

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة ماستر



ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق (القسم الخاص)

تخصص: قانون عقاري

رقم:

إعداد الطالب:

بسية محمد أيمن

حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

يوم: 2025/06/02

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر ب	باهي هشام
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذ تعليم عالي	عقوني محمد
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر ب	معاشي سميرة

السنة الجامعية: 2024 - 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438

الشكر

الشكر لله عز وجل الذي لا تقوم الدنيا إلا بذكره

فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والحمد لله على ما هبنا لنا من سبل النجاح لانجاز هذا العمل المتواضع

والصلاة والسلام على رسولنا المصطفى صلى الله عليه وسلم

نتقدم بالشكر الخاص لأستاذي: المشرف الدكتور: عقوني محمد

على كل ما قدمه لي من توجيهات و نصائح لإتمام هذا البحث، وعلى كل إرشاداته القيمة بتصحيح هفواتي

فكان لي المرافق والصديق طيلة فترة الإشراف

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى أعضاء اللجنة المناقشة الموقرة لقبولها مناقشة مذكري

و الى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية

الى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

شكرااا جزيلاً

الإهداء

لقد كانت طريقا طويلة مليئة بالإخفاقات والنجاحات

فخور بكفاحي لتحقيق حلمي

لحظة لطلما انتظرتها وحلمت بها

الى حبيبتى وقرّة عيني التي فقدتها جسدا لكن لم افقدها روحا، التي كانت مصدر إلهامي وقوتي والدتي الغالية،
رحمها الله واسكنها فسيح جنانه

الى من علمني العطاء بدون انتظار؛ الى من افتخر بجمل اسمه

وكلله الله بالهيبة والوقار أبي العزيز

الى أخي وأختي سندي في الحياة أدامكم الله ضلعا ثابتا لا يميل

الى الصديقة الأخت التي أنجبتها مقاعد الدراسة التي كانت معي في كل مراحل الدراسة

التي شاركتني الفرح والحزن دون كلل أو ملل عبداللاوي صبرين

الى كل أفراد عائلتي الكبيرة والى كل أصدقائي بدون استثناء

الى كل الأساتذة الأفاضل الذين قدموا لنا يد العون

الى كل هؤلاء اهدي لكم ثمرة هذا العمل المتواضع

وفقني الله وإياكم جميعا

قائمة المختصرات.

الترميز	معنى الترميز
ص	صفحة
ط	طبعة
ج	جزء
ج ر	جريدة رسمية
د س ن	دون سنة نشر
د د ن	دون دار نشر
د ب ن	دون بلد نشر
P	Page

مقدمة

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي تحظى بحماية قانونية خاصة لأي دولة؛ إذ تمثل الأساس والقاعدة التي تقوم عليها مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وتتعدد أصناف الملكية العقارية وفقا لطبيعتها والجهة المالكة لها بين ملكية عامة وأخرى خاصة؛ ولكل صنف خصوصيته من حيث التنظيم القانوني وطرق الحماية المقررة له.

وتكتسي الملكية العقارية الفلاحية أهمية خاصة باعتبارها الوعاء الأساسي للنشاط الفلاحي الذي يعد ركيزة أولية لتحقيق الأمن الغذائي الوطني وضمان التوازن الاقتصادي، وقد حظيت هذه الفئة من العقارات باهتمام خاص من قبل المشرع الجزائري نظرا لمحدودية الأراضي الزراعية الصالحة وتزايد التحديات المرتبطة بالتصحر وتوسع العمران بالإضافة لتعرضها للتعدي والإهمال والاستغلال غير العقلاني؛ وأمام هذه التحديات برزت الحاجة الملحة لتوفير الحماية الفعالة للعقار الفلاحي تضمن تثبيت الحقوق وتشجع الاستغلال الأمثل؛ وتحول دون تغيير طابعه الفلاحي، ولقد سعت الدولة إلى تبني آليات متعددة تهدف إلى تنظيم العقار الفلاحي من خلال ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية؛ والعمل على المحافظة على هذه الثروة الثمينة، إلا أن الواقع العملي يكشف جملة من الإشكالات التي تواجه الملكية العقارية الفلاحية، ويعتبر البحث في مجال وسائل حمايتها التي أوردها المشرع الجزائري ذو أهمية بالغة تتجلى من خلال إبراز مساهمة هذه الآليات في تجسيد هذه الحماية وتبيان دور القضاء في ردع الانتهاكات التي تواجهها.

أهمية الدراسة: تقتصر دراستنا على العقار الفلاحي وأهمية توفير الحماية اللازمة له لضمان الاستقرار والتنمية المستدامة، فنكمن أهمية الموضوع في الاستناد إلى أهمية العقار الفلاحي كونه المورد الأساسي الذي تعتمد الدول عامة والجزائر خاصة في تأمين الغذاء، والمحافظة على هذا العقار ضرورة حتمية للنهوض بالاقتصاد الوطني من خلال التنوع وعدم الاعتماد على الثروة النفطية فقط.

أسباب اختيار الموضوع: يعود سبب اختيار هذا الموضوع إلى دوافع شخصية تتمثل في ارتباط الموضوع بتخصص الدراسة (التخصص العقاري) والرغبة في إثراء وصقل معارفي في نظام العقار الفلاحي الذي يحظى باهتمام الدولة في الوقت الحالي؛ بالإضافة إلى دوافع موضوعية تكمن في الدور الهام الذي يلعبه العقار الفلاحي في تحقيق الاكتفاء الذاتي، والذي تسعى الدولة جاهدة لتحقيقه للتخلص من التبعية وكذلك كثرة النزاعات القضائية التي تتعلق بالاعتداء على الأراضي الفلاحية.

أهداف الموضوع:

- تبيان مدى فعالية النصوص القانونية في حماية العقار الفلاحي.
- إبراز مختلف الاعتداءات الواقعة على العقار الفلاحي.
- طرح جملة من الاقتراحات لإضفاء حماية أكثر للعقار الفلاحي كونه رئة الاقتصاد الحالي.

نسعى من خلال هذه الدراسة الى طرح الإشكالية: هل وفق المشرع الجزائري في تكريس الحماية القانونية الفعالة للعقار الفلاحي؟ وتندرج تحتها عدة أسئلة فرعية كالآتي:

ما مفهوم الملكية العقارية الفلاحية؟

ماهي الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة؟

فيما تتمثل وسائل الحماية القانونية لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة؟

المنهج المعتمد: اقتضت طبيعة الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل مجموعة النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي والآليات المتبعة لحمايته، وكذلك من خلال مناقشة عناصر الحماية المدنية، الجزائية والإدارية للعقار الفلاحي.

الدراسات السابقة: بالرغم من الأهمية البالغة لموضوع العقار الفلاحي إلا أننا لم نجد دراسات عديدة في مجال حمايته، ومن أهم الدراسات المعتمدة التي لها ارتباط قريب من هذه الدراسة؛ رسالة الماجستير للطالبة بن زكري راضية بعنوان (الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة)، بالإضافة إلى أطروحة الدكتوراه تخصص قانون أعمال للدكتورة بوشريط

حسنا المعنونة ب(النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري)؛ وتناولت هذه الدراسات أهم النقاط الأساسية للموضوع مما ساهم في تعزيزه وإثراءه مع وجود نقاط اختلاف، حيث تناولت الدراسات السابقة النظام القانوني للعقار الفلاحي، في حين تطرقت هذه الدراسة إلى حماية العقار الفلاحي.

صعوبات الدراسة: إن ابرز الصعوبات التي واجهتني خلال إعداد هذه المذكرة هي تشعب موضوع البحث بالإضافة الى نقص المراجع وشبه انعدامها كون التخصص جديد على مستوى كليتنا.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم دراستي الى فصلين يسبقهما مبحث تمهيدي بعنوان مفهوم الملكية العقارية الفلاحية؛ من خلال التطرق للتعريف بهذا النوع من الملكية العقارية وتحديد أصنافها وبيان طرق اكتسابها، ثم التطرق الى الفصل الأول المعنون ب (حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة) يضم مبحثين: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة كمبحث أول؛ والحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

أما الفصل الثاني ف جاء موسوما ب (حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة)؛ وقسمناه كذلك إلى مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة؛ أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

تعد الملكية العقارية الفلاحية من أهم الركائز التي يقوم عليها القطاع الفلاحي؛ نظرا لما لها من دور مركزي في تنظيم استغلال الأراضي وتحقيق التنمية، فالملكية الفلاحية لا تمثل سوى اكتساب لقطعة ارض، بل تعكس إطار قانوني، اقتصادي واجتماعي يوطر العلاقة بين الإنسان والأرض.

إن تأطير مفهوم الملكية العقارية الفلاحية يكتسي أهمية بالغة، فالسياسات العمومية في المجال الفلاحي لا يمكن أن تحقق أهدافها دون ضبط القواعد المتعلقة بملكية الأراضي الفلاحية وتنظيم استغلالها، و يعد فهم الملكية العقارية الفلاحية أساسا لضبط العلاقة بين الفلاحين والأرض؛ ولأجل الإحاطة بجوانب هذا المفهوم سيتم تناول مطلبين خلال هذا المبحث حيث: نتناول تعريف الملكية العقارية الفلاحية في المطلب الأول؛ وأصناف الملكية العقارية الفلاحية في المطلب الثاني.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الفلاحية.

حتى يتسنى لنا تحديد المقصود من الملكية العقارية الفلاحية، لا بد من الوقوف على عدة مصطلحات؛ فيجب التطرق إلى تعريف العقار ثم تعريف العقار الفلاحي.

الفرع الأول: تعريف العقار.

عرف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف؛ وما عدا ذلك فهو منقول¹؛ ومنه فالعقار هو كل شيء ثابت غير قابل للنقل دون تلف.

أما العقار اصطلاحاً: هو كل شيء ثابت ومستقر في مكانه غير قابل للنقل دون تلف إلى مكان آخر².

وينقسم العقار إلى عدة أنواع: عقارات بطبيعتها مثل: الأراضي، المنازل...، وعقارات بالتخصيص وهي في طبيعتها منقولات إلا أنها تخدم العقار بصفة دائمة³.

وتعرف الملكية على أنها حق عيني أصلي، بالتمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يكون استعماله مخالف للقوانين والأنظمة⁴ فهي الحق الذي يهدف للسيطرة على الممتلكات.

¹ انظر المادة 683 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر 78، لسنة 1975.

² نورة منصور، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 20.

³ انظر الفقرة 2 المادة 683 من القانون المدني.

⁴ انظر المادة 674 من القانون المدني.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي

العقار الفلاحي: هي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي تنتج بإرادة الإنسان وأفعاله إنتاجا واسع الاستهلاك سواء كان مباشرا أو بعد تحويله سنويا أو خلال سنوات عدة¹.

يلاحظ على هذا التعريف أنه ركز على عنصر نوعية الإنتاج الفلاحي؛ وتغاضى على جملة المنقولات والمعدات التي ترصد لخدمته²، كما أنه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي الذي يتمحور حول الملكية إذ أنه أورد مصطلحات تقنية تميل للاقتصاد الزراعي³.

المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية الفلاحية.

أولى التشريع الجزائري أهمية خاصة لتحديد أصناف الملكية العقارية الفلاحية؛ فميز بين عدة أنواع تختلف باختلاف طبيعة الملكية والجهة المالكة لها، فليست كل الأراضي الفلاحية على نمط واحد، فمن الضروري التطرق الى مختلف هذه الأصناف وذلك عبر تحليل كل نوع بما يساهم في فهم النظام العقاري الفلاحي، وعليه سنتناول خلال هذا المطلب هذه الأصناف كالآتي:

الفرع الأول: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي.

يجد هذا التصنيف أساسه في مختلف النصوص القانونية أبرزها قانون التوجيه العقاري 25/90 والقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث أقر ثلاثة أصناف للملكية العقارية؛ فتصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها الى أملاك وطنية، أملاك

¹ المادة 04 القانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، ج ر 49، لسنة 1990.

² خديجة غازي، "الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بين التكريس الدستوري لحق الملكية وحتمية حماية الاقتصاد الوطني"، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد 03، 2022، ص 499.

³ عبد الهادي درار، "دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية"، مجلة القانون - المجتمع والسلطة-، جامعة وهران 2، المجلد 08، العدد 02، 2019، ص 34.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

خاصة وأملاك الخواص بالإضافة الى الأملاك الوقفية، ومنه فالأراضي الفلاحية باعتبارها ملك عقاري فهي تدخل ضمن هذه التصنيفات¹.

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

تشمل الأملاك الوطنية مختلف الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل إما ملكية عمومية أو خاصة²؛ وعليه:

1. الأملاك العقارية الوطنية العمومية: لا تؤدي وظيفة مالية امتلاكية بسبب غرضها وتخصيصها لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام كما أن المشرع قد يتدخل في بعض الأحيان في تحديدها أو تعدادها لحمايتها، هذه الخصائص تمنعها من أن تكون هذه الأملاك محلاً لأي استثمار فلاحى وبالتالي تخرج الأملاك الوطنية العقارية العمومية عن هذا المجال³.

2. الأملاك العقارية الوطنية الخاصة: وهي جميع الأملاك غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، وتندرج الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة مالية امتلاكية⁴.

ثانياً: الأملاك الوطنية التابعة للأملاك الخاصة.

حق الملكية مضمون دستورياً؛ هو حق عيني أصلي تتفرع عنه مجموعة من الحقوق: حق الاستغلال، الاستعمال وحق التصرف فيه، وتنقسم الملكية الخاصة الى ملكية فردية أو تامة؛ ملكية شائعة التي تكون فيها حصص الشركاء غير مبينة، ملكية مجزأة والتي يتقاسمها صاحب الرقبة مع أشخاص آخرين في حق الانتفاع أو حق الاستغلال بالإضافة

¹ المادة 23 القانون 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر 52، لسنة 1990.

² انظر المادة 02 القانون 30/90.

³ انظر المادة 03 القانون 30/90.

⁴ انظر المادة 18 القانون 30/90.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

إلى نوع آخر هو الملكية المشتركة بمعنى تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة النصيب بين الشركاء¹.

ثالثا: الأراضي الفلاحية الوقفية.

وهي مجموع الأملاك العقارية التي يحبسها صاحبها عن التملك بمحض إرادته على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة ليجعل التمتع بها دائم على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، وتسهر الدولة على احترام هذه الإرادة وتنفيذها؛ ومن أهم خصائص الأراضي الوقفية تمتعها بالشخصية المعنوية ويتم استغلالها عن طريق عقود إيجار فلاحية².

الفرع الثاني: التصنيف التقني للعقار الفلاحي.

