

آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز

"دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"

Effects of The Concession of Agricultural Real Estate on The Concessionaire Investor

"Analytical Study of The Algerian Law and Jurisprudence"

د/ شيخ محمد زكرياء، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مستغانم

zakaria.chikh@yahoo.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/02/20

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/03/05

المخلص:

يعتبر القطاع الفلاحي من أهم القطاعات الرئيسية بالنسبة لدول العالم - بما فيها الجزائر - نظرا لما يحققه من اكتفاء ذاتي وأمن غذائي. ولتحقيق هذا الهدف، تسعى الدول جاهدة إلى الاهتمام بالقطاع الفلاحي، والأراضي الفلاحية من أجل ضمان نموها الاقتصادي وتطورها الاجتماعي، ولا يتأتى لها ذلك إلا عن طريق الاستثمار في القطاع الفلاحي.

وتعتبر عقود الامتياز الفلاحي التي تمنحها الدولة للمستثمرين أصحاب الامتياز مظهرا من مظاهر الاستثمار في القطاع الفلاحي، ونظرا لأهميتها عمدت الدولة الجزائرية إلى تنظيمها بموجب القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي جاء من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

وستقتصر دراستي في هذا المقال على تحديد آثار عقد الامتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، وذلك بالتطرق إلى حقوقه والالتزامات المترتبة عليه.

الكلمات المفتاحية:

عقد الامتياز الفلاحي، المستثمرات الفلاحية، المستثمر صاحب الامتياز، حقوق المستثمر صاحب الامتياز، التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

Abstract:

The agricultural sector is among the important sectors for the world countries (Including Algeria) due to its achievements in food security and Self-sufficiency. In order to achieve this goal, Countries are interested in agricultural lands, to ensure their economic growth and social development, and this can be achieved only through investment in the agricultural sector.

The concession contracts granted by the countries to concessionary investors are considered manifestations of investment in the agricultural sector, given their importance, The Algerian state regulated it under Law No. 10/03, which Specify the terms and conditions of the exploitation of private agricultural lands of State's property, this low stabilize the work in the field of agricultural investment and preserve national property.

The aim of our study is to determine the agricultural concession contract effects for the concessionaire investor by addressing his rights and Duties.

Keywords:

Agricultural concession contract, Agricultural investors, The concessionaire investor, Investor's rights concessionaire, concessionaire investor Duties.

مقدمة:

لقد عرف قطاع الفلاحة في الجزائر العديد من التحولات الاقتصادية والسياسية التي أثرت على السياسة العقارية الفلاحية، مما نتج عنه العديد من النصوص القانونية التي عنيت بتنظيم العقار في الجزائر.

فبعد الاستقلال، حظي القطاع الفلاحي في الجزائر بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل والقوانين بدءا بتجربة الإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي في الفلاحة، ثم قانون الثورة الزراعية، وقد تميز هذان النظامان بتدخل الدولة مباشرة في توجيه وتسيير ورقابة المنتجين الذين تقلص دورهم إلى مجرد عمال أجراء في القطاع الفلاحي، مما أدى إلى انقطاع الصلة بين الفلاح والأرض، الأمر الذي جعل هذا الأسلوب من التسيير عديم الفعالية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.

ونتيجة لذلك صدر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة¹، والذي جاء بنظرة جديدة تتمثل في استبعاد الدولة عن التسيير المباشر للأراضي الفلاحية، ومنح أصحاب المستثمرات حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية مقابل دفع اتاوات يتم تحديد وعائها وكيفيات تحصيلها في قوانين المالية، مما يسمح للمنتجين الفلاحين بحق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لزمة المستثمرة، وكذا إمكانية التصرف فيها عن طريق نقلها أو التنازل عنها أو الحجز عليها طبقا للأحكام الواردة في القانون رقم 19/87 سالف ذكره والتشريعات المعمول بها.

