

منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

أ/ فوزي سليمان ، جامعة تلمسان

مقدمة.

إن التطرق لموضوع منازعات العقار الفلاحي يستوقفنا لشرح بعض المصطلحات، كالمقصود بالعقار أو الأملاك العقارية بمفهوم القانون المدني¹، و قانون التوجيه العقاري، بالتعرض كذلك للقوام التقني في الأملاك العقارية ثم تخصيصا نتطرق للمقصود بالأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي هي جزء من هذا القوام ثم التطرق للمنازعات المتعلقة بها.

جاء في نص المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

من خلال هذا النص يبين أن للعقار أنواع هي:

— العقار بالطبيعة؛

— العقار بالتخصيص؛

— العقار بحسب المال؛

تنص المادة 2 من قانون التوجيه العقاري² على "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات غير المبنية".

نلاحظ هنا أن المشرع اختصر الأملاك العقارية في الأراضي غير المبنية و هذا طبيعي كون العقارات الأخرى أخضعها المشرع لقوانين خاصة بها.

¹- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

ورد في نص المادة 2 من القانون 90-25 أن القوام التقني في الأملاك العقارية، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية يشمل على:

- الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية؛
- الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية؛
- الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية؛
- الأراضي الحلفائية؛
- الأراضي الصحراوية؛

- الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير؛
تجدر الإشارة هنا إلى أننا سنقتصر دراستنا على العقار الفلاحي و المنازعات التي يطرحها.

المبحث الأول: تصنيف العقار الفلاحي:

يمكن تصنيف العقار الفلاحي على أساس مالكة و على أساس نوعيته

المطلب الأول: أنواع العقار الفلاحي تبعا لمالكه

يشمل هذا التصنيف ثلاثة أنواع من العقار الفلاحي هي: الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة، الأملاك المملوكة ملكية خاصة من قبل الأفراد و أخيرا الأملاك الوقفية.

أ- العقار الفلاحي المملوك ملكية وطنية:

نصت عليها المادة 24 من قانون التوجيه العقاري و تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة و هي الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية و هي أملاك لا تتحمل تلك الخواص لها، بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها و كل ما دون ذلك فيشكل الأملاك الخاصة للدولة.

ب- أملاك الخواص:

الملكية العقارية الفلاحية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في العقار الفلاحي وفق طبيعته أو غرضه على ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة، و تثبت هذه الملكية بعقد رسمي خاضع

لإجراءات الاشهار العقاري لدى المحافظة العقارية بالنسبة للتصرفات الحاصلة بعد 1971-01-01 و هذا طبقا للمادة 12 و المادة 53 من الأمر 91-70 المتضمن مهنة التوثيق¹.

ج- الأملاك الوقفية:

هي أملاك عقارية حبسها مالكيها بمحض إرادته عن التملك، ليجعل التمتع بها دائما لفائدة جهة يعينها الواقف في عقد الوقف و قد يكون هذا التمتع فوريا أو بعد وفاة الواقف² و تخضع هذه الأملاك للقانون 10-91³ وكذا المرسوم التنفيذي 381-98⁴.

لا يعتبر الوقف ملكا للأشخاص الموقوف عليهم سواء كانوا طبيعيين أو معنويين و هو يتمتع بالشخصية المعنوية.

نصت المادة 26 مكرر 1 من القانون 10-91 المعدل و المتمم و المتعلق بالأوقاف على أنه:

يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية اذا كانت أرض زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية:

— عقد المزارعة: و هو إعطاء الأرض الموقوفة للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

— عقد المساقاة: يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره".

— عقد الحكر: نصت المادة 26 مكرر من نفس القانون على أنه:

يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر و المقصود بعقد الحكر هو تخصيص أرض عاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، و يدفع المستثمر إيجار سنوي يحدد في العقد على أن ينتفع بالبناء و/أو الغرس توريثه خلال مدة العقد، مع إلحاق كل تغيير يحدثه المستثمر بالوقف.

¹ - حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر، 2009، ص 78.

² - حمدي باشا عمر. عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة الجزائر، 2009، ص 74.

³ - القانون 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم.

⁴ - المرسوم التنفيذي 381-98 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات

ذلك.

✓ الوقف العام :

يكون عاما اذا ما تم لفائدة جهات خيرية، و يخص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات و الوقف العام قد يكون محدد الجهة كما قد يكون غير محدد الجهة¹.

✓ الوقف الخاص:

يكون الوقف خاصا إذا تم من الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين قد يكون الوقف خاصا إذا تم من الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين².

المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي تبعا لنوعيته

يصنف العقار الفلاحي تأسيسا على معيار نوعيته الى أراضي فلاحية و أراضي ذات وجهة فلاحية، و يقصد بها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله و قد نص المشرع على تقسيم هذه الأراضي في المادة 5 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري إلى أراضي خصبة جدا، أراضي خصبة، أراضي متوسطة الخصب، أراضي ضعيفة الخصب.

أ- الأراضي الخصبة جدا: هي الأراضي العميقة ، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي و لها طاقة إنتاجية عالية.

ب- الأراضي الخصبة: هي الأراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

ج- الأراضي متوسطة الخصب و تشمل:

— الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.

— الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

¹ - حمدي باشا عمر: عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 82.

² - حمدي باشا عمر: عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 83.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.
- د- الأراضي ضعيفة الخصب: هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية و الانجراف.

المبحث الثاني: النزاعات التي يطرحها العقار الفلاحي

تتعدد النزاعات الخاصة بالعقار الفلاحي نظرا لقيمتها الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية التي يؤديها و سأتطرق لتلك التي يكثر طرحها على القضاء، إن على مستوى القضاء العادي أو على مستوى القضاء الإداري طالما أن الاختصاص موزع بين النظامين حسب كل منازعة.

المطلب الأول: النزاعات الخاضعة للقضاء العادي

أغلب هذه النزاعات تتمثل في دعوى الطرد و دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين أشخاص قانونية خاصة و كذلك دعوى القسمة و عدم الإستغلال و دعوى خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و دعوى رهن و حجز حق الإمتياز الفلاحي و التنازل عليه و أخيرا المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الموقوفة وقتا خاصا¹.

أ- دعوى الطرد القائمة بين أشخاص قانونية خاصة:

هي دعوى يرفعها المالك أو الحائز أو المستأجر² يطلب فيها طرد شخص أو عدة أشخاص من العقار الفلاحي الذين يشغلونه دون سند و ذلك بعد إثباته لعلاقته بالأرض الفلاحية المراد إخلاؤها و ذلك بسند ملكية أو عقد إيجار أو بشهادة حيازة و كثيرا ما يكون الطلب الأصلي المتعلق بالطرد مقرونا بطلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال.

يتم في هذه الدعوى الحكم قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير لإسقاط سندات الأطراف على أرض الواقع و تعيين حدود العقار المراد إخلاؤه للوقوف على واقعة التعدي من عدمها.

¹ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، الطبعة 10 ، 2008، ص 122.

² - يطلق عليه اسم الحائز العرضي لأن حيازته ثابتة بعقد الإيجار و المالك هنا لا يضمن له التعدي المادي على العين المؤجرة من قبل الغير باعتبار أن له الحق في رفع دعوى لحماية حيازته.

ب- دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص القانونية الخاصة:
طبقا لنص المادة 11 و 12 و 14 من المرسوم 62-76¹ ، عند الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي توضع الوثائق المتعلقة بهذه العملية (مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به) بمقر البلدية المعنية طيلة شهر واحد (01) على الأقل، لتمكين ذوي المصلحة من الاطلاع عليها و تقديم شكاواهم -عند الاقتضاء- إلى لجنة مسح الأراضي و هو ما يعرف بالاعتراض على الترقيم المؤقت كما أنه للمالك المتنازعين حول الحدود مدة ثلاثة (03) أشهر للاتفاق حول حدود ملكياتهم و تحاول اللجنة التوفيق بين المتخاصمين و تفصل في هذا الاعتراض و لمن لم يرض برأي اللجنة إمكانية رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت أمام الجهة القضائية المختصة.

تمنح على اثر هذا الترقيم المؤقت للمالك الظاهر شهادة تقيد فيها حقوقه في انتظار ظهور ملاك آخرين محتملين و إذا لم يسجل أي اعتراض خلال مدة معينة (أربعة أشهر أو سنتين) و يمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي و بالنتيجة دفتر عقاري.

يتم الفصل في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت على أساس المفاضلة بين السندات المقدمة من حيث قوتها الإثباتية أو على أساس الحيازة الأحق بالترتيب.

– الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر:

تسري هذه المدة من تاريخ الترقيم و يخص المالكين المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما يخص كذلك الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل و كذا أصحاب شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري (المادة 39 منه و المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها).

