جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي تبسة–

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي

إعداد الطالبة:

خليفة تقوى فاطمة

إشراف الأستاذة:

منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
لوافي فيصل	أستاذ	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ محاضر ب	مشرفا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية :

2025/2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي تبسة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي

إعداد الطالبة:

خليفة تقوى فاطمة

إشراف الأستاذة:

منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
لوافي فيصل	أستاذ	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ محاضر ب	مشرفا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية :

2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

بكل معاني التقدير والامتنان، أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذتي الفاضلة **منصوري نورة**، مشرفتي في هذا العمل، على ما بذلته من جهد وتوجيه ودعم طيلة فترة إعداد هذه المذكرة. لقد كانت نعم السند ونقطة الضوء التي أنارت لي الطريق، فلها مني كل الاحترام والتقدير.

ولا يفوتني كذلك أن أتوجه بخالص الامتنان والعرفان إلى الأستاذة **حسيبة زغلامي**، التي كان لها الفضل الكبير بعد الله سبحانه وتعالى في مساري الجامعي، فقد دعمتني ووقفت إلى جانبي خلال مرحلة الليسانس، ولولا تشجيعها وثقتها لما واصلت دراستي إلى غاية نيل شهادة الماستر.

شكراً من القلب لكل من آمن بي وساهم في وصولي إلى هذه المرحلة.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى

إلى من كانت لي وطنًا حين تاهت بي الطرق،
إلى من سكنت دعواتها قلبي، فأنبتت نجاحًا ويقينًا...
إلى من علمتني أن العطاء لا يُقاس، وأن الحنان لا يُطالب...
إلى أمي، ملاكي الطاهر، ونور دربي، ورفيقة دعائي في السر والعلن.
أنتِ الحبُّ الذي لا ينقص، والرحمة التي لا تنتهي،
لكِ وحدكِ، كل هذا النجاح، وكل الفخر، وكل الدمع الذي صار فرحًا.

وإلى أبي العزيز، الذي كان لي ظلًا لا يميل،
وسندًا لا تهزه العواصف،
دمتَ فخرًا لا تكتبه الكلمات، ومحبةً تعيش في أعماقي للأبد.

إلى أختي أميرة،
رفيقة روحي، وصوت الضحكة في أيامي المتعبة،
لكِ من قلبي محبة لا توصف.

وإلى إخوتي الأحبة: خليفة، نذير، ورياض،
كنتم دائمًا رجال المواقف، وعنوان الأمان في كل خطوة.

وإلى زوجات إخوتي :هدى ومروى،
الروح الطيبة والوجه البشوش، شكراً لقلوبكن النقية ووقوفكن الصادق.

أنتم جميعًا، كنتم النور الذي مشيتُ به حتى وصلتُ...
وما هذه المذكرة إلا باقة امتنان أضعها بين أيديكم.

مقدمة

مقدمة .

يُعتبر العقار الفلاحي من أبرز أنواع العقارات نظرًا لما يضطلع به من دور أساسي في تحقيق الأمن الغذائي وتعزيز التنمية الاقتصادية، خاصة في الدول ذات الطابع الزراعي مثل الجزائر. إذ يُشكّل الإطار الحيوي لممارسة مختلف الأنشطة الفلاحية، ما يجعل تنظيمه مسألة محورية تستوجب اهتمامًا خاصًا من المشرّع. ومن هذا المنطلق، سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى وضع تنظيمات متعدّدة تهدف إلى معالجة الإشكاليات المرتبطة بالعقار الفلاحي الموروثة عن الفترة الاستعمارية، في سياق جهودها الرامية إلى تحقيق الاكتفاء الغذائي ودعم الاقتصاد الوطني.

ووفقًا للتصنيف المعتمد للأملاك العقارية، تنقسم العقارات الفلاحية إلى ثلاث فئات رئيسية: تلك التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والعقارات الوقفية، وتلك الخاضعة للملكية الخاصة. ويُعد هذا التصنيف مرجعية أساسية لضبط السياسة العقارية، حيث تندرج ضمنه أحكام تهدف إلى ترشيد استغلال العقار الفلاحي بمختلف أنواعه.وقد تم كذلك تحديد الإطار القانوني لتنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، سواء كانت مملوكة للأفراد أو للدولة، بما يضمن وضوح المعالم والضوابط المتعلقة باستغلال هذا النوع من العقار. أما بالنسبة للأملاك الوقفية، فقد نُظمت هي الأخرى وفق ضوابط خاصة تعكس أهميتها وخصوصيتها داخل المنظومة العقارية الوطنية.

غير أن غياب الاستقرار التشريعي الواضح بشأن العقار الفلاحي أدى إلى حالة من التذبذب في المعاملات المرتبطة به، مما أسفر عن نشوء العديد من النزاعات التي عُرضت على الجهات القضائية. ويُعزى تعقيد هذه المنازعات إلى تنوع أطرافها بين هيئات عامة وأشخاص من القانون الخاص، ما يطرح إشكالية قانونية بارزة تتعلق بتحديد الجهة القضائية المختصة نوعيًا للفصل في هذا النوع من القضايا، بين القضاء العادي والقضاء الإداري. وفي هذا السياق، تم وضع إطار إجرائي يهدف إلى تحديد دقيق لاختصاصات كل من الجهتين القضائيتين، وفقًا لطبيعة النزاع وصفة أطرافه، بما يهدف إلى تعزيز الأمن القانوني وضمان نجاعة وفعالية الفصل في المنازعات العقارية ذات الطابع الفلاحي.

تتجلى أهمية موضوع دراستنا بوضوح في الميدان العملي، حيث يشكل العقار الفلاحي مصدراً لإشكالات قانونية ومنازعات قضائية متكررة ومتنوعة. ويُعزى ذلك إلى غياب إطار تشريعي موحد، إذ أن القواعد المنظمة له مبعثرة بين عدة نصوص قانونية، ما يؤدي إلى غموض في فهمها وتفسيرها، خاصة في ظل نظام قضائي مزدوج يفصل بين اختصاصات القضاء العادي والقضاء الإداري. هذا التداخل والتوزيع غير الدقيق للاختصاصات يصعب من مهمة ضبط الإطار القانوني الناظم للعقار الفلاحي، ليس فقط على المتقاضين من غير المتخصصين، بل حتى على رجال القانون أنفسهم. ومن ثَم، فإن أولى الخطوات الأساسية التي يتعيّن مراعاتها قبل رفع النزاع أمام القضاء تتمثل في تحديد الجهة القضائية

المختصة نوعياً، لتفادي صدور أحكام بعدم الاختصاص دون الخوض في جوهر النزاع، مما يعيق تحقيق الفعالية القضائية ويؤثر على حقوق الأطراف.

ويعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية؛ فمن الناحية الذاتية، يرتبط الاختيار بتخصصنا في مجال القانون العقاري واهتمامنا الخاص بإشكاليات العقار الفلاحي. أما من الناحية الموضوعية، فيعود ذلك إلى الأهمية المتزايدة التي بات يحظى بها القطاع الفلاحي في السياسات التنموية للدولة، إلى جانب ما لاحظناه من ندرة الدراسات التي تناولت إشكالية تنازع الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي بمختلف أصنافه الثلاثة. إذ غالبًا ما تقتصر البحوث على صنف واحد، لا سيما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دون أن تشمل باقي الأصناف بشكل شامل ومتكامل، كما سعينا إلى تحقيقه في هذه الدراسة.

وانطلاقًا من هذه الإشكالات النظرية والتطبيقية التي يثيرها واقع العقار الفلاحي في ظل التعدد التشريعي والنظام القضائي المزدوج، يبرز التساؤل الجوهري التالي:

مامدى فعالية النظام القانوني في تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي ؟.

و للإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج التحليلي لمعرفة مضمون النصوص القانونية و فهم نزاعات العقار الفلاحي , و المنهج الوصفي لتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة في ظل التشريع الجزائري .

ومن أهداف دراستنا مايلي :

- تحديد الجهة القضائية المختصة في منازعات العقار الفلاحي، سواء كان من اختصاص القضاء العادي أو القضاء الإداري، بما يسمح بتفادي رفض الدعاوى لعدم الاختصاص النوعي.
- تحليل الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي في الجزائر، من خلال استعراض القوانين الأساسية مثل قانون التوجيه العقاري، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وغيرها.
- إبراز طبيعة المنازعات العقارية الفلاحية، سواء المرتبطة بإثبات الملكية أو بحماية الحقوق العينية العقارية، وتوضيح أنواع الدعاوى القضائية المرتبطة بها.

- بيان أثر النظام القضائي المزدوج على معالجة هذه المنازعات، خاصة في ظل تداخل الاختصاصات وغموض النصوص القانونية.

ومن بين أكثر الدراسات التي تناولت موضوع تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، تبرز أطروحة الدكتوراه التي أنجزتها الباحثة "مهيدي نوال" بعنوان: "منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، والتي نوقشت بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، خلال السنة الجامعية 2019-2020, و التي كانت لها علاقة كبيرة و مهمة في دراستنا حيث تناولت معلومات مهمة في كلا الفصلين, كالفصل الأول في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوقفية و المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابعة للملكية الخاصة , كذلك في الفصل الثاني في منازعات العقار الفلاحي المتعلقة بالعقارات المملوكة ملكية خاصة أو تلك المتصلة بالعقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومن أبرز الصعوبات التي واجهتنا خلال إنجاز هذه الدراسة، تعدد المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي، إلى جانب التشتت الملحوظ في النصوص القانونية المنظمة له وتوالي القوانين والتعليمات الإدارية ذات الصلة، وهو ما جعل من الصعب إن لم يكن من المتعذر حصر جميع الإشكالات المطروحة بشأنه. لذا، اقتصرنا في معالجتنا على دراسة أهم المنازعات الأكثر شيوعًا وتأثيرًا في الواقع القضائي.

وتأسيسًا على ما سبق، ومن أجل الإحاطة بمختلف جوانب الإشكالية المطروحة، ارتأينا تقسيم دراستنا إلى خطة تتضمن فصلين رئيسيين، نُعالج من خلالهما أهم المسائل المرتبطة بموضوع تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي يتمثل الفصل الأول في اختصاص القضاء العادي في قضايا العقار الفلاحي الذي بدوره ينقسم إلى مبحثين يتضمن الأول في اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوقفية , أما المبحث الثاني تكلم على اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة . كما جاء الفصل الثاني تحت عنوان اختصاص القضاء الإداري في قضايا العقار الفلاحي تضمن هو كذلك مبحثين أبرز المبحث الأول اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة , أما المبحث الثاني تضمن اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

الفصل الأول

اختصاص القضاء العادي في قضايا العقار الفلاحي.

يُعد تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات القضائية، لاسيما تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي، مسألة جوهرية تكتسي أهمية عملية كبيرة بالنسبة لأطراف النزاع، خاصة المدعي، إذ يتوقف عليها قبول الدعوى من عدمه. فاختيار الجهة القضائية الخاطئة قد يؤدي إلى الحكم بعدم الاختصاص النوعي، دون التطرق إلى جوهر النزاع، مما يضيع على الأطراف وقتاً وجهداً. وانطلاقاً من الطبيعة الخاصة للعقار الفلاحي وتعدد أصنافه بين ما هو مملوك ملكية خاصة للأفراد، أو تابع للأملاك الخاصة للدولة أو للأوقاف، فإن هذا الفصل الأول يُخصص لدراسة مجال اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي، من خلال منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوقفية(المبحث الأول)، وتلك المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابعة للملكية الخاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول : إختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوقفية.

للتصنيف القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها الوارد في المادة 23 من القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، فإنه يستشف أن العقار الفلاحي كما قد يكون تابع للملكية الخاصة للأشخاص الطبيعية فإنه قد يكون مملوك من طرف الدولة أو تابع للأملاك الوقفية .

وتبعا لذلك سنخصص هذا المطلب لدراسة اختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول)، ثم اختصاصه للنظر في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية

المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

تُصنّف المستثمرات الفلاحية ضمن الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 10-03[1] الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال هذا النوع من العقارات. وتُعد المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية متكاملة تضم عناصر منقولة وعقارية مخصصة لممارسة النشاط الفلاحي. وتنقسم، من حيث الشكل التنظيمي، إلى مستثمرات فردية وأخرى جماعية، حيث تشكل هذه الأخيرة محل التركيز في دراستنا، بالنظر إلى كثافة المنازعات التي تنشأ في إطارها. وتتوزع هذه المنازعات بين تلك التي تقع بين أعضاء المستثمرة الواحدة (الفرع الأول)، وتلك التي تثور بينهم وبين الغير من خارجها (الفرع الثاني).

[1] القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 هـ الموافق 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، صادر عن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010، ص 7.

الفرع الأول : المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

أولا : المنازعات الناتجة عن تقسيم الأرباح.

اشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 22 من القانون 03/10 على أن يتم الاستغلال من طرف المستثمر بصفة مباشرة وشخصية، ليحصل في مقابل ذلك على حصته من الأرباح، وقد بينت المادة نفسها عن إمكانية المستثمرين أصحاب الامتياز لنفس المستثمرة الفلاحية من الاتفاق على تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب عقد لا يكون له أثر على الغير، كتعيين طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكذا كيفية توزيع واستعمال المداخيل، والمشرع هنا لم يبين نوع العقد الذي يتضمنه هذا الاتفاق، وبالتالي يمكن للمستثمرين إبرام عقد عرفي، أو إبرام عقد أمام الموثق، ما دام أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 من القانون المدني المعدل والمتمم .

فإذا وقع نزاع بسبب عدم التفاهم حول اقتسام الأرباح، فإن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري يطالب فيها بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعليه تقديم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرين، كأن يقدم مثلا أية وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة.

ولا يكتفي القاضي بهذا فقط، بل لا بد على المستثمر صاحب الامتياز أن يثبت بأي وثيقة بأنه قد شارك في الأعمال بطريقة مباشرة وشخصية، وإذا لم يتمكن من ذلك ينتهي طلبه بتعيين خبير لتوزيع أرباح المستثمرة، أو إلى رفضه لعدم التأسيس[1] .

ولتأكيد اختصاص القاضي العادي بالمنازعات حول الأرباح، نذكر القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في: 28 جوان 2000 .ومما جاء فيه: "حيث أن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقر قانون. وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتت الخبرة ...

[1] كحيل حكيمة,تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة,ط2,دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع,الجزائر 2014,ص188-189.

فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلومه بذلك المادة 21 من القانون رقم: 19/87[1]... ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالقصور .

كما قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتوج في المستثمرة الفلاحية بناء على الإتفاق الذي تم بين جميع أعضائها، المتضمن تقسيم منتوج الأشجار المثمرة. ومما جاء في حيثيات القرار:"... حيث ترد المحكمة بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتوج بستان العنب وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على الصواب خاصة منها

المادتين 15و17 من قانون 87-19[2].

ثانيا : المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر.

تُعد المنازعات المرتبطة بتسوية تركة عضو المستثمرة الفلاحية بعد وفاته من بين أبرز الإشكالات التي تعيق الاستثمار الفلاحي[3]، بالنظر إلى ما تتسم به من تعقيد وطول في إجراءات التقاضي. وغالبًا ما تنشأ هذه المنازعات نتيجة عدم التوصل إلى اتفاق بين الورثة الجدد وأعضاء المستثمرة، أو بين الورثة أنفسهم، خاصة فيما يتعلق بتعيين ممثل عنهم لتولي حقوق وأعباء المورث في المستثمرة._وقد عالج القانون رقم 10-03 هذا الوضع ضمن المادة 25، حيث ألزم الورثة باتخاذ إجراءات انتقال حقوق المورث خلال أجل سنة من تاريخ وفاته. وتنص المادة المذكورة على ما يلي:
"في حالة الوفاة، يُمنح الورثة أجل سنة ابتداءً من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار أحدهم لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قُصّر،
- التنازل، بمقابل أو بدون مقابل، لأحدهم،

---

[1] القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

[2] بلمرابط سمية,ضامن محمد الأمين,تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي,مجلة القانون العقاري و البيئة,المجلد09/العدد01(2020),ص146.

[3] مهيدي نوال,منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية,أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري,جامعة الحميد بن باديس-مستغانم-كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص,بتاريخ 2020/02/13,ص277.

- التنازل عن حقوقهم وفق الشروط المحددة في هذا القانون".

وفي هذا السياق، قد تندلع نزاعات متعددة، من أبرزها النزاع بين الورثة حول تعيين ممثل قانوني عنهم، أو النزاع حول صفة الوريث الشرعي، كما قد يثور الخلاف بين الورثة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حال عدم الاتفاق على من يمثلهم. وقد تظهر أيضًا حالات لا يوجد فيها ورثة ظاهرون أو معروفون، مما يؤدي إلى اعتبار حقوق المستثمر المتوفى أموالًا شاغرة.

ونظرًا لتعدد وتنوع المنازعات المرتبطة بتسوية تركة عضو المستثمرة، تتفرع عنها عدة دعاوى قضائية، من بينها:

- دعوى التصريح بانعدام الورثة، التي يرفعها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمام الجهة القضائية المختصة قصد استصدار حكم قضائي يُثبت انعدام وجود ورثة،
- الدعاوى الناشئة عن الخلافات بين الورثة بشأن اقتسام الحصص المشاعة،
- أو بشأن طريقة تسيير واستغلال أشغال مورثهم في إطار المستثمرة الفلاحية.

وعمومًا، ينعقد الاختصاص بالفصل في هذه المنازعات للجهات القضائية العادية، إذ يجوز لكل طرف ذي صفة ومصلحة أن يرفع دعواه أمام القسم العقاري للمحكمة المختصة إقليميًا بالنظر إلى موقع العقار موضوع النزاع.

ثالثا : المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية .

وفقًا لأحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يُناط بقضاة القسم العقاري بالمحاكم الاختصاص النوعي للنظر في الدعاوى المرفوعة من قبل صاحب الامتياز ضد باقي الشركاء في نفس المستثمرة الفلاحية، وذلك في حال الإخلال بالالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من القانون رقم 10-03 الذكورة سابقا . وتشمل هذه الالتزامات تحديد كيفية إدارة المستثمرة، وآلية تعيين ممثل عنها، وطريقة مشاركة كل عضو في أشغالها، إضافة إلى قواعد توزيع المداخيل.

ومن جهة أخرى، قد يصل الخلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى حد المطالبة بإسقاط حق الامتياز عن أحدهم بسبب الإخلال بالتزاماته القانونية أو الاتفاقية. وفي مثل هذه الحالات، ينعقد الاختصاص للفصل في النزاع للقاضي العقاري أيضًا، وذلك استنادًا إلى نص المادة 515 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على ما يلي:"ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم نشرها[1]."

رابعا : المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة.

منح القانون رقم 10-03 للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حصته في المستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية، وذلك شريطة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسبقًا. ويُلزم المستثمر، في هذا الإطار، بالكشف عن قيمة التنازل وهوية الطرف المترشح للحصول على حق الامتياز. ومن هذا الإجراء، ينشأ ما يُعرف بحق الشفعة، والذي يمكن ممارسته من قبل أعضاء المستثمرة الفلاحية أو من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويُعرّف حق الشفعة، وفقًا للمادة 794 من القانون المدني[2]، بأنه رخصة تُجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار. ويشمل مفهوم العقار في هذا السياق الحقوق العينية التي ترد عليه، كحق الانتفاع، كما ورد في المادة 684 من نفس القانون. ونظرًا لكون حق الامتياز يُعد من الحقوق العينية العقارية، فإنه يخضع لأحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني. ومع ذلك، فإن ممارسة الشفعة في إطار عقد الامتياز الفلاحي يختلف عن القواعد العامة، خاصة من حيث ترتيب أولويات الشفعاء عند تعددهم. ففي حين تُمنح الأولوية، في القواعد العامة، لمالك الرقبة ثم للشركاء في حالة بيع حق الانتفاع، فإن ترتيب الأولوية في عقد الامتياز الفلاحي يختلف.