¹ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ 18/12/1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 50، السنة 24 الصادرة في 9 ديسمبر 1987، الملغى بموجب القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

إن قانون 19/87، وعلى الرغم من المزايا التي منحها للمنتجين الفلاحين من أجل خدمة الأراضي الفلاحية والرفع من أداء الاقتصاد الوطني، إلا أنه وعلى غير المتوقع أثبت عدم نجاعته على أرض الواقع، من خلال ظهور مجموعة من الاختلالات تمحورت أساسا في إهمال الأراضي الفلاحية وعدم استغلالها وتحويلها عن طابعها الفلاحي، والتنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالمجال الفلاحي.

ونظرا للآثار السلبية المترتبة عن هذا القانون، اضطر المشرع الجزائري إلى التدخل مرة أخرى عن طريق اعتماد نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويحميه من سوء الاستغلال والاستعمال وهو ما تمثل فعلا في القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹، والذي كرس الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، كما أحال تحديد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص يتعلق بالقانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة²، ولقد أكد هذا القانون على عدم قابلية التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة حفاظا على الوعاء العقاري من جهة، كما تراجع عن فكرة الانتفاع الدائم التي جاء بها القانون رقم 19/87 واستبدالها بحق الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز بهدف ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للدولة من جهة أخرى.

هذا وإن عقد الامتياز الفلاحي، كغيره من العقود، يترتب التزامات متقابلة ما بين أطرافه المتمثلة في أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء أكانت فردية أو جماعية من جهة، والدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، ومن ثم وجب التساؤل حول مدى نجاعة النصوص التشريعية المنظمة لحقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز ودورها في الدفع بعجلة الاستثمار في القطاع الفلاحي في الجزائر؟

ان الاجابة على هذا التساؤل يقتضي مني تحليل النصوص القانونية المنظمة لحقوق والتزامات عقد الامتياز الفلاحي، فأنتقل إلى حقوقه في المبحث الأول ثم إلى التزاماته في المبحث الثاني.

المبحث الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

إن عقد الامتياز الفلاحي وكغيره من العقود، متى نشأ صحيحا فإنه يترتب حقوقا والتزامات في ذمة طرفيه، هذه الحقوق تتمحور أساسا في حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها (المطلب الأول)، والحق في تجديد عقد الامتياز وطلب الفسخ المسبق له (المطلب الثاني)، والحق في المشاركة لاستغلال المستثمرة الفلاحية (المطلب الثالث).

¹ القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429، الموافق لـ 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 46، السنة 45 الصادرة في 2008/08/10.

² القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431، الموافق لـ 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 46، السنة 47 الصادرة في 2010/08/18.

المطلب الأول: حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها

يعتبر حق الامتياز من أهم الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز، فهو يخوله صلاحية التنازل عن حق الامتياز (الفرع الأول)، وقابليته للانتقال إلى الورثة (الفرع الثاني)، كما يسمح له بحق توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: حق التنازل عن الامتياز

قبل التطرق إلى حق التنازل عن الامتياز - باعتباره حقا من الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز - وجب علينا تعريف الامتياز.

فقد عرفته المادة الثالثة من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل دفع اتاوة سنوية.

وعرفته المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يستفاد من نص المادتين السابقتين، أن المستثمر صاحب الامتياز يحق له - بموجب عقد الامتياز الفلاحي - أن يستغل الأرض الفلاحية وأن يستعملها بحسب ما وقع الاتفاق عليه وفي حدود ما أعدت له.

كما يستفاد أيضا أن الحق الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز لا يقتصر على استغلال الأرض الفلاحية فحسب، بل يحق له استغلال جميع الأملاك السطحية المتصلة بها، والمتمثلة في المباني والأغراس وكذا منشآت الري التابعة للأملاك المستثمرة الفلاحية في مدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، مقابل دفع اتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.

هذا، ويحق للمستثمر أن يقوم بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك¹.

¹ يراجع نص المادة الثانية من الملحق المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق لـ 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 79، السنة 47 الصادرة في 2010/12/29.

