

الحماية الشرعية والقانونية للأراضي ذات الوجهة الفلاحية

Legal and legitimate protection of agricultural-oriented land

تاريخ الاستلام : 2023/04/23 ؛ تاريخ القبول : 2023/05/22

ملخص

بعد الاعتداءات التي تعرض لها العقار الفلاحي والتي لازال يتعرض لها من تغير لوجهته وجعله وعاء للعقارات الصناعية والسكنية سن المشرع الجزائري جملة من القوانين والتعليمات التي من شأنها أن توفر الحماية لهذه الثروة الطبيعية التي تتطلب حماية وعناية خاصة، صحيح أن العقار الفلاحي أصناف وأنواع إلا أن المشرع لم يفرق بين أرض مرتفعة الخصوبة وأرض متوسطة الخصوبة أو أرض ملك للدولة أو أرض ملك للخواص إذ العقار الفلاحي يبقى فلاحي ويحتاج إلى حماية، ومن خلال البحث تبين أيضا أن الفقه الإسلامي هو الآخر قد كان سابقا لعلاج هذه الظاهرة وأوجد طرقا لحماية هذه الثروة الطبيعية التي تؤمن غذاء الناس وتظم استمرارهم بشكل طبيعي.

الكلمات المفتاحية: الأرض الفلاحية؛ حماية الأرض الفلاحية؛ الحماية الشرعية؛ الاعتداء على العقار الفلاحي.

1 * النوي سي محمد

2 الكاهنة زواوي

1 مخبر البحث في الدراسات القانونية والفقهية المقارنة، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر.

2 جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.

Abstract

After the attacks on agricultural real estate which it is still subjected to by changing its direction and making it a container for industrial and residential real estate the Algerian legislator enacted a set of laws and instructions that would provide protection for this natural wealth that requires protection and special care. It is true that agricultural real estate is varieties and types. but the legislature he did not differentiate between land of high fertility and land of medium fertility. or land owned by the state. or land owned by the private. as the agricultural property remains agricultural and needs protection. Food for all people and regulate their continuation naturally.

Keywords: Agricultural land ; Protect farmland ; Legal protection ; Attack on agricultural land.

Résumé

Après les atteintes dont la propriété agricole a été victime et dont elle fait encore l'objet en changeant sa destination et en en faisant un conteneur pour l'immobilier industriel et résidentiel, le législateur algérien a édicté un certain nombre de lois et d'instructions qui assureraient la protection de cette richesses naturelles qui nécessitent une protection et des soins particuliers. Il n'a pas fait de distinction entre les terres à fertilité élevée et les terres à fertilité moyenne, ou les terres appartenant à l'État, ou les terres appartenant à des particuliers, car la propriété agricole reste agricole et a besoin de protection. et leur continuité s'organisent naturellement.

Mots clés: terres agricoles; protection des terres agricole ; Protection légale; Atteinte à la propriété agricole.

* Corresponding author, e-mail: simohamed34bb1@gmail.com

I - مقدمة

عرفت الأراضي الفلاحية في الآونة الأخيرة جملة من الاعتداءات تمثلت في إنشاء مناطق صناعية وتجمعات سكنية أدت إلى تحويل وجهتها، والسبب يرجع إلى إيجاد حلول إلى النمو السكاني الكبير وكذلك إلى خلق حافظات عقارية صناعية محاولة النهوض بالاقتصاد من خلال إنشاء مناطق صناعية، لكن هذا خلق إشكالا آخر تمثل في التقليل من مساحة الأراضي الفلاحية التي إن استمر الحال على ما هو عليه لن نجد مستقبلا أراضي خصبة ذات مردود عالي توفر لنا قوتنا وسنجد أنفسنا أما جريمة اقتصادية جديدة من نوع لم تعهده الدولة سابقا.

غير أن المشرع قد تفتن لهذه الجريمة وأوجد جملة من الإجراءات الاحترازية الوقائية التي من شأنها الحد من هذه الجريمة ومن خلال عرض موقف المشرع الجزائري سنتعرض أيضا لموقف الفقه الإسلامي حول هذه الظاهرة المستفحلة.

الإشكالية: ما هي الإجراءات الشرعية والقانونية التي تم تسطيرها لحماية العقارات ذات الوجهة الفلاحية؟

الأسئلة الفرعية:

فيما تمثلت الاعتداءات التي يتعرض لها العقار الفلاحي؟

ما هي الوسائل التي اعتمدها الفقه الإسلامي والمشرع الجزائري لحماية الأرض الفلاحية؟

هل تمت حماية العقار الفلاحي حقا وحققت أساليب الردع فعاليتها؟

المنهج المتبع:

اتبعت المنهج الاستقرائي في البحث عن المادة العلمية سواء في الفقه أو في القانون واتبعت كذلك المنهج المقارن لأنه الأنسب في مثل هذه الأبحاث حيث تتم المقارنة مسألة بمسألة.

الخطة المتبعة:

قسم البحث إلى مبحثين حيث كان المبحث الأول بعنوان الاعتداء المباشر على الأراضي الفلاحية أما المبحث الثاني فكان بعنوان الاعتداء غير المباشر على الأراضي الفلاحية.