ففي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، لا يُطرح أي إشكال في تحديد أولوية الشفعة، إذ تنتقل مباشرة إلى الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتبارها مالكة الرقبة. أما في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، فإن الأولوية تُمنح لأعضاء المستثمرة باعتبارهم شركاء، بينما تحتل الدولة المرتبة الثانية في ممارسة هذا الحق.

---

[1] بلمرابط سمية,مرجع سابق,ص144-145.

[2] الأمر رقم 75- 58المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07- 05المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق 13 مايو 2007.

ولا يثير ممارسة أعضاء المستثمرة لحق الشفعة إشكالًا في حال تم إعلامهم بذلك عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. إلا أن النزاع قد ينشأ عندما يُقدم أحد المستثمرين على التنازل عن حصته دون إخطار الشركاء أو الدولة، وفي هذه الحالة، يحق للشركاء التعبير عن رغبتهم في ممارسة الشفعة بموجب عقد رسمي أمام الموثق، مع الالتزام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري، باعتبار أن الأمر يتعلق بحق عيني عقاري[1].

ومن أبرز الدعاوى القضائية الناشئة عن هذا النوع من المنازعات نذكر دعوى الشفعة، التي تُرفع وفقًا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال أجل أقصاه ثلاثون يومًا من تاريخ الإعلان الرسمي عن الرغبة في ممارستها[2]. وتُرفع هذه الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية باعتبارها تتمتع بالشخصية القانونية وأهلية التقاضي، وليس باسم الشركاء أنفسهم، وتُوجَّه ضد كل من المستثمر المتنازل والمستفيد من التنازل.

كذلك يمكن لأحد الشركاء في الشيوع رفع دعوى استرداد الحصة العقارية التي باعها شريك آخر لشخص أجنبي، وذلك بهدف استعادة الحقوق المشاعة داخل المستثمرة الفلاحية.

وفي جميع الأحوال، ينعقد الاختصاص النوعي بالنظر في منازعات الشفعة إلى القسم العقاري على مستوى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع المستثمرة الفلاحية، وذلك استنادًا إلى أحكام المادتين 513 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني : المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير.

أولا : المنازعات الناشئة عن إلتزامات المستثمرة التعاقدية .

تُعد المنازعات الناتجة عن الالتزامات العقدية التي تنشأ بموجب العقود المبرمة من طرف المستثمر أو المستثمرة الفلاحية، من أبرز الإشكالات التي تطبع العلاقة بين الأطراف المعنية بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية. وتُبرم هذه العقود عادةً في إطار تسيير المستثمرة ومباشرة النشاط الفلاحي،

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص287.

[2] جيلالي بلحاج,عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري,أطروحة دكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري,تيزي وزو ,الجزائر,2021,ص291.

شريطة أن يكون الطرف الثاني فيها شخصًا طبيعيًا أو معنويًا خاضعًا للقانون الخاص[1]، وهو ما يجعل المسؤولية العقدية الناشئة عنها قائمة على أساس الخطأ العقدي الناتج عن إخلال أحد الأطراف بالتزاماته.

ومن بين أبرز هذه المنازعات، تلك التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية وأحد الشركاء في إطار عقود الشراكة، لاسيما عندما يُطلب فسخ العقد نتيجة خرق أحد الأطراف لبنوده بعد البدء في تنفيذ البرنامج الاستثماري. وتجدر الإشارة إلى أن عقود الشراكة المبرمة من قبل المستثمرة الفلاحية تهدف أساسًا إلى النهوض بالقطاع الفلاحي، والمساهمة في تحديثه وتحسين إنتاجيته بما يخدم الاقتصاد الوطني ويعزز الاكتفاء الذاتي. ومن ثم، فإن المشرّع منح المستثمرين، سواء كانوا أفرادًا أو جماعات، باعتبارهم يتمتعون بالأهلية القانونية الكاملة للتعاقد، صلاحية إبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، شريطة أن يكون جميع الشركاء من ذوي الجنسية الجزائرية، كما نصّت على ذلك المادة 21 من القانون رقم 10-03. وقد شدّدت ذات المادة على ضرورة إبرام هذه العقود في شكل رسمي مشهر، مع إلزام الموثق بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمضمون العقد.

أما من حيث الكيفيات العملية لإبرام هذه العقود، فقد أحال المشرّع على أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326[2]، الذي يحدد كيفية تطبيق نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ويترتب عن هذه العقود التزامات وحقوق متبادلة، قد تؤدي إلى نشوء منازعات في حال الإخلال ببنود العقد، سواء من حيث عدم احترام التزامات التنفيذ، أو الخلاف بشأن اقتسام الأرباح أو طبيعة الاستغلال، كما يمكن الطعن في هذه العقود بسبب بطلانها الناتج عن الإخلال بإجراءات التوثيق والشهر العقاري. وفي هذا الإطار، ينعقد الاختصاص النوعي للنظر في هذه المنازعات للقسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وذلك تطبيقا لأحكام المادتين 513 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلى جانب عقود الشراكة، يُعد رهن حق الامتياز من أبرز الحقوق العقارية المترتبة على الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة. ويُعتبر هذا الرهن وسيلة فعالة تتيح للمستثمرين الحصول على القروض المالية اللازمة لتمويل مشاريعهم الفلاحية، خاصةً أمام محدودية الإمكانيات الذاتية لغالبية الفلاحين. وتكمن أهمية هذا الحق في كونه يسمح بتعبئة رؤوس الأموال وتوجيهها نحو تطوير وعصرنة المستثمرة، وإن كانت آثاره القانونية قد تؤدي إلى خضوع حق الامتياز لإجراءات الحجز

[1] نفس مرجع سابق,ص290.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ17محرم عام 1432 الموافق ل23 ديسمبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 79,ص11.

والتنفيذ في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته[1]. وقد كرس القانون رقم 10-03 هذا الحق بموجب المادة 12 منه، التي تنص صراحةً على إمكانية تأسيس رهن على حق الامتياز لفائدة مؤسسات الإقراض، بغض النظر عن أحكام القانون المدني. وجاء في نص المادة: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض." ويُبرم عقد القرض العقاري بين الهيئة المقرضة والمستثمر صاحب الامتياز، سواء تعلق الأمر بمستثمرة فردية أو جماعية، ويكون موضوع العقد رهن حق الامتياز مقابل مبلغ مالي يُسدد في نهاية مدة القرض، بفائدة أو بدونها، بحسب الاتفاق[2].

وفي حال إخلال المستثمر بالتزامه بسداد الدين في الآجال المحددة، فإن للمؤسسة المالية المقرضة الحق في اللجوء إلى القضاء، ورفع دعوى أمام المحكمة المختصة من أجل مباشرة إجراءات الحجز والتنفيذ على حق الامتياز[3].

ثانيا : المنازعات الناشئة عن إلتزامات المستثمرة الغير تعاقدية.

لا تقتصر المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي على تلك الناشئة عن علاقات تعاقدية، بل قد تطرأ منازعات يكون مصدرها الإخلال بالتزام قانوني بحت، دون أن تربط بين الطرفين علاقة تعاقدية. وتُدرج هذه المنازعات ضمن إطار المسؤولية التقصيرية، متى ثبت وقوع فعل ضار من الغير ألحق أذى بالمستثمرة الفلاحية أو العكس[4].

وقد كرس المشرّع هذا المبدأ صراحةً في نص المادة 124 من القانون المدني، التي تنص على ما يلي :" كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يُلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". ويستفاد من هذا النص أن مصدر الالتزام بالتعويض في هذا النوع من المنازعات هو الخطأ القانوني، أي الإخلال بالتزام قانوني بعدم الإضرار بالغير، وهو التزام مفروض على كل شخص بمقتضى القواعد العامة، بغض النظر عن وجود عقد سابق بين الطرفين. ويمتد التعويض في هذه الحالة ليشمل جبر

[1] آسية هتشان، رهن حق الامتياز الفلاحي، دفاتر البحوث العلمية، مخبر السيلاة والعولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 08/06/2021,01 ، ص 378.

[2] مهيدي نوال, مرجع سابق,ص313.

[3] نفس المرجع السابق,ص314.

[4] جيلالي بلحاج,عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري,مرجع سابق,ص291.

الضرر كاملاً، سواء كان مادياً أو معنوياً، دون الحاجة إلى إثبات وجود علاقة تعاقدية.[1] ومن أبرز الأمثلة على هذه الأفعال الضارة في إطار المستثمرة الفلاحية:

- دخول المواشي التي يملكها الغير إلى داخل المستثمرة الفلاحية، مما يؤدي إلى إتلاف المحاصيل الزراعية.
- هدم البنايات أو المنشآت الواقعة داخل المستثمرة، أو تعطيل الآلات والمعدات الفلاحية الضرورية لاستغلال الأرض.
- الأفعال الضارة الصادرة عن أعضاء المستثمرة أنفسهم والتي تلحق الضرر بالغير، مما يُرتب مسؤولية تقصيرية على المستثمرة بصفتها شخصاً معنوياً.

وفي جميع الحالات التي تنشأ فيها مثل هذه المنازعات ذات الطابع غير التعاقدي، سواء كانت المستثمرة الفلاحية هي المدعية أو المدعى عليها، فإن الاختصاص بالنظر والفصل في النزاع يعود للقسم العقاري بالمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها المستثمرة الفلاحية، باعتبارها محكمة موقع العقار، وذلك استنادًا لنص المادتين 513و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

المطلب الثاني : اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية.

يُعد نظام الوقف من الآليات القانونية والمؤسساتية المعتمدة في تحقيق التكافل والتضامن الاجتماعي، حيث يستمد مشروعيته من الشريعة الإسلامية ويجد سنده في التشريع الجزائري، ويمتاز بخصوصيات تميّزه عن باقي صور التبرعات، لكونه يقوم على مبدأ حبس العين ومنع تملكها على وجه التأبيد ابتغاء مرضاة الله، دون أن يُرتب حقًا عينيًا للموقوف عليه، كما يُمنح شخصية قانونية مستقلة عن الواقف والموقوف عليهم والناظر، وتكمن تعقيدات المنازعات الوقفية في تعدد أطرافها وتنوع موضوعاتها وتشابكها.

الفرع الأول : أطراف المنازعة الوقفية.

تُعد أطراف الخصومة من العناصر الأساسية لقيام أي منازعة تُعرض على القضاء، حيث لا يُتصور قيام دعوى قضائية دون وجود طرفين على الأقل :مدّعٍ يباشر الادعاء أمام القضاء، ومدّعى عليه

[1] عمر حمدي باشا,ليلى زروقي,المنازعات العقارية,طبعة جديدة,دار هومة,طبعة العاشرة,الجزائر,2008,ص139.

[2] القانون رقم 08-09,المؤرخ في 25 فيفري 2008,مرجع سابق.

يوجه إليه هذا الادعاء[1].

وفي بعض الحالات، قد تتسع دائرة الخصومة لتشمل أطرافاً آخرين، سواء عن طريق التدخل الاختياري من الغير أو الإدخال من قبل أحد الخصوم أو المحكمة. وفي سياق دعاوى الوقف، فإن الخصومة قد تشمل عدة أطراف رئيسية، أبرزهم:

- الواقف,
- الموقوف عليه,
- ناظر الوقف.

أولا : الواقف.

- هو الشخص الذي ينشئ الوقف بإرادته المنفردة عن طريق تصرف قانوني يخرج بموجبه مالاً معيناً، غالباً ما يكون عقاراً، من ملكيته الخاصة ويخصص منفعته لجهة أو أشخاص محددين دون أن تنتقل إليهم ملكية الرقبة[2]، كما لو أوقف أرضاً فلاحية على أولاده لينتفعوا من ثمارها فقط. ويشترط لصحة هذا التصرف توافر شرطين أساسيين: أولهما أهلية التصرف، إذ يجب أن يكون الواقف عاقلاً وبالغاً، ويُعتبر الشخص بالغاً بتمام سن 19 سنة كاملة، وبالتالي لا يصح وقف الصبي المميز أو غير المميز ولا المجنون، لكون الوقف تصرفاً تبرعياً ضاراً ضرراً محضاً لا يجوز لفاقد الأهلية القيام به[3]، وثانيهما أن يكون الواقف مالكاً ملكية تامة ومطلقة للعين الموقوفة، أي له الحق الكامل في التصرف فيها دون منازعة، وهو ما أكدته المادة 10 من قانون الأوقاف[4] التي نصت صراحة على أن "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحاً ما يأتي: أن يكون مالكاً للعين المراد وقفها ملكية مطلقة"، وبذلك فإن الوقف لا يكون صحيحاً إلا إذا صدر عن شخص كامل الأهلية ويتصرف في ملكه التام.

---

[1] فاطمة الزهراء منار,منار صبرينة منار,(الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية و مجال الإختصاص فيها),مجلة الفقه القانوني و السياسي,جامعة سوق أهراس,المجلد01,العدد01,ص225.

[2] مراد عزاز، عبد الرزاق عثمانية، الوقف، بدون رقم طبعة، دار البلاغ، الجزائر، ص 10.

[3] نادية براهيمي، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في الجزائر (رسالة ماجستير)، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، الجزائر، سنة 1996، ص 93،

[4] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423 هـ الموافق 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2002، ص. 5.

- **ثانيا : الموقوف عليه.**
- هو الشخص أو الجهة التي تنتفع بمنفعة العين الموقوفة بموجب حجة الوقف، وقد يكون هذا الشخص من أقارب الواقف أو من جهات البر والإحسان، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، كما نصت على ذلك المادة 13 من قانون الأوقاف التي تقر بأن "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في العقد ويكون شخصاً معلوماً طبيعياً أو معنوياً"، وبناء على طبيعة الموقوف عليه ينقسم الوقف إلى نوعين: الوقف الخيري، وهو الذي يخصص منفعته ابتداءً لجهة من جهات البر كالمستشفيات، أو المؤسسات التعليمية، أو الفقراء والمحتاجين، كأن يقول الواقف "وقفت أرضي الفلاحية هذه لتغطية مصاريف علاج مرضى مستشفى المدينة"، أما النوع الثاني فهو الوقف الذري أو الأهلي، وهو الذي يُحبس فيه المال على الواقف نفسه أو على ذريته أو على شخص معين من أقاربه في المرحلة الأولى، ثم يُجعل من بعدهم لجهات البر، ويجمع بذلك بين المنفعة الخاصة والمنفعة العامة.

ثالثا : ناظر الوقف.

لا يستقيم نظام الوقف دون وجود ناظر يتولى شؤونه، إذ يُعد هذا الأخير حجر الأساس في ضمان بقائه واستمراريته وازدهاره، لما له من دور محوري في إدارة وتسيير واستغلال وتنمية الوقف، وصرف ريعه ومستحقاته على أصحابها[1]، وقد تبنّى المشرع الجزائري هذا المفهوم من خلال قانون الأوقاف والمرسوم التنفيذي رقم 98-381[2]، مستعملاً صراحة مصطلح "ناظر الوقف"، والذي تُناط به مهام النظارة كما حددتها المادة 7 من المرسوم السالف الذكر، والتي تشمل رعاية الوقف وعمارتَه واستغلاله وحفظه وحمايته، ومن ثم فإن ناظر الوقف، لكونه الأكثر احتكاكاً بالوقف من حيث التعامل اليومي والإشراف المباشر، يكون في كثير من الأحيان طرفاً في المنازعات المتعلقة به، خاصة إذا اتصف بعدم الكفاءة أو أخلّ بواجباته، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر سلباً على حسن إدارة وتسيير الوقف كما ينبغي.

الفرع الثاني : موضوع المنازعة الوقفية.

[1] نادية زمولي,(ولاية الاختصاص في الفصل في المنازعات الناشئة عن تسيير الأملاك الوقفية),مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية,جامعة العربي التبسي بتبسة,الجزائر,العدد01,ص408.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 391/98,المؤرخ في 01 ديسمبر 1998,المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك,الجريدة الرسمية العدد 42,ص04.

أولا : المنازعة الوقفية المتعلقة بالواقف.

من أبرز الأسباب التي تجعل الواقف طرفًا في المنازعات الوقفية، رغم كونه ركنًا في إنشاء الوقف وليس طرفًا أصليًا في الخصومة، هو تخلف الشروط القانونية اللازمة لصحة الوقف .فالواقف يجب أن يكون كامل الأهلية للتصرف، باعتبار الوقف تصرفًا تبرعيًا، وإلا عُرض الوقف للبطلان. كما يُشترط أن يكون الواقف مالكًا للعقار محل الوقف، إذ لا يصح وقف ملك الغير، وفي حال حدوث ذلك، قد تُرفع دعوى إبطال الوقف واسترداد العقار من طرف المالك الحقيقي ضد الواقف.

إضافة إلى ذلك، تثار منازعات أخرى عندما يكون الوقف صادرًا عن شخص في مرض الموت، وهو ما قد يثير الشك في نية الواقف، خصوصًا إذا كان الوقف بقصد حرمان الورثة أو التهرب من الديون. وقد اعتبر القانون هذه الحالات من التصرفات المريبة، ما يجعل الوقف عرضة للطعن القضائي من الورثة أو الدائنين. فكل هذه الأسباب تجعل من الواقف طرفًا محتملًا في منازعات قضائية مرتبطة بصحة الوقف أو الغرض منه.

ثانيا : المنازعة الوقفية المتعلقة بالموقوف عليه.

إن الموقوف عليه لا يُعد مجرد ركن شكلي من أركان الوقف، بل هو المنتفع الأول والمستحق المباشر من العين الموقوفة، ما يجعله طرفًا أصيلاً في العديد من المنازعات، خاصة تلك المرتبطة بمسألة الاستحقاق، وهي من أكثر الإشكاليات تعقيدًا في نظام الوقف، خصوصًا إذا كان محل الوقف عقارًا فلاحياً. وتنبع هذه المنازعات أحيانًا من طبيعة الاستحقاق نفسه، وأحيانًا أخرى من سلوك المستحقين، ومن بين صورها الشائعة الخلافات الناجمة عن اشتراطات الواقف، لاسيما إذا تضمنت تفضيلاً أو حرمانًا لبعض المستحقين دون مبرر مشروع، كأن يقف شخص أرضًا فلاحية على أبنائه الذكور دون الإناث. وقد تظهر منازعات أيضًا في حال استحواذ أحد المستحقين على غلة الوقف دون توزيعها بالعدل، وهو ما يحصل أحيانًا نتيجة تعسف بعض المستحقين تجاه الآخرين. وتجدر الإشارة إلى أن الدعاوى التي يرفعها المستحقون في هذه الحالة تُعد دعوى إقرار، لأنها تهدف إلى إثبات حق الانتفاع وليس المطالبة بالملكية، والتي تكون محل دعوى الاستحقاق[1].

ثالثا : المنازعة الوقفية المتعلقة بناظر الوقف.

[1] نور الهدى زكية دريسي,المنازعات الوقفية في القانون الجزائري,أطروحة دكتوراه,كلية الحقوق و العلوم السياسية,جامعة ابو بكر بلقايد بتلمسان,الجزائر,سنة2009,ص172.

