

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون، تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



ميدان التكوين في الحقوق و العلوم السياسية

فريق شعبة التكوين في الحقوق



إذن بالإيداع

أنا الممضي أدناه،

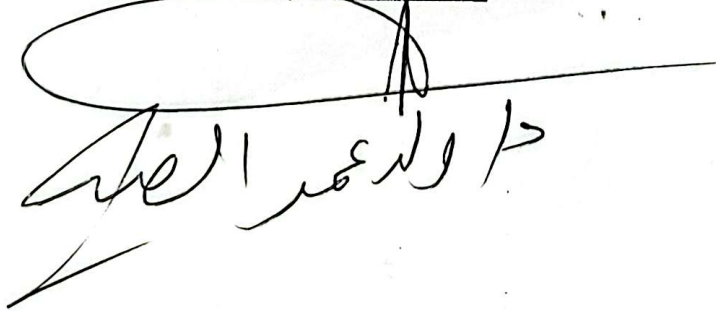
الأستاذ (ة): ولد الرتبة:
المشرف على الطالب:
.....

الشعبة: حقوق و علوم سياسية التخصص:
والمكلف (ة) بانجاز مذكرة ماستر بعنوان:
.....

البيان عات الغلا حية في القا نون العقاري
اصرح انني اطلعت على المذكرة و هي مستوفية لجميع الشروط المنهجية و قابلة للإيداع من اجل
المناقشة

تيارت في: 10/06/2020

توقيع الأستاذ (ة) المشرف (ة):



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون، تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة): السيد إبراهيم الخليل
الصفة: طالب (ة) ماستر
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 10/26534/2012
الصادرة بتاريخ: 21/03/2024
المسجل (ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية القسم: قانون خاص
الشعبة: (قانون عقاري) حقوقها التخصص: قانون عقاري
والمكلف (ة) بانجاز مذكرة ماستر بعنوان:

.....
المضامین عند الفلاحية في القانون العقاري

أصرح بشرفي أن ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

تيارت في: 09/06/2025

توقيع الممضي (ة):

المصادقة على الامضاء

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة ابن خلدون - تيارت



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان

المنازعات الفلاحية في القانون العقاري

إشراف الأستاذة:

د/ طيب ولد عمر

من إعداد الطالب :

- دهلي إبراهيم الخليل

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ التعليم العالي	بوغراة صالح
مشرفا و مقرا	" أستاذة محاضرة " أ	طيب ولد عمر
عضوا مناقشا	أستاذ التعليم العالي	عياد خيرة
عضوا مناقشا	أستاذة محاضرة " أ	بن شريف أحلام

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

إلى والديّ العزيزين، اللذين كانا دوماً سندي ودعمني الأكبر. إليكما أهدي هذا النجاح تعبيراً عن شكري وامتناني لكل ما قدمتماه لي من حب وتضحية.

إلى عائلتي الرائعة، كلما تأملت أروقة هذا البحث، زادت قلوبنا ارتياحاً وفخراً بما تحقق. أقدم لكم هذا الاهداء كتعبير صادق عن امتناني وتقديري لكل دور قمتم بلعبه في هذه الرحلة الرائعة .

إلى أستاذي ومشرفي العزيز، الذي كان لعلمه وتوجيهاته الأثر الكبير في إنجاز هذا المشروع. أهديك هذا العمل تعبيراً عن شكري وتقديري لجهودك القيمة.

أشكر إخوتي الذين كانوا دائماً إلى جانبي، يقدمون المشورة ويشجعونني على تحقيق أهدافي الأكاديمية. كانت تلك اللحظات معكم تحفيزاً حقيقياً.

إلى أساتذتي الكرام، الذين نهلت من علمهم واستفدت من خبراتهم. أهديكم هذا النجاح تعبيراً عن امتناني لكل ما قدمتموه لي من علم ودعم.

إلى كل من كان له دور في دعمي ومساندتي خلال هذه الرحلة. هذا المشروع هو ثمرة جهد مشترك، وأهديه لكم جميعاً تعبيراً عن امتناني وشكري العميقين” .



يُعد القطاع الفلاحي من أهم القطاعات الحيوية في الجزائر، باعتباره ركيزة أساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، بل ويُشكل أحد المداخل الرئيسية لتنويع الاقتصاد الوطني وتقليص التبعية للمحروقات. وانطلاقاً من هذه الأهمية، أولى المشرع الجزائري العقار الفلاحي عناية خاصة، من خلال تنظيمه بمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تهدف إلى ضبط شروط استغلاله وضمان مردوبيته.

غير أن الواقع العملي كشف عن بروز العديد من النزاعات الفلاحية ومدى فعالية المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي، إضافة إلى تعقيد العلاقات الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة باستغلال الأرض. كما أن هذه النزاعات لا تقتصر على الخلافات بين الأفراد، بل تمتد إلى منازعات مع الجهات الإدارية، خاصة في ظل نظام الامتياز الفلاحي المعمول به حالياً، مما أدى إلى تراكم التحديات أمام القضاء الجزائري في تسوية هذا النوع من القضايا.

وانطلاقاً من ملاحظة هذا الوضع القانوني والاجتماعي المتشابك، جاء اختيارنا لهذا الموضوع تحت عنوان: "المنازعات الفلاحية في القانون العقاري"، كمساهمة علمية تهدف إلى تحليل الإطار التشريعي المنظم للعقار الفلاحي، وتقييم مدى فعالية المنظومة القانونية ذات الصلة، مع إبراز الآليات المعتمدة في تسوية النزاعات، سواء القضائية منها أو غير القضائية.

➤ أهمية الموضوع:

تبرز أهمية هذا الموضوع من عدة زوايا:

- لكون العقار الفلاحي يُمثل ثروة وطنية لا تقل أهمية عن الموارد الأخرى، يجب الحفاظ عليها واستغلالها في إطار قانوني سليم.

- ازدياد حجم النزاعات الفلاحية في الواقع العملي، خاصة مع تطور السياسات العقارية والإصلاحات المتعلقة بالأراضي.
- الحاجة إلى تقييم مدى فعالية المنظومة القضائية والإدارية في تسوية هذه المنازعات، واقتراح حلول قانونية مناسبة.

➤ أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار هذا الموضوع نظرًا:

- لتقاطع الجوانب القانونية والإدارية والاجتماعية فيه.
- لقلّة الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تعالج الجانب الإجرائي لتسوية النزاعات الفلاحية.
- لكون الموضوع يمس واقعًا ملموسًا ومعيشًا في الوسط الفلاحي الجزائري.

➤ إشكالية البحث :

رغم تعدد النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر، ووجود آليات قضائية وإدارية لتسوية النزاعات المرتبطة به، إلا أن الواقع العملي لا يزال يشهد تفاقمًا في هذه المنازعات، مما يطرح إشكالية مركزية تتعلق بمدى نجاعة الإطار القانوني الجزائري في تنظيم واستغلال العقار الفلاحي من جهة، وفي توفير آليات فعّالة لتسوية النزاعات الناشئة عنه من جهة أخرى. فإلى أي حد تمكن المشرع الجزائري من بناء منظومة قانونية فعّالة قادرة على تنظيم العقار الفلاحي والتقليل من النزاعات المرتبطة به؟ وما مدى كفاءة وملاءمة آليات التسوية المعتمدة، سواء القضائية أو غير القضائية، في معالجة هذه المنازعات وتحقيق الأمن القانوني في المجال الفلاحي؟

➤ **الفرضيات:**

- يُمكن أن تكون المنظومة القانونية الحالية غير كافية لاحتواء تعقيدات النزاعات الفلاحية.
- الآليات غير القضائية قد تُشكل بديلاً فعالاً عن التقاضي التقليدي في بعض الحالات.
- ضعف الوعي القانوني لدى الفلاحين يُسهم في تفاقم النزاعات.

➤ **أهداف الدراسة:**

- تسليط الضوء على طبيعة النزاعات الفلاحية وأسبابها.
- تحليل النصوص القانونية المؤطرة للعقار الفلاحي.
- عرض وتقييم آليات تسوية النزاعات الفلاحية.
- تقديم اقتراحات لتطوير المنظومة القانونية والممارسات الإدارية.

➤ **المنهج المتبع:**

تم الاعتماد المنهج التحليلي من خلال دراسة وتحليل النصوص القانونية وإسقاطها على المنازعات.

➤ **الدراسات السابقة:**

- دراسة: منازعات الاستثمار الفلاحي في ظل نظام الامتياز، للباحثة بومجان حنان، بيّنت فيها ضعف الرقابة على احترام دفتر الشروط.
- دراسة: النزاع العقاري الفلاحي بين النص والتطبيق، لمريم ضيفي، التي تطرقت فيها إلى ازدواجية النص القانوني وضعف التنسيق بين الجهات.

➤ خطة الدراسة:

انطلاقاً من الإشكالية المطروحة والأهداف المسطرة، فقد ارتأينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين رئيسيين، على النحو الآتي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات الفلاحية ويضم مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول المنازعات الفلاحية والعقارية

المطلب الأول: مفهوم النزاع الفلاحي وأنواعه

المطلب الثاني: العلاقة بين النزاع الفلاحي والعقار الفلاحي

المبحث الثاني: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر

المطلب الأول: مصادر تنظيم العقار الفلاحي في النصوص التشريعية

المطلب الثاني: التصرفات القانونية في العقار الفلاحي (الإيجار، البيع، الامتياز)

الفصل الثاني: تسوية المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري ويضم كذلك مبحثين:

المبحث الأول: الآليات القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية

المطلب الأول: دور المحاكم الإدارية والعادية في المنازعات الفلاحية

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء

المبحث الثاني: الآليات غير القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية

المطلب الأول: دور المحافظات العقارية والمصالح الفلاحية

المطلب الثاني: الوساطة والتحكيم كبداية لتسوية النزاعات

الخاتمة:

وتتضمن أهم النتائج المتوصل إليها والتوصيات المقترحة لمعالجة النقائص والثغرات القانونية التي تم رصدها أثناء الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات الفلاحية

تُعتبر المنازعات الفلاحية من بين أبرز الإشكالات القانونية التي تشهدها الأوساط القروية، نظراً لتعدد أبعادها وتداخل الفاعلين فيها، سواء كانوا أفراداً، جماعات، أو مؤسسات. ويعود هذا التعقيد إلى أهمية الأرض الفلاحية في المجتمعات الريفية، باعتبارها مورداً حيوياً وركيزة أساسية لاستقرار الاقصادي والاجتماعي.

إن فهم طبيعة هذه المنازعات يقتضي الوقوف أولاً عند المفاهيم الأساسية المرتبطة بها، وكذا الإطار القانوني المنظم لها، سواء على مستوى التشريع الوطني أو ضمن المرجعيات الفقهية والقضائية. ومن ثمّ، فإن هذا الفصل يُعنى بتأطير المنازعات الفلاحية من زاويتين رئيسيتين: أولاً، البعد المفاهيمي الذي يُحدد أهم المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بهذا النوع من المنازعات، وثانياً، البعد القانوني الذي يُبرز أهم النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، مع تسليط الضوء على الإشكالات التي تطرحها على مستوى التطبيق العملي.

وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل الأسس النظرية والتشريعية التي توّطر المنازعات الفلاحية، في أفق الإسهام في تطوير حلول ناجعة ومستدامة تراعي خصوصيات المجال الفلاحي وتُحقق التوازن بين الحقوق الفردية والمصلحة العامة.

المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول المنازعات الفلاحية والعقارية

تُشكل المنازعات الفلاحية والعقارية إحدى أبرز الإشكالات التي تطبع الحياة الاقتصادية والاجتماعية في المجال القروي، نظراً لارتباطها الوثيق بالملكية العقارية واستغلال الموارد الطبيعية، خصوصاً الأراضي الفلاحية التي تُعد أساس النشاط الزراعي ومصدر العيش لشرائح واسعة من الساكنة. ويكمن جوهر هذه المنازعات في التعارض بين الحقوق العرفية والتقنيات الحديثة، أو بين أطراف متعددة تتقاطع مصالحها حول نفس الوعاء العقاري.

تزداد أهمية هذه المنازعات بالنظر إلى موقع العقار داخل المنظومة الاقتصادية والتنموية، وكذا تعقيد الوضعية القانونية للأراضي، خصوصاً في البلدان التي تعرف تعدداً في الأنظمة العقارية.