II - المبحث الأول: حماية الأرض الفلاحية في القانون الجزائري :

سنحاول من خلال هذا المبحث معرفة مفهوم الأرض ذات الوجهة الفلاحية أو كما يسميها المشرع الجزائري بالعقار الفلاحي وكذلك في الفقه الإسلامي، ثم نذكر الاعتداءات الممارسة على الأراضي الفلاحية وكيف تصدى لها المشرع الجزائري.

المطلب الأول: الحماية المباشرة للأرض الفلاحية في القانون الجزائري

الفرع الأول: التعريف القانوني والشرعي للعقار الفلاحي

التعريف القانوني: عرف المشرع الجزائري الأرض الفلاحية في المادة 04 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري بنصه "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽¹⁾

ومن خلال التعريف نلاحظ أن العقار الفلاحي قسماً أرض ذات وجهة فلاحية وأرض فلاحية وهو ما تم التأكيد عليه في القانون رقم 16-08 المتضمن التوجه الفلاحي،⁽²⁾ وأيضاً فإن المشرع قد أهمل في تعريفه نوع الملكية في العقار الفلاحي إذ ملكية العقار الفلاحي هي إما أن تكون خاصة بالأفراد أو ملكية خاصة بالدولة.

وبناء على ما سبق يمكن أن نقول أن العقار الفلاحي هو الأرض التي تصلح ليمارس فيها نشاط فلاحي سواء كانت صالحة طبيعياً أو بعد استصلاحها، وسواء كانت ملكيتها ملكية خاصة بالأفراد أو ملكية خاصة بالدولة.

إن المحافظة على وجهة العقار الفلاحي من التحويل ليست وليدة الساعة بل بدأت منذ مجيء الإسلام إذ شجع على استغلالها لما هي صالحة له طبيعياً.

ولهذا عد المشرع الجزائري تحويل وجهة العقار الفلاحي جريمة وجب التصدي لها بمختلف الطرق المباشرة وغير المباشرة وعليه فقد نص في المادة 19 من دستور 2016⁽³⁾ وفي المادة 21 من دستور 2020⁽⁴⁾ " تسهر الدولة على حماية الأراضي الفلاحية،"

إن الاعتداء على العقار الفلاحي جريمة اقتصادية خطيرة جدا فمن خلال تعريف الجريمة الاقتصادية التي هي كل فعل أو امتناع من شأنه المساس بسلامة البنين الاقتصادي كما تعبر عنه القواعد الأمرة للنظام العام الاقتصادي المشمولة بالجزاء الجنائي " ومنه فالاعتداء على العقار الفلاحي من خلال تحويل وجهته هو جريمة اقتصادية، إذ هذا سيقطع من مساحة الأراضي الخصبة مما يدفع الدولة إلى استيراد الخضر والفواكه والأعلاف بدل من إنتاجها محليا وهذا ما يحدث خلا في الميزان التجاري ويزيد من نفقات الدولة وبهذا ومع الوقت تصبح الدولة عاجزة أو ضعيفة اقتصادياً، وبناء على ما سبق فإن تغير وجهة العقار الفلاحي هو جريمة اقتصادية حقيقية.

ولهذا أوجد المشرع الجزائري جملة من الإجراءات التي من شأنها حماية هذه الثروة الطبيعية التي توفر الأمن الغذائي للشعوب.

الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي من الاستلاء

وهذا الاعتداء يمس بجميع العقارات الفلاحية وغير الفلاحية وهو إخلال بالملكية وليس

بالوجهة، فاننتقال الملكية ليس بالضرورة تغير للوجهة، غير أنه قد يفضي إلى ذلك ولا يظهر ذلك إلا من خلال معرفة نية المستولي أو بعد استيلائه، ويستفاد هذا من خلال ما سيتم عرضه.

تكلم المشرع الجزائري عن هذه الجريمة في المادة 386 من قانون العقوبات والتي نص فيها على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس وبغرامة من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10000 دج إلى 30000 دج⁽⁵⁾

الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية من البنايات غير القانونية

إن تشيد البنايات على الأراضي الفلاحية يحتاج إلى التقيد بجملة من الشروط ولهذا نلاحظ أن الحصول على رخصة البناء صعب أحيانا لأن رؤساء البلديات ممنوع عليهم وبموجب القانون إعطاء رخصة بناء على أرض فلاحية إلا تلك التي لا تخالف التشريع وهو ما سيوضح لاحقا غير أننا نجد الكثير من التجاوزات ومخالفة للقانون من قبل رؤساء البلديات في منح رخصة البناء على أراضي فلاحية لا تخضع للقانون المعمول به ولهذا وللد من هذه الظاهرة والتصدي لها اتخذ المشرع جملة من الإجراءات الوقائية تم النص عليها في القرار الوزاري المشترك والذي ينظم البناء خارج المناطق العمرانية⁽⁶⁾.

وبالرجوع إلى المادة 34 من القانون 25-90 نص المشرع على أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء."

كما نصت المادة 35 منه على أنه: "البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما أن نص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه: "تتخصص حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنايات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في المخطط شغل الأراضي".

من خلال المواد السابقة الذكر نلاحظ أن المشرع لم يفرق بين الأراضي التي هي ملك للخواص أو التي هي ملك للدولة.

وكذلك وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه نجد أن المشرع قد أكد على أنه يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل.

ويعني هذا أيضا أن أي بناية يراد تشييدها على أرض فلاحية يجب أن تكون ذات فائدة للأرض الفلاحية التي شيدت عليها كأن ترفع من طاقتها الإنتاجية، وتزيد من نشاطها وأيضا تتحلى بصفة الضرورة من أجل ذلك كله.

فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض ، وليس الشخص لهذه المنشآت، ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود والاستغلال الفلاحي.(7)

المواصفات الواجب تطبيقها على البنايات التي تشيد على الأراضي الفلاحية

1- المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات:

يجب أن لا تتجاوز القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات، المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمسة (5) هكتارات. وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور. (8)

2- المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني:

يجب أن لا تتجاوز مساحة القطع الأرضية التي تشيد فوقها البنايات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمسة (5) هكتارات ويضاف عشرون مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين خمسة (5) وعشرة (10) هكتارات، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار.

لا تتجاوز مساحة قطعة أراضي البنايات 1/10 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1.000) متر مربع أعلاه في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية.

ملاحظة: لا يعتبر أي تحويل أو تقسيم على أي أساس كان (تركة، بيع، هبة) منشأ لمساحات جديدة قابلة للبناء إذا كان صاحب الحق الأصلي أو المنتفع الأول قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء كما تحددها أحكام هذا القرار. ولا يمكن المتملك لاستفادة من حق البناء فوق أراضي إضافية، غير أنه يمكنه أن يجري تعديلات و/أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به.

كما أن تحويل وجهة أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير يحتاج إلى إجراءات قانونية وفق المادة 36 من القانون رقم 25-90.

الفرع الرابع: حماية الأرض الفلاحية من الشيوخ

يعد الشيوخ والخروج منه أكبر خطر يهدد العقارات الفلاحية إذ من طرق الخروج من الشيوخ تجزئة الأرض الفلاحية وعليه تصبح غير قادرة على إنتاج ما خلقت له، وكما

نعلم أن الشيوخ لا ينتهي ويستمر باستمرار الأجيال، لاسيما بانتقال الملكية من المورث إلى ورثته بموجب شهادة نقل الملكية والتي تعد بموجب القانون،

وكذلك نجد الملاك في الشيعاء يسعون بكل الطرق للخروج منه، بالطرق القانونية عن طريق القضاء أو بالطرق غير القانونية بالقسمة العرفية.

وهذا وحرصا من المشرع الجزائري للقضاء على الشيوخ في الأراضي الفلاحية فقد جعل عقود التنازل (أو ما يعرف بالتخارج) بين الشركاء معفاة من رسم الإشهار وكذلك عقود المبادلة المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.⁽⁹⁾

ولتصدي لهذه الظاهرة أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم: 490-97⁽¹⁰⁾ المحدد شروط التجزئة للأراضي الفلاحية إذ نص في المادة الأولى منه " يحدد هذا المرسوم شروط إنجاز عمليات تجزئة الأرض الفلاحية مهما كان وضعها القانوني " أي سواء كانت ملك للدولة أو ملكية خاصة. وحدد المساحات المرجعية التي يجب مراعاتها واحترامها في تجزئة الأرض الفلاحية والموضح بمقتضى المادة 03 من المرسوم: 490-97

المناطق	نوع الأرض	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب-ج-د-م	مسقية	1	خضر	1.5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
ب	غير مسقية	1	خضر/ زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى/أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	10
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف / بقول جافة	20
		2	زراعات كبرى/أعلاف بور بقول جافة/ زراعات كبرى بور	18
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1

3.5	زراعات النخيل/زراعات كبرى	3		
10	زراعات كبرى/أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعات الأشجار غير المسقية	2		

وعليه فإن أي تجزئة لا يتم فيها احترام المساحات المرجعية المبينة في الجدول أعلاه تكون محل رفض نهائي للإشهار في المحافظة العقارية. فمثلا لو أن شخصا أراد أن يهب أو يبيع حقوقا عقارية مقدرة بالنصف في قطعة أرض فلاحية مسقية مساحتها 2 هكتار نظام المزروعات خضر لشخص ما فإن هذه المعاملة تكون محل رفض للإشهار من قبل المحافظ العقاري، لأنه لم يتم احترام المساحة المرجعية والتي أصبحت 1 هكتار لكل مالك على انفراده في حين يجب أن لا تقل على 1.5 هكتار، أما لو كانت مساحة الأرض 3 هكتار فما فوق فهنا تكون المعاملة قانونية وسليمة لأنها احترمت المساحة المرجعية المقدرة بـ: 1.5 هكتار لكل مالك.

نطبق نفس المثال على باقي الأنواع من الأراضي كما هو مبين في الجدول أهلاه.

ثم ختم هذا المرسوم بالمادة 07 التي أوجب بمقتضاها الموثقين والمحافظين العقاريين بالتنفيذ بهذا المرسوم أثناء تحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية.

ولما لم يتقيد الموثقين والمحافظين العقاريين بمضمون هذا المرسوم أصدر المشرع تعليمة⁽¹¹⁾ للمحافظين العقاريين أكد ومنعم فيها من إشهار أي عقد يتضمن تجزئة لأرض فلاحية، وأثناء تطبيق هذه التعليمة واجه المحافظين العقاريين إشكال مما أدى إلى إصدار تعليمة جديدة⁽¹²⁾ توضح تلك الإشكالات. وهي:

– العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة المشار إليها أعلاه، (المذكرة رقم 4270)

– الشهادات التوثيقية،

– التنازل عن حصص مشاعة،

– التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي،

كما قام المشرع أيضا بإصدار تعليمة رقم 03 صادرة بتاريخ (27/ماي/2018) تتضمن منع الاقتطاع من الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، وتم بموجبها إلغاء التعليمة رقم 02 الصادرة بتاريخ (12/ماي/2013) والتي كانت تسمح بالاقتطاع من الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الاحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية متعلقة بالتنمية.