استند المشرع الجزائري في تصنيفه للعقار الفلاحي على معايير تقنية معتمدا في ذلك على ضوابط التربة والانحدار والمناخ الى عدة أصناف، نص عليها في قانون التوجيه العقاري 25/90؛ سنتناولها كما يلي:

1. أراضي فلاحية خصبة جدا: هي التي تتميز بالطاقة الإنتاجية عالية، وترتبتها جيدة مسقية أو قابلة للسقي؛ وتضم أراضي السهول الساحلية التي تكون كمية الأمطار فيها مرتفعة³.
2. أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة: هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي حسنة العمق غير مسقية الموجودة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، تحتوي على عوائق متوسطة أو لا تحتوي على عوائق طبوغرافية وتشمل أراضي السهول التي تكون بها كميات معتبرة من الأمطار⁴.

¹ فاتن سميشي، "التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر"، مجلة المفكر والدراسات القانونية والسياسية، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، العدد 04، 2018، ص ص (143، 144).

² عيسى بن دوحة، مريم بن شربي، "الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 01، 2016، ص 142.

³ انظر المادة 06 القانون 25/90.

⁴ انظر المادة 07 القانون 25/90.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: هي أراضي تشتمل على عوائق كبيرة سواء من ناحية نسبة الأمطار أو العمق أو البنية والانحدار؛ وتشمل بقية الأراضي الفلاحية¹.

المطلب الثالث: طرق اكتساب الملكية العقارية الفلاحية.

اهتم المشرع الجزائري بتنظيم اكتساب الملكية العقارية الفلاحية من خلال وضع ضوابط دقيقة ترمي للحفاظ على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وضمان انتقالها السليم بين الأفراد؛ وتكتسب هذه الملكية بعدة طرق مختلفة.

وعليه سنتطرق خلال هذا المطلب الى بعض هذه الطرق لاكتساب الملكية الفلاحية، حيث سنتناول الشفعة كآلية لاكتساب الملكية الفلاحية في الفرع الأول، والالتصاق كآلية لاكتساب الملكية الفلاحية في الفرع الثاني، بالإضافة الى الاستصلاح كطريق لكسب الملكية الفلاحية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الشفعة كآلية لاكتساب الملكية الفلاحية.

من بين أهم الضوابط لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية، نجد حق الشفعة الذي تطرق له المشرع الجزائري في القانون المدني، نستعرض خلال هذا الفرع تعريف حق الشفعة ثم بيان شروطها.

أولاً: تعريف حق الشفعة.

يعرف حق الشفعة الممارس على الأراضي الفلاحية بأنه رخصة قانونية مقررة لفائدة أشخاص محددين قانوناً، الغرض منها تحسين وتوسيع قدرات المستثمرات الفلاحية ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية².

¹ انظر المادة 09 القانون 09/90.

² جميلة جبار، " حق الشفعة دراسة مقارنة بين القانون 19/89 الملغى وقانون 03/10"، مجلة الصدى للدراسات

القانونية والسياسية، جامعة الجبالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، العدد 01، 2019، ص 14.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية

وعرفها المشرع الجزائري بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها، قد تنصب هذه المعاملة على أراضي فلاحية تابعة ملكيتها للدولة أو تتعلق بعقار فلاحي مملوك للخواص¹.

ثانيا: إجراءات الشفعة.

للقيام بالشفعة لا بد من إجراءات معينة، نذكرها كالآتي²:

1. الإعلان بالرغبة في الشفعة: وتتم بموجب سند توثيقي يبلغ عن طريق المحضر القضائي في ظرف 30 يوم تاريخ تبليغ البائع أو المشتري إليه، تحت طائلة سقط حق الشفعة.

2. إيداع ثمن البيع والمصاريف عند الموثق خلال 30 يوما أو أكثر من تاريخ الإعلان الرغبة في الشفعة، ورفع دعوى الشفعة على البائع في ظرف 30 يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة أمام المحكمة المختصة الواقع في دائرتها العقار.

3. صدور حكم بثبوت حق المدعي في الشفعة من القضاء باعتبار هذا الحكم عقد بيع منتج لأثاره، بعد التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، ومنه تنتقل ملكية العقار الى الشفيع بصفة نهائية.

الفرع الثاني: الالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية.

يعتبر الالتصاق طريقا لكسب الملكية العقارية، عندما يلتصق شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، وهو اندماج شيئين متميزين احدهما عن الآخر، اندماج يصعب فصله دون إلحاق الضرر بأحدهما³.

¹ انظر المادة 794 من القانون المدني.

² احمد عيسى، "أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة 02، العدد 07، ص 356.

³ هاشم نصر الدين محمود سويدان، عبدالله ناصر الدين محمود سويدان، "الالتصاق بالعقار بفعل الطبيعة كسبب لكسب الملكية- دراسة مقارنة-"، المجلة الشاملة للحقوق، نقابة المحامين، فلسطين، 2022، ص 78.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية.

ولاكتساب الملكية سندا لأحكام الالتصاق يجب توافر عدة شروط¹:

1. وجود شيئين متميزين عن بعضهما البعض اندمجا اندماجا ماديا، ولا يمتلكها المالك بملكته للأصل.

2. أن يكون الاندماج الحاصل يصعب فصله دون إلحاق الضرر بالآخر.

3. أن يكون الشيئين لمالكين مختلفين، وان يحصل الاندماج دون اتفاق.

بتوافر هذه الشروط، يحق للشخص تملك ما التصق بأرضه.

الفرع الثالث: الاستصلاح كآلية لاكتساب الملكية العقارية.

جعل المشرع الجزائري الاستصلاح سببا من أسباب الحصول على ملكية الأرض، إلا انه لم يذكره في القانون المدني في تعداده لأسباب الملكية.

أولا: تعريف الاستصلاح.

هو كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، أي أن عملية الاستصلاح يعني القيام بمجموعة من الأعمال التي من شأنها أن تجعل الأرض تلعب دورا هاما في الإنتاج الفلاحي مثل: تعبئة المياه، التهوية، التجهيز والسقي وغرس الأشجار؛ كذا يمكن أن يرفق الاستصلاح عملية انجاز محلات ذات الاستعمال السكني للمستصلح أو بناءات لأغراض الزراعة².

ثانيا: إجراءات الاستصلاح للحصول على الملكية العقارية.

إن كل من يريد أن يستصلح الأرض يجب عليه أن يقدم طلبا مكتوبا الى رئيس الدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها، هذا الطلب يكون مصحوبا بملف الترشيح الذي يحتوي جميع الوثائق والبيانات اللازمة كطلب الترشيح، تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها، برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام بها ومبلغ الاستثمار المخصص لهذا الغرض.

¹ أحمد عيسى، مرجع سابق، ص 362.

² عبد المجيد بن موسى، "ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية"، مجلة الحقيقة، جامعة احمد درابعية، أدرار، العدد 40، ص 329.

المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية.

يسلم الملف للهيئة التابعة للدائرة التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، الري، أملاك الدولة، قصد دراسته لتقوم اللجنة بإعطاء رأي تقني حول إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح، ويكون هذا الرأي مسببا في حالة عدم الموافقة؛ وللجنة اجل أقصاه شهر لإبداء رأيها، ليرسل الملف بعد ذلك إلى المجلس الشعبي البلدي التي توجد في دائرة اختصاصه الأرض محل الطلب، فيجتمع هذا الأخير للتداول بشأن الطلب ويمكن له الموافقة أو الرفض مع وجوب التسبب في حالة الرفض، ترسل نتائج المداولة للوالي لإعطاء قراره إيجابا أو سلبا مع تبليغ المتر شح بالقرار وتمكينه من ممارسة حقه في الطعن؛ وفي حالة قبول الملف بالمصادقة على المداولة بموجب قرار، ليرسل هذا الأخير الى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية وفقا للنموذج المحدد من قبل وزير المالية ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، ويقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار الى المتر شح ليشرع في الاستصلاح في انتظار تسلم عقد الملكية¹.

¹ عشير جيلالي، علال قاشي، " حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقهاء الإسلامي"، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة (الجزائر)، المجلد 04، العدد 02، 2022، ص 124.

الفصل الأول

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

يعد العقار الفلاحي ثروة وطنية؛ العجلة المحركة للاقتصاد الوطني والركيزة الأساسية لتعزيز التنمية المستدامة وتحقيق الاكتفاء الذاتي، مما ينبغي المحافظة عليه وحمايته؛ الأمر الذي يستوجب وضع إطار قانوني وتنظيمي يكفل هذه الحماية، ولضمان هذه الأخيرة أقر المشرع الجزائري مجموعة من الآليات وترسانة من التشريعات لهذا الغرض.

ولدراسة الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة؛ ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين: نستعرض خلال المبحث الأول الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة؛ أما المبحث الثاني سنخصصه للحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

تعتبر الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، من الدعائم الأساسية لضمان المحافظة عليه؛ فهو يحتاج كغيره من العقارات لهذه الحماية، تتجلى هذه الأخيرة من ناحية أولى؛ في الحماية المدنية التي تتضمن نطاق واسع لمجموعة من الوسائل تكفل إثباتها. ومن ناحية ثانية؛ الحماية الجزائية التي لا يمكن أن تقرر إلا بوجود آليات الردع التي تهدف لحمايته من مختلف أشكال الاعتداءات التي تمس به.

ولذلك خصصنا هذا المبحث لدراسة؛ الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة في المطلب الأول، ثم الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة كمطلب ثاني.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الملكية العقارية الفلاحية التي تتمتع بالوظيفة الإمتلاكية والمالية، وبذلك فهو يخضع شأنها للحماية المدنية التي اقرها المشرع الجزائري، وعليه سوف نستعرض خلال هذا المطلب الحماية المدنية المقررة لحماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة بتناول الحماية المتعلقة بالملكية في الفرع الأول؛ والحماية المتعلقة بالحيازة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية.

تعتبر الملكية حق أصلي يحقق السيطرة على الممتلكات، ونظرا لأهمية هذا الحق أحاطه المشرع الجزائري بحماية خاصة عن طريق رفع عدة دعاوى قضائية في حال الاعتداء عليها أو تهديدها؛ سنفصل في هذه الدعاوى كما يلي:

أولا: دعوى استحقاق الملكية.

تعتبر دعوى استحقاق الملكية أشهر وسائل الإدعاء أمام القضاء لحماية الملكية العقارية بلا منازع، وعليه سنتطرق إلى تعريف هذه الدعوى ثم بيان إجراءاتها.

1. تعريف دعوى الاستحقاق.

إن دعوى الاستحقاق أو ثبوت الملكية هي التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، وأي مالك يطالب بملكيته تحت يد الغير يمكنه ذلك عن طريق رفع هذه الدعوى، وقد يطالب الشخص بإثبات ملكيته، لا في دعوى ثبوت الملكية فحسب، بل في أحوال أخرى كذلك، كما إذا أصاب الشيء تلف حينها يطلب ممن يطلب التعويض بإثبات ملكيته لهذا الشيء، نفس الأمر إذ تعلق الأمر بنزع عقار للمنفعة العامة¹ فيضطر الشخص المعني أن يثبت ملكيته للعقار حتى يتسنى له تقاضي مبلغ التعويض.

¹ مصطفى بوضياف، (حماية المصلحة العامة في الملكية العقارية الخاصة)، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014، ص 63.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

كما يمكن تعريفها: بأنها الوسيلة القانونية التي يلجأ بها المالك الى القضاء ليطلب بحقه في الملكية إذا انتزع منه بالقوة أو خلسة¹.

من خلال هذا التعريف، يتضح أن دعوى الاستحقاق لا تقتصر على الإثبات واسترجاع ملكية العقار فقط؛ بل تشمل أيضا المنقولات، ومع ذلك فإن دعوى الاستحقاق العقارية تختلف عن دعوى استحقاق المنقول؛ كما أن شهر العريضة الافتتاحية للدعوى يعد إجراء ضروري تحت طائلة عدم القبول ويترتب على هذا الإجراء حفظ حق المدعي شريطة صدور حكم لصالحه في موضوع الدعوى².

2. إجراءات رفع دعوى الاستحقاق: تخضع دعوى استحقاق ملكية العار الفلاحي الى مجموعة من الإجراءات، نتناولها كالتالي:

1.2. الاختصاص: من حيث الاختصاص النوعي والإقليمي، ترفع دعوى استحقاق العقار الفلاحي طبقا للمادة 800 من القانون 13/22 عملا لتطبيق المعيار العضوي بما أن العقار الفلاحي تابع للدولة؛ والمادة 518 من القانون 13/22³، أمام القضاء الإداري في المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار.

2.2. الميعاد: حق الملكية كأصل عام لا يزول بعدم الاستعمال، ولا يسقط بمرور الزمن مهما طال، وبالتالي فإن الدعوى التي تحميه كذلك لا تسقط بالتقادم. غير أنه إذا خرج العقار من حيازة المالك إلى حيازة شخص آخر، واستطاع هذا الأخير كسب ملكيته بالتقادم حسب المواد 827 و 868 و 869 من القانون المدني، فإن المالك الأصلي لا يستطيع في هذه الحالة أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز، وليس السبب في ذلك فقد ملكيته بعدم

¹ عبد المجيد بن موسى، "أثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة احمد درايجية، أدرار، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 202.

² أسامة جفالي، "إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي - دراسة في دعوى الاستحقاق"، مجلة إسهامات قانونية، جامعة جيجل، المجلد 02، العدد 01، 2022، ص 50.

³ انظر المادة 518 من القانون 13/22، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فيفري 2022، ج 52، لسنة 2022.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الاستعمال، أو سقوط دعواه بالتقادم المسقط، بل لأن هناك شخصا آخر قد حاز الأرض وكسب ملكيتها بالتقادم المكسب¹.

3.2. العريضة: كأي دعوى قضائية، ترفع دعوى استحقاق ملكية العقار الفلاحي بموجب عريضة افتتاحية تشمل مجموعة من البيانات تحت طائلة عدم قبولها شكلا، المنصوص عليها بالمادة 15 من القانون 13/22 نذكرها: (الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب المدعى عليه، فان لم يكن له موطن معلوم، فاخر موطن له، عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، والى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى)².

ثانيا: دعوى الاستحقاق كآلية لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

إن دعوى الاستحقاق ليست حق أصلي وإنما هي حق تبعي متفرع عن حق أصلي هو حق الملكية فهي تستند لهذا الحق؛ ولتكون هذه الدعوى كوسيلة لحماية ملكية العقار الفلاحي يجب أن تشهر تحت طائلة عدم القبول ورفض الدعوى؛ وبهذه العملية يحفظ حقه احتفاظا معلقا على صدور الحكم فيها وترفع وفق إجراءات مضبوطة قانونا³.

الفرع الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة.

