

الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر

Legal mechanisms for exploiting private agricultural property

(1) الدكتور حمادي آمال Dr. hamadi amel

¹جامعة لونيبي علي - البليدة 2، عضو مخبر القانون والعقار، h.amel.blida2@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/06

تاريخ القبول: 2021/05/17

تاريخ لإرسال: 2021/04/15

الملخص:

إن الأراضي الفلاحية تشكل ثروة اقتصادية هامة، بالرغم من ضمان حق الملكية الخاصة دستوريا إلا أنه لا يعني أن صاحب الأرض الفلاحية حر في استغلال أو عدم استغلال ارضه بل الزم المشرع الجزائري كل من مالك العقار الفلاحي استغلاله استغلال مباشر أو غير مباشر، وإلا اعتبر متعسفا في استعمال الحق. كما أن القانون العقاري جاء بمفاهيم جديدة وأعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لاسيما الملكية الفلاحية، كما اهتم المشرع بالأراضي الفلاحية لما تلعبه من دور في تحقيق الأمن الغذائي، فاحتفظ للدولة بسلطة الرقابة على هذه الأراضي وذلك بإنشاء آليات قانونية لحمايتها وحسن استغلالها، فتمثلت في إنشاء جهازين إداريين هما لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما رتب جزاءات عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد تصل إلى حد بيع الأراضي الفلاحية.

الكلمات المفتاحية: الأمن الغذائي، الأراضي الفلاحية، عدم الاستغلال.

Abstract:

The agricultural lands constituted an important economic revolution, although the of private ownership was constitutionally guaranteed, but it means that the owner of the agricultural land is free to exploit or not exploit a land. Rather, the legislator obliged of the each of the owner of agricultural property to exploit it directly or indirectly, otherwise it is considered abusive in the exploitation of the right.

In addition , the real estate law introduced new concepts and restored the consideration of private estate, especially agricultural property, and the legislator also cared about agricultural lands because of the role they play in achieving food security, so the state preserved the authority to control these lands by establishing legal mechanisms to protect and exploit them, represented by two administrative bodies. The national agricultural authority has also arranged penalties for non-exploitation of agricultural lands, amounting to sale.

Keywords: Food security, Agricultural lands, Non- exploitation.

مقدمة:

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، بل هو مجموع هذه الحقوق العينية وعنه تنفرع جميعا¹، من له حق الملكية له حق الاستعمال حق الاستغلال، وحق التصرف في الأشياء شرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وهذا التعريف وارد في القانون المدني بشكل عام على المنقولات والعقارات المبنية وغير المبنية، حق الملكية للأراضي هو حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها كما ورد في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري، كما أن ضمان الملكية الخاصة يعني للمالك الحرية التامة في التصرف أو عدم التصرف في ملكية أو الانتفاع أو عدم الانتفاع بها إلا أن المشرع قد يتدخل ويحد من هذه الحرية بوضعها تحت المراقبة وهذا ما يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص فالملكية العقارية الفلاحية الخاصة لم تعد مطلقة وأصبح المالك أو الحائز مقيد بضوابط قانونية وصفها المشرع ومن أهم هذه القيود ضرورة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وجعل الدولة تتدخل لمراقبة الأشخاص سواء المالكين أو الحائزين، طبيعيين أو معنويين للأراضي الفلاحية وتلزمهم باستغلال أراضيهم وإلا اعتبروا متعسفين في استعمال الحق.

وهذا ما جاء به قانون التوجيه العقاري، قانون التوجيه الفلاحي، ونظر للأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية ولتحقيق نموذج تنموي واعد في القطاع الفلاحي، وجعله بديلا للمحروقات من أجل ثروات لما بعد البترول ومضاعفة فرص الشغل، ساهمت مختلف سياسات الدولة في تشجيع الاستثمار الفلاحي من خلال تسهيل عملية الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق تطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية، وكذا التكفل بالدراسات على مستوى محيطات استصلاح الأراضي الزراعية وتطهير العقار الفلاحي، قد سن المشرع الجزائري آليات قانونية لضمان حماية الأراضي الفلاحية وتحقيق التنمية الاقتصادية، وعليه نطرح الإشكالية التالية: ماهي هذه الآليات، وهل تضمن الاستغلال الصحيح للعقاري الفلاحي؟

وللإجابة عن هذا التساؤل عالجنا الموضوع من خلال محورين يتضمن المحور الأول أنواع استغلال العقار الفلاحي، المحور الثاني آليات تدخل الدولة في حالة عدم استغلال العقار الفلاحي وما يترتب عنه من جزاء في حالة عدم استغلاله؟.