لذلك، يُعنى هذا المبحث بتأطير المفاهيم الأساسية المرتبطة بالمنازعات الفلاحية والعقارية، من خلال الوقوف على تعريفها، تحديد خصائصها، وكذا تصنيف أنواعها، وذلك تمهيداً لفهم الإطار العام الذي تتحرك فيه هذه النزاعات، والتحديات القانونية المرتبطة بها.¹

وعليه سنتطرق إلى مفهوم النزاع الفلاحي وأنواعه (المطلب الأول) والعلاقة بين النزاع الفلاحي والعقار الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم النزاع الفلاحي وأنواعه

تُعدّ النزاعات الفلاحية من أبرز الإشكالات التي تعيق التنمية المستدامة في المناطق

¹ - أحمد خليل، القانون العقاري وتطبيقاته القضائية، دار النشر المعرفة، الرباط، 2004، ص 52.

القروية، حيث تنشأ غالباً نتيجة تضارب المصالح بين الفاعلين في المجال الفلاحي، سواء كانوا أفراداً، جماعات، أو مؤسسات. وتكمن أهمية هذه النزاعات في ارتباطها الوثيق بالأرض باعتبارها أداة إنتاج ومصدر رزق أساسي¹.

الفرع الأول: مفهوم النزاع الفلاحي

يقصد بالنزاع الفلاحي ذلك الخلاف الذي ينشأ بين طرفين أو أكثر حول ملكية، استغلال، أو الانتفاع بعقار يُستخدم لأغراض فلاحية. وقد يرتبط النزاع بمشاكل التحديد، أو التوزيع، أو الإرث، أو حتى بسبب تدخل الدولة في ضبط المجال العقاري القروي. ويُنظر إلى هذه النزاعات باعتبارها ذات طابع خاص نظراً لخصوصية الفاعلين والوضعيات القانونية للأراضي².

يُقصد بالنزاع الفلاحي في القانون الجزائري كل خلاف قانوني ينشأ بين الأطراف حول استغلال، حيازة، أو ملكية الأراضي المخصصة للنشاط الفلاحي، سواء كان ذلك بين الخواص، أو بين الأفراد والدولة، أو حتى داخل الجماعة الواحدة كحالات الإرث والتفويض أو التنازل عن الأراضي الفلاحية³.

وقد عرّف المشرع الجزائري هذه النزاعات بشكل غير مباشر من خلال الإطار القانوني الذي ينظمها، خصوصاً في:

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري،
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة في 21

¹ - محمد الشافعي، النزاعات العقارية بالمجال القروي: إشكالات التطبيق القضائي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 118، 2012، ص 23.

² - عبد الله أشركي أفقير، العقار في المغرب: أية حكامته؟، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2017، ص 47.

³ - بن سحنون، عبد القادر، النزاعات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 88.

نوفمبر 1990، ص 1454، والذي وضع أسس تنظيم استعمال الأراضي، وحدد طبيعة الأراضي القابلة للاستغلال الفلاحي¹.

كما تناول قانون التعمير والفلاحة، وقانون التعاونيات الفلاحية، قضايا استغلال الأراضي والنزاعات الناتجة عنها.

ووفقاً للدراسات الفقهية الجزائرية، يمكن القول إن النزاع الفلاحي هو الخلاف الذي يتعلق بأحد الحقوق العينية أو الشخصية المرتبطة بعقار فلاحي، ويتعلق مثلاً بـ:

- منازعات حول عقود الكراء الفلاحي،
- الاستغلال دون وجه حق،
- خلافات حول عقود الامتياز (خاصة بعد صدور القانون 10-03 المنظم لأراضي الدولة الفلاحية).
- أو حالات التعدي على الأراضي المملوكة لجماعات محلية أو خواص.

ومن خصائص هذه النزاعات في الجزائر أنها:

- تتطلب اختصاصاً نوعياً، حيث تنظر فيها المحاكم العادية وفقاً للقانون المدني، ولكن غالباً ما تُحيل إلى لجان تقنية مختصة أو إلى خبراء فلاحيين لتقييم الأضرار.
- قد يُشترط الصلح الإداري أو الوساطة كخطوة قبل اللجوء إلى القضاء في بعض الحالات، خاصة في القرى والتجمعات السكانية الريفية².

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

² - عيسى بوشعالة، الاستغلال الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة سطيف، 2018، ص 33.

الفرع الثاني : أنواع النزاعات الفلاحية

تتنوع النزاعات الفلاحية بتنوع العلاقات القانونية والاجتماعية التي تنشأ حول العقار الفلاحي، وتعود أسبابها في الغالب إلى غموض الوضعيات القانونية للعقار، تعارض الوثائق، أو غياب التوثيق الرسمي، مما يؤدي إلى تزايد المنازعات أمام الجهات القضائية أو الإدارية. ويمكن تصنيف النزاعات الفلاحية في التشريع الجزائري إلى عدة أنواع رئيسية:

أولاً: النزاعات حول الملكية العقارية الفلاحية

تُعد هذه النوعية من النزاعات من أكثرها انتشاراً في الوسط الفلاحي، إذ تنشأ عندما يدعي أكثر من طرف ملكية نفس القطعة الأرضية الفلاحية، خاصة في المناطق التي يغيب فيها التحفيظ العقاري أو تكون الوثائق المعتمدة عرفية وغير رسمية. وغالباً ما يعود السبب في ذلك إلى وجود تضارب بين الحيازة الفعلية والملكية القانونية.¹

ثانياً: النزاعات حول الاستغلال والانتفاع

هذه النزاعات لا تتعلق بحق الملكية، بل تتمحور حول من له حق استغلال الأرض أو الانتفاع منها، كأن يكون هناك نزاع بين الإخوة الورثة حول من له أولوية الاستغلال، أو في حال انتهاء عقد الكراء ورفض المستأجر مغادرة العقار. وقد تظهر أيضاً عند استغلال شخص لأرض دون إذن من صاحبها، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء للفصل في مدى قانونية هذا الاستغلال.²

¹ - عبد العزيز حساني، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 64.

² - بوشامة مصطفى، المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة تبسة، 2020، ص 49.

ثالثاً: نزاعات الكراء الفلاحي

تنشأ هذه النزاعات بين مالكي الأراضي والمستأجرين، خصوصاً في ظل العقود الشفهية أو غير الرسمية، حيث يرفض أحد الأطراف تنفيذ بنود العقد، كرفض المستأجر دفع الإيجار، أو استعمال الأرض لغير الغرض المتفق عليه. وتزداد تعقيد هذه النزاعات عند غياب توثيق رسمي أو سوء فهم لبنود الكراء.¹

رابعاً: النزاعات الجماعية (الأراضي السلالية والجماعية)

وهي من النزاعات الخاصة التي تتعلق بحق الانتفاع في الأراضي الجماعية المملوكة لجماعات العرش أو القبائل، حيث يتنازع الأفراد حول أحقية الاستغلال أو توزيع الحصص داخل الجماعة. وتبرز هذه النزاعات أيضاً نتيجة سوء التسيير من قبل نواب الأراضي السلالية، أو في حالة التعدي على الأراضي الجماعية من قبل أطراف خارج الجماعة.²

خامساً: النزاعات مع الإدارة (الدولة)

تحدث هذه النزاعات عندما تتدخل الدولة في تنظيم أو توزيع العقار الفلاحي، خصوصاً في إطار قوانين الامتياز أو إعادة الهيكلة العقارية. وقد يظهر النزاع عند نزع ملكية أرض فلاحية من شخص معين دون تعويض عادل، أو في حالات الطعن ضد قرارات إدارية متعلقة بمنح الامتياز أو فسخه لعدم احترام شروط الاستغلال.³

¹ - عبد القادر بن سحنون، مرجع سابق، ص 111.

² - القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

³ - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46.

المطلب الثاني: العلاقة بين النزاع الفلاحي والعقار الفلاحي

تُعد العلاقة بين النزاع الفلاحي والعقار الفلاحي علاقة عضوية، إذ أن العقار يُمثل الإطار المادي للنزاع، بينما يشكل الاستغلال أو التصرف فيه أحد الأسباب الجوهرية لنشوء هذا النزاع. فغالبية المنازعات الفلاحية تدور حول أراضٍ مخصصة للنشاط الزراعي، مما يجعل من الضروري فهم طبيعة العقار الفلاحي للتمكن من تحليل أبعاد النزاع الفلاحي.

الفرع الأول: مفهوم العقار الفلاحي

يُعرّف العقار الفلاحي بأنه كل قطعة أرض تُستخدم لأغراض الزراعة أو تربية المواشي أو الأنشطة الفلاحية الأخرى، سواء كانت ملكية فردية أو جماعية أو ضمن أراضي الدولة. ويُخضعه المشرّع الجزائري إلى أنظمة قانونية خاصة، أبرزها نظام الامتياز بموجب القانون رقم 10-03 المتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة¹.

أولا : مفهوم العقار الفلاحي

يُقصد بالعقار الفلاحي في التشريع الجزائري كل قطعة أرض تُخصص لاستعمالات فلاحية بحتة أو مرتبطة بالنشاط الفلاحي، سواء كانت ملكية خاصة أو من ضمن أملاك الدولة، وقد عرّف القانون الجزائري العقار الفلاحي بشكل غير مباشر من خلال نصوص متعددة، خاصة في:

- القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري،

¹ - القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

- والقانون 10-03 المتعلق بمنح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

ومن خلال الاجتهاد الفقهي، يمكن القول أن العقار الفلاحي هو:

"كل عقار غير منقول يُخصّص لأغراض الإنتاج الزراعي أو الرعوي أو البستنة أو النشاطات التابعة للقطاع الفلاحي، ويخضع لأنظمة قانونية خاصة تهدف لحمايته وضمان استغلاله العقلاني".¹

ثانياً: خصائص العقار الفلاحي

- الطابع الإنتاجي: يُستغل لتحقيق إنتاج زراعي أو رعوي.
- الخضوع لتنظيم خاص: خصوصاً أراضي الدولة التي تُدار بنظام الامتياز وليس الملكية الكاملة.²
- الارتباط بالاستقرار الاجتماعي: يُعتبر مصدر دخل وغذاء لعدد كبير من السكان، خاصة في المناطق الريفية.
- قابلية النزاع: بسبب تداخل الحقوق التقليدية والحديثة، وكثرة الورثة أو غياب التحفيظ العقاري في بعض المناطق.

الفرع الثاني: ارتباط النزاع الفلاحي بالعقار

يُشكل العقار الفلاحي الإطار الأساسي الذي تنشأ فيه غالبية المنازعات ذات الطابع الفلاحي، الأمر الذي يُبرز العلاقة الوثيقة والعضوية بين طبيعة هذا العقار والنزاعات

¹ - بلعالي، مصطفى، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص

81.

² - القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

المرتبطة به. فغالبًا ما تعود جذور هذه المنازعات إلى تعارض المصالح أو الغموض القانوني المتعلق بحقوق الملكية أو الاستغلال أو الانتفاع بالأراضي المخصصة للنشاط الفلاحي، وهو ما يعكس مركزية العقار الفلاحي في المشهد القانوني والاجتماعي للنزاع الفلاحي.

أولاً: طبيعة العقار كمصدر للنزاع

العقار الفلاحي لا يُعتبر مجرد وعاء جامد، بل هو مورد اقتصادي واجتماعي أساسي، يرتبط به مصير الأفراد، مما يجعله محل نزاعات حادة عندما تختلط المصالح أو تغيب الوثائق القانونية¹.

على سبيل المثال:

- إذا كانت الأرض غير محفظة، فقد تنشأ نزاعات بسبب تداخل الحقوق العرفية والموثقة.
- في حالات الوراثة، قد تحدث صراعات بين الورثة حول تقسيم العقار الفلاحي.
- عند انتهاء عقد كراء فلاحي، قد يرفض المستأجر الإخلاء، فنقوم منازعة حول الاستغلال.

ثانياً: أنواع النزاعات العقارية ذات الطابع الفلاحي

- منازعات الملكية: مثل النزاعات بين ملاك متعددين يدّعي كل منهم حيازة الأرض أو جزء منها دون سند قانوني واضح.
- منازعات الاستغلال: تنشأ حين يستغل شخص العقار الفلاحي دون عقد قانوني، أو

¹ - عبد القادر بن سحنون، مرجع سابق، ص 109.

يخرق شروط الكراء أو الامتياز.

- منازعات الحدود والتحديد: في الغالب تحدث في الأراضي غير المحفظة أو الجماعية، أين يصعب التمييز بين القطع العقارية.
- منازعات الأراضي الجماعية والسلالية: تتعلق بحق الانتفاع والتوزيع بين أعضاء الجماعة، وغالبًا ما تتخذ طابعًا عرفيًا يصعب ضبطه قانونيًا.