إن الامتياز الممنوح للمستثمر يخوله الحق في التنازل عنه، وهذا ما أكدته المادة 13 من القانون رقم 03/10 التي جاءت على النحو التالي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل ... طبقا لأحكام هذا القانون".

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري منح المستثمرين أصحاب الامتياز إمكانية التنازل عن حقهم شريطة أن يتم ذلك وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والتشريعات المعمول بها، وعليه فقد يتم هذا التنازل إما بصفة مجانية أو بمقابل بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز¹.

ويجوز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز مجانا لفائدة ذوي حقوقه وذلك عن المدة المتبقية من الامتياز وفي الحالات المنصوص عليها في المادة 14 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره والمنحصرة في حالتي العجز وبلوغ سن التقاعد.

هذا ويقصد بالعجز كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة وطنية انتخابية أو دائمة تحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة يتعين على المستثمر المستفيد من حق الامتياز أن يعين وعلى نفقته شخصا آخر من ذوي حقوقه ليحل محله في إدارة المستثمرة، على أن يبقى المستثمر الأصلي ملزما بصفة شخصية ومباشرة بجميع الواجبات التي تتطلبها المستثمرة الفلاحية الجماعية².

كما يجوز للمستثمر أن يتنازل عن حقه في الامتياز بمقابل مادي، وهنا يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار باقي أعضاء المستثمرة متى كانت جماعية بهذا التنازل بموجب وصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، مع الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بخصوص رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع أو رفضهم وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تبليغهم³.

فإذا ما أبدى أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، قام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة بإعلام المستثمر صاحب الامتياز بضرورة اتخاذ الإجراءات الشكلية المتطلبة قانونا لعملية التنازل⁴.

أما إذا كان الرد سلبيا، بأن رفض أعضاء المستثمرة الفلاحية اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، فإنه يمكن للديوان الوطني ممارسة حقه في الشفعة واقتناء حق الامتياز بعد إرساله تبليغا كتابيا إلى المستثمر صاحب الامتياز⁵.

¹ يراجع نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

² وهو ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. وقد ألغي هذا القانون بموجب القانون رقم 03/10 سالف ذكره.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

⁴ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 سالف الذكر.

⁵ يراجع بهذا الصدد نص المادة 15 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

غير أنه وفي بعض الحالات، قد يتمتع كل من أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن ممارسة حقهم في الشفعة خلال المدة المحددة قانوناً، الأمر الذي يخول المستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد موافقة الوالي، بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير وفقاً للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: قابلية حق الامتياز للتوريث

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: " يكون حق الامتياز قابلاً ... والتوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون".

يتضح من نص هذه المادة أن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية والأحكام السطحية التابعة لها يعتبر حقاً عينياً عقارياً قابلاً للتوريث، فيجوز أن ينتقل إلى الورثة عند وفاة المستثمر صاحب الامتياز¹، ويكون للورثة عند ذلك اختيار إحدى الحالات المبينة في المادة 25 من نفس القانون سالف الذكر، خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم وذلك على النحو الآتي:

أولاً: اختيار أحد الورثة من أجل تمثيلهم في المستثمرة الفلاحية:

إن وفاة المستثمر صاحب الامتياز يترتب عليه نقل حصته إلى ورثته سواء أكانوا ذكورا أو إناثاً، ومنه كان لزاماً عليهم اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، على أن تراعى أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر².

ثانياً: التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة:

يجوز لورثة المستثمر المتوفى الاتفاق فيما بينهم على التنازل عن حق الامتياز - الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة - لأحد الورثة سواء بمقابل مادي أو مجاني، ولا يحق للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة، حتى يبقى استغلال الأرض واستثمارها ذا طابع عائلي.

¹ ونفس المبدأ أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2003/01/19 والذي قضت فيه بما يلي: " يحق للأرملة الطول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأحكام الوطنية في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقاً لأحكام المادتين 23 و 24 من القانون رقم 19/87 وهو ما يتوافق حالياً مع أحكام المادة 13 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره.
- يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 240463 الصادر بتاريخ 2003/01/19، منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2003، ص 227.