يُعتبر ناظر الوقف نائبًا عن المستحقين ووكيلًا عنهم في كل ما يتعلق بشؤون الوقف التي تندرج ضمن صلاحياته، خاصة عندما يتعلق الأمر بنزاعات حول الاستحقاق أو الإشكالات المرتبطة بتوزيع غلة الوقف[1]. وفي هذا الإطار، فإن أغلب المنازعات التي يكون الناظر طرفًا فيها تنشأ نتيجة لإخلاله بالتزاماته أو سوء إدارته أو تعسفه في أداء واجباته، كأن يتصرف في ريع الأرض الفلاحية الموقوفة دون وجه حق، أو يوزع الغلة بطريقة مخالفة لاشتراطات الواقف، أو يتأخر دون مبرر في توزيعها، أو حتى يرتكب أفعالًا تدخل في نطاق خيانة الأمانة. وفي مثل هذه الحالات، يكون من حق المستحقين اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقهم. ومن جهة أخرى، قد يتدخل المستحقون بشكل غير مبرر في صلاحيات الناظر وطريقة تسييره للوقف، وهو ما قد يدفع بالناظر لعرض النزاع أمام القضاء، خاصة إذا تسبب هذا التدخل في عرقلة إدارة الوقف. كما قد يثور تضارب في المصالح في حال كان الناظر نفسه أحد المستحقين، مما يُعقّد مهمة التمييز بين صفتيه. وختامًا، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذه المنازعات هي القسم العقاري لدى المحكمة التي يقع ضمن اختصاصها العقار الفلاحي موضوع الوقف[2].

[1] نادية زمولي, مرجع سابق,ص410.

[2] نفس المرجع السابق,ص413.

المبحث الثاني : إختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

يُعتبر العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للأفراد أحد أصناف الملكية العقارية التي نصت عليها المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث جاء في هذه المادة تحديد لأشكال الملكية العقارية المعترف بها قانونًا. وتُعد الملكية الخاصة للعقار الفلاحي من أبرز مصادر المنازعات العقارية نظراً لتعدد حالات التعدي، وتضارب المصالح، وغموض أو ضعف وسائل الإثبات في بعض الحالات، مما يجعلها من المسائل القانونية المتكررة أمام الجهات القضائية. وبالنظر إلى اتساع دائرة الإشكالات المرتبطة بها، سنعمد من خلال هذا المبحث إلى التركيز على أكثر المنازعات طرحًا على الساحة القضائية، وهي المنازعات المتعلقة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي (المطلب الأول)، والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على هذه الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.

تُعتبر الملكية الخاصة للعقار الفلاحي من أبرز الأشكال التي أثارت العديد من الإشكاليات القانونية في الجزائر، سواء من حيث إثباتها أو من حيث حمايتها. ويرجع ذلك إلى تعقيد المنظومة العقارية، وتداخل النصوص القانونية، وتفاوت طرق الإثبات بين المناطق الممسوحة وغير الممسوحة، إلى جانب التأخر في إتمام عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري. وفي ظل هذه الظروف، نشأت منازعات متعددة أمام الجهات القضائية، تراوحت بين إثبات الملكية والاعتراف بها، وبين حماية الحائز أو المالك ضد الاعتداءات الواقعة على عقاره. لذلك، يقتضي بحث هذه الإشكالية التطرق إلى نوعين رئيسيين من المنازعات: منازعات **إثبات** الملكية الخاصة للعقار الفلاحي(الفرع الأول)، ومنازعات **حماية** هذه الملكية(الفرع الثاني).

الفرع الأول : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.

لقد شهدت الملكية العقارية الخاصة سلسلة من القوانين التي سنّها المشرع الجزائري بغرض تنظيم وإثبات الملكية العقارية، ويُعدّ من أبرزها الأمر رقم 75–74 [1]المتعلق بإنشاء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي هدف إلى ضبط الملكية العقارية من خلال آلية دقيقة وموحدة. غير أن التأخر الكبير الذي رافق عملية المسح على المستوى الوطني، خاصة في المناطق الريفية والفلاحية، دفع بالمشرع إلى اعتماد حلول ظرفية عبر إصدار جملة من القوانين الخاصة بالعقارات غير الممسوحة، وهو ما أدى إلى نشوء حالة من الفوضى والتعقيد في مجال إثبات الملكية العقارية، خاصة بالنسبة للعقار الفلاحي الذي يتميز بطابعه الواسع والتوارثي. وتبعاً لذلك، تختلف طبيعة هذه المنازعات بحسب موقع العقار، حيث تُطرح إشكالات خاصة بالمناطق التي شملتها عملية المسح العقاري وأخرى متعلقة بالمناطق التي لم تشملها هذه العملية بعد .

أولا : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق غير الممسوحة.

تعد العقارات الفلاحية الواقعة في المناطق غير الممسوحة مصدرًا متكررًا للمنازعات القانونية، وتختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف طبيعة السندات المستعملة لإثبات الملكية، سواء كانت محررات عرفية أو رسمية. ففيما يخص العقود العرفية[2]، تنشأ النزاعات عادة حول حجيتها كوسيلة لإثبات ملكية العقار، لا سيما في حال وجود تعدد للمدعين بذات الحق، مما يفتح باب التقاضي لإثبات الملكية. وتتباين حجية هذه العقود باختلاف تاريخ تحريرها، إذ إن العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971، أي قبل سريان قانون التوثيق، كانت تسري عليها قاعدة الرضائية، وتعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بشرط ثبوت تاريخها وفقًا لما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني. أما العقود غير ثابتة التاريخ أو تلك المشوبة بعيب شكلي، فلا حجية لها إلا بإثباتها قضائيًا، مع إمكانية الطعن فيها بالتزوير، كما كرسته المذكرة رقم 1251 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1994، والقرار القضائي رقم 198674 الصادر عن المحكمة العليا في 26 أفريل 2000[3]. أما العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد هذا التاريخ، فقد أصبحت باطلة بطلانًا[4] مطلقًا بموجب المادة 12 من قانون التوثيق والمادة 29 من القانون 90–25 المتضمن

---

[1] الأمر رقم 75–74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، ص. 994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17–11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 31 ديسمبر 2017، ص. 7.

[2] مهيدي نوال, مرجع سابق,ص12.

[3] عمر حمدي باشا,حماية الملكية العقارية الخاصة,دون طبعة,2003,دار هومة,الجزائر,ص22.

[4] رحايمية عماد الدين,الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري(أطروحة دكتوراه),كيلة الحقوق و العلوم السياسية,جامعة مولود معمري تيزي وزو,سنو2014,ص33.

التوجيه العقاري، وكذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، حيث تم تكريس مبدأ الرسمية كركن أساسي في التصرفات العقارية، ويترتب عن البطلان المطلق إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. من جهة أخرى، فإن إثبات الملكية بموجب عقود رسمية يضفي على المحررات طابع الحجية المطلقة، إذ تعتبر أقوى وسائل الإثبات في حال صدورها عن موظف عمومي مختص وفقًا للشكل القانوني كما جاء في المادة 324 من القانون المدني. غير أن الطعن في السندات الرسمية، وإن كان مقيدًا، يبقى ممكنًا وفق نوع البيانات، حيث لا يجوز الطعن إلا بالتزوير في ما حرره الموثق بنفسه أو ما تم بحضوره، أما ما استند فيه إلى تصريحات الأطراف فيمكن الطعن فيه بالإبطال. ومن ثم، فإن المنازعات المتعلقة بالعقود الرسمية تأخذ شكلين إجرائيين: إما عبر دعوى البطلان أو من خلال دعوى التزوير، بحسب طبيعة الخلل محل النزاع.

ثانيا : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام.

نظراً لتعثر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتقدم عملية المسح العام للأراضي التي عرفت تأخراً ملحوظاً في تطبيقها على المستوى الوطني، تدخل المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 07-02[1] الذي استحدث آلية جديدة تتمثل في إجراء التحقيق العقاري كبديل ظرفي ومرحلي يهدف إلى إثبات حق الملكية وتسليم سندات ملكية للعقارات، خاصة الفلاحية منها، الواقعة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد. ويُعد التحقيق العقاري وسيلة قانونية استقصائية تُباشرها الإدارة المختصة من خلال جمع المعلومات والشهادات وتحليل الوضعيات الواقعية للملكية، ثم تحرير محضر يتضمن النتائج، بهدف منح سند ملكية على أساس الحيازة القانونية. وقد اشترط المشرع لتفعيل هذا الإجراء ألا يكون العقار محل طلب التحقيق مشمولاً بالمسح، وألا يكون محل سند ملكية سابق أو مندرجاً ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية، كما يجب أن تكون الحيازة المزعومة مطابقة للشروط المنصوص عليها في القانون المدني، كالسلامة والهدوء والوضوح والعلنية. ويُناط بالقضاء العادي، وفقاً للمواد 511 و512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الفصل في المنازعات المتعلقة بهذا الإجراء، لا سيما تلك المرتبطة بالطعن في صفة الحائز أو في مدى صحة حيازته. أما بالنسبة للعقارات الفلاحية الواقعة في المناطق الممسوحة، فإنها تخضع لنظام الشهر العيني المكرس بالأمر 75-74 الذي يُعهد من خلاله للمحافظات العقارية بإعداد مسح شامل للعقارات وتسليم الدفتر العقاري باعتباره الوسيلة الوحيدة لإثبات

[1] القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007م، المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11 الصادر بتاريخ 6 مارس 2007، ص. 258.

الملكية[1]. ورغم دقة الإجراء، إلا أن العملية قد تشهد نزاعات إما قبل تسليم الدفتر العقاري أو بعده، حيث ينعقد الاختصاص للقضاء العادي بشأن المنازعات السابقة لتسليم الدفتر، بينما تؤول المنازعات اللاحقة إلى القضاء الإداري. وتتمثل أبرز صور النزاع في هذه المرحلة في الاعتراضات التي يقدمها الأفراد على الترقيم المؤقت أو النهائي الذي تجريه المحافظة العقارية، والتي قد تُفضى إلى مصالحة إدارية، وإن تعذر ذلك تُحال القضية إلى القضاء المختص، حيث يُفصل فيها من قبل القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليمياً، كما هو منصوص عليه في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، متى تعلّق النزاع بأشخاص خاضعين للقانون الخاص[2].

الفرع الثاني : منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.

يُعد حق الملكية من أبرز وأوسع الحقوق العينية الأصلية التي أقرها القانون، إذ يمنح لصاحبه سلطة كاملة في استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه، ما يجعل منه حقاً مطلقاً يُمارَس في مواجهة الجميع دون تقييد، الأمر الذي يستتبع بالضرورة تمكين المالك من وسائل قانونية فعالة للدفاع عن ملكيته وحمايتها ضد كل أشكال التعدي أو النزاع[3]. وفي هذا الإطار، منح المشرع الجزائري للقضاء العادي الاختصاص للنظر في مختلف منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي، وذلك من خلال مجموعة من الدعاوى القضائية التي تختلف بحسب طبيعة السند المثبت للملكية. إذ نجد من جهة دعاوى مخصصة لحماية العقارات الفلاحية المثبتة بسند رسمي، والتي تستند غالباً إلى قواعد الإثبات القوية المقررة للعقود الرسمية كدعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض، ومن جهة أخرى، دعاوى قضائية تخص العقارات الفلاحية التي لا يملك أصحابها سندات رسمية، حيث يعتمد هؤلاء على القرائن القانونية كالحيازة الشرعية أو العقود العرفية الثابتة التاريخ أو حتى التحقيق العقاري، ما يجعل عبء الإثبات في هذه الحالات أكثر تعقيداً ويخضع لتقدير القضاء في ضوء ظروف كل قضية.

---

[1] نور الدين زبدة,(أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري),مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية,جامعة محمد بوضياف بالمسيلة,الجزائر , المجلد02,العدد 09,سنة2017,ص1003.

[2] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 19 صفر 1429هـ الموافق 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، ص. 3، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية عدد 33 بتاريخ 17 يوليو 2022، ص. 5.

[3] محمد لعشاش,الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد و التقييد,طبعة 2020,دار الخلدونية,الجزائر,سنة2020,ص05.

أولا : الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي الحائز لسند رسمي .

نظرًا لما تكتسيه الملكية العقارية الخاصة ذات الطابع الفلاحي من أهمية بالغة باعتبارها من أبرز مصادر الثروة والتنمية الاقتصادية، فقد أقرّ لها المشرع حماية قانونية خاصة، مكّن من خلالها المالك من ممارسة عدة دعاوى قضائية تهدف إلى صون ملكيته من كل اعتداء أو منازعة، ومن أبرز هذه الدعاوى: دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأشغال الجديدة.

1. **دعوى الإستحقاق** : تُعرَّف دعوى الاستحقاق بأنها الدعوى العينية التي يقيمها من يدّعي ملكية شيء، سواء أكان عقاراً أم منقولاً، بقصد استرداده من يد الغير الذي يضع اليد عليه بدون وجه حق، إما عن طريق الغصب أو الخلسة[1]، ويهدف من خلالها إلى الاعتراف بحقه في الملكية وإثباتها قانوناً. وفي سياق العقار الفلاحي، قد يجد المالك نفسه في مواجهة منازعة فعلية مع شخص استحوذ على عقاره وقام باستغلاله زراعياً دون سند قانوني، ما يضطره إلى رفع دعوى استحقاق أمام القسم العقاري لدى المحكمة المختصة مكانياً بموقع العقار محل النزاع، للمطالبة بتثبيت ملكيته وإلزام الغير برد العقار[2]. وتجدر الإشارة إلى أنه يُشترط لقبول دعوى الاستحقاق، تقديم سند ملكية رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، طبقاً لما تقضي به المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، التي تكرّس مبدأ الرسمية والإشهار كوسيلة أساسية لإثبات الملكية العقارية. كما يجب التمييز بين دعوى الاستحقاق ذات الطبيعة العينية، والدعاوى الشخصية الناشئة عن علاقات تعاقدية كالإعارة أو الإيجار، إذ إن هذه الأخيرة لا تستوجب إثبات الملكية بل يكفي فيها إثبات وجود العقد الذي يُنشئ التزاماً برد الشيء محل النزاع، ما يستتبع تكييفاً قانونياً مختلفاً تتفادى به الجهات القضائية الوقوع في خطأ تصنيف الدعوى[3].
2. **دعوى منع التعرض** : تُعد دعوى منع التعرض من الدعاوى العينية العقارية التي ترمي إلى حماية الملكية الخاصة، وخاصة العقار الفلاحي، من أي تدخل غير مشروع يحول دون ممارسة المالك لسلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) دون أن يصل هذا التدخل إلى درجة سلب الحيازة بالكامل، كما هو الشأن في دعوى الاستحقاق[4]. وتُرفع هذه الدعوى من قبل المالك الحقيقي للعقار، شريطة أن تكون ملكيته مثبتة بسند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، إذ أن المصلحة والصفة الشرعية في التقاضي لا تقوم إلا بإثبات الملكية بصورة قانونية. وتُباشر هذه الدعوى أمام القسم

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص62.

[2] حمدي باشا عمر,حمايةالملكية العقارية الخاصة,مرجع سابق,ص88.

[3] عمر حمدي باشا,مرجع سابق ,ص88-89.

[4] نفس المرجع سابق,ص89.

العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار محل النزاع، ويهدف الحكم فيها إلى إلزام المدعى عليه، ومن في حكمه، بالكفّ عن أي تعرض لاحق لملكية المدعي. غير أن فاعلية هذه الدعوى تبقى محدودة في الواقع العملي بسبب الطابع السلبي للالتزام الذي يقضي به الحكم، ما يصعب تنفيذه جبرياً، فضلاً عن إمكانية تجدد الأفعال الماسة بالملكية من أطراف مختلفة بتواطؤ مع المدعى عليه، الأمر الذي يدفع الكثير من الملاك إلى اللجوء إلى سبل الحماية الجزائية لما توفره من ردع فعلي وسريع مقارنة بالدعوى المدنية.

3. **دعوى وقف الأعمال الجديدة** : تُعد دعوى وقف الأعمال الجديدة من الدعاوى الوقائية الهامة في إطار حماية الملكية العقارية، خصوصًا بالنسبة للعقار الفلاحي الذي يُعد عرضةً لأشكال متعددة من التعدي بسبب موقعه المفتوح وطبيعته الإنتاجية. وتُمارس هذه الدعوى عندما يكون هناك شروع في أعمال مادية تهدد بوقوع اعتداء وشيك على الملكية، كالشروع في الغرس، أو البناء، أو إقامة سياج، أو أي تدخل مادي آخر لم يكتمل بعد. الهدف من هذه الدعوى هو منع وقوع الضرر مستقبلاً قبل أن يتحقق فعلاً، وهو ما يميزها عن دعوى منع التعرض التي تُرفع بعد وقوع الاعتداء[1]. وإذا ما تم إنجاز الأعمال موضوع النزاع وأصبحت تمس الملكية فعلياً، فإن الدعوى المناسبة تتحول إلى دعوى منع التعرض أو دعوى تعويض عن الضرر حسب الحالة.

ترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع العقار الفلاحي في دائرة اختصاصها الإقليمي، ويشترط لقبولها أن يُثبت المدعي ملكيته للعقار بسند رسمي، وأن يُبين بشكل واضح أن الأعمال محل الطلب لم تكتمل بعد وأنها تشكل تهديداً جدياً ووشيكاً لحقه في الملكية.

ثانيا : الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي غير الحائز لسند رسمي.

صحيح، في ظل تأخر عملية المسح العام للأراضي وتعثر استصدار السندات الرسمية، وجد كثير من ملاك العقارات الفلاحية أنفسهم محرومين من وسيلة الإثبات الأساسية التي تشترطها دعاوى حماية الملكية، وهي السند الرسمي المشهر .لذلك، تدخل المشرع الجزائري لتوفير حماية مؤقتة وفعالة عن طريق دعاوى حماية الحيازة، باعتبار أن الحيازة في حد ذاتها قرينة قانونية على الملكية إلى حين إثبات العكس.وتتمثل هذه الدعاوى أساسًا في : دعوى استرداد الحيازة و دعوى منع التعرض للحيازة.

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص71.

1. **دعوى استرداد الحيازة:** هي وسيلة قانونية يلتجئ إليها الحائز لاسترجاع حيازته التي تم سلبها منه دون وجه حق، وتهدف أساسا إلى حماية النظام العام والسكينة الاجتماعية، من خلال منع الأفراد من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم. تقوم هذه الدعوى على أساس واقعة الحيازة المجردة من سندات الملكية[1]، وتشترط لقبولها مجموعة من الشروط التي حددتها المادتين 817 و 819 من القانون المدني و المادتين 524 و 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي أن يكون المدعي حائزا فعليا للعقار وقت التعدي، وأن يكون قد وقع اعتداء مادي ترتب عنه فقدان الحيازة كليا أو جزئيا، مع ضرورة رفع الدعوى داخل أجل سنة من تاريخ فقد الحيازة أو من تاريخ العلم بها في حالة ما إذا كانت خفية. وتترتب عن الحكم الصادر في هذه الدعوى إلزام المعتدي برد الحيازة وإعادة العقار إلى حالته الأصلية، فضلا عن إمكانية الحكم بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاعتداء.
2. **دعوى منع التعرض للحيازة :** تُعد دعوى منع التعرض من أبرز دعاوى حماية الحيازة، وهي الدعوى التي يرفعها الحائز القانوني لعقار أو لحق عيني عقاري ضد من يعتدي على حيازته، مطالباً فيها بمنع التعرض وإزالة آثاره. وتهدف هذه الدعوى إلى صون الحيازة المجردة عن سندات الملكية من كل مساس غير مشروع، وهو ما جعل الفقيه عبد الرزاق السنهوري يعتبرها الدعوى النموذجية لحماية الحيازة الأصلية[2]. وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 820 من القانون المدني، التي تشترط لرفع الدعوى أن يكون المدعي قد حاز العقار أو الحق العيني لمدة سنة كاملة قبل وقوع التعرض، وأن يرفع الدعوى خلال سنة من تاريخ هذا التعرض. ولا تُقبل هذه الدعوى من الحائز العرضي لكونه يحوز لحساب الغير، كما أن طبيعتها العينية العقارية تفرض البحث في عناصر الحيازة ومدتها وظروف وقوع التعرض، مما يجعلها من اختصاص قضاء الموضوع دون قضاء الاستعجال[3].

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

[1] جمال قتال,دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائريين,مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية,المركز الجامعي لتمنراست,الجزائر,الجلد08,العدد01,سنة2019,ص13.