تشكل الحيازة الوسيلة الرئيسية التي تكتسب بها ملكية الأشياء، فمن يحوز على شيء يصبح مالكة، وتقوم الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني والانتفاع به من جانب الحائز أو من يقوم مقامه بنية تملكه، وعلى هذا الأساس تصبح سنداً للملكية العقارية إذا استمرت مدة التقادم المكسب المقررة في القانون دون وقف أو انقطاع⁴.

¹ عبد المجيد بن موسى، مرجع سابق، ص 206.

² انظر المادة 15 من القانون 13/22 .

³ أسامة جفالي، مرجع سابق، ص 51.

⁴ زهوين ميمون، (اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري،

كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2007، ص 9.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

وعليه نستعرض تعريف الحيابة ثم بيان بعض دعاوى المتعلقة بها.

أولاً: تعريف الحيابة.

1.الحيابة لغة: الحيابة مصدر من الفعل حاز، وحاز الشيء يحوزه حوزاً، حيابة بمعنى جمعه وملكه وضمه الى نفسه¹.

وكما ورد في لسان العرب: الحيابة والحوز بمعنى واحد هو الملك، والحوز من الأرض أي ما يحتازه الشخص لذاته ويقوم حدوده؛ فلا يكون للغير حق فيه².

2.الحيابة قانوناً: لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف الحيابة؛ بل اكتفى ببيان أركانها وكيفية حمايتها و آثارها في القانون المدني من خلال المواد من 808 الى 843. وبناءاً عليه الحيابة قانوناً تتضمن ركنين:

1.2.الركن المادي: «هو مجموع الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب الحق موضوع الحيابة، فإذا كان هذا الحق حق ملكية وجب أن يقوم الحائز بالأعمال المادية التي يباشرها المالك وإذا كان الحق حقاً عينياً آخر وجب أن يقوم الحائز بالأعمال التي يباشرها صاحب هذا الحق»³. وبهذا فالركن المادي هو: تملك وحيابة مادية وتطبيق فعلي يفرضه الحق المحاز.

2.2.الركن المعنوي: يلزم لاكتساب الحق العيني عن طريق الحيابة، أن تتوافر لدى الحائز نية التملك، وان يباشر الأفعال والتصرفات المادية التي تعد مظاهر لممارسة هذا الحق على نحو يتفق مع طبيعته القانونية، وبما يظهره بمظهر صاحب الحق أو مالك الشيء شريطة أن

¹ احمد بن فارس زكرياء، معجم مقاييس اللغة، ج 3، ط 3، د د ن، مصر، 1981، ص 118.

² أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1993، ص 1046.

³ نادية قادري، (مجال الأخذ بأحكام الحيابة والتقادم المكسب في ظل مبادئ الشهر العيني في التشريع الجزائري)، أطروحة دكتورا، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2019، ص 20.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

تتم هذه التصرفات لحسابه الخاص لا لحساب الغي؛ فإذا انتفى هذا الركن تنتفي معه الحيابة ولا تنتج أثارها وتكون بصدد الحيابة العرضية وهي ليست سبب للملكية¹.

ثانيا: دعاوى الحيابة.

شرعت دعاوى الحيابة بغرض حماية صاحب الحق، و تتمثل هذه الدعاوى في دعوى استرداد الحيابة ودعوى منع التعرض وغيرها؛ و التي سنفصل فيها كما يلي:

1. دعوى استرداد الحيابة.

نص المشرع الجزائري على دعوى الاسترداد للحيابة بقوله: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيابة على من انتقلت إليه حيابة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية"².

يفهم من هذا النص، أن هذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير؛ لطلب استرداد العقار الذي سلب منه.

1.1. شروط دعوى الاسترداد: إن ممارسة دعوى الاسترداد تتطلب جملة من الشروط هي:

- حيابة المدعي للعقار المغتصب: ذكرت المادة 819 من القانون 58/75 سالفه الذكر شرط حيابة المدعي للعقار والمراد بها السيطرة الفعلية والعلنية للعقار محل النزاع.
- استمرار الحيابة لمدة سنة: هذه السنة تكون كاملة دون انقطاع قبل فقدانه للعقار، وتحسب هذه السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيابة الجديدة إذا بدأت علنا؛ أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية³.

¹ انظر المادة 810 من القانون المدني.

² انظر المادة 819 من القانون المدني.

³ المادة 816 من القانون المدني.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

أن تكون الحيابة قانونية: أن تراعي في ممارستها جميع الشروط التي استوجبها القانون لاسيما منها ألا تكون وقعت خلسة أو عن طريق الغصب¹.

2. دعوى منع التعرض: تعرف دعوى منع التعرض بأنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة مظاهره، كما يرى آخرون في هذا الصدد بأن دعوى منع التعرض هي دعوى حيازة أساسية، إذ تحمي الحيازة الأصلية، فهي دعوى الحيازة المثلى².

1.2. شروط دعوى منع التعرض.

من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض³؛ ويستشف من خلالها شروط قبول دعوى منع التعرض التي تتمثل في ثبوت الحيازة القانونية للمدعي بعنصريين المادي والمعنوي باستثناء المستأجر؛ بالإضافة إلى شروط الحيازة من هدوء وعلانية ووضوح واستمرار، ووقوع تعرض للمدعى في حيازته⁴، ورفع المدعي لدعواه خلال سنة من حصول التعرض، ويقصد بهذا الأخير كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إدعاء بحق في منازعة للمدعي في حيازته أو إنكارا لها⁵، ومن خلال هذا التعريف يصلح لأن يكون سببا وأساسا لرفع دعوى منع التعرض تعرضا ماديا وقد يكون تعرضا قانونيا الذي يستند فيه المتعرض إلى حق قانوني كرفع دعوى التعرض القائم على تصرف قانوني يصدر من المدعى عليه يعلن فيه نيته أو رغبته في معارضته للمدعى في حيازتها؛ أما التعرض المادي هو الذي لا يستند فيه المتعرض إلى حق قانوني، كإقامة المدعى عليه جدارا أو بناء على

¹ سليمة صيفاوي، (المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018، ص 163.

² مهدي صدوق، خيرة شرايطي، محمد غريبي، "دعوى الحيازة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي الأغواط، العدد 05، 2019، ص 23.

³ انظر المادة 820 من القانون المدني.

⁴ انظر المادة 487 من القانون المدني.

⁵ سعيد مبروكي، "الاختصاص القضائي في حل منازعات عقد الامتياز العقار الفلاحي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة سعيدة، المجلد 06، العدد 02، 2023، ص 218.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الأرض أو زراعة الأرض إذا كانت أرض زراعية، ولا يشترط في التعرض المادي أن يصاحبه عنف أو إكراه¹.

ثالثا: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي.

لتحقيق حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وضع المشرع الجزائري دعوى الحيازة كوسيلة للمحافظة عليه، ترفع من احد المستثمرين للأراضي الفلاحية، وتهدف هذه الدعوى الى حماية الأراضي الفلاحية، نظرا لهذه الأهمية البالغة أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من التشريعات على سبيل المثال : قانون الإجراءات المدنية والإدارية 13/22؛ القانون المدني 58/75؛ القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية 18/83 وغيرها. ولتحقيق هذه الحماية جعل عقود الامتياز كوسيلة لاستغلال الأراضي الفلاحية ذلك لأنها أملاك خاصة تابعة للدولة وهو ما جسده القانون 03/10².

المطلب الثاني: الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

تعتبر الأملاك العقارية الفلاحية احد أهم الثروات التي تساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي؛ و تنمية عجلة الاقتصاد الوطني، ونظرا لهذه الأهمية كفل لها المشرع الجزائري حماية خاصة من خلال العديد من النصوص القانونية والهدف منها هو ضمان المحافظة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق توقيع عقوبات ردية؛ سنتطرق في هذا المطلب إلى هذه الحماية في قانون العقوبات ثم في بعض القوانين الخاصة.

الفرع الأول: الحماية الجزائرية في قانون العقوبات.

تعد الحماية الجزائرية استثناءا يخرج عن القاعدة العامة التي تنص أن حماية العقار الفلاحي تتم أمام القضاء العادي (بشقيه العقاري والمدني)، وقد تكون الحماية أمام القضاء الإداري إذا كانت الإدارة العامة طرفا في النزاع، وهذا ما جاء به قانون العقوبات الجزائري أما الحماية

¹ المهدي صدوق، خيرة شرايطي، محمد غريبي، المرجع السابق، ص 24.

² القانون 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر 46، لسنة 2010.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

الجزائية فإنها كاستثناء تكون في حالة المساس الخطير بالأراضي الفلاحية¹، لا سيما أن الأراضي الفلاحية في الجزائر لا تزال تتعرض للتعديات والمخالفات التي تبرر ضرورة توفير الحماية لها، وتختلف العقوبات والجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية طبقا لتكييف الفعل لتشمل الجنايات والجرح والمخالفات².

أولا: الجنايات.

نص المشرع الجزائري على عقوبة الجناية بالحبس من 10 سنوات الى 20 سنة؛ على كل من يضع النار عمدا في الغابات والحقول المزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات؛ محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو حزم إن لم تكون مملوكة له³؛ ونظرا لهذه العقوبة فان الجريمة المنصوص عليها بالمادة تأخذ وصف الجناية، ومن بين هذه الجرائم نذكر جريمة الحرق العمد ولا يهم في ذلك الأداة المستعملة في هذه الجريمة؛ والحماية الجزائرية تطل الأرض الفلاحية وما يتبعها سواء أشجار أو مباني أو حتى منقولات، وتشدد العقوبة إذا كانت هذه الجريمة ماسة بأمالك الدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات التي تخضع للقانون العام؛ أو تسببت هذه الجريمة في عاهة مستدامة للفرد⁴، وتتفي هذه الجريمة إذا كان الفاعل نفسه المالك.

¹ مصطفى أمين بوخاري، "الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 08، العدد 14، 2020، ص 215.

² Khouadjia Samiha, Zாமouche Fouzia, Diversion of Agriculture Land From Its Primary Destination in Algeria, "Critical Journal of Land and Political Sciences Faculty of Law and Political Science University of Tizi Ouzou, 2024, p 325.

³ انظر المادة 396 الأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 يونيو 1966، ج ر 49، المعدل والمتمم بالقانون 06/24.

⁴ سميحة حنان خوادجية، "استنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة الإستراتيجية والتنمية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، المجلد 10، العدد 06، 2020، ص 87.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

ثانيا: الجنح.

تطرق المشرع الجزائري الى هذه الجريمة بالنص كما يلي: "كل من خرب أو اتلف محصولات قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين الى خمس سنوات وبغرامة من 2000 الى 100.000 دج؛ ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر..."¹، فان هذه العقوبة مقررة لوصف الجنح.

ويشمل الاعتداء على الأراضي الفلاحية مختلف الاعتداءات الواقعة على المحصولات والاعراس والمحاصيل لأنها بمثابة أملاك سطحية متصلة بالأرض الفلاحية²، ومن خلال ما تقدم، تتضح أركان جنحة إتلاف وتخريب ملك الغير كالاتي:

- الفعل: الإتلاف والتخريب، مهما كانت الوسيلة المستعملة فيه.
- المحل: وهو المحاصيل والأغراس التي لا تتصل بالأرض، وان تكون مملوكة للغير³، وواضح عدم قيام هذه الجريمة إذا كانت الأرض أو المبنى المتوطن عليه للمالك.

ثالثا: المخالفات.

جاء وصف المخالفات على الأموال ضمن القسم الخامس من قانون العقوبات؛ بالنص على ما يلي: "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر وبغرامة من 8000 الى 16.000 دج أو بإحدى العقوبتين: كل من اقتلع أو خرب أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من اتلف طعاما وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير"⁴.

¹ انظر المادة 413 قانون العقوبات.

² انظر المادة 04 القانون 03/10.

³ نوال جديلي، طارق عزيز عزازي، "الحماية الجزائرية للأمالك العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة النبراس

للدراستات القانونية، جامعة تبسة، المجلد 06، العدد 03، 2020، ص 19.

⁴ انظر الفقرة 01 من المادة 444 قانون العقوبات.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

فتأخذ هذه الجريمة وصف المخافة نظرا للعقوبة المقررة لها، ومن خلال ما سبق، يتبين أن لمخالفة تخريب ملك الغير ثلاث أركان هي:

- فعل التخريب: هذا الفعل من شأنه إلحاق الضرر بالنبات سواء بالاختلاع أو الفصل أو القطع .
- محل التخريب: وهو كل ما يتصل بالأرض.
- أن يكون محل التخريب مملوكا لشخص آخر حتى تقوم هذه المخالفة في حقه¹.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية في القوانين الخاصة.

وسع المشرع الجزائري من الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة في من خلال العديد من القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء عليه؛ و سنتطرق لبعض هذه القوانين كالآتي:

أولا: قانون التوجيه الفلاحي 16/08.

لقد تضمن هذا القانون نوعين من الجرائم التي قد تمس بالأراضي الفلاحية و نذكرها كما يلي:

1. جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض: وهو فعل مجرم ومعاقب عليه قانون التوجيه الفلاحي²؛ يستوجب لقيام هذه الجريمة توافر عدة أركان:
 - الركن المفترض لجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض: يجب أن تقع الجريمة على أرض فلاحية أو مصنفة ذات طابع فلاحي ويتم التأكد من خلال الرجوع الى تصنيف الأرض المعتمد من قبل الجهات المختصة(مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية، مديرية المصالح الفلاحية)³.
 - الركن المادي لجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض: يتمثل في تغيير الطابع الفلاحي للأرض سواء تم ذلك بوضع منشآت أو بنايات عليها أو استعمالها لغير

¹ نوال جديلي، طارق عزيز عزازي، مرجع سابق، ص 20.

² انظر المادة 89 القانون 16/08.

³ نوال جديلي، طارق عزيز عزازي، مرجع سابق، ص 15.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

النشاط الفلاحي، أو بتصرفات قانونية كالبيع والهبة؛ والذي من شأنه تشكيل مساحات لا تصلح لاستغلال الأرض الفلاحية مما يجعل استحالة استعمال هذه الأرض للوظيفة الفلاحية¹.

• الركن المعنوي لجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض: يتجسد من خلال توفر لدى الجاني النية الجنائية لدى الفاعل الى جانب العلم، وهو أمر يفترض تحققه طالما أن التعامل في المجال العقاري يخضع للرسمية الني أوجبها القانون مما لا يترك مجالاً للتدرع بعدم العلم بطبيعة الأرض².