وقبل التطرق إلى أنواع الاستغلال نحاول دراسة الوضعية القانونية لاستغلال العقار الفلاحي، حيث مرت الأراضي الفلاحية بعدة مراحل، مما أدى إلى إصدار مجموعة هذه القوانين من أجل تنظيم كيفية استغلالها وأول نص أصدره المشرع الجزائري فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية هو المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة²، إلا أن عدم فاعلية هذا المرسوم لتسيير

الأراضي الفلاحية أدى بالمشروع الجزائري إلى إصدار أمر رقم 653/68 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي للفلاحة³ الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار أعمالهم. إذ منحت هذه الأراضي دون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة من عمال للانتفاع بها لمدة محددة والاستفادة من ثمارها، كما أن كانت هناك أراضي شاسعة تابعة للأفراد دون استغلالها ولذلك صدر الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁴، الذي منح حق الانتفاع بصفة مؤبدة دون مقابل بمقتضى عقد إداري بصفة جماعية أو فردية أو في شكل تعاونيات وهذا الحق ينتقل إلى الورثة للذكور دون الإناث لكنه غير قابل للتنازل أو الحجر عليه⁵.

1. أنواع استغلال العقار الفلاحي الخاص

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري، الذي ينظم الملكية العقارية لاسيما الملكية الفلاحية الخاصة والمحدد لكيفية استعمالها، استغلالها والتصرف فيها، لم نجد تعريفا دقيقا لاستغلال العقار الفلاحي الخاص، لكن عرف المشروع الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها: «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوانات أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»⁶. وما يمكن استنتاجه أن المشروع اعتمد على عدة معايير لتحديد الأراضي الفلاحية كوجوب تدخل الإنسان في عملية الإنتاج، أن يكون الإنتاج سنوي أو خلال عدة سنوات، إلى جانب الدور الاقتصادي الذي يتمثل في تحقيق الأمن الغذائي⁷.

وبموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الذي وحد بين مفهومين الملكية والمستثمر وذلك باتخاذ المالك والمستثمر شخص واحد استناداً لمبدأ "الأرض لمن يخدمها" إلا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري تم الرجوع إلى القواعد العامة فيما يتعلق باستغلال الأرض، حيث يتم استغلالها استغلالاً مباشراً أو غير مباشر.

1.1. الاستغلال المباشر

يقصد بالاستغلال المباشر أن كل صاحب أرض فلاحية يكون مسؤول عن استغلال أو استثمار أرضه فعليا، على أن يقوم لنفسه بكل النشاطات الفلاحية بغرض الحصول على إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، وليس معنى ذلك أن يقوم بزراعتها وحده، فذلك مما يخرج عن طاقة أثر فيمكن له الاستعانة بعمال زراعيين من أجل مضاعفة إنتاجه⁸، ومنه الانتقال من المفهوم السلبي لملكية الأرض الفلاحي المتمثلة في الانتفاع بالثمار إلى المفهوم الإيجابي المتمثل في اقتصاد الإنتاج⁹.

2.1. الاستغلال غير المباشر

إن الجديد الذي جاء به قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي التركيز على مبدأ الأرض المنتجة بدلا من مبدأ الأرض لمن يخدمها، مقتضيات الأرض المنتجة لا تفرض على الفلاح أن يخدم أرضه الفلاحية بنفسه ولا بصفة مباشرة.

لأن الأساس هو الإنتاج الزراعي أيا كان مصدره أو طريقة الحصول عليه¹⁰، ومن ثم عليه يمكن استغلال أو استثمار الأرض الفلاحية بطريقة غير مباشرة، يعني أن صاحب العقار الفلاحي الخاص غير ملزم بزراعة وخدمة أرضه بنفسه، إذ يمكن له أن يعطي أو يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها فنكون أمام حالة الاستغلال غير المباشر، وعلى سبيل المثال استغلال العقار الفلاحي الخاص أن يقوم صاحب الأرض الفلاحية بتأجيرها أو يقدم أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه تقديم الموارد المالية الضرورية لاستغلال، أو يقدم خبراه كحصة في الشركة¹¹.

وما يمكن أن نستنتجه أن قانون التوجيه العقاري لم يتعرض لجميع الحالات ولم يبين الطريقة التي يتم تفضيلها بل رد الحال على ما كان عليه قبل فرض عملية احتكار الدولة على القطاع الفلاحي¹².