[2] المهدي صدوقى، خيرة شرايطي، محمد غريبي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانونى و السياسي، المركز الجامعي تمنراست, العدد 05،الجزائر، سنة 2019، ص 23.

[3] المهدي صدوقى،مرجع سابق,ص23.

يُعد حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية التي تتفرع عنها ثلاث سلطات جوهرية، تتمثل في حق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق التصرف، وهي مجتمعة تُعبّر عن السلطة الكاملة للمالك على الشيء. وانطلاقًا من هذا التقسيم، سنعالج منازعات العقار الفلاحي المرتبطة بحقوق الاستعمال والاستغلال، بالنظر لاندراجهما ضمن سلطة الانتفاع (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى دراسة المنازعات المتعلقة بحق التصرف بوصفه يشكّل أحد أبرز مظاهر السيطرة القانونية على العقار الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المنازعات المرتبطة بسلطة إستعمال و إستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

تُعد سلطتا الاستعمال والاستغلال من الركائز الجوهرية التي يقوم عليها حق الملكية العقارية الفلاحية، إذ يشكل الانتفاع بالعقار جوهر هذا الحق ومبرر وجوده. فلا قيمة حقيقية للملكية دون تمكّن صاحبها من استخدام العقار واستغلاله بما يعود عليه بالنفع. غير أن ممارسة هاتين السلطتين لا تتم بصورة مطلقة، إذ قد ينشأ عنها في بعض الحالات تعسف في الاستعمال يؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير، وهو ما يُفضي إلى نشوء منازعات قانونية متعددة، من أبرزها المنازعات المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة، وحق الارتفاق بالمرور، فضلاً عن النزاعات المتصلة باستخدام الموارد المائية المرتبطة بالعقار الفلاحي.

أولا : منازعات مضار الجوار غير المألوفة.

يُعد التزام المالك بعدم استعمال ملكيته العقارية بطريقة تُلحِق ضرراً بملك الجار بصورة غير مألوفة من القيود القانونية الواردة على حق الملكية، ويُقصد بمضار الجوار غير المألوفة تلك الأضرار التي تتجاوز في طبيعتها وحدتها ما جرت عليه العادة وما يمكن للجيران تحمله في إطار علاقات الجوار الطبيعية. وفي هذا السياق، نصّ المشرع الجزائري على هذه المضار باعتبارها قيداً على الملكية العقارية الخاصة، وذلك بموجب المادة 691 فقرة 2 من القانون المدني.

ويخضع تقدير مدى وجود هذه المضار من عدمه للسلطة التقديرية للقاضي، الذي يلتزم عند الفصل في النزاع بمراعاة جملة من العناصر منها: العرف، طبيعة العقارات، موقع كل عقار بالنسبة للآخر، والغرض الذي خُصص له العقار، وفق ما نصت عليه المادة نفسها. ومن صور هذه المضار في العقارات الفلاحية، تلك الحالات التي يختلف فيها معيار التحمل بين البيئة الريفية والبيئة الحضرية، كاستعمال السماد العضوي ذي الرائحة القوية في المناطق الريفية، والذي يُعد مقبولاً فيها، بينما يُعد ضرراً غير

مألوف إذا وقع في مناطق حضرية، أو غرس أشجار عالية مثل الصنوبر على الحدود مما يحجب أشعة الشمس عن الأرض المجاورة ويؤثر على محصولها الزراعي.

وفي حالة ما إذا استعمل المالك ملكيته بطريقة تُلحِق ضرراً بجاره، فإنه يحق لهذا الأخير رفع دعوى قضائية لإزالة مصدر الضرر. وتقوم المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة متى توفرت شرطان أساسيان: أولاً، وجود تصرف يجاوز الحد المألوف رغم كونه ناتجاً عن ممارسة مشروعة لحق؛ وثانياً، تحقق ضرر فعلي وجدي نتيجة هذا التصرف، ويُشترط أن يكون هذا الضرر غير اعتيادي وله صلة بعلاقة الجوار، ولو لم تكن العقارات متلاصقة مباشرة، كما في حالة الأضرار الناتجة عن انبعاث غازات أو أبخرة من مصنع تؤثر على الأراضي الفلاحية المجاورة.

ونظراً لكون مضار الجوار غير المألوفة تُعد قيداً على سلطتي الاستعمال والاستغلال، وهما عنصران أساسيان من عناصر الملكية العقارية، فإن الاختصاص النوعي بالنظر في هذه المنازعات ينعقد للقسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتضرر[1]، وذلك عملاً بأحكام المادة 511 والمادة 512 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبار أن هذه المنازعات تتعلق بالحقوق العينية العقارية المتفرعة عن الاستعمال والاستغلال.

ثانيا : منازعات حق الإرتفاق بالمرور.

تُعدّ رخصة المرور قيداً قانونياً يرد على حق الملكية العقارية، حيث قيد المشرع حرية المالك في منع الغير من المرور عبر أرضه، وأقر بحق المرور جبراً لصالح الأراضي المحصورة عن الطريق العام، وهو ما كرّسته المادة 693 من القانون المدني التي خوّلت مالك الأرض المحصورة – أو ذات الممر غير الكافي – طلب حق المرور عبر الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الضرر المحتمل. كما قيد المشرع هذا الحق بنص المادة 1/695 من نفس القانون، والتي تمنع المالك من طلب المرور إذا كان انحباس الأرض ناتجاً عن فعله.

وتُستخلص من هذه النصوص القانونية شروط أساسية لثبوت حق المرور، تتمثل في: انحباس العقار عن الطريق العام كلياً أو جزئياً، وألا يكون هذا الانحباس ناتجاً عن فعل المالك، فضلاً عن

[1] أسماء سعيدان، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق سعيد حمدين بالجزائر، الجزء 04، العدد 33، سنة 2019، ص14.

ضرورة أن يكون الممر مطلوباً لاستعمال العقار أو استغلاله بوجه مألوف، خاصة في الأراضي الفلاحية حيث يُشترط أن يكون المرور مناسباً لطبيعة الاستغلال الزراعي.

وعلى الرغم من أن المشرع اعتبر هذا الحق استثناءً مبرراً على مبدأ سيادة المالك، إلا أن الواقع العملي يشهد امتناع كثير من المالكين عن تمكين المحرومين من الطريق من ممارسة هذا الحق، مما يؤدي إلى نشوء منازعات قضائية. وقد نظم المشرع الجزائري هذه الإشكالات من خلال نوعين من الدعاوى: دعوى المطالبة بحق المرور لصالح الأرض المحصورة، ودعوى المطالبة بالتعويض لصاحب الأرض التي فُرض عليها المرور[1].

وبخصوص الجهة القضائية المختصة، فإن القسم العقاري بالمحكمة يختص نوعياً بهذه المنازعات، طبقاً للمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حين ينعقد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرتها العقاران المتنازع عليهما، وذلك وفقاً للمادة 518 من نفس القانون.

ثالثا : منازعات حق استعمال المياه.

يُعدّ الماء عنصراً أساسياً في استغلال العقار الفلاحي، لا سيما في ظل ما تشهده الجزائر حالياً من ندرة في الموارد المائية الطبيعية نتيجة لتراجع كميات الأمطار وسوء استغلالها. وتبرز أهمية الماء في الريّ الزراعي، وسقي الماشية، وكافة الأنشطة المرتبطة باستغلال الأراضي الفلاحية. ونظراً لأهمية هذا المورد الحيوي، اعتبره المشرع الجزائري ثروة وطنية جماعية يجب الحفاظ عليها، إذ تنص المادة 21 من الدستور المعدل سنة 2020 على أن الدولة تسهر على "الاستعمال العقلاني للمياه"، كما أقرّ القانون المدني في مادته 692 بأن "جميع موارد المياه ملك للجماعة."

وقد كرس القانون رقم 05-12 [2]المتعلق بالمياه هذا التوجه من خلال إقرار مبدأ الملكية الجماعية للموارد المائية في مادته الأولى، كما خصص الفصل الأول من الباب السابع منه لأحكام خاصة بالمياه المرتبطة بالأراضي الفلاحية. ويُجيز هذا الإطار القانوني للمالك الحق في استعمال مياه الأمطار المتساقطة على

[1] مهيدي نوال, مرجع سابق,ص98.

[2] القانون رقم 05- 12المؤرخ في 4 أغسطس 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 بتاريخ 24 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالقانون رقم 08- 03المؤرخ في 23 يناير 2008، الجريدة الرسمية عدد 4 بتاريخ 27 يناير 2008.

أرضه والتصرف فيها، كما يمنح مالك العقار السفلي الحق في الانتفاع بالمياه المتدفقة سطحياً من العقار العلوي، بما في ذلك مياه الأمطار والثلوج والمنابع غير المتجمعة.

غير أن تداخل مصالح ملاك العقارات الفلاحية المتجاورة غالباً ما يؤدي إلى نشوء منازعات بشأن استغلال المياه، ويُعد من أبرز هذه المنازعات تلك المتعلقة بحق السقي وحق المجرى، نظراً لطبيعتها المتصلة بحقوق الاستعمال والتصرف في موارد تعتبر ملكاً مشتركاً أو متداخلاً بين عدة أطراف.

الفرع الثاني : المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف في العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

تنشأ إلى جانب المنازعات المتعلقة باستعمال واستغلال العقار الفلاحي، منازعات أخرى ترتبط بسُلطة التصرّف التي يتمتع بها مالك العقار، وتشمل بشكل رئيسي المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة للملكية، وكذا تلك الناتجة عن الإيجار الفلاحي باعتباره تصرفًا غير ناقل للملكية.

أولا : المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة لملكية العقار الفلاحي.

تتمثل في نقطتين وهما :

1. **التصرفات الناقلة للملكية الخاصة للعقار الفلاحي عن طريق التعاقد** : و هي التي قد تنتقل ملكية العقار الفلاحي عن طريق التعاقد؛ أي بتوافر إرادتين الإيجاب و القبول وقد تكون هذه العقود من عقود المعاوضة وملزمة لجانبين ومن أبرزها عقد البيع، أو تكون من عقود التبرع فتكون ملزمة لجانب واحد ولعل أبرزها عقد الهبة، ونتيجة للإخلال بالالتزامات التي ترتبها هذه العقود تنشأ منازعات عديدة الناشئة عن عقد البيع أبرزها تخلف أحد أركان العقد أو إنعدام الأهلية لدى أحد المتعاقدين أو أن تكون إرادة أحدهما معيبة بعيب من عيوب الإرادة كمن يشتري أرض فلاحية على أنها خصبة جدا فيتضح أنها جرداء أو إخلال المتعاقدين بتنفيذ التزاماتهم كإخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن، وتبعا لهذه المنازعات منح المشرع الجزائري الحق في اللجوء للقضاء باستعمال مجموعة من الدعوى للنظر في النزاع كدعوى البطلان أو الإبطال، دعوى فسخ العقد أو المطالبة بتنفيذ الإلتزام . كذلك المنازعات الناشئة عن عقد الهبة التي قد يثير جملة من المنازعات، أهمها بطلان العقد لتخلف أحد أركانه أو

شرط من شروطها كانعدام أهلية الواهب أو وقوعه في عيب من عيوب الرضا كإكراهه على إبرام العقد، وقد يحصل أن يكون العقد صحيحا مستوفيا لكافة شروطه لكن الواهب يمتنع عن تسليم العقار للموهوب له وهذا يعد إخلالا بالتزامه، كما قد يثار نزاع بشأن الرجوع في الهبة المنصوص عليه في المادة 211 من قانون الأسرة، وبناءا على وقوع هذه المناز عات يحق لأحد الطرفين الذي يدعي حقا أن يلجا للقضاء لرفع دعوى ضد الطرف الاخر للمطالبة بهذا الحق كدعوى إبطال التصرف في حالة إنعدام أهلية الواهب أو دعوى الرجوع في الهبة أو الدعوى التي يرفعها الموهوب له لمطالبة الواهب بتنفيذ التزامه[1] .

2. **التصرفات الخاصة للعقار الفلاحي بالإرادة المنفردة :** كالمنازعات التي تثيرها الوصية و هي حرمان الموصى له من الوصية إذا كان هو من قتل الموصي حسب نص المادة 188 من قانون الأسرة، أو هلاك الشيء الموصى به مثلا يتم نزع ملكية العقار الفلاحي الموصى به للمنفعة العامة في هذه الحالة تبطل الوصية. كذلك منازعات قسمة العقار الفلاحي إن قسمة العقار لاسيما الفلاحي هي من أكثر التصرفات التي تثير المنازعات القضائية، ولعل أهم نزاع يثار بشأن قسمة العقار هو عدم اتفاق الشركاء على القسمة الودية فمنح المشرع لكل شريك الحق في اللجوء للقضاء من أجل الخروج من حالة الشيوع عن طريق دعوى الخروج من الشيوع حسب نص المادة 722 من القانون المدني، كما قد يثور الخلاف بشأن طريقة القسمة فلا يرضي أحد الشركاء بالحصة التي ألت إليه بعد القسمة .

تجدر بنا الإشارة إلى أنه كافة المنازعات السابق ذكرها أعلاه و المتعلقة بعقد البيع، عقد الهبة، الوصية وقسمة العقار يجمعهم عامل مشترك وهو الاختصاص القضائي بمعنى ولاية المحكمة للنظر في المنازعات الناشئة عن هذه التصرفات، فبالنسبة للاختصاص النوعي يسند للقسم العقاري و هذا بصريح نص المادة 512 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بنصها على الحالات التي يكون فيها القسم العقاري مختصا بالفصل في النزاع والتي من بينها، القضايا المتعلقة بحق الملكية، القضايا المتعلقة بالهبات والوصايا والقضايا المتعلقة بالملكية على الشيوع والقسمة أما عن الاختصاص الإقليمي فيؤول للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وفقا لأحكام المادة 40 من نفس القانون .

ثانيا : منازعات الإيجار الفلاحي.

يُعد عقد الإيجار أحد أبرز التصرفات القانونية التي تَرِد على العقار الفلاحي، وأكثرها استخدامًا كوسيلة لاستغلاله، إلا أن المشرع الجزائري لم يفرده بتنظيم خاص، بل أخضعه للقواعد العامة لعقود الإيجار في القانون المدني. ويُعرّف عقد الإيجار الفلاحي بأنه اتفاق يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من

[1] نورة منصوري,هبة العقار في التشريع الجزائري,دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع,الجزائر,2010,ص24.

استغلال الأرض الفلاحية لمدة زمنية معينة مقابل بدل إيجار معلوم. وبما أن هذا العقد يُرتّب التزامات متبادلة بين الطرفين، فإن الإخلال بها قد يُفضي إلى نشوء منازعات متعددة، لا يمكن حصرها بدقة، وإنما يُكتفى ببيان أبرزها وأكثرها شيوعًا.

1. **المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته** : تتطابق الالتزامات القانونية التي يتحمّلها المؤجّر في عقد الإيجار الفلاحي مع تلك المقرّرة في القواعد العامة لعقود الإيجار، وتتمثل أبرزها فيما يلي:

- التزام تسليم العين المؤجرة : يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من حيازة واستغلال العقار الفلاحي في الحالة المتفق عليها، بما في ذلك ملحقاته الضرورية، وفقًا لنص المادة 476 من القانون المدني. وفي حال الإخلال، يجوز للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ العقد.
- الالتزام بالصيانة :بحسب المادة 1/479 من القانون المدني، يقع على المؤجّر واجب إجراء الترميمات الضرورية التي تقتضيها طبيعة الاستغلال الفلاحي. ويحق للمستأجر، عند تقاعس المؤجّر، إنذاره ثم اللجوء إلى القضاء لإتمام الأشغال أو رفع دعوى صيانة[1].
- الالتزام بالضمان : يفرض على المؤجر ضمان التمتع الهادئ بالعقار، ومنع أي تعرض سواء منه أو من الغير، وفقًا للمادة 483 من القانون المدني. ويمكن للمستأجر رفع دعوى ضمان التعرض لوقف الإزعاج أو المطالبة بالتعويض عن الضرر.

وفي سبيل حماية حقوق المستأجر مكنه القانون من إمكانية رفع دعوى قضائية ضد المستاجر تسمى بدعوى ضمان التعرض كجزاء لإخلاله بالتزامه بضمان التعرض لمطالبته قضانيا بوقف التعرض المادي الصادر منه أو التعرض القانوني الصادر من الغير و المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر.

2. **المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بالتزاماته** : يقع على المستأجر في عقد الإيجار الفلاحي عدد من الالتزامات الجوهرية التي تُعد حقوقًا للمؤجر، ويُثير الإخلال بها منازعات يُفصل فيها قضائيًا، ومن أبرز هذه الالتزامات:

أ. **دفع بدل الإيجار** :باعتبار الإيجار الفلاحي عقد معاوضة، يلتزم المستأجر بدفع المقابل المالي المتفق عليه مقابل استغلال العقار الفلاحي، ويُجيز القانون للمؤجر رفع دعوى قضائية للمطالبة ببدل الإيجار عند امتناع المستأجر عن الدفع[2].

[1] نوال مهيدي,مرجع سابق,ص158.

[2] عبد الرزاق السنهوري,الوسيط في شرح القانون المدني,الجزء السادس,المجلد الأول,العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ,الإيجار و العارية,دار التراث الحلبي,بيروت,لبنان,ص243.

ب. **المحافظة على العين المؤجرة وردّها** :طبقًا للمادة 1/495 من القانون المدني، يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار الفلاحي وصيانته كالرجل العادي، وردّه في نفس الحالة التي تسلمه بها. ويحق للمؤجر، في حال الإخلال، رفع دعوى للتنفيذ العيني أو فسخ العقد مع طلب التعويض.

أما عن الاختصاص القضائي، فتنعقد ولاية الفصل في هذه المنازعات للقسم العقاري عملاً بالمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما ينعقد الاختصاص الإقليمي للمحكمة الكائن بدائرتها العقار المؤجر، وفقًا للمادة 1/40 من ذات القانون.

ملخص الفصل

يُعد تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي مسألة جوهرية تحظى بأهمية بالغة بالنسبة لأطراف النزاع، خاصة المدعي، إذ يتوقف عليها قبول الدعوى من عدمه، حيث قد يؤدي اختيار جهة قضائية خاطئة إلى الحكم بعدم الاختصاص النوعي وحرمان الأطراف من البت في جوهر النزاع. ينقسم العقار الفلاحي وفق التصنيف القانوني الجزائري إلى ثلاثة أنواع رئيسية: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، العقارات الفلاحية الوقفية، والعقارات الفلاحية المملوكة ملكية خاصة. ويركز هذا الفصل على اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي، حيث يُقسم إلى مبحثين؛ الأول يتناول اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية، والثاني يعالج اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة. في المبحث الأول، تُعرض منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية، والتي تشمل منازعات بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، كالنزاعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية بينهم وتقسيم الأرباح، ومنازعات تتعلق بتسوية تركَة أحد الأعضاء أو ممارسة حق الشفعة. كما تُعالج منازعات الوقف الفلاحي التي تنشأ بين الوقف، الموقوف عليه، وناظر الوقف، وتكون هذه المنازعات ذات طبيعة معقدة، لكنها تظل ضمن نطاق اختصاص القضاء العادي. أما المبحث الثاني فيتناول منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للأفراد، مع التركيز على المنازعات المتعلقة بإثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي سواء كان ذلك بإثبات الحيازة أو من خلال المستندات الرسمية أو العرفية. ويتطرق إلى المنازعات التي تنشأ عن الحقوق العينية المرتبة على العقار الفلاحي الخاص، مثل حق الانتفاع، حق الرهن، وحق الشفعة. وتنعقد ولاية الفصل في هذه المنازعات للقسم العقاري المختص في المحاكم العادية، وفقًا للمادتين 512 و1/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يتضح من الدراسة أن طبيعة المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي توجب مراعاة التعدد القانوني للنظم العقارية، وتداخل القواعد العامة والخاصة، ما يجعل من الاختصاص القضائي أمرًا دقيقًا يتطلب التمييز بين مختلف أنواع الملكيات ونوعية النزاعات المرفوعة. وبناءً عليه، فإن القضاء العادي يظل الجهة المختصة بالنظر في جزء مهم من هذه المنازعات، خاصة تلك التي تتعلق بحقوق الأفراد الخاصة، فيما يُحال جزء آخر، مرتبط بالنشاط الإداري، إلى القضاء الإداري .

