

التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية وإشكالية إثبات ملكيتها
**Infringement of the right to private agricultural property under the Agricultural
Revolution law and the problem of proving ownership**

د.سفيان نصري، جامعة أم البواقي، الجزائر.

NASRI.SOFIANE@UNIV-OEB.DZ

تاريخ التسليم: (2019/09/19)، تاريخ التقييم: (2020/12/07)، تاريخ القبول: (2020/05/27)

Abstract :

ملخص :

The application of the order 71/73 of 08/11/1971, containing the agricultural revolution, yielded multiple pros and cons, since, despite the fact that it was calculated to allow for the initiation of a partial rural survey and real estate investigation in private property, which ended with the handing over of title certificates to them despite the absence of the bond, immediately after the wage Field investigation statistics commissioned by the competent committees, however, he carried several restrictions in the area of the disposition of the agricultural property, and its application was a broad infringement of the right to private agricultural property, reflecting the significant role played by the said order and subsequent orders and decrees issued during that period in Restricting the right of private ownership of agricultural land by resorting to the nationalization of the land of peasant properties within the National Agrarian Revolution Fund and attaching it to state property, with the controversy of its legality in the absence of a constitution permitting.

Key words: Agricultural revolution, rural survey, real estate investigation, real estate property, State property

لقد أفرز تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية إيجابيات وسلبيات متعددة، إذ وعلى الرغم مما يحسب لهذا الأمر كونه سمح بمباشرة عملية مسح ريفي جزئي وتحقيق عقاري في ملكيات الخواص انتهت بتسليم شهادات ملكية لهم رغم انعدام السند أصلا، وذلك بعد مباشرة إجراءات تحقيق ميدانية كلفت بالقيام بها لجان مختصة، إلا أنه ومع ذلك فقد حمل عدة قيود في مجال التصرف في العقار الفلاحي، كما شكل تطبيقه تعدي واسع على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، ما يعكس الدور الكبير الذي لعبه الأمر المذكور وما تلاه من أوامر ومراسيم صدرت خلال تلك الفترة في مجال تقييد حق الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية، وذلك عن طريق اللجوء الى تأميم أراضي الخواص الفلاحية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية وإلحاقها بأملك الدولة، مع ما طرحه هذا الإجراء من جدل يتعلق بمدى مشروعيته في ظل غياب دستور يسمح بذلك.
الكلمات المفتاحية: الثورة الزراعية، مسح ريفي، تحقيق عقاري، الملكية العقارية، أملك الدولة

* المؤلف المراسل: د.سفيان نصري، الإيميل: NASRI.SOFIANE@UNIV-OEB.DZ

مقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، لذلك اضطلعت معظم التشريعات المقارنة وعبر كل العصور المتعاقبة ومختلف المراحل التاريخية والأنظمة السياسية والاقتصادية التي مرت بها على انشاء نظم عقارية متكاملة، تخضع للتحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان استقرار الملاك والحائزين للأموال العقارية الفلاحية والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على حد سواء.

ويعتبر الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية وما تلاه من أوامر ومراسيم صدرت خلال تلك الفترة كالأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، واحدا من أهم الأوامر التي لعبت دورا مهما في مجال تقييد حق الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية، لما تضمنه من إجراءات وآليات تم بموجبها التعدي على حق الملكية العقارية الخاصة للأراضي الفلاحية، وذلك عن طريق اللجوء إلى تأميم أراضي الخواص الفلاحية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية والحاقها بأموال الدولة، مع ما شاب هذا الإجراء من إشكالات تتعلق أساسا بمدى مشروعيتها، إضافة إلى ما أسفر عنه من نتائج وإشكالات في مجال إثبات المملوكة الفلاحية الخاصة، والتي لا تزال آثارها إلى يومنا الحالي.

إشكالية الدراسة:

من خلال هاته الدراسة سنحاول الإجابة على تساؤل رئيس وهو ما مدى تأثير قانون الثورة الزراعية على ملكية الخواص للأراضي الفلاحية؟

ويتفرع عن هذا التساؤل الرئيس تساؤلات فرعية أهمها:

- ما هي مظاهر التعدي على هذه الملكية ضمن نصوص هذا القانون؟
 - إلى أي مدى امتد هذا التأثير على إجراءات إثبات ملكية العقار الفلاحي من طرف الخواص؟
- منهج الدراسة: وللإجابة عن هذه الأسئلة اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك في مختلف محاور هذه الدراسة، وذلك من أجل تحليل النصوص القانونية التي نظمت الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية.