2. جريمة تعرية أراضي الرعي: وهو فعل مجرم بموجب أحكام المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي؛ وهذا الفعل كذلك معاقب عليه قانوناً وحتى نكون أمام هذه الجريمة لابد من توافر أركان نذكرها كما يلي:

- الركن المفترض لجريمة تعري أراضي الرعي: وهو محل الجريمة إي الأرض الرعوية وهي التي تكون مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات سنوية ومتعددة السنوات وعلى شجيرات وأشجار علفية، فالركن المفترض هنا هو القيام بفعل يؤدي الى تعرية هذه الأراضي مما ينتج عنه مسؤولية جزائية³.
- الركن المادي لجريمة تعري أراضي الرعي: والمتمثل في تعرية ارض الرعي أو نزع الأغذية الحفاوية والنباتية ولا يهم الوسيلة المستعملة في ذلك والمساحة المتضررة⁴.
- الركن المعنوي لجريمة تعري أراضي الرعي: وهو نية الفاعل في الإضرار بالأراضي الفلاحية ويتوفر بمجرد ارتكاب الركن المادي طالما أن الأرض رعوية⁵.

¹ انظر المادة 22 القانون 16/08.

² مصطفى أمين بوخاري، مرجع سابق، ص 221.

³ انظر المادة 11 القانون 25/90.

⁴ انظر المادة 88 القانون 16/08.

⁵ مصطفى أمين بوخاري، مرجع سابق، ص 221.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

ثانياً: قانون حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها 18/23.

صدر هذا القانون في ظل تفاقم وتفشي ظاهرة انجاز البناءات غير الشرعية على أراضي الدولة، بما في ذلك الأراضي الفلاحية دون الحصول على رخصة بناء رسمية وهو ما أقرت به السلطات العليا.

وقد كرس هذا القانون مبدأ الهدم الفوري من قبل السلطات المحلية بمجرد تسلمها لمحاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المكفون بذلك؛ كما أرسى عقوبات صارمة تشمل الحبس والغرامة المالية على كل من يخالف أحكامه، لا سيما من يتعمد تغيير طبيعة أو وجهة أراضي الدولة¹.

¹ محمد لعشاش، "حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر وهم أم حقيقة؟"، مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، 2024، ص 596.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

تعتبر الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من المسائل المهمة التي تهدف لضمان الرقابة الفعالة والمحافظة على الطابع الفلاحي، وتتجسد من خلال مختلف المؤسسات والإجراءات التي أقرها المشرع الجزائري لتكريس هذه الحماية، ووفقا لهذا الطرح؛ سنتطرق في هذا المبحث الى الرقابة على العقار في المطلب الأول، و الجرد العام في المطلب الثاني.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

المطلب الأول: الرقابة على العقار.

تتولى أجهزة الرقابة الداخلية في حدود الصلاحيات المخولة لها قانوناً، الى جانب السلطة الوصية مراقبة الاستعمال السليم للأمالك الوطنية بما يتماشى مع طبيعتها والغرض المخصص لها، كما تباشر الهيئات المكلفة بالرقابة الخارجية مهامها حسب مجال تخصص كل منها ووفقاً للصلاحيات التي يقرها التشريع المعمول به¹، وسنتناول في هذا المطلب بعض هذه الأجهزة المكلفة بالرقابة كما يلي:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول)؛ والصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تمارس مهمة الرقابة على الأملاك العقارية الفلاحية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي سنتناول تعريفه وصلاحياته و تقييم دوره خلال هذا الفرع.

أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أنشئت هذه الهيئة بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي².

وقد ورد تعريفه أيضاً في المرسوم 87/96: بأنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع في علاقته مع الدولة لقواعد القانون الإداري، وللقانون التجاري في علاقته مع الغير³.

¹ انظر المادة 24 من القانون 30/90.

² انظر المادة 01 من القانون 25/90.

³ انظر المادة 05 من المرسوم 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المؤرخ في 24 فيفري

1996، ج ر 15، لسنة 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم 339/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

إذن فالديوان هو مؤسسة وطنية، يتصرف لحساب الدولة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فقد منحت له صلاحيات واسعة في مجال الرقابة على الملكية العقارية الفلاحية بحيث يسهر على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وسندات الامتياز، كما يضمن مراقبة السوق العقارية، وهو الممثل القانوني للدولة في الدعاوى الرامية الى حل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز على الأراضي، ويخضع الديوان لوصاية وزير الفلاحة، مقره الجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات¹.

ثانيا: صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 87/96 الخدمة العمومية كما يتولى ما يلي:

1. يحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من قانون 25/90 وطبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري 25/90، فإنه يقوم بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف أو عرضه للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصب².

2. يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 25/90 الوسائل التقنية و المالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي، حيث جاء نص المادة كما يلي:

"تشجع الدولة والجماعات المحلية وتطور بواسطة الهيئة العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعملية إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بقانون خاص"³.

¹ يمينة عقبي، بوشعيب بلحاج، "الرقابة الإدارية كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، باتنة، المجلد 05، العدد 03، 2023، ص 323.

² انظر المادة 51 من القانون 25/90.

³ فضيلة بركان، (عدم استغلال الأراضي الفلاحية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية-)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 40.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

3. ممارسة الديوان الوطني لحق الشفعة الإدارية.

فالشفعة هي رخصة تبيح الحلول محل المشتري في بيع العقار، أهم وسيلة لحماية الأراضي الفلاحية منحت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلاً للدولة، تسمح له بحق التقدم على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية؛ فمثلاً في حالة التنازل عن حق الامتياز منح المشرع الجزائري رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة للشريك على الشيوخ عند رفض باقي المستثمرين اكتساب هذا الحق، فاشترط بذلك وجوب تلقي رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتم هذا التنازل، وأيضاً في حالة انجاز معاملات عقارية تقع على الملكية الفلاحية وتلحق بها أضرار كتغيير وجهتها أو تقسيمها؛ ولا يقتصر حق الشفعة على الحق الأصلي بل يمتد إلى الحق الفرعي كالانتفاع¹.

4. مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية استغلال هذه الأراضي.

لهذه الهيئة الحق بالتدخل باعتبارها ممثلاً للدولة بتطبيق القانون فيما يخص النصوص المتعلقة بعدم القيام بأي فعل يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية وعدم الاستغلال الأمثل لها، وكل إخلال بالالتزامات المحددة في هذه النصوص فإن الديوان يوجه اعذاراً قانوني لأجل تصحيح المخالفات الواقعة خلال الأجل القانوني، وله أيضاً حق الرقابة على الملفات لتحويل حق الانتفاع لحق الامتياز بالتنسيق مع اللجنة الولائية إذا تطلبت هذه الملفات أوراق إضافية تكميلية تتعلق بالملكية العقارية الفلاحية، وعند الانتهاء من دراسة الملفات يتم تحرير محضر بذلك ويرسل الوالي إلى المعني رسالة مبررة برفض منح الامتياز مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني، وللمعني الحق في الطعن أمام الجهة القضائية المختصة².

ثالثاً: تقييم دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

رغم استحداث إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري الفلاحي والرقابة على استغلال المستثمرات الفلاحية بموجب القانون 25/90؛ فإن تراخي إنشاء هذه الهيئة إلى غاية صدور المرسوم 87/96؛ عطل من عمليات الرقابة

¹ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 81.

² يمينة عقبي، بوشعيب بلحاج، مرجع سابق، ص 326.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

وفعاليتها لصالح إهمال هذه المستثمرات الفلاحية و تحويل عدد هائل من مساحاتها الخصبة إلى بنايات ومناطق تجارية، وبالرغم من صدور القانون 16/08 و تعديل المرسوم 87/96 بالمرسوم 339/09 بما يتلاءم والدور المحوري للديوان بموجب القانون 03/10، فإن دوره كمؤسسة متخصصة يبقى مجردا ومتاخلا مع دور مديريات أملاك الدولة خاصة مع ضعف الإمكانيات المادية والبشرية والكفاءة الفنية لبلوغ الأهداف المرجوة إذا ما تمت إعادة معاينته خلال السنوات الأخيرة 2016؛2017 خاصة من الجانب القضائي¹.

الفرع الثاني: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.

عززت الدولة وسائل الرقابة على العقار الفلاحي لكونه يمثل عصب الاقتصاد وللحفاظة عليه، فأنشأت بموجب المرسوم 413/05 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية؛ حيث خصص هذا الصندوق للإعانات التي تضمن مساهمة الدولة؛ في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية، ودعم أسعار المنتوجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتناؤه بصيغة البيع بالإيجار ودعم المصاريف المتصلة بدراسة الجدول والتكوين المهني وتنفيذ مدة المشاريع وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي وحماية كل أشكال الثروة الحيوانية والنباتية².

أولا: مراقبة الصندوق الوطني للمستثمرات الفلاحية.

المخطط الوطني للتنمية عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التآطير التقني والمالي والنظامي، قصد الوصول إلى بناء فلاحة عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية

¹ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2019، ص 201.

² حدة مبروك، "دور آليات الرقابة والتسيير في حماية واستغلال العقار الفلاحي"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة العربي التبسي، تبسه، المجلد 03، العدد 01، 2018، ص 67.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

والاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية كذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل¹.

ثانيا: مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار.

من بين أهم هذه الأهداف استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين والمنتجين، وخلق ما يقارب 330.000 منصب عمل سواء من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لها، وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة، وكذلك الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، والصناديق الأخرى لحماية الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له، وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات، تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين، وتحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكييف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي².

ثالثا: مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية.

مراقبة الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعه في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، وبرايق الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات

¹ الزويبر بريك، (النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص 79.

² يمينة عقبي، بوشعيب بلحاج، مرجع سابق، ص 328.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

ذات مداخيل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو حدها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي¹.

المطلب الثاني: الجرد العام.

نص المشرع الجزائري على عملية الجرد العام في قانون الأملاك الوطنية 30/90 وخصه بالمرسوم التنفيذي 455/91؛ ونصت الفقرة 01 المادة 08 من القانون 30/90: "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية"، فعملية الجرد آلية فعالة لأجل حماية الأملاك الوطنية بصفة عامة؛ والأملاك العقارية الفلاحية بصفة خاصة.

حيث سنتطرق خلال هذا المطلب إلى تعريف الجرد العام في الفرع الأول؛ ثم إلى إجراءاته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الجرد العام.

نصت المادة 02 من المرسوم 455/91: "يعني الجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل الوصفي والتقويمي للأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية"².

فعملية الجرد هي نشاط تلتزم فيه الإدارة القيام بمراقبة تسيير وتعبئة حدود الأملاك الوطنية العامة، وانطلاقا من نص المادة سالفة الذكر؛ يمكن تفكيك التعريف في ثلاثة خصائص للجرد:

1. التسجيل الوصفي يتمثل في تدوين بيانات ومعطيات وصفية شاملة للملك الوطني وخصائصه ومحتوياته.

¹ الزويبر بريك، مرجع سابق، ص 80.

² انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 455/91، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، ج ر 60، لسنة 1991.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

2. التسجيل التقييمي: هو إثبات القيمة النقدية للمال (القيمة التجارية للملك سواء الناتج عن تقييم الأرضية بالنسبة للعقارات أو تكلفة الانجاز بالنسبة للبنىات).

3. نطاق عملية الجرد: يشمل جميع الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية المحازة أو المخصصة¹.

الفرع الثاني: كيفية إعداد الجرد العام.

نظرا لأهمية الجرد، فإن التشريع خصه بمرسوم تنفيذي 455/91 الذي يحدد جرد الأملاك الوطنية؛ وقد نصت المادة 05 منه على انه يتم انطلاقا من جرد الأملاك التابعة للدولة والتي بحوزتها عن طريق عملية التخصيص أو الاستعمال والاستغلال مما يأتي:

- جرد الأملاك المخصصة للهيئات والمؤسسات العمومية الإدارية والمخصصة أو الممنوحة للجماعات الإقليمية أو المؤسسات والهيئات المسيرة ذات الطابع التجاري.
- جرد الأراضي الفلاحية وذات الطابع الفلاحي والرعي التابعة للدولة.
- جرد الأملاك الوطنية الموجودة بالخارج والمخصصة للسفارات والقنصليات ومختلف البعثات الدبلوماسية.

جرد الأملاك ومختلف المرافق التابعة للأمالك العمومية الاصطناعية.

وبالتالي فإن المنشآت و المصالح العمومية ذات الطابع الإداري والجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية) مهما كانت استقلاليتها، فهي ملزمة بالجرد الوصفي التقييمي للأمالك العقارية المخصصة لها حسب المواد من 08 الى 12 من المرسوم 455/91².

وتقوم بجرد الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والأراضي الرعية أو ذات الطابع الرعي الوزارات المعنية والوزير المكلف بالمالية وهذا حسب المادة 07 من نفس

¹ محمد وناس، محمد خذري، "الجرد العام كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 11، العدد 02، 2024، ص 305.

² محمد مصطفى زرباني، "حماية الأملاك الوطنية في ظل التحديات الاقتصادية والاجتماعية الراهنة"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الاغواط، العدد 04، 2016، ص 371.

الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

المرسوم¹، وتعد المنشأة أو المصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري مسيرة على الشكل التجاري في حال وجودها؛ بطاقة تعريفية بكل عقار تدون فيها المعلومات التالية:

1. المنشأة أو المصلحة أو الهيئة أو المؤسسة التي خصص لها العقار أو تحوزه وتشمل هذه المعلومات: التسمية، مرجع النص الذي أنشأها، الجماعة العمومية التي تنتمي إليها.
 2. العقار: نوعيته، ومحتواه ومكان وجوده؛ أصل الملكية ونوعية الحقوق؛ قيمته.
- ويحدد الوزير المكلف بالمالية بقرار نموذج البطاقة التي تستعمل وكيفيات إعدادها².

¹ انظر المادة 07 من المرسوم 455/91.

² انظر المادة 11 من المرسوم 455/91.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

يشكل العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة أحد الركائز الجوهرية في المنظومة العقارية بالنظر لدوره المحوري في دعم الإنتاج الفلاحي والإقتصاد الوطني، كما أن استغلاله العقلائي والمستدام يعد من أولويات السياسة الفلاحية لمواجهة التهديدات التي تطاله، وتبرز أهمية الحماية القانونية له في ضمان التوازن بين حرية المالك والحفاظ على الوظيفة الفلاحية للعقار.

وتتوزع هذه الحماية القانونية على ثلاث مستويات: الحماية المدنية، الحماية الجزائية والحماية الإدارية؛ سنتطرق خلال هذا الفصل إلى تفصيل هذه الحماية من خلال دراسة الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المبحث الأول؛ والحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المبحث الثاني.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

يعتبر العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من أبرز عناصر الثروة العقارية لأي دولة تعتمد على النشاط الفلاحي؛ ونظرا لأهميته البالغة أواه المشرع الجزائري عناية خاصة من خلال تكريس مجموعة من الضمانات القانونية تهدف الى حمايته من أي مساس غير مشروع، وتتجلى هذه الحماية في الجانبين المدني والجزائي للمحافظة على استقرار العقار الفلاحي .