الفصل الثاني

اختصاص القضاء الإداري في قضايا العقاري الفلاحي.

يُسند اختصاص النظر في المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي إلى القضاء الإداري، وذلك بالنظر إلى طبيعة هذه المنازعات التي غالبًا ما تنشأ عن نشاط الإدارة أو تكون الإدارة طرفًا فيها. وقد تبنّى المشرع الجزائري في هذا السياق المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص، بحيث يُعتبر كل نزاع يكون أحد أطرافه شخصًا معنويًا من أشخاص القانون العام – كالدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري – منازعةً إدارية، بصرف النظر عن طبيعة النشاط محل النزاع. وبناءً عليه، ينعقد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في جزء هام من منازعات العقار الفلاحي، سواء تلك المتعلقة بالعقارات المملوكة ملكية خاصة والتي تتدخل فيها الإدارة بقراراتها (المبحث الأول)، أو تلك المتصلة بالعقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما في ذلك نظام الامتياز الفلاحي وعقود التخصيص والإلغاء (المبحث الثاني).

المبحث الأول : إختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

يُؤسَّس اختصاص القضاء الإداري، بوجه عام، على نوعين رئيسيين من الدعاوى: دعوى الإلغاء، ودعوى القضاء الكامل. فدعوى الإلغاء تُعد وسيلة قضائية تهدف إلى الطعن في القرارات الإدارية غير المشروعة، ويقتصر دور القاضي فيها على إلغاء القرار المطعون فيه دون أن يتعدى ذلك إلى توجيه أوامر للإدارة بالقيام أو الامتناع عن فعل معين. أما دعوى القضاء الكامل، فهي أوسع نطاقًا من حيث السلطة المخولة للقاضي، إذ يُمكِّن هذا النوع من الدعاوى القاضي من الفصل في النزاع بشكل شامل، سواء بإلغاء القرار الإداري غير المشروع أو الحكم بالتعويض أو ترتيب آثار قانونية كاملة، إيجابية كانت أو سلبية . وفي هذا الإطار، نُخصص هذا المبحث لبيان حدود اختصاص القضاء الكامل في الدعاوى المتعلقة بالعقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المطلب الأول)، ثم ننتقل إلى دراسة اختصاص قضاء الإلغاء في الدعاوى المرتبطة بالعقارات الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول :اختصاص القضاء الكامل.

يقصد بالقضاء الكامل مجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة والمصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية ذاتية وشخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية مكتسبة[1]، أو المطالبة باسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار المنجزة عن أعمال الإدارة، فهو قضاء شخصي أو ذاتي تدور المنازعة فيه حول اعتداء أو تهديد بالاعتداء على مركز قانوني شخصي للطاعن[2].

و في هذا الخصوص يعتبر من ضمن إختصاص القضاء الإداري الكامل المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية (فرع أول), و الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الإمتياز الفلاحي (فرع ثاني).

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية.

[1] مهيدي نوال,منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية,مرجع سابق,ص352.

[2] حمادة عبد الرزاق حمادة,منازعات عقد امتياز المرفق العام,دط,دار الجامعة الجديدة,الإسكندرية,سنة2012,ص182.

يُقصد بالتشكيك في الملكية الحالة التي يُنازع فيها أحد الغير في مدى شرعية استغلال المستثمرة الفلاحية لعقار معيّن، وذلك بادعائه ملكية كل أو جزء من العقار موضوع الاستثمار. ومثال ذلك أن يُدلي شخص بادعاء ملكية الأراضي الممنوحة للمستثمرة، مدّعيًا أن تلك الأراضي تعود له بصفة قانونية. وفي مثل هذه الحالات، يقع على عاتق المدّعي رفع دعوى استحقاق ضد المستثمرة لإثبات ملكيته. وتُعد دعوى الاستحقاق، إلى جانب دعوى استرجاع الملكية، من أبرز الدعاوى القضائية التي أقرّها المشرع لحماية حق الملكية العقارية، لما لهما من دور فعّال في مواجهة الاعتداءات القانونية التي تطال الأصل العقاري.

أولا : دعوى استحقاق الملكية.

هي الدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة باستحقاق ملكيته التى تكون في يد الغير، فهي الدعوى التي تحمي الملكية[1]، وتتنوع دعاوى الملكية بين تلك التي تهدف إلى استحقاق ملكية العقار الذي يكون في حيازة شخص أخر غير الذي يعتقد أنه مالك، وبين التى تهدف إلى إثبات حق ملكية الشخص للعقار الذي يكون وقت رفع الدعوى تحت سلطته، وفي مجال المنازعات المرتبطة استغلال الأراضي الفلاحية فى إطار قانون 10/03 ترفع الدعوى من طرف الغير، وهو المالك الذي يدعي ملكيته لأراضي المستثمرات الفلاحية أو ورثته للمطالبة بالاستحقاق وطرد الشاغلين للأراضي الفلاحية التي كانت محل حق الانتفاع في إطار قانون 87/19 وحولت إلى حق الامتياز للمستثمرين بموجب عقود امتياز، أو الأراضي المتوفرة أو أراضى منحت في إطار حق الامتياز، مؤسسا دعواه على سندات تثبت ملكيته للعقار الفلاحى لتتولى المحكمة الإدارية التحقيق في استحقاق الملكية عن طريق مطابقة عقود الملكية و الدفاتر العقارية ومخططاتها المسحية على أرض الواقع.

ترفع دعاوى استحقاق ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ضد مديرية أملاك الدولة كجهة مالكة استناد لنص المادة 18 من القانون30/90 [2]التي تنص على : "تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها"، ويختص الوزير المكلف بالمالية

[1] عبد الرزاق السنهوري,الوسيط في شرح القانون المدني الجديد,حق الملكية, الطبعة الأولى, الجزء الثامن,منشورات الحلبي الحقوقية,لبنان,بيروت,سنة2001,ص291.

[2] القانون رقم 90–30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ (1 ديسمبر 1990م)، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 بتاريخ 2 ديسمبر 1990، ص. 1، معدل ومتمم بالقانون رقم 14–08 المؤرخ في 17 رجب 1429هـ (20 يوليو 2008م)، الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ 24 يوليو 2008، ص. 5.

والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بتمثيل الدولة كمدعى أو مدعى عليها في الدعاوى القضائية المتعلقة بأملاك الدولة طبقا للمادة 10 و125 من قانون 30/90، ويمكن للوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 184 من المرسوم رقم 454/91[1]، أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة بتمثيله في الدعاوى القضائية ولا يمكن للهيئة المسيرة للأملاك دون هؤلاء أن تتقاضى كمدعى أو مدعى عليها في غياب المالك لو ممثله القانوني4، وجاء في التعليمة الوزارية رقم 6508 بتاريخ 2007/08/21الموجهة للسادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات، بوجوب ذكر السيد وزير المالية لى جانب مصالحهم في العريضة الافتتاحية في جميع الدعاوى القضائية بصفته ممثل للدولة ومؤهل للتقاضي نيابة عنه، وإلا كانت الدعوى محل رفض من حيث الشكل[2].

فرفع دعاوى استحقاق الملكية من طرف المستثمرة فلاحية لا تملك إلا حق الامتياز أو من طرف وزارة الفلاحة التي هي مصلحة مسيرة وليست مالكة ولا مؤهلة قانونا، هو مبرر كاف وحجة للخصم للدفع بعدم قبول الدعوى أو لسوء توجيهها بعدم الاختصاص كرفعها أمام جهات القضاء العادي، فيقضى القاضى بعدم الاختصاص الذي يستمده من نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تطبيقا للمعيار العضوي.

ثانيا : دعوى الإسترجاع .

خلاف دعوى الاستحقاق التي تهدف إلى إثبات حق الملكية على أساس مستندات قانونية وتقرير أحقية المدعي في ملكية العقار، فإن دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية لا ترمي إلى إقرار أو الاعتراف بالملكية، وإنما تتركز على المطالبة برد العقار الفلاحي إلى حيازة مالكه الشرعي، باسترجاعه من يد مستغليه الحاليين. وتُمارس هذه الدعوى من قبل الدولة، كما يمكن أن تُمارَس من طرف الغير، وخاصة أولئك الذين سبق أن نُزعت منهم الملكية في إطار سياسات التأميم أو حماية الأملاك.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91- 454المؤرخ في 23 نوفمبر 1991م، المتعلق بشروط وكيفيات إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991، ص. 1892.

[2] التعليمة الوزارية الصادرة عن المديرية العامة الأملاك الوطنية، رقم 6508 بتاريخ 21/08/2007 المتضمنة التمثيل القضائي أمام الجهات القضائية، نقلا عن كيحل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل قانون 03/10، المرجع السابق، ص205.

وتقتصر هذه الدعوى، من حيث الأشخاص، على فئتين رئيسيتين[1]:

1. الأفراد الذين استفادوا من حق استرجاع أراضيهم المؤممة في ظل الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية،
2. والأشخاص الذين وُضعت أملاكهم تحت حماية الدولة وفقًا لأحكام المرسوم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963.

وقد كرّس المشرع هذا الحق صراحة في المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، والتي نصت على أن حقوق الملكية تُسترجع لفائدة الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الثورة الزراعية، أو الذين وُضعت أراضيهم تحت حماية الدولة. كما دعّمت المادة 85 مكرر 01 من الأمر 95-26[2] هذا التوجه، إذ نصت على أن الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة تُرجع نهائيًا إلى مالكيها الأصليين.

وعليه، فقد فُتح المجال القانوني أمام المعنيين لاستعمال حقهم في التقاضي من أجل المطالبة باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة لهم، والتي قد تكون قد أُدمجت ضمن المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية المنشأة بموجب القانون رقم 87-19[3].

وترفع هذه الدعاوى القضائية ضد الدولة ممثلة في والي الولاية أو مديرية أملاك الدولة، باعتبارهما الجهتين المخولتين بتمثيل الدولة أمام القضاء الإداري في هذا النوع من المنازعات. ويملك القاضي الإداري الصلاحية في إصدار حكم باسترجاع الأرض الفلاحية، متى ثبت أن لا مانع تشريعي يحول دون إلغاء السندات الإدارية التي تُخوّل للمستثمرين الفلاحيين حق استغلال العقار.

أما في الحالات التي تكون فيها الدولة هي الطرف المدعي، فتُباشر دعوى الاسترجاع أمام القضاء الإداري ضد أشخاص طبيعيين أو معنويين، بما في ذلك مؤسسات عمومية أو إدارات، وفقًا لما تقتضيه

---

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص355.

[2] الأمر رقم 95- 26المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدّل والمكمّل للقانون رقم 90- 25المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995، ص. 11.

[3] القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987، ص 1918.

المادتان 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ومن بين الحالات النموذجية لمباشرة هذه الدعوى ما نصّت عليه المادة 26 من القانون 10-03، والمتعلقة بانقضاء حق الامتياز، سواء بانتهاء مدته، أو بطلب من صاحبه، أو عند إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته التعاقدية، ما يستوجب فسخ العقد واسترجاع الدولة للعقار محل الامتياز.

الفرع الثاني : الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الإمتياز الفلاحي.

يخضع لولاية القضاء الكامل كل ما يتعلق بالعقد الإداري من مراحل وخطوات بدءا من أول إجراء في عملية التعاقد إلى آخر نتيجة في تصفية كامل الحقوق والالتزامات المترتبة عنه، وتطبيقا لذلك فإن ما يقيمه أحد أطراف عقد الامتياز من منازعات تتعلق بانعقاد العقد أو صحته أو تنفيذه أو انقضاءه، تخضع لولاية القضاء الكامل عقد الامتياز باعتباره عقد إداري.

أولا : دعوى بطلان عقد الإمتياز الفلاحي.

يُعد البطلان الجزاء المترتب قانونًا عن تخلف ركن من أركان العقد أو شرط من شروط صحته، إذ أن انعقاد العقد بوجه عام يستند إلى توافر ثلاثة أركان أساسية: التراضي، المحل، والسبب. وقد يُضيف المشرّع أو الأطراف ركنًا رابعًا يتمثل في الشكلية، لا سيما إذا نص القانون على وجوبها، فيُصبح العقد عقدًا شكليًا لا ينعقد إلا باستيفاء هذا العنصر. فإذا تحققت هذه الأركان على الوجه الصحيح، انعقد العقد وترتب عليه أثره، أما إذا تخلف أحدها، كان العقد باطلاً بطلانًا مطلقًا أو قابلًا للإبطال، بحسب طبيعة الخلل[1].

ويخضع العقد الإداري، ومنه عقد الامتياز الفلاحي، من حيث التكوين والصحة، للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني، إذ تتوافر فيه ذات الأركان. وينشأ عقد الامتياز الفلاحي بناءً على إيجاب صادر عن المستثمر، سواء كان بصدد تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، أو بصفته مترشحًا للحصول عليه، يقابله قبول صريح صادر عن الإدارة – متمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية – ليُبرم العقد بشكل رسمي بعد التوقيع عليه وتوثيقه.

[1] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، بدون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، ص 234.

وتستلزم صحة عقد الامتياز توافر رضا سليم صادر عن طرف ذي أهلية قانونية، خالٍ من عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس أو الإكراه. فإذا وقع أحد المتعاقدين في غلط جوهري من شأنه لو عُلم به أن يمنعه من التعاقد، أو تعرض لتدليس أو إكراه، جاز له التماس إبطال العقد عن طريق دعوى قضائية. [1]وعلاوة على ذلك، فإن عقد الامتياز الفلاحي يُعد من العقود الشكلية التي تطلب المشرّع فيها صراحة الإفراغ في شكل رسمي تحت طائلة البطلان. فقد نص القانون رقم 10-03 على ضرورة توثيق العقد من قبل إدارة أملاك الدولة، وشهره لدى المحافظة العقارية. وفي هذا الصدد، نصت المادة 10 من القانون ذاته على وجوب تسجيل المستثمرات الفلاحية في بطاقيات مخصصة لهذا الغرض، بناءً على عقد امتياز مشهر، كما أقرّت المادة 08 من ذات القانون إعفاء هذه العقود من مصاريف التسجيل والإشهار.

وتثور قابلية عقد الامتياز للإبطال أيضًا إذا شاب محل العقد خلل قانوني أو واقعي، كأن يكون المحل غير قابل للتعامل فيه بسبب طبيعته – كالأراضي غير القابلة للزراعة – أو إذا صدر بشأنه إجراء نزع ملكية للمنفعة العامة، أو تغيير وجهة استعماله بموجب نص قانوني. كما قد يبطل العقد في حال استحالة تنفيذ الالتزام استحالة مطلقة، كتعرض الأرض لتدهور بيئي يمنع الاستغلال الفلاحي (زيادة الملوحة، فقدان الخصوبة،... إلخ) وعليه، فإن توافر أي من هذه الأسباب يُخول لأي طرف ذي صفة قانونية في العقد، الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى البطلان أو الإبطال، وتنعقد الولاية هنا للقضاء الإداري استنادًا إلى المعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالنظر إلى أن الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تُعد طرفًا في عقد الامتياز المراد الطعن فيه.

ثانيا : دعوى فسخ عقد الإمتياز.

رغم أن المشرّع الجزائري خوّل للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق بموجب القانون رقم 10-03، لاسيما ما ورد في المواد 11، 12 وما يليها، إلا أنه بالمقابل ألزمه بالوفاء بجملة من الالتزامات القانونية والتنظيمية، سواء تلك المنصوص عليها في القانون ذاته، أو في المرسوم التنفيذي رقم 10-326[2] المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق نظام الامتياز، فضلًا عن الالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص361.

[2] المرسوم التنفيذي رقم10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010، ص 37.

ويتحمّل المستثمر، بموجب عقد الامتياز، التزامات جوهرية تُعد شرطًا لاستمرار العلاقة التعاقدية، ويترتب على الإخلال بها جزاءات متعددة أبرزها الفسخ. فالفسخ، بخلاف البطلان، لا يُمس بصحة العقد من حيث النشأة، بل يُعد وسيلة قانونية لحل الرابطة العقدية عند امتناع أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته بعد إبرام العقد. ويُمكّن الطرف المتضرر من المطالبة بإنهاء العلاقة التعاقدية للتخلص من آثارها المستقبلية[1].

وفي هذا الإطار، نصّت المادة 29 من القانون 10-03 على حالات يُعد فيها المستثمر مخلاً بالتزاماته، وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلالها خلال سنة واحدة،
- تأجيرها من الباطن،
- عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.

ويفهم من هذا النص أن المستثمر مُلزم بالحفاظ على الطبيعة الفلاحية للأرض، واستغلالها شخصيًا، والامتناع عن تأجيرها من الباطن، وكذا الوفاء بالإتاوات المنصوص عليها في العقد. وفي حال الإخلال بأي من هذه الالتزامات، يحق لإدارة أملاك الدولة، بعد استنفاد إجراءات الإعذار المنصوص عليها في المادة 28 من نفس القانون، فسخ عقد الامتياز إداريًا. وتُخوّل هذه المادة الإدارة صلاحية الفسخ بناءً على محضر قضائي وإعذار رسمي صادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع منح المستثمر أجلًا قانونيًا للامتثال. وفي حال عدم امتثاله، يتم فسخ العقد، ويكون القرار قابلًا للطعن أمام القضاء الإداري خلال أجل شهرين من تاريخ التبليغ.

غير أن المشرع، ورغم تنظيمه لفسخ العقد من جانب الإدارة، أغفل التنصيص على إمكانية لجوء المستثمر صاحب الامتياز إلى الفسخ في حال إخلال الإدارة بالتزاماتها. ويترتب عن هذا القصور التشريعي نوع من الاختلال في التوازن العقدي، حيث تتمتع الإدارة وحدها بحق الفسخ دون أن يُقرر للمستثمر حقًا مماثلًا.

إلا أنه، وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، لاسيما المادة 119، يمكن للمستثمر أن يتمسك بحقه في رفع دعوى فسخ عقد الامتياز الفلاحي أمام القضاء، متى ثبت إخلال الإدارة بالتزاماتها التعاقدية. ويُعتبر هذا الحل مستندًا إلى مبدأ المعاملة بالمثل في العقود الإدارية، خاصة وأنه لا يوجد نص

[1] محمد صبري السعدي,مرجع سابق,ص235.

صريح يمنع المستثمر من ذلك، مما يفتح المجال للقاضي الإداري لتطبيق القواعد العامة عند غياب نص خاص[1].

ثالثا : دعاوى التعويض.

ينصب اختصاص القضاء الكامل، في هذا السياق، على الدعاوى الإدارية التي يرفعها الأشخاص ذوو الصفة والمصلحة أمام المحاكم الإدارية، لمنازعة الأشخاص المعنوية العامة فيما لحقهم من أضرار ناجمة عن نشاط الإدارة، سواء كان مشروعًا أو غير مشروع، وذلك للمطالبة بالتعويض. وتُعرف دعوى التعويض بأنها: "الدعوى القضائية التي يرفعها ذوو المصلحة والصفة أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، وفقًا للإجراءات القانونية، للمطالبة بجبر الضرر الذي لحق بحقوقهم نتيجة النشاط الإداري، سواء كان مشروعًا أو غير مشروع حسب الحالة[2]."