وعليه فإن استغلال العقار الفلاحي سواد كان مباشر أو غير مباشر أصبح إلزاما على كل ملك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة عموما¹³، وبالتالي فإن المشرع الجزائري ألزم المالك الجديد للعقار الفلاحي بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستغلال أي أن عليه أن يلتزم باستغلال أرضه الفلاحية في النشاط الفلاحي ولا يلحق الضرر بوحدة المستثمرة الفلاحية التي انتقلت ملكيتها له¹⁴.

2. آليات تدخل الدولة في حالة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص

اعتبر المشرع الجزائري عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص تعسفا في استعمال الحق وألزم صاحب العقار بالاستغلال الأمثل، لتحقيق الوظيفة الاجتماعية لهذا الصنف من الأراضي، وقد تم تجسيد ذلك من خلال إنشاء أجهزة إدارية لمراقبة مدى استغلال العقار الفلاحي وتوقيع جزاءات تصل إلى حد تجريد الملك من أرضه في حالة ثبوت عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص.

وسنحاول التطرق من خلال دراستنا إلى الهيئة الخاصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص (أولا) ثم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ثانيا). والجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص (ثالثا).

1.2. الهيئة الخاصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص

نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري أنه: « عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48- 49 أعلاه تعاقبه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم».

وعليه سنتطرق أولا إلى تأسيس الهيئة الخاصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، حيث أطلق على هذه الهيئة تسمية لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويقتصر عمل اللجنة على معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 97- 484¹⁵ المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم¹⁶

وعليه يتم تأسيس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية ويتم تعيين أعضائها من قبل الوالي المختص إقليميا بقرار وتتضمن تشكيلة اللجنة كل من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيس.

- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه

- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعين رئيسه¹⁷.

يتم تعيين الأعضاء من قبل الوالي لمدة 03 سنوات ويملك الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدة اللجنة في أشغالها وتجمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها لزوما كما يمكن أن تجتمع كل ما دعت الحاجة في دورات استثنائية¹⁸.

يقتصر على اللجنة في إثبات حالة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، وتتبع اللجنة الإجراءات

التالية:

1- فتح التحقيقات اللازمة بشأن واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، حيث يقوم أعضاء اللجنة بمباشرة التحقيقات على العقار الفلاحي الخاص، وهنا تعمل على التأكد من الأرض الفلاحية محل التحقيق لم تستغل مدة موسمين فلاحيين متتاليين وفقا للمادة 49 من قانون التوجيه العقاري، وبعد انتهاء اللجنة التحقيقات الميدانية، فإنها تقوم بتحرير محضر يثبت لديها وتكون أمام حالتين:

- في حالة توصل التحقيق إلى نتيجة إيجابية وثبت لديها أن الأرض الفلاحية مستغلة وإن ما تم الادعاء

به في طالب التحقيق المقدم كان مجرد مزاعم لا دليل عليها، فتحرر اللجنة محضر يثبت استغلال

الأراضي وبعدها يتم حفظ الملف.

- في حالة توصل التحقيق إلى نتيجة سلبية، وثبت أن الأرض الفلاحية غير مستغلة فتحرر اللجنة محضر عدم استغلال الأرض الفلاحية، وتقوم اللجنة بتوجيه إنذار إلى المالك أو الحائز العيني العقاري عن طريق رسالة مضممة موسى عليها مع وصل استلام¹⁹. في أجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ، وعند انتهاء المدة المحددة ولم يستغل أرضه يتم إعداره للمرة الثانية لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة. ويتعين على اللجنة طلب الأسباب والتوضيحات من المعني بالأمر التي منعت من استغلالها مع العلم أن الإعدار الثاني يبلغ للمعني عن طريق محضر قضائي، وفي حالة عدم الاستجابة للإنذار الأخير وانتهت مدة سنة، تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتطبيق التدابير المقررة وفقا للمادتين 51-52 قانون التوجه العقاري.

2.2. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستغلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية التسعينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحوله على جهاز بيروقراطي يعين تطور الفلاحية واستمر الوضع إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد²⁰.

حيث استحدث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية من أجل حماية الأراضي الفلاحية عموما لتحقيق التنمية الاقتصادية والرقى بالقطاع الفلاحي، أنشأ الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96²¹. ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا مع علاقاته مع الغير، يوضع تحت وصابة وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويكون مره في مدينة الجزائر ولا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية، وتزود الدولة الديوان بواسطة تخصيص بالوسائل البشرية والمادية الضرورية²².

ويتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس الإدارة والمدير العام طبقا للمادة 10 من المرسوم رقم 87-96 السالف الذكر، كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على تشكيلة مجلس الإدارة من ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.

ممثل وزير العمل، ممثل المكلف بالجماعات المحلية وممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، وممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحية، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

ويتم تعيين مجلس الإدارة بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد فلا تهم مداولاته إلا إذا حضرها نصف الأعضاء على الأقل، ويجتمع مرة عادية أو مرتين في السنة، وفي دورة استثنائية بطلب من الرئيس أو المدير العام أو $\frac{1}{3}$ من الأعضاء.

يتولى الديوان الخدمة العمومية وفق دفتر الشروط بصفته أداة تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة، ويتصرف لحسابها الضمان تنفيذ ذلك أسندت له المهام التالية:

- يوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال الإيجار أو البيع.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع وفقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
- يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
- يشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الراضي والمبادلات الودية.
- بعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
- إنشاء بنك المعطيات خاص بالعقار الفلاحي يسيره، ويقوم بتطويره.
- يدرس طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض.
- متابعة حركة أموال المستثمرات الفلاحية قيد الحيلولة دون المساس باستمرار نشاطها للتشريع والتنظيم²³.

3.2. الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص

يعتبر عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، صورة من التعسف في استعمال الحق، ويترتب عنه جزاءات يمكن أن تصل إلى حد درجة تجريد المالك من أرضه الفلاحية. وعليه سنحاول التطرق إلى أهم هذه الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص.

1.3.2. وضع الأرض حيز الاستغلال

يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستغلال لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروض، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجز عجز مؤقت على استغلال أرضه، كما نلاحظ أن المشرع لم ينص في حالة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص من طرف المستأجر فلا يمكن أن يشمل هذا الجزاء وأمام سكوت

النص عن هذه الحالة من الواجب إعطاء للملك حق فسخ عقد الإيجار بل أكثر من ذلك إلزام المالك الذي يتحاييل ويتغاضى عن الفسخ طالما أن المستأجر يدفع له بدلات الإيجار بانتظام²⁴.

2.3.2. عرض الأرض للتأجير

استنادا للمادة 53 من قانون التوجيه العقاري نصت على إيجار العقار الفلاحي الخاص، ولكن هذه المادة غير كافية، إذ يتوجب تحديد شروط هذا الإيجار ومدته بموجب أو تشريع خاص، لم ينظم المشرع الإيجارات الفلاحية التي لها طبيعة خاصة، ولهذا أخضع هذا من الإيجار للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني²⁵.

ولكن بالرجوع إلى أحكام القانون المدني لا يحل المشكلة عند تنفيذ هذا الجزاء، لأنه من أهم التساؤلات التي تطرح من يقوم بالتأجير هل صاحب الأرض أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبدل الإيجار من يتسلمه، لا بد من تشريع نص خاص بالإيجارات الفلاحية.

3.3.2. بيع الأراضي الخصبة جدا والخصبة

يعتبر هذا الجزاء من أخطر الجزاءات التي تهدد الملكية الفلاحية، ويعتبر خرق صريح للمبدأ الدستوري الذي ينص على حماية الملكية، وفي هذه الحالة نميز بين حالتين:

أ- حالة الأولى: يقف المالك موقف سلبي من الإنذار الموجه له، وعليه يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البيع الجبري للأراضي الفلاحية غير المستغلة بواسطة المزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمارس الديوان حق الشفعة الإدارية.

ب- الحالة الثانية: يقرر المالك بيع الأرض وفي هذه الحالة يقوم المالك إما بعرض الأرض على الديوان، وبعد الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالحه، أو البحث عن المشتري لشراء الأرض وهنا يجب على المالك (البائع) والمشتري أن يقيما بتحرير تصريح بنية البيع، ويبلغ الديوان الذي له الخيار في استعمال حق الشفعة²⁶.

4.3.2. ممارسة حق الشفعة

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة ما قام المالك بعرض أرضه غير المستغلة للبيع، ولكن قانون التوجيه العقاري لم يعرف الشفعة الإدارية وعليه يمكن أن نعرفها على أنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحل محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار الفلاحي، بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية²⁷.