خطة الدراسة: سوف نقسم الدراسة إلى مبحثين على الشكل التالي:

المبحث الأول: مظاهر التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية

المطلب الأول: مساس التأميم بحق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

المطلب الثاني: منع وتقييد المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي
 المبحث الثاني: إشكالية اثبات ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون الثورة الزراعية
 المطلب الأول: اجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة
 المطلب الثاني: شروط واجراءات اعداد وتسليم شهادة الملكية
 المطلب الثالث: موقف القضاء من إشكالية اثبات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة
 المبحث الأول: مظاهر التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة
 الزراعية

لقد أحدث الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، تغييراً جذرياً في تنظيم الملكية العقارية وحمل آليات قانونية تضمنت في مضمونها التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة (سعيدوني، 1986، ص70)، وذلك رغم محاولات الشروع في عمليات المسح الريفي والتحقيق العقاري في ملكيات الخواص الفلاحية، وهو ما يستوجب بيان أثر هذا الأمر في تعقيد مسألة التطهير العقاري للمرحلة 1970-1990، وذلك كما يلي:

المطلب الأول: مساس التأميم بحق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة
 لقد تضمن قانون الثورة الزراعية تأميم لأراضي الخواص الفلاحية ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية، وإحاقها بالنتيجة ضمن أملاك الدولة، ما نتج عنه إشكالات قانونية ومنازعات قضائية معقدة بشأن مشروعية التأميم وأثره في منع وتقييد حرية المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي (معطي الله وشريخ، 2005، ص66)، لذا فإن هذه الآلية -التأميم- تشكل واحدة من أهم مظاهر التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.

وقد طرحت عملية تأميم الملكيات العقارية الفلاحية الخاصة بموجب قانون الثورة الزراعية مسألة مشروعية هذا الإجراء في غياب دستور يسمح بذلك، طالما أنها تمت بإجراءات لم تراعى ضمانات الملكية العقارية الخاصة، مما يتعين الوقوف على تقدير آلية التأميم أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية، وذلك بتقدير مشروعية التأميم ابتداء عن طريق تحديد الإطار القانوني لذلك، انتهاء بالبحث في الضمانات الممنوحة لمالكي وحائزي الأراضي الفلاحية الخاصة، وذلك على النحو الآتي بيانه:

الفرع الأول: مشروعية التأميم

لقد انقسم الفقه بشأن مشروعية عملية التأميم المستندة على أحكام الأمر 182/65 المؤرخ في 1965/07/10 الذي يبيح لرئيس مجلس الثورة التشريع بأوامر (عجة، 2005، ص44)، وذلك على اتجاهين:

- الاتجاه الأول: وهو الاتجاه الذي أجاز عملية التأميم استنادا للأمر 182/65 المؤرخ في 1965/07/10 الذي يعطي لرئيس مجلس الثورة حق التشريع بأوامر، ويبدو أن هذا الرأي ضيق التفسير بحيث أن الأوامر التي يعينها هذا الأمر هي الأوامر التشريعية التي لا تحمل مساسا بالملكية الخاصة للأفراد في ظل التشريع الساري في تلك الفترة (محمودي، 2009، ص32)، وخاصة أحكام القانون المدني الفرنسي أثناء تمديد العمل به بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31.

- الاتجاه الثاني: وهو الاتجاه الذي أجاز عملية التأميم بالنظر الى بنود دستور 1976 الذي حدد مفهوم ونطاق ملكية الدولة وذلك بمقتضى نص المادة 13 منه، مبينا أشكال ملكية المجموعة الوطنية بما فيها الأراضي التي يشملها تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، ويبدو أن هذا التفسير يعتمد على أساس دستوري لاحق في صدوره عن الأمر المتعلق بالثورة الزراعية (محمودي، 2009، ص33).