وقد حدد القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، وكذا دفتر الشروط الملحق به، حالات التعويض على سبيل الحصر. من بين هذه الحالات، التعويض المستحق عند نهاية مدة عقد الامتياز، حيث نصت المادة 26 من القانون المذكور على أن عقد الامتياز ينقضي بانتهاء المدة المحددة قانونًا (أربعون سنة)، ما لم يُقدَّم طلب تجديد قبل سنة من نهايته، وفقًا للشروط المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي، مع احترام إجراءات الإنهاء المنصوص عليها في المادة 25 من القانون. وفي حال انتهاء العقد دون تجديد، يتم فسخه من طرف إدارة أملاك الدولة، ويترتب على ذلك منح تعويض للمستثمر أو ورثته، يخصّ تحديدًا الأملاك السطحية، ويُقدَّر من طرف الإدارة. كما يُستحق التعويض في حال فسخ العقد بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية. وقد نظم القانون 10-03 هذه المسألة في الفصل السادس منه، حيث نصت المواد 28 و29، إضافة إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، على الحالات التي تُعدّ مخالفة لالتزامات المستثمر.

ويتم توثيق هذه المخالفات بمحضر قضائي، ثم يُوجَّه إنذار للمستثمر من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يطالبه فيه بالامتثال لدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية. وإذا لم يمتثل خلال الأجل القانوني، تتولى إدارة أملاك الدولة، بناءً على إخطار من الديوان، فسخ العقد إداريًا.

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص364.

[2] سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1996 ص 265 .

ويُرفق قرار الفسخ بمبلغ التعويض المستحق، وفق ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 10-03. ويُعتبر هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة، التي تملك ولاية القضاء الكامل، خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغه، وذلك بموجب عريضة يرفعها المستثمر صاحب الامتياز. وله أن يطالب بمراجعة مبلغ التعويض إذا رآه غير منصف أو غير عادل، خاصةً بالنظر إلى طبيعة وحجم الاستثمارات التي أنجزها في المستثمرة الفلاحية. ويكون الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية في هذا الخصوص قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة.

المطلب الثاني : اختصاص قضاء الإلغاء.

تخضع رقابة مشروعية عقود الامتياز للقواعد العامة، فهي رقابة تتعلق بمدى احترام العقد للقانون ولا تتعلق بتنفيذ العقد في حد ذاته 25، كما تهدف هذه الدعوى إلى رقابة مشروعية القرار الإداري، وتعرف دعوى الإلغاء بأنها :"الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة"، فهي: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام لهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه[1]." ولهذا شمل هذا المبحث شروط قبول دعوى الإلغاء(الفرع الأول),كذلك القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء(الفرع الثاني).

الفرع الأول : شروط قبول دعوى الإلغاء.

لقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و مختلف النصوص المتعلقة بالقانون القضائي على شروط عامة و خاصة حتى تقبل دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بامنازعات المستثمرات الفلاحية.

و لهذا سنتطرق للشروط العامة (أولا),ثم الشروط الخاصة (ثانيا).

أولا : الشروط العامة لدعوى إلغاء القرارات .

أكدت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة أقرها القانون[2]، وبالتالي اشترط المشرع شرط الصفة والمصلحة لقبول

[1] يغلى مريم,(توزيع الإختصاص القضائي في منازعات عقد الإمتياز الفلاحي),المجلة الشاملة للحقوق,مارس2023,ص104.

[2] عمار بوضياف,المرجع في المنازعات الإدارية,القسم الثاني,الطبعة الأولى,جسور للنشر والتوزيع,الجزائر2013,ص186.

الطعن بالإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية إذ لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء مالم تكن له صفة، وهو ما أكده مجلس الدولة في قرار له رقم 020195[1] المؤرخ في 15/11/2005 من خلال قوله "... أن فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء سيفيدون من امتيازات استثنائية طبقا للقانون الذي يخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية و الاستفادة من الأراضي الفلاحية ...".

وفي بعض الأحيان يقوم أعضاء المستثمرات الفلاحية بتصرفات فيما بينهم كالتنازل عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعاوى من أجل إبطال العقود الإدارية المحررة لفائدة التنازل لهم عن العضوية مما يجعلهم فاقدي الصفة في الدعوى.

وأما بخصوص شرط المصلحة فإن الدعاوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كانت للطاعن مصلحة رغم أن مفهوم المصلحة يكتنفه الغموض، وأنها تتسم بنوع من المرونة .

فالوالي مثلا يصدر قرار يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة فلاحين كمرحلة أولية ثم تأتي مرحلة تكوين تلك المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري صادر عن مدير أملاك الدولة، وقد يحتمل سحب إلغاء قرار الاستفادة وفي هذه الحالة لا شك أن صاحب المصلحة يرفع دعوى ضد قرار الوالي،[2]وفي هذا الإطار يمكن للوالي أن يدفع بأن الدعوى مرفوعة من غير ذي مصلحة فيعلل دفعه كون القرار الأول المتضمن تخصيص قطعة الأرض لفائدة المعني لا يولد له مصلحة قانونية لأن الفاقدة تتحقق عند شهر العقد الإداري لدى المحافظة العقارية وفقا للقانون.

ثانيا : الشروط الخاصة لدعوى إلغاء القرارات .

بعد تحقق القاضي من توفر شرط الصفة وشرط المصلحة يتولى التحقق أيضا في الشروط الخاصة لأن هذه الشروط تعني تلك الشروط المطلوبة في الدعاوى المرفوعة من المدعي لإلغاء قرار إداري غير مشروع، وتتمثل هذه الشروط في شرط القرار الإداري الذي يعرف بأنه عمل قانوني إنفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني قصد تحقيق المصلحة العامة، و حتى يتمكن القاضي من خلال نظره له فحص أوجه وأسباب عدم مشروعية القرار الإداري والتي تتمثل في عيوب المشروعية الخارجية التي تضم (عيب الاختصاص، عيب الشكل وعيب الإجراءات)، أو عيوب

[1] القرار رقم 020195,المؤرخ في 15نوفمبر 2005,مجلة مجلس الدولة,العدد2006,6,ص217.

[2] زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإدار ي يف منازعات امللكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، مدرسة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ، ص 22.

المشروعية الداخلية والتي تضم كل من (عيب مخالفة القانون، عيب السب، عيب إساءة استعمال السلطة).

وإلى جانب شرط القرار الإداري نجد شرط الميعاد والذي من مميزاته أنه من النظام العام ويجوز للخصوم وللقاضي إثارته من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة، وفي هذا الشأن صدر عن مجلس الدولة قرارله بتاريخ 25/07/2007 يفيد "... أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة..."[1] وهنا يعني الميعاد المنصوص عليه في المادة 828 من القانون 09-08، والمحدد بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو من تاريخ النشر، وغير أنه بالعودة الى المادة 28 من القانون 10-03 المذكور أعلاه نجدها قد حددت ميعاد لطعن في فسخ عقد الامتياز بشهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.[2]

وإلى جانب الشرطين السابقين يوجد جواز شرط التظلم و هو إجراء قانوني ذو طابع إداري يتمثل في تقديم شكوى من المتظلم إلى السلطة الإدارية المختصة، ينازع فيها كل عمل مادي أو قانوني قامت به الإدارة وهو إجراء سابق عن الدعوى الإدارية، وجعل المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شرط التظلم كشرط وإجراء شكلي لقبول الدعوى، أمر جوازي للمتضرر من القرارات الإدارية يرجع الإتيان به لرغبة المتقاضي [3] على عكس ما كان معمول به سابقا من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى الذي كان يعتبر شرط التظلم وجوبي قبل اللجوء للقضاء.

الفرع الثاني : القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء.

تختلف القرارات الإدارية التي تكون محل للطعن عن طريق دعوى الإلغاء في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة باختلاف نمط الاستغلال، بحيث نجد قرارات مرتبطة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (أولا)، وقرارات إدارية متعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا نمط الامتياز (ثانيا).

أولا : القرارات المرتبطة بتحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز.

[1] عمر حمدي باشا,(منازعات المستثمرة الفلاحية),مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني,عدد20,2008,ص118.

[2] زادي سيد علي،مرجع سابق,ص27.

[3] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص390.

يصدر عن الوالي عند مباشرة إجراءات تحويل حق الإمتياز إلى إنتفاع عدة قرارات قابلة للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري و منها :

1. قرار إسقاط حق التحويل : قيّد المشرع الجزائري، بموجب المادة 30 من القانون رقم 10-03، المستفيدين من حق الانتفاع الدائم المقرّر في إطار القانون رقم 87-19، أو ورثتهم، الراغبين في تحويل هذا الحق إلى حق امتياز، بآجال قانونية محددة لإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويترتب على مخالفة هذه الآجال، ورغم توجيه الإعذارات القانونية، سقوط الحقوق العينية العقارية موضوع التحويل، وذلك بموجب قرار إداري يصدر عن الوالي المختص إقليميًا، استنادًا إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، التي تنص صراحة على أن "يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال، رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03". ويُعد قرار إسقاط الحق، الصادر عن الوالي، قرارًا إداريًا نهائيًا يُمكن للمستثمر أو ورثته، إذا كانوا متضررين منه، الطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، استنادًا إلى المعيار العضوي باعتبار أن مصدر القرار سلطة إدارية.
2. قرار رفض منح حق الإمتياز : يصدر الوالي قرار برفض ملح حق الامتياز إذا لم يتوفر ملف المعني على الشروط القانونية للتحويل، فبعد تقديم الملف من طرف المعني بالتحويل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية إذا تطلب دراسته معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق لو الوقائع لمصرح بها، بحيث تقوم اللجنة الولائية بدراسة الملف لتحرر محضر بذلك وعلى أثره يصدر الوالى قرار بالقبول لو برفض لملف، مع إعلام المعني عن طريق رسالة معللة ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يكون القرار بعدم القبول محل طعن لذي الجهات القضائية 3 التي لم يحددها قانون 10/03 ولا المرسوم التنفيذي له، وبالرجوع للقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبيقا للمعيار العضوي بموجب المادة 800 و 801 أسند الاختصاص في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية للمحاكم الإدارية، وعليه فإن الطعن بإلغاء قرار الوالى برفض منح حق الامتياز يعود الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية[1].
3. قرار سحب الإستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة : يجوز للإدارة أن تلجأ إلى سحب القرار الإداري المتعلق بقبول منح الامتياز قبل مرحلة تحرير العقد الإداري المتعلق بالمستثمرة الفلاحية، ويُقصد بالسحب إلغاء القرار الإداري بأثر رجعي من تاريخ صدوره، بما يجعله كأن لم

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص375-376.

يكن[1]، ويُمارس هذا الحق متى تبيّن للإدارة أن القرار المعني صدر مخالفًا لمبدأ المشروعية، وذلك احترامًا لسيادة القانون. ويُعد هذا الإجراء مشروعًا بوجه خاص عندما يُثبت أن قرار القبول استند إلى وقائع غير صحيحة، أو صدر نتيجة غش أو تدليس من طرف المستثمر المستفيد أو المترشح للامتياز، إذ يحق للإدارة في هذه الحالة سحب القرار بقرار إداري لاحق. غير أنه إذا رأى المعني بالأمر أن قرار السحب غير مبرر قانونًا ومخالفٌ لمبدأ المشروعية، جاز له الطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، استنادًا إلى قواعد الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية[2].

4. قرار شهر عقد الإمتياز : يعتبر القرار الصادر عن المحافظ العقاري قرار إداريا بحكم لطبيعة الإدارية التي تميز عمل المحافظ العقاري، ومن بين القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قرار شهر عقد الامتياز الذي يعد من القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد، ويمكن إلغاءه إذا شاب القرار أحد عيوب المشروعية مثل عدم احترام إجراءات الشهر أو إغفال بيانات مرتبطة بأصل الملكية ما يجعل الشهر معرض للإلغاء[3].

ثانيا : القرارات الإدارية المرتبطة بإستغلال المستثمرات الفلاحية.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باستثمار واستغلال الأراضي الفلاحية استغلال أمثلا، وفي سبيل تحقيق ذلك رتب المشرع بموجب قانون 10/03 والمرسوم التنفيذي له على عاتق المستثمر التزامات، ينجر على الإخلال بها عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ويسعى المستثمر في سبيل تسير مستثمرته إلى استصدار قرارات إدارية لمنحه بعض الرخص كرخصة البناء، كما قد تلجأ الدولة لإصدار بعض القرارات التي تجرد المستثمر من حقه في استغلال الأراضى الفلاحية .

ومن جملة المنازعات المثارة من طرف المستثمرين الفلاحين أمام القضاء الإداري، الطعن بالإلغاء في القرارات كقرار الفسخ أو رفض تجديد عقد الامتياز أو القرارات المرتبطة برخصة أبناء[4].

1. قرار فسخ عقد الإمتياز : يترتب على كل إخلال من طرف المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات القانونية والتعاقدية التي يفرضها عليه القانون رقم 10-03، لاسيما ما نصت عليه المادتان 22 و23

[1] عمار عوابدي,نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري,د ط,دار هومة للنشر و التوزيع ,الجزائر ,2009,ص170.

[2] محمد الصغير بعلي,القرارات الإدارية,دط,دار هومة للنشر و التوزيع,الجزائر ,2005,ص130.

[3] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص.377

[4] نفس المرجع السابق,ص378.

منه، فسخ عقد الامتياز من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويتم اتخاذ هذا القرار بناءً على معاينة للإخلالات التي قد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة لمدة سنة كاملة، تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية، البناء دون ترخيص مسبق من الديوان، التأجير من الباطن، أو عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين. ويُثبت هذا الإخلال بمحضر معاينة يعدّه محضر قضائي وفقًا لما يقتضيه القانون، يتبعه إعذار رسمي يوجّه إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وفي حال عدم امتثاله خلال الأجل المحدد، تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من الديوان، بإصدار قرار إداري بفسخ العقد. ويحق للمستثمر المعني الطعن في هذا القرار عن طريق دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ، وفقًا لما نصّت عليه المادة 28 من القانون رقم 10-03. وتجدر الإشارة إلى أن سلطة القاضي في دعوى الإلغاء تنحصر في مراقبة مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن، دون أن تمتد إلى فحص موضوعي لشروط الفسخ أو ملاءمته، التزامًا بطبيعة دعوى الإلغاء كدعوى مشروعية لا دعوى موضوع.

2. قرار رفض تجديد عقد الامتياز : من بين القرارات الإدارية التي يمكن أن تكون محلاً للطعن بدعوى الإلغاء، القرار الصادر عن الجهة الإدارية برفض تجديد عقد الامتياز الفلاحي. فبانقضاء مدة الامتياز المنصوص عليها في العقد، والتي حددها المشرع بأربعين (40) سنة كحد أقصى، يجوز للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد العقد، وذلك طبقًا للمادة 04 من القانون رقم 10-03، شريطة تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل لا يقل عن اثني عشر (12) شهرًا قبل تاريخ انتهاء العقد. ويُعد حق التجديد في هذه الحالة غير تلقائي، إذ يبقى خاضعًا لتقدير الجهة الإدارية المختصة التي تُعبّر عن إرادتها من خلال إصدار قرار صريح بالقبول أو الرفض. وفي حال صدور قرار برفض طلب التجديد، يكون للمستثمر المتضرر حق الطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، استنادًا إلى المعيار العضوي، باعتبار أن القرار محل الطعن صادر عن سلطة إدارية في إطار ممارستها لاختصاصها.
3. القرار المرتبط برخصة البناء : تُعد رخصة البناء وثيقة إدارية تُمنح بموجب قرار إداري، وتُشكّل شرطًا أساسيًا لأي إنشاء على الأراضي الفلاحية. وفي سبيل تسهيل استغلال هذه الأراضي، منح المشرّع للمستثمر الفلاحي الحق في إقامة البناءات والمنشآت اللازمة للاستغلال الفلاحي، شريطة أن يكون الغرض منها مرتبطًا بالنشاط الفلاحي حصريًا. وتُصدر رخصة البناء باسم أعضاء المستثمرة الفلاحية، بعد تقديم ممثلها لطلب الترخيص، مرفقًا بموافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وتُمنح الرخصة إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت الأرض خاضعة لمخطط

شغل الأراضي الفلاحية[1]، أو من الوالي في حالة غياب هذا المخطط. ويُعتبر قرار رفض منح رخصة البناء قرارًا إداريًا نهائيًا، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية بدعوى الإلغاء، في حين أن قرار منح الرخصة قد يكون بدوره محل طعن من أي متضرر، بما في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذا ثبت أن البناء المُرخص به يُلحق ضررًا بالأرض الفلاحية. كما يملك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بصفته سلطة إدارية، صلاحية رفض منح التصريح المسبق بالبناء، الذي يُعد من الإجراءات الأولية للحصول على رخصة البناء، ويُخوّل للمستثمر المتضرر في هذه الحالة الطعن في قرار الرفض أمام المحكمة الإدارية المختصة، دون أن يكون للقاضي سلطة الحلول محل الإدارة في منح الترخيص، بل يقتصر دوره على إلغاء القرار إذا ثبتت مخالفته لأحكام المشروعية[2].

[1] مهيدي نوال,مرجع سابق,ص381.

[2] نفس المرجع سابق,ص382.

المبحث الثاني : اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة .

رغم ضيق نطاق اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للأفراد، إلا أن ذلك لا ينتقص من أهمية هذا النوع من المنازعات، لاسيما تلك التي تنشأ عن تدخل الإدارة بقرارات قد تمس بحقوق الملكية الخاصة، سواء بسبب مخالفتها لأحكام القانون أو لما يشوبها من عيوب في الشكل أو الموضوع. وتستند هذه المنازعات في جوهرها إلى رقابة مشروعية القرارات الإدارية الصادرة في مواجهة مالكي العقارات الفلاحية الخاصة، والتي قد تمثل تعديًا على حقوقهم العينية الأصلية أو التبعية. وفي هذا السياق، يمكن التمييز بين صنفين من المنازعات: منازعات تتعلق بحماية حق الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول)، وأخرى تتصل بالحقوق العينية المرتبة على العقار الفلاحي المملوك للخواص (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة للعقار الفلاحي.

منح المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة، ولا سيما العقارات الفلاحية، حماية قانونية وقضائية واسعة، تتجاوز مجرد حماية الحق العيني لتشمل أيضًا الرقابة على القرارات الإدارية التي قد تمس بهذا الحق. إذ قد تقتضي متطلبات المصلحة العامة، في بعض الحالات، لجوء الإدارة إلى ممارسة سلطتها العامة من أجل الاستيلاء المؤقت أو النهائي على عقارات خاصة، مبنية أو غير مبنية، وذلك في إطار تحقيق أهداف المنفعة العامة أو لضمان استمرارية المرافق العمومية. ويتم ذلك عبر آليتين قانونيتين أساسيتين: نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول)، أو الاستيلاء المؤقت على العقارات (الفرع الثاني). إلا أن هذه الإجراءات كثيرًا ما تُقابل برفض من طرف ملاك العقارات، مما يؤدي إلى نشوء منازعات إدارية متعددة أمام الجهات القضائية المختصة، يهدف أصحابها إلى حماية حقوقهم العينية من تعسف أو انحراف الإدارة في استعمال سلطاتها.

الفرع الأول : منازعات نزع ملكية العقار الفلاحي الخاص للمنفعة العامة.

يعد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة قيد وحماية في آن واحد، يتم بموجب القانون وفقا لإجراءات خاصة، وقد نظم المشرع الجزائري أحكامه ضمن المواد من إلى من القانون المدني بالإضافة إلى القانون 91-11 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة [1].

وقد أجمع الفقهاء على تعريف نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة بأنها إجراء تلجا إليه الإدارة للحصول على وعاء عقاري تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة[2].

وبالرجوع للتعريف القانوني نجد المشرع الجزائري قد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة ضمن الأمادة 02 من القانون 91-11 على أنه: " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلى إذا جاء تنفيذا لعملية ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، والتهيئة العمرانية، والتخطيط ، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية ."