² يراجع نص المادة 2/25 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

ثالثا: التنازل عن حق الامتياز للغير

يجوز لورثة المستثمر المتوفى أن يتنازلوا عن حق الامتياز العائد إليهم بطريق الميراث وفقا للشروط سالف ذكرها في الفرع الأول من هذا المطلب، وذلك بأن يقوموا بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة، وفي حالة الرفض يمكن للديوان الوطني اقتناء حق الامتياز، وفي حالة ما إذا امتنع كل من أعضاء المستثمرة الجماعية المتبقين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع- بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقوقهم المنتقلة إليهم عن طريق الميراث للغير وفقا للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

الفرع الثالث: رهن حق الامتياز

إضافة إلى امكانية التنازل عن حق الامتياز وتوريثه، يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يوقع رهنا على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون رقم 10/03 المذكور أعلاه، والتي جاء نصها كالآتي: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

يستفاد من نص المادة المبينة أعلاه، أن المستثمر صاحب الامتياز وبغرض الحصول على قرض من أجل تمويل مشاريعه الاستثمارية، يلجأ إلى منح ضمانات عينية لفائدة البنوك، وذلك بأن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها كضمان للقروض التي يمكن أن يحصل عليها من هيئات القرض، وقد يمتد الرهن ليشمل جميع البنايات والمنشآت المنجزة على الأراضي الفلاحية.

والملاحظ أن هذا الحكم فيه خروج عن المبدأ العام المقرر في المادة 884 من القانون المدني¹ والتي تقتضي أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ومن ثم يتبين أن ملكية العقار محل الرهن تعتبر شرطا أساسيا لقيام وإنشاء عقد الرهن الرسمي وفقا لقواعد القانون المدني، وهو ما يتعارض صراحة مع أحكام المادة 12 من القانون رقم 03/10 المنوه عنها أعلاه.

ولعل إقرار المشرع الجزائري لهذا المبدأ - على خلاف القواعد العامة - يرجع بالدرجة الأولى إلى تسهيل حصول المستثمرين أصحاب الامتياز على القروض المناسبة التي تسمح لهم بتمويل مشاريعهم الاستثمارية من جهة، وإلى منح البنوك ضمانات أكبر لاسترجاع المبالغ المقرضة من جهة أخرى، وذلك من خلال رهن حق الامتياز والحجز عليه في الحالة التي يمتنع فيها المستثمر

¹ تنص المادة 884 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".

المقترض عن رد أقساط القرض، أو عدم قدرته على رد الأقساط في الآجال المحددة في الاتفاق، على أن يتبع البنك في ذلك إجراءات حجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري¹.

المطلب الثاني: الحق في تجديد عقد الامتياز وطلب فسخه المسبق

إضافة إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها، يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، كما يحق له طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تجديد عقد الامتياز

بالرجوع إلى المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 والتي سبق التنويه عنها سابقا، يتبين أن المشرع الجزائري منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد لأكثر من مرة، وهذا على خلاف ما كان معمولا به وفق أحكام القانون رقم 19/87 والذي كان يمنح للمستثمرين الحق في الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية منها.

إن المشرع الجزائري ومن خلال تحديده لمدة الاستغلال يكون قد وُفق، ذلك أن حق الانتفاع الدائم المعتمد في ظل القانون رقم 19/87 كان من أهم الأسباب التي أدت إلى إهمال الأراضي الفلاحية، وتغيير وجهتها الفلاحية، والتنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالمجال الفلاحي.

وعليه، متى وقى المستثمر صاحب الامتياز بجميع التزاماته التعاقدية والقانونية خلال مدة الاستغلال، جاز له أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب خطي مودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، خلال الاثني عشر (12) شهرا على الأقل التي تسبق انقضاء عقد الامتياز²، ويكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يجدد لطالبه عقد الامتياز وفق دفتر شروط جديد ولمدة لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال 40 سنة من تاريخ التجديد.