ثالثاً: القوانين المنظمة لهذا الارتباط

القانون الجزائري وضع نصوصاً تؤطر هذا التلازم، أهمها:

- القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والذي يضبط طبيعة العقار واستغلاله.¹
- القانون رقم 10-03 المتعلق بامتياز الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة.
- القانون المدني الجزائري الذي يُرجع إليه في حالات غياب النصوص الخاصة، ويؤطر الملكية، الحيازة، العقود، والكراء.²

الطابع الخاص للنزاعات الفلاحية، المرتبط بخصوصية العقار الفلاحي، يجعل تسويتها تستدعي فهمًا مزدوجًا: قانوني وفني (فلاحي)، وقد تلجأ المحكمة إلى خبير فلاحي لتقدير قيمة الأضرار أو التحقق من طبيعة الأرض.

ويُظهر هذا الارتباط أن فهم وضعية العقار الفلاحي من الناحية القانونية والإدارية يُعتبر شرطاً أساسياً لفهم النزاعات المرتبطة به، بل وتقديم الحلول المناسبة لها.³

¹ - القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

² - عيسى بوشعالة، مرجع سابق، ص 55.

³ - بلعالي، مصطفى، مرجع سابق، ص 77.

المبحث الثاني: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر

يشكل العقار الفلاحي محوراً أساسياً في السياسة الفلاحية والتنمية للجزائر، وهو ما جعل المشرع يولي له عناية خاصة من خلال سن مجموعة من القوانين والتنظيمات التي تهدف إلى تأطير طرق تملكه واستغلاله، وتنظيم العلاقة بين الدولة والمستفيدين منه. ويُعد النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر نظاماً متعدد المستويات، يجمع بين أحكام القانون المدني، والتشريعات العقارية الخاصة، وكذا النصوص التي تنظم الاستغلال الفلاحي العمومي أو الجماعي.

ومن خلال هذا المبحث، سيتم التطرق إلى الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي في الجزائر، من خلال تقسيمه إلى مطلبين أساسيين: المطلب الأول تطرقنا مصادر النظام القانوني للعقار الفلاحي والمطلب الثاني إلى أنماط العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: مصادر تنظيم العقار الفلاحي.

يُعتبر تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر نتاجاً لتراكم تشريعي يمتد منذ الاستقلال، مروراً بمختلف التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفها البلد، خصوصاً في إطار تحديث القطاع الفلاحي. وقد اعتمد المشرع الجزائري على منظومة متنوعة من المصادر القانونية التي تضبط نظام العقار الفلاحي، ويمكن تصنيفها إلى ثلاث فئات رئيسية: القوانين، المراسيم، والأوامر.

الفرع الأول : القوانين كمصدر لتنظيم العقار الفلاحي.

تُعد القوانين المصدر الأساسي والأكثر استقراراً في تنظيم العقار الفلاحي بالجزائر، حيث تُشكل الإطار التشريعي العام الذي تُبنى عليه باقي النصوص التنظيمية كاللوائح والمراسيم. وقد تدخل المشرع الجزائري في محطات عديدة لتنظيم كيفية استغلال

الأراضي الفلاحية، وضبط طبيعتها القانونية، ووضع حد للفوضى التي كانت سائدة خاصة في ما يتعلق بالحيازة والملكية والاستغلال الجماعي. من أبرز هذه القوانين:

أولاً: القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990

المتعلق بالتوجيه العقاري، صدر هذا القانون في 18 نوفمبر 1990، ويُعد المرجع الأساسي في تأطير المجال العقاري، وخصوصاً الفلاحي منه. وينص هذا القانون على تصنيف العقارات حسب طبيعتها (فلاحية، عمرانية، غابية...)، ويحدد طرق استغلالها وتنظيمها. وقد أكد على مبادئ مهمة مثل:

- ترشيد استغلال العقار الفلاحي باعتباره ثروة وطنية يجب الحفاظ عليها.
 - إلزامية استعمال العقار حسب التوجيه المقرر له بموجب المخططات الفلاحية.
 - منح الأولوية للفلاح المنتج في الاستفادة من الأراضي التابعة للدولة¹.
- كما ساهم هذا القانون في دعم التحول من أنظمة عشوائية في استغلال العقار إلى أنظمة قانونية مضبوطة.

ثانياً : القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، ص 6.

في إطار إصلاح الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة، صدر هذا القانون بتاريخ 15 أوت 2010، لينهي العمل بنظام التسيير الجماعي ويُدخل نظام الامتياز الفردي.

¹ - القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

أبرز أحكام هذا القانون:

- تمكين الأفراد من الاستفادة من حق امتياز طويل الأجل (33 سنة قابلة للتجديد) بدل الملكية.
- تنظيم العلاقة بين المستفيدين والإدارة الوصية عبر عقود إدارية واضحة.
- فرض شروط على المستغلين (مثل الإنتاج الفعلي، منع تحويل الأرض، احترام دفتر الشروط).¹

هذا القانون يعتبر حجر الزاوية في تنظيم ملكية واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة.

ثالثا: قوانين أخرى ذات صلة

بالإضافة إلى القوانين الخاصة بالعقار الفلاحي مباشرة، توجد نصوص قانونية أخرى لها أثر غير مباشر لكنها مهمة في ضبط هذا المجال، مثل:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، الذي يحدد القواعد العامة للملكية والعقود والحقوق العينية.²
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة في 5 ديسمبر 1990، ص 1620، الذي يؤطر التحويلات من الطابع الفلاحي إلى العمراني.

¹- القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

²- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78.

- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 3، الذي يشجع الاستثمارات الخاصة في المجال الفلاحي، ويوفر الحماية القانونية للعقود.

الفرع الثاني: المراسيم التنفيذية كمصدر لتنظيم العقار الفلاحي

إلى جانب القوانين الأساسية التي تؤطر العقار الفلاحي، تأتي المراسيم التنفيذية لتفصّل وتوضّح كيفية تطبيق تلك القوانين على أرض الواقع. وتكتسي هذه النصوص أهمية كبيرة في ضبط العلاقة بين الإدارة والمستفيدين من الأراضي الفلاحية، كما تُحدّد الإجراءات العملية المرتبطة بالإمتياز، التنازل، التخصيص، وحتى نزع الملكية عند الاقتضاء.

أولاً: دور المراسيم في تطبيق القوانين العقارية

- المراسيم التنفيذية تُكمل القوانين عبر تحديد شروط وإجراءات الاستفادة من العقارات الفلاحية.

- واجبات المستفيدين (دفتر الشروط، المردودية، إلخ...).
 - دور المصالح الإدارية (البلدية، الدائرة، الولاية، ديوان الأراضي الفلاحية)
 - كيفية إنهاء أو فسخ عقود الامتياز عند الإخلال بالالتزامات.
- وقد ساعدت هذه المراسيم في سدّ الفراغ التشريعي العملي، ووفرت أداة مرنة لتطبيق النصوص القانونية على مستوى الميدان.

ثانيا: أمثلة عن أهم المراسيم التنفيذية

أ. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح العقار في إطار الامتياز.

يُحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات تطبيق أحكام القانون 10-03، خاصة ما يتعلق بكيفية منح الامتياز، إعداد الملفات، ومتابعة تنفيذ المشاريع الفلاحية. أهم ما جاء فيه:

- تنظيم إجراءات تقديم الطلبات من طرف الفلاحين.
- تحديد الجهات المخولة بدراسة الملفات والموافقة عليها.
- شروط إبرام عقد الامتياز ومدته وأسباب فسخه.¹

ب. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستصلاح الفلاحي.

يتعلق بإعداد البطاقات العقارية الجماعية للأراضي السلالية. ويسعى هذا المرسوم

لتقنين الانتفاع الجماعي، وتحويل العقود العرفية إلى وثائق قانونية²

ج. المرسوم التنفيذي رقم 08-315 المؤرخ في 11 أكتوبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات تنازل الدولة عن الأراضي التابعة لأملكها الخاصة والموجهة للاستصلاح الفلاحي.

يتعلق بتسيير العقارات الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ويُحدد كيفيات رقابة

¹- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15.

²- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 76.

وتقييم المشاريع الفلاحية الممنوحة عن طريق الامتياز.¹

رغم وضوح المراسيم التنفيذية من حيث النص، إلا أن صعوبات تطبيقها عملياً ما زالت تُطرح، خصوصاً في المناطق الريفية التي تعاني من ضعف الإدارة أو نقص التكوين القانوني لدى الفلاحين.

الفرع الثالث: الأوامر كمصدر من مصادر تنظيم العقار الفلاحي

إلى جانب القوانين والمراسيم، تُعتبر الأوامر التشريعية من المصادر الأساسية التي ساهمت في تشكيل الإطار القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، خصوصاً خلال الفترات التي لم يكن فيها البرلمان منعقدًا، أو في سياقات سياسية واقتصادية استثنائية، مثل مرحلة ما بعد الاستقلال.²

وقد تميزت الأوامر المتعلقة بالعقار الفلاحي بطابعها الثوري والتوجيهي، حيث سعت إلى إعادة هيكلة الملكية العقارية وتنظيم علاقات الإنتاج الفلاحي بما يخدم أهداف العدالة الاجتماعية، محاربة الإقطاع، وضمان الأمن الغذائي.³

أولاً: الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية

يُعتبر هذا الأمر حجر الزاوية في تاريخ التنظيم القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر. وقد صدر في إطار ما يُعرف بـ"الثورة الزراعية"، وهي سياسة تبنتها الدولة لتوزيع الأراضي على الفلاحين صغار ومتوسطي الحال، أبرز ما جاء في هذا الأمر:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-315 المؤرخ في 11 أكتوبر 2008، الجريدة الرسمية، العدد 61.

² - بن عاشور، عبد الكريم، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 114-118.

³ - بوحنية قوي. التحولات القانونية في نظام الملكية العقارية في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات، جامعة ورقلة، العدد 5، 2011، ص 93-97.

- تأميم الأراضي الزراعية الكبيرة وإعادة توزيعها على الفلاحين.
- إنشاء ما يُعرف بـ"الملكية الجماعية للأرض".
- فرض تسيير جماعي للأراضي من خلال التعاونيات الفلاحية.¹

ورغم أن أغلب هذه الأحكام لم تبقى سارية بعد صدور قوانين جديدة (مثل قانون 03-10)²، فإن تأثير هذا النص ظل حاضرًا في بنية النظام العقاري الحالي، خصوصًا في شكل العقود الجماعية القديمة.

ثانيًا: دور الأوامر في مرحلة ما بعد الثورة الزراعية

خلال فترة التسعينات وما بعدها، لم يصدر عدد كبير من الأوامر المتعلقة مباشرة بالعقار الفلاحي، لكن كانت هناك أوامر أخرى تهم المجال العقاري بشكل عام، خاصة في حالات نزاع الملكية أو إعادة التخصيص للمصلحة العامة، والتي لها أثر غير مباشر على العقارات الفلاحية، ومن بين هذه الأوامر:

الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتسيير العقاري الحضري والريفي، والذي ساهم في تنظيم صلاحيات الجماعات المحلية فيما يخص العقارات الواقعة ضمن نفوذها³.

رغم أن الأوامر كآلية تشريعية ليست كثيرة في مجال العقار الفلاحي، إلا أن تأثيرها كان عميقًا وجذريًا في تشكيل المشهد العقاري الريفي، خاصة في ظل ضعف الوعي

¹ - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92.

² - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، ص 6.

³ - الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتعلق بتسيير الأملاك العقارية الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 58.

القانوني لدى الفلاحين، وصعوبة التحول من منطق الجماعية إلى الفردية في التملك.

المطلب الثاني: التصرفات القانونية الواقعة على العقار الفلاحي

تُعد التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي من المواضيع ذات الأهمية القانونية والاقتصادية، بالنظر إلى آثارها المباشرة على الأمن الغذائي والتنمية الريفية. وتُفهم هذه التصرفات على أنها كافة العمليات القانونية التي يترتب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار الفلاحي، سواء من حيث الملكية، أو الحيازة، أو الاستغلال، أو الانتفاع، وذلك سواء تمت بمقابل أو بدونه، وبإرادة الأطراف أو بموجب نص قانوني.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه التصرفات بمجموعة من النصوص القانونية التي تراعي خصوصية العقار الفلاحي، وتوازن بين حرية التعاقد من جهة، وحماية الطابع الإنتاجي

للأرض من جهة أخرى، ويمكن تقسيم هذه التصرفات إلى فرعين رئيسيين:

الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية

تشمل هذه الفئة من التصرفات كل العقود التي يكون الغرض منها نقل ملكية العقار الفلاحي من شخص إلى آخر، بشكل نهائي، من أبرز هذه التصرفات:

أولاً : عقد البيع في العقار الفلاحي

عقد البيع يُعتبر من أكثر التصرفات القانونية شيوعاً لنقل ملكية العقارات الفلاحية، خصوصاً في المعاملات بين الخواص. إلا أن هذا العقد يخضع في إطار العقار الفلاحي لشروط صارمة وتنظيم قانوني دقيق، نظراً لما يكتسبه العقار الفلاحي من أهمية اقتصادية

واجتماعية، وما يتطلبه من حماية ضد المضاربة أو التبذير¹.