كما يرى البعض أن هذه التعليمات تقيد من حق حرية التصرف في الملكية المكفول

دستوريا،

كما يوجد إشكال آخر وهو أثناء قيام مديرية مسح الأراضي بعملية المسح العقاري لوحظ أنه قد تم تصنيف أراضي على أنها فلاحية في حين هي ليست بفلاحية مما جعل أصحابها يواجهون الكثير من المشاكل في البناء أو التجزئة أو القيام بمشاريع استثمارية.

الفرع الخامس:

إهمال الأرض الفلاحية: لم ينص المشرع الجزائري على أن هذا الفعل جريمة ولم يحدد لها نصوص قانونية تضبطها غير أنه وضع طرق لوقاية من الوقوع فيها، إذ أن إهمالها يوهم أنها غير صالحة للزراعة مما يجعلها عرضة لأن تصبح وعاء للعقارات الصناعية أو السكنية وشغلها بما تصلح له يمنع استعمالها لما لا تصلح له، ولتجنب هذا أصدر المشرع الجزائري جملة من القوانين التي من شأنها أن تحمي وتحافظ على هذه الثروة منها، القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأرض الفلاحية التابعة للدولة حيث منح هذا القانون للمستفيدين حقا عينيا عقاريا قابل للتنازل والتوريث والحجز وهو حق الانتفاع الدائم، حيث ملكهم الأملاك السطحية ملكية خاصة تامة وذلك قصد بعث الطمأنينة في نفوس المستفيدين وحملهم على مضاعفة موجوداتهم قصد الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرات،⁽¹³⁾ غير أن المشرع الجزائري وجد أن هذا النظام لم يوتي ثمره وذلك لعدة أسباب، فاقضى الأمر أن يتوجه المشرع الجزائري إلى نظام جديد في القانون 10-03 وجاء فيه بعقد الامتياز المؤقت حيث نصت المادة 4 منه " عقد الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدتها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

وقد مكن المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متابعة مدى تطبيق المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته، واعتبر عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية إخلالا بالالتزام وأرجى العقوبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكل هذا حماية للأرض الفلاحية.⁽¹⁴⁾

وبهذا يكون المشرع قد صحح الوضع بإلغاء فكرة التأييد لحق الامتياز على الأرض الفلاحية والذي كان يتعارض مع فكرة ملكية الدولة لهذه الأراضي، ذلك لأن أبدية حق الانتفاع وإمكانية انتقاله من المستفيد إلى ورثته دفع البعض من الفقهاء إلى القول أن حق ملكية الدولة غير مفهوم وبدون أهمية.⁽¹⁵⁾

المطلب الثاني: الحماية غير المباشرة

لم يعتمد المشرع على الطرق المباشرة فقط لحماية الأراضي الفلاحية بل اعتمد طرق

غير مباشرة منها عقد الامتياز وإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية

تم إنشاء هذا النظام بموجب القانون رقم 10-03⁽¹⁶⁾ وهذا كله من أجل المحافظة على ثروة الأراضي الفلاحية ولهذا تخلى من عقد المنح الدائم⁽¹⁷⁾ إلى عقد الامتياز المؤقت وذكر هذا في المادة 6 من القانون 10-03" تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز،" وهذا من أجل خلق التنافس بين المستثمرين فبدل من أن تكون حكرا على عائلات محددة يكون الاستثمار مطروح للجميع مقابل إتاوة سنوية.⁽¹⁸⁾

وظهرت الحماية التي وفرها المشرع الجزائري للعقار الفلاحي في القانون رقم 10-03 المتضمن التوجيه الفلاحي، في المادة 22 والتي جاء نصها كما يلي "يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية" ولمعاقبة تلك التجاوزات عنون الباب السابع من ذات القانون بأحكام جزائية حيث نص في المادة 87 من ذات القانون أنه "يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، لكل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية،"⁽¹⁹⁾

لكن وبالرجوع إلى نص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات يمكننا أن نستخلص شيء بالغ الخطورة على الأراضي الفلاحية وهو أن المشرع الجزائري قد جرم تغيير وجهة العقار الفلاحي بموجب المادة 51 مكرر من قانون العقوبات على الأشخاص الطبيعية فقط أو المعنوية التي لا تخضع للقانون الإداري.

وبربط النصوص بعضها ببعض نلاحظ أن المشرع الجزائري قد جعل التعدي الذي تمارسه (الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام) على الأراضي الفلاحية فعل مشروع وذلك لأنه نص في المادة 51 مكرر من قانون العقوبات على أنه "باستثناء الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام، يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائريا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك."⁽²⁰⁾ ، وحتى يكون لهم سند قانوني على ذلك يستندون إليه نص في المادة 36 من قانون التوجيه الفلاحي على أن "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما."⁽²¹⁾ أي أن الدولة هي التي تغير من الوجهة الفلاحية للأرض إلى أرض قابلة للتعمير، يمكن القول أن الضرورة هي التي تدفع الدولة للقيام بهذا العمل وهو ما ورد في نص المادة 67 من قانون التهيئة والتعمير " تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية" لكن ما نلاحظه هو أن الضرورة لم تقدر بقدرها في أرض الواقع ولاسيما مع توفر العقارات الغير صالحة للفلاحة طبيعيا وبمساحات كبيرة.