الفرع الثاني: عدم مراعاة إجراءات التأميم لضمانات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

لقد بينت المواد 97، 101، 232، 235 من قانون الثورة الزراعية إجراءات التأميم وطرق التعويض للملاك الخواص الذين يشملهم هذا الإجراء (بن يوسف، 2004، ص79)، بحيث يحق للوالي وحده إصدار قرار التأميم بواسطة قرار إداري يقضي بتحويل الأرض الفلاحية الخاصة إلى أملاك الدولة، وبينت المادة 42 من الأمر 73/71 الأشخاص الذين لا يطبق عليهم مبدأ التأميم، ويتعلق الأمر بمالكين نصف هكتار من الأراضي المسقية، و05 هكتارات للأراضي غير المسقية، وكذا كل الأشخاص البالغين 60 سنة وأرامل الشهداء غير المتزوجات والمعوقين بنسبة أكثر من 60 %، وبناء على ذلك كانت الأرقام التي تعكس حدود التملك في إطار الثورة الزراعية وفقا لوزارة الفلاحة والديوان الوطني للإحصاء خلال سنة 1978 كما هي مبينة:

نوعية الأرض	الحد الأدنى	الحد الأقصى
أراضي جرداء مسقية	0.5 هكتار	5 هكتار
أراضي جرداء غير مسقية	5 هكتار	110 هكتار
أراضي خصبة مسقية	من 9.5 هكتار الى 10.5 هكتار	من 3.5 هكتار الى 35 هكتار
أراضي خصبة غير مسقية	من 4 هكتار الى 11.5 هكتار	من 4.5 هكتار الى 45 هكتار
أشجار النخيل	20 نخلة	250 نخلة

كما بينت المواد 97 و101 أن المالك الذي شمله إجراء التأميم يعوض حسب المساحة المؤممة التي تحسب على أساس الضريبة العقارية المفروضة على كل هكتار، ومقتضيات المرسوم 64/73 المؤرخ في

1973/04/03 مع احتفاظ المالك المؤم أرضه بحق إجراء الطعن أمام اللجان الولائية والوطنية للطعن حول قيمة التعويض.

وهكذا يرى الكثير أنه وأثناء تنفيذ إجراءات التأميم الجبري فإن القيمة المعنوية والمادية للأرض الفلاحية الخاصة للملاك والحائزين لم تراعى، كما لم تراعى نفسية المالكين ولا القيمة الحقيقية للأرض المؤممة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتناسب وقيمة الضريبة العقارية الرمزية التي تعتمد كمعيار لتقدير التعويض، الشيء الذي أدى إلى التهرب من إجراءات التأميم وتوجيه العديد من الطعون ضد قرارات التأميم (محمودي، 2009، ص 34).

وقد أدى كثرة الطعون الإدارية والقضائية التي صاحبت إجراءات التأميم إلى مخالفة الأبعاد النظرية لقانون الثورة الزراعية، حيث حاول ملاك الأراضي الفلاحية التعبير عن رفضهم لإجراءات التأميم أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية، وذلك من خلال توجيه جملة من الاحتجاجات والطعون الإدارية والقضائية للجهات المختصة للرد على منطق السلطات العمومية في إثبات التغيب عن الأرض ووضع حد أقصى مسموح به لامتلاك هذه الأراضي، وهو ما يتجلى من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات التي تزامنت مع الشروع في عملية إحصاء هذه الأراضي، وتوجيه تظلمات للجان المختصة في مرحلة أولى على مستوى البلديات لإثبات عدم تغيبهم عن الأرض وتمسكهم بالاستغلال المباشر لها، وفي مرحلة ثانية الطعن أمام اللجان الولائية والوطنية ضد قرارات التأميم، وبشكل خفي رفض المسائل المتعلقة بالتعويض بحجة عدم تناسبها مع حجم المساحة المؤممة، وفي هذا الإطار فقد بلغ عدد الطعون المسجلة حتى تاريخ 1978/06/03 حسب وزارة الفلاحة 12312 طعن صح منها 3545 (عجة، 2005، ص 60)، وقد تبين ذلك أكثر أثناء مباشرة استرجاع الأراضي المؤممة بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم (تم تعديل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والصادر بالعدد 49 من الجريدة الرسمية المؤرخة في 1990/11/18 بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، حيث وسع عملية الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الموضوعة تحت الحماية).