ويزداد التشديد عندما يتعلق الأمر بعقار فلاحى تابع للأملك الخاصة للدولة، إذ لا يجوز بيعه أو التصرف فيه بحرية، بل يُخضع لنظام خاص هو نظام الامتياز، وفقاً لأحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010.

وطبقاً لهذا القانون، فإن المستفيد من العقار الفلاحى في إطار الامتياز لا يملك حق البيع، بل يملك فقط حق الاستغلال لمدة محددة (33 سنة قابلة للتجديد)، وبالتالي يُمنع عليه قانوناً:

- تفويت العقار للغير بأي شكل من أشكال البيع.
- إدخاله ضمن التركات دون احترام الإجراءات القانونية.
- تغيير وجهة استخدام الأرض الفلاحية إلى نشاط غير زراعى.

كما أن أي عملية بيع خارج هذا الإطار تُعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً، وتُعرض مرتكبها للمساءلة القانونية، ويمكن أن تؤدي إلى سحب حق الامتياز منه².

ثانياً: الهبة في العقار الفلاحى

تُعد الهبة من التصرفات القانونية المجانية التي تهدف إلى نقل الملكية دون مقابل، وهي تقوم على إرادة الموهب في تمليك الغير مآلاً عقاريّاً بصفة نهائية. وفيما يخص العقار الفلاحى، فإن الهبة تكتسى طابعاً خاصاً نظراً لطبيعة الأرض وللضوابط القانونية التي تحكم هذا النوع من العقارات، خصوصاً عندما يتعلق الأمر بأراضٍ غير محفظة أو

¹- عبد القادر بن سحنون، مرجع سابق، ص 145.

²- القانون رقم 03-10، مرجع سبق ذكره.

تابعة للأحكام الخاصة للدولة، في التشريع الجزائري، الهبة تخضع لأحكام القانون المدني¹، الذي يشترط لصحتها ما يلي:

- تعبير صريح عن الإرادة من طرف الواهب.
- القبول من طرف الموهوب له.
- توثيق العقد في شكل رسمي (عقد موثق)².

الهبة في العقار الفلاحي الخاص:

عند تعلق الهبة بأراضي فلاحية ذات ملكية خاصة، فهي جائزة قانونًا شريطة احترام الشكل الرسمي للعقد، والتقييد بقيود القسمة إن كانت الأرض محل إرث مشترك.

مثال: لا يمكن لأحد الورثة أن يهب جزءًا مشاعًا من أرض فلاحية بدون موافقة بقية الورثة، وإلا عُدت الهبة باطلة أو قابلة للإبطال.

الهبة في العقارات الفلاحية التابعة لأحكام الدولة:

عندما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية مكتسبة في إطار نظام الامتياز وفقًا للقانون رقم 10-03، فإن الهبة تكون محظورة، لأن المستفيد لا يملك رقبة العقار، بل فقط حق الانتفاع به لفترة زمنية محددة.

¹ -انظر: بن عاشور، عبد الكريم، الشرح النظري والعملي للقانون المدني الجزائري - العقود الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 214؛ وانظر كذلك الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، 30 سبتمبر 1975.

² - المواد من 206 إلى 220، من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري. السابق الذكر.

وطبقاً للمادة 4 من قانون 10-03، فإن "المستفيد من الامتياز لا يجوز له التنازل عن حقه للغير إلا في الحالات ووفق الشروط التي يحددها هذا القانون"، والهبّة ليست من بين هذه الحالات.¹

الأثر القانوني:

إذا تمت الهبة خلافاً للقانون، فإنها تعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً في حالة أراضي الدولة، أما في الأراضي الخاصة، فبطلان الهبة يمكن أن يُثار بسبب غياب الشكل الرسمي أو عدم أهلية الأطراف.

ثالثاً : الميراث في العقار الفلاحي.

يُعد الميراث من الوسائل القانونية الرئيسية لانتقال ملكية العقارات الفلاحية، خاصة في المجتمعات الريفية، حيث تنتقل الأرض من جيل إلى آخر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري. غير أن خصوصية العقار الفلاحي تُفرز إشكالات عملية عديدة في تقسيم التركة، واستغلال الأرض المشاعة، وحقوق كل وارث.

1. الإطار القانوني للميراث:

يحكم الميراث في الجزائر مزيج من:

- قواعد الشريعة الإسلامية (الفريضة)،
- القانون المدني الجزائري (خاصة المواد المتعلقة بتصفية التركات)،

¹ - القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

- إضافة إلى النصوص الخاصة عندما يكون العقار من أملاك الدولة الخاضعة لنظام الامتياز¹.

فإذا كان العقار الفلاحي ملكاً خاصاً، يُقسم بين الورثة بحسب أنصبتهم الشرعية، سواء عن طريق القسمة الرضائية أو القضائية. أما إذا كان العقار من أملاك الدولة، فإن حق الامتياز لا يُورث تلقائياً، بل يُشترط الحصول على موافقة الإدارة وفقاً لشروط معينة².

2. إشكالات تطبيق الميراث في العقار الفلاحي:

- تعدد الورثة وعدم القسمة: يؤدي إلى بقاء العقار مشاعاً بين عدد كبير من الورثة، ما يتسبب في ضعف الإنتاج وتضارب المصالح.
- رفض بعض الورثة البيع أو القسمة: يتسبب في تجميد استغلال الأرض، وقد ينشأ نزاع حول من يملك حق التصرف أو الاستغلال.
- تعارض بين الحيابة الفعلية والحق الشرعي: في بعض الحالات، يستغل أحد الورثة الأرض لسنوات دون تسوية قانونية، ويطالب الآخرون بنصيبهم لاحقاً.
- في نظام الامتياز: لا يمكن للورثة أن يطالبوا بحقهم تلقائياً في الأرض، بل يجب على أحدهم تقديم طلب للحصول على الامتياز، ويُنظر في ذلك إدارياً³.

3. موقف المشرع الجزائري:

- في الأراضي الخاصة: التوريث جائز ويتم وفقاً لإجراءات التوثيق والتحفيز العقاري.

¹ - المواد من 126 إلى 183، القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 للمؤرخ في 26 سبتمبر 1975،.

² - القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

³ - عبد القادر بن سحنون، مرجع سابق، ص 153.

- في أراضي الدولة (الامتياز): التوريث غير مباشر، ويشترط توفر الأهلية والكفاءة الفلاحية، ويُخضع لسلطة الإدارة في قبول أو رفض انتقال حق الامتياز.

الفرع الثاني: التصرفات المتعلقة بالاستغلال والانتفاع

وهي التصرفات التي لا تنقل الملكية، لكنها تمنح حق استعمال أو استغلال العقار للغير، إما مقابل مالي أو في إطار اتفاق عائلي أو عرفي، ومن أبرز هذه التصرفات:

أولاً: الكراء الفلاحي كتصرف يمنح حق الاستغلال دون التمليك.

يُعد الكراء الفلاحي أحد التصرفات القانونية المهمة في المجال العقاري الفلاحي، حيث يسمح لمالك الأرض بتمكين الغير من استغلالها مقابل مبلغ مالي محدد ولمدة زمنية معينة، دون أن يفقده ذلك حق الملكية.

ويُنظم هذا النوع من العقود وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، وبالخصوص المواد التي تتناول عقد الإيجار، بالإضافة إلى ما جاء في قانون التوجيه العقاري 90-25 فيما يخص احترام الوجهة الفلاحية للعقار¹.

يُبرم عقد الكراء الفلاحي عادةً لمدة تُتفق بين الطرفين، وقد تكون قصيرة أو طويلة الأجل، لكنه يشترط أن يلتزم المكترى بما يلي:

- استعمال العقار لأغراض فلاحية فقط (زراعة، تربية مواشي، بساتين، إلخ).
- عدم تغيير طبيعة العقار (مثلاً تحويله إلى سكن أو نشاط صناعي).

¹ - القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

- احترام الشروط التعاقدية من حيث المحافظة على العقار وعدم التسبب في هلاكه أو تخريبه².

إشكالات الكراء الفلاحي في الواقع العملي:

- عدم توثيق العقود بشكل رسمي يؤدي إلى صعوبة إثبات العلاقة الكرائية أمام القضاء.
 - حالات رفض المكثري إرجاع العقار عند نهاية المدة، أو استغلاله من طرف الغير دون إذن.
 - النزاع حول الأجرة أو الاتهام بسوء الاستغلال (كترك الأرض بورًا أو إهمالها).
- وتُعتبر هذه النزاعات من بين أكثر النزاعات الفلاحية عرضًا على المحاكم، خصوصًا في المناطق الريفية التي تعتمد على العلاقات التعاقدية الشفهية.

ثانيا: الامتياز الفلاحي

يُعد نظام الامتياز الفلاحي من أبرز أدوات الدولة في تسيير العقار الفلاحي العمومي، وقد تم اعتماده رسميًا بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي جاء ليحدث قطيعة مع نظام التسيير الجماعي الذي كان معمولًا به منذ الثورة الزراعية.

1. مفهومه :

ويُقصد بالامتياز الفلاحي عقد إداري تمنح بموجبه الدولة حق استغلال عقار فلاحي تابع لأملكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، لمدة محددة (33 سنة قابلة للتجديد

²- المواد من 467 إلى 488، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري.

للأفراد، و40 سنة للمعنويين)، مقابل التزام بجملة من الشروط والاستعمالات المحددة مسبقاً.¹

2. خصائص الامتياز الفلاحي:

- لا ينقل الملكية: المستفيد لا يملك العقار، بل فقط الحق في استغلاله وفقاً للعقد.
- عقد إداري: يربط بين جهة إدارية (الدولة) ومستفيد، ويخضع لرقابة صارمة.
- مشروط بدفتر شروط: يلتزم المستفيد بإنتاج فلاحي فعّال، وعدم تحويل وجهة الأرض.
- قابل للفسخ: في حال الإخلال بالتزامات العقد، يمكن فسخه من طرف الإدارة.²

3. شروط الاستفادة من نظام الامتياز:

- أن يكون المستفيد جزائري الجنسية.
- أن يُثبت أهليته الفلاحية وقدرته التقنية والمالية على استغلال الأرض.
- الالتزام بالمشروع الفلاحي المصرّح به عند تقديم الطلب.
- عدم وجود حكم نهائي بالإخلال السابق بعقود امتياز أخرى.

4. التزامات المستفيد:

- استغلال الأرض بشكل فعّال ومنتظم.
- الحفاظ على الموارد الطبيعية (الماء، التربة).
- عدم التنازل عن الامتياز أو إجراء تصرفات كالبيع أو الهبة.³
- دفع الإيجار السنوي المحدد في العقد.

¹ - القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

² - المادة 5 من نفس القانون.

³ - المادة 21 من القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

5. الأثر القانوني:

يُعد عقد الامتياز وسيلة لإشراك القطاع الخاص في تطوير الزراعة، دون التخلي عن ملكية الدولة للأرض. وهو قابل للإلغاء في حالة:

- عدم استغلال الأرض لمدة معينة.
- تغيير وجهة الاستعمال دون إذن.
- ثبوت الغش أو الإدلاء ببيانات كاذبة في الملف.

ثالثاً: العارية الفلاحية.

تُعد العارية الفلاحية من التصرفات القانونية غير الناقلة للملكية، والتي يُمنح بموجبها شخص (المعير) لآخر (المستعير) حق استعمال عقار فلاحى بشكل مجاني ولمدة محددة أو غير محددة، دون أن يحق للمستعير تملك العقار أو التصرف فيه.

وهي تُنظم وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، ضمن المواد التي تتناول عقد العارية، باعتباره عقداً من عقود التبرع التي تفتقر للمقابل المالي¹.

1. خصائص العارية الفلاحية:

- مجانية الاستغلال: لا يُشترط مقابل مالي لاستعمال الأرض.
- عدم نقل الملكية: المستعير لا يكتسب أي حق عيني دائم على العقار.
- وجوب الاستعمال المحدد: يجب أن يستغل العقار للأغراض الفلاحية المتفق عليها فقط.

¹- المواد من 538 إلى 548، من الأمر رقم 75-58، مرجع سبق ذكره.

- إلزامية ردّ العقار: عند نهاية العارية، يجب إعادة الأرض إلى مالكيها في نفس الحالة أو حسب ما تم الاتفاق عليه.