الفرع الثاني: طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز

تنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: "تنتهي مدة حق الامتياز... بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

¹ يراجع أحكام المواد من 721 إلى 765 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 02/25/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45 الصادرة في 2008/04/23.

² يراجع نص المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابع للأماك الخاصة للدولة.

وتتص المادة السابعة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي: " يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون 03/10 ... بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

يتضح من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منح المستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز بناء على طلبه وقيل انقضاء مدته، ويرجع السبب في ذلك إلى سعي المشرع الجزائري إلى استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الإضرار بمصالح الدولة سيما المجال الفلاحي.

إن هذا الحق يخول المستثمر أن يطلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز شريطة أن يتم ذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي توجب على المستثمر أن يوجه اشعارا كتابيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة على الأقل قبل فسخ عقد الامتياز الفلاحي.

ومتى تقرر فسخ عقد الامتياز الفلاحي، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها، ويحصل المستثمر طالب الفسخ في المقابل على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية مع طرح نسبة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته¹، على أن يكون مبلغ التعويض قابلا للظعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

ويعود الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى القضاء الإداري وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24 مارس 2004 والذي جاء فيه بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة².

المطلب الثالث: الحق في عقد شراكة لاستغلال المستثمرة الفلاحية

إن رغبة الدولة في عصرنه المستثمرات الفلاحية وتمكينها من الحصول على الأموال الكافية لتسييرها، جعلها تشجع على فتح هذه المستثمرات الفلاحية أمام الاستثمار الخارجي، وذلك بالسماح لها بإبرام عقود شراكة طالما أنها تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

¹ يراجع نص المادة 26 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره.

² يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 237.

ومن ثم يجوز للمستثمرات الفلاحية، وبغرض توسيع نشاطها الفلاحي، أن تلجأ إلى إبرام عقود شراكة تحت طائلة البطلان مع شركات وطنية خاضعة للقانون الجزائري، أو مع أشخاص طبيعيين جزائريين بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يتم تبليغه من طرف الموثق إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

هذا، وإذا كان القانون رقم 03/10 لم ينظم شروط وكيفيات إبرام عقود الشراكة لاستغلال المستثمرات الفلاحية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة نص في المادة 26 منه على كيفية تنظيم عقود الشراكة وعلى البيانات الواجب ذكرها فيها، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- التعرض إلى هوية الأطراف واسم الشركة وجميع المساهمين.
- مقدار مساهمة كلا الشريكين وتحديد برنامج الاستثمار.
- توزيع المهام والمسؤوليات بين الشركاء مع احترام أحكام المادة 22 من القانون رقم 03/10 المذكور سلفا.
- كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

ومتى تم تحديد جميع البيانات الواردة أعلاه في عقد الشراكة، تعين على الموثق المكلف بإعداد عقد الشراكة أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمضمون العقد، وأن يرسل له نسخة منه بمجرد الانتهاء من اعداده.

المبحث الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

إن الحقوق التي يتمتع بها المستثمر بموجب عقد الامتياز الفلاحي تفرض عليه الخضوع لبعض الالتزامات التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 والقوانين الأخرى المكملة له، ومن ثم أوجب على المستثمر صاحب الامتياز المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة (المطلب الأول)، والمحافظة على وحدتها واستمراريتها (المطلب الثاني)، ودفع الأتاوات المترتبة على حق الاستغلال المؤقت (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، كل مجهود ارادي يقوم به المستثمر صاحب الامتياز ويعود بالنفع على المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها¹.

ومن ثم يجب على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، ويكون ذلك عن طريق تحديد العلاقات القائمة بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تتضمن خصوصا المسائل المتعلقة بطريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وكيفيات مشاركة كل منهم في أعمال المستثمرة، وكذا طريقة توزيع واستعمال المداخل المترتبة عن استغلال المستثمرة²، شريطة ألا يكون

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص173.