حيث سنتطرق خلال هذا المبحث الى الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المطلب الأول؛ والحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المطلب الثاني.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

تشمل الحماية المدنية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة مجموعة من الوسائل والآليات القانونية لتحسينها من كل أشكال التعدي بغير وجه حق، وعليه سنتناول في هذا المطلب سندات إثبات الملكية كفرع أول، ودعاوى الملكية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: سندات إثبات الملكية.

من المقرر قانوناً أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا اتبعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تعالج مصلحة الشهر العقاري، وحيث أنه من المقرر أن تقييم الأدلة والموازنة بينها يعد من المسائل الواقعية التي تدخل ضمن اختصاص قضاة الموضوع، ويخضع لتقديرهم دون تدخل طالما كان هذا التقدير مبنياً على أسباب مقبولة، وتتمثل سندات إثبات الملكية في السندات الإدارية، السندات القضائية والعقود التوثيقية.

أولاً: السندات الإدارية: يمكن تقسيمها إلى عقود إدارية وشهادات الملكية؛ ومنه:

1. العقود الإدارية: هي عبارة عن اتفاق مبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة وبين المستفيد من العقار المراد اكتسابه مثل:

عقود التبادل: أو عقود المقايضة وهي عقود توجب انتقال الملكية من المالك الأصلي إلى الغير (الأخر) على سبيل التبادل، ويجوز تعويض الفارق في الأشياء المتبادلة بمبلغ مالي¹.

عقود التنازل: عقد التنازل هو تصرف قانوني واتفاق بين طرفي العقد؛ بحلول التنازل له محل التنازل في الحقوق والواجبات؛ بمعنى آخر تحويل الملكية من الدولة (التنازل) للخواص (التنازل له)².

¹ انظر المادة 413 من القانون المدني.

² المبروك منصور، مصطفى زواقي، "التنازل عن العقد - مفهومه وطبيعته القانونية -"، مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة أدرار، المجلد 08، العدد 01، 2022، ص 376.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

2. شهادات الملكية: هي الشهادات التي أوجدها المشرع الجزائري لإثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون سندات ملكية مكتوبة؛ وتتمثل في الدفتر العقاري الذي استحدث بمجرد المسح العام للأراضي، يصدر عن المحافظ العقاري¹؛ بالإضافة إلى سند الملكية الذي يثبت الحياة القانونية للعقار، وتكون مطابقة لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية².

ثانياً: السندات القضائية.

تعتبر الأحكام النهائية الصادرة من الجهات القضائية بعد شهرها في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية العقارية³ ونذكرها كالآتي:

حكم رسو المزاد: هذا الحكم يصدره قاضي البيوع العقارية، وهو سند الملكية بالنسبة لمشتري العقار، الذي يصدر في جلسة المزيدة الخاصة ببيع العقار المحجوز وبموجبه يتم ترسيم البيع الجبري على الذي قدم أحسن عرض⁴.

ويرى الأستاذ مجيد خلفوني أن حكم رسو المزاد عبارة عن إقرار القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني، برسوه على أعلى قيمة نقدية عرضها المزايدون للحصول على العقار⁵.

¹ راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 63.

² انظر المادة 02 من القانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المؤرخ في 28 فيفري 2007، ج ر 15.

³ عبد المجيد بن موسى، مرجع سابق، ص 213.

⁴ ريم مراحي، "حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تبسه، المجلد 14، العدد 02، 2021، ص 99.

⁵ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 80.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري: حكم يلتزم بمقتضاه البائع ببيع عقاره للمشتري إذا رغب في ذلك خلال مدة محدد وبمقابل مالي معين مع تثبيت كافة الإجراءات الرسمية¹.

حكم التصريح بالملكية الشاغرة: نكون بصدد ملكية شاغرة كلياً أو جزئياً في حالة انعدام المالك سواء بالوفاة من دون ورثة أو بإهمال التركة؛ فتصبح بذلك ملكاً للدولة².

ثالثاً: العقود التوثيقية.

من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام الموثق، محتوي على أصل الملكية؛ مكرس لاتفاق الطرفين محددًا للمحل تحديداً نافياً للجهالة، معين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري³، وتصنف هذه العقود إلى عقود رسمية، إحتفائية وعقود تصريحية.

1.العقود الرسمية: هي العقود التي يثبت فيه موظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة، ما تلقاه من ذوي الشأن وفقاً للأشكال القانونية وفي حدود السلطة والاختصاص⁴؛ وله الحجية المطلقة مثل:

عقد البيع: هو العقد الذي يلتزم فيه البائع بنقل الملكية إلى المشتري بمقابل يدفعه هذا الأخير، مع مراعاة الإجراءات القانونية وإخضاعه للشكل الرسمي واستيفاءه لأركانه (التراضي، المحل، السبب والشكلية)⁵.

¹ أسماء حسناوي، "الوعد بالبيع العقاري بين التشريع والاجتهاد القضائي"، مجلة القانون الدولي و التنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 05.

² انظر المادة 773 من القانون المدني.

³ يزيد عربي باي، "العقود التوثيقية سندات تنفيذية (على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08)، دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 10، 2014، ص 132.

⁴ انظر المادة 324 من القانون المدني.

⁵ سمية بولحية، "عقود بيع الأملاك العقارية وفقاً للقانون 04/11"، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 12، 2017، ص 226.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

عقد المبادلة: وتعني استبدال حق ملكية بحق ملكية آخر وتتم عينيا، وهو من العقود الرضائية¹.

2. العقود الاحتفائية: تشترط هذه العقود حضور الشهود تحت طائلة بطلان العقد؛ ومع ذلك لم يضع لها المشرع تسمية محددة، وهي:

عقد الهبة: هي تبرع من دون شرط أو عوض، والوعد بهبة العقار هو المرحلة التحضيرية لعقد الهبة النهائي؛ بحيث يقوم الواهب بوعد الموهوب له بهبة العقار، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في هذا الوعد².

عقد الوصية: هي سبب من أسباب كسب الملكية، أوردها المشرع الجزائري في القانون المدني، وهي تملك مضاف الى ما بعد الموت عن طريق التبرع؛ و هنا يجب أن نفرق بين الوصية والميراث بحيث ينتقل هذا الأخير إجباريا الى الورثة في كامل الملك و يكون بعد وفاة المالك الأصلي؛ أما الوصية فتكون بإذن المالك وينصاب الثلث لا أكثر³.

عقد الوقف: هو حبس المال عن التملك على وجه التصدق أو المنفعة العامة والخاصة؛ وبه تنتقل العين الموقوفة من ملكية المالك إلى ملكية الموقوف لهم⁴.

أما اصطلاحا: فتتمحور ماهية الوقف حول كون أصله محبسا عن نقل ملكيته في أي صورة من صور نقل الملكية كالإرث والبيع، وتسهيل منفعته لجهة البر التي يرضاها الواقف⁵.

¹ انظر المادة 26 من القانون 10/91، المتضمن قانون الأوقاف، المؤرخ في 27 افريل 1991، ج ر 21، المعدل والمتمم بالأمر 07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر 29.

² لامية حساني، "الوعد بالهبة في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص 05.

³ أحمد بوفاتح، درشا الصباغ، "أحكام الوصية في القانون الجزائري"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بريك، باتنة، المجلد 05، العدد 02، 2022، ص ص(1706، 1708).

⁴ انظر المادة 03 القانون 10/91.

⁵ عبد المالك سعدان، "الوقف الإسلامي-مفهومه وصوره الحضارية-"، مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية، المجلد 22، العدد 01، 2024، ص 29.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

3. العقود التصريحية: هي عقود يستقبل فيها الموثق التصريح من الطالب ويحرر بشأنه عقد في شكل رسمي دون أن يكون هذا التصريح مخالف للقانون¹؛ ومن ابرز هذه العقود: عقد الشهرة: هو عقد توثيقي؛ يعده الموثق طبقا للإجراءات القانونية في حدود اختصاصاته، الذي يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح الطالب، وهو آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة².

الفرع الثاني: دعاوى الملكية.

لم يقتصر المشرع الجزائري على مجموعة النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية الفلاحية، وإنما دعم هذه الحماية بحق اللجوء للقضاء لصاحب الحق من اجل استرجاع حقه المعتدى عليه، فتضمن الحماية المدنية الحفاظ على استقرار الوضعية القانونية للعقار الفلاحي من خلال تمكين المالك من مباشرة جملة من الدعاوى مثل دعوى الاستحقاق ودعوى وقف الأعمال الجديدة، سنستعرضها كالآتي:

أولاً: دعوى الاستحقاق.

أوجد المشرع الجزائري من خلال ترسانة القوانين في المجال العقاري خاصة، وسيلة قانونية لحماية حق الملكية تعتبر الأكثر انتشارا وهي دعوى الاستحقاق. وعليه سنقوم بتعريف هذه الدعوى ثم نبين خصائصها.

1. تعريف دعوى الاستحقاق.

الدعوى التي يرفعها كل شخص بحوزته سندات رسمية تثبت امتلاكه للأراضي الفلاحية، أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها، سواء تعلق الأمر بأمالك الذين اجروا أراضيهم للمعمرين ولم يكن لهؤلاء المالكين وثائق تثبت هذا التأجير، بحيث أدمجت هذه الأراضي

¹ راضية بن زكري، المرجع السابق، ص53.

² بهاز علال، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد 07، 2019، ص 84.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ضمن أملاك الدولة أو أدمجت عن طريق الأخطاء المادية خلال رسم الحدود في إطار منح الأراضي¹.

كما يقصد بها: الدعوى القضائية للمطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً، لتثبيت حقه في الملكية في وجود منازعات حول هذه الملكية².

2. خصائص دعوى الاستحقاق.

تتميز هذه الدعوى عن غيرها من الدعاوى الأخرى بمجموعة من الخصائص، ونذكرها كالتالي :

1.2. دعوى الاستحقاق دعوى عينية: هي دعوى عينية تستهدف تثبيت ملكية العقار بغض النظر عن المدعى عليه، و لذلك يجب عدم الخلط بينها وبين الدعوى الشخصية المرفوعة ضد حائز العقار لمطالبته برده إليه استناداً إلى التزام الحائز برد هذا العقار إلى مالكه عند حلول أجل معين كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والوكيل للمودع لديه³.

2.2. دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم: باعتبار الحقوق الأصلية لا تزول بعدم الاستعمال أو بمرور الزمن مهما طال، فإنه لمن يدعي ملكية العقار الحق في رفع هذه الدعوى وقت ما شاء ومن دون التقيد بآجال معينة؛ فالحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط بالتقادم وينتج أثره ولو لم ينفذ، فيجوز بهذا للمالك الأصلي رفعها بعد 15 سنة أو 30 سنة⁴.

¹ رضا بوعافية، (أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 139.

² عبد المجيد بن موسى، مرجع سابق، ص 202.

³ أسامة جفالي، مرجع سابق، ص 52.

⁴ فضيل ضيف، عيسى لحاق، "الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص 897.

ثانيا: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

يجوز لصاحب العقار الفلاحي الذي يرى أن ملكيته مهددة من قبل الغير بالشروع في القيام بأعمال عليها، أن يرفع دعوى قضائية يطالب فيه بوقف هذه الأعمال؛ وتسمى هذه الدعوى بدعوى وقف الأعمال الجديدة، سنتناولها بشيء من التفصيل.

1. تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تتاول المشرع الجزائري هذه الدعوى في القانون المدني بنص المادة 821 منه؛ وهي الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحائز لحق عيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو اكتمل لكان تعرضا للحيازة طالبا عدم إتمام هذا العمل ، وترمي هذه الدعوى الى اتخاذ تدابير استعجالية¹.

إن الغاية من رفع هذه الدعوى هي وقف الاستمرار أو عدم اكتمال الأعمال التي لو تمت لأصبحت تعدي على الملكية، و بذلك فهي دعوى وقائية حمائية².

2. شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تتلخص شروط هذه الدعوى في³:

- حيازة العقار واستمرار الحيازة مدة سنة كاملة دون انقطاع قبل الشروع في الأعمال الجديدة من طرف المدعي عليه.
- شروع المدعى عليه في أعمال لو تمت لكانت تعرضا للحيازة.

أن تتم هذه الأعمال على عقار آخر، لأنه لو تمت على عقار رافع الدعوى يكون له الحق في رفع دعوى منع التعرض.

¹ سعيد مبروكي، مرجع سابق، ص 219.

² بدبعة حداد، " الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 14، العدد 01، 2021، ص 96.

³ سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 172.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

بالإضافة إلى ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني¹:

- رفع الدعوى خلال سنة و مثالها أن يقوم المدعى عليه ببناء حائط في حدود أرضه لو وصلت الأشغال لنهايتها لسدت النور والهواء على جاره، وهنا لا يكون هناك محل لرفع دعوى منع التعرض لان التعرض لم يتم بعد.
- رفع الدعوى خلال سنة من بدء الأعمال.

3. إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تختلف إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة عن باقي الدعاوى الأخرى ، خاصة و أنها تعد من قبيل الدعاوى الإستعجالية؛ حيث سنتطرق الى هذه الإجراءات كما يلي:

1.3. الاختصاص: يؤول الاختصاص في دعوى وقف الأعمال الجديدة الى القضاء الإستعجالي خلافا لدعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض للملكية، لمواجهة الحالة الإستعجالية المحدقة على ملكية المدعي حماية لها.

2.3. الميعاد: قيد المشرع الجزائري دعوى وقف الأعمال الجديدة بميعاد معين لرفعها، حيث أنها ترفع خلال سنة من تاريخ الاعتداء، فيسقط حق المالك في رفعها لو لم يحترم هذه الآجال².

وتنتهي دعوى وقف الأعمال الجديدة بحكم قضائي يقتصر على مجرد وقف الأعمال أو الإذن باستمرارها أو بإزالتها في حالة إصدار القاضي للحكم في صالح المدعي؛ أما في حالة عدم وجود حق للمدعي، فان القاضي يرفضها ويستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي شرع فيها³، والحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس له الحجية المطلقة إلا إذا كان حكما نهائيا، كما يمكن أن يكون تنفيذه مباشر ومعدل بقوة القانون⁴.

¹ انظر المادة 821 من القانون المدني.

² رمزي بهاء الدين فريجة، "اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 11، 2019، ص 74.

³ بديعة حداد، المرجع السابق، ص 97.

⁴ انظر المادة 303 من القانون 13/22.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ثالثا: دور دعاوى الملكية في حماية العقار التابع للملكية الخاصة.