2. العارية الفلاحية في السياق الريفي:

تُستخدم العارية بكثرة في الوسط القروي، خاصة بين الأقارب أو الجيران، وغالبًا ما تكون:

- عارية شفوية بدون عقد مكتوب، مما يُعرض الطرفين للنزاع لاحقًا.
- عارية طويلة الأجل، أحيانًا لعقود، فتتحوّل إلى نزاع حول "ملكية فعلية" يطالب بها المستعير.
- عارية خاضعة لظروف اجتماعية (مثل تمكين أرملة أو يتيم من استغلال أرض العائلة).

وهنا تظهر الإشكالية، لأن الاستعمال الطويل دون وثائق قد يُستخدم من طرف المستعير للمطالبة بالحيازة المكسبة للملكية، خاصة إن توفرت شروط التقادم المكسب¹.

3. موقف المشرع الجزائري:

- يلزم المستعير بالمحافظة على العقار وعدم الإضرار به.
 - لا يحق له كراء الأرض أو التنازل عنها للغير.
 - في حال النزاع، تقع على المستعير عبء إثبات العارية، خاصة إذا لم تكن موثقة².
- بعض هذه التصرفات قد تتحوّل إلى نزاعات إذا أخلّ أحد الأطراف بالاتفاق أو استغل العقار لغير الغرض المخصص له.

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، لا سيما المواد: 538 إلى 550 (العارية).

² - عبد القادر بن سحنون، مرجع سابق، ص 162.

خلاصة الفصل :

تتاول هذا الفصل الأسس المفاهيمية والقانونية التي تُحيط بالمنازعات الفلاحية في الجزائر، من خلال توضيح طبيعتها، أنواعها، وأسباب نشأتها، إلى جانب تحديد العلاقة الوثيقة التي تربط هذه النزاعات بالعقار الفلاحي، باعتباره محورًا رئيسيًا في الصراعات المتعلقة بالاستغلال والملكية.

اتضح أن النزاع الفلاحي لا يقتصر على مجرد صراع حول الأرض، بل يمتد ليشمل مسائل متعلقة بالاستعمال غير المشروع، الحيازة، الشراكة، والكراء، وهو ما يستدعي فهمًا دقيقًا للأبعاد القانونية المرتبطة به.

كما أبرز الفصل الإطار القانوني الذي ينظم العقار الفلاحي في الجزائر، من خلال تعدد المصادر القانونية المتمثلة في القوانين، المراسيم، والأوامر، وعلى رأسها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري والقانون المتعلق بالامتياز. وقد تم تسليط الضوء أيضًا على أهم التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مثل البيع، الإيجار، الهبة، الامتياز، العارية والميراث، مع ما تطرحه هذه التصرفات من إشكاليات عملية عند غياب التوثيق أو وجود تعارض في الوثائق.

وعليه، يُمكن هذا الفصل من الإلمام بالإطار النظري والتشريعي الضروري لفهم الإشكالات المرتبطة بالمنازعات الفلاحية، والتي سيتم تناول طرق تسويتها في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

تسوية المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري

تُعتبر المنازعات الفلاحية من أكثر النزاعات حساسية في المجتمع الجزائري، نظرًا لما تمثله الأراضي الفلاحية من قيمة اقتصادية واجتماعية، سواء بالنسبة للأفراد أو للدولة. وتعددت أسباب هذه النزاعات، ما بين مشاكل في الملكية، الاستغلال، التوارث، أو تضارب الأنظمة العقارية.

ورغم الجهود التي بذلها المشرع الجزائري لتقنين المجال الفلاحي، إلا أن الواقع العملي يُظهر أن حجم المنازعات الفلاحية لا يزال مرتفعًا، وهو ما يفرض البحث في آليات ووسائل تسوية هذه النزاعات، سواء القضائية منها أو غير القضائية.

وقد وضع المشرع الجزائري إطارًا قانونيًا خاصًا لمعالجة هذه الإشكالات، يجمع بين القواعد العامة للقانون المدني والإجراءات القضائية الخاصة، إضافة إلى اعتماد بعض الآليات البديلة كالمصالحة، التحكيم، والوساطة، بهدف التخفيف من عبء القضاء وتحقيق حلول ملائمة تراعي الطبيعة الخاصة للنزاعات الفلاحية.

وعليه، سنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف على أهم وسائل تسوية المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري، من خلال تقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: الآليات القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية

المبحث الثاني: الآليات غير القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية.

المبحث الأول: الآليات القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية.

تلعب الآليات القضائية دورًا محوريًا في تسوية المنازعات الفلاحية، نظرًا لخصوصية هذا النوع من النزاعات التي غالبًا ما تتعلق بحقوق عينية ومصالح اقتصادية واجتماعية جوهرية ترتبط بالأرض كمورد إنتاج واستقرار، وقد شكّلت هذه النزاعات تحديًا حقيقيًا أمام القضاء، بسبب تنوع أنظمتها القانونية (ملكية خاصة، أراضي جماعية، أراضي الدولة...) وتشابك الروابط العائلية والعرفية المرتبطة بها، إضافة إلى نقص التوثيق في بعض الحالات.

وأمام هذا التعقيد، عمل المشرع الجزائري على تمكين الجهاز القضائي من أدوات قانونية وتنظيمية خاصة لمعالجة هذا النوع من القضايا¹، سواء من خلال قواعد الاختصاص، أو عبر إجراءات الإثبات والمعالجة²، أو كذلك عبر الاستعانة بخبراء في المجال الفلاحي لتقدير الأضرار أو تكييف النزاع تكييفًا سليمًا.³

وبناءً على ذلك، سنتناول في هذا المبحث أهم الآليات القضائية المعتمدة في تسوية المنازعات الفلاحية من خلال مطلبين أساسيين:

- المطلب الأول: دور المحاكم الإدارية والعادية في المنازعات الفلاحية

¹- عبد الحميد عربي شريف، المنازعات الإدارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 231.

²- عبد الغني بادي، القضاء الإداري في الجزائر: التنظيم، الاختصاص، الإجراءات، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 202.

³- محمد محاد، إثبات الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، منشورات الجامعة المركزية، الجزائر، 2017، ص 115.

- المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء.

المطلب الأول: دور المحاكم الإدارية والعادية في المنازعات الفلاحية.

تُعتبر المحاكم، سواء العادية أو الإدارية، الركيزة الأساسية في تسوية المنازعات الفلاحية، باعتبارها الضامن الأول لحماية الحقوق وإعادة التوازن القانوني بين الأطراف. ونظراً لتنوع طبيعة المنازعات الفلاحية، فقد أناط المشرع الجزائري مهمة الفصل فيها إلى جهتين قضائيتين حسب صفة الأطراف وموضوع النزاع¹:

المحاكم العادية: للفصل في المنازعات بين الأفراد (خواص).

المحاكم الإدارية: للفصل في المنازعات التي تكون الدولة أو الإدارات العمومية طرفاً فيها.

الفرع الأول: دور المحاكم العادية

تختص المحاكم العادية (المدنية) بالنظر في المنازعات الفلاحية التي تنشأ بين الأفراد، خاصة تلك المتعلقة²:

أولاً: الملكية العقارية الفلاحية.

تُعد الملكية العقارية الفلاحية من أهم أنواع الملكية في النظام القانوني الجزائري، لما لها من ارتباط وثيق بقطاع الفلاحة، وتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية.

¹ - لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 مارس 2008.

² - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة في 23 مارس 2008. المواد من 32 إلى 37.

وتُعرف الملكية العقارية الفلاحية بأنها: "الحق العيني الذي يخول لصاحبه سلطة التصرف والاستغلال والانتفاع بالعقار ذي الطابع الفلاحي، شريطة احترام التوجيه القانوني لاستخدامه.¹" ويُقصد بالعقار الفلاحي كل أرض مخصصة للاستعمالات الزراعية، الرعوية، أو المرتبطة بالإنتاج الفلاحي بمختلف أشكاله.²

1. خصائص الملكية العقارية الفلاحية:

- طابعها الإنتاجي: لا تُعتبر مجرد ملكية استثمارية، بل يُشترط توجيهها نحو النشاط الفلاحي.
- تقييد التصرفات القانونية عليها: خاصة إذا كانت تابعة للدولة، حيث تُمنح عن طريق الامتياز لا البيع.
- خضوعها لتعدد الأنظمة: (أملاك خاصة، أملاك الدولة، أراضي جماعية... إلخ).
- تعقيد إجراءات إثباتها: خصوصاً في العقارات غير المحفظة، مما يؤدي لكثرة المنازعات حولها.

2. الإطار القانوني للملكية العقارية الفلاحية:

- تنظم هذه الملكية عدة نصوص قانونية، أبرزها:
- القانون المدني الجزائري، الذي يحدد الحقوق العينية وأوجه التصرف في العقار.³
 - قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، الذي يحدد طبيعة الاستغلال الفلاحي وشروط استعمال الأرض.⁴

¹-المادة 674 من الأمر رقم 75-58، مرجع سبق ذكره.

²- المادة 23 من القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

³- المواد من 674 إلى 713 من الأمر رقم 75-58 مرجع سبق ذكره،

⁴- القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

- قانون الامتياز رقم 10-03، الذي ينظم ملكية واستغلال أراضي الدولة الفلاحية¹.
- ويترتب عن هذه الملكية عدة آثار قانونية، منها:
 - حق التقاضي لحماية الملكية أو استردادها.
 - الحق في تقسيمها أو التصرف فيها (مع مراعاة الشروط القانونية).
 - إمكانية نزاعها للمصلحة العامة مقابل تعويض.

ثانيا: الكراء الفلاحي في القانون الجزائري

يُعد الكراء الفلاحي من العقود الهامة في القانون الجزائري، خاصة في المجال العقاري الفلاحي، كونه يتيح استغلال الأراضي من قبل فلاحين لا يملكونها، مقابل بدل إيجار محدد ولفترة زمنية معينة. وهو ما يُحقق نوعاً من الديناميكية الفلاحية، من خلال تعبئة العقارات الفلاحية غير المستغلة وتمكين الغير من استثمارها دون نقل الملكية.

ويُعرّف الكراء الفلاحي بأنه:

"عقد الإيجار الفلاحي هو عقد يلتزم بموجبه المؤجّر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعقار ذي طابع فلاحي واستغلاله لمدة محددة، مقابل بدل نقدي أو عيني متفق عليه، وفقاً لما نصت عليه أحكام المواد 467 وما يليها من القانون المدني، مع احترام التزامات الطرفين المتعلقة بالمحافظة على الأرض واستغلالها حسب وجهتها الفلاحية.."²

¹- القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

²- المواد من 467 إلى 488 من الأمر رقم 75-58، مرجع سبق ذكره .

1. الطبيعة القانونية للكراء الفلاحي:

يخضع الكراء الفلاحي لأحكام القانون المدني الجزائري (خاصة المواد من 467 إلى 488)، ويتميز بكونه¹:

- عقداً رضائياً: يتم باتفاق الطرفين.
 - محدود المدة: يمكن أن يكون قصيراً أو طويل الأجل حسب ما يُتفق عليه.
 - مقيد بالاستعمال الفلاحي: لا يجوز استعمال العقار لغرض غير فلاحي.
- كما يتقيد عقد الكراء في بعض الحالات بشروط القانون الخاص، كقانون التوجيه العقاري (90-25) الذي يمنع تحويل العقار عن وجهته الأصلية.

2. الإشكالات العملية للكراء الفلاحي:

- عدم تحرير العقد كتابياً، مما يخلق مشاكل إثبات في حالة النزاع.
 - رفض المستأجر إرجاع العقار بعد نهاية المدة.
 - تدهور حالة الأرض بسبب سوء الاستغلال، مما يفتح المجال للمطالبة بالتعويض.
 - استغلال العقار من طرف الغير دون علم المؤجر (تنازل غير مشروع).
- تؤدي هذه الحالات إلى نزاعات فلاحية يُرفع أمرها إلى القضاء العادي، وغالباً ما تُلجأ المحكمة إلى الخبرة الفلاحية لتحديد وضعية العقار والضرر الناتج².

¹ - المواد من 467 إلى 488 من الأمر رقم 75-58، مرجع سبق ذكره.

² - عبد الغني شريف، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري - الإيجار والعارية، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 134-148.

3. موقف القضاء الجزائري:

يُشدد القضاء على أهمية توثيق عقد الكراء لضمان الحقوق، ويُجيز إفراغ المستأجر عند ثبوت إخلاله بشروط الاستغلال أو انتهاء الأجل. وقد أكدت قرارات قضائية على أن الكراء الفلاحي يجب أن يُحترم فيه الطابع الفلاحي للعقار، وأي انحراف عن ذلك يُعتبر سبباً لفسخ العقد¹.