² يراجع نص المادة 22 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

الاتفاق القائم ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مخالفا لأحكام القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28 جوان 2000 والذي قضت فيه بما يلي: " لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء على ذلك، وأن القضاء ببطلان الاتفاق فيه تطبيق صحيح للقانون من طرف قضاة المجلس"¹.

وترتيباً على ما سبق، يتبين أن ضرورة العمل الشخصي والمباشر في المستثمرة الفلاحية يعد التزاماً تعاقدياً يقع على عاتق كل عضو فيها، مما يوجب على المستثمرين السهر على خدمة مصالح المستثمرة الفلاحية كما لو كانت مصالحهم الخاصة، وأن يوفرها الوسائل الكافية التي من شأنها دعم مردودية المستثمرة الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة لها، وأن يبذلوا في جميع الأعمال السابقة عناية الرجل العادي وألا ينزلوا عن ذلك.

ويجدر التنويه في الأخير، إلى أنه لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا للمستثمرين الذين شاركوا بصفة شخصية ومباشرة في أعمال المستثمرة الفلاحية ووفقاً للإطار الجماعي².

كما لا يجوز للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بحصته في الأرباح الناتجة عن المستثمرة الفلاحية متى لم يرق بالمشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة شخصية ومباشرة وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 1999 والذي قضت فيه بما يلي: " من المقرر قانوناً أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعياً وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة، وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب"³.

المطلب الثاني: المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها

تنص المادة 23 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على ما يلي: " يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون، وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة الرابعة من هذا القانون، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من هذا القانون".

¹ يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 196123 الصادر بتاريخ 2000/06/28، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، سنة 2004، ص213.

² يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 410746 الصادر بتاريخ 2007/10/10، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2008، ص201.

³ يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 191795 الصادر بتاريخ 1999/12/22، منشور بالمجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، ص186.

يتبين من هذه المادة أنه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء أكانت فردية أو جماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز الفلاحي استغلالا مثاليا بصفة جماعية وعلى الشيوخ، وأن يتجنبوا فرديا وجماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، وأن يمتنعوا عن أي نشاط من شأنه أن يلحق الأضرار بها أو يخالف الغرض الذي انشئت من أجله المستثمرة الفلاحية.

وفي إطار المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية وسلامتها يتعين على كل مستثمر صاحب امتياز أن يمتنع عن تأجير حصته في المستثمرة الفلاحية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عنها بتاريخ 24 سبتمبر 2003 والذي قضت فيه بما يلي: " يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة"¹.

كما يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية حمايتها وذلك بالامتناع عن أي عمل مادي من شأنه الإنقاص من مردوديتها أو الإنقاص من استغلالها والانتفاع بها، والحرص على استعمال المباني المتصلة بها لأغراض تتعلق بالنشاطات الفلاحية فقط، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمة الأرض الفلاحية ويرفع من مردوديتها.

ويجدر التنويه في الأخير إلى الأهمية البالغة التي منحها المشرع الجزائري لعملية استغلال المستثمرات الفلاحية والتي يمكن استخلاصها من أحكام المادة 24 من القانون رقم 03/10 حينما نص على أن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية، لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز، ومن ثم فإن هذا النص القانوني إنما يدل على الأهمية البالغة والكبيرة التي توليها الدولة للنهوض بالمجال الفلاحي عن طريق الاستثمار والرفع من مردودية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الثالث: دفع الأتاوات

يعتبر دفع الأتاوة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز لكونها تمثل المقابل الذي تحصل عليه الدولة نظير الاستغلال المؤقت للمستثمرة الفلاحية، ولقد نصت المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 على هذا الالتزام بالقول أن: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة ... حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ... مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

وتعرّف الأتاوة من منظور الفقه على أنها مبلغ من المال، يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بدفعه سنويا لفائدة الدولة ممثلة في صندوق مفتشية أملاك الدولة، مقابل انتفاعه بالأرض دون الأملاك السطحية التابعة لها²، ولا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن

¹ يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 253567، الصادر بتاريخ 2003/09/24، منشور في المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2003، ص253.

² بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص147.

يمنتع عن أداء قيمتها في الآجال المحددة لها ولو كان ذلك الأمر يرجع لأسباب خارجة عن إرادته كالتعرض للجفاف أو الكوارث الطبيعية، ذلك أن الأتاوة تعتبر بمثابة ضريبة تمنح للدولة عن استغلال الأرض لا على كمية الإنتاج المحققة من طرف أعضاء المستثمرة.

هذا وإن تقدير قيمة الأتاوة يختلف باختلاف الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي المستغلة، وهو ما أكدته المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 والتي نصت على ما يلي: " تحدد الأتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا وخارج الرسوم كما يأتي:

- 15000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف أ وكانت مسقية، و 3000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.
- 10000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف ب وكانت مسقية، و 2000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.
- 5000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف ج وكانت مسقية، و 1000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.
- 800 دج للهكتار في المناطق المصنفة د سواء أكانت أراضي مسقية أو غير مسقية.

يتضح من المادة السابقة أن قيمة الأتاوة التي يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز بدفعها لصندوق مفتشية أملاك الدولة، تعتبر مبالغ زهيدة لا تتناسب البتة مع قيمة الانتفاع بالأرض الفلاحية، ولربما يرجع السبب في ذلك إلى رغبة الدولة في تشجيع الفلاحين على خدمة الأرض والمحافظة عليها والرفع من قيمتها ومردوديتها، مما يؤدي بالنتيجة إلى تطوير المجال الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي والقدرة على تصدير المنتوجات الفلاحية للخارج وجلب العملة الصعبة للدولة الجزائرية.

خاتمة:

انطلاقا من هذه الدراسة، يتضح لنا جليا بأن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حظيت باهتمام وافر من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال، فعمد إلى سن العديد من القوانين والأحكام التي تنظمها، آخرها القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، غير أن هذا القانون جاء عاما، بحيث لم يفصل في حقوق والتزامات المستثمرين أصحاب الامتياز، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل من جديد بإصداره المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتعلق بتحديد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

والملاحظ أن المشرع الجزائري وفق في القانونين سالف الذكر حين تراجع عن فكرة الانتفاع الدائم للمستثمرات الفلاحية وجعل انتفاع المستثمرين أصحاب الامتياز مؤقتا وفرض التزامات عليهم بهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية وضمان مردوديتها، ومن ثم تحقيق الاكتفاء الذاتي في المجال الفلاحي، مقابل الحقوق الممنوحة لهم والمبينة أعلاه.

وفي الأخير يمكن القول بأن القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

الخاصة للدولة جاء بالعديد من الإيجابيات الخاصة بحقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز، والتي يمكن اجمالها فيما يلي:

- إمكانية المستثمرين أصحاب الامتياز شراء أكثر من مستثمرة فلاحية وجمعها في مستثمرة واحدة، الأمر الذي يتيح لهم عصرنة الاستثمار في الميدان الفلاحي وخلق مستثمرات منتجة يكون لها انعكاس ايجابي على الاقتصاد الوطني.
- جواز انسحاب المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية قبل انقضاء مدة عقد الامتياز الفلاحي، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الاضرار بمصالح الدولة لاسيما في المجال الفلاحي.
- تمكين المستثمرين من إبرام شركة فيما بينهم في القطاع الفلاحي متى عجزوا عن مواصلة نشاطهم الفلاحي، بهدف قطع الطريق أمام نهب العقار الفلاحي وتحويله من طابعه الفلاحي إلى نشاط آخر.

غير أنه يعاب على هذا القانون أنه لم يفتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي وقصر منح عقود الامتياز للأشخاص

الطبيين والمعنويين الجزائريين فقط، الأمر الذي يؤدي إلى استبعاد جميع المزايا التي يوفرها الاستثمار الأجنبي لما فيه من

إيجابيات تساعد في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.