المطلب الثاني: منع وتقييد المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي

لقد فرض قانون الثورة الزراعية منع المعاملات العقارية التي تستهدف التهرب من عمليات التأميم حتى تاريخ القفل النهائي لتدابير هذا القانون، مقرا مبادئ جديدة يتم بموجبها تقييد ملكية واستغلال العقار الفلاحي، وذلك من خلال المظاهر الآتي ببيانها:

الفرع الأول: التدابير المتعلقة بمنع المعاملات العقارية أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية

تنص المادة 168 من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية على أنه: "يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية وذلك طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وسواء كان النقل بعوض أو بالمجان، وكذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن الحياة، وكل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة تتعلق بأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وواقعة في تراب تلك البلدية، وأن إبرامها خلافا للمقتضى الموقوف والمشار إليه أعلاه يؤدي إلى بطلانها بحكم القانون".

وعليه فإنه واستنادا لنص المادة المذكورة أعلاه فإن تطبيق هذه المادة يفيد بحظر كل نقل للملكية بين الأحياء، وذلك طيلة المدة الواقعة بين تاريخ نشر هذا الأمر وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، سواء كان النقل بعوض أو دون عوض، أو كان عمليات قسمة لأراضي زراعية أو معدة للزراعة، وذلك تحت طائلة البطلان.

ويجب على الأفراد قصد السماح للدولة بممارسة حق الشفعة التصريح بجميع المعاملات العقارية التي تمت بينهم تحت طائلة بطلان هذه المعاملات.

إن إلحاق الأراضي الفلاحية الخاصة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية جعل أملاك الدولة تخضع لعدم القابلية للبيع والتصرف والتملك بالتقادم، إذ تنص المادة 22 من قانون الثورة الزراعية على ما يلي: "أن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها، ولا يمكن أن تنتقل بأي حق عيني أو توجر أو يجري عليها تعاقد المزارعة بأية صفة أو شكل كان".

الفرع الثاني: المبادئ المستحدثة لتقييد ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة:

لقد أظهر تطبيق الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية مبادئ جديدة لملكية واستغلال الأرض الفلاحية، وذلك من خلال فرض مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية، وذلك بهدف دفع استغلال كبار الملاك لصغار الفلاحين وتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها (تنص المادة الأولى من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية والصادر بالعدد 97 من الجريدة الرسمية المؤرخة في 1971/11/08 على مايلي: "الأرض لمن يخدمها، ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها، تستهدف الثورة الزراعية القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتنظيم الانتفاع من الأرض ووسائل فلاحتها بشكل يتأتى معه تحسين الإنتاج بواسطة تطبيق التقنيات الفعالة وضمان التوزيع العادل للدخل الفلاحي، وأن الثورة الزراعية تقوم لتحول بشكل جذري أوضاع المعيشة والعمل في

الأرياف".)، لكن وبخلاف الأهداف المثالية المحددة رتب هذا القانون أوضاعا كارثية من ناحية التطبيق، التأثير على الإنتاج وكذا إدارة الملف (رحمة، 2000، ص86).

وقد نتج عن ذلك من الناحية القانونية أن الحيازة وحدها لا تكفي للحفاظ على حق الملكية، بل لا بد من ممارسة الحيازة الانتفاعية (يقصد بالحيازة الانتفاعية طبقا لنص المادة 78 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ما يلي: "التصرف الحر والانتفاع التام والكامل من الأرض المعنية طيلة مدة 17 سنة على الأقل، من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية، ما لم تكن هذه الحيازة حاصلة بطريق الانتقال الإرثي، زيادة على ذلك شروط الحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة وغير المنقطعة وغير العارضة")، وذلك تحت طائلة سقوط حق الملكية عند التغيب أو الإهمال من طرف المالك أو الحائز، وتحديد الحد الأقصى المسموح به للتملك في إطار توفير مجال الاستعمال الشخصي والعائلي تطبيقا لمقتضيات المادة 16 من دستور 1976 وفقا لمعايير تحديد الملكية الخاصة للمالك كما يلي:

- معيار القدرة على العمل، بحيث لا تتجاوز المساحة المخصصة للاستغلال الشخصي طاقة المالك وعائلته حسب نص المادة 02 من الأمر 73/71.
- معيار الدخل الكافي لعائلة المالك وهو معيار مرتبط بالمؤشرات الضريبية.
- معيار نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية.