يصبح هذا الترقيم نهائي بعد انقضاء مدة الأربعة أشهر دون الاعتراض عليه أو اذا تم سحبه أو رفضه و هذا طبقا للمادة 13 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

¹ - المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل و المتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

– التقييم المؤقت لمدة سنتين:

تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ التقييم و يخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها و لكنهم حائزون إلا أنهم لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، يمكن لأصحاب المصلحة منازعة هذا التقييم بنفس الإجراءات المنوه عنها أعلاه في التقييم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر، كما يمكن للمحافظ العقاري سحب التقييم اذا ظهر شخص ينازع في الحيازة.

– القيمة القانونية لشهادة التقييم المؤقت:

نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة برسم الإشهار العقاري (المادة 353-2-فقرة 7 من قانون التسجيل)، أنه يمكن تسليم شهادة التقييم المؤقت بناء على طلب المعنيين و هي ترتب نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة¹ المنشأة طبقا للمواد 42 الى 46 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و من هذا المنطلق فان لصاحب شهادة الحيازة حق:

- رهن العقار الثابت بشهادة الحيازة: و هذا مناقض للمادة 43 من القانون 90-25 التي تمنع التصرف فيه لأن الرهن قد يؤدي إلى الحجز على العقار ضمانا للوفاء بدين الدائن المرتهن الذي يستوفي بإجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الحصول على رخصة بناء: و هذا كذلك مناقض لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها² التي لم تنص على شهادة التقييم المؤقت و اكتفت بعقد الملكية أو شهادة الحيازة المحررة طبقا للقانون 90-25 أو العقد الإداري المتضمن تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- تأجير العقار.

ج- دعوى قسمة الأراضي الفلاحية:

ان المبدأ بخصوص الملكية العقارية عموما و الملكية العقارية الفلاحية خصوصا أنه لا يجبر المالكين في الشيوع على البقاء فيه، ما لم يكن مجبرا على ذلك بمقتضى نص أو اتفاق.

¹ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي : المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 79.

² - هذا المرسوم ألغى في مادته 94 المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 8-05-1991 المتضمن كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

انطلاقاً من أهمية العقار الفلاحي و قيمته الاقتصادية، خصه المشرع بحماية خاصة فنص في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري على أن "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه¹، و يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتماً".

كما نصت المادة 14 من القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على "يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

جاء كذلك في نص المادة 15 من نفس القانون أنه "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".

لقد جرم المشرع في المادة 87 من القانون 16-08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، فعل تحويل أو تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية و رتب له عقوبة: الحبس من سنة (1) الى خمس (5) سنوات و غرامة من مئة ألف (100.000) دينار الى خمس مئة ألف (500.000) دينار.

كما نص في المادة 89 من القانون 16-08 كذلك، على عقوبة الفعل المنصوص عليه أعلاه بالنسبة للشخص المعنوي و هي غرامة لا تقل عن أربع (4) مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي² أي غرامة لا تقل عن مليوني دينار (2.000.000 دج).

من منطلق هذه الحماية للعقار الفلاحي كذلك، صدر المرسوم التنفيذي 97-490³ الذي صنف هذه الأراضي الى المناطق أ، ب، ج، د، و، م.

¹ - تنص المادة 21 من القانون 90-25 على "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير"

² - ان عبارة "غرامة لا تقل عن.." تعد مخالفة لمبدأ الشرعية و كان على المشرع القول "غرامة لا تفوق" لتمكين من يأتي هذا الفعل من العمل بالعقوبة القصوى التي قد يُحكم بها ضده.

³ - المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- المناطق " أ، ب، ج، د" و هي محددة في المادة 80 و 81 من قانون المالية لسنة 1989¹ و هي كما يلي:
 - المنطقة أ تتمثل في أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم.
 - المنطقة ب تتمثل في أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 ملم.
 - المنطقة ج تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 ملم.
 - المنطقة د و تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 ملم و كذا الواقعة منها بالجبال.
 - المنطقة "م" محددة في ملحق المرسوم و تخص الأراضي الجبلية (أنظر الملحق في آخر المحاضرة).
 - المنطقة "و" و تشمل الأراضي الصحراوية طبقا للمادة 18 من القانون 90-25 و هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100ملم.
- لقد منع هذا المرسوم التنفيذي في مادته الخامسة (5) القسمة إذا كانت ستفضي إلى إنشاء ملكيات تقل مساحتها عن المساحة المرجعية الخاصة بكل منطقة، كما ألزم في المادة 7 منه، الموثقين و المحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية بالسهر على مطابقة هذه العمليات لهذا المرسوم.
- بمعنى أنه إذا كانت العمليات المذكورة آنفا مخالفة لأحكام المرسوم 97-490، ينبغي على الموثق عدم تحرير العقد الخاص بها، كما يتعين على المحافظ العقاري عدم القيام بإجراء إشهار هذه العمليات.
- نصت المادة 81 فقرة أخيرة من قانون المالية لسنة 1989 على أنه يحدد تصنيف البلديات ضمن المناطق المذكورة أعلاه، بقرار مشترك بين وزيرى الفلاحة و المالية.
- لكن هذا القرار لم يصدر بعد.
- د- عدم استثمار الأراضي الفلاحية:

¹ - القانون 88-33 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

يتعلق الأمر هنا بجميع أنواع الأراضي الفلاحية سواء كانت مملوكة ملكية خاصة للدولة أو مملوكة ملكية خاصة للأفراد أو ملك وقفي.

يعتبر عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق و بحكم الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية لهذه الأرض فان استثمارها الفعلي يعد واجبا على كل مالك أو حائز لها و هو ما نص عليه المشرع في قانون التوجيه العقاري¹، كما تنص المادة 51 منه على أنه اذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و اذا لم يمتثل في أجل سنة واحدة (1) تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بـ:

– وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

– عرض الأرض للتأجير

– أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة

إن إجراء وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه أعلاه يخص الحالات التي يكون فيها المالك – لأسباب قاهرة- عاجزا عجزا مؤقتا على الاستغلال.

و يمكن أن يتخذ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار و في الحالات الأخرى يتم بيع الأرض غير المستثمرة.

لكن، من هي هذه الهيئة العمومية؟ و كيف يتم إخطارها بعدم استغلال الأراضي الفلاحية؟ و كيف تتعامل مع هذه الوضعية؟

الإجابة عن هذه التساؤلات نجدها في المرسوم التنفيذي رقم 484/97² – الذي جاء تطبيقا للمادة 50 من قانون التوجيه العقاري- و استحدثت بموجبه هيئة خاصة تسمى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية و نص عليها في المادة 1 منه.

– تشكيلة هذه اللجنة.

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 على "تؤسس اللجنة المذكورة في المادة 1 على مستوى كل ولاية و تتشكل من:

¹- أنظر المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المشار اليه آفا.

²- المرسوم التنفيذي 484-97 المؤرخ في 15-12-1997 المتعلق بضبط التشكيلة الخاصة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسها.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.
- يعين أعضاء اللجنة بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث (3) سنوات و منح المشرع لهذه اللجنة امكانية استشارة أي شخص ترى فائدة من الإستعانة برأيه.
- كيفية عمل هذه اللجنة:

نصت عليها المواد من 4 الى 9 من المرسوم التنفيذي رقم 484¹/97.
تجتمع اللجنة مرة واحدة شهريا في دورة عادية باستدعاء من رئيسها كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة الى ذلك في دورات غير عادية.

تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة سواء بمبارد من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو بناء على تبليغ من أي شخص و بعد التحقيقات اللازمة تُعدّ محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي و إلى وزير الفلاحة ثم توجه اعدارا للمالك أو لصاحب الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها في مهلة أقصاها ستة (6) أشهر، إذا لم يمتثل المعني بعد انقضاء هذا الأجل يعذر مرة أخرى لوضع الأرض قيد الإستغلال خلال سنة و تطلب اللجنة الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض و التي يرسلها الممتنع عن الإستغلال برسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام و عندها تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم الإستغلال لتمكينه من اتخاذ التدابير المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 90-25 باعتباره (الديوان) أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها و يتولى تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية - حسب ما جاء في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 -

دعوى قسمة الأراضي الفلاحية تطرح اشكالا عندما تؤدي الى فقدان هذه الأراضي لطبيعتها الفلاحية عندما لا تحترم المساحة المرجعية المطلوبة حسب صنف الأرض المراد قسمتها، و على القاضي و الموثق و المحافظ العقاري، السهر على الحفاظ على الطبيعة الفلاحية لهذه الأرض، فعلى الأول رفض دعوى قسمة الأراضي الفلاحية دون احترام هذه المساحة و على الثاني عدم تحرير عقود في هذا الخصوص كما على الثالث رفض عملية الإظهار إن كان السند المطلوب شهره سيغير من الطبيعة الفلاحية للأرض.

¹ - المرسوم التنفيذي 87-96 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 339-09 المؤرخ في 22-10-2009.

كثيرا ما يطرح هذا الإشكال في المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، و مرد هذا هو جعل المشرع لحق الامتياز قابلا للتوريث كما جاء في نص المادة 13 من القانون 03-10¹، لأن العضو في المستثمرة الذي يتوفى و يخلف ورثة يحلون محله إلى جانب باقي الأعضاء كثيرا ما تنشب بينهم نزاعات تجعلهم يهملون الأرض ثم أنه حتى في حالة قسمة الاستغلال بينهم- مثلما أجازته المحكمة العليا في قراراتها- دون قسمة الأرض التي تبقى في الشيوخ و ملك للدولة، فان كثرة الأعضاء يؤدي إلى اتساع رقعة الشيوخ مما يؤثر على المردود.

هـ- دعوى خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية يتعلق الأمر هنا بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي كانت خاضعة للقانون 19-87² و الذي ألغى بالمادة 34 من القانون 03-10.

تجدر الإشارة إلى أن القانون 19-87 اعتمد نظام العقد الإداري لمنح الأرض للمنتجين و رتب عن هذا العقد حق انتفاع دائم في شكل مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية مقابل دفع أتاوى و للمستفيدين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لزمة المستثمرة ما عدا الأرض، أما القانون 03/10 فقد اعتمد نظام الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و ذلك لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى.

يمكن لعضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية بعد إثبات صفته بعقد امتياز مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية، رفع دعوى قضائية ضد الأعضاء الآخرين، نتيجة خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية التي بينهم، فيمكنه مثلا المطالبة بحصته من الأرباح، شريطة إثبات أنه باشر استغلال الأرض في إطار جماعي و حسب حصته و هو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا في عديد القرارات التي من بينها³:

القرار رقم 191795 المؤرخ في 22-12-1999 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2001 العدد 1 الصفحة 235.

القرار رقم 232689 المؤرخ في 17-07-2002 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2003 العدد 1 الصفحة 331.

¹- القانون 03-10 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

²- القانون 19-87 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم.

³- حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، دار هومة الجزائر، الطبعة 11، 2010، ص 32.

القرار رقم 410746 المؤرخ في 10-10-2007 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2008 العدد 1
الصفحة 201.

كما يمكن أن يكون موضوع الدعوى حول كيفية الاستغلال و في هذا الخصوص تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 03-10 على "وعندما يتعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ و بحصص متساوية".

يستشف من هذا النص أن استغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية يكون في الشيوخ و بحصص متساوية بمعنى أن كل المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بالاستغلال جماعيا و في آخر الموسم تقسم الأرباح حسب حصة كل عضو و ليس كما هو حاصل في الواقع إذ تمت قسمة الأرض و يتم الاستغلال بصفة انفرادية و أحيانا تسجل دعاوى التعدي بين أعضاء المستثمر الواحدة أنفسهم و ما عقد المسألة أكثر هو تحرير عقود امتياز فردية للأعضاء دون التخلي على المستثمرات الفلاحية الجماعية و هو ما جعل المستثمرات مقسمة في الواقع و باقية في الشيوخ نظريا.

و- التنازل عن حق الإمتياز و رهنه و الحجز عليه

نظم المشرع التنازل عن حق الامتياز بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326¹.

ألزم هذا المرسوم كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يخطر ببلع التنازل و هوية المرشح للتنازل له و هنا يمكن للديوان ممارسة حقه في الشفعة طبقا للتشريع المعمول به أي طبقا لأحكام القانون المدني، إذا كانت المستثمر الفلاحية جماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار باقي الأعضاء في المستثمر عن رغبة العضو المتنازل في التنازل عن حقه مقابل وصل استلام لتمكينهم من ممارسة حقهم في الشفعة طبقا للمادة 15 من القانون 03-10 و عليهم الرد عن هذا الإخطار خلال أجل ثلاثين (30) يوما و هنا يمكن تصور ثلاثة حالات.

الحالة الأولى و هي إبداء باقي الأعضاء لرغبتهم في الشفعة و اقتناء حق الامتياز

في هذه الحالة يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية العضو الراغب في التنازل بممارسة باقي الأعضاء لحقهم في الشفعة قصد مباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل.

¹ - المرسوم التنفيذي 326-10 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

الحالة الثانية: و هي عندما يكون الرد من باقي الأعضاء سلبيا أو لا يردون عن الإخطار

هنا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم المستثمر صاحب الامتياز المتنازل كتابيا بذلك و يمنح الديوان هذه الحقوق عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأرض و الأملاك السطحية المقرر منحها.

الحالة الثالثة : و هي عندما لا يرغب لا الديوان و لا باقي الأعضاء في ممارسة حق الشفعة

هنا يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل عن حقه و يكون للمدة المتبقية فقط¹.

تنص المادة 15 من القانون 03-10 التي أحالت عليها المادة 12 من نفس القانون على أنه يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

ما يعاب على هذه المادة أنها جاءت بعبارة "يمكن" أي أنها جعلت ممارسة حق الشفعة - خصوصا من قبل الديوان - جوازي، و ما يعاب على هذا النص كذلك هو أنه أحال على التشريع المعمول به بخصوص الشفعة و المتمثل في القانون المدني و بالرجوع إلى المادة 798 من هذا الأخير نجدها تنص على أنه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا تم البيع بالمزاد العلني.

¹ - تنص المادة 12 من القانون 03-10 على "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".

يطرح الإشكال هنا عندما لا يتمكن المدين الراهن من تسديد الدين المضمون برهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز فيقوم البائن المرتهن بالحجز على هذا الحق ثم يباع لاستيفاء الدين.

هنا يطرح تساؤل حول كيفية هذا البيع هل يتم بالتراضي أو بالمزاد العلني؟ ثم هل يتم إدخال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية البيع؟ و في حالة البيع بالمزاد يطرح إشكال حول كيفية التحقق من توافر شروط الأهلية لاكتساب حق الامتياز - الواردة في المادة 7 و المادة 19 من القانون 03-10 - في الراسي عليه المزاد.

ن- المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا

كما سبقت الإشارة أن الوقف قد يكون خاصا و قد يكون عاما فمنازعات الوقف الخاص الحاصل على الأراضي الفلاحية تكون من اختصاص القاضي العادي و يمكن تصورهما في الدعاوى المتعلقة بإرادة الواقف كما يمكن أن تخص المستفيدين من الوقف كأن يجبس على الذكور دون الإناث و قد تكون موضوع لشروط صحة الوقف المتمثلة في عدم سريان الوقف بأثر رجعي و أهلية الواقف للتبرع أو حول ملكية الواقف للأرض المراد وقفها و يمكن كذلك أن تكون المنازعة حول الرجوع عن الوقف، إذ يمكن للواقف الرجوع عن وقفه إذا كان معلقا على شرط لم يتحقق و هذا طبقا للمادة 15 من القانون 91-10 ، و يرى جمهور الفقهاء أنه لا يجوز شرعا الرجوع عن الوقف المذكور، وذلك لأن الوقف بمجرد انعقاده يقع لازما، لا يجوز الرجوع عنه، خلافا للإمام أبي حنيفة الذي يرى عدم لزوم الوقف إلا إذا حكم به الحاكم، أو أخرجه مخرج الوصية¹.

كذلك تثار مسألة التمسك بالتقادم على الأراضي الموقوفة وقفا خاصا ما لم ينقلب إلى وقف عام، إذن الوقف الخاص خاضع للتقادم المكسب و هذا إعمالا لمبدأ استقرار المعاملات و لا يعد هذا المبدأ مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية².

¹ - القرار رقم 94 المؤرخ في 07-09-2005 الصادر عن دار الإفتاء الأردني المؤيد لأسانيد غالبية الفقه في هذه المسألة المتمثلة في ما يلي:
عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له)(1). وقد فسر العلماء الصدقة الجارية بالوقف ولا يكون الوقف صدقة جارية إلا إذا أصبح الوقف فيها لازما يمنع التصرف به، وإلا لامتنع معنى الاستمرارية والجريان فيه.
2. عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: (أصاب عمر أرضا بخير، فأق النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال يا رسول الله إني أصبت أرضا بخير لم أصب مالا قط هو أنفس عندي منه، فما تأمرني به؟ فقال إن شئت حبست أصلها وتصدق بها قال: فتصدق بها عمر على أن لا يباع أصلها ولا يورث ولا يوهب، فتصدق بها في الفقراء وفي القربى وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل والضيف، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف أو يطعم صديقا غير متمول مالا)(2). وفي رواية البخاري: (تصدق بأصلها لا يباع ولا يوهب ولكن ينفق ثمره) أفادت رواية البخاري أن كونه لا يباع ولا يوهب من كلامه صلى الله عليه وسلم وإن هذا شأن الوقف وهو يدفع قول أبي حنيفة بجواز بيع الوقف أو الرجوع عنه قال أبو يوسف: (لو بلغ أبا حنيفة هذا الحديث لقال به ورجع عن بيع الوقف).

² - حمدي باشا عمر: عقود التبرعات....، المرجع السابق، ص 101.

يمكن أن يكون موضوع المنازعة حول دعوى إبطال عقود التصرف في الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقا خاصا و دعوى الإبطال هنا لا تقبل طبقا للمادة 101 من القانون المدني إلا قبل مرور خمس (5) سنوات تسري:

- في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب.
 - في حالة الإكراه من يوم انقطاعه.
 - لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت عشر (10) سنوات من يوم تمام العقد.
- إذن فدعوى إبطال التصرف في الأرض الفلاحية الموقوفة وفقا خاصا لا تقبل إلا إذا رفعت في الآجال المنوه عنها أعلاه، و مرد جعل المشرع لهذه الدعوى مقرونة بهذه الآجال هو -كما سبقت الإشارة- إعمالا مبدأ استقرار المعاملات و احتراماً للعقود الرسمية المشهورة في المحافظة العقارية.

المطلب الثاني :-النزاعات الخاضعة للقضاء الإداري

تنحصر أغلب هذه النزاعات في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري بين أشخاص خاضعة للقانون العام و كذا منازعات الترقيم النهائي المجدد في الدفتر العقاري و كذا بعض المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية و أخيرا المنازعات المتعلقة بالوقف العام¹.

أ- دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري بين أشخاص قانونية عامة بالرجوع إلى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجدها تنص على:

"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

من خلال هذا النص يبين أن المشرع أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الاختصاص و بالرجوع إلى المواد من 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المحددة لصلاحيات القسم العقاري نجدها لم تنص على هذه الدعوى.

¹ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 124.

ب- منازعات الترقيم النهائي المجسد في الدفتر العقاري

إذا تعلق الأمر بالترقيم النهائي فلا تهم طبيعة أطراف الدعوى أو المنازعة إن كانوا أشخاصا قانونية خاصة أو عامة فلاختصاص يكون للقاضي الإداري.

لقد أثير إشكال في الحياة العملية حول الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي للعقارات المجسد بالدفتر العقاري و قد استقر الاجتهاد القضائي على أن القاضي الإداري هو المختص بهذه النزاعات باعتبار أن الدفتر العقاري يشكل قرارا إداريا و هو ما كان موضوعا لعدد من القرارات¹.

ج- المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية

تتمثل هذه المنازعات في دعوى التشكيك في ملكية المستثمرة الفلاحية و دعوى إسقاط حق الامتياز

— المنازعة في ملكية الوعاء العقاري المشكل للمستثمرة الفلاحية: و هي أن يدعي شخصا أن الأرض المشككة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له و ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة باعتبارها ممثلة لوزير المالية و يمكن إدخال المستثمرة الفلاحية بواسطة ممثلها في النزاع.

— منازعات إسقاط حق الإمتياز :

تم تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 و بموجبه عدلت المادة 78 منه بالمادة 6 من الأمر و أصبحت تنص على:

"تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي و في هذا الإطار يمكن هؤلاء إما:

— الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

— إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات الإشهار العقاري.

1- أنظر القرار رقم 259635 المؤرخ في 21-04-2004 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2003 العدد 1 الصفحة 334.

— أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به".

يبين من خلال النص الآنف ذكره أنه يسري على إعادة إدماج المستفيدين بعد إرجاع الأراضي الممنوحة لهم لملاكها الأصليين في مستثمرة أخرى.

أما حاليا فنصت المادة 28 من القانون 03-10 على أنه في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، تتم معالنته من قبل المحضر القضائي و يعذر من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليمثل لأحكام القانون 03-10 و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية و إذا لم يمثل المستثمر خلال الأجل المذكور في الاعذار تقوم إدارة الأملاك الوطنية - بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية- بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية و يكون قرار الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة¹ و ذلك خلال أجل شهرين يسري من تاريخ تبليغ القرار من قبل الديوان للمعني.

— المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما:

هي نفسها المنازعات المتعلقة بالأراضي الموقوفة وقفا خاصا و هي الدعاوى المتعلقة بإرادة الواقف و تلك المتعلقة بشروط صحة الوقف و عدم سريان الوقف بأثر رجعي و الطعن في أهلية الواقف للتبرع أو التشكيك في ملكية الواقف للأرض المراد وقفها و يمكن كذلك أن تكون المنازعة حول الرجوع عن الوقف كما سبق شرحه في الوقف الخاص و أخيرا تجدر الإشارة إلى انه على عكس الوقف الخاص لا يجوز اكتساب الأرض الفلاحية الموقوفة وقفا عاما بالتقادم كونها تأخذ حكم الأموال المنصوص عليها في المادة 688 و المادة 689 من القانون المدني² طالما أنها في خدمة المنفعة العامة.

¹ - يقصد بالجهة القضائية المختصة هنا، المحكمة الإدارية طالما أن مديرية الأملاك الوطنية طرف في دعوى الطعن و هذا طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² - تنص المادة 688 من القانون المدني " تعتبر أموالا للدولة ، العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع اداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة زراعية".

تنص المادة 689 من نفس القانون على " لا يجوز التصرف في أموال الدولة او حجزها او تملكها بالتقادم. غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 ، تحدد شروط إدارتها ، و عند الاقتضاء ، شروط عدم التصرف فيها".

ما يلاحظ على المادة 688 اعلاه انها لم تعد تسير واقع الجزائر بعد التحول الاقتصادي الذي عرفته بعد دستور 1989.

نخلص في الأخير إلى أن منازعات العقار الفلاحي متعددة و هي تزايد كلما نقص هذا العقار و هي تجد حلولها في عدة قوانين توزع الاختصاص على القضاة، العادي و الإداري و بسبب هذا التزايد في حجم المنازعات عمد المشرع إلى النص في المادة 19 من القانون 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري على أن الدولة تحمي الأراضي الفلاحية.

يبين من خلال ما تم التطرق اليه أن المشرع الجزائري أولى عناية خاصة للعقار الفلاحي فنص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتم و صنفها الى أراضي مملوكة ملكية عمومية و أراضي مملوكة ملكية خاصة للدولة و أراضي مملوكة ملكية خاصة للأفراد و أراضي الوقف.

نظم المشرع المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي ففقد الاختصاص في بعضها للقاضي العادي و في البعض الآخر للقاضي الإداري، كما استحدث آليات للحفاظ على هذه الأراضي و حمايتها و ذلك بتجريمه لفعل تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية و قرر عقوبة للشخص الطبيعي و كذا الشخص المعنوي الذي يأتي هذا الفعل و ذلك في بند الأحكام الجزائية من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كما أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، حدد المشرع المساحات المرجعية التي لا يجوز النزول عنها عند القسمة.

لكن ما يلاحظ بخصوص هذا المرسوم أنه أحال في تحديد المناطق على قانون المالية لسنة 1989 و اعتمد معيار كمية الأمطار في التصنيف و هو المعيار الذي لم يعد مسير طبيعة الأراضي المصنفة بسبب التغيرات المناخية الحاصلة و هو ما جعل القضاء يستقر على اعتماد المساحة المرجعية الأدنى في التصنيف.

جدير بالإشارة كذلك أنه بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، جعل المشرع، الامتياز نمطا لاستغلال هذه الأراضي في شكل مستثمرات فلاحية جماعية و فردية و جعل مدة الامتياز أربعين سنة (40) قابلة للتجديد و حل هذا النمط محل الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-17 المؤرخ في 08-12-1987.

اعتبر المشرع عدم استغلال الأرض الفلاحية تعسفا في استعمال الحق، رتب عليه عقوبات تصل إلى بيع الأرض إذا كانت خصبة جدا و أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 هيئة خاصة تسمى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية و نظم إجراءات إثبات عدم الاستغلال و قد جاء هذا المرسوم التنفيذي تطبيقا للمادة 50 من قانون التوجيه العقاري و أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 و منحه الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و جعله مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و أسند له مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها.

ما يلاحظ بهذا الصدد هو تلك الهوة الموجودة بين النصوص التشريعية و ما هو حاصل في الواقع ثم أنه لا بد من التفكير في ضرورة التخلي عن اللجوء إلى استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تغيير طبيعتها الفلاحية و جعلها قابلة للبناء و التعمير لأن في ذلك تهديد للأمن الغذائي.

قائمة المراجع:

أولا- الكتب

- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 10، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2008.
 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات – الهبة- الوصية- الوقف ، ط 2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2009.
 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، ط 11، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2010.
- ثانيا- القوانين:

- القانون 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري.
 - القانون 03-10 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - القانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
 - القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.
 - القانون 22-03 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
 - القانون 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
 - القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
 - القانون 19-87 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم.
 - القانون 33-88 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.
- ثالثا- المراسيم

- المرسوم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
رابعا- المراسيم التنفيذية
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية.
- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية و ملحقه.
- المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 4-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها.
خامسا- الأوامر:
- الأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1999 المعدل للقانون 90-25.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.