الفرع الثاني: دور المحاكم الإدارية في تسوية المنازعات الفلاحية

يلعب القضاء الإداري في الجزائر دوراً محورياً في تسوية المنازعات الفلاحية، خاصة تلك التي يكون فيها أحد أطراف النزاع جهة إدارية (الدولة، الولاية، البلدية، ديوان الأراضي الفلاحية، مديريات الفلاحة...). وقد أسند المشرع الجزائري هذا الدور للمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية، والذي جعلها مختصة نوعياً في كل القضايا التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها طرفاً فيها. وفي مجال العقار الفلاحي، تبسط المحاكم الإدارية رقابتها القضائية على مجموعة من القرارات الإدارية، أبرزها:

- قرارات منح أو فسخ حق الامتياز الفلاحي.
- قرارات تخصيص أو نزع ملكية الأراضي الفلاحية.
- النزاعات المتعلقة باستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- الطعون ضد رفض تسوية أوضاع قانونية متعلقة بالعقار الفلاحي.

¹ - لقانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

وتتمثل مهمة القاضي الإداري في التحقق من مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، ومدى مطابقته للقانون، ومدى احترام الإدارة للضمانات القانونية الممنوحة للمتقاضين.

أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية في ضوء الفقه الجزائري:

يرى الدكتور عبد الغني بادي في كتابه القضاء الإداري في الجزائر أن المحاكم الإدارية تمارس رقابة فعالة على تصرفات الإدارة العقارية والفلاحية، خاصة في ظل توجه الدولة نحو تسيير الأراضي الفلاحية العمومية بنظام الامتياز، ما يجعل قرارات المنح أو السحب مجالاً خصباً للطعن¹.

كما يؤكد الأستاذ عبد الحميد عربي شريف في مؤلفه المنازعات الإدارية في القانون الجزائري أن القاضي الإداري يُعد الضامن الأساسي لمشروعية قرارات الإدارة الفلاحية²، وأن القضاء الإداري قد ساهم في استقرار الوضعيات القانونية للمستفيدين من الأراضي الفلاحية³.

ثانياً: أهمية التمييز بين الجهتين:

من المهم التفرقة بين الجهتين القضائيتين لأن:

- رفع دعوى أمام جهة غير مختصة يُعرضها للرفض الشكلي.

¹ - عبد الغني بادي، مرجع سابق، ص 145.

² - أحمد بوشمال، النظام القضائي الجزائري، دار خليف، الجزائر، 2020، ص 167.

³ - عبد الحميد عربي شريف، مرجع سابق، ص 231.

- النزاع الفلاحي قد يتطلب تحديد دقيق: هل هو نزاع مدني (بين خواص)، أم إداري (مع جهة عمومية)؟
- بعض القضايا (مثل نزاع على عقد امتياز مع ديوان الأراضي) تُعد إدارية، وليست عقارية.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء في المنازعات الفلاحية

تخضع المنازعات الفلاحية في الجزائر من حيث الإجراءات إلى القواعد العامة للتقاضي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميز هذا النوع من القضايا، سواء من حيث الإثبات، طبيعة النزاع، أو الجهات المختصة بالنظر فيه، وتبدأ إجراءات التقاضي أمام القضاء الفلاحي، سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، بتقديم عريضة افتتاح الدعوى تتضمن البيانات القانونية المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرفقة بالمستندات المؤيدة¹.

أولاً: تقديم العريضة

يشترط القانون أن تتضمن العريضة:

- هوية الأطراف الكاملة (المدعي والمدعى عليه).
- موضوع النزاع وطبيعته (ملكية، كراء، امتياز...).
- الوقائع محل المنازعة.

¹ - راجع: القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، 23 مارس 2008، لا سيما المادة 15.

- الطلبات بشكل واضح.
 - إرفاقها بجميع الوثائق (عقود، شهادات، خرائط مسح...)¹.
- ويتم إيداع العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وتُسجل بقسم خاص (عقاري أو إداري حسب الجهة القضائية المختصة).

ثانياً: تبليغ الأطراف

تتكفل المحكمة عن طريق المحضر القضائي بتبليغ الأطراف المعنية بالعريضة، ويحدد لهم أجل للرد عليها. وفي القضايا الفلاحية، يكون هذا الإجراء حاسماً، خاصة إذا كان أحد الأطراف لا يملك عنواناً قاراً أو يتواجد خارج الولاية².

ثالثاً: مرحلة التحقيق والإثبات

تُعد هذه المرحلة من أهم مراحل التقاضي في المادة الفلاحية، نظراً لتداخل الحقوق وتضارب الوثائق، ويمكن للمحكمة أن تأمر بإجراء خبرة فلاحية أو عقارية لتحديد طبيعة الأرض أو حدودها أو استغلالها، كما يُقبل الإثبات بكل الوسائل في القضايا غير المحفوظة (شهادة الشهود، القرائن، العقود العرفية)³.

في النزاعات الإدارية، يكون الإثبات محصوراً غالباً في المستندات الرسمية أو وثائق الامتياز.

¹- عبد الحميد عربي شريف، مرجع سابق، ص 88.

²- راجع: القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، 23 مارس 2008، المواد 16 إلى 22.

³- محمد محاد، مرجع سابق، ص 115.

رابعًا: إصدار الحكم والطعن فيه

بعد التحقيق والمرافعة، تُصدر المحكمة حكمها في النزاع، ويكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس القضاء (في القضايا المدنية). أو الطعن أمام مجلس الدولة (في القضايا الإدارية) كما يمكن اللجوء إلى الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا في حال وجود خرق للقانون.

يُلاحظ الفقهاء أن منازعات العقار الفلاحي تتطلب إجراءات دقيقة ووعياً قانونياً كبيراً، وهو ما دعا البعض إلى اقتراح إنشاء أقسام متخصصة في المنازعات الفلاحية داخل المحاكم.¹

المبحث الثاني: الآليات غير القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية

رغم أن القضاء يُمثل الوسيلة الرسمية الأساسية لتسوية النزاعات، إلا أن تعقيد المنازعات الفلاحية وكثافتها، إضافة إلى الطابع الاجتماعي والعائلي الذي يميزها، دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن بدائل غير قضائية قادرة على حل النزاعات بطريقة أكثر مرونة وسرعة، مع مراعاة خصوصية الوسط الفلاحي.²

وقد أصبح من الضروري، في ظل الأعباء المتزايدة على الجهاز القضائي، اعتماد آليات بديلة تساهم في تخفيف الضغط على المحاكم، وتحقيق عدالة توافقية بين الأطراف،

¹ - عبد الغني بادي، مرجع سابق، ص 202.

² - بن ناصر، بوبكر، الوسيط في المنازعات الإدارية في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار المجدد، الجزائر، 2020، ص 245-250.

خصوصًا في المناطق الريفية التي يغلب فيها الطابع الجماعي أو العرفي على الملكية العقارية.

وتشمل هذه الآليات الصلح والمصالحة والوساطة والتحكيم، إضافة إلى دور الإدارة الفلاحية واللجان المحلية في حل النزاعات على مستوى البلديات والدوائر.

ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على أهم الآليات غير القضائية المعتمدة في القانون الجزائري، ودورها في معالجة المنازعات الفلاحية، من خلال التطرق إلى:

- **المطلب الأول: دور المحافظات العقارية والمصالح الفلاحية**

- **المطلب الثاني: الوساطة والتحكيم كبداية لتسوية النزاعات**

المطلب الأول: دور المحافظات العقارية والمصالح الفلاحية.

يُعد كل من المحافظة العقارية والمصالح الفلاحية من أهم الهيئات الإدارية التي تلعب دورًا محوريًا في الوقاية من النزاعات العقارية الفلاحية، وأحيانًا في التسوية الأولية لها قبل اللجوء إلى القضاء. فنظرًا لطبيعة العقار الفلاحي، وما يعرفه من تداخل في الحقوق وغياب التوثيق أحيانًا، أولت الدولة أهمية كبيرة لدور هذه الجهات في ضبط الوضعيات القانونية للأراضي وضمان وضوحها في السجلات الرسمية¹.

الفرع الأول: دور المحافظات العقارية

تلعب المحافظات العقارية دورًا محوريًا في الوقاية من النزاعات العقارية الفلاحية وتسويتها، وذلك من خلال تنظيم الملكية العقارية وضبطها وفقًا للقوانين المعمول بها في

¹ - بن عبو، عبد الكريم، شرح قانون التوجيه العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 105-110

الجزائر. ويُعد التسجيل العقاري والتشهير من الوسائل الأساسية التي تعتمد عليها المحافظة العقارية لضمان استقرار المعاملات ووضوح الوضعيات القانونية للعقارات الفلاحية¹.

ففي كثير من الحالات، تكون النزاعات الفلاحية نتيجة غياب التقييد الرسمي للحقوق العينية أو اعتماد وثائق عرفية غير مُعترف بها أمام القانون، وهو ما يؤدي إلى تعدد الدعاوى حول نفس العقار.

أولاً: المهام الأساسية للمحافظة العقارية في هذا الإطار

- مسح الأراضي وتحديد حدودها بدقة، ما يُقلل من المنازعات المتعلقة بالتعدي على الملكية أو التداخل بين الأراضي.
- فتح وتحديث السجلات العقارية، وتقييد كل التصرفات والحقوق العينية الأصلية والتبعية (ملكية، كراء، امتياز، رهن...).
- إصدار شهادة الملكية العقارية التي تعتبر المرجع الرسمي في إثبات الحقوق العينية، ويُعتمد عليها قضائياً.
- تصحيح الأخطاء العقارية أو المطابقة بين الواقع الفلاحي والسجل العقاري، بطلب من الأطراف أو بحكم قضائي².

إن نظام الشهر العقاري المطبق في الجزائر، وخاصة ما يتعلق بالسجل العقاري، يُعتبر وسيلة فعالة لحماية المالك من التعديات، وهو ما نص عليه المشرع من خلال قانون

¹ - مولاي، فتيحة، النزاعات العقارية في ضوء العمل القضائي، دار المعرفة، الجزائر، 2020، ص 89-92

² - الأمر رقم 74-75، مرجع سبق ذكره.

التوجيه العقاري وقانون الشهر العقاري.

ثانياً: أهمية هذا الدور في تسوية النزاعات

عند وقوع نزاع، تلعب المحافظة العقارية دوراً توثيقياً ومرجعياً، إذ تعتمد المحاكم في كثير من القضايا العقارية والفلاحية على وثائق المحافظة العقارية كأدلة للفصل في النزاع.

كما تساهم في الحد من المنازعات من خلال إجبارية التسجيل العقاري لكل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، وهو ما يُضفي طابع الرسمية والعينية ويحمي حقوق المتعاملين¹.

كثير من النزاعات الفلاحية سببها غموض في الوضعية القانونية للعقار، وعدم تسجيل العقود، ما يجعل تدخل المحافظة العقارية ضرورياً في تسويتها، عبر تصحيح الأخطاء العقارية أو مطابقة السجلات مع الواقع².

الفرع الثاني: دور المصالح الفلاحية

تُعتبر مديريات ومصالح الفلاحة على مستوى الولايات والدوائر طرفاً رئيسياً في تسوية النزاعات المرتبطة بـ:

أ. الامتياز الفلاحي.

يُعد نظام الامتياز الفلاحي من الأنظمة القانونية الحديثة التي اعتمدها الجزائر لإعادة

¹ - مولاي، فتيحة، مرجع سابق، ص 93-95.

² - بوشنافة، محمد، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، 2016، ص 147-150.

تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010. وقد حل هذا النظام محل نظام التسيير الجماعي للأراضي الزراعية، حيث منح حق استغلال العقار الفلاحي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد للأشخاص الطبيعيين، و40 سنة للأشخاص المعنويين، دون نقل الملكية إليهم.

1. منح حق الامتياز

يتم منح العقار الفلاحي في إطار هذا النظام عبر عقود إدارية تُبرم بين الإدارة (عادة مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع مديرية الفلاحة) والمستفيد، بعد دراسة الملف من طرف اللجنة الولائية المختصة، يشترط القانون ما يلي¹:

- أن يكون طالب الامتياز جزائري الجنسية؛
- أن يثبت كفاءة فلاحية وقدرة على استغلال الأرض؛
- أن يلتزم بدفتر الشروط المنظم للعلاقة التعاقدية؛
- أن لا يكون مستفيداً من امتياز سابق تم فسخه لعدم الالتزام.²

2. فسخ عقد الامتياز

يُعتبر العقد الإداري للامتياز قابلاً للفسخ من طرف الإدارة، في حالات محددة بوضوح في القانون ودفتر الشروط، من بينها:

¹ - راجع:

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، 1975.

- مولاي، فتيحة، النزاعات العقارية في ضوء العمل القضائي، دار المعرفة، الجزائر، 2020، ص 93-95.

