدّ ملكا له، فإنّه يتعين عليه في هذه الحالة تسجيل دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد وزير المالية الممثل محليا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة، ويمكن في هذه الحالة إدخال المستثمرة الفلاحية في النزاع وكذا وزير الفلاحة والتنمية الريفية الممثل محليا من طرف المدير الولائي للمصالح الفلاحية، حيث نصت المادة 125 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على مايلي: "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ... بالثول أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص

1- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري ...، مرجع سابق، ص188.

الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة... عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني..."¹

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة

كذلك يختص القضاء الإداري بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي لطابعها الفلاحي تطبيقاً لأدوات التعمير وكذلك في نزع ملكية حق الانتفاع طبقاً لأحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إذا ورد إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة على الوعاء العقاري محل عقد الإمتياز (في ظل قانون رقم 10-03)، فإنّ أي نزاع ينشأ عن ذلك يتم النظر فيه من طرف القاضي الإداري، حيث يمكن للمستفيدين الطعن في قرار نزع الملكية، إذا رأوا أنه غير مشروع لوجود عيب في هدف قرار نزع الملكية، بأن يثبت صاحب المستثمرة بأنه قد تم نزع ملكيته لانحياز مشروع خاص لا يمت للمصلحة العامة بصفة كما قد يتمثل العيب الذي يشوب قرار نزع الملكية في مخالفة الإدارة للإجراءات القانونية المقررة من أجل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

كما يستطيع أعضاء المستثمرة الفلاحية المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة منهم، سواء مقابل تجريدتهم من حق الإنتفاع الدائم المنصب على الأرض متى كان النزاع معروضا على القضاء في ظل القانون رقم 87-19 أو مقابل تجريدتهم من حق الامتياز متى كان النزاع معروضا على القضاء الإداري في ظل القانون رقم 10 - 03 أو مقابل نزع ممتلكاتهم الأخرى كالمباني والتجهيزات والأشجار... وهو ما اصطلح عليه المشرع "بالأملاك السطحية" بموجب المادة 04 في فقرتها الثانية من القانون رقم 10 - 03 التي جاء فيها مايلي: "يقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس والمنشآت"

بل يخول لأعضاء المستثمرة الفلاحية المطالبة بالنزع التام لملكيتهم أو حقوقهم في استغلال المستثمرة، كأن تقوم الدولة بنزع ملكية جزء من أرض فلاحية من أجل إنجاز مشروع يزيد في تكاليف استغلالها أو يجعل استغلالها مستحيلا ماديا.¹

1- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

وإن رخصة البناء في المستثمرات الفلاحية قد أثارت نزاعات كبيرة تتعلق بتخصيص مباني الاستغلال الفلاحي حيث يتعين في هذه الحالة أن تسلم رخصة البناء من طرف وزارة الفلاحة أو مديرية المصالح الفلاحية وهذا بعد تكوين ملف رخصة البناء،² فهذه المسألة لم يتطرق إليها قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19.³

إلا أن المشرع قد أدرك هذه الوضعية بموجب القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 التي نصت على إجراءات تمكين الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 المدججة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة.

تأسيسا على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 03 - 313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدججة في القطاع العمراني. وبالتالي فإن قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المدججة في إطار التعمير قد يكون محل الطعن فيه أمام القضاء الإداري من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية، متى خالفت الإدارة الإجراءات التي تحكم عملية الاسترجاع، أو في حالة المنازعة في مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة.⁴

المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز

في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته وبعد معاينة يعدها المحضر القضائي، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بطرق إدارية.

1- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 237.
2- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 196.

3- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جر العدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987، (ملغى).

4- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري ...، مرجع سابق، ص

ويمكن لصاحب الإمتياز المطالبة أمام المحكمة الإدارية المختصة بإلغاء قرار الفسخ لحق الإمتياز، وذلك في أجل شهرين من تبليغه بالفسخ.

بالرجوع لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 نجد أنها تنص على أنه: "يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة العجز أو الوفاة، الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز"¹.

بمعنى في حالة عدم إيداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية وبعد الإعذار، من طرف المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة، يقوم الوالي بإصدار قرار إسقاط حق المستثمر، ليقوم المتضرر من القرار بالطعن فيه أمام القضاء الإداري بالإلغاء، لعدم مشروعيته ويطلب بإبطاله.

وفي هذه الحالة أيضا، إذا رفع المتضرر دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري فإنه لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المستغلة وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إلى غاية صدور الحكم القضائي، وذلك حماية لحقوق المستثمر².

خاتمة:

من خلال ما تقدم توصلنا إلى النتائج التالية:

- كثرة المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي وتشعبها من حيث الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.
- عدم احترام المعيار العضوي في توزيع الإختصاص بالنسبة لمنازعات العقار الفلاحي، حيث تخضع المنازعات المتعلقة بحق الشفعة للقضاء العادي.
- حسنا فعل المشرع بإلغاء شرط موافقة أعضاء المستثمرة الفلاحية في حال تنازل أحدهم عن حق الإمتياز لأنّ هذا الشرط من شأنه أن يعرقل أعمال وأهداف المستثمرة الفلاحية.

1- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

2- مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ...، مرجع سابق، ص

- أصبح في ظل قانون رقم 10-03 لكل عضو في المستثمرة الحق في رفع الدعوى على حدى دون ضرورة أن يقوم ممثل المستثمرة برفعها، بخلاف ما كان معمولا به في ظل قانون رقم 87-19. على ضوء هذه النتائج نصل إلى الإقتراحات الآتية:

- حبذا لو يقوم المشرع بتعديل نص المادة 25 من قانون رقم 10-03 حتى تصبح أكثر وضوحا وتزيل الإلتباس الذي تركه المشرع بالنص على قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهات القضائية المختصة عند عدم احترام الورثة للحالات المذكورة بموجب المادة 25.

- حبذا لو يقوم المشرع بإسناد قضايا حق الشفعة للقاضي الإداري.

قائمة المراجع:

أولا: كتب

● شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2004.

ثانيا: نصوص قانونية

● قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جر العدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987، (ملغى).

● قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

● قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، الصادرة في 18 غشت 2010.

● قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

● مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

ثالثا: مذكرات

- بريك الزوير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015/2014.
- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.
- مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر1، بن عكنون، 2013/2012.

رابعا: مقالات

- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، (بدون مكان وسنة النشر)، ص ص (183-201).
- قبايلي طيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 56، العدد 04، 2020، ص ص (593-612).

خامسا: قرارات قضائية

- ملف رقم 17/02977، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور).
- ملف رقم 17/02905، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، (قرار غير منشور).
- المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق، عدد خاص، الجزء الأول، الجزائر.