وفي الأخير توصلنا إلى أن الجزائر قد طبقت آليات قانونية لحماية الأراضي الفلاحية من عدم الاستغلال إلا أنه في أرض الواقع توجد صعوبة في تطبيق هذه الآليات ، ويعود السبب في ذلك لعدم رضوخ المالكين أو الحائزين للأراضي الفلاحية إلى إرشادات الإدارة، كما أن هناك صعوبة في تنفيذ الجزاءات المتمثلة في عرض الأرض غير المستثمرة لاستغلال أو عرضها للأجير .

وعليه نقترح أن يسن المشرع الجزائري قانون عقاري فلاحي يشمل جميع الأراضي الفلاحية لاسيما التابعة للخواص، ويقوم بتفعيل الآليات لتكون سند للفلاح للمساهمة في إنجاح القطاع الفلاحي، وليست تدمير لقدرات الفلاح ببيع أرضه أو سلبها، كما على المشرع الجزائري احترام مبدأ العدالة والمساواة وجعل الجزاءات في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص من اختصاص القضاء الذي يفصل بين أطرافها وهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأصحاب الأراضي الفلاحية، فلا يمكن تصور أن يكون الديوان حكما في نفس الوقت.

التهميش والإحالات:

- 1 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون - المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، إحياء التراث ببيروت، لبنان، ص 496.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 63-65 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية ج ر عدد 17 الصادرة في 29 مارس 1963 (ملغى).
- 3- الأمر رقم 653/63 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحية، ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فبراير 1969 (ملغى).
- 4- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).
- 5- بن رقيه بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 10.
- 6 - المادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم.
- 7 - آسيا هشان، إدماج الأراضي الفلاحية لقطاع العمراني وفق التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية 2017، ص 21.
- 8 - زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل الدكتوراه، نخصص قانون ، ص 291.
- 9 - فقر فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، ص 19.
- 10 - زهية يهوني، المرجع السابق، ص 192.

- 11 - عبد المجيد موسى، عنصر الاستغلال وأثره في ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، جامعة أدرار 2008، ص 94.
- 12 - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ص 20.
- 13 - المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- 14 - إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 201.
- 15 - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر 83 المؤرخة في 18/12/1997.
- 16 - المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج ر عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- 17 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 السابق الذكر.
- 18 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 السابق الذكر.
- 19 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83 السابق الذكر.
- 20- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 28.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15.
- 22- سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة الصوت القانون، جامعة بونعامة الجيلالي، خميس مليانة العدد 01، ص 85.
- 23- قرار صادر عن وزارة التنمية الريفية، بتاريخ 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقات المستثمرات الفلاحية، ج ر العدد 30، 2012.
- 24 - مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية فصلية، تعنى بنشر الدراسات في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الرابع 18 ديسمبر 2001، ص 12.
- 25 - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم قانوني خاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 2018، ص 114.
- 26 - المواد 794 إلى 807 قانون مدني.
- 27 - بوراية مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة

قائمة المراجع:

الكتب:

- 1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون -المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، إحياء التراث بيروت، لبنان، ص 496.

2- بن رقيه بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 10.

3- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للتوزيع والنشر، الجزائر.

4- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،

الرسائل الجامعية:

1- آسيا هشان، إدماج الأراضي الفلاحية لقطاع العمراني وفق التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة 2017.

2- زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2019.

3- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم قانوني خاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 2018.

4- فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 سنة 2005.

5- عبد المجيد موسى، عنصر الاستغلال وأثره في ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، جامعة أدرار 2008.

6- بوراية مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة

المقالات العلمية:

1. سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة الصوت القانون، جامعة بونعامة الجيلالي، خميس مليانة العدد 01، أبريل 2019.

2. مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية، تعنى بنشر الدراسات في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون تيارت،

الجزائر، العدد الرابع 18 ديسمبر 2001.

النصوص القانونية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 63-65 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية ج ر عدد 17 الصادرة في 29 مارس 1963 (ملغى).
2. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 المؤرخة في 1996/02/28.
3. المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر 83 المؤرخة في 1997/12/18.
4. المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 متعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 83 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1997.
5. المرسوم رقم 68/653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحية، ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فبراير 1969 (ملغى).
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87، ج ر العدد 61.
7. المرسوم التنفيذي رقم 12-87 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012.
8. الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).
9. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 سنة 1990.
10. قرار صادر عن وزارة التنمية الريفية بتاريخ 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقات المستثمرات الفلاحية، ج ر العدد 30/2012.