من خلال استقراء نص المادة المذكورة أعلاه يتضح أن المشرع الجزائري منح للإدارة الحق في الحصول على العقار المطلوب امتلاكه دون موافقة ورضا صاحبه كسلطة استثنائية وذلك تقديما لمصلحة العامة على الخاصة وذلك مقابل تعويض عادل ومنصف يتلقاه مالك العقار من قبل الإدارة.[3]

إذا قد الزم القانون الإدارة باتباع إجراءات خاصة لنزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك، فإذا تضرر المالك من تعسف الإدارة وعدم احترامها الإجراءات القانونية فيمكنه اللجوء لمنازعة الإدارة إما عن طريق دعوى الطعن بالإلغاء في قرار الإدارة (أولا) أو في مبلغ التعويض (ثانيا).[4]

---

[1] القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 (12 شوال 1411هـ)، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50 بتاريخ 9 ديسمبر 1987، ص. 648، معدل ومتمم بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013.

[2] ياقوتة عليوات، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، كلية الشريعة والاقتصاد، المجلد 05، العدد 09، ص 108.

[3] سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة (رسالة ماجستير)، جامعة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2008، ص 99 -98.

أولا : الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

أجازت المادة 13 من القانون رقم 91-11 لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة، ويُقصد بالمصلحة في هذا السياق مالكو الممتلكات التي يشملها القرار، شريطة أن يُرفع الطعن في أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، ووفقًا للشروط والإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويختص القاضي الإداري في هذه الحالة برقابة مشروعية القرار، وذلك من خلال التحقق مما إذا كان مشوبًا بعيب يؤثر في صحته ويمس مباشرة بحقوق الغير، فإذا ثبت ذلك قضى بإلغائه[1]. ويملك مالك العقار الفلاحي محل نزع الملكية، باعتباره صاحب مصلحة وصفة، الحق في الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العامة متى شاب القرار أحد العيوب التي تمس بشرعيته، لاسيما إذا أخلّت الإدارة بالإجراءات القانونية السابقة على إصدار القرار. وقد حددت المادة 13 من القانون ذاته الأسس التي يُبنى عليها الطعن، وهي عيب الشكل، ومخالفة القانون، والانحراف في استعمال السلطة. وتُعد دعوى الإلغاء الوسيلة القانونية التي يُمكن للمالك من خلالها حماية ملكيته من القرار الإداري الصادر بالتصريح بالمنفعة العامة[2]، كون هذا القرار يصدر عادة عن هيئة إدارية ممثلة في الوالي، ما يجعل المنازعة من اختصاص المحكمة الإدارية، تطبيقًا للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويقضي القاضي الإداري بإلغاء القرار إذا ثبتت مخالفته للقانون، أو برفض الدعوى في حال احترام القرار لمبدأ المشروعية.

ثانيا :المنازعة في قيمة التعويض.

سبق التطرق إلى أن نزع الملكية يُعد وسيلة جبرية واستثنائية تلجأ إليها الدولة لاكتساب الممتلكات والحقوق العقارية بهدف تحقيق المنفعة العامة، غير أن هذه الآلية، بالنظر إلى جسامة آثارها على حق الملكية، يجب أن تخضع لضمانات قانونية صارمة تكفل حماية الأفراد من تعسف الإدارة أو إساءة استعمال السلطة. ومن بين أهم هذه الضمانات، التزام الإدارة بمحاولة الحصول على العقارات بالوسائل الرضائية، من خلال التفاوض مع الملاك المعنيين قصد إبرام صفقات بالتراضي مقابل تعويض نقدي أو عيني[3]، كشراء العقار أو التبادل بعقار آخر. كما يشترط أن يكون التعويض الممنوح في إطار نزع الملكية

---

[4] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 89 -88.

[1] سميحة حنان خوادجية,مرجع سابق,ص98-99.

[2] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 89 -88.

[3] ياقوتة عليوات,مرجع سابق,ص122.

عادلاً ومنصفًا، بحيث يغطي كافة الأضرار الناجمة عن سلب الملكية، بما في ذلك قيمة العقار أو الحق العيني محل النزع، والخسائر اللاحقة، والأرباح الفائتة، خاصة إذا تعلق الأمر بعقار فلاحي. ويتعين عند تقدير التعويض أخذ العناصر التالية بعين الاعتبار: طبيعة الأرض، استغلالها الفلاحي، قيمة الغلال، الأشجار المثمرة، المحاصيل، ومداخيل التأجير إن وجدت[1]، وهو ما كرّسته المادة 21 من القانون رقم 91-11 التي نصت على وجوب مراعاة "ما فاته من كسب."

غير أن الممارسة تكشف عن تذمر متكرر من قبل المنزوعة ملكيتهم، خاصة في ظل غياب شفافية عملية التقييم، التي تُجرى غالبًا استنادًا إلى تعليمات إدارية غير منشورة، الأمر الذي يخلق حالة من الشك والارتياب في نزاهة الإدارة، ويجعل المالك يلجأ إلى القضاء للطعن في قيمة التعويض والمطالبة بإعادة تقييمه بما يتوافق مع الواقع والضرر الفعلي.

أما بخصوص الاختصاص القضائي في منازعات التعويض الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فإنها تُعد منازعة إدارية بالنظر إلى أن الجهة المصدرة لقرار التقدير هي الوالي، بصفته ممثلاً للدولة. وبتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الجهة المختصة بالنظر في هذه الدعاوى هي المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي.

الفرع الثاني : منازعات الإستيلاء على العقار الفلاحي الخاص.

تطرق القانون المدني في مواده 379 و 681 على الإستيلاء كإجراء يمس حق الملكيةو من خلال هذه المواد يمكن تعريف الاستيلاء على أنه إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة للحصول على خدمات وأموال عقارية أو منقولة، لضمان استمرارية المرافق العامة في حالات تفرضها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية، ويتخذ الإجراء في صورة مشروعة أو غير مشروعة، ومعيار التفرقة بينهما هو البحث عن الإطار الذي تم من خلاله لجوء الإدارة للاستيلاء؛ ضمن القانون أو خارجه، فمن خصائص الاستيلاء الشرعي أنه إجراء استثنائي ومؤقت ويكون بالقوة الجبرية من أجل المنفعة العامة، مقابل تعويض بقصد الاستعمال في إطار شرعي وقانوني وخارج هذا الإطار يعد غير شرعي[2] .

الاستيلاء الشرعي أو الغير شرعي، هو عمل من أعمال الإدارة على الممتلكات العقارية، لذا فإن الاختصاص القضائي في دعاوى إلغاء قرار الاستيلاء أو المنازعة المثارة بشأنه، أو دعاوى التعويض

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 91.

[2] نفس المرجع السابق 92-93.

والمتمثلة في عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المقترح من الإدارة، أو المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار الناتجة عن الاستيلاء الشرعى إذا أدت الأشغال إلى نقص قيمة العقار أو عن الاستيلاء الغير شرعى، يكون أمام القاضي الإداري للمحكمة الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتولي القاضي الإداري مراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات الاستيلاء ومدى مطابقتها للقانون، وفي حالة تبين للقاضى الإداري أن الاستيلاء غير شرعى يقضى بالغاء القرار الذي تضمنه ويعدمه معتبرا إياه عيبا جسيما ومنعدم 3، كما يتولى القاضي الإستعجالى الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المشوب بعيب الاستيلاء الغير شرعى بإيقاف الأشغال التي قد تؤدي إلا تغير في الملكية العقارية الفلاحية، أما إذا كان القرار شرعيال فلا يتمتع قاضي الاستعجال بسلطة وقف التنفيذ.

المطلب الثاني :المنازعات الناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

سنتطرق في هذا المطلب إلى منازعات إستعمال و إستغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الإجتماعية (الفرع الأول), ثم المنازعات الناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي(الفرع الثاني).

الفرع الأول : منازعات إستعمال و إستغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الإجتماعية.

يخول حق الملكية لصاحبه الحرية فى استغلال واستعمال ملكه كما يشاء، إلا أن هذه الحرية المطلقة تعترضها ضوابط، فالمالك بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد حرا فى استغلال عقاره الفلاحي وإنما هو مرتبط بتحقيق المصلحة العامة والوظيفة الاجتماعية وهي واجب الاستثمار والالتزام بالاستغلال ويعد ذلك قيد على الملكية الخاصة، فعدم استغلال الأرض الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق نظرا لارتباطه بالوظيفة الاجتماعي المنوطة بهذا النوع من العقارات[1].

أولا : واجب إستغلال العقار الفلاحي.

حدد المشرع الجزائري مفهوم الأرض الفلاحية غير المستغلة من خلال المادة 49 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث اعتبر أن الأرض تُعد غير مستثمرة إذا ثبت بشهرة علنية أنها لم تُستغل استغلالًا فلاحيا فعليًا لمدة موسمين فلاحيين متتاليين على الأقل. وقد أقرّ المشرع التزامًا على مالك الأرض أو حائزها، سواء أكان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، باستغلالها بصفة مباشرة أو غير مباشرة،

[1] نوال مهيدي، مرجع سابق الذكر، ص 109.

بموجب المادة 2/48 من نفس القانون، معتبرًا أن الاستثمار الفعلي يُشكل واجبًا قانونيًا لا مجرد إمكانية، مما يترتب على مخالفته اتخاذ إجراءات ردعية من قبل الجهات المختصة، من بينها البيع الجبري أو ممارسة الشفعة من طرف الهيئات العمومية.[1] ولا تقتصر هذه الالتزامات على المالك الأصلي، بل تشمل المالك الجديد للعقار، الذي يتعين عليه الالتزام بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستغلال الفلاحي، وعدم تغيير وجهتها أو تقسيمها بشكل يتنافى مع المساحة المرجعية المحددة قانونًا، كما تنص على ذلك المادتان 55 و1/56 من نفس القانون، والتي تقضي ببطلان المعاملة العقارية المخالفة لهذه الأحكام. ويُعد عقد البيع في هذا السياق معلقًا على شرط فاسخ، وهو احترام الطبيعة الفلاحية للعقار، إذ يؤدي الإخلال بهذا الالتزام إلى إلغاء العقد بأثر رجعي وانتقال الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في إطار ما يُعرف قانونًا بالاسترداد، كما ورد في المادة 2/56. وعند معاينة حالة عدم الاستغلال من قبل اللجنة المختصة، يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره جهازًا عموميًا مكلفًا بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، اتخاذ الإجراءات المناسبة، استنادًا إلى المادتين 51 و52 من القانون 90-25. وهنا يُميز بين حالتين: الأولى، إذا كان عدم الاستغلال راجعًا لأسباب قاهرة أو عجز مؤقت، يحق للديوان إما استغلال الأرض لحساب المالك وعلى نفقته، أو عرضها للتأجير[2]. والثانية، إذا لم يكن لعدم الاستغلال مبرر مشروع أو تعلق الأمر بأراضٍ خصبة جدًا، فإن الديوان يتدخل لنزع الملكية الخاصة وبيعها جبريًا، حفاظًا على الطابع الإنتاجي للأراضي الفلاحية ومنع تدهورها بسبب الإهمال أو الاستغلال غير الرشيد.

ثانيا : المنازعات المرتبطة بقيد وجوب إستغلال العقار الفلاحي.

إن المنازعات التي قد تثار بمناسبة الإخلال بقيد واجب استغلال العقار الفلاحي التابع لملكية الخواص تتعلق أساسا بدور لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والقرارات التي يصدرانه، بحيث يعتبر كلا منهما هيئتان إداريتان بالنظر لتشكيلتهما وخضوعهما لوصاية وزارة الفلاحة، فبعد إجراء التحقيق بشأن الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للخواص تنهي لجنة إثبات عدم الاستغلال بقرارا مسببا، ولم يبين المشرع الشكل الذي يصدر به القرار ما إن كان في شكل اقتراح يقدم للديوان على سبيل الإشارة وإبداء الرأي أو يتخذ في شكل قرار حاسم بشأن ما يراه مناسبا في حالة إثبات عدم الاستغلال.[3]

[1] نفس المرجع السابق,ص99.

[2] سميحة حنان خوادجية,مرجع سابق,ص154.

[3] نوال مهيدي,مرجع سابق,ص100.

أما عن طبيعة القرارات الصادرة عن اللجنة فهي قرارات إدارية بحتة لأنها صادرة عن هيئة إدارية بحكم تشكيلتها، وبالتالي يمكن للمتضرر من القرارات الصادرة سواءا عن لجنة إثبات عدم الاستغلال أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المسألة المتعلقة بقيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية أن يطعن فيها بالإلغاء أمام جهات القضاء الإدارية طبقا للقواعد العامة لإلغاء القرارات الإدارية .

حيث أنه إذا اتخذت القرارات من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية دون مراعاة الإجراءات القانونية أو لم تحترم المعايير في إثبات أن الأرض غير مستغلة أو جاء القرار تعسفيا والأمر ذاته ينطبق على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمناسبة تطبيقه لجزاءات عدم الاستغلال سواء تعلق الأمر بقرار الاستثمار أو التأجير أو البيع التي تكون محل دعوى للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، كان يصدر الديوان قرار ببيع الأرض مباشرة على الرغم من أن المالك منعته أسباب قاهرة من الاستثمار.

الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي.

تُعد التصرفات المادية من بين الأفعال التي تمس مباشرة بطبيعة الأرض الفلاحية، وتشمل كل عمل مادي يطرأ على العقار ويؤثر فيه من حيث الشكل أو الاستعمال. ورغم أن المالك، كأصل عام، يتمتع بحرية التصرف في ملكه، سواء بالهدم أو البناء أو التغيير، إلا أن هذه الحرية تكون مقيدة عندما يتعلق الأمر بعقار فلاحي، حيث يُلزم القانون المالك بعدم الإضرار بطبيعة الأرض الفلاحية أو الإخلال بقدرتها الإنتاجية. فكل تصرف مادي يجب أن يُراعي مبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض ويساهم في دعم مردودها. ومن بين هذه التصرفات المادية التي قيدها المشرع، نجد إقامة البنايات أو المنشآت فوق الأراضي الفلاحية، إذ لا يجوز للمالك مباشرة مثل هذه الأشغال دون احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، وعلى رأسها إلزامية الحصول على رخصة بناء مسبقة (أولاً). وقد يُثير هذا القيد منازعات قانونية تتعلق برفض منح رخصة البناء أو سحبها أو الطعن في مشروعيتها، وهي منازعات تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن القرار محل الطعن يصدر عن جهة إدارية في إطار ممارستها لسلطتها التنظيمية (ثانيًا).

أولا : قيد استصدار رخصة البناء في العقار الفلاحي.

رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة مخولة قانونا تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، وهذا حسب نوعية المشروع وأهميته وكل حسب نطاق اختصاصه .

وقد نصت المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على ما يلي :

"رخصة البناء ضرورية من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المغطية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج " .[1]

يتبيّن من الفقرة الأخيرة من المادة المشار إليها أن رخصة البناء تُعد أداة رقابة تكميلية، وهي بذلك قرار إداري قبلي، ملزم وضروري، لا يمكن مباشرة أي عملية بناء على الأرض الفلاحية بدونه. وقد خصّ المشرع الجزائري البناء على الأراضي الفلاحية بأحكام خاصة، نظراً للطابع المميز لهذا الصنف من الأراضي وضرورة الحفاظ على طابعها الإنتاجي، حيث أجاز للمالك إقامة بنايات بشرط أن تكون موجّهة لخدمة النشاط الفلاحي. وفي هذا السياق، نصّت المادة 48 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن حقوق البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد تقتصر على البنايات الضرورية للاستغلال الفلاحي أو ذات المنفعة العامة، ويشترط إدراجها ضمن مخطط شغل الأراضي. كما دعّم هذا التوجه القرار الوزاري المشترك رقم 92-13 المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، الذي حدّد مواصفات ومقاييس البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، حيث فرّق بين البناءات المعدّة للسكن وتلك الخاصة بالتجهيز[2]، كما ميّز بين الأراضي الفلاحية بحسب قدرتها الإنتاجية. ولا تُسلّم رخصة البناء إلا بعد تحقق الإدارة المختصة من استيفاء جملة من الشروط، سواء تلك المتعلقة بالعقار محل البناء أو بالشخص الطالب للرخصة. ويشترط في البناءات المزمع إنشاؤها أن تُسهم في رفع مردودية الأرض الفلاحية، على ألا يتجاوز علو البناية تسعة أمتار، ويُطبق هذا الشرط على مختلف أنواع المنشآت. أما من حيث الشروط المتعلقة بطالب الرخصة، فقد نصّت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري على ضرورة أن يكون المالك، أو وكيله، أو المستأجر، أو الجهة المستفيدة من الأرض الفلاحية، حاصلًا على رخصة تسلمها الجهات المختصة، مع التزامه باحترام الإجراءات القانونية المنظمة لاستصدار هذه الرخصة[3]

---

[1] القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990 -12- 01، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02-12-1990، المعدل والمتمم ,ص 1652.

[2] قرار وزاري مشترك رقم 92-13، المؤرخ في 13 ماي 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية رقم 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.

[3] نوال مهيدي,مرجع سابق,ص151.

ثانيا : المنازعات المتعلقة برخصة البناء في العقار الفلاحي.

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة برفض منح رخصة البناء، وكذلك في حالات امتناع الإدارة عن الرد على طلب الترخيص بعد تقديم تظلُّم إداري، حيث يُعد سكوت الإدارة في هذه الحالة بمثابة قرار ضمني بالرفض. كما يمتد اختصاص القضاء الإداري ليشمل دعاوى التعويض الناشئة عن رفض منح الرخصة دون تقديم تعليل قانوني أو تسبيب واضح، مما يُعد إخلالًا بمبدأ المشروعية والشفافية في العمل الإداري. ويختص القضاء الإداري كذلك بالنظر في دعاوى إلغاء قرارات منح الترخيص، إذا ثبت أن هذا القرار قد ألحق ضررًا بمصالح الغير، مما يتيح له الحق في الطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، وفقًا للضوابط التي يقرّها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء : تُعد رخصة البناء في الأراضي الفلاحية قرارًا إداريًا يصدر عن جهة إدارية مختصة، ويخضع من حيث طبيعته وأثره لرقابة القضاء الإداري. وطبقًا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الطعن في مشروعية هذا القرار، سواء تعلق الأمر برفض منح الرخصة أو منحها على نحو يضر بالغير، يندرج ضمن اختصاص المحاكم الإدارية. وتُرفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة من طرف كل شخص متضرر من القرار الإداري، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، شريطة أن يثبت الصفة والمصلحة في الطعن، وفقًا لما يقتضيه القانون

2- دعوى المطالبة بمنح رخصة البناء : في حال امتناع الإدارة عن منح رخصة البناء دون تقديم مبرر قانوني، أو سكوتها عن الرد بعد انقضاء الأجل القانوني المقرر، فإن هذا السكوت يُعد، وفقًا لأحكام قانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير، رفضًا ضمنيًا للترخيص. ويترتب على ذلك أحقية المعني بالأمر في اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى تهدف إلى إلزام الإدارة بتسليم الرخصة التي امتنعت عن إصدارها دون سبب قانوني يبرر الرفض[1]. ويُكيّف القاضي الإداري هذا الامتناع، متى ثبت تعنت الإدارة وغياب المبرر القانوني، على أنه حالة تعدٍّ على حق مكتسب أو على مركز قانوني مشروع، ما يبرر إصدار حكم بإلزام الإدارة بمنح الرخصة، بالإضافة إلى الحكم بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالمعني بسبب هذا الرفض غير المشروع[2].

[1] ليلى زروقي،حمدي باسا،مرجع سابق،ص382.

[2] نوال مهيدي،مرجع سابق،ص153.