غير أن الحكومة ي من تمنح مشاريع سكنية على الأراضي الفلاحية في حين توجد أراضي قابلة للتعمير مهمة تماما.

كما أن تغيير وجهة أرض فلاحية إلى أرض قابلة للبناء يجب أن يتم في مجلس وزراء وهذا ما لا تفعله الحكومة.(22)

الفرع الثاني: الحماية الإدارية

كما قد أوجد المشرع الجزائري أساليب إدارية أيضا لحماية العقار الفلاحي والتي منها:

-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

خول المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87(23) المعدل والمتمم(24) الصلاحية ممارسة الرقابة التي من شأنها المحافظة على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والحرص على تطبيق سياسة الدولة في حماية هذه الثروة الطبيعية منها ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية، ويظهر هذا في دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث نصت المادة الأولى منه على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية، كما يجب عليه أن يستعمل الأملاك العقارية الفلاحية الوطنية استعمالا مثاليا ويحافظ عليها، كما قد كلفه المشرع بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستقلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع، كما قد كلفه بأن يمارس حق الشفعة(25) لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، ويطور من الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعه.(26)

كما وقد خول المشرع الديوان الوطني ممارسة الرقابة على الأراضي الفلاحية بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25(27) وهذا حسب ما نصت عليه المادة 20 "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع

وأیضا قد منحه ممارسة الرقابة بموجب المادة الرابعة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي جاء نصها كما يلي " دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام - لقانون رقم 10-03.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أثناء عمليات الرقابة، ن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل

المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المبحث الثاني: حماية الأرض الفلاحية في الفقه الإسلامي

لقد سعى الفقه الإسلامي إلى حماية الأرض الفلاحية من ناحيتين من ناحية الوجود ومن ناحية عدم فمن ناحية الوجود فقد شرع الإحياء والخراج والفيء أما من ناحية عدم فقد حرم الاستلاء وتغيير الوجهة.

المطلب الأول: الحماية المباشرة للأرض الفلاحية في الفقه الإسلامي

الفرع الأول: موقف الفقه الإسلامي من جريمة الاستلاء

حماية الملكية ليست حكرا على القانون فقط فقد كانت الشريعة الإسلامية سباقة إلى ذلك إذ قد تكلم الفقهاء على جريمة الاعتداء على العقار بمفهوم لم يختلف كثيرا على مفهوم المشرع الجزائري غير أنهم وصفوه بالغصب وذلك انطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم " من ظلم من الأرض شبرا فإنه يطوقه من سبع أرضين"⁽²⁸⁾ وجاء هذا الحديث أيضا بلفظ من اقتطع⁽²⁹⁾ ومن أخذ⁽³⁰⁾

وقال القرافي معلقا على هذا الحديث أن العقار يمكن غصبه.⁽³¹⁾ وهو محرم بالإجماع⁽³²⁾

وانطلاقا من هذا الحديث أعطى الفقهاء تعريفات متعددة للمفهوم الغصب

أما لغة فهو: أخذ الشيء ظلما أو هو أخذ كل ملك بغير رضا صاحبه عيناً أو منفعة.⁽³³⁾

أما اصطلاحاً فله عدة تعريفات منها:

الحنفية: الغصب عند الحنفية هو أخذ مال متقوم محترم بغير إذا المالك على وجه يزيل يده.⁽³⁴⁾

المالكية: الغصب عند المالكية هو "أخذ مال قهرا تعديا بلا حراية"⁽³⁵⁾

عند الشافعية: الاستيلاء على مال الغير بغير حق أو هو أخذ مال الغير على جهة التعدي.⁽³⁶⁾

عند الحنابلة: وهو استيلاء الإنسان على مال غيره بغير حق.⁽³⁷⁾

لكن وقع خلاف بين الجمهور والحنفية في حقيقة وقوع الغصب على العقار فالحنفية قالوا أنه لا يتحقق أما الجمهور فقالوا أن الغصب يقع على العقار كغيره من الأموال.⁽³⁸⁾

الفرع الثاني: موقف الفقه الإسلامي من تغيير وجهة الأراضي الفلاحية

إن في تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي ذات الطبيعة الفلاحية يشكل ضرر على العباد والبلاد من عدة نواحي منها:

يشكل خطرا على الأمن الغذائي، صحيح أن خطر الأمن الغذائي له عدة أسباب كالحروب والجفاف والطبيعة المناخية للأرض أو تكون الدولة بطبيعتها لا تملك

أراضي فلاحية أصلاً أو أن الدولة فقيرة أيضاً... الخ صحيح أن كل هذه الأسباب أسباب منطقية ومقبولة، غير أنه يمكن أن يكون التعدي على الأراضي الفلاحية بتغيير وجهتها وعلى المدى البعيد لعقود أو لقرون أيضاً قد يهدد الأمن الغذائي إذ أخطاره مستقبلية وليست آنية، وهو أيضاً تعد على حقوق الأجيال القادمة وإلحاق للضرر بهم.

يشكل خطراً على اقتصاد الدول، فبدل أن تنتج الدولة غذائها بنفسها وداخل أرضها وعلى إقليمها وتستورد ما بقي لتغطية العجز وفي هذه الحالة يكون بنسب قليلة وربما لأسباب مناخية لا غير، تصبح دولة مستهلكة مستوردة من الدرجة الأولى، وهذا سيتقل كاهلها ويضعف من قوتها الاقتصادية لاسيما إن كانت ضعيفة في الجوانب الأخرى.

وبناء على ما سبق وبالرجوع إلى القاعدة الفقهية "الضرر يزال" يمكن القول أن الاعتداء على الأرض الفلاحية بتغيير وجهتها لا يجوز شرعاً وذلك لأنه يشكل ضرراً اقتصادياً جسيماً، والضرر يجب إزالته لأنه ظلم والظلم قد حرمه الله تعالى، وإقرار الظالم على ظلمه حرام وممنوع.⁽³⁹⁾ ومنه فمسامحة المعتدي على الأراضي الفلاحية مساعدة على الظلم، ومن يتولى الظالمين فهو منهم.

وقد استدلل فخر الدين الرازي على هذه القاعدة بقوله تعالى "ولا تفسدوا في الأرض بعد إصلاحها"⁽⁴⁰⁾ وتحريم الظلم في القرآن دليل على خطورته، أما من السنة فحديث النبي صلى الله عليه وسلم لا ضرر ولا ضرار في الإسلام"⁽⁴¹⁾ ووجه الدلالة من الحديث هو أن رسول صلى الله عليه وسلم نفى الضرر مطلقاً لأنه نكرة في سياق النفي، تعين أن يكون المراد به أنه لا يجوز الضرر والضرار في ديننا وإذا انتفى الجواز ثبت التحريم، فالغرض من الحديث منع الضرر أياً كان.⁽⁴²⁾

إن كان ولا بد من تغيير وجهة العقار الفلاحي فيجب أن يكون ذلك للضرورة والضرورة تقدر بقدرها أي لا يتجاوز في تقدير الضرورة وأن تكون ضرورة حقيقية لا متوهمة.

كما يمكن أن نمنع تغيير وجهة العقار الفلاحي عملاً بسد الذرائع وذلك لأن تغيير الوجهة يؤدي إلى مفسدة والشريعة الإسلامية تمنع كل ما من شأنه أن يؤدي إلى مفسدة ومضرة، قال ابن القيم: "وإذا تدبرت الشريعة وجدتها قد أتت بسد الذرائع إلى المحرمات، وذلك عكس باب الحيل الموصلة إليها. فالحيل وسائل وأبواب إلى المحرمات، وسد الذرائع عكس ذلك، فبين البابين أعظم التناقض. والشارع حرم الذرائع وإن لم يقصد بها المحرم لإفضائها إليه، فكيف إذا قصد بها المحرم نفسه"⁽⁴³⁾

المطلب الثاني: الحماية غير المباشرة في الفقه الإسلامي للأراضي الفلاحية

وقصدنا منه لحماية الأراضي الفلاحية وضع الفقه الإسلامي طريقتين الأولى وهي بما يعرف بإحياء الموات وذلك انطلاقاً من حديث النبي صلى الله عليه وسلم "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"⁽⁴⁴⁾ وقله أيضاً "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً، فَلَهُ فِيهَا أَجْرٌ، وَمَا أَكَلَتِ الْعَافِيَةُ، فَهُوَ لَهُ صَدَقَةٌ"⁽⁴⁵⁾ والثانية تبنيه لنظام الخراج وتخليه عن نظام الفئ في منح واستغلال الأراضي الفلاحية،

الفرع الأول: إحياء الموات

ومعنى الأرض الموات هي الأرض التي لا مالك لها ولا منتفع بها والموتان (بفتح

الميم والواو) الأرض التي لم تحي ويقال اشترى الموتان ولا تشتت الحيوان أي اشترى العقار ولا تشتت الرقيق. (46)

ومعنى الإحياء كما قال الإمام مالك: وإحيائها شق العيون وحفر الآبار وغرس الشجر وبناء البنين والحرث. (47)

أما حكم إحياء الموتان فيختلف حسب مكان الأرض إلى ثلاث حالات هي. (48)

الحالة الأولى: فأما البعيد من العمران فلا يحتاج في إحيائه إلى استئذان الإمام إلا على طريق الاستحباب على ما حكى ابن حبيب عن مطرف وابن الماجشون.

الحالة الثانية: وأما القريب منه الذي لا ضرر في إحيائه على أحد فلا يجوز إحيائه إلا بإذن الإمام على المشهور في المذهب وقيل إن استئذان الإمام في ذلك مستحب وليس بواجب.

الحالة الثالثة: وأما القريب منه الذي في إحيائه ضرر كالأفنية التي يكون أخذ شيء منها ضررا بالطريق وشبه ذلك فلا يجوز إحيائه بحال ولا يبيحه الإمام.

وهذا حفظ للأرض الفلاحية من حيث الوجود لأنه إذا لم يعني لإيجاده وذلك لأنه إذا توقف القائم بفعل الإحياء عن عمله عادت الأرض مواتا كما كان (49)

الفرع الثاني: نظام الخراج

وهو نظام إسلامي لاستغلال الأراضي الفلاحية وهو يشبه عقد الامتياز في القانون الجزائري عرفه الجرجاني بأنه الوظيفة المعينة التي توضع على أرض كما وضع عمر رضي الله عنه على سواد العراق. (50) والمعيار الذي اعتمده الجرجاني في تعريفه لنظام الخراج هو المعيار الوظيفي حيث قال أنه وظيفة ولكن في وقتنا الحالي يمكن القول أنه نظام مثله مثل عقد الامتياز.

وهو نظام تبناه الخليفة أمير المؤمنين عمر رضي الله عنه على الأراضي الفلاحية بعد تخليه عن نظام الفئ وظهر هذا النظام بعد فتح بلاد الشام والعراق حيث قد جرت العادة وعملا بقوله تعالى "واعلموا أن ما غنمتم من شيء فإن لله خمسة وللرسول" أي أن الأرض التي تفتح عنوة يتملكها الفاتحون وتقسّم بينهم، وتنال الدولة الخمس في حين ينال الفاتحون أربعة أخماس الأرض، وهو ما عمل به في فتح خيبر (51) غير أن الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه كان له رأي آخر فقال لولا أخرج المسلمين ما فتحت قرية إلا قسمتها كما قسم النبي صلى الله عليه وسلم خيبر، ثم قراء قوله تعالى "ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى" حتى قوله تعالى "يبتغون فضلا من الله ورضوانا وينصرون الله ورسوله أولئك هم الصادقون" ثم قال والله ما هو لهؤلاء وحدهم. ثم قرأ من قوله تعالى "والذين جاءوا من بعدهم يقولون ربنا اغفر لنا ولإخواننا الذين سبقونا بالإيمان ولا تجعل في قلوبنا غلا للذين آمنوا ربنا إنك رؤوف رحيم" وعقب على هذه الآية الأخيرة بقوله: "والله ما من أحد من المسلمين إلا وله حق من هذا المال أعطي منه أو منع. وهكذا دعا الفاتحون أصحاب الأراضي للبقاء في أرضهم على أن يدفعوا الخراج سواء كانوا مسلمين أو لا. (52)

وقال الإمام القرافي: توظيف الخراج على المسلمين من المصالح المرسله ولا شك عندنا في جوازه وظهور مصلحته. (53)

وما سمح لعمر رضي الله عنه أن يقول بهذا القول هو أنه يجوز الاجتهاد فيما بيني

على المصلحة فقط ويتصرف فيه صلى الله عليه وسلم بمقتضى الإمامة ورياسة الدولة، على أن من المعروف أن مجرد فعل النبي صلى الله عليه وسلم لشيء إنما يدل على المشروعية فقط، ولا يدل على الوجوب، ولهذا وسع عمر ومن معه مخالفته. (54)

صحيح أن للخليفة عمر عدة أسباب لكن ما ظهر لنا هو أنه أراد أن يحمي تلك الأراضي من أجل الأجيال اللاحقة وهو ما يعرف في عصرنا بالتنمية المستدامة، لأن رأى أن توزيع أراضي ذات مساحات كبيرة جدا على فئة معينة فقط سيؤدي بتلك الأراضي إلى أن تصير مواتا لأنها ستفوق طاقتهم، وتشغلهم عن الجهاد في سبيل الله، كما أنها ستكون حكرا على قلة قليلة وحرمان الباقي منها ولهذا قال "والله ما من أحد من المسلمين إلا وله حق من هذا المال" وليس هناك حل أفضل من هذا من أجل المحافظة على تلك الأراضي.

IV - الخاتمة:

لقد سعى كل من الفقه والقانون إلى حماية العقارات الفلاحية بكل الطرق المباشرة وغير المباشرة غير أننا لازلنا نلاحظ جملة من الاعتداءات التي تمارس على العقارات الفلاحية من الدولة والخواص، ومن خلال هذا البحث توصلنا إلى النتائج التالية:

الاعتداء على العقار الفلاحي جريمة اقتصادية حديثة لا تقل خطورة عن باقي الجرائم الاقتصادية.

لجريمة الاعتداء على الأراضي الفلاحية ثلاثة صور تغير من وجهتها وهي: تشييد التجمعات السكنية والمناطق الصناعية، التجزئة والمعروفة أيضا بالشيوخ، والإهمال.

الكثير من رخص البناء تعطى دون مراعاة وتطبيق للتشريع المعمول به في مثل هذا الشأن

البناء في أرض فلاحية يجب أن يكون وبالدرجة الأولى مؤثرا إيجابيا على مردود الأرض الفلاحية وغن كان كذلك يجب الخضوع لجملة من الإجراءات من أجل الحصول على رخصة البناء.

الإشكال ليس إشكال قانوني ولكنه إشكال تطبيق واحترام لهذا القانون. أو جد الفقه والقانون جملة من الطرق المباشرة وغير المباشرة التي من شأنها أن توفر حماية للأرض ذات الوجهة الفلاحية.

هناك اشتراك وتشابه من ناحية عقد الامتياز والخراج في الفقه الإسلامي غير أن إحياء الموات والموات هو الأرض التي لا مالك لها لا نجده إلا في الفقه الإسلامي لأن الأراضي التي لا مالك لها في القانون الجزائري هي ملك للدولة تلقائيا.