إن المشرع الجزائري وحماية لحق الملكية الفلاحية الخاصة، نص على حق الأفراد في إتباع طريق الدعاوى المدنية التي يتم من خلالها المطالبة بحق ملكية العقار واتخاذ إجراءات من شأنها أن تقوم على حمايتها، فتعتبر دعاوى الملكية أهم الوسائل التي اقراها المشرع الجزائري لضمان الملكية العقارية الخاصة بما في ذلك ملكية العقار الفلاحي الخاصة، فهي تساهم في حمايته من أي تعد أو تهديد؛ وتمنح للمالك أحقية اللجوء للقضاء¹.

المطلب الثاني: الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

تدخل المشرع الجزائري لتجريم مجموعة من الأفعال التي تمس بالعقار الفلاحي الخاص كتجريم التعدي على العقار الفلاحي بالغصب أو تغيير ملامحه، وتعتبر هذه الحماية وسيلة ردية لحماية المصلحة الخاصة والعامة في آن واحد، وعليه سنتناول في هذا المطلب جريمة التعدي على الملكية على الملكية العقارية الفلاحية في الفرع الأول، ودراسة تطبيق قضائي في الجانب الجزائري للتعدي على الملكية الفلاحية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

نص المشرع الجزائري في الفصل الخامس من قانون العقوبات على جريمة التعدي على الأملاك العقارية بقوله: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس"²، ومن خلال تفحص هذه المادة نستشف الأركان التي تقوم عليها هذه الجريمة؛ ثم نذكر بعض صور جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية؛ وفي الأخير نعرض تطبيق قضائي في الجانب الجزائري للتعدي على الملكية الفلاحية.

¹ فله مزود، مليكه خشمون، "الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، المجلد 08، العدد 01، 2021، ص 903.

² انظر المادة 386 من قانون العقوبات .

أولاً: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

تقوم جريمة التعدي على العقار الفلاحي كغيرها من الجرائم؛ على الأركان التي نذكرها كالاتي:

1. الركن الشرعي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

نعني به النص القانوني للفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها، تطبيقاً لمبدأ لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص، ويتمثل في نص المادة السابقة التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الملكية العقارية؛ وأصبغت عليه وصف الجنحة وحددت له ظروف التشديد: الليل كونه ظرف موحش يلتبس فيه الناس الراحة بالنوم فيه، ما من شأنه أن يضعف قدرتهم على مراقبة أموالهم وحمايتهم؛ وكذلك التهديد والعنف الذي يراد به إلقاء الرعب والخوف على الشخص المجنى عليه لتعطيل قوة المقاومة تسهيلاً لانتزاع العقار؛ بالإضافة إلى التعدد لارتكاب هذه الجريمة من عدة أشخاص نتيجة لاتفاقهم الجنائي لتسهيل التعدي وحمل السلاح الذي يشعر الجاني بالتفوق فيضمن بذلك نجاح مهمته؛ والجزاء فيكون بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبالغرامة المالية¹.

2. الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

يجب أن يكون السلوك الإجرامي في شكل تصرف إيجابي من طرف الفاعل بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية فحسب إن لم تتجسد في سلوك ظاهري، ومن ثمة يقوم الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية العقارية على عنصرين أساسيين هما فعل الانتزاع بالخلسة أو التدليس، ومحل الجريمة المتمثل في عقار مملوك للغير².

¹ وليد ثابتي، "جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي والاجتهاد القضائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 02، 2023، ص 461.

² كريمة برني، سميرة المير، "جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص 1051.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

غير أنه هناك من يرى بأن هذين العنصرين مستقلين عن الأركان العامة للجريمة حيث أنهما خاصين، تنفرد بهما جريمة التعدي على الملكية العقارية؛ والقول بهذا يجانب الصواب، ليس إلا صفتين في فعل الانتزاع وليس عنصران مستقلان عنه؛ وقبل الخوض في بيان هذين العنصرين يستوجب علينا الوقوف لتعريف المصطلحين:

الخلسة: سلب الملك خفية دون علم المالك ودون موافقته، وهي طريقة احتيالية تؤدي للانتزاع، أما التندليس: مجموعة الحيل التي يلجأ إليها احد الأطراف المتعاقدة لإجبار الطرف الآخر على التعاقد، بحيث لو لا وجودها لما ابرم العقد¹.

فالشرط الأول هو فعل الانتزاع: الذي يعني سلب العقار من واضع اليد عليه دون موافقته، ويخرج من هذا النطاق نزع الملكية للمنفعة العامة، ويكون الغرض منه نزع أو أخذ ما في يد الغير بالعنف وبدون رضا صاحبه وبصفة خاصة في هذه الجريمة وفعل الانتزاع لا يشترط أن يقوم به الجاني بنفسه بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك ونكون أمام فاعل أصلي وشريك؛ كما يقوم به الشخص الطبيعي؛ يقوم به الشخص المعنوي أيضا².

بالإضافة إلى أن يكون العقار مملوكا للغير كشرط ثان، وهو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر، أو يكون في حيازة الغير حيازة مشروعة، إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع ملكية أو حيازة العقار. فمن خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري جاء بعبارة "انتزاع الملكية"، في حين أن النص الفرنسي للمادة جاء بعبارة *déposséder* و التي تعني منع الحيازة، وهذا الخلاف أثار إشكالا جوهريا من جهة ونتج عنه تذبذب فكرة الحماية من جهة أخرى، فهل الحماية تنصب على الملكية التامة أم تمتد لتشمل الحيازة أيضا كون أن النص العربي يحمي الملكية فقط، والنص المحرر باللغة الفرنسية يشمل كل من الحيازة والملكية³.

¹ انظر المادة 86 من القانون المدني.

² الطيب بلواضح، "جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 01، 2017، ص 306.

³ مريم بنت الخوخ، "جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، دفاثر البحوث العلمية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبدالله، تيبازة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 827.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

3. الركن المعنوي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

ذهب البعض لاعتبار أن جريمة انتزاع الملكية العقارية، أو التعدي على الملكية العقارية تصنف من قبيل الجرائم العمدية ، القائمة على أساس توافر القصد الجنائي بقسميه العام والخاص، إذ يتجلى القصد الجنائي العام في علم الجاني أنه انتزع عقار مملوك للغير مع علمه أن القانون يجرم هذا الفعل قانونا ويعاقب عليه، في حين يتجلى القصد الجنائي الخاص في اتجاه إرادة الجاني لتحقيق غاية معينة، ونيته للاستحواذ على العقار محل الاعتداء، مع اشتراط أن يتوافر لدى الجاني نية منع حيازة العقار بقوة أو بدون قوة. ومن ثم يقصد بالركن المعنوي في جريمة انتزاع العقار من حيازة الغير، القيام بأعمال تؤدي لقطع الصلة بين العقار وحائزه الشرعي أو مالكة الشرعي¹.

إلا أنه في نظر بعض الفقه تصنف جريمة التعدي على الملكية العقارية من قبيل الجرائم المادية ، القائمة دون اشتراط توافر الركن المعنوي لقيامها، إذ ومن المعلوم بدهشة أن الجرائم العمدية يشترط المشرع العقابي لقيامها القصد الجنائي صراحة ، باستعمال المشرع عبارات "...قصد، بنية، يعلم،..." ، في حين أنه باستقراء نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، يتضح أن المشرع تجاوز اشتراط العمد لقيام الجريمة، ومن ثم يفهم وبلاستناد إلى المبادئ الجديدة التي يقوم عليها التشريع الجنائي، والتي واكبت فرع القانون الجنائي للأعمال، أن القصد الجنائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو مفترض، وغير مشروط في الجاني².

¹ نوال مجدوب، "الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 05، 2018، ص 127.

² مرجع نفسه، ص 128.

ثانيا: صور جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.

لجريمة التعدي على العقار الفلاحي عدة صور اقراها المشرع في قانون العقوبات؛ نذكر منها:

1. تغيير معالم وحدود الأرض الفلاحية .

نص عليها المشرع الجزائري بقوله: " كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضر أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين الى سنة وبغرامة من 20.000 الى 100.000 دينار"¹.

تقع هذه الجريمة على الأراضي الفلاحية التي يضع أصحابها حدود للتفرقة بين الأملاك حتى لا يكون هناك نزاع بين الأطراف أين يتعمد الجاني بتخريب أو نزع أو تغيير المعالم للتعدي على العقار الفلاحي الذي هو ملك للغير فبارتكابه هذا الفعل يكون الجاني قد ارتكب جريمة تغيير المعالم وتسلط عليه العقوبة².

2. جريمة مرور الأشخاص على ارض الغير .

يعاقب بغرامة من 2000 إلى 4000 دج ويجوز إن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر: ... كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له حق فيها أو في المرور بداخلها أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن احد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهياًة للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج³.

¹ انظر المادة 417 من قانون العقوبات.

² مصطفى أمين بوخاري، مرجع سابق، ص 218.

³ انظر الفقرة 2 من المادة 458 من قانون العقوبات المعدل والمتمم (04/82).

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ويقصد بهذه الفقرة مرور الشخص على ارض الغير دون إذن مسبق من مالكاها ودون مبرر واضح يبيح له ذلك، وتكيف هذه الجريمة من قبيل المخالفات¹.

الفرع الثاني: تطبيق قضائي في الجانب الجزائي للتعدي على الملكية الفلاحية.

جاء في حكم محكمة البلدية -قسم الجرح-، المؤرخ في 2016.11.22 فهرس رقم 16/10293، مايلي: "... بناءا على شكوى تقدمت بها مديرية المصالح الفلاحية بالبلدية أمام والي ولاية البلدية الذي أمر بفتح تحقيق بناءا على معاينات ميدانية قامت بها المصالح الفلاحية بشأن قيام أعضاء من المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم (...) المسماة (...)، ببناء محلات تجارية وتحويل الطبيعة الفلاحية لهذه المستثمرة ...".

انه بناءا على ذلك تم فتح تحقيق قضائي ومتابعة المتهمين بموجب المواد 14 و 87 من قانون التوجيه الفلاحي المتعلقان على التوالي ب" يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، و"يعاقب بالحبس من (1) سنة الى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون، وصولا الى إدانة المتهمين وعقابا لهم بعام حبس نافذ وغرامة 300.000 دج لكل منهم².

¹ نوال جديلي، طارق عزيز عزازي، مرجع سابق، ص 16.

² نقلا عن مرجع عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 210.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

تبرز الحماية الإدارية كأحد الركائز الأساسية في النظام القانوني الذي يسعى الى ضمان المحافظة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، و تستمد هذه الحماية خصوصيتها من كونها ذات طابع وقائي وتنظيمي؛ فهي لا تقتصر على التدخل بعد وقوع التعدي؛ وإنما تهدف لوقايته قبل وقوع الضرر.

ومن هذا المنطلق، سنتناول خلال هذا المبحث آليات الحماية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المطلب الأول، بالإضافة الى إبراز دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في المطلب الثاني.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة.

تتجلى آليات الحماية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة في وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي والحصول على تراخيص مسبقة للقيام ببعض العمليات العقارية كرفع أول، وإلزام المالكين بالاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي كرفع ثاني؛ وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية.

يلزم المشرع الجزائري مالك العقار الفلاحي بعدم الإضرار بقابليته للإستثمار وعدم تغيير وجهته الفلاحية وعدم تقسيمه، وعلية سوف نتطرق الى كيفية المحافظة على الطابع الفلاحي كالآتي:

أولاً: عدم تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها.

نص قانون التوجيه العقاري على عدم السماح بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً، أو خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير إلا بترخيص من القانون¹، كما أضاف أنه لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضرراً بقابلية الأراضي للإستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية². وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك.

وتم تقييد عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية بالكثير من الرخص والإجراءات، والمقصود قانوناً بعملية التحويل هو أخذ المشرع طبيعة التربة كميّار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل³، ويتم هذا التحويل وفق صورتين:

1. تحويل الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة: يكون هذا التحويل باستصدار نص قانوني يرخص هذه العملية الى أراضي قابلة للتعمير، ويحدد القيود التقنية والمالية والقطعة الأرضية

¹ انظر المادة 39 من القانون 25/90.

² انظر المادة 55 من القانون 25/90.

³ أسيا هتشان، "استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد 01، 2017، ص 248.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

المعنية بعملية التحويل، وتقدير قيمة التعويض وتحدد النصوص التنظيمية إجراءاته؛ الأمر الذي يعكس اهتمام المشرع بالحفاظ على الأراضي الفلاحية¹.

2. تحويل بقية الأصناف الأخرى: تحدد النصوص التنظيمية كيفية إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية الخارجة عن صنف الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ويتضمن إلى جانب ذلك تحديد قيمة تعويض نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية².

ثانيا: رخصة قسمة الأراضي الفلاحية.

فرضت الدولة بعض القيود على استغلال الأراضي الفلاحية، خاصة في مجال تحويلها و ذلك باشتراط الحصول على تراخيص من بينها رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية، فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل بملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه بالمادة 03 من المرسوم 490/97 فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون، غير أن ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية:

- يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها بالشفعة، إذا انصبت المعاملة على نقل ملكية الأرض الفلاحية تكون مساحتها اقل من المساحة المرجعية³.
- إذا كان موضوع طلب الترخيص من أجل قسمة تركة ففي هذه الحالة تكون العبرة بمساحة أصغر حصة، فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية يجب رفض الطلب وتأخذ نفس حكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة، وإذا كانت المعاملة تنصب

¹ انظر المادة 36 من القانون 25/90.

² حسناء بوشريط، (النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر)، أطروحة دكتورا، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص ص(264،265).

³ عابدة مصطفىاوي، محمد بوده، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة الجلفة، المجلد 13، العدد 04، 2021، ص 703.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

على تأجير جزء من الأرض الفلاحية تقل مساحته عن المساحة المرجعية، ففي هذه
ففي هذه الحالة يكون مجبرا على طلب الترخيص بالتجزئة¹.

الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

ألزم القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري باستغلال الأراضي الفلاحية
تحت طائلة توقيع العقوبات عند الإخلال بهذا الالتزام القانوني، وشرع مراقبة هذا
الاستغلال.

أولا: استغلال الأراضي الفلاحية واجب قانوني.

إن خدمة الأرض الفلاحية بمثابة واجب قانوني والتزام يقع على عاتق المالك والحائز
والمستأجر تحت طائلة توقيع الجزاءات تصل الى حد بيع الأرض الفلاحية المعنية إذا
كانت خصبة جدا أو خصبة، المنصوص عليها بالمادة 51 من قانون 25/90، مما يستتف
أن المشرع الجزائري اخرج استغلال الأراضي الفلاحية من مجال الحقوق الى مجال
الواجبات، شرط أن يتم إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين
متعاقبين على الأقل طبقا لأحكام المادة 49 من القانون 25/90 بموجب شهرة علنية.