ملخص الفصل

يختص القضاء الإداري في الجزائر بالنظر في المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي متى كانت الإدارة طرفًا في النزاع، تطبيقًا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويشمل هذا الاختصاص نوعين من الدعاوى، هما: دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل، حيث يُعنى الفصل الثاني بدراسة اختصاص القضاء الإداري من خلال التمييز بين منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والتي تُعد عقود الامتياز الفلاحي محلها الأساسي، وتخضع في الغالب لاختصاص القضاء الكامل، بالنظر إلى كونها عقودًا إدارية يُمكن أن تكون محل طعن بالبطلان أو الفسخ أو المطالبة بالتعويض سواء عند الإخلال من طرف المستثمر بالتزاماته كعدم استغلال الأرض، أو البناء دون ترخيص، أو تأجيرها من الباطن، أو عند إخلال الإدارة بواجباتها كرفض التجديد أو السحب التعسفي للامتياز، كما يُمكن الطعن في قرارات رفض منح الامتياز أو تحويل الانتفاع إلى امتياز، أو تقدير التعويض المترتب عن الفسخ الإداري، أما منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة فهي رغم محدوديتها إلا أنها تكتسي أهمية خاصة، لأنها تنشأ عن تدخل الإدارة في ملكية الأفراد عبر قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة أو الاستيلاء المؤقت أو رفض رخص البناء، حيث يكون للمتضرر الحق في الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغائها أو التعويض عنها متى ثبت أن القرار مشوب بعيب يمس بشرعيته، ليكرس بذلك القضاء الإداري دوره في حماية الحقوق العينية العقارية وضمان خضوع الإدارة لمبدأ المشروعية.

الخاتمة

الخاتمة :

قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08، كانت مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة في منازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتسم بالغموض، حيث تباينت الآراء بين من يُسند الاختصاص إلى القضاء العادي بالنظر للطبيعة التعاقدية للعلاقة، ومن يُرجعه إلى القضاء الإداري متى كانت الإدارة طرفًا في النزاع. وقد دعم الاتجاه الأول القانونان 87-19 و10-03، اللذان نظما العلاقة على أساس دفتر شروط مقابل إتاوة، وهو ما أكده مجلس الدولة في قرارات مثل القرار رقم 043880.في المقابل، رأى اتجاه آخر ضرورة تطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع التمييز بين النزاعات التي تنشأ بين الخواص وتلك التي يكون فيها طرف إداري، حيث ينعقد الاختصاص في الحالة الثانية للقضاء الإداري. إلا أن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 لم يحددا الجهة المختصة بوضوح، على عكس ما كان في القانون 87-19 والمرسوم 89-51، مما زاد من تعقيد المسألة.

وقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08 ليحسم الجدل بإنشاء قسم عقاري بموجب المادة 511، يُعنى بالمنازعات العقارية، بما فيها منازعات العقار الفلاحي، والتي تُعد من اختصاص القضاء العادي ما لم يقتضِ النزاع تطبيق المعيار العضوي.ووفقًا للمادة 512، يختص القسم العقاري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة، بما يشمل العقارات الفلاحية، فيما حصرت المادة 513 وما يليها الأنواع المختلفة من المنازعات التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي، كإثبات وحماية الملكية العقارية، منازعات الحيازة، التقادم، الانتفاع، الاستعمال، الاستغلال، السكن، القسمة، الخروج من الشيوع، تحديد المعالم، الإيجارات الفلاحية، والترقيم المؤقت، عندما يكون النزاع بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص. كما أدرجت المادة 513 منازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين الفلاحين أو مع الغير ضمن اختصاص القضاء العادي. غير أن بعض المنازعات ذات الطابع الإداري، كقرارات نزع الملكية أو السندات الإدارية المتعلقة

بالملكية (مثل الدفتر العقاري)، تبقى خاضعة لاختصاص القضاء الإداري، مما يعكس استمرار ازدواجية قضائية في بعض حالات العقار الفلاحي.

مما سبق ذكره إرتأينا النتائج التالية :

1. ازدواجية الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي تؤدي إلى تعقيد مسار التقاضي، وتُضعف من فعالية الحماية القضائية لحقوق الأطراف.
2. يُعد المعيار العضوي المحدد الرئيسي لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي، خاصة متى كانت الإدارة طرفًا في النزاع وأصدرَت قرارًا إداريًا يؤثر في الحقوق العينية.
3. تبيّن أن الفراغ التشريعي بخصوص بعض حالات استغلال الأراضي الفلاحية، خاصة في ظل قانون 10-03، ساهم في زيادة النزاعات، نتيجة غياب نصوص واضحة تحدد الجهة القضائية المختصة.
4. لا تزال التعليمات والمناشير الوزارية تلعب دورًا تنظيميًا يفوق في بعض الحالات القواعد التشريعية، ما يُضعف مبدأ الأمن القانوني ويُسهم في تضارب القرارات القضائية.

انطلاقًا من النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة، وحرصًا على تعزيز فعالية النظام القانوني للعقار الفلاحي والحد من المنازعات المتعلقة به، نُقدّم فيما يلي جملة من المقترحات العملية:

1. سن قانون موحّد للعقار الفلاحي يجمع الأحكام المتفرقة ويُراعي الخصوصية القانونية والفنية لهذا النوع من العقارات، بما يضمن وضوح القواعد وتفادي التنازع في الاختصاص.
2. تقنين مسألة الاختصاص القضائي بوضوح في كل النصوص المتعلقة بالعقار الفلاحي، مع التنصيص صراحة على الجهة القضائية المختصة في حالة النزاع، لتجنب ازدواجية التأويل.
3. استحداث محاكم عقارية متخصصة تتكفل حصريًا بالمنازعات العقارية، بتشكيلات قضائية ذات خبرة فنية وقانونية في المجال الفلاحي، تسريعًا للفصل وضمانًا لجودة الأحكام.
4. إعادة النظر في القوانين الصادرة منذ عقود، والتي لم تعد ملائمة للتطورات العقارية والفلاحية الحديثة، باعتبارها أصبحت مصدرًا للمنازعات بدلًا من الحد منها.

قائمة

المصادر و

المراجع

أولا :قائمة المصادر .

1. النصوص القانونية :

أ. الأوامر :

- الأمر75-74 , الصادر في 12 نوفمبر 1975,المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري, الجريدة الرسمية العدد92,المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25، المورخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975-09-26، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 75الصادر بتاريخ 1975المعدل المتمم.

ب. القوانين :

- القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.
- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990 -12- 01، المتضمن التهينة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 1990-12-02، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.
- قانون رقم05-12, المؤرخ في 04 سبتمبر 2005، المتضمن قانون المياه المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة في 24 سبتمبر 2005.
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري,الجريدة الرسمية العدد 15,الصادرة في 2007.

- القانون رقم 08-09,المؤرخ في 25 فيفري 2008,المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية,الجريدة الرسمية عدد 21,الصادرة في 23 أفريل 2008.
- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010,يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ج. النصوص التنظيمية :

- **المراسيم التنفيذية :**
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 391/98,المؤرخ في 01 ديسمبر 1998,المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك,الجريدة الرسمية العدد 42.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ في29محرم عام 1432 الموافق ل23 ديسمبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 79.
- **القرارات الوزارية :**
- قرار وزاري مشترك رقم 13-92، المؤرخ في 13 ماي 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية رقم 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.
- **التعليمات الوزارية :**
- التعليمة الوزارية رقم 6508 المؤرخة في 10 أكتوبر 2021، الصادرة عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، المتعلقة بتنظيم تسيير الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 64، سنة 2021.
- **المذكرات :**

- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994، صادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وثيقة غير منشورة.

د. القرارات القضائية :

- القرار رقم 020195,المؤرخ في 15نوفمبر 2005,مجلة مجلس الدولة,العدد2006,6.
- القرار رقم 198674 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 20 ديسمبر 2020، يتعلق بدعوى إخلاء عقار، منشور في المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2021.

ثانيا :قائمة المراجع.

أ. الكتب :

1. جمال قتال,دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائريين,مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية,المركز الجامعي لتمنراست,الجزائر ,الجلد08,العدد01,سنة2019.
2. حمادة عبد الرزاق حمادة,منازعات عقد امتياز المرفق العام,دط,دار الجامعة الجديدة,الإسكندرية,سنة2012.
3. حكيمة كحيل,تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة,ط2,دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع,الجزائر2014
4. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1996.
5. عبد الرزاق السنهوري,الوسيط في شرح القانون المدني,الجزء السادس,المجلد الأول,العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ,الإيجار و العارية,دار التراث الحلبي,بيروت,لبنان.
6. عبد الرزاق السنهوري,الوسيط في شرح القانون المدني الجديد,حق الملكية, الطبعة الأولى, الجزء الثامن,منشورات الحلبي الحقوقية,لبنان,بيروت,سنة2001.
7. عمار بوضياف,المرجع في المنازعات الإدارية,القسم الثاني,الطبعة الأولى,جسور للنشر والتوزيع,الجزائر 2013.
8. عمار عوابدي,نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري,د ط,دار هومة للنشر و التوزيع ,الجزائر,2009.

9. عمر حمدي باشا,حماية الملكية العقارية الخاصة,دون طبعة,2003,دار هومة,الجزائر

10. عمر حمدي باشا,ليلى زروقي,المنازعات العقارية,طبعة جديدة,دار هومة,طبعة العاشرة,الجزائر,2008.

11. محمد لعشاش,الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد و التقييد,طبعة 2020,دار الخلدونية,الجزائر,سنة2020.

12. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، بدون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر.

13. محمد الصغير بعلي,القرارات الإدارية,دط,دار هومة للنشر و التوزيع,الجزائر,2005.

14. مراد عزاز، عبد الرزاق عثمانية، الوقف، بدون رقم طبعة، دار البلاغ، الجزائر.

15. نورة منصوري,هبة العقار في التشريع الجزائري,دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع,الجزائر,2010.

ب. رسائل و أطروحات :

- **رسائل ماجستير :**

1. سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة (رسالة ماجستير)، جامعة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2008.

2. نادية براهيمي، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في الجزائر (رسالة ماجستير)، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، الجزائر، سنة 1996.

3. زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإدار ي يف منازعات امللكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، مدرسة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

- **أطروحات دكتوراه :**

1. جيلالي بلحاج,عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري,أطروحة دكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري,تيزي وزو ,الجزائر,2021.

2. مهيدي نوال,منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية,أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري,جامعة الحميد بن باديس–مستغانم–كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص,بتاريخ 2020/02/13.

3. نور الهدى زكية دريسي,المنازعات الوقفية في القانون الجزائري,أطروحة دكتوراه,كلية الحقوق و العلوم السياسية,جامعة ابو بكر بلقايد بتلمسان,الجزائر,سنة2009,ص172.

4. رحايمية عماد الدين,الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري(أطروحة دكتوراه),كلية الحقوق و العلوم السياسية,جامعة مولود معمري تيزي وزو,سنو2014.

ج. المقالات العلمية :

1. آسية هتشان، (رهن حق الامتياز الفلاحي)، دفاتر البحوث العلمية، مخبر السيلاة والعولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 08/06/2021,01.

2. أسماء سعيدان، (القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري)، حوليات جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق سعيد حمدين بالجزائر، الجزء 04، العدد 33، سنة 2019.

3. بلمرابط سمية,ضامن محمد الأمين,(تنازع الإحتصاص في قضايا العقار الفلاحي,مجلة القانون العقاري و البيئة),المجلد09/العدد01(2020).

4. جمال قتال,(دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائريين),مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية,المركز الجامعي لتمنراست,الجزائر,الجلد08,العدد01,سنة2019.

5. عمر حمدي باشا,(منازعات المستثمرة الفلاحية),مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني,عدد20,2008.

6. فاطمة الزهراء منار,منار صبرينة منار,(الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية و مجال الإختصاص فيها),مجلة الفقه القانوني و السياسي,جامعة سوق أهراس,المجلد01,العدد01

7. المهدي صدوقي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، (دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي)، المركز الجامعي تمنراست, العدد 05،الجزائر، سنة 2019.

8. نادية زمولي,(ولاية الاختصاص في الفصل في المنازعات الناشئة عن تسيير الأملاك الوقفية),مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية,جامعة العربي التبسي بتبسة,الجزائر,العدد01.

9. نور الدين زبدة,(أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري),مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية,جامعة محمد بوضياف بالمسيلة,الجزائر, المجلد02,العدد 09,سنة2017.

10. ياقوتة عليوات، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، كلية الشريعة والاقتصاد، المجلد 05، العدد 09.

11. يغلى مريم,(توزيع الإختصاص القضائي في منازعات عقد الإمتياز الفلاحي),المجلة الشاملة للحقوق,مارس2023.

الفهرس

المحتوى	رقم الصفحة
المقدمة.	**01**
الفصل الأول :إختصاص القضاء العادي في قضايا العقار الفلاحي.	
تمهيد	**06**
المبحث الأول : إختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي المصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوقفية.	**07**
المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.	**07**
الفرع الأول : المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.	**07**
أولا : المنازعات الناتجة عن تقسيم الأرباح.	**08**
ثانيا : المنازعات الناشئة عن تسوية تركة العضو المستثمر.	**09**
ثالثا : المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية .	**10**
رابعا : المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة.	**11**
الفرع الثاني : المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير.	**12**
أولا : المنازعات الناشئة عن إلتزامات المستثمرة التعاقدية .	**12**

ثانيا : المنازعات الناشئة عن إلتزامات المستثمرة الغير تعاقدية.	**14**
المطلب الثاني : اختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية.	**15**
الفرع الأول : أطراف المنازعة الوقفية.	**15**
أولا : الواقف.	**16**
ثانيا : الموقوف عليه.	**16**
ثالثا : ناظر الوقف.	**17**
الفرع الثاني : موضوع المنازعة الوقفية.	**17**
أولا : المنازعة الوقفية المتعلقة بالواقف.	**17**
ثانيا : المنازعة الوقفية المتعلقة بالموقوف عليه.	**18**
ثالثا : المنازعة الوقفية المتعلقة بناظر الوقف.	**18**
المبحث الثاني : إختصاص القضاء العادي في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.	**20**
المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بإثبات وحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.	**20**
الفرع الأول : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.	**20**
أولا : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في المناطق غير الممسوحة.	**20**

ثانيا : منازعات إثبات الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار التوثيق العام.	**21**
الفرع الثاني : منازعات حماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي.	**22**
أولا : الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي الحائز لسند رسمي .	**23**
ثانيا : الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي غير الحائز لسند رسمي.	**25**
المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.	**26**
الفرع الأول : المنازعات المرتبطة بسلطة إستعمال و إستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.	**26**
أولا : منازعات مضار الجوار غير المألوفة.	**27**
ثانيا : منازعات حق الإرتفاق بالمرور.	**28**
ثالثا : منازعات حق استعمال المياه.	**28**
الفرع الثاني : المنازعات المرتبطة بسلطة التصرف في العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.	**29**
أولا : المنازعات المرتبطة بالتصرفات الناقلة لملكية العقار الفلاحي.	**29**
ثانيا : منازعات الإيجار الفلاحي.	**31**
الفصل الثاني : اختصاص القضاء الإداري في قضايا العقار الفلاحي .	
تمهيد	**35**

المبحث الأول : إختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.	**36**
المطلب الأول :اختصاص القضاء الكامل.	**36**
الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بملكية العقار الفلاحي للمستثمرة الفلاحية.	**36**
أولا : دعوى استحقاق الملكية.	**37**
ثانيا : دعوى الإسترجاع .	**38**
الفرع الثاني : الدعاوى الإدارية الناشئة عن منازعات عقد الإمتياز الفلاحي.	**40**
أولا : دعوى بطلان عقد الإمتياز الفلاحي.	**40**
ثانيا : دعوى فسخ عقد الإمتياز.	**41**
ثالثا : دعاوى التعويض.	**43**
المطلب الثاني : اختصاص قضاء الإلغاء.	**44**
الفرع الأول : شروط قبول دعوى الإلغاء.	**44**
أولا : الشروط العامة لدعوى إلغاء القرارات .	**44**
ثانيا : الشروط الخاصة لدعوى إلغاء القرارات .	**45**
الفرع الثاني : القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء.	**46**
أولا : القرارات المرتبطة بتحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز.	**46**
ثانيا : القرارات الإدارية المرتبطة بإستغلال المستثمرات الفلاحية.	**48**

المبحث الثاني : اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة .	**51**
المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة للعقار الفلاحي.	**51**
الفرع الأول : منازعات نزع ملكية العقار الفلاحي الخاص للمنفعة العامة.	**52**
أولا : الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.	**53**
ثانيا :المنازعة في قيمة التعويض.	**53**
الفرع الثاني : منازعات الإستيلاء على العقار الفلاحي الخاص.	**54**
المطلب الثاني : المنازعات الناتجة عن الحقوق العينية الواردة على العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.	**55**
الفرع الأول : منازعات إستعمال و إستغلال العقار الفلاحي المقررة للوظيفة الاجتماعية	**55**
أولا : واجب إستغلال العقار الفلاحي.	**55**
ثانيا : المنازعات المرتبطة بقيد وجوب إستغلال العقار الفلاحي.	**56**
الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن سلطة التصرف في العقار الفلاحي.	**57**
أولا : قيد استصدار رخصة البناء في العقار الفلاحي.	**57**
ثانيا : المنازعات المتعلقة برخصة البناء في العقار الفلاحي.	**59**
الخاتمة	**62**

المذكرة تتناول إشكالية تنازع الاختصاص القضائي في منازعات العقار الفلاحي بالجزائر، في ظل تعدد الأنظمة العقارية (ملك خاص، أملاك خاصة للدولة، وأوقاف) وتداخل صلاحيات القضاء العادي والإداري، مما يؤدي إلى ارتباك في تحديد الجهة المختصة بالفصل في النزاع. وتهدف الدراسة إلى تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، وتحديد معايير الاختصاص وفق طبيعة الأطراف وصفاتهم القانونية، مع إبراز أثر النظام القضائي المزدوج على فعالية الفصل في المنازعات الفلاحية، داعية إلى توحيد الرؤية التشريعية لتفادي ضياع الحقوق وتعطيل التنمية الفلاحية.

The thesis explores the jurisdictional conflict in agricultural land disputes in Algeria, arising from the diversity of land ownership types (private, state-owned, and waqf) and the overlap between ordinary and administrative courts. It aims to analyze the legal framework governing agricultural lands and identify jurisdiction criteria based on the nature and status of parties involved. The study highlights how the dual judicial system complicates dispute resolution and calls for clearer legislative alignment to protect rights and support agricultural development.

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعـــليم العـــالي والبحـــث العلمي

جـــامعـة الشهـــيد الشيخ العربي التبسي

كليـة الحقـــوق والعلـــوم السيـــاسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : .....2024..... / .....2025.....

الكليـــة: .... كلية الحقوق والعلوم السياسية..... القسم: .....الحقوق.....

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: ..... اللقب: ..... الرتبة العلمية: .....

العنوان الإلكتروني المهني: .....

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: ..... اللقب: .....تاريخ ومكان الازدياد: .....

البريد الالكتروني : .....

الاسم: ..... اللقب: .....تاريخ ومكان الازدياد: .....

البريد الالكتروني : .....

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: .....

القسم: ..... التخصص: .....

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة. المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

التاريخ: .....

توقيع المشرف

الأستاذة : منصوري نورة

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ..... صبيغة شوقي فاطمة .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... 187347 والصادرة بتاريخ :..... 04-14-2018 .....

المسجّل(ة) بكلية :..... الحقوق والعلوم السياسية ..... قسم :..... علوم سياسية .....

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... والصادرة بتاريخ :.....

المسجّل(ة) بكلية :..... قسم :.....

و المكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها :..... تنازع الاختصاص في ظل العقار الفلاحي .....

.....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ ..... 25/05/18 تبسة

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب