

كلية/معهد: الحقوق و العلوم السياسية  
قسم: الحقوق

الرقم التسلسلي: .....

رقم التسجيل: .....

## منازعات العقار الفلاحي في التشريع

مذكرة لنيل شهادة: الماستر LMD في  
تخصص: قانون إداري

إعداد الطالبين:

بإشراف:

د/حميدوش آسيا

زيد الخير حمزة

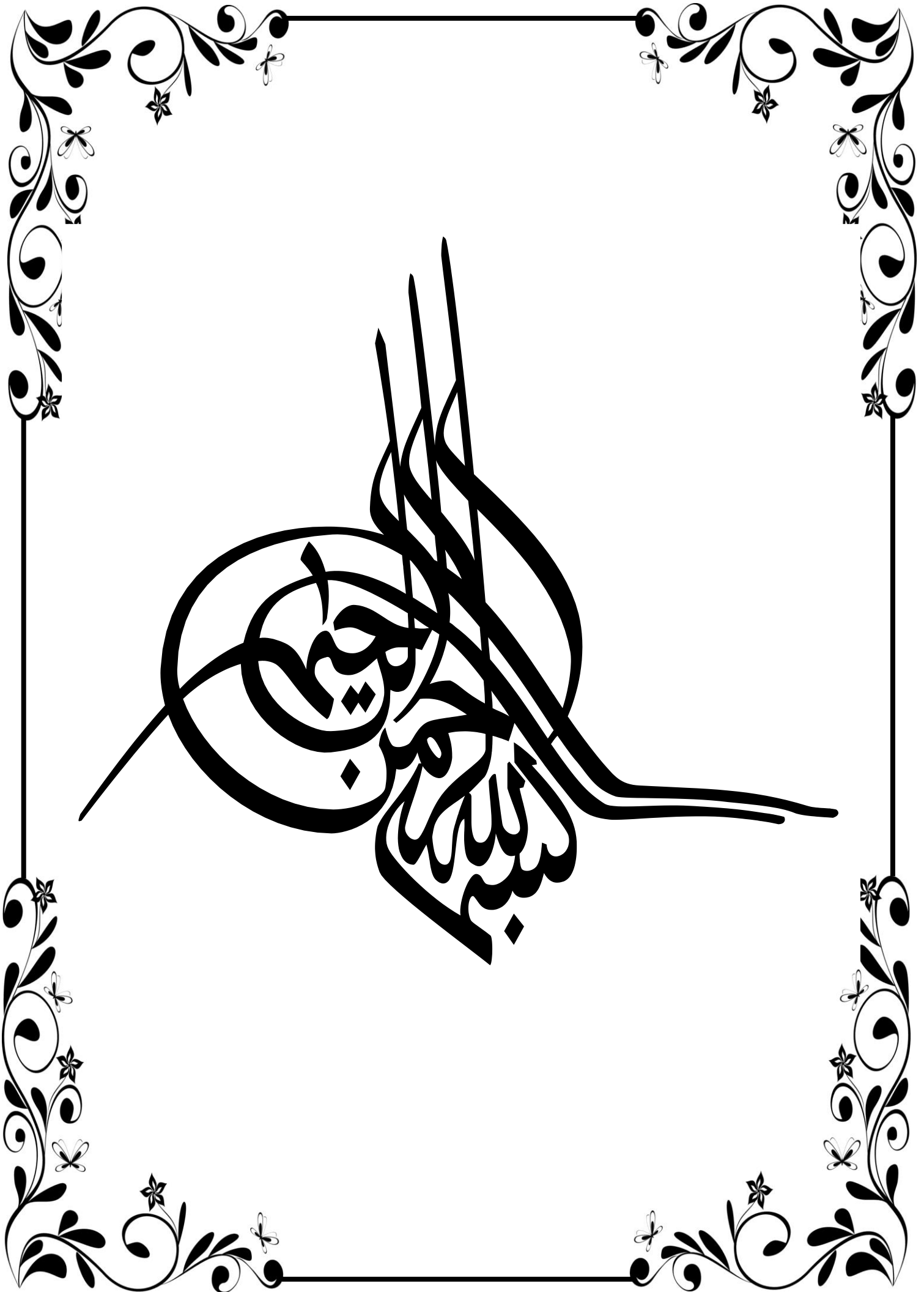
بلحو يوسف

أمام لجنة المناقشة

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
1	برابح السعيد	أستاذ محاضراً	جامعة المسيلة	رئيساً
2	د/حميدوش آسيا	أستاذ محاضر أ	جامعة المسيلة	مشرفاً ومقرراً
3	مهدي رضا	أستاذ محاضر أ	جامعة المسيلة	ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المخدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضى أدناه،

السيدة) ربيد الخيم حمزة

طالبة

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم

200357399

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:

الصادرة بتاريخ 2016/04/28 عن دائرة/ بلدية المسيلة

المسجلة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث ( مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

ممارعات العقار الفلاحي في التسريح الجزائري

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

التاريخ 2022/06/25

إمضاء المعني

الصورة

## استمارة معلومات

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

المعلومات الشخصية:

الاسم: اللقب: حنينة زيد الخنيب  
اسم الأب: محمد المشمشير اسم ولقب الأم: لعياض بن ببيجة  
تاريخ الازدياد: 1987/07/30 مكان الازدياد: الحسينية  
رقم الهاتف: 0557 27 56 53  
البريد الإلكتروني: ZidelKheirhamza17@gmail.com  
العنوان الشخصي: جسور ونسك مسوتة

الباكالوريا:

المعدل: 13.07 الشعبة/التخصص: آداب و فلسفة سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2016

الليسانس:

تخصص الليسانس: قانون عام ..... الدرجة/سنة التخرج: 2020  
الماستر:

تخصص الماستر: قانون إداري ..... الدرجة/سنة التخرج: 2022  
المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام):

الوضعية المهنية: موظف:  عاطل عن العمل:

في حالة موظف: موظف عومي:  قطاع خاص:

المصلحة المستخدمة: جامعة محمد بن عبد العزيز الكهيلية اسم المؤسسة / الشركة:  
الرتبة في العمل: تقني حسابي للحساب الجامعي

الصيغة:

موظف دائم: ..... موظف في إطار عقود: ..... نوع العقد:

امضاء الطالب(ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم :

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

### تصريح شرفي

### خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيدة (ة) بلتوي يوسف

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دكتور ط م ب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200356934

الصادرة بتاريخ 2016-04-25 عن دائرة/ بلدية المسيلة

المسجل (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : المسوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث ( مذكرة ماستر ، مذكرة ماجستير ، أطروحة دكتوراه) الموسومة ب :

منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

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

التاريخ 2022/06/25

إمضاء المعني

الصورة

## استمارة معلومات

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

المعلومات الشخصية:

الاسم: القب: بالحري يوسف  
اسم الأب: مكيه اليكسيس اسم و لقب الأم: مها فتيحة المصطفى  
تاريخ الاذنياد: 28-12-1994 مكان الاذنياد: التمنسة  
رقم الهاتف: 0659617665  
البريد الالكتروني: Bahouyoussef58@gmail.com  
العنوان الشخصي: حي سكني الحماة

البيكالوريا:

المعدل: 11.75 الشعبة/التخصص: آداب وفلسفة سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2018 2017

الليسانس:

تخصص الليسانس: قانون عام الدرجة/سنة التخرج: 2020

الماستر:

تخصص الماستر: قانون الادارة الدرجة/ سنة التخرج: 2022  
المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام): 15.1

الوضعية المهنية:  موظف  عاطل عن العمل

في حالة موظف:  وظيف عمومي  قطاع خاص

المصلحة المستخدمة: ..... اسم المؤسسة / الشركة: .....

الرتبة في العمل: .....

الصيغة:

موظف دائم: ..... موظف في إطار عقود: ..... نوع العقد: .....

(امضاء الطالب(ة))



# كلمة شكر و عرفان

الحمد لله والشكر لله الذي أمدني بالقوة والصبر  
وشملني بالتوفيق، والرعاية وأعانني بالصحة والعافية  
حتى أتممت إنجاز هذه المذكرة ولولا رحمته وعطفه  
لما كان ذلك.

كما أسجل شكري وإمتناني لأساتذتي حميدوش آسيا  
التي تبنت الإشراف على هذه المذكرة، ووقفت إلى  
جانبي بإرشاداتها وتوجيهاتها الصائبة، حتى أمكنني  
تدارك كل الصعاب التي إعترضت طريقي.  
كما لا يفوتني أن أقدم عظيم الشكر والعرفان إلى:  
أساتذتي في كلية الحقوق جامعة المسيلة، الذين أمدوني  
بكل ما أحتاجه من دعم وتشجيع طيلة أعوام  
الدراسة في الكلية  
سائلا المولى عزوجل أن يكتب لهم ذلك في ميزان  
حسناتهم.

حمزة

يوسف

## إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب  
المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:  
الحمد لله الذي وفقني في مسيرتي الدراسية بمذكرتي  
هذه ثمرة الجهد والنجاح  
بفضله تعالى مهداة إلى الوالدين الكريمين  
حفظهما الله وأطال في عمرهما  
لكل العائلة الكريمة من إخوة وأخوات  
إلى زوجتي رفيقة دربي، و بنيتي تينهان (أمينة) قره  
عيني  
إلى كل من كان لهم اثر طيب في حياتي .

حمزة

## إهداء

### قال الله تعالى

"وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِالذِّهْنِ حُسْنًا وَإِنْ جَاهِدَا لَكَ تَشْرِكَيْمَا يَسْلُكِبِهِمَا لَمْ تَطْعُهُمَا إِلَيْمَ  
رُجِعْكُمْ فَأَنْبِئْكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ [العنكبوت : 8]"

إلى فيض الحب ووافر العطاء بلا إنتظار ولا مقابل إلى  
من كانت سندا لي في مخاض هذا العمل وميلاده، إلى  
من غمرتني بحنانها وحبها إلى أمي التي مهما قلت فيها  
لن أوفيها حقها، والتي أتمنى لها دوام الصحة والعافية،  
وإلى من كان شمعة تدير دربي ومن علمني الإجتهد  
والمثابرة وحب الإطلاع والسير على خطى الحبيب  
المصطفى عليه أفضل الصلاة والسلام إلى أبي الحبيب  
أطال الله في عمره، إلى فرحة البيت وقررة العين، الإخوة  
كل بإسمه ومقامه، وإلى كامل الأهل والأقارب

يوسف

# مقدمة

تنتهج جميع الدول المتقدمة طرقا وسياسات حديثة للنهوض بالإقتصاد الوطني الخاص بها، عبر جميع قطاعاتها وخاصة على مستوى القطاع الفلاحي الذي أولت اهتماما كبيرا به لفرض قوة مهينة على العالم.

فيعتبر القطاع الفلاحي ذو أهمية كبيرة فهو من القطاعات الرئيسية في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر، فالأراضي الفلاحية تعتبر الركيزة الأساسية لتحريك الإقتصاد الوطني، على الصعيد الداخلي والخارجي وهي مصدر الثروات والأساس الذي يقوم عليه الإستثمار.

فالجزائر أيضا أولت إهتماما كبيرا بهذا القطاع بعد الإستقلال حيث كانت جل الأراضي مستغلة من طرف الاستعمار الفرنسي حيث نرى إهتمام المشرع الجزائري الواضح في استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها، حيث قامت بالعديد من الإصلاحات كإعتماد التسيير الذاتي المنشأ سنة 1968/09/30 ثم نظام الثورة الزراعية المنشأ بالأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1979 والذي منح حق الإنتفاع الدائم بدون مقابل حيث باءت سياسته بالفشل.

بداية السبعينات أهملت الدولة بعض الشيء القطاع الفلاحي خاصة بعد فشل سياسة النظام الثورة الزراعية وأيضا بإهتمامتها على المحروقات وبداية التصنيع فعرفت قصورا في المال وذلك لإعتمادها على الصادرات.

ومع دخول سنوات الثمانينات تراجعت أسعار البترول في 1986، مما دفع الدولة إلى إعادة انتهاج سياسة أخرى للنهوض بالقطاع الفلاحي وذلك عن طريق تنظيم محكم للأراضي الفلاحية حيث اصدر المشرع الجزائري قانون 19/87 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، كان الهدف منه الإبتعاد عن سياسة التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية ومنح أصحاب المستثمرات حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية مقابل دفع حقوق الانتفاع، يتم تحديد طرق دفعها وكيفية تحصيلها وفق قوانين المالية، وهذا ما يسمح للفلاحين بإكتساب جميع الممتلكات الخاصة بهذه المستثمرة الفلاحية.

رغم دعم الدولة للفلاح المنتج بالمستثمرات الفلاحية وتقديم له جميع الإمكانيات غير أن القانون الموجه للفلاحين لم يلقى تجاوب من طرف المستفيدين والتي وصلت إلى حد القضاء.

بعد انتهاج الدولة عدة سياسات وباءت بالفشل، عرفت الدولة أنه يجب عليها الهيمنة والسيطرة على الملكية الخاصة بها من خلال التقليل في الملكيات وهذا الذي لم يتلاءم مع الفلاحين في استغلال الأراضي الفلاحية.

سعت الجزائر عبر عدة مراحل في القيام بإصلاحات جذرية على القطاع الفلاحي منذ الاستقلال إلى غاية صدور دستور 1989، والذي اصدر فيه قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي اعتبر إطارا مرجعيا للقطاع الفلاحي ويعتبر أيضا من القوانين التي تدرج ضمن

الإصلاحات الإقتصادية والسياسية والذي كان يهدف إلى إعادة الإعتبار للملكية العقارية الخاصة.

وأیضا قانون 16/08 الذي يعد الأساس المحدد لإستغلال العقار الفلاحي المملوك للأفراد أو الدولة، وبإصدار المشرع الجزائري في إصدار القانون الجديد 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حيث تم بموجبه إلغاء القانون 19/87.

ويهدف القانون 03/10 إلى استقرار الأراضي الفلاحية حتى تبقى ملكا للدولة من جهة وتأمين الفلاح من جهة أخرى، وللقضاء على الإهمال والإخلالات وتطوير الإنتاج وتشجيع الإستثمار.

ومن ثم نجد أن مصدر الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، تكون نتيجة تصرفات قانونية تضم بها الدولة إلى ملكيتها أحد الأملاك التابعة للخواص بموجب تصرف قانوني يخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك عندما تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص وعن طريق الشراء، التبادل أو التبرعات.

أولى المشرع الجزائري إهتمام كبير بإستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها منذ الإستقلال إلا أن تواتر السياسات المختلفة أدى إلى عدم وضوح العلاقة القانونية التي تكون بين الفلاح والدولة، والفلاح والأرض، ففي السياسات السابقة كان الفلاح هو المالك الأصلي أما حاليا أصبحت الدولة هي صاحبة الأرض ويقوم بإستغلالها من طرف مستثمرين خواص.

وعدم استقرار العقار الفلاحية على سياسة واحدة، وتذبذب في القوانين نتج عنه منازعات قضائية.

وفي غياب القواعد الخاصة التي من شأنها أن تضبط منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة أدى إلى نزاع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

فهذه المنازعات تثير العديد من الإشكالات القانونية نظرا لأن ملكية رقبة هذا العقار للدولة، ويتم استغلالها من طرف الخواص مما يجعل قواعد الإختصاص فيها موزعة بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

ونظرا لأهمية موضوع منازعات العقار الفلاحي في انه احد الموضوعات الهامة وانه من المواضيع التي تتعلق بالقانون الإداري بصفة عامة والقانون العقاري وكما أن النزاعات المتعلقة به تطرح عدة إشكالات في الحياة العادية خاصة وأن الأحكام التي تنظمه موزعة في عدة قوانين وتعتمد على فقهاء ومختصين لتحليلها في ظل النظام القانوني المزدوج.

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الجهة المختصة في حل منازعات العقار الفلاحي؟ وما مدى اختصاص كل من القاضي الإداري والقاضي العادي في حل هذه المنازعات؟.

ولمعالجة هذه الإشكالية إعتدنا على المنهج التحليلي للنصوص القانونية، والمنهج الوصفي الذي اعتمدنا فيه على النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي وكذلك النظام القانوني الخاص بها والأحكام القضائية، وأحيانا على المنهج المقارن لمقارنة بعض النصوص مع غيرها، فيما يتعلق بالموضوع بصفة خاصة أو بصفة عامة وذلك لقلّة الكتب والمراجع المتخصصة في موضوعنا.

يهدف موضوع منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري إلى:

- منازعات العقار الفلاحي التي يختص بها القاضي العادي سواء أن كانت قائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينها أو مع الغير.
- منازعات العقار الفلاحي الذي يختص بها القاضي الإداري، مع المعايير المحددة لاختصاصه.
- والدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري الخاصة بالعقار الفلاحي.

وسبب اختيارنا لهذا الموضوع يرجع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فالدافع الموضوعي بصفة عامة يتمثل في اهتمام الدولة بالقطاع الفلاحي نظرا لأهميته في النهوض بالقطاع الاقتصادي الذي أصبح يركز على ترقية الاستثمار الفلاحي، وذلك إضافة إلى القطاعات الأخرى والبحث على كل المعوقات كالنزاعات وإيجاد حل لها واعتماده كفكرة بديلة لبناء دولة قوية اقتصاديا، أما الأسباب الذاتية فهي الرغبة الشخصية في دراسة الموضوع وعلاقته بالتخصص كما أننا مهتمين بالقطاع الفلاحي نظرا لما يحتويه من منازعات تزيدنا خبرة في هذا المجال.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه تم الاعتماد على خطة ثنائية، حيث خصصنا الفصل الأول للبحث في منازعات العقار الفلاحي التي يؤول فيها الاختصاص إلى جهة القضاء العادي، تم تقسيمه إلى مبحثين تناول المبحث الأول المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية، وتطرقنا فيه إلى الدعاوى المطروحة التي أعضائها أشخاص قانونية خاصة والتي سببها الإخلال بالالتزامات القانونية (مطلب أول) ودعاوى تسوية التركة (مطلب ثاني). أما المبحث الثاني تناولنا فيه المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير، حيث تطرقنا إلى المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية واحد أشخاص القانون الخاص (مطلب أول) والمنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة (مطلب ثاني).

وبالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي وقسم بدوره إلى مبحثين، يتعلق المبحث الأول بمعايير تحديد اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي تناول المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي (مطلب أول) والمعيار الموضوعي كاستثناء لاختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي (مطلب ثاني). في حين يتناول المبحث الثاني الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري المتعلقة بمنازعات العقار الفلاحي، كدعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنازعات العقار الفلاحي (مطلب أول) ودعوى القضاء الكامل (مطلب ثاني). وأخيرا خاتمة تتضمن مجموعة من النتائج وبعض المقترحات.

# الفصل الأول

اختصاص القضاء العادي بمنازعات  
العقار الفلاحي

بعد اهتمام المشرع الجزائري بوضع القوانين عبر مراحل عديدة والتي تسعى إلى تنظيم وترقية الأراضي الفلاحية وحمايتها وبغية تطوير القطاع الفلاحي تم إنشاء المستثمرات الفلاحية في ظل القانون<sup>1</sup> 03/10 وتوزيعها عن طريق عقود امتياز أو استصلاح لفائدة الفلاحين المنتجين بهدف المصلحة العامة ووفق ما ينص عليه القانون في ذلك من حيث ضبط كيفية استغلال هذه الأراضي وأيضا في تحديد حقوق الفلاحين المنتجين.

حيث أن القانون الحالي يسمح للخواص بإستغلال هذه الأراضي بدون إمتلاكها وتبقى ملكية خاصة للدولة وفق ما هو متفق عليه وما ينص القانون في عقود الإمتياز أو غيرها.

تنقسم هذه المستثمرات الفلاحية إلى مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية، ويمنح فيها حق الإنتفاع أو حق الإمتياز حصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون على المستفيد من هذه المستثمرات إلتزامات أمام الدولة وجب عليه الوفاء بها أو يكون أمام القضاء في حالة إخلاله بهذه الإلتزامات.

وكثيرا ما يؤدي النزاع في المستثمرات الفلاحية إلى رفع دعاوى أمام القضاء المختص أحيانا يكون إلى القضاء العادي أي أمام القاضي العقاري أو أمام القضاء الإداري.

يرجع النزاع إلى الجهة المختصة فيه حسب أطراف النزاع أو موضوع النزاع فغالبا عندما يكون النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو المنازعات التي تكون مع الغير (أشخاص قانونية خاصة) أو عامة، أو يكون حول تقسيم الأرباح يؤول الإختصاص إلى القاضي المدني أو إلى القاضي الإداري فيما يخص الملكية أو دعاوى الإلغاء.

وأغلب المنازعات القائمة في المستثمرات الفلاحية التي تكون بين أعضاء المستثمرة يؤول فيها الإختصاص القاضي المدني وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل في مبحثنا الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينها وفي المبحث الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية مع الغير.

وسنفضل ذلك في الدعاوى المطروحة أمام القاضي العقاري (المدني) والتي تحكمها أحكام القانون المدني.

<sup>1</sup>- القانون 03/10، مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 2010/09/18.

### المبحث الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينها.

تتمثل منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة والتي يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي، وبالتحديد إلى القاضي العقاري في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم. بالإضافة إلى النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير سواء كان هذا الغير شخصا من أشخاص القانون الخاص أو شخصا من أشخاص القانون العام.<sup>1</sup>

تتجسد هذه النزاعات في النزاعات القائمة حول تقسيم الأرباح، والنزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية، والنزاعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

وهذا ماستتناوله في المطلب الأول دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة والمطلب الثاني دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة.

### المطلب الأول: دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة.

يريبعض الأساتذة أن المنازعات التي تنشأ في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، تدخل ضمن إختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم نص المادة<sup>2</sup> 800 من القانون 08 / 09.

يرجع هؤلاء إلى كون أن هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص، في حين يرى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، منازعة تقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم أو بين أشخاص قانونية غير إدارية مثل هذه المنازعات تدخل ضمن إختصاص القضاء العادي.<sup>3</sup>

بالعودة إلى النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية تتأكد للمستثمرة الفلاحية أهلية القانونية تمنحها حق التقاضي، ذلك طبقا لأحكام المادة 20 من القانون 03/10 والتي تنص "تكتسب

<sup>1</sup> - سامية نويري ،منازعات العقار الفلاحي باختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري،مجلة العلوم القانونية، جامعة العربي بنمهيدي ،أمالبوقي، عدد 2018،1،صفحة 184.

<sup>2</sup> -المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 09/08 المؤرخ في 8 صفر عام 1420 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، رقم 21 مؤرخة في 2008/04/23.

<sup>3</sup> - سيد علي زايدي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات العقارية،جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2014، ص 11.

المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط، والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني".<sup>1</sup>

ونظراً لأن العقار الفلاحي مملوك ملكية خاصة للدولة، فإنه كثيراً ما يدور النزاع حوله من طرف المستثمرين الفلاحيين نتيجة الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية (فرع أول) أو ناجمة عن تقسيم الأرباح (فرع ثاني) أو أسباب أخرى.

### الفرع الأول: منازعات العقار الفلاحي الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

نصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها وإستغلالها".<sup>2</sup>

كما أكدت المادة 514 من نفس القانون أن الإختصاص في مثل هذه الدعاوى يؤول إلى القسم العقاري بالقضاء العادي تنص المادة 514 "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق في الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية".<sup>3</sup>

الإخلال بالالتزامات القانونية الملقاة على عاتق المنتجين الفلاحيين طبقاً لأحكام القانون 19/87 جماعياً وذلك عندما لا يتم إحترام الجماعة برمتها للإلتزامات القانونية جماعياً أو فردياً.

### أولاً: الإخلال الجماعي بالالتزامات القانونية.

نصت المادة 28 من القانون 19/87 "يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقاً للطرق القانونية "

وعليه فإنه يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو مستغل فردي. ونذكر من بين الإخلالات بعض الأمثلة على سبيل المثال لا الحصر.

مثل إيجار الأراضي الفلاحية لأن المبدأ هو الإستغلال الشخصي والمباشر ....

1- نبيل صقر، العقار الفلاحي، نصاً وتطبيقاً، نصوص تشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة. دار الهدى، طبعة جديدة سنة 2008، ص 9.

2- المادة 513، من القانون 09/08، مرجع سابق.

3- المادة 514، من 09/08، نفس المرجع.

تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية، أو التخلي عن جزء من الأراضي ... إلخ.<sup>1</sup>

وهذا ما نصت عليه المادة<sup>2</sup> 29 من القانون 03/10 "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

-عدم استغلال الأراضي والأموال السطحية،..

-عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين."

**ثانيا: الإخلال الفردي بالتزامات القانونية.**

يمكن أن يكون عدم الوفاء بالتزامات التعاقدية فرديا، أي من عضو أو بعض أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس كلهم، وفي هذه الحالة يتعرض العضو المخل بالتزاماته القانونية إلى فقدان حقه في الانتفاع فضلا عن دفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين، لجبر الضرر الذي لحق بهم<sup>3</sup>. وهو ما نصت عليه المادة 29 من القانون 19/87 " يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضا عن الضرر المتسبب فيه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".<sup>4</sup>

**الفرع الثاني: دعاوى العقار الفلاحي الناجمة عن تقسيم الأرباح.**

منح المشرع للمستعملين الفلاحين الحرية والاستقلالية في تسيير المستثمرة الفلاحية، حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوع، وهو ما نصت عليه المادة<sup>5</sup> 22 من القانون رقم 03/10.

أما في حال حدوث أي نزاع حول تقسيم الأرباح، فالقاضي المدني هو المختص، حيث نصت الغرفة المدنية للمحكمة العليا، في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتوج في مستثمرة فلاحية بناء على إتفاق تم بين الأعضاء، والمتضمن تقسيم الأرباح من منتوج الأشجار المثمرة.

1- المادة 28، من القانون 19/87، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر في 31 ديسمبر 1987، ملغى.

2- المادة 29 من القانون 03/10، مرجع سابق.

3- محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، سنة 2019، ص 76.

4- المادة 28، من القانون 19/87، مرجع سابق.

5- المادة 22، من القانون 03/10، نفس المرجع.

بما يلي:<sup>1</sup> "حيث ترد المحكمة العليا 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 أحقية المطعون ضدهما في المستثمرة الفلاحية وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة المادتين 15 و 17 من القانون 19/87".

وما أشارت إليه المادة 22 من القانون 03/10 عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز في توزيع واستعمال المداخل.

وعليه فإن الدعوى القضائية المتعلقة بعقار، أو بحق عيني عقاري وفق الإجراءات العادية تكون وفق الإجراءات العادية لرفع الدعوى حيث يتم تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية بأمانة ضبط المحكمة ويعطى لها رقم تسلسلي، ومن ثم تجدر ضمن القضايا التي سيتم عرضها في الجلسة، حيث يؤول الاختصاص للإقليم للمحكمة التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة.

ألغى القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10 نظام الإنتفاع الدائم للمستثمرات الفلاحية المنشأ بقانون 19/87، حيث أنهى هذا الأخير عهد التعاونيات الفلاحية وأسس لمرحلة المستثمرات الفلاحية، وفق شروط وإجراءات قانونية لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، مرحلة تنتهي بتحرير عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً وتسجيله وشهره في المحافظة العقارية الإقليمية.<sup>3</sup>

بصدور القانون الحالي رقم 03/10 الذي ألغى القانون 19/87 وتكريس حق الإمتياز، صار لزاماً على الإدارة تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين القانون إلى حق إمتياز ونظراً لهذه الوضعية فإننا نتساءل عن المستثمرات الفلاحية المتوفى أصحابها في حالة ما إذا كان لهم ورثة (الفرع الأول) أو لم يكن لهم ورثة (الفرع الثاني) والإجراءات المقررة، والإشكالات المعترضة أمامهم.

### الفرع الأول: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال وجود ورثة.

لقد ألزم المشرع من خلال المرسوم<sup>4</sup> التنفيذي 326/10 المادة 09 منه في حالة وفاة مورثهم صاحب الإنتفاع بالمستثمرة الفلاحية سابقاً إلى تحويلها إلى حق إمتياز، بحيث يترتب

<sup>1</sup> - ملف رقم 42111/17، مجلس قضاء بومرداس، الغرفة العقارية، قرار غير منشور، ص 14، منقول عن سمية بلمرابط.

<sup>2</sup> - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 91.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 79، صادر 29 ديسمبر 2010.

على تأخرهم في إيداع الملفات حسب نفس المادة في الأجال المحددة. وبعد إعدارين، بذلك يترتب عليهم سقوط حقهم في حصة مورثهم في المستثمرة الفلاحية، ويصرح بإسقاط مستثمرة الوالي بقرار ينشر في المحافظة العقارية.

كما حدد القانون 03/10 آجال إيداع الملفات لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، تحت طائلة إعتبار المنتج الفلاحي المعني متخلي عن حقه في الإمتياز الفلاحي، ذلك إذا لم يتقيد بالأجال القانونية، حيث يكون للدولة حق إسترجاع أراضيها الفلاحية.

بالنظر إلى نص المادة 30 من القانون 03/10 التي تنص "يمنح المستثمرون الفلاحون المذكورون بالمادة 05 أعلاه، أجل مدته 18 عشرة شهرا إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إنقضاء الأجال المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين لفترة شهر واحد "1" يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. يعتبر المستثمرون الفلاحون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم (متخليين) عن حقوقهم<sup>1</sup>.

كما أشارت المادة 25 من القانون 03/10 على أنه في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز، على الورثة خلال أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم، إختيار إحدى الحلول: إما إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

وعند إنقضاء الأجال، دون إختيار إحدى الحلول، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة قصد إثبات التخلي عن الحصص الموروثة من قبل الورثة<sup>2</sup>.

والملاحظ أنه رغم وجود الإدارة طرفا في المنازعة، إلا أن الدعوى ترفع أمام القضاء العادي في القسم العقاري وهذا كإستثناء للقاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال إنعدام وجود الورثة.

إعتبر المشرع التركات الشاغرة على أنها مجموعة الأملاك العقارية أو المنقولة التي كانت مملوكة للأشخاص ثم توقفوا عنها من غير وارث، أو عندما تكون ملكا لأشخاص ولكنها

1- المادة 30 من القانون 03/10، مرجع سابق.

2- المادة 25 من القانون 03/10، نفس المرجع.

3- حكيمة كحيل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2017، ص

مهملة لتعذر ملاكها من ممارسة سلطاتهم على أملاكهم بسبب غيابهم أو فقدانهم، ولتخليذوهم عن هذه الحقوق.

ولا تمتلك الدولة الشركات الشاغرة بجميع حالاتها بالميراث، وإنما بالقانون مع مراعاة أحكام المادتين 115 و180 من قانون الأسرة<sup>1</sup>، فالدولة بأي حال من الأحوال لا تعتبر وارثة لمن لا وارث له بالمفهوم القانوني، والدليل في ذلك إذا توفي الهالك من غير وارث وترك وصية، فإنها تنتفذ كلها دون أن يتوقف الأمر على إجازة الدولة، ولو شملت الوصية كامل الشركة، كما أن حق الدولة على الشركات لا يسقط بمضي المدة خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي ثلاثة وثلاثين سنة كما هو الشأن بالنسبة للورثة فيما بينهم<sup>2</sup>.

تنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup> على " إذا لم يكن العقار مالك معترف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الوارث، يصدر حسب الأشكال السارية على الدعوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة".

<sup>1</sup>- القانون رقم 11/84، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر رقم 24، سنة 1984 بالأمر رقم 02/05، المؤرخ في 2005/02/27، ج ر رقم 15، سنة 2015.

<sup>2</sup>- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 74

<sup>3</sup>- المادة 51، من القانون رقم 30/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

في حالة ظهور مالك الأرض الفلاحية الشاغرة أو الورثة قبل إنقضاء مدة التقادم المنصوص عنها في المادة 827 من القانون المدني<sup>1</sup>، يجوز لكل منهم المطالبة باسترداد الأراضي الفلاحية التي تحت حيازة الدولة، وذلك بموجب حكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي به، بعد إثبات صفتهم القانونية على الأملاك محل دعاوى الإسترداد وإن لم يستردها حكم به بالتعويض<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 827، من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر رقم 78، سنة 1975.

<sup>2</sup> - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 80.

**المبحث الثاني: منازعات العقار الفلاحي القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير.**

طبقاً للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين الفلاحين. أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها وإستغلالها." <sup>1</sup>

وعلى خلاف المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، والخاضعة للإختصاص التام للقضاء الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية والخاصة تعود للسلطة النظر فيها إلى القضاء العادي.

وعليه فإننا نتساءل بالبحث في النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وأحد أشخاص القانون الخاص (مطلب أول) والنزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة كشخص عام (مطلب ثاني).

**المطلب الأول: النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأحد أشخاصالقانون الخاص.**

قد يحدث نزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، مع أي شخص آخر، سواءا أن كان شخصا طبيعيا، أو شخصا معنويا يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ إلتزامات تعاقدية للمستثمرة، أو تعويض عن ضرر تسبب فيه الغير أو أي نوع آخر من المنازعات، عدا التشكيك في ملكية الأرض، فإنه يعود للإختصاص بنظر النزاع في مثل هذه المنازعات إلى القضاء العادي<sup>2</sup>.

وبما أنه يشترط لرفع الدعوى أمام المحكمة وجب أن تكون العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وعليه وجب أن نفرق بين النزاع في حالة ما إذا كانت المستثمرة فلاحية:

فهناك مستثمرة فلاحية منشأة بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية المختصة (فرع أول) وهناك مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي (فرع ثاني).

**الفرع الأول: نزاع المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.**

تستوجب إجراءات رفع دعاوى النزاعات العقارية في كثير من الأحوال لشهر العريضة الإفتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة، التي يوجد بدائرتها مقر العقار المتنازع فيه، ذلك إذا تعلق العقار بحق عيني أو بعقار مشهر طبقاً للقانون فيما يتعلق بالدعاوى

<sup>1</sup> - المادة 513 قانون 09/08، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - سامية نويري، مرجع سابق، ص 143.

المذكورة على سبيل الحصر، طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون 19/87 وهو إجراء شكلي ملزم، تحت طائلة رفض الدعوى القضائية شكلاً دون مناقشة الموضوع.<sup>1</sup>

ولقد تقرر بموجب نص المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 إخضاع المنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك الخاصة بالمصالح العمومية فيما بينها أو مع الخواص إلى القضاء العادي.<sup>2</sup>

ففي جميع الحالات، إذ تعلق الأمر بالمستثمرة الفلاحية، ترفع الدعوى القضائية باسم المستثمرة الفلاحية، ليس باسم أعضائها، كما يحدث كثيراً في الحياة العملية، ودون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام، باعتبارها مالكة الرقبة، ويمثل المستثمرة رئيسها أمام القضاء، بشرط أن تكون المستثمرة قد نشأت فعلاً، بتحرير عقد إداري شهرياً بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.<sup>3</sup>

#### الفرع الثاني: منازعات المستثمرة الفلاحية بقرار ولائي.

لقد خول الوالي، وبعد إجرائه للتحريات اللازمة عن الأملاك الشاغرة أو الورثة، وبعد التأكد من شغور الملكية لأراضي الفلاحية المستثمرة بكافة الوسائل المخولة، وبعد عدم تلقي أي اعتراضات، بعد إتخاذ إجراءات الإعلام اللازمة لرفع الدعوى أمام القضاء، للحصول على حكم يصرح بإنعدام الورثة ووضع التركة تحت الحراسة القضائية.

فقد جاء قانون الأملاك الوطنية في المواد 48، 51، 53، وكذا المرسوم التنفيذي<sup>4</sup> رقم 427/12.

ولكننا نجد أن الشرط في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية ترفع باسم المستثمرة ويمثلها رئيسها ويشترط أن تكون قد نشأت بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.

غير أننا نجد أن المحكمة العليا، قد قبلت دعوى مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب قرار ولائي، ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل.

حيث جاء في قرارها رقم 420195 الصادر بتاريخ 2000/04/26 " ... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية، تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقاً للمادة 13 من قانون

<sup>1</sup> - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> - عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 146.

<sup>3</sup> - سامية نويري، مرجع سابق، ص 107.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي، رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر رقم 69، سنة 2012.

19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع ويحق لها ممارسة حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة لمليقتها الخاصة... " وبالتالي فلا مانع لتمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال<sup>1</sup>.

ومن هنا فلا مخالفة للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، إلا أنه في دعوى الحال، فإن قضاة الموضوع بقضائهم المستثمرة المطعون ضدها والمنشأة بموجب قرار ولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من أراضي المستثمرة الطاعنة المنشأة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23...<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة.

بما أن المشرع الجزائري إعتد في توزيعه للإختصاص بين جهتي القضاء العادي، والقضاء الإداري على المعيار العضوي، الذي يخضع جميع منازعات الإدارة العامة، سواء تصرفت الإدارة كسلطة عامة، أو كشخص من أشخاص القانون الخاص<sup>3</sup>، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكن المعيار العضوي لا يطبق بصورة جامدة، حيث ترد عليه بعض الإستثناءات منها ما جاء بنص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى بعض النصوص القانونية الخاصة، نذكر منها ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية، وقانون الأملاك الوطنية رقم 90/30، ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، دعاوى مخالفة قواعد حق الشفعة (كفرع أول) ودعاوى الإستيلاء على التركات الشاغرة (كفرع ثاني) ودعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأرض فلاحية تابعة للخواص (كفرع ثالث).

### الفرع الأول: دعاوى مخالفة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية.

لقد عرّف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بالمادة 794 "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."<sup>4</sup>.

تعد الشفعة الإدارية من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية التنازل عن حقه من الإستفادة من الأرض، أو في حالة إسقاط هذا الحق، أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة

<sup>1</sup>- محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 88. (القرار مأخوذ عن محمد لعشاش).

<sup>2</sup>- سامية بلمرابط، محمد الأمين ضامن، تنازع الإختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون والعقار والبيئة، المجلد 09، العدد 9، الجزائر، 2020، ص 149.

<sup>3</sup>- سامية نويري، مرجع سابق، ص 187.

<sup>4</sup>- المادة 794 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية، التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه، وأنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96/87 وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون 19/87 يحق للدولة في كل الحالات ممارسة حق الشفعة، وهذا في مواجهة كل حائز على العقار الفلاحي سواء تعلق الأمر بعامل من العمال الشباب من تكوين فلاحي أو عامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية، أو شخص آخر له صفة عامل بالقطاع الفلاحي، وعليه يتعين على الموثق الملتزم منه تحرير عقد التنازل إعلام مدير أملاك الدولة في الولاية، دائرة الإختصاص لتمكينه من طلب ممارسة حق الشفعة إذا اقتضى الأمر لفائدة الدولة، مع تحديده بدقة للعناصر الأساسية المتعلقة بعملية التنازل، لاسيما هوية الأطراف، والتعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها وكذا الثمن المتفق عليه، وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة في خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من إعلامه من طرف الموثق يقوم هذا الأخير (الموثق) بإتمام إجراءات التنازل لصالح المعني.

وفي كل الأحوال يجب أن يتم التنازل عن الحقوق العينية العقارية بتوفر الشروط المنصوص عليها تحت طائلة إسقاط العضوية للمستثمر الفلاحي المتنازل<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية الملغى رقم 19/87 ينص في المادة 2 منه على انه "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه".

كما تضمنته المادة 15 من القانون الجديد رقم 03/10 وطبقاً لما جاء في نص المادة<sup>3</sup> "في حال التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به".

ولأن الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة هو حماية الأراضي الفلاحية وحماية الأملاك العائلية والمحافطة على طابعها الفلاحي، ومحاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية، فقد وضع قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 57 منه، وكذا القانون 03/10 بموجب المادة 15 منه حق الشفعة للمجاورين للأراضي الفلاحية محل التنازل. وعليه يكون ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقاً للترتيب التالي:

<sup>1</sup> - سامية نويري، مرجع سابق، ص 188.

<sup>2</sup> - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 60.

<sup>3</sup> - المادة 15، الفقرة الثانية، من القانون 03/10، مرجع سابق.

مالك الرقبة (الدولة) ثم الشريك في الشيوخ، ثم صاحب الحق في الإنتفاع، ثم المجاورين للأراضي.<sup>1</sup>

وتبعاً للقانون فإنه يترتب على مخالفة إجراءات الشفعة الإدارية من طرف البائع أو المشتري بالإمتناع عن التصريح بنية التصرف، مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإبطال التصرف والحلول محل المشتري وهو ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 25/90.<sup>2</sup>

أما في الحالة العكسية أي في حالة مخالفة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأحكام الشفعة مثل عدم إحترام السبب المعلن عنه، فإنه يمكن للبائع أو المشتري، أن يطالب بالتعويض لما لحقه من ضرر جراء حرمانه من التعاقد، لكنهما لا يستطيعان المطالبة باسترجاع الأراضي الفلاحية، لأن الغرض من الشفعة الإدارية، هو المحافظة على الطابع الفلاحي، وذلك بشراء الدولة للأراضي وإعادة توزيعها وبيعها.

تحكم عملية ممارسة الشفعة الإدارية مجموعة من الإجراءات نوجهها فيما يلي:

- 1- ضرورة التصريح بنية التصرف من طرف البائع أو المشتري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتوضيح المبلغ، وحرية المترشح لإقتناء حق الامتياز.
  - 2- إذا كان المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للأعضاء الآخرين في المستثمرة بوصول إستلام.
  - 3- إذا أبدى أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في إقتناء حق الإمتياز المعروض للبيع يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
  - 4- إذا غاب الرد في 30 يوماً يمكن للديوان الوطني ممارسة الشفعة ويعلم به كتابياً المستثمر صاحب الامتياز.<sup>3</sup>
- يتضح من خلال هذه القوانين، أن أي منازعة تتعلق بممارسة حق الشفعة سيؤول للقضاء العادي، أي القسم العقاري بحكم المادة 512 من القانون المدني.

**الفرع الثاني: دعاوى الإستيلاء على التركات الشاغرة في العقار الفلاحي.**

<sup>1</sup> - سمية بلمايط، محمد لمين ضامن، مرجع سابق، ص150.

<sup>2</sup> - المادة 56 من القانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - سامية تويوي، مرجع سابق، ص189

يقصد بالأملك الشاغرة هي تلك الأراضي التي يجهل مالکها كأن يكون العقار مهجوراً، أو تابع لأجنبي لم يعد شاغراً له، ففي هذه الحالة يمكن للدولة المطالبة بالعقار بإتباع ثلاثة إجراءات أساسية:

**أولاً-تحقيق البحث عن المالك.**

**ثانياً- إستصدار أمر بوضع العقار تحت الحراسة القضائية.**

**ثالثاً- إستصدار حكم إعلان الشغور<sup>1</sup>.**

**أولاً/ تحقيق البحث عن المالك.**

يشمل هذا الإجراء الخطوات التالية:

السعي من المدير الولائي لأملك الدولة المختص إقليمياً افتتاح التحقيق لدى المحافظة العقارية، وإدارة الضرائب، والمصالح التقنية عند الإقتضاء الإعلان عن المالك في صحيفتين وطنيتين وتعليق الإعلان في مقررات البلديات التابعة للولاية لمدة (4) أربعة أشهر، تبليغ الإعلان عند الإقتضاء إلى آخر محل إقامة معروفة للمالك، تبليغ الإعلان أيضاً إلى الشاغل أو المستعمل أو المستأجر.

---

<sup>1</sup>-أعمر يحيوي، القانون الإداري للأملك، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2012.

### ثانياً: إستصدار وضع العقار تحت الحراسة القضائية.

إذا لم يظهر مالك العقار بعد مضي سنة كاملة من تاريخ نهاية مدة الإعلان المحددة بأربعة (4) أشهر للبحث عن المالك، يحق لمدير الأملاك الدولة طلب إصدار أمر على عريضة أمام القضاء الإداري في المادة الاستعجالية.

يطلب مدير أملاك الدولة في العريضة وضع العقار تحت حراسة أملاك الدولة، وتخويلها تسييره لمدة التقادم المقررة في القانون المدني<sup>1</sup>.

بناءً على ذلك تقوم الإدارة بكافة أعمال التسيير دون التصرف الناقل للملكية فتضمن صيانة العقار ومنحه على سير الإيجار والامتياز، وترفع دعوى استرجاعه في حالة التعدي عليه، أو تباشر الإجراءات أمام المحكمة الجزائية، إذ كيف الفعل على أنه قبيل الإعتداء على الملكية العقارية المعتبرة جريمة في قانون العقوبات، وإذ كان العقار يشمل عل المنقولات، يمكن مباشرة بيعها وتحصيل عائداتها.

### ثالثاً: استصدار حكم إعلان الشغور.

تتكفل إدارة أملاك الدولة بتسيير العقار الشاغر طول مدة التقادم المكتب المقرر في القانون المدني، وعند انتهائها يطالب مدير أملاك الدولة من القاضي الإداري أن يصدر في الموضوع حكم الشغور، وتسليم العقار الإداري أملاك الدولة.

بعد أن يصبح الحكم نهائياً، يسجل لدى إدارة الضرائب ويشهر في المحافظة العقارية مجاناً، وحينئذ تنتقل الملكية إلى الدولة، ومن ثمة يحق لإدارة أملاك الدولة أن تجري على العقار كافة التصرفات بما في ذلك نقل ملكيته وفقاً للتشريع والتنظيم الساريين على الأملاك الخاصة للدولة.

لكن إذا ظهر المالك بعد ذلك يمكن أن يسترجع العقار، أو عند الإقتضاء قيمته على أن يخصم فائض القيمة الذي حققته الدولة على العقار بسبب البناء أي أن شيء آخر جعله مرتفع<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: دعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

نصت المادة 92 فقرة 02 من قانون 30/90 على أن " كما يتم تبادل الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، مقابل أملاك عقارية أخرى يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل وفقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به لاسيما القانون المدني"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المواد من 827 إلى 834، القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المواد من 827 إلى 834، القانون المدني، مرجع سابق.

كما نصت المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة، مع عقارات تابعة لملكية الخواص"<sup>2</sup>.

وبالتالي المنازعات التي تثور بين الدولة والخواص حول مقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأمالك الخواص بصفة عامة، أو الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة بالدولة، بأرض فلاحية يملكها الخواص، يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي بالقسم العقاري.

التبادل هو تصرف قانوني يتم بمقتضاها مقايضة مال بمال آخر، والمقايضة في مفهوم نص المادة 413 من القانون المدني المعدل والمتمم هو "عقد يلتزم به كلا المتعاقدين أي ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"<sup>3</sup>، فالتبادل هو التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنتقل أو توفر للشخص آخر ملكا عقاريا، مقابل آخر تحصلت عليه، وتبعا لذلك، يجوز للدولة أن تتبادل مع الغير بملكية عقار غير فلاحي، مقابل عقار فلاحي<sup>4</sup> ثم حسب الأشكال والشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 427 / 12.

يخضع عقد التبادل إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري، على أن يتضمن بيان السعة ورقم القسم، والمكان المذكور، والصنف، والنوع ومدخول مسح الأراضي لكل عقار متبادل، ويودع في مكتب التسجيل مستخرج من دفتر مسح الأراضي للأموال. وباستكمال إجراءات الشهر العقاري تدرج الأراضي الفلاحية قانونا في الأملاك الخاصة التابعة للدولة لإعطائها التخصيص النهائي<sup>5</sup>.

وبالتالي فإن المنازعات التي تثور بين الدولة والخواص حول مقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأموال الخواص بصفة عامة أو الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، بأرض فلاحية يملكها الخواص، فإنه يؤول الفصل فيها للقسم العقاري بالقضاء العادي.

1- المادة 92 الفقرة الثانية من القانون رقم 30/90، مرجع سابق.

2- المادة 517 من القانون 09/08، مرجع سابق.

3- المادة 413 من القانون المدني، مرجع نفسه.

4- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 30.

5- حكيمة كحيل، مرجع نفسه، ص 32.

من خلال ما تطرقنا إليه حول النزاعات القائمة بين المستثمرات الفلاحية وجدنا أن الجهة المختصة في الفصل في هذه النزاعات يؤول إلى المحاكم العادية وتطبق عليها أحكام القانون المدني وذلك حسب الدعاوى المطروحة من طرف أعضاء المستثمرات.

ينظر القضاء العادي في كل الخلافات التي تكون بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وفق ما نص عليه القانون 03/10.

فإختلاف هذه الخلافات أو المنازعات يكون وراءه نص قانوني يوضح جهة الإختصاص وهذا ما تطرقنا له خاصة في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء فيما بينهم أو مع الغير.

ف نجد مثلا نص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص أن في مثل هذه المنازعات التي تنشأ بين الفلاحين المنتجين أو مع الغير يختص بها القاضي العقاري.

وأیضا ما ينص عليه القانون 03/10 في مادته 20 لإكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية طبقا لأحكام القانون المدني فيطبق عليها أحكام القانون المدني والقانون الإجراءات الإدارية المدنية ويؤول الإختصاص إلى القضاء العادي.

وغيرها من المنازعات خلل ما يخص المستثمرات الفلاحية سواء حول الأرباح أو ما يخص الورثة، أو المنازعات بين أشخاص القانون العام أو القانون الخاص أو النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرات والدولة، أو الإخلال بالإلتزامات كلها يحكمها القانون المدني وبالتالي يؤول فيها الإختصاص إلى القضاء العادي (المدني) حتى ولو كانت الدولة طرفا فيها وذلك حسب الطبيعة القانونية وموضوع النزاع.

# الفصل الثاني

اختصاص القضاء الإداري بمنازعات  
العقار الفلاحي

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا فيما يخص الملكية العقارية وذلك عن طريق وضع قوانين جديدة تنظم هذه الملكية العقارية وحمايتها مهما كان نوعها وعمل المشرع على سن عدة نصوص قانونية تضبط استغلال وإستعمالها وضبط المنازعات الناتجة عنها والمتعلقة بها. وقد أحدثت هذه القوانين والنصوص التنظيمية جدلا حول تطبيقها والعمل بها في المنازعات الناجمة عن المستثمرات الفلاحية خاصة فيما يخص جهة الإختصاص.

تقوم هذه المنازعات في المستثمرات الفلاحية سواء كانت بين المستثمرين فيما بينهم أو بين الدولة والمستثمرة الفلاحية أو حسب موضوع النزاع.

اعتمد المشرع الجزائري على معايير لتحديد جهة الإختصاص، سواءا للقضاء العادي أو للقضاء الإداري رغم تبنيه للقاعدة العامة أن النزاعات القائمة في المستثمرات الفلاحية مهما اختلف أطراف الدعوى تخضع لإختصاص القضاء الإداري وذلك لأن ملكية الأراضي الفلاحية تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة، وأن الدولة طرف فيها.

هذه المعايير المحددة لجهة الاختصاص، تعتمد على المعيار العضوي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي، وعلى المعيار الموضوعي كاستثناء.

أما الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري منها دعاوى إلغاء القرار الإداري المتعلق في منازعات العقار الفلاحي ودعاوى القضاء الكامل والتي تتمثل في دعوى التعويض ودعوى استرجاع الملكية.

### المبحث الأول: معايير تحديد إختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.

اعتمد المشرع الجزائري في تحديد جهة انعقاد الاختصاص في النزاعات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية على معايير خاصة، وعلى أساسها يتم تكييف القضية وإحالتها إلى الجهة القضائية صاحبة الإختصاص للفصل فيها.

وعلى أساس المعيار العضوي أو المعيار الموضوعي إما تكون الجهة القضائية هي القضاء العادي أو القضاء الإداري.

هذا وتستند المنازعات العقارية الفلاحية إلى المعيار العضوي والذي سنتطرق إلى مفهومه وفي إعتماده كأساس لإختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية (مطلب

أول) والى المعيار الموضوعي كإستثناء لإختصاص القضاء الإداري (مطلب ثاني) وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

### المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية.

يعرّف المعيار العضوي أنه تحديد إختصاص القضاء الإداري للنظر في المنازعات الناتجة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما الإدارة طرف في النزاع.<sup>1</sup>

وطبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل بدرجة أولى بحكم قابل للإستئناف لجميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها". وعليه فان هذه المادة تكرر للمعيار العضوي في تحديد الجهة المختصة قضائيا .

ورغم صراحة المادة فإنه يوجد إختلاف في تبني الأفكار، بالإعتماد على المعيار العضوي كأساس للتحديد الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup> ولقد أدى هذا الإختلاف إلى ظهور موقفين وهما

<sup>1</sup> - طارق عيساوي، دور القاضيا الإداري في منازعات العقار الفلاحي الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية، العدد4، الجزائر، 2020، ص4.

<sup>2</sup> - المادة800منالقانون09/08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص12.

موقف الفقه وموقف التشريع في الإعتماد على المعيار العضوي وسوف نتطرق إلى موقف الفقه (الفرع الأول) والتشريع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: موقف الفقه من المعيار العضوي.

وهنا أيضا هناك إختلاف بين موقف الفقه وموقف التشريع في الأخذ بالمعيار العضوي كأساس لتحديد الجهة القضائية المختصة ووجود رأيين مختلفين، أحدهما يرجح الكفة إلى القضاء العادي، والآخر للقضاء الإداري.

### أولا/ الرأي الأول: انعقاد الإختصاص للقضاء العادي:

يرى أصحاب هذا الرأي أن أغلب منازعات العقار الفلاحي تدخل ضمن إختصاص القاضي العادي، وتفسيرهم لهذا الرأي هو ما جاء في بعض المواد القانونية، وباعتبار أصحاب هذا الرأي أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية فهي تتمتع بالأهلية في الإشتراط، وحق التقاضي والتعاقد... أو هذا طبقا للقانون المدني فهي من اختصاص القضاء المدني (القاضي العادي).<sup>1</sup>

وحجتهم في هذا نص المادة 20 من القانون 03/10 الذي يتضمن استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقا لأحكام القانون المدني".<sup>2</sup>

وأیضا حسب المادة 513 من القانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها".<sup>3</sup>

وعليه فإن المنازعات التي تنتج عن تطبيق أحكام القانون المدني ضمن إختصاص المحاكم العادية.

<sup>1</sup>-سيدعلي زايدي، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup>-المادة 20، من القانون 03/10، مرجع سابق.

<sup>3</sup>-المادة 513، قانون 09/08، مرجع سابق.

### ثانيا/ الرأي الثاني: انعقاد الإختصاص للقضاء الإداري.

يرى أصحاب هذا الرأي أن المنازعات العقارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية التي تنشأ بين الإدارية والغير تختص لها جهات القضائية الإدارية (القاضي الإداري)<sup>1</sup> استنادا منهم على نص المادة 800 من القانون 09/08 وأيضا وفق القانون 03/10.

وكذلك المادة 10 والمادة 125 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 التي تنص على "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس شعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون".

في حين تنص المادة 125 من القانون 30/90 على "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا لشروط والأشكال المنصوص عليه في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة..."<sup>2</sup>.

وعليه يعتبر هنا الوالي أو الوزير أو مدير الأملاك الوطنية الممثل القانوني للدولة، وكونه أحد أطراف النزاع يعود الإختصاص إلى المحاكم الإدارية والمختصة إقليميا، والتي تنظر في الدعاوى المطروحة أمامها كدعاوى القضاء الكامل (استرجاع الملكية) ودعاوى الإلغاء (العقود...) فهي من إختصاص القضاء الإداري.

<sup>1</sup>-سيدعليزايدي، مرجع سابق، ص15.  
<sup>2</sup>-المادة125، منالقانون30/90، مرجعسابق.

### الفرع الثاني: موقف التشريع من المعيار العضوي.

لقد تبنى المشرع الجزائري موقف المشرع الفرنسي إعتقاد المعيار العضوي كأساس الذي يؤول فيه الإختصاص للفصل في المنازعات إلى الجهة القضائية الإدارية باعتبار النزاع إداري أين تعتبر الولاية والمؤسسات العمومية والمديريات والبلديات الإدارة طرفا فيه لأن القضاء الإداري عكس القضاء العادي.

القضاء الإداري لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع<sup>1</sup> وباعتبار المحاكم العادية هي التي تقسم إلى أقسام والتي تفصل في القضايا الإجتماعية، والعقارية والمدنية، والتجارية... الخ التي تقع بين أطراف النزاع فإنها غير مخصصة في قضايا العقار الفلاحي. وفق ما نصت عليه المادة 800 من القانون 09/08 لأن اختصاصها يعود بموجب الأحكام المدنية (بين الأطراف المدنيين) من اختصاص القانون المدني<sup>2</sup>.

تنص المادة الأولى من قانون المحاكم الإدارية<sup>3</sup> "تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية" وكذلك يكون إختصاص المحكمة الإدارية في المنازعات الناتجة عن تطبيق القانون 01/81 (المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة).

فالإختصاص القضاء الإداري يكون في كل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقا للمادة 4801<sup>4</sup> من قانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على "تخص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

1- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص 94.

2- طارق عيساوي، مرجع سابق، ص 9.

3- القانون رقم 02/98، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بالأحكام الإدارية، جرد عدد 37، سنة 1998.

4- المادة 801، من القانون 09/08، مرجع سابق.

وهنا نرى أن المشرع الجزائري لم يعتمد فقط على المعيار العضوي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في المنازعات الناتجة بين المستثمرات الفلاحية بل أيضا اعتمد على المعيار الثاني كإستثناء وهو المعيار الموضوعي.

وهو ما سيتم تناوله في المطلب الموالي.

### **المطلب الثاني: المعيار الموضوعي كإستثناء لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.**

يعتبر المعيار الموضوعي أيضا معيار ثاني لتحديد اختصاص الجهة القضائية الفاصلة في نزاعات المستثمرات الفلاحية خلافا عن المعيار العضوي. ولقد اعتمد عليه المشرع الجزائري كمعيار تكميلي للمعيار العضوي<sup>1</sup> وسوف نتطرق إليه أولا: كأساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي (فرع أول) وثانيا: تطبيقات هذا المعيار كأساس لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي فرع ثاني.

### **الفرع الأول: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لإختصاص القضاء الإداري في العقار الفلاحي.**

اعتمد المشرع المعيار العضوي لضبط اختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي التي تنجم عن تطبيق القانون المتعلق بالثمرات الفلاحية 03/10 وحسب مفهوم هذا القانون وصلنا إلى أن القضاء الإداري حسب التشريع الجزائري هو المختص بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين الإدارية أو الإدارة والفلاحين<sup>2</sup> وذلك وفق النظام الجديد الذي أتى به المشرع سنة 2010. سواء في دعاوى القضاء الكامل أو دعاوى الإلغاء اعتمادا على المعيار العضوي.

إلا أن الإعتقاد على المعيار العضوي غير كاف نظرا لعدم شموليته مما أدى إلى اعتماد المشرع إلى معيارا ثانيا هو المعيار الموضوعي كما نصت عليه المادة 801 من القانون 09/08.

هذا ويعرّف المعيار الموضوعي على أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري مهما كانت صفة الأطراف، حيث لا يمكن أن يحاسب

<sup>1</sup> طار قعيساوي، مرجع سابق، ص 11.

<sup>2</sup> سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 19.

الشخص دون معرفة النشاطات والأعمال التي يقوم بها والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهة القضائية الإدارية<sup>1</sup>.

فالمعيار الموضوعي وسع نطاق اختصاص القاضي الإداري حيث صار القاضي الإداري ليس للإدارة فقط بل قاضي نشاط الإدارة فنرى أنه يركز على موضوع النشاط وطبيعته أو على الصلاحيات التي يتمتع بها أحد أطراف النزاع، فمنح المشرع الإختصاص للقضاء الإداري رغم وجود أشخاص غير إدارية<sup>2</sup>.

فالمعيار الموضوعي يتكون من عنصرين وهما المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف المصلحة العامة واستعمال إمتيازات السلطة. فوجود أحد العنصرين في نشاط المستثمرات الفلاحية يعتبر النزاع إداري في حالة حدوثه مهما كان أطرافه بإنعقاد الإختصاص للقضاء الإداري عملا بالمعيار الموضوعي<sup>3</sup> والذي يبعث نوع من المرونة في اختصاص القاضي الإداري وتجريده من القيود والنصوص التي يفرضها المعيار العضوي، وبمقدوره توسيع أو تقليص مجال اختصاصه<sup>4</sup>.

في الأخير اتضح أن المشرع حسب المادة 801 من قانون 09/08 أخذ بالمعيار الموضوعي والذي عبر عنه بالقرارات الصادرة عن البلديات والولاية والمصالح الإدارية والمؤسسات ذات الطابع الإداري واختصاص القاضي في النزاع العقاري الفلاحي يرجع إلى أحكام القضاء الإداري (المحكمة الإدارية – مجلس الدولة) كدعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية<sup>5</sup>.

1- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011، ص 34.

2- المادة 10، 125، من القانون 30/90، مرجع سابق.

3- عبد العالي حفظ الله، حسن ينكور داس، الاختصاص للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 02، الجزائر، 2020، ص 131.

4- عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 170.

5- طارق عيسىوي، مرجع سابق، ص 11.

## الفرع الثاني: تطبيقات المعيار الموضوعي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي.

بهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية نجد الطعون المرفوعة سواء من عند الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الإمتياز والتي هدفها إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي<sup>1</sup>، إضافة للطعون المتعلقة بالقرارات الرامية إلى إسقاط حقوق الإنتفاع من الفلاحين المنتجين أو إسقاط الإمتياز من الفلاحين المستثمرين<sup>2</sup>.

وحسب مفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن إختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه ووجود الإدارة كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها سيكون تلقائيا الدفاع عن الأعمال الإدارية، وهنا يتم الجمع بين المعيارين الموضوعي والعضوي وما كرسه المشرع الجزائري بالنسبة للطعن في العقد المنشأ للمستثمرة الفلاحية سواء في ظل القانون السابق 87-19 أو العقد الذي بموجبه منح الإمتياز في ظل القانون الحالي 03/10، وبالتالي تدخل المنازعات الناجمة عن إعداد وتنفيذ عقود إمتياز المستثمرات الفلاحية بحكم موضوعها ضمن اختصاص القضاء الإداري.

وفي حالة صدور قرارات قضائية تطبيقا لقانون المستثمرات الفلاحية لصالح الفلاحين ضد الإدارة ولم تمثل الإدارة لتنفيذها فهنا يرفع صاحب المصلحة أو الفلاحين الذي يلحقهم ضرر دعوى عدم الإمتثال لتنفيذ هذه القرارات أمام القضاء الإداري المختص<sup>3</sup>.

## المبحث الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في المنازعات الفلاحية.

اعتمد المشرع الجزائري في مجال اختصاص الجهات القضائية لنزاعات المستثمرات الفلاحية إلى المحاكم الإدارية على المعيار العضوي، وحدد مجال إختصاصها اعتمادا على المعيار العضوي الذي حدد مواضع الدعاوى الإدارية.

سوف نتطرق إلى الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية والمتمثلة في دعوى إلغاء القرار الإداري في حالة عدم مشروعيته (مطلب أول) و دعوى القضاء الكامل متمثلة في دعوى استرجاع ملكية الأراضي ودعوى طلب التعويض (مطلب ثاني).

## المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنازعات العقار الفلاحي.

<sup>1</sup>-سيد عليز ابيدي، مرجع سابق، ص20.

<sup>2</sup>-رشيدخلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دونطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص275.

<sup>3</sup>-عبدالعالي حفظ الله، حسين كورداس، مرجع سابق، ص132.

تعرف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى التي تحرك أمام الجهة القضائية المختصة هدفها إلغاء عمل قانوني غير مشروع صادر من سلطة إدارية عامة بإرادتها المنفردة، وذلك تحقيقاً لمبدأ المشروعية ودفاعاً عن مصلحة ذاتية للطاعن.<sup>1</sup>

وليتم قبولها من طرف القاضي يجب توفرها على شروط للطعن بالإلغاء (فرع أول) وتوفرها على أوجه الطعن (فرع ثاني).

---

<sup>1</sup>-حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 260.

### الفرع الأول: شروط الطعن بالإلغاء في القرار الإداري المتعلق بالعقار الفلاحي.

يقضي قبول دعوى الإلغاء شروط عامة تتعلق بالصفة والمصلحة وشروط خاصة تتعلق بالقرار المطعون فيه الميعاد والمشروعية.

#### أولاً/ الشروط العامة:

نصت المادة 13 من قانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصحة في المدعى أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا لم اشترطه القانون".<sup>1</sup>

لذلك حسب مفهوم المادة أن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة.

#### أ- الصفة:

يقصد بالصفة أن يكون المدعي له الحق في المطالبة بحقه أمام القضاء بلا تقبل دعوى إلا إذا كان ذو صفة أو صاحب حق أو له مركز قانوني، صاحب الدعوى هو نفسه صاحب المصلحة.<sup>2</sup>

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراراته من خلال: "...أن فئة المجاهدين وذوي الحقوق الشهداء سيستفيدون من إمتيازات استثنائية طبقاً للقانون الذي يخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عامة مع الإستفادة من الأراضي الفلاحية...".<sup>3</sup>

حيث لا تقبل دعوى الإلغاء المرفوعة من طرف مستثمرة فلاحية قصد إلغاء عقد قرار إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة هو عضو فيها بحجة تنافسها في الإنتاج الفلاحي، لا تقبل الدعوى لأنها دعوى من غير ذي صفة.<sup>4</sup>

وأحيانا يقوم أعضاء المستثمرات الفلاحية بتصرفات فيما بينهم كالتنازل عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعاوى من أجل إبطال العقود المحررة لفائدة المتنازل عن العضوية مما يجعلهم فاقد الصفة في الدعوى.<sup>5</sup> وهناك مثال نجده في قرار مجلس قضاء البويرة مقتضاه "إن المدعيان وإن كانا ضمن المستثمرة الفلاحية (ب 04). إلا أنهما قد تنازلا

1- انظر المادة 13 من قانون 09/08.

2- سيدعلي زايدي ، مرجع سابق، ص 703.

3- قرار مجلس الدولة، رقم 020195 المؤرخ في 15/11/2005، مجلة مجلس الدولة العدد 6، 2006، ص 217.

4- سيدعلي زايدي ، مرجع سابق، ص 24.

5- عبد العالي حفظ الله، حسين كورداس، مرجع سابق، ص 135.

عن حقهما في الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المذكورة أنفا بموجب عقد توثيقي مسجل ومشهر بعد الحصول على موافقة مديرية أملاك الدولة بإعتبارها المالكة الأصلية للأرض المستثمرة...

ومن ثمة فإن المدعيان فقدا الصفة وأهلية التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التنازل التوثيقي طبقاً لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

لا ينطبق هذا فقط على المستثمرين أو الفلاحين المنتجين، بل حتى على الإدارة المرفوع عليها الدعوى،<sup>2</sup> كما قضت المحكمة الإدارية بالبويرة "إن المدعي عليها مديرية الفلاحة ليست لها أهلية التقاضي فضلاً عن غموض الطلب فيتعين رفض هذه الدعوى لإنعدام الصفة".

---

<sup>1</sup>-مجلس قضاء البويرة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 00610/09، 2010/03/28.

<sup>2</sup>-سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 29.

## ب- شرط المصلحة:

إن تقدير مسألة توافر شرط المصلحة يرجع إلى القاضي، وذلك من تاريخ تقرير المصلحة، والعمل المطعون فيه، والطلبات المطروحة في العريضة، ويشترط لقبول دعوى الإلغاء توافر المصلحة الشخصية والمباشرة في القرار المراد إلغاؤه.<sup>1</sup>

فالوالي مثلا عند إصداره قرار يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين كمرحلة أولية ثم تأتي مرحلة التكوين لتلك المستثمرة بموجب العقد الإداري الصادر عن مديرية الأملاك الوطنية ويحتمل سحب إلغاء قرار الاستفادة وفي هذه الحالة لا شك أن صاحب المصلحة يرفع دعوى ضد قرار الوالي وفي هذا الإطار يمكن للوالي أن يدفع بأن الدعوى مرفوعة من غير ذي مصلحة فيعطل دفعه كون القرار الأول المتضمن تخصيص قطعة الأرض لفائدة المعني لا يولد له مصلحة قانونية لأن الفائدة تتحقق عند شهر العقار الإداري لدى المحافظة العقارية وفقا للقانون.<sup>2</sup>

### ثانيا/ الشروط الخاصة لقبول الدعوى:

بعد التحقيق من طرف القاضي من توفر شرطي الصفة والمصلحة كشروط عامة يتحقق أيضا من بعض الشروط الخاصة للدعوى والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه (أ) وشرط الميعاد (ب).

#### أ- الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه ثلاثة شروط:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا.

ويعرف القرار الإداري أنه "عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي يحدث أثرا قانونيا تحقيقا لمصلحة عامة"<sup>3</sup>، كما انه يعرف أيضا "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".<sup>4</sup>

1- عبدالعالي حفظ الله، حسين كورداس، مرجع سابق، ص 136.

2- طار قعيساوي، مرجع سابق، ص 16.

3- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

4- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانوننا لإجراء التمدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 70.

الأعمال التي تقوم بها الإدارة هي أعمال إدارية فردية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، وأعمال اتفاقية (عقود) وموضوع دعوى الإلغاء ينصب فقط على الأعمال الإدارية الانفرادية التي تأخذ صفة القرار الإداري.<sup>1</sup>

- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية.

- أن يكون القرار الإداري نهائيا.<sup>2</sup>

ولتطبيق ذلك على المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية، ويكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم واجباتهم وبعد ذلك منح استقادات لأعضاء جدد.

أيضا في حالة إسقاط حق الفلاحين المستثمرين أو ورثتهم عند الوفاة الذي لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز خلال أجل 18 شهرا رغم الإعذارات الموجهة لهم وفق القانون حسب المادة 30 من القانون 03/10<sup>3</sup>، كذلك ما جاء في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

#### ب- شرط الميعاد:

الميعاد هو الأجل القانوني للطعن في القرار الإداري، وعلى هذا وضع المشرع الجزائري قواعد تنظم شرط الميعاد في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحدده وهي مختلفة باختلاف القواعد التي تحملها.<sup>4</sup>

وفي هذا الشأن صدر عن مجلس الدولة قرار بتاريخ 2007/07/25 يفيد: "أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة ابتداء من تاريخ تبليغها شخصيا وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار، هذا الإجراء يترتب عنه إبقاء الأجل مفتوحة."<sup>5</sup>

وهذا يعني الميعاد المنصوص عليه في المادة 828 من القانون 09/08 والمحددة بـ 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو من تاريخها النشر. وبالنظر لأحكام القانون 03/10 في نص المادة 28<sup>6</sup> حددت ميعاد الطعن في فسخ عقد

1- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 31.

2- محمد الصغير بعللي، مرجع نفسه، ص 12.

3- المادة 30 من القانون 03/10، مرجع سابق.

4- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 33.

5- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25، عدد 9، 2009، ص 111.

6- المادة 28، الفقرة الثالثة من القانون 03/10، مرجع سابق.

الامتياز بشهرين (2 أشهر) من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي  
الفلاحية.

### الفرع الثاني: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار المتعلق بالعقار الفلاحي.

إن العيوب التي تشوب القرار الإداري تجعله غير مشروع وبالتالي يكون هذا القرار باطل ومن بينها هو عيب عدم الاختصاص وكذلك عيب الشكل والإجراءات.

#### أولاً- عيب عدم الاختصاص:

تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الجهات الإدارية المختصة، فيجب على الموظف في الإدارة العمومية أن يقوم باختصاصه حسب الوظيفة التي يقوم بها ووفق ما يحدده القانون وسلطته الإدارية.<sup>1</sup>

فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره فيؤدي ذلك إلى عدم مشروعيته ويصبح فيه عيب عدم الاختصاص ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية،<sup>2</sup> ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط حق الإنتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي بينما هو من اختصاص الوالي، ولكن إذا كان الموظف تم تفويضه من طرف السلطة الإدارية المختصة فهنا يسقط عيب الاختصاص، حيث قضى مجلس الدولة أنه "يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة، وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية وبالتالي لا يمكن الإحتجاج بعدم الاختصاص".<sup>3</sup>

ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار فسخ عقد الإمتياز من طرف مديرية المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، وذلك لأن هذا الإختصاص لمديرية أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>4</sup>

ويعتبر هذا العيب من أكثر العيوب التي يمكن أن يعيب القرار الإداري وهو من النظام العام، فيمكن للقاضي أن يثيره بإرادته، لأن فيه إغتصاب للوظيفة أو عدم الاختصاص الموضوعي والمكاني والزمني.<sup>5</sup>

#### ثانياً- عيب الشكل والإجراءات:

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه قرار الفسخ أي المظهر المادي، الذي يفرغ فيه، وهو أن يكون كتابيا لا شفويا، صريحا لا ضمنيا، موقعا ومسببا ويقصد بالإجراءات الترتيب التي تبعتها الإدارة في إتخاذها القرار.<sup>1</sup>

1- عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 122-123.

2- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 34.

3- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 014397 قرار بتاريخ 2005/02/01، العدد 7، ص 157.

4- المادة 28، الفقرة الثانية من القانون 10-03، مرجع سابق.

5- أحمد محيو، مرجع سابق، ص 180.

ألزم القانون 03/10 الجهات المعنية بموجب معاينة الإخلال بالتزام المستثمر الفلاح من طرف المحضر القضائي ثم إعداره وبعد ذلك فسخ العقد فإذا تم الفسخ دون الإجراءات المسبقة فإن قرار الفسخ يشوبه عيب الإجراءات، يطعن فيه بالإلغاء وللقاضي الإداري سلطة إلغائه.<sup>2</sup> وقد لا نكون أمام عيب الشكل في حال الإستحالة المادية كتعذر حضور جميع أعضاء اللجنة الإستشارية الواجب أخذ رأيها قبل إصدار القرار.

وأیضا في الظروف الإستثنائية التي تحول بين الإدارة واتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما.<sup>3</sup>

نصت المادة 28 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 في الفقرة الأولى على أنه " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتمثل لأحكام هذا القانون ودقتر الشروط والإلتزامات التعاقدية".<sup>4</sup>

### ثالثا/ عيب السبب والغاية:

#### أ- عيب السبب:

السبب في القرار الإداري هو الحالة القانونية التي تدفع تدخل الإدارة لإصدارها هذا القرار الإداري<sup>5</sup>، فيجب أن يكون القرار الإداري مستند إلى سبب قانوني أو واقع يبرر إصداره ليكون مشروعا وموجودا وقائما وقت صدوره.<sup>6</sup> فالقاضي يقوم بفحص عنصر السبب ويتأكد من صحة الوجود الفعلي للوقائع القانونية التي يبني عليها القرار فإذا لم يتواجد ألغي القرار المطعون فيه لإنعدام السبب كوجه للإلغاء.<sup>7</sup>

إن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالإلتزامات المحددة في القانون كأن يقوموا بالتنازل لشخص آخر عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها من طرف الدولة في ظل القانون 19/87 يعتبر عيبا يجعل الوالي يقوم بإصدار قرار إسقاط حقوق الإنتفاع للمتنازلين.

<sup>1</sup>-حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص270.

<sup>2</sup>-طارق عيساوي، مرجع سابق، ص17.

<sup>3</sup>-سمية لنقاربركاهم، منازعاتالعقار الفلاحيالتابعلدولةتفيمجالالملكيةوالتسيير، الديوانالوطنيالأشغالالتربوية، الجزائر، 2004، ص78.

<sup>4</sup>-المادة28، الفقرةالثالثةمنقانون03/10، مرجع سابق.

<sup>5</sup>-سيدعلي زايدي، مرجع سابق، ص37.

<sup>6</sup>-سمية لنقاربركاهم، مرجع سابق، ص79.

<sup>7</sup>-حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص270.

ويطبق في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، ما يطبق على المستثمر صاحب الإمتياز إذا خالف إلتزاماته في إطار هذا القانون، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز لهذا السبب.<sup>1</sup>

### ب- عيب الغاية:

ويقصد بها الهدف الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من إصدار قرار الفسخ والأصل أن تكون المصلحة العامة هي الغاية إلى ذلك. أو هي الهدف الذي حدده المشرع من عملية استغلال الأراضي الفلاحية، فيكون قرار الفسخ معيبا متى خالفت الإدارة هذه الأهداف حتى ولو تذرعت بإستهداف المصلحة العامة، فيترتب عنه قضائيا إلغاء قرار الفسخ بعد أن تبين للقاضي، انحراف السلطة الإدارية.<sup>2</sup>

وفي إطار تطبيق القانون 19/87 المؤرخ 1987/12/08 فإن غاية القرارات الولائية التي تكون محلها استرجاع أراضي المستثمرة الفلاحية بغرض إنجاز مشاريع عمرانية، هو تحقيق غرض لصالح ذوي النفوذ، لكن رغم خروج القرار عن الهدف العام المحدد لإنشاء المستثمرات الفلاحية الرامية إلى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية. نجد نضا خاصا يستهدف تحقيق غاية تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي لذلك فإن القرارات الولائية التي تسعى إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة.<sup>3</sup>

وفي إطار القانون الجديد 10/03 توجد قرارات تتحرف عن غايتها تفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بإخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل منح المستثمرة الفلاحية إلى مستثمر يتمتع بنفوذ كل هذه القرارات تعد معيبة لمخالفة غايتها الأصلية المحددة قانونا.

### المطلب الثاني: دعاوى القضاء الكامل.

يقصد بدعاوى القضاء الكامل مجموعة الدعاوى الشخصية التي تتحرك وترفع من ذوي الصفة، والمصلحة، أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية، ذاتية وشخصية للمطالبة بالإعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية ومكتسبة.

وقد جعل المشرع من المحاكم الإدارية صاحب الولاية العامة في النظر في دعاوى القضاء الكامل، أيا كانت أطراف النزاع فيها مركزية أو لا مركزية وتشمل دعاوى القضاء الكامل

<sup>1</sup>-سيدعلي زايدي، نفسالمرجع، ص37.  
<sup>2</sup>-حكيمة كحيل، مرجعسابق، ص271.  
<sup>3</sup>-سيدعلي زايدي، مرجعسابق، ص38.

على الكثير من (منازعات الصفقات العمومية، المنازعات الجبائية، المنازعات الانتخابية، ..) غير أن أهم هذه المنازعات أو الدعاوى هي دعوى التعويض.<sup>1</sup>

وتعرف دعاوى القضاء الكامل أنها الدعاوى التي يرمى صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالإعتراف له بتلك الحقوق، أو بالحق في إسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية.<sup>2</sup>

ومن خلال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل في دعوى التعويض عن الأضرار (فرع أول) ودعوى إسترجاع الملكية العقارية (فرع ثاني).

### الفرع الأول: دعوى التعويض عن الأضرار.

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل، التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية، والقانونية<sup>3</sup>، فالتعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات هو جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي الشخص بتعهد إلتزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون.<sup>4</sup>

تنص المادة 26 في الفقرة الثالثة من القانون 03/10: "... يترتب على نهاية عقد الإمتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته. مع طرح 10% يكون مبلغ هذا التعويض قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة"<sup>5</sup>، وهنا أشارت المادة على أن المستأجر له حق التعويض في التحسينات، الإصلاحات، البناءات المقامة فوق الأراضي المستثمرة الفلاحية، وبالمقابل يكون للدولة قياسا على المؤجر ذات الحق في حال إصابة الأرض بأضرار، ولا يجوز الاتفاق على التنازل عن حق التعويض من قبل طرفي العقد.

الأصل في القواعد العامة، أن القاضي هو من يحدد مبلغ التعويض المستحق وهذا هو التعويض القضائي، وقد يكون مقدارا مقدما عن طريق الاتفاق، وهذا هو التعويض الإتفاقي،

1- ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية، في ظل قانون الجزائر، مرجع سابق، ص 163.

2- سيد علي زايدي، نفس المرجع، ص 39.

3- محمد الصغير بعللي، مرجع سابق، ص 218.

4- سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 46.

5- المادة 26 من القانون 03/10، مرجع سابق.

أو الشرط الجزائي، وقد يتدخل القانون بتحديد مقدار التعويض إذا تأخر المدين عن تنفيذ إلتزاماته بدفع مبلغ من النقود، وهذا هو التعويض القانوني.<sup>1</sup>

تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الخاصة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية<sup>2</sup>، ففي مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي، أو في مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة من جراء الإمتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الإنتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بطرق غير قانونية<sup>3</sup>.

ولضمان حق المستثمر صاحب الإمتياز، من كل تعسف يصدر عن الإدارة، أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة، وللمستثمر إثبات الأعمال المضافة بأي وسيلة قانونية، أو مادية، كمقارنة الغلة في بداية ونهاية عقد الإمتياز تقنيات الفلاحة التي ساعدت في تحسن التربة والإنتاج، وللقاضي تقدير أدلة الإثبات المقدمة، أو تعيين خبير من أجل تحديد تكلفة الأعمال المقامة من قبل المستثمر على الأراضي المستثمرة.<sup>4</sup>

إن قانون التوجيه العقاري<sup>5</sup> قد خول التعويض للملاك الأصليين، الذين لم يستطيعوا إسترجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي، أو نتيجة إستصلاحها<sup>6</sup>.

وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة بتاريخ 2007/06/27، بأن عملية إدماج أراضي المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار إسترجاع أولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة قانونا ويتضمن مبلغ التعويض والغرض الذي سوف تخصص له الأرض "...حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الإستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الإستجابة له..."<sup>7</sup>

### الفرع الثاني: دعاوى استرجاع الملكية العقارية.

تكون هذه الدعاوى إما من قبل الأفراد أو من قبل الدولة.

1- كحيلحكيمة، مرجع سابق، ص 272.

2- احمد محيو، مرجع سابق، ص 94.

3- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 47.

4- كحيلحكيمة، نفس المرجع، ص 277.

5- قانون 25/90، مرجع سابق.

6- سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 74.

7- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة عدد 9، 2009، ص 118.

### أولاً: دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:

ترفع هذه الدعاوى في ظل قانون المستثمرات الفلاحية القديم رقم 19/87 والتي أكدها قانون التوجيه العقاري حيث جاء في المادة<sup>1</sup>76 من قانون 25/90 "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذي أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 73/71 المؤرخ في 1971/11/08<sup>2</sup> المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم<sup>3</sup> 168-63 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة".

وأضافت المادة 85 مكرر 1 من القانون 25/90 "ترجع نهائياً كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين"<sup>4</sup>.

إذا يمكن لمالكي الأراضي الفلاحية رفع دعاوى قضائية لطلب استرجاع أراضيهم التي دخلت ضمن الأراضي الفلاحية المكونة للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 ضد الدولة متمثلة في الوالي ومدير أملاك الدولة أمام القاضي الإداري،<sup>5</sup> وله الحكم بالإسترجاع طالما توفرت الشروط المطلوبة فيهم قانوناً.

وقد ذهب مجلس الدولة بالقول في هذا الشأن: "... حيث يجوز استرجاع أو التعويض نقداً على الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/01/08..."<sup>6</sup>.

### ثانياً: دعوى إسترجاع الملكية من قبل الدولة:

ليس غريباً أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لإعتبارها مدعى عليها، إذ لم يعتاد الأفراد والقضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لأستصدار قرارات قضائية للإعتراف لها بحق، أو بفرض إجراء قانوني على خصمها الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية، أو خاصة أو إدارة أخرى.<sup>7</sup>

1- المادة 76 من القانون 25/90، مرجع سابق.

2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية (ج. ر. عدد 1971/97).

3- مرسوم تنفيذي رقم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09، المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة.

4- المادة 85 مكرر 1 من القانون 25/90، مرجع سابق.

5- طار قعيساوي، مرجع سابق، ص 19.

6- قرار رقم 20695 مؤرخ في 2005/12/13، مجلس الدولة، غير منشور منقول عن طار قعيساوي، ص 19.

7- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 43.

فإنه يخول للوالي في مجال دعوى إسترجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الإسترجاع<sup>1</sup>، فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق إسترجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي:<sup>2</sup>

- 1- مساحة القطعة الأرضية المراد إسترجاعها وموقعها.
  - 2- المشروع المقرر إنجازه عليها.
  - 3- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوظيفية، الذي يجب أن يغطي كل الضرر الذي يلحق بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض.<sup>3</sup>
- وفي إطار القانون الجديد 03/10 فإنه يتصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل الإستثمار.

### 1. نهاية مدة حق الإمتياز:

ويكون ذلك إما بإنقضاء المدة القانونية للإمتياز أو إنقضاء بطلب من صاحب الإمتياز قبل نهاية مدة الامتياز، أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.<sup>4</sup>

### 2. عدم إيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز:

فإنه وطبقا للقانون 03/10 يمنح للفلاحون المستثمرون مدة 18 عشرة شهرا ابتداء من نشر هذا القانون تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد إنقضاء الميعاد، وبعد اعدارين يعتبرون متخلون عن حقوقهم مما يخول للدولة حق إسترجاع الأراضي بكل الطرق القانونية. وذلك اما عن طريق إصدار قرارات إدارية أو عن طريق دعوى قضائية.<sup>5</sup>

### 3. عدم قبول طلب الامتياز:

بعد دراسة ملف طلب التحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وتم رفضه، يعلم الوالي طالب الإمتياز عن طريق رسالة معللة برفض الإمتياز وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأملاك السطحية بسعي من إدارة أملاك الدولة<sup>6</sup> طبقا لما كرسته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.<sup>7</sup>

1- المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 (ج.ر عدد 1997/89).

2- المادة 5 من المرسوم 313/03 المـ \_\_\_\_\_ وُرخفي 2003/09/16،

يحدد شروط وكيفية استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج.ر عدد 57، صادر في 2003/09/21.

3- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 43.

4- المادة 26، الفقرة الثانية من القانون 03/10، مرجع سابق.

5- طارق عيساوي، مرجع سابق، ص 20.

6- سيد عليز ايدي، مرجع سابق، ص 45.

7- المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

من خلال ما تطرقنا إليه في النزاعات القائمة على العقار الفلاحي والتي يؤول فيها الإختصاص إلى القاضي الإداري أنه كقاعدة عامة لتوزيع الإختصاص أن كل النزاعات التي تكون الدولة طرف فيها فهي من اختصاص القاضي الإداري، وذلك بإعتبار المحاكم الإدارية صاحبة الإختصاص في جميع الدعاوى المطروحة، بما فيها الدعاوى على العقار الفلاحي طالما الإدارة العمومية طرفا فيها.

عمل المشرع الجزائري على توزيع الإختصاص من خلال اعتماده على معيارين المعيار العضوي والمعيار الموضوعي، فالمعيار العضوي تبنته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن بعض الفقهاء لم يعتمدوا عليه في انعقاد الاختصاص إلى القضاء الإداري، بل دعم بالمعيار الموضوعي والذي نصت عليه المادة 801 من نفس القانون حيث أكد أن الإختصاص للمحاكم الإدارية فيما يخص الدعاوى المطروحة، كدعاوى الإلغاء ودعاوى القضاء الكامل بما فيها دعوى استرجاع الملكية ودعوى التعويض وأيضا ما نجده في الطعون بالإلغاء ضد القرارات الصادرة عن الجهة الإدارية كالوالي، كإسقاط حق الإمتياز من الفلاحين المستثمرين فهي من اختصاص القاضي الإداري فكل الدعاوى المطروحة أمام القضاء في ما يخص المنازعات في العقار الفلاحي وكانت الدولة طرفا فيها فإن جهة الإختصاص تكون إلى القضاء الإداري سواء أن كانت الدولة مدعى أو مدعى عليها.

# الخاتمة

## الخاتمة:

بعد دراستنا للموضوع تبين لنا ان العقار الفلاحي ذو أهمية بالغة في الاقتصاد الوطني إلا أن المنازعات القائمة ضمن هذا القطاع أصبحت تشكل عائقا على تطوره رغم سعي المشرع الجزائري في إصلاح المنظومة القانونية، وعليه ارتكز عنوان بحثنا على المنازعات الناجمة على العقار الفلاحي في المستثمرات الفلاحية وفي ظل القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

إن كثرة المنازعات العقارية الفلاحية وتنوعها يصعب على المدعي معرفة الجهة المختصة التي تفصل في النزاع وذلك لكونها معقدة إما تكون للقضاء الإداري أو القضاء العادي.

في دراستنا للموضوع تطرقنا إلى هذه النقاط والتي تتمثل في توزيع جهة الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال هذه المنازعات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية فهي لا تخرج عن هذا الإطار.

ومن خلال ما سبق وجدنا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يوزع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري وذلك حسب أطراف النزاع بغض النظر عن المنازعة إن كانت إدارية أو عادية.

وفي ظل المستثمرات الفلاحية وتوسع مفهوم القوانين التي تحكمها وتنظمها، أدى إلى وجود اختلاف في توزيع الاختصاص.

فمن خلال بحثنا اتضح انه كل المنازعات العقارية التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات ذات الطابع الإداري طرف فيها تخضع لاختصاص القضاء الإداري وفقا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية إلا ما استثنى بنص خاص، رغم صراحة المادة وجد اختلاف أدى بنا إلى التطرق إلى الموقفين المختلفين في طبيعة هذه المنازعات في المستثمرات الفلاحية.

يرى أصحاب الفقه أن الفصل في هذه المنازعات يعود إلى اختصاص القاضي العادي وذلك كون المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، فالمنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع احد أعضائها تكون ضمن اختصاص القاضي العادي (القاضي العقاري).

بينما رأى آخرون انه طبقا للمادة 800 و 801 من القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية فإنها ترجع إلى القاضي الإداري وذلك لأن الإدارة طرفا فيها.

فقد وصلنا إلى أن منازعات المستثمرات الفلاحية التي تنتمي للعقار الفلاحي وجب الاعتماد فيها على معيارين، المعيار العضوي والمعيار الموضوعي كأساس لانعقاد الاختصاص للجهة القضائية المختصة في حل النزاع.

ونجد المعيار العضوي في المنازعات التي تتعلق بدعاوى الإلغاء، ومنها دعاوى القضاء الكامل، كدعوى استحقاق الملكية وعادة ما تكون بين الأفراد والدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعات في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة لأصحاب المستثمرات الفلاحية، كما اصدر مجلس الدولة قرارات قضائية كأساس لتطبيقه في منازعات القضاء الكامل في المستثمرات الفلاحية.

ونجد تطبيق المعيار الموضوعي في دعوى إلغاء القرارات الإدارية وذلك لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص أو تشوبها عيوب كعيوب الإجراءات والشكل، وكذلك نجده في دعاوى القضاء الكامل كدعوى التعويض عن الضرر التي تلحق بالمستثمرين.

وفي الأخير نجد أن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار العضوي كأساس لانعقاد اختصاص الجهة القضائية المختصة والمعيار الموضوعي تكميلا له.

من خلال ما سبق نتوصل إلى النتائج التالية:

- كثرة المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي وتوزعها من حيث الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

- كثرة الإدارات المعنية بالعقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، يصعب الأمر على أصحاب المستثمرة في رفع الدعوى القضائية ضد الجهة الإدارية المناسبة.

- عدم احترام المعيار العضوي، وذلك في إصدار قرارات قضائية تقرر عكس ذلك أو في نصوص قانونية خاصة.

- صعوبة تحديد جهة الاختصاص للفصل في منازعات العقار الفلاحي نظرا لتوسع مفهوم القوانين وتشعبها.

ومن النتائج المتوصل إليها نقدم الاقتراحات التالية:

- إصدار قوانين خاصة تحكم العقار الفلاحي.

- تفعيل الرقابة على استغلال المستثمرات الفلاحية بتزويد الهيئات المختصة بكل الوسائل المادية والبشرية لذلك .

- إنشاء محاكم إدارية عقارية متخصصة في حل منازعات العقار الفلاحي.

- تكوين قضاة مختصين في العقار الفلاحي.
- رقمنة القطاع الفلاحي.
- التزام القضاء الصرامة في توقيع الجزاء على المستثمرين الفلاحيين.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns in black ink, framing the central text. The border features stylized leaves, small flowers, and elegant curves.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### أولاً: المؤلفات

#### 1- الكتب:

- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
  - عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار الهدى، السنة 2014.
  - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2005.
  - حكيمة كحيل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري دار هومة، سنة 2017.
  - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مدعم لأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، سنة 2019.
  - نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا وتطبيقاً، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، إجتهد المحكمة العليا، ومجلس الدولة، طبعة جديدة، دار الهدى، الإيداع القانوني سنة 2008.
  - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003.
  - سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، سنة 2018.
  - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، شروط قبول الدعوى الإدارية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
  - سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
  - أعمار يحيياوي، القانون الإداري للأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2012.
- #### 2- الرسائل الجامعية:

- سيد عليزايدي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون فرع "قانون المنازعات العقارية" – تاريخ المناقشة 2014.
- نوال مهدي، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد ابن باديس، جامعة مستغانم، الجزائر، 2020.
- عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

#### 3- المجلات القانونية:

- سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين إختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 11، العدد 01، 2018.

- سمية بلمرابط، محمد الأمينضامن، تنازع الإختصاص في العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 01، 2020.
- عبد العالي حفظ الله، حسين كورداس، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08 العدد2، 2020.
- طارقعيساوي، دور القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي بالجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العددالرابع، 2020.


### ثانيا:النصوص القانونية:

- الأمررقم 71-73 مؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد97، صادر في1971/11/30، ملغى.
- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 1975/09/30 معدل ومتم.
- القانون 19/87، الملغى.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49 سنة 1990.
- القانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية رقم 52، سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، جريدة رسمية سنة 2008.
- القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 19، سنة 1991.
- القانون رقم 02/98، المؤرخ في1998/05/30، المتعلق بالأحكامالإدارية، ج ر عدد37.سنة1998.
- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية رقم 21 سنة 2008.
- القانون رقم 16/08، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46 سنة 2008.
- القانون 03/10، مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 2010/09/18.
- القانون رقم 11/84، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج ر رقم24، سنة1984 بالأمر رقم02/05، المؤرخ في 2005/02/27، ج ر رقم15، سنة2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة
- المرسوم التنفيذي 51/89 المؤرخ في 1989/04/18 يحدد كيفية تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/02/08 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية رقم 16 سنة 1989.

## قائمة المراجع

---

- مرسوم تنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 79، صادر 29 ديسمبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 يحدد شروط وكفاءات استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج ر عدد 57، صادر في 21/09/2003.
- المرسوم التنفيذي، رقم 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر رقم 69، سنة 2012.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns in black ink, framing the central text. The border is composed of four corners, each featuring a different floral motif, connected by thin lines.

# فهرس المحتوى

المقدمة ..... أ

إشكالية

**الفصل الأول: إختصاص القضاء العادي بمنازعات العقار الفلاحي**

المبحث الأول: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينها ..... 9

المطلب الأول: دعاوى العقار الفلاحي أطرافها أشخاص قانونية خاصة ..... 9

الفرع الأول: منازعات العقار الفلاحي الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية ..... 10

الفرع الثاني: دعاوى العقار الفلاحي الناجمة عن تقسيم الأرباح ..... 12

المطلب الثاني: دعاوى العقار الفلاحي في تسوية التركة ..... 13

الفرع الأول: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال وجود ورثة ..... 14

الفرع الثاني: تسوية تركة العقار الفلاحي في حال إنعدام وجود ورثة ..... 15

المبحث الثاني: منازعات العقار الفلاحي القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير ..... 18

المطلب الأول: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأحد أشخاص القانون الخاص .. 18

الفرع الأول: منازعات المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد إداري شهر في المحافظة العقارية ..... 19

الفرع الثاني: منازعات المستثمرة الفلاحية بموجب قرار ولائي ..... 20

المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة ..... 21

الفرع الأول: دعاوى مخالفة حق الشفعة في المستثمرات الفلاحية ..... 22

الفرع الثاني: دعاوى الإستيلاء على التركات الشاغرة في العقار الفلاحي ..... 25

الفرع الثالث: دعاوى مقايضة الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة ..... 27

**الفصل الثاني: إختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي**

المبحث الأول: معايير تحديد إختصاص القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي ..... 32

المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لإختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية... 33

الفرع الأول: موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي	33
الفرع الثاني: موقف المشرع من المعيار العضوي	36
المطلب الثاني: المعيار الموضوعي كإستثناء لإختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي	37
الفرع الأول: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي لإختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي	38
الفرع الثاني: تطبيقات المعيار الموضوعي كأساس إختصاص القضاء الإداري بمنازعات العقار الفلاحي	40
المبحث الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري المتعلقة بالعقار الفلاحي	41
المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنازعات العقار الفلاحي	41
الفرع الأول: شروط الطعن بالإلغاء في القرار الإداري المتعلق بالعقار الفلاحي	42
الفرع الثاني: أوجه الطعن في قرار الإلغاء المتعلق بالعقار الفلاحي	46
المطلب الثاني: دعاوى القضاء الكامل	51
الفرع الأول: دعوى التعويض عن الأضرار	51
الفرع الثاني: دعاوى إسترجاع ملكية العقار الفلاحي	54
الخاتمة	59
قائمة المراجع	63

## ملخص:

عرف القطاع الفلاحي في الجزائر تطورا كبيرا من حيث إصدار القوانين من طرف المشرع الجزائري وذلك لضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وفي ظل تعدد هذه القوانين نتج عنها منازعات في العقار الفلاحي حيث أصبحت هذه المنازعات من أكثر القضايا تعقيدا، لعدم وضوح النصوص القانونية التي تضبط هذه المنازعات خاصة في توزيع الاختصاص، ومع كثرة منازعات العقار الفلاحي أدى إلى تداخل الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري مما جعل المشرع الجزائري يعتمد على المعيار العضوي والمعياري الموضوعي لتوزيع جهة الاختصاص.

وتبقى هذه المنازعات تتميز بنوع من الخصوصية لارتباطها بالعقار الفلاحي لذا فان الفصل فيها يبقى على مستوى القضاء المزدوج، والذي يهدف الى حماية الفرد من جهة والمصلحة العامة من جهة اخرى.

The agricultural sector in Algeria has witnessed a great development in terms of the issuance of laws by the Algerian legislator to control the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state.

In light of the multiplicity of these laws that resulted in disputes in the agricultural real estate, where these disputes became one of the most complex issues, due to the lack of clarity in the legal texts that control these disputes, especially in the distribution of jurisdiction, and with the large number of agricultural real estate disputes, this led to the overlap of jurisdiction between the ordinary judiciary and the administrative judiciary, which made the legislator Algerian relies on the organic criterion and the objective criterion for the distribution of the jurisdiction.

These disputes remain characterized by a kind of privacy as they are related to agricultural real estate, so the settlement of them remains at the level of the dual judiciary, which aims to protect the individual on the one hand and the public interest on the other.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الفلاحي، تنازع الاختصاص، الأملاك الخاصة للدولة، القضاء الإداري، القضاء العادي.

**Keywords:** agricultural real estate, conflict of jurisdiction, private property of the state, Administrative judiciary, ordinary judiciary.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