المبحث الثاني: إشكالية إثبات ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون الثورة الزراعية

لقد أقرت المواد 77 و78 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية والمواد 12 و15 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة حتى عند انعدام السند أصلا، وذلك بمباشرة إجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة تنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك والحائزين مشفوعة بخريطة أو تصميم للقطعة الأرضية محل المعاينة (معطي الله، 2005، ص77)، وذلك كما يلي بيانه:

المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة

استحدث قانون الثورة الزراعية لجان تقنية على مستوى المجلس الشعبي البلدي الموسع، تتولى مهمة التحقيق العقاري مع الملاك والحائزين، ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة، وذلك وفق الأعمال الآتية:

الفرع الأول: تكليف اللجنة البلدية بإجراءات التحقيق العقاري

بموجب المادة 77 الفقرة الثانية من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية أسندت مهمة التحقيق العقاري إلى لجان تحقيق تقنية تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع، مهمتها التدقيق في السندات والتصريحات الصادرة عن كل مالك حقيقي أو مستغل للأرض الفلاحية الخاصة، حيث أوكلت للأعضاء

مهمة الانتقال الميداني لمعايينة الأراضي الفلاحية ونوع الاستغلال والملاك وحدود وسند شاغل هذه الأراضي قصد تنفيذ تدابير الثورة الزراعية.

إن عمليات التحقيق العقاري المعلن عنها بهذا الأمر لم تستهدف في حقيقة الأمر عمليات المسح العام للأراضي، أو تسليم الملاك شهادات الملكية بقدر ما كانت ترمي أساسا إلى إصدار قرارات التأميم والدمج للأراضي الفلاحية غير المستغلة، أو لتلك المساحات الزائدة عن الحدود المسموحة للامتلاك قصد إدخالها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية (عجة، 2005، ص46).

الفرع الثاني: حالات معايينة وسائل إثبات ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة

تنص المادة الأولى من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة على ما يلي: "يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية ما إما بسند يحصل عليه طبقا للتشريع الجاري به العمل أو في عدمه بطريق التحقيق المتمم بالمادتين 78 و77 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية". وعليه يتضح جليا أن المشرع بموجب المواد 02 إلى 04 من ذات المرسوم 32/73 أعمل حالتين مختلفتين، الأولى تخص توفر السند الصحيح طبقا للتشريع الجاري به العمل أثناء نشر الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والثاني يخص حالة انعدام السند الصحيح واللجوء إلى عمليات التحقيق العقاري.

- الحالة الأولى: إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند توفر السند الصحيح: بموجب المواد 03، 04، 05 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، يتم تحديد السندات الصحيحة التي تصلح لإثبات الملكية الفلاحية الخاصة كما يلي:
- عن طريق وثائق الملكية المحررة تنفيذا للتشريع العقاري الجاري والمسلمة من طرف ادارة أملاك الدولة.
- عن طريق العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل ملكية العقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين العموميين.
- عن طريق الأحكام القضائية النهائية التي تقر إنشاء أو قفل أو تعديل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري.
- عن طريق العقود المتعلقة بإنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين القضائيين والخاضعة لإجراء الأشهار الخاص بمصلحة الرهون العقارية.
- عن طريق العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل 1936.

- عن طريق عقد القاضي الشرعي الساري قبل 1970 والذي أكدت المحكمة العليا قبول الأخذ به كسند في شأن اثبات الملكية العقارية بموجب القرار رقم 138233 الصادر بتاريخ 1996/10/06 والذي جاء في مضمونه: "... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن اثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها...."(المجلة القضائية، العدد الأول، 1992، ص122).
- الحالة الثانية: اثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند انعدام السند: أقرت المادة الأولى من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة أن اثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة أثناء تطبيق تدابير قانون الثورة الزراعية في تراب بلدية ما، يكون بواسطة اجراءات التحقيق العقاري طبقا لمحتوى هذا الأمر وكذا تدابير المادتين 77 و78 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، بحيث يجب على واضع اليد أو الحائز لأرض فلاحية خاصة أن يثبت قيام واقعة الحيازة الانتفاعية الكاملة لمدة 17 سنة كاملة تسري من تاريخ نشر الأمر 73/71، ويثير العمل بهذه المدة غموضا في حساب مدة الحيازة مع القانون المدني الفرنسي القديم الساري المفعول بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 وحتى أثناء تطبيق الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- المطلب الثاني: شروط واجراءات اعداد وتسليم شهادة الملكية
- تقتضي عملية تسليم شهادة الملكية بيان شروط واجراءات اعدادها، وكذا كيفيات تسليمها، وذلك وفقا للعمليات التالية:
- الفرع الأول: شروط واجراءات اعداد شهادة الملكية
- تبعا لنص المادة 12 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في المواد 03،04،05 من هذا المرسوم أن يقدم للجان التحقيق المختصة خلال عمليات احصاء الأراضي الوثائق التالية:
- تصريح الى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه الصفة التي يستغل بها هذه الأرض.
- أن يكون هذا التصريح مشفوعا بكافة المعلومات المتعلقة بموقع ونوع ومساحة ومشتملات الأرض الزراعية.
- يجب أن يقدم المستغل الفعلي كل وثائق الحالة المدنية الخاصة به.

■ أن يقدم الشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وكل الوثائق التي من شأنها أن تثبت حقه في الأرض المستغلة (Chalabi,1984, p170).

تتولى اللجان التقنية البلدية المستحدثة طبقاً للمادة 77 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية بعد تلقي تصريحات ووثائق المستغل الفعلي جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية وكل من يدعي حقا أو عبئا متقلا لهذه الأرض، كل ذلك بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي وأن هذه الأرض تخرج عن أراضي العرش وأراضي الوقف أو الأراضي الفلاحية العمومية أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي في مفهوم المواد 03،04،05 من المرسوم 32/73، ليتم تحرير محضر مؤقت يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما للإعلان والاطلاع من الجمهور وإبداء الاعتراضات في سجل مخصص لهذا الغرض (عازب، 1995، ص49). بعد انقضاء مهلة 15 يوما دون اعتراض، تتولى اللجنة التقنية البلدية خلال 08 أيام الموالية تحرير محضر نهائي أو إبداء آراء معللة بشأن الاعتراضات إن وجدت، وخطو العقار من التكاليف والأعباء أو أي حق للجماعات العمومية (محمودي، 2009، ص42).

يودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع لإحالاته على الوالي للتصديق عليه بواسطة قرار، ويمكن لأي شخص له مصلحة أن يعترض في خلال 30 يوما من تاريخ نشر هذا القرار بواسطة إجراءات الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 68 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

الفرع الثاني: تحرير شهادة الملكية وأثار تسليمها

تنص المادة 21 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة: " توجه المحاضر النهائية والأوراق المؤيدة لها من طرف المجلس الشعبي البلدي الموسع الى الوالي للتصديق عليها" وهو ما يفيد أنه بانعدام المعارضة أصلا أو رفض الطعون الموجهة ضد قرارات الوالي الرامية إلى المصادقة النهائية على المحضر النهائي الذي أعدته اللجنة التقنية البلدية حول ملكية الأرض الفلاحية الخاصة محل التحقيق (تنص المادة 27 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة والصادر بالعدد 08 من الجريدة الرسمية المؤرخة في 1973/01/05 على ما يلي: "بعد انقضاء آجال الطعن المتروكة للمعنيين بالأمر بموجب المادتين 268 و 275 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمشار إليه أعلاه تحرر وتسلم شهادات الملكية طبقا للأحكام الصادرة من طرف لجنة الطعن التي رفع إليها الأمر نهائيا"، كما تنص المادة 28 من ذات المرسوم على أنه: "يشار في شهادات الملكية المحررة طبقا للنموذج الملحق بأصل هذا المرسوم إلى نوع وموقع ومساحة وحدود القطع الأرضية كما كانت مستخلصة أثناء التحقيق وفي

حالة الشبوع تذكر في هذه الشهادات أسماء سائر الورثة والشركاء في الملك والحصة التي يكون لكل واحد منهم الحق فيها"، وتنص المادة 31 على أنه: "تستعمل شهادات الملكية بعد إتمام إجراءات التسجيل لتكون مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية"، أما المادة 32 فقد جاء فيها أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمشار إليه أعلاه"، تضطلع إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادة الملكية كسند رسمي تسلم إلى المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة تبين بدقة نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض وحالة الشبوع ان وجدت والتكاليف والارتفاقات المثقلة لها طبقا للنموذج المعد والملحق بذات المرسوم 32/73.