- بوشنافة، محمد، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، 2016، ص 147-150.

² - المادة 2 و5 من القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

- عدم استغلال الأرض لمدة تتجاوز المدة القانونية (سنتين).
- استغلال العقار لغير الأغراض الفلاحية.
- التنازل غير المشروع عن الامتياز للغير.
- ارتكاب مخالفات خطيرة لشروط دفتر الشروط.¹

ويتم الفسخ بقرار إداري معطل يُمكن الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة.

ب. تقييم مردودية المشاريع الفلاحية ومدى احترام دفتر الشروط

عندما يتم منح عقار فلاح في إطار نظام الامتياز، يُبرم المستفيد عقد امتياز إداري، مرفق بـ دفتر شروط يحدد التزامات المستفيد بدقة. تشمل هذه الالتزامات مثلاً:

- استغلال الأرض فعلياً.
- تحقيق إنتاج محدد.
- منع ترك الأرض بوراً.
- عدم تحويل النشاط أو التنازل عن الامتياز.

هنا يأتي دور المصالح الفلاحية (مديريات الفلاحة) في:

- متابعة المشاريع على أرض الواقع،
- زيارة ميدانية دورية لمراقبة مدى جدية الاستغلال،
- إعداد تقارير تقييمية ترفع للجهات الإدارية المختصة (مثل مديرية أملاك الدولة أو اللجنة الولائية).

¹ - المواد 20 إلى 23، من القانون رقم 10-03، مرجع سبق ذكره.

وإذا تبين أن المستفيد أخلّ بالتزامات (مثلاً لم يزرع الأرض أو أوقف النشاط)، فيُحال الملف إلى الإدارة لاتخاذ إجراءات فسخ العقد طبقاً للمادة 20 من القانون 10-03.

ت. التدخل في النزاعات الإدارية المتعلقة باستغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تُدار عبر نظام الامتياز، وتخضع لإشراف إداري مشترك بين:

- مديرية أملاك الدولة (لجانب العقاري القانوني).
- مديرية الفلاحة (لجانب التقني والاقتصادي).

في حالة وجود نزاع، مثل:

- تعدي طرف ثالث على الأرض،
- مطالبة الورثة بحق غير معترف به قانوناً،
- فسخ تعسفي من طرف الإدارة...

تتدخل مديرية الفلاحة عبر:

- إعداد تقارير فنية وتوضيحية لوضعية الأرض،
- دعم الإدارة المختصة بالمعطيات اللازمة للفصل في النزاع،
- أحياناً إعداد مذكرات جوابية عند الطعن في قرارات إدارية تخص الاستغلال.

هذه التقارير تُستعمل إما لتسوية النزاع إدارياً أو كمستندات أمام المحكمة الإدارية

في حالة الطعن.

ث. اقتراح حلول ودية داخل اللجان الولائية أو المحلية لتفادي اللجوء إلى القضاء¹.

كما تعمل المصالح الفلاحية على توجيه الفلاحين نحو الإجراءات القانونية السليمة، والمرافقة التقنية في الحالات التي تستدعي إعادة توزيع العقار أو استغلاله جماعياً.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء في المنازعات الفلاحية.

تخضع المنازعات الفلاحية في الجزائر من حيث الإجراءات إلى القواعد العامة للتقاضي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميز هذا النوع من القضايا، سواء من حيث الإثبات، طبيعة النزاع، أو الجهات المختصة بالنظر فيه².

وتبدأ إجراءات التقاضي أمام القضاء الفلاحي، سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، بتقديم عريضة افتتاح الدعوى تتضمن البيانات القانونية المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرفقة بالمستندات المؤيدة³.

الفرع الأول: تقديم العريضة

يُعد تقديم العريضة الافتتاحية للدعوى أول خطوة قانونية في مسار التقاضي أمام الجهات القضائية في المنازعات الفلاحية، سواء أمام المحكمة العادية أو الإدارية. وقد نظم المشرع الجزائري شكل ومحتوى العريضة بدقة في قانون الإجراءات المدنية

¹ - المواد 17 إلى 21، القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

³ - المادة 15 من القانون نفسه.

والإدارية رقم 08-09، باعتبارها الوثيقة التي تُحدد موضوع النزاع وتُبلِّغ الطرف الآخر وتؤسس عليها الإجراءات لاحقاً.

أولاً: محتوى العريضة:

نصّت المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن العريضة يجب أن تتضمن:

- اسم ولقب ومهنة وموطن أو مقر كل من المدعي والمدعى عليه، وصفة كل منهما.
- تعيين المحكمة المختصة.
- عرض الوقائع بإيجاز.
- عرض قانوني للطلبات والوسائل التي تؤسسها.
- بيان الوثائق المؤيدة للدعوى.
- توقيع المدعي أو محاميه عند الاقتضاء¹.

ثانياً: خصوصية العريضة في النزاعات الفلاحية:

في إطار المنازعات الفلاحية، يُشترط أن تراعي العريضة:

- تحديد طبيعة العقار (هل هو ملك خاص؟ أرض امتياز؟ تابع لأموال الدولة؟).
- ذكر رقم القطعة، المساحة، والموقع الجغرافي إن أمكن.

¹-المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.

- إرفاق المستندات مثل:سندات الملكية، عقد الكراء، قرار الامتياز، شهادة حيازة،
- محاضر المعاينة إن وُجدت.
- طلب إجراء خبرة فلاحية أو عقارية إذا تعلق النزاع بالحدود أو طبيعة الأرض أو الاستغلال.

ثالثا: آثار إغفال الشروط الشكلية:

إغفال أحد الشروط الجوهرية (مثل توقيع العريضة أو إغفال أسماء الأطراف بدقة) يؤدي إلى رفض الدعوى شكلياً دون التطرق إلى جوهر النزاع، كما لا يمكن تصحيحها لاحقاً إلا بإذن المحكمة.

المحكمة لن تدخل في الموضوع إذا كانت العريضة ناقصة أو مشوبة بعجز شكلي يخل بصحتها القانونية.

تتكفل المحكمة عن طريق المحضر القضائي بتبليغ الأطراف المعنية بالعريضة، ويحدد لهم أجل للرد عليها. وفي القضايا الفلاحية، يكون هذا الإجراء حاسماً، خاصة إذا كان أحد الأطراف لا يملك عنواناً قاراً أو يتواجد خارج الولاية.¹

الفرع الثاني: تبليغ الأطراف.

بعد قيد عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة، يُصبح من الضروري

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، لاسيما المواد 15، 17، 18، 19، و20.

تبلغ الأطراف المعنية لمباشرة الإجراءات القضائية. ويُعتبر التبليغ مرحلة جوهرية في سير الدعوى، لأنها تُحقق مبدأ المواجهة وتمكّن الطرف الآخر من الدفاع عن حقوقه¹.

وقد نظم المشرّع الجزائري إجراءات التبليغ في المواد من 16 إلى 22 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مؤكداً على ضرورة احترام الشكل القانوني للتبليغ، تحت طائلة بطلان الإجراءات.

أولاً: أهداف التبليغ:

- إعلام المدعى عليه بوجود دعوى ضده.
- تمكينه من الاطلاع على الطلبات والوثائق المرفقة.
- منحه المهلة القانونية لإعداد دفاعه.
- ضمان العلنية والشفافية في الخصومة القضائية.

ثانياً: كيفية التبليغ

في المنازعات الفلاحية، التي غالباً ما تحدث في مناطق ريفية أو نائية، قد يُواجه المحضر القضائي صعوبة في الوصول إلى الأطراف. لكن تبقى الطرق المعتمدة كالتالي:

تنص المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن التبليغ يتم:

- إما شخصياً للمعني بالأمر،

- أو في موطنه أو مقره،

¹ -قانون رقم 08-09، السابق الذكر. لاسيما المواد 16 و 22 وما بعدها،

أو في مقر عمله، وإذا تعذر ذلك، يتم عن طريق التعليق أو النشر حسب المواد من 409 إلى 418 من نفس القانون.¹

ويقوم المحضر القضائي بهذا التبليغ، ويحرر محضر تبليغ يرفق بملف الدعوى كدليل على استيفاء هذا الإجراء.

ثالثا: خصوصية التبليغ في المنازعات الفلاحية:

- صعوبة الوصول إلى بعض الأطراف (كالمنتفعين بالأراضي في المناطق الريفية).
- تضارب العناوين أو عدم تحديثها في السجل العقاري أو الإداري.
- أحيانا يكون أحد الأطراف جهة إدارية، وهنا يُرسل التبليغ إلى الممثل القانوني للهيئة (مدير أملاك الدولة، مدير الفلاحة...).
- في هذه الحالة، يُشترط أن يُرسل التبليغ إلى العنوان الرسمي للإدارة أو المؤسسة العمومية المعنية.

رابعا: أثر التبليغ على مسار الدعوى:

- إذا تم التبليغ بشكل صحيح: تبدأ الآجال القانونية للرد أو الحضور.
- إذا لم يتم تبليغ أحد الأطراف: تُعد الإجراءات باطلة، ويمكن الدفع بذلك أمام المحكمة.

¹-العربي شريف عبد الحميد، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص

- إذا تعمد أحد الأطراف عدم الاستلام رغم إعلامه: يُعتبر مُبلغًا قانونًا إذا استوفت الإجراءات الشكلية (المادة 409ق.إ.م.)¹

الفرع الثالث: مرحلة التحقيق والإثبات

تُعد هذه المرحلة من أهم مراحل التقاضي في المادة الفلاحية، نظرًا لتداخل الحقوق وتضارب الوثائق، يمكن للمحكمة أن تأمر بإجراء خبرة فلاحية أو عقارية لتحديد طبيعة الأرض أو حدودها أو استغلالها، كما يُقبل الإثبات بكل الوسائل في القضايا غير المحفوظة (شهادة الشهود، القرائن، العقود العرفية)². في النزاعات الإدارية، يكون الإثبات محصورًا غالبًا في المستندات الرسمية أو وثائق الامتياز.

تُعد مرحلة التحقيق والإثبات من أهم المراحل في معالجة المنازعات الفلاحية، خاصة أن هذا النوع من القضايا يتميز غالبًا بـ تشابك الوقائع، ضعف التوثيق، وتعقيد العلاقات العقارية أو الاستغلالية. ولهذا منح المشرع الجزائري للقاضي سلطات واسعة في إدارة هذه المرحلة وفقًا لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، من المادة 55 إلى 171³.

أولاً: وسائل التحقيق والإثبات في النزاعات الفلاحية:

يُمكن للقاضي -بطلب من الأطراف أو تلقائيًا- أن يأمر بأي وسيلة من وسائل التحقيق، أهمها:

¹- مصطفى بوشنافة، القضاء العقاري في الجزائر، دار النخلة، الجزائر، 2020، ص 126.

²- محمد محاد، مرجع سابق، ص 115.

³- المواد من 55 إلى 171 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.

- الخبرة القضائية الفلاحية أو العقارية: وتُعد من أكثر الوسائل استعمالاً، خاصة في قضايا:

- تحديد حدود العقار أو المساحة.
 - التحقق من الاستغلال الفعلي للأرض.
 - تقدير الأضرار أو قيمة المحصولات.¹
 - يُعيّن خبير من طرف المحكمة، ويقدم تقريراً مفصلاً يُعتبر دليلاً فنياً.
- شهادة الشهود (السماع) تستعمل بكثرة في المناطق الريفية، خصوصاً في:

- إثبات الحيازة الطويلة.
 - العلاقات التعاقدية العرفية (كراء، عارية، شراكة...).
 - إثبات الوقائع الميدانية في غياب العقود الرسمية.
- المعاينة القضائية أو النزول الميداني: يُمكن للقاضي أو الخبير أن يُجري زيارة ميدانية إلى العقار موضوع النزاع، لمعاينة وضعه الحقيقي.

العقود العرفية أو الرسائل المتبادلة: ولو أنها لا تحوز حجية مثل العقود الرسمية، إلا أنها تُؤخذ بعين الاعتبار مع قرائن أخرى.

ملاحظات عملية:

- في حالة العقارات غير المحفوظة، تُقبل كل وسائل الإثبات بما فيها الشهادة والقرائن.
- أما في العقارات المحفوظة، فلا يُعتد إلا بالعقود الرسمية المشهّرة في المحافظة

¹- عبد الحميد عربي شريف، مرجع سابق، ص 142.

العقارية.

- لذلك تلعب الخبرة والتقارير الفلاحية دورًا حاسمًا في إثبات الاستغلال، تقدير الخسائر، أو تحديد الجهة المستغلة فعليًا¹.

الفرع الرابع: إصدار الحكم والظعن فيه في النزاعات الفلاحية

بعد انتهاء مرحلة التحقيق وسماع أطراف النزاع وتقييم وسائل الإثبات، تنتقل المحكمة إلى إصدار الحكم الذي يُعد النتيجة النهائية للإجراءات القضائية. وفي المنازعات الفلاحية، يكتسي الحكم القضائي أهمية خاصة، ليس فقط بسبب أثره في حسم النزاع، بل أيضًا بسبب انعكاسه على الوضع القانوني للعقار الفلاحي، وما يترتب عليه من آثار اقتصادية واجتماعية.

أولاً: إصدار الحكم

يصدر الحكم وفقاً لأحكام المواد 312 إلى 313 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب أن يتضمن²:

- تعيين المحكمة وتاريخ الجلسة.
- هوية الأطراف وملخص عن الوقائع والطلبات.
- الأسباب القانونية والواقعية المعتمدة.
- منطوق الحكم بعبارات واضحة.

¹- بوشنافة مصطفى، مرجع سابق، ص 134.

²- المواد 312، 313، 327 و283 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.

في المنازعات الفلاحية، قد يتضمن الحكم ما يلي:

- إقرار أو رفض الحق في الحيازة أو الملكية.
- فسخ عقد كراء أو امتياز.
- إلزام أحد الأطراف بإخلاء العقار.
- الحكم بتعويض عن الضرر الفلاحي.

ويؤكد الدكتور عبد الحميد عربي شريف أن صياغة الحكم بدقة في النزاعات العقارية والفلاحية تُعد عنصرًا أساسًا لحماية الحقوق ومنع تضارب الأحكام.¹

ثانيًا: الطعن في الحكم

تُفتح أمام الخصوم عدة طرق قانونية للطعن في الحكم، حسب نوع المحكمة وطبيعة النزاع:

1. في القضاء العادي:

- الطعن بالاستئناف أمام مجلس القضاء خلال أجل شهر من التبليغ الرسمي (المادة 327ق.إ.م.إ.).
- الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا في حالات خرق القانون أو الخطأ في تطبيقه.

2. في القضاء الإداري:

يكون الطعن أمام مجلس الدولة، ويقتصر على مراقبة المشروعية، وليس إعادة

¹ - عبد الحميد عربي شريف، مرجع سابق، ص 170.

مناقشة الوقائع، وفي حالات معينة، لا يوقف الطعن تنفيذ الحكم إلا إذا قررت المحكمة خلاف ذلك، خاصة إذا كان الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل طبقاً للمادة 283 من ق.إ.م.إ.¹

ثالثاً: أهمية هذه المرحلة:

- تُغلق مرحلة إصدار الحكم باب الخصومة.
- تُتيح للأطراف إمكانية تصحيح الأخطاء عبر الطعن.
- تؤسس لوضعية قانونية جديدة للعقار الفلاحي.

ولكن ضعف الوعي القانوني لدى بعض الفلاحين أو نقص المتابعة قد يؤدي إلى فوات آجال الطعن، مما يُكسب الحكم حجية نهائية، حتى لو كان مجحفاً.

يُلاحظ الفقهاء أن منازعات العقار الفلاحي تتطلب إجراءات دقيقة ووعياً قانونياً كبيراً، وهو ما دعا البعض إلى اقتراح إنشاء أقسام متخصصة في المنازعات الفلاحية داخل المحاكم.²

¹ - بوشنافة مصطفى، مرجع سابق، ص 146.

² - عبد الغني بادي، مرجع سابق، ص 202 .

خلاصة الفصل:

تعالج تسوية المنازعات الفلاحية في الجزائر من خلال آليات متنوعة تهدف إلى حماية العقار الفلاحي واستقرار العلاقات القانونية المرتبطة به. يلعب القضاء دورًا مركزيًا في هذا المجال، سواء من خلال المحاكم العادية في النزاعات بين الخواص، أو المحاكم الإدارية في القضايا التي تكون فيها الدولة أو الإدارات طرفًا. وتُضبط إجراءات التقاضي وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بدءًا من تقديم العريضة إلى غاية إصدار الحكم والظعن فيه.

بالموازاة مع القضاء، تظهر أهمية كبرى للآليات غير القضائية، خاصة من خلال دور المحافظات العقارية في تنظيم الملكية وتقييد الحقوق، وكذا مصالح الفلاحة في متابعة المشاريع، مراقبة مدى احترام دفتر الشروط، والمساهمة في حل النزاعات إداريًا. كما باتت الوساطة والتحكيم وسائل بديلة فعالة لحل النزاعات الفلاحية بطريقة ودية، خاصة في القرى والمجتمعات ذات الطابع العائلي أو الجماعي، حيث تُفضل الحلول التوافقية على النزاع القضائي.

وبذلك يتضح أن المنظومة القانونية الجزائرية تسعى إلى خلق توازن بين الحسم القضائي والنزاع التوافقي، لضمان استقرار القطاع الفلاحي وتجنب تعطيل استغلال الأراضي، لما لها من دور استراتيجي في الاقتصاد الوطني.

الخلاصة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت موضوع "تسوية المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري"، تبين من خلال التحليل والبحث أن العقار الفلاحي يحتل موقعاً استراتيجياً ضمن المنظومة الاقتصادية الوطنية، ما يفرض ضرورة توفير حماية قانونية فعالة له. غير أن الواقع العملي أفرز عدة إشكاليات مرتبطة بتضارب النصوص، ضعف التوثيق، وتعدد الجهات المتدخلة، مما ساهم في تفاقم المنازعات الفلاحية بشكل لافت.

لقد بينت الدراسة أن النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر قائم على ترسانة متنوعة من القوانين (القانون المدني، قانون التوجيه العقاري، قانون الامتياز...)، غير أن التطبيق العملي لتلك النصوص لا يزال يواجه عراقيل على المستوى الإجرائي، والمؤسساتي، وحتى من حيث الثقافة القانونية لدى الفاعلين.

كما تم التوصل إلى أن آليات تسوية المنازعات الفلاحية تنقسم إلى قضائية وغير قضائية، ولكل منها دور تكميلي. فالقضاء العادي والإداري يضطلعان بدور حاسم في حماية الحقوق، إلا أن الإجراءات القضائية تبقى طويلة ومعقدة، ما يفتح الباب للبحث عن بدائل أكثر مرونة كالمصالحة، الوساطة، والتحكيم.

➤ أهم النتائج المتوصل إليها:

- غياب نص موحد ينظم العقار الفلاحي والمنازعات المرتبطة به يؤدي إلى تضارب في التأويلات القضائية والإدارية.
- تداخل الاختصاص بين الجهات الإدارية (مديريات الفلاحة، أملاك الدولة، المحافظات العقارية) يساهم في تعطيل تسوية النزاعات.
- ضعف التنسيق بين المحاكم الإدارية والعادية يؤثر على سرعة وفعالية الأحكام الصادرة.

- ندرة التكوين القانوني للفلاحين والمؤطرين المحليين يؤدي إلى سوء استعمال الحقوق القانونية المتاحة.
- الآليات غير القضائية، رغم أهميتها، لا تزال محدودة التطبيق بسبب غياب إطار قانوني مؤطر وواضح لها.

➤ التوصيات:

- ضرورة إعادة صياغة تشريعية موحدة للعقار الفلاحي، تتضمن أحكامًا دقيقة لتنظيم الملكية، الاستغلال، والتصرف.
- توسيع دور اللجان المحلية للمصالحة، وتوفير تأطير قانوني فعال لها في تسوية النزاعات قبل اللجوء إلى القضاء.
- تعزيز دور الخبرة الفلاحية والعقارية داخل المسار القضائي، خاصة في الدعاوى المرتبطة بالتقدير الفني والاستغلال.
- تكثيف حملات التوعية القانونية الموجهة للفلاحين والمنتفعين، بالتعاون مع مصالح الفلاحة والمجالس الشعبية.
- تشجيع اللجوء إلى الوساطة والتحكيم في النزاعات الفلاحية، من خلال تخصيص فصول مستقلة لها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ضرورة التنسيق المؤسسي بين مديريات الفلاحة، المحافظات العقارية، وأملاك الدولة لتوحيد الرؤية القانونية والإدارية.

وختامًا، نأمل أن تسهم هذه الدراسة المتواضعة في إثراء النقاش القانوني حول المنازعات الفلاحية، وأن تُشكّل قاعدة مرجعية لفائدة المشرّع، القضاة، الفلاحين، والإداريين المعنيين، بغية بناء منظومة قانونية عادلة وفعالة تحمي العقار الفلاحي وتحقق الأمن العقاري في الجزائر.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولاً: المصادر القانونية

1/القوانين:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 52.
2. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.
3. قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.

2/الأوامر:

1. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بمسح الأراضي وإنشاء السجل العقاري، الجريدة الرسمية.
4. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتعلق بتسيير الأملاك العقارية الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 58.

3/المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 76.
2. المرسوم التنفيذي رقم 08-315 المؤرخ في 11 أكتوبر 2008، الجريدة الرسمية، العدد 61.
3. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، العدد 15.

ثانياً: الكتب العامة

1. أحمد بوشمال، النظام القضائي الجزائري، دار خليف، الجزائر، 2020.
2. عبد الحميد عربي شريف، المنازعات الإدارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.
3. عبد الغني بادي، القضاء الإداري في الجزائر: التنظيم، الاختصاص، الإجراءات، دار هومة، الجزائر، 2012.
4. لعربي شريف عبد الحميد، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2015.

ثالثاً: الكتب الخاصة

1. أحمد خليل، القانون العقاري وتطبيقاته القضائية، دار النشر المعرفة، الرباط، 2004.
2. بلعالي مصطفى، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.

3. بن سحنون عبد القادر، النزاعات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.
4. بوشنافة مصطفى، القضاء العقاري في الجزائر، دار النخلة، الجزائر، 2020.
5. عبد العزيز حساني، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2017.
6. محمد محاد، إثبات الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، منشورات الجامعة المركزية، الجزائر، 2017.
7. عبد الكبير العلوي المدغري، النظام العقاري المغربي، منشورات مجلة القضاء والقانون، عدد خاص، 1995.
8. عبد الله أشركي أفقيير، العقار في المغرب: أية حكمة؟، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2017.
9. محمد الشافعي، النزاعات العقارية بالمجال القروي: إشكالات التطبيق القضائي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 118، 2012.

رابعاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1. بوشامة مصطفى، المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة تبسة، 2020.
2. عيسى بوشعالة، الاستغلال الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة سطيف، 2018.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتوى
1-5	المقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات الفلاحية	
7	المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول المنازعات الفلاحية والعقارية
7	المطلب الأول: مفهوم النزاع الفلاحي وأنواعه
8	الفرع الأول: مفهوم النزاع الفلاحي
9	الفرع الثاني: أنواع النزاعات الفلاحية
11	المطلب الثاني: العلاقة بين النزاع الفلاحي والعقار الفلاحي
12	الفرع الأول: مفهوم العقار الفلاحي
13	الفرع الثاني: ارتباط النزاع الفلاحي بالعقار
15	المبحث الثاني: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر
16	المطلب الأول: مصادر تنظيم العقار الفلاحي
16	الفرع الأول: القوانين كمصدر لتنظيم العقار الفلاحي
18	الفرع الثاني: المراسيم التنفيذية
20	الفرع الثالث: الأوامر
22	المطلب الثاني: التصرفات القانونية في العقار الفلاحي
22	الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية
26	الفرع الثاني: التصرفات المتعلقة بالاستغلال والانتفاع
32	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: تسوية المنازعات الفلاحية في القانون الجزائري	
34	المبحث الأول: الآليات القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية
35	المطلب الأول: دور المحاكم الإدارية والعادية

35	الفرع الأول: دور المحاكم العادية
38	الفرع الثاني: دور المحاكم الإدارية
40	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء
41	الفرع الأول: تقديم العريضة
41	الفرع الثاني: تبليغ الأطراف
41	الفرع الثالث: مرحلة التحقيق والإثبات
42	الفرع الرابع: إصدار الحكم والطعن فيه
43	المبحث الثاني: الآليات غير القضائية لتسوية المنازعات الفلاحية
43	المطلب الأول: دور المحافظات العقارية والمصالح الفلاحية
44	الفرع الأول: دور المحافظات العقارية
45	الفرع الثاني: دور المصالح الفلاحية
49	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء في المنازعات الفلاحية
49	الفرع الأول: تقديم العريضة
51	الفرع الثاني: تبليغ الأطراف
54	الفرع الثالث: مرحلة التحقيق والإثبات
56	الفرع الرابع: إصدار الحكم والطعن فيه في النزاعات الفلاحية
59	خلاصة الفصل الثاني
60	الخاتمة
62	قائمة المراجع
65	فهرس المحتويات