وعدم استغلال الأرض الفلاحية يعد تعسفا في استعمال حق الملكية؛ لما في ذلك من
تقويت فرصة الانتفاع بها للصالح العام².

¹ علاوة هوام، أسيا اوراغ، " صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،
جامعة باتنة 1، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص334.

² محمد لعشاش، " عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية،
جامعة البليدة 2، العدد 07، 2018، ص 174.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

ثانيا: مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية.

أعطى المشرع الجزائري مهمة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية الى هيئة تم إنشاؤها عن طريق التنظيم تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث أن هذا الجهاز يقوم بمهامه كمثل لمالك الرقبة باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبما انه يمارس سلطات على الأراضي الفلاحية الخاصة، بهدف حمايتها والحفاظ عليها باعتباره ممثلا لمالك الرقبة وهو الدولة¹.

فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمهام التي حددها قانون التوجيه العقاري، نذكر منها على سبيل المثال: إن الاستثمار العقلي الواجب على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها، وعليه فان الاستثمار في الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز في استعمال الحق، نظرا لأهمية هذه الأراضي وعدم استغلالها لمدة سنتين متتاليتين وبعد اتخاذ الإجراءات اللازمة حسب القانون، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة، وللديوان الوطني حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة لأجل تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من خلال التنسيق مع الولاية².

المطلب الثاني: دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

يواجه العقار الفلاحي عدة تهديدات مما يدفع بمالكة الى رفع الدعوى الإدارية للتخلص من تعسف الإدارة أمام الجهة القضائية المختصة؛ ولبيان دور الدعوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي الخاص يجب التطرق في الفرع الأول الى مفهوم الدعوى الإدارية، ثم حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة كفرع ثاني.

¹ مسعودة طالبي، حميد بن علي، "آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية

والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 55.

² حدة مبروك، مرجع سابق، ص 66.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

الفرع الأول: مفهوم الدعوى الإدارية.

تختلف الدعاوى الإدارية عن الدعاوى العادية في العديد من النقاط كجهة القضاء المختص وشروط رفع الدعوى وإجراءاتها، ولتوضيح مفهوم الدعوى الإدارية ؛ سنقدم تعريفا لها ثم إبراز أهم شروطها.

أولاً: تعريف الدعوى الإدارية.

تعددت تعريف الدعوى الإدارية من قبل الفقه الذي اهتم بها وميزها على المصطلحات المشابهة لها.

1. تعرف الدعوى الإدارية على أنها حق الشخص ووسيلته القانونية في تحريك سلطة القضاء المختص للمطالبة بالاعتراف بحق أو بحمايته نتيجة اعتداء الإدارة عليه بفعل عمل إداري غير مشروع أو ضار والمطالبة بإزالته باتخاذ شروط وإجراءات معينة¹.

وتعرف كذلك: مجموعة القواعد المتبعة والمطبقة بهدف الوصول الى حل قضائي للنزاعات التي تقوم بفعل النشاط الإداري².

من خلال هذه التعاريف يتبين لنا أن الدعوى الإدارية هي الدعوى المرفوعة أمام القضاء الإداري وفق شروط وإجراءات مضبوطة للتخلص من تعسف الإدارة.

2. تمييز الدعوى الإدارية عن المصطلحات المشابهة لها.

1.2. تمييز الدعوى الإدارية عن الخصومة القضائية: يقصد بهذه الأخيرة الحالة القانونية التي تنشأ عن مباشرة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة واتخاذ مجموعة من الإجراءات و التي تبدأ برفع الدعوى وتنتهي بصدور الحكم³.

¹ مراد بوطبة، القضاء الإداري وتطبيقاته في النظام القانوني الجزائري دراسة وفق التعديلات القانونية الجديدة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2023، ص 78.

² توفيق خلادي، "الدعوى الإدارية مميزات وأنواعها (دراسة تحليلية)"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 06، العدد 01، 2022، ص 80.

³ مراد بوطبة، مرجع سابق، ص 75.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

2.2. تمييز الدعوى الإدارية عن المنازعة الإدارية: يستعمل هذان المصطلحان كمرادفان فيقال مثلا سلطة القاضي في المنازعة الإدارية، وفي الحقيقة لها معنى أكثر اتساعا ذلك أن المنازعة تنشأ من لحظة حدوث الاختلاف يتم رفعها من خلال مباشرة الحق في التقاضي؛ فالمنازعة الإدارية بمفهومها الواسع اشمل من الدعوى الإدارية¹.

ثانيا: شروط الدعوى الإدارية.

تنقسم شروط الدعوى الإدارية الى شروط عامة وأخرى خاصة ؛ وتجد أساسها القانوني في القانون 13/22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1. الشروط العامة : تتلخص الشروط العامة للدعوى الإدارية في نصوص المواد 13، 15 والمادة 800 من القانون 13/22 ونذكرها كالآتي: توفر الصفة والمصلحة في رافع الدعوى أي لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة يقرها القانون، ونعني بالصفة أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق المراد حمايته أو من يقوم مقامه قانونا؛ أما المصلحة أن يكون للمدعي منفعة قانونية سواء كانت مادية أو أدبية².

العريضة: يجب أن ترفع الدعوى الإدارية بعريضة شاملة للبيانات المنصوص عليها قانونا (الجهة القضائية، اسم ولقب وموطن المدعي، اسم ولقب وموطن المدعى عليه، عرض موجز للوقائع)، وان تكون موقعة من طرف محام في المحاكم الإدارية للاستئناف³.

الاختصاص القضائي: يقصد به أن ترفع الدعوى الإدارية أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة نوعيا وإقليميا، واعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي في تحديد نظرية الاختصاص⁴.

¹ توفيق خلادي، مرجع سابق، ص 86.

² أمال يعيش تمام، عبد العالي حاحة، "دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 04، ص 320.

³ انظر المادة 15 من القانون 13/22.

⁴ انظر المادة 800 من القانون 13/22.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

2. الشروط الخاصة: تختلف الدعاوى الإدارية في بعض الشروط وهو ما يميزها عن بعضها.

الميعاد: هو الوقت المحدد الذي يجب أن ترفع فيه الدعوى وإلا يسقط الحق في رفعها، يختلف أجل رفع الدعوى من دعوى الى أخرى، اقره المشرع الجزائري وهو شرط ضمان استقرار الحقوق، فمثلا نجد أن دعوى الإلغاء قيدها المشرع بأجل 04 أشهر وإلا تحصن القرار الإداري ضدها، وعلى رافع الدعوى احترام هذا الأجل وإلا رفضت الدعوى شكلا¹.

القرار الإداري: وهو عمل قانوني انفرادي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة بهدف إنشاء أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني؛ بحيث لا يمكن أن ترفع الدعوى الإدارية دون وجود القرار الإداري المطعون فيه²، وللقرار الإداري عدة أركان يجب مراعاتها تتمثل في:

الأركان الخارجية: وتشمل ركن الاختصاص الذي يمثل الولاية المكانية والزمنية والموضوعية لإصدار تلك القرارات، بالإضافة الى ركن الشكل والإجراءات، فالقرار الإداري لا يخضع لشكلية معينة فالإدارة حرة في إصداره في الشكل المناسب، لكنها مقيدة بإجراءات محددة يجب إتباعها وهي نوعين إما إجراءات جوهرية تؤدي مخالفتها الى بطلان القرار الإداري؛ وإما إجراءات ثانوية لا تؤثر على مضمون القرار الإداري³.

الأركان الداخلية: وتشمل الآتي:

المحل: وهو موضوع القرار أو الأثر القانوني بإنشاء أو إلغاء أو تعديل المراكز القانونية للأشخاص الذين صدر في حقهم؛ ويجب أن يكون مشروعاً وإلا صار مشوباً بعيب مخالف للقانون، أما السبب فهو الحالة الواقعية والقانونية لإصدار القرار الإداري، ويشترط أن يكون صحيحاً، موجوداً ومبرر مشروع؛ وإلا صار مشوباً بعيب السبب، وكذلك الغاية التي تعني

¹ انظر المادة 829 من القانون 13/22.

² انظر المادة 830 من القانون 13/22.

³ بديعة حداد، "الرقابة القضائية على القرارات الإدارية كآلية للحد من التعسف الإداري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 05، العدد 03، 2020، ص 385.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

الهدف من إصدار القرار الإداري، فيجب أن تحقق المصلحة العامة من إصداره وبذلك إذا تحققت مصلحة شخصية فان القرار الإداري يكون معيبا بانحراف السلطة، ويجوز إلغاءه¹.

التظلم الإداري المسبق: هو طلب أو شكوى ترفع من قبل المتظلم أمام الجهة المصدرة للقرار الإداري من اجل مواجهتها بسحبه أو إلغائه أو تعديله؛ ولقد حدد المشرع الجزائري اجل 04 أشهر لرفع التظلم الإداري، وهذا الأخير جوازي في اغلب الدعاوى الإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك²، والأصل أن التظلم الإداري وسيلة إدارية غير قضائية؛ فان المشرع لم يشترط شكليات معينة فقد يكون كتابيا أو شفويا؛ لكن من الأفضل أن يقدم كتابيا توضح فيه طبيعة الخلاف القائم وتحدد فيه الطلبات، ويلزم فيه أن يوجه للسلطات الإدارية المختصة³.

الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة.

لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، يجب الالتزام بإجراءات محددة تضمن تحصين الحق في رفع الدعوى، ويعد القرار الإداري غير المشروع أداة للاعتداء على هذه الملكية مما يفرض ضرورة وقف تنفيذه بشكل عاجل قبل أن تترتب عنه أضرار لا يمكن تداركها.

أولاً: إجراءات رفع الدعوى الإدارية.

تصدر الهيئات الإدارية في بعض الأحيان قرارات إدارية تعسفية مستعملة في ذلك امتيازات السلطة العامة، فتقوم بالاعتداء أو نزع الملكية العقارية الفلاحية الخاصة لأحد المواطنين، فيجوز لهذا الأخير أن يرفع دعواه بعد تقديمه للتظلم الإداري المسبق أمام الجهة

¹ مرية العقون، محمد بركات، "صحة عناصر القرار الإداري ضمن قيود مبدأ المشروعية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 06، العدد 01، 2021، صص (400،401).

² عطا الله بوحميده، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، صص (181،182،183).

³ شريفة بوزيفي، "التظلم الإداري كآلية لحل النزاع الإداري-دراسة مقارنة- بين نصوص قانون الإجراءات المدنية 154/66 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 وقانون الصفقات العمومية"، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 890.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

الإدارية المختصة؛ عن طريق عريضة مستوفية للبيانات للمنصوص عليها بالمادة 15 من القانون 13/22 السالفة الذكر، مع وجوب شهر هذه العريضة بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا وإرفاقها بالقرار الإداري المطعون فيه¹.

ثانيا: وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

نص المشرع الجزائري على أنه لا توقف الدعوى المرفوعة أمام الجهة القضائية الإدارية لتنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. غير أنه يمكن للجهة القضائية الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري².

إن طلب وقف تنفيذ القرار الإداري لا يتم قبوله إلا بدعوى مستقلة بشرط أن يكون الطلب متزامنا مع دعوى في الموضوع أو في حالة التظلم المسبق، والتبليغ الرسمي للأمر القاضي بوقف تنفيذ القرار الإداري يتم خلال أربع وعشرون ساعة، وتوقف أثره من تاريخ التبليغ الرسمي أو تبليغ الأمر للإدارة المصدرة للقرار³؛ ولقد أعطى المشرع صلاحية للقاضي الإداري بتوجيه أوامر والغرامة التهديدية للإدارة في حالة عدم تنفيذ الحكم⁴؛ ولوقف تنفيذ القرار الإداري شروط خاصة وهي⁵:

- أن يشكل القرار الإداري تعديا أو استيلاء: حيث يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، إذا اتسم القرار بعدم مشروعية صارخة من شأنها أن تزيل عنه الصبغة الإدارية كما يجب أن لا يمس وقف التنفيذ بحقوق الأطراف وأن لا يكون القرار المطلوب وقف تنفيذه يتعلق بالنظام العام.

¹ راضية بن زكري، مرجع سابق، ص ص(299،300).

² انظر المادة 833 من القانون 13/22.

³ راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 301.

⁴ انظر المادة 980 من القانون 13/22.

⁵ عادل بن عبدالله، حسام الدين داودي، "وقف تنفيذ القرار الإداري بين التشريع الجزائري والفرنسي"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، 2014، ص 364.

الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

- أن يكون القرار المطلوب تنفيذه مولدا لأضرار يصعب إصلاحها لو طبقت: و هو حدوث عواقب يصعب تداركها أي توشك أن تحدث نتائج يصعب إصلاحها أي من الصعب إرجاعها للحالة التي كانت عليها، وترفع هذه الدعوى أمام القاضي الإستعجالي، ويأمر هذا الأخير بوقف التنفيذ بصيغة الأمر.

الخاتمة

الخاتمة.

بعد هذه الدراسة لموضوع حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري سواء التابع للأمالك الخاصة للدولة أو التابع للملكية الخاصة، يمكن القول أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا بالملكية العقارية الفلاحية؛ وانه وفق لحد معتبر في إصدار ترسانة من القوانين في إطار تكريس الحماية القانونية لمواكبة المستجدات، وذلك نظرا لكون أن العقار الفلاحي يعد موردا حيويا لضمان الأمن الغذائي وتحقيق التنمية المستدامة.

ولقد سعيت من خلال هذا البحث الى تحليل ودراسة مختلف هذه النصوص القانونية، لمعرفة الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضمان الحماية اللازمة حيث نجد أن المشرع وضع آليات قانونية لحماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة تمثلت في الدعاوى المدنية والتمثلية في الحماية المتعلقة بالملكية والحماية المتعلقة بالحيازة؛ بالإضافة الى الدعاوى الجزائية المتمثلة في وضع نصوص قانونية متعلقة بحماية العقار الفلاحي؛ أما الحماية الإدارية فخص لها المشرع هيئات إدارية مختصة لرقابتها وحمايتها من مختلف الاعتداءات والتعسفات.

في حين أن الوسائل القانونية التي وضعها المشرع لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة تمثلت فالحماية المدنية عن طريق السندات التي تثبت الملكية وكذا في دعاوى الملكية، والحماية الجزائية تمثلت في القوانين التي وضعها في قانون العقوبات لحماية الملكية العقارية من الاعتداء عليها، والحماية الإدارية تمثلت في المحافظة على الطابع الفلاحي لهذا العقار والزامية استغلاله؛ وتكون هذه الحماية من طرف الإدارة.

وعليه توصلت للإجابة على الإشكالية المطروحة؛ حيث انه بالرغم من الجهود التشريعية المبذولة من طرف المشرع الجزائري لتحقيق الحماية الفعالة للعقار الفلاحي؛ إلا أن هذه الحماية لا تزال تواجه عدة نقائص تحد من نجاعتها.