إن شهادة الملكية بحسب نص المادة 30 تسجل بمصلحة التسجيل المختصة مجانا، وتكون نقطة بداية لمجموعة البطاقات العقارية للبلدية المنصوص عليها بالمادة 24 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، على أن يتم استبدالها بدفاتر عقارية بمجرد استحداث المسح العام للأراضي المنصوص عليها بالمادة 25 من ذات الأمر التي تفرض ضرورة تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد والذي من شأنه أن يعكس بكل وضوح القواعد التقنية والقانونية من أجل التحكم وتطوير القطاع الفلاحي، بحيث تنص في هذا الشأن المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد".

المطلب الثالث: موقف القضاء من إشكالية إثبات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

لقد عرف الاجتهاد القضائي في الجزائر مواقف متباينة في تفسير النصوص وتطبيقها كلما تعلق الأمر بمعاملات عقارية أبرمت بواسطة عقود عرفية، فرغم صراحة النصوص القانونية إلا أن المحكمة العليا في كثير من الأحيان لم تسأيرها بل تجاهلتها وأكدت صحة العقود العرفية، فانقسم القضاء إلى فريقين: الأول يرى ضرورة احترام نص المادة 12 من قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والثاني يعتبر العقود الرسمية وسيلة للتعبير عن الإرادة، وهو ما دعى إلى ضرورة انعقاد الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا وهذا طبقا لمقتضيات القانون رقم 22/89 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وتسييرها قصد اتخاذ موقف يتوحد به الاجتهاد القضائي.

لقد كان موقف المحكمة العليا السابق في ظل الاجتهاد القضائي القديم يعطي الحجية كاملة للعقود العرفية في نقل الملكية، مؤيدا بذلك اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة هذه العقود ومن ثم إلزام البائع بالتوجه أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري، وفي حالة امتناع المطلوب قام الحكم

مقام العقد، فالرسمية لم تكن تعتبر ركنا للاتعداد، بل شرط للإثبات (المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995، ص58).

إن تضارب الاجتهادات القضائية في ظل موقف القضاء الحديث فيما يخص صحة العقود العرفية أصدرت المحكمة العليا بهيئة الغرفة المجتمعة قرار رقم 136156 المؤرخ في 28/02/1997 الذي يؤكد على ضرورة احترام نص المادة 324 مكرر 1 لاسيما ركن الرسمية لصحة العقود، بل أكثر من ذلك يتعين إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي، ومن خلال القرار المطعون يلاحظ أن المحكمة العليا قد عدلت قرارها واجتهاداتها بخصوص صحة هذه العقود العرفية الذي يستدعي إفراغ العقد الذي يتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية في شكل رسمي. كما تم التأكيد على الرسمية في قرارين صادرين عن مجلس الدولة الأول بتاريخ 14/02/2000 تحت رقم 210419 غير منشور.

وجاء في القرار الأخير أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري توجب تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي، مع دفع الثمن للموثق، وأن الرسالة المحتجة بها والعقد العرفي لا تعد عقد بيع من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن الاستجابة لطلب المستأنفين الرامي الى توجيه أوامر للإدارة.

فخلاصة القول أن قرار 18/02/1997 جاء في الوقت المناسب ليوحد الاجتهاد القضائي في نقطة قانونية حساسة وللتأكيد على ضرورة التطبيق السليم للقانون، كما يعتبر خطوة جديدة لتعزيز دولة القانون، إذ أنه يفرض على المواطنين احترام الشكل الرسمي في المعاملات العقارية (بوصوف، 2002، ص29).

ونظرا لما عرفه القضاء من تضارب في وجهات النظر حول التقادم المكسب والملكية صدرت عدة قرارات تؤكد في مقتضياتها أن التقادم المكسب هو طريق وآلية من آليات إثبات الملكية، متى أثبت المدعي أنه حائز للعقار مدة 15 سنة متوالية دون انقطاع، وكانت حيازته مستوفية لجميع الشروط القانونية عد مالكا لهذا العقار (المجلة القضائية، 2003، ص226).

فمادام أن القانون نص من خلال تعداده لقواعد اكتساب الملكية العقارية على اعتبار التقادم المكسب سببا من أسباب كسب الملكية فانه لا جدال حول إمكانية التمسك به كأساس لإثبات هذا الحق أمام القضاء عن طريق إثبات الحيازة.

كما أكدت المحكمة العليا على موقفها في قرارها الصادر بتاريخ 22/11/2000 تحت رقم 201544 والذي جاء فيه: "..... حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبت بكل الطرق القانونية، وكان على

قضاة المجلس أمام ادعاءات الطاعن وإنكار المطعون ضدهما القيام واللجوء إلى أي إجراء من الإجراءات التي يخولها لهم القانون....".

لقد سايرت بعض الجهات القضائية هذا الاتجاه، إلا أن هناك من قضاة الموضوع الذين يسارعون في إصدار أحكام وقرارات دون أي تسبب قانوني، والتي تقضي برفض الدعوى لانعدام الصفة عند عدم تقديم سند الملكية مرفق بملف الدعوى المتمسك فيها بالملكية على أساس الحيازة المكسبة لها بالتقادم. لكن ما يمكن قوله بشأن التمسك بالملكية وإثباتها وفقاً لأحكام وإجراءات التقادم المكسب حتى وإن كان حل للأفراد الذين يحوزون ويمتلكون عقارات غير ثابتة بالسند السماح لهم بتثبيت هذا الحق قضائياً إلا أن هذا الإجراء أثبت عدم فعاليته في حل المشكلة والوضعية العقارية المعقدة (زهوين، 2007، ص101).

خاتمة

إن تنفيذ تدابير الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية نتج عنه تضيق كبير في حرية التصرف في العقار الفلاحي، كما صاحبه تعدي واسع على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، وذلك على الرغم مما يحسب للأمر المذكور أعلاه من كونه سمح من مباشرة عملية مسح ريفي جزئي وتحقيق عقاري في ملكيات الخواص انتهت بتسليم شهادات ملكية بذلك، ودمج لأراضي الخواص الفلاحية ضمن الاحتياطات العقارية البلدية دون استكمال تسوية وضعية المستفيدين من هذه العملية، كما دفعت في جانب آخر إلى لجوء الأفراد إلى التعامل بالعقود العرفية، الأمر الذي شكل حالة خاصة لتدخل المشرع والقضاء قصد تسوية هذا النوع من العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ.

وهكذا فقد نتج عن السياسة العقارية المنتهجة خلال فترة السبعينات من القرن الماضي خاصة بعد صدور الأمر 73/71 المذكور أعلاه تعقيد في وضعية التنظيم العقاري الفلاحي وبالتالي عدم وضوح سياسة دقيقة للتطهير العقاري المرتبط أساساً بضبط وتسليم سندات الملكية الخاصة لأصحاب الأراضي الفلاحية ومالكها، حيث أظهرت في هذه الفترة تدابير قانوني الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية لصالح البلديات حالات متكررة للتعدي على ملكيات الخواص وتعقيد وضعيات الملاك والحائزين للأراضي الفلاحية، وذلك رغم المبادرة بسن الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المنظم لمهنة التوثيق، وكذا دخول القانون المدني الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الذي سمح للقضاء بالتدخل قصد تسوية وضعية الحائزين للأماكن العقارية الفلاحية الخاصة دون سند، إضافة إلى ما تلاه من نصوص قانونية وتنظيمية تهدف في مجموعها إلى محاولة تصحيح عيوب وسلبيات الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، وإن كانت آثاره ومخلفاته لازالت تلقي بظلالها على الثروة العقارية الفلاحية في بلادنا لحد الآن.

قائمة المراجع:

أولاً- المراجع باللغة العربية:

- المجلة القضائية، (1992). العدد الأول.
- المجلة القضائية، (1995). العدد الثاني.
- المجلة القضائية، (2003). العدد الأول.
- بن يوسف بن رقية، (2004). شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية.
- بوصوف موسى، (2002). دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني.
- زهوين ميسون، (2007). اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.
- سعيدوني ناصر الدين، (1986). دراسات في الملكية العقارية، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب.
- عازب فرحات، (1995). مسح الأراضي والسجل العقاري، الجزائر: الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل.
- عجة الجبلاي، (2005) أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام، الجزائر: دار الخلدونية.
- محمودي عبد العزيز، (2009) آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الجزائر: منشورات بغدادي.
- معطي الله علي وشريخ حسينة، (2005). الأراضي الفلاحية، الجزائر: دار هومة.
- معطي الله علي، (2005). التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الطبعة الأولى، الجزائر: دار هومة.

ثانياً - المراجع باللغة الأجنبية:

- Chalabi. El Hadi, (1984). Alger: Les nationalisations des terres dans la révolution agraire, O.P.U.