الخاتمة.

وعلى ضوء هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

1/ لا تزال الحماية القانونية المقررة للعقار الفلاحي غير كافية لمجابهة التحديات والتهديدات الفعلية التي يواجهها هذا النوع من الملكية، لا سيما في ظل التوسع العمراني العشوائي الذي يتم غالبا على حساب الأراضي الفلاحية.

2/ يتميز الإطار التشريعي المنظم للعقار الفلاحي بتعدد وتداخل النصوص القانونية، وهو ما نتج عنه تشتت الأحكام وغياب نظام قانوني موحد ومتكامل مما ينعكس سلبا على تسوية المنازعات المتعلقة به.

3/ وجود ثغرات تشريعية، خاصة المادة 386 من قانون العقوبات التي تقتصر على جريمة واحدة، وبالتالي إفلات المعتدين في غيرها من الجرائم.

4/ ضعف الوعي القانوني لدى فئة واسعة من مالكي ومستغلي العقارات الفلاحية، وهو ما يؤدي إلى ارتكاب المخالفات القانونية، وتنعكس هذه التجاوزات في شكل نزاعات عقارية تمس بوضعية العقار الفلاحي واستقراره.

ولمعالجة مختلف ما توصلنا له؛ ارتأينا الى اقتراح النقاط الآتية:

1/ تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات، حتى تشمل كل الحالات الأخرى للتعدي على العقار الفلاحي.

2/ رقمنة القطاع الفلاحي لضمان الشفافية.

3/ إصدار قانون شامل ينظم العقار الفلاحي وحمايته.

4/ إطلاق حملات وطنية دورية لتوعية الفلاحين حول أهمية الوظيفة الفلاحية للعقار.

5/ تعزيز الرقابة الميدانية من خلال التنسيق بين مختلف هيئات الرقابة وتفعيل دورها.

وفي الأخير؛ تبقى حماية العقار الفلاحي مسؤولية الجميع لأهمية هذا المصدر الاستراتيجي الذي يضمن استدامة الثروة الفلاحية للأجيال الحالية والقادمة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: المصادر.

1/ المعاجم.

1. أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1993.
2. أحمد بن فارس زكرياء، معجم مقاييس اللغة، جزء 3، طبعة 3، دون دار نشر، مصر، 1981.

2/ النصوص الرسمية.

1.2/ القوانين.

1. القانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، ج ر 49، لسنة 1990.
2. القانون 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر 52، لسنة 1990.
3. القانون 10/91، المتضمن قانون الأوقاف، المؤرخ في 27 افريل 1991، ج ر 21، المعدل والمتمم بالأمر 07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر 29.
4. القانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المؤرخ في 28 فيفري 2007، ج ر 15.
5. القانون 16/08، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر 46، لسنة 2008.
6. القانون 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر 46، لسنة 2010.

قائمة المصادر والمراجع.

7. القانون 13/22، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فيفري 2022، ج ر 52، لسنة 2022.

2.2/الأوامر.

1. الأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 يونيو 1966، ج ر 49، المعدل والمتمم بالقانون 06/24.

2. الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر 78، لسنة 1975.

2.3/المراسيم.

1. المرسوم التنفيذي 455/91، المتعلق بجدد الأملاك الوطنية، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، ج ر 60، لسنة 1991.

2. المرسوم 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المؤرخ في 24 فيفري 1996، ج ر 15، لسنة 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم 339/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

ثانيا: المراجع.

1/ الكتب.

1. عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2019.

2. عطا الله بوحميده، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

3. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

4. مراد بوطبة، القضاء الإداري وتطبيقاته في النظام القانوني الجزائري دراسة وفق التعديلات القانونية الجديدة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2023.

5. نورة منصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2012.

2/ الرسائل الجامعية.

1.2. أطروحات الدكتوراه.

1. حسناء بوشريط، (النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

2. سليمة صيفاوي، (المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء)، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018.

3. مصطفى بوضياف، (حماية المصلحة العامة في الملكية العقارية الخاصة)، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014.

4. نادية قادري، (مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقدم المكسب في ظل مبادئ الشهر العيني في التشريع الجزائري)، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2019.

2.2. رسائل الماجستير.

1. الزوبير بريك، (النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015.

2. راضية بن زكري، (الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

3. رضا بوعافية، (أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، رسالة ماجستير ، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.

4. زهوين ميمون، (اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

5. فضيلة بركان، (عدم استغلال الأراضي الفلاحية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية-)، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

3/ المقالات العلمية.

1. أحمد بوفاتح، درشا الصباغ، "أحكام الوصية في القانون الجزائري"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بريكة، باتنة، المجلد 05، العدد 02، 2022.

2. أحمد عيسى، "أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، العدد 07.

3. أسامة جفالي، "إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي دراسة في دعوى الاستحقاق"، مجلة إسهامات قانونية، جامعة جيجل، المجلد 02، العدد 01، 2022.

4. أسماء حسناوي، "الوعد بالبيع العقاري بين التشريع والاجتهاد القضائي"، مجلة القانون الدولي و التنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 10، العدد 01، 2022.

5. أسيا هتشان، "استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد 01، 2017.

6. الطيب بلواضح، "جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 01، 2017.

قائمة المصادر والمراجع.

7. المبروك منصور، مصطفى زواقي، "التنازل عن العقد - مفهومه وطبيعته القانونية-"، مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة أدرار، المجلد 08، العدد 01، 2022.
8. مهدي صدوق، خيرة شرايطي، محمد غريبي، "دعوى الحيازة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي الأغواط، العدد 05، 2019.
9. أمال يعيش تمام، عبد العالي حاحة، "دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 04.
10. بديعة حداد، "الرقابة القضائية على القرارات الإدارية كآلية للحد من التعسف الإداري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 05، العدد 03، 2020.
11. بديعة حداد، " الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 14، العدد 01، 2021.
12. بهاز علال، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد 07، 2019.
13. توفيق خلادي، "الدعوى الإدارية مميزات وأنواعها (دراسة تحليلية)"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدية، المجلد 06، العدد 01، 2022.
14. جميلة جبار، " حق الشفعة دراسة مقارنة بين القانون 19/89 الملغى وقانون 03/10"، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، العدد 01، 2019.

قائمة المصادر والمراجع.

15. حدة مبروك، "دور آليات الرقابة والتسيير في حماية واستغلال العقار الفلاحي"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة العربي التبسي، تبسه، المجلد 03، العدد 01، 2018.
16. خديجة غازي، "الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بين التكريس الدستوري لحق الملكية وحتمية حماية الاقتصاد الوطني"، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد 03، 2022.
17. رمزي بهاء الدين فريجة، "اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 11، 2019.
18. ريم مراحي، "حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تبسه، المجلد 14، العدد 02، 2021.
19. سعيد مبروكي، "الاختصاص القضائي في حل منازعات عقد امتياز العقار الفلاحي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة أم البواقي، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2023.
20. سمية بولحية، "عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11"، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 12، 2017.
21. سميحة حنان خوادجية، "استنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة الإستراتيجية والتنمية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 10، العدد 06، 2020.
22. شريفة بوزيفي، "التظلم الإداري كآلية لحل النزاع الإداري-دراسة مقارنة- بين نصوص قانون الإجراءات المدنية 154/66 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 وقانون الصفقات العمومية"، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، المجلد 07، العدد 01، 2022.
23. عادل بن عبدالله، حسام الدين داودي، "وقف تنفيذ القرار الإداري بين التشريع الجزائري والفرنسي"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، 2014.

قائمة المصادر والمراجع.

24. عايدة مصطفى، محمد بوده، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة الجلفة، المجلد 13، العدد 04، 2021.
25. عبد المالك سعدان، "الوقف الإسلامي- مفهومه وصوره الحضارية-"، مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية، المجلد 22، العدد 01، 2024.
26. عبد المجيد بن موسى، "أثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة احمد درايعية، أدرار، المجلد 09، العدد 02، 2021.
27. عبد المجيد بن موسى، "ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية"، مجلة الحقيقة، جامعة احمد درايعية، أدرار، العدد 40.
28. عبد الهادي درار، "دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، المجلد 08، العدد 02، 2019.
29. عشير جيلالي، علال قاشي، "حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقهاء الإسلامي"، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة (الجزائر)، المجلد 04، العدد 02، 2022.
30. علاوة هوام، أسيا اوراغ، " صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 07، العدد 01، 2020.
31. عيسى بن دوحة، مريم بن شربي، "الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 01، 2016.
32. فاتن سميشي، "التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر"، مجلة المفكر والدراسات القانونية والسياسية، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، العدد 04، 2018.

33. فضيل ضيف، عيسى لاحق، "الدعوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 05، العدد 01، 2020.
34. فله مزود، مليكة خشمون، "الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة (الجزائر)، المجلد 08، العدد 01، 2021.
35. كريمة برني، سميرة المير، "جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 09، العدد 01، 2022.
36. لامية حساني، "الوعد بالهبة في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 09، العدد 02، 2024.
37. محمد لعشاش، "عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، العدد 07، 2018.
38. محمد لعشاش، "حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر وهم أم حقيقة؟"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، 2024.
39. محمد مصطفى زرباني، "حماية الأملاك الوطنية في ظل التحديات الاقتصادية والاجتماعية الراهنة"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الاغواط، العدد 04، 2016.
40. محمد وناس، محمد خذري، "الجرد العام كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 11، العدد 02، 2024.
41. مسعودة طالبي، حميد بن علي، "آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 06، العدد 02، 2021.

42. مصطفى أمين بوخاري، "الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 08، العدد 14، 2020.
43. مريم العقون، محمد بركات، "صحة عناصر القرار الإداري ضمن قيود مبدأ المشروعية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 06، العدد 01، 2021.
44. مريم بنت الخوخ، "جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، دفا تر البحوث العلمية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسل ي عبدالله، تيبازة، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، 2022.
45. نوال جديلي، طارق عزيز عزازي، "الحماية الجزائرية للأملاك العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة تيسة، المجلد 06، العدد 03، 2020.
46. نوال مجدوب، "الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 05، 2018.
47. هاشم نصر الدين محمود سويدان، عبدالله ناصر الدين محمود سويدان، "الالتصاق بالعقار بفعل الطبيعة كسبب لكسب الملكية - دراسة مقارنة-"، المجلة الشاملة للحقوق، نقابة المحامين، فلسطين، 2022.
48. وليد ثابتي، "جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي والاجتهاد القضائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 02، 2023.
49. يزيد عربي باي، "العقود التوثيقية سندات تنفيذية (على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08)"، دفا تر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 10، 2014.

50. يمينة عقبي، بوشعيب بلحاج، "الرقابة الإدارية كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 05 ، العدد 03 ، 2023.

3/ المراجع الأجنبية.

1. Khouadjia Samiha, Zamuouche Fouzia, Diversion of Agriculture Land From Its Primary Destination in Algeria, "Critical Journal of Land and Political Sciences Faculty of Law and Political Science University of Tizi Ouzou, 2024.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الشكر
	الإهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
4	المبحث التمهيدي: مفهوم الملكية العقارية الفلاحية
5	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الفلاحية
5	الفرع الأول: تعريف العقار
6	الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي
6	المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية الفلاحية
6	الفرع الأول: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي
8	الفرع الثاني: التصنيف التقني للعقار الفلاحي
9	المطلب الثالث: طرق اكتساب الملكية العقارية الفلاحية
9	الفرع الأول: الشفعة كآلية لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية
10	الفرع الثاني: الالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية
11	الفرع الثالث: الاستصلاح كآلية لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية
14	الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
15	المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
16	المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
16	الفرع الأول: الحماية المتعلقة بالملكية
18	الفرع الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة
22	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

22	الفرع الأول: الحماية الجزائية في قانون العقوبات
25	الفرع الثاني: الحماية الجزائية في القوانين الخاصة
28	المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
29	المطلب الأول: الرقابة على العقار.
29	الفرع الأول: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
32	الفرع الثاني: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.
34	المطلب الثاني: الجرد العام
34	الفرع الأول: تعريف الجرد العام
35	الفرع الثاني: كيفية إعداد الجرد العام
38	الفصل الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
39	المبحث الأول: الحماية المدنية والجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
40	المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
40	الفرع الأول: سندات إثبات الملكية
44	الفرع الثاني: دعاوى الملكية
48	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
48	الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية
53	الفرع الثاني: تطبيق قضائي في الجانب الجزائي للتعدي على الملكية الفلاحي
54	المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
55	المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة
55	الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

الفهرس.

57	الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية
58	المطلب الثاني: دور الدعاوى الإدارية في حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة
59	الفرع الأول: مفهوم الدعوى الإدارية
62	الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة من طرف الإدارة
66	الخاتمة
69	قائمة المصادر والمراجع
80	الفهرس

الملخص.

تعد الملكية العقارية الفلاحية من أهم ركائز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، نظرا لدورها المحوري في تحقيق الاكتفاء الذاتي وتشجيع التنمية المستدامة، فهدفت من خلال هذه المذكرة الى دراسة آليات حماية العقار الفلاحي سواء التابع للأموال الخاصة للدولة أو التابع للملكية الخاصة؛ حيث وجدت هناك تباين بين مختلف أنواع هذه الحماية التي تمثلت الحماية في الحماية المدنية، الجزائية والحماية الإدارية.

فتوصلت خلال هذا البحث أن حماية العقار الفلاحي في الجزائر تشكل منظومة قانونية متعددة؛ إلا أن فعاليتها تظل رهينة بمدى صرامة تنفيذ هذه النصوص القانونية وتنسيق الجهود بين الجهات الإدارية والقضائية مع تعزيز ثقافة الفلاحين بأهمية الوظيفة الفلاحية للنهوض بهذا القطاع الاستراتيجي.

الكلمات المفتاحية: العقار، الأراضي الفلاحية، الحماية، التعدي، الاستغلال.

Abstract.

Agricultural real state is one of the Most important pillars of economic and social development in Algeria, given its pivotal role in achieving self-sufficiency and encouraging sustainable development, Through this memorandum, I examined the mechanisms for protecting agricultural real estate, whether state-owned or privately owned; I found a discrepancy between the various types of protection, including civil, criminal, and administrative protection.

I concluded that the protection of agricultural real estate in Algeria constitutes a multi-faced legal system; however, its effectiveness remains dependent on the strict implementation of these legal provisions and the coordination of efforts between administrative and judicial authorities, while enhancing farmers awareness of the importance of the agricultural function in advancing this strategic sector.

Key words: Real estate, Agricultural lands, Protection, Enfarinement, Exploitation.