لم نقف على تعريف للعقار الفلاحي أو الأرض ذات الوجهة الفلاحية في الفقه الإسلامي.

انتهج الفقه ثلاث جوانب في حماية العقار الفلاحي وهي من جانب الإيجاد فلايجاده شرع إحياء الموات، أما من ناحية الاستمرار فقد شرع عقد الخراج، أما من ناحية فقد جرم أمورا من شأنها أن تعدم العقار الفلاحي.

التوصيات:

على المشرع سن جملة من العقوبات والمزيد من الإجراءات الصارمة التي من شأنها أن تحمي الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

وعلى المشرع أن يجعل تسجيل المعاملات التي من شأنها حماية العقار الفلاحي مجانية كما كان قد جعل إشهارها مجانية.

التأكيد على رؤساء البلديات والزامهم بالتقيد بالتشريع المعمول به فيما يخص إعطاء

رخصة البناء على الأراضي الفلاحية سواء للخواص أو للمرقين العقاريين وحتى للمؤسسات التابعة للدولة وغي كان لا بد من إنجاز المشروع فلا بد من تقديم قرار وزاري مشترك يتضمن تحويل وجهة الأرض الفلاحية في الملف الذي يقدم لرئيس البلدية من أجل استصدار رخصة البناء.

إلزام رؤساء البلديات بالتربيت والتثبيت في منح الشهادة الإدارية التي تنص على أن القرار محل المعاملة يقع داخل المحيط العمراني للبلدية والتي يستصدرها أصحابها من أجل تمرير عقود التجزئة التي تم رفض إشهارها في المحافظة العقارية عن طريق القضاء.

المراجع

1. المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
2. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008م.
3. القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 06 مارس 2016م، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016م.
- 1 المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020م، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020م، عدد 82.
4. الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 8 جوان 1966، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 9 جوان 1966.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06 ديسمبر سنة 1992م، عدد 86.
6. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها. مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، 2006/2005، الصفحة 22.
7. المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.
8. المادة 353 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004م، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2003م.
9. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية، المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997م، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة في 21 ديسمبر سنة 1997م.
10. التعليم رقم 4270، الصادرة بتاريخ 21 أفريل 2014، والمتضمنة منع إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.
11. التعليم رقم 3335، المدير العام للأموال الوطنية، الصادرة بتاريخ 17 03 2016، المتضمنة إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أرض فلاحية.
12. حرش محمد، مقال بعنوان الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16 جوان 2016، ص 161.
13. المادة 28-29 من القانون رقم 01-03، مصدر سابق.
14. جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2011/2012، ص 19.
15. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

16. حق الانتفاع الدائم: هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وهو حق قابل لنقل والتنازل والحجز عليه أنشأ بموجب القانون 19/87
17. يشبه هذا النظام نظام الخراج في الفقه الإسلامي.
18. المادة 14 (يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية)
19. أضيفت بالقانون رقم 04-15 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006. (ج.ر.84 ص.16)
20. قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
21. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها. مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، 2006/2005، الصفحة 22.
22. المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.
23. المادة 353 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004م، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2003م.
24. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية، المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997م، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة في 21 ديسمبر سنة 1997م
25. التعليم رقم 4270، الصادرة بتاريخ 21 أبريل 2014، والمتضمنة منع إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.
26. التعليم رقم 3335، المدير العام للأموال الوطنية، الصادرة بتاريخ 17 مارس 2016، المتضمنة إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أرض فلاحية.
27. حرش محمد، مقال بعنوان الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16 جوان 2016، ص 161.
28. المادة 28-29 من القانون رقم 01-03، مصدر سابق.
29. جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2011/2012، ص 19.
30. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.
31. حق الانتفاع الدائم: هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وهو حق قابل لنقل والتنازل والحجز عليه أنشأ بموجب القانون 19/87
32. يشبه هذا النظام نظام الخراج في الفقه الإسلامي.
33. المادة 14 (يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية)
34. أضيفت بالقانون رقم 04-15 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006. (ج.ر.84 ص.16)
35. قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
36. دحو نصيرة رئيسة الغرفة العقارية لمجلس قضاء الجزائر مصدر سابق.
37. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المؤرخ في 24 فيفري 1996م، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 1996م.
38. المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم

- 87-96، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.
39. وهذا أيضا ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المؤرخ في 15 أوت 2010 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010م.
40. المادة 01 و 02 من المرسوم 87-96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مصدر سابق.
41. القانون 90 -25 مصدر سابق.
42. عبد الله الدارمي، سنن الدارمي، تحقيق فواز أحمد زمرلي، خالد السبع العلمي دار الكتاب العربي - بيروت، الطبعة الأولى، 1407، حديث رقم 2606، باب من أخذ شبرا من الأرض، ج 2، ص 347. وقال إسناده صحيح ومتفق عليه.
43. مسلم النيسابوري، صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي - بيروت، د ط، د ت، حديث رقم 137، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، ج 3، ص 1230.
44. مسلم النيسابوري، المرجع نفسه، حديث رقم 138، ج 3، ص 1230.
45. شهاب الدين القرافي، الذخيرة، تحقيق محمد حجي، دار الغرب - بيروت، د ط، 1994م، ج 8، ص 257.
46. موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 1414 هـ - 1994 م، ج 2، ص 218.
47. شهاب الدين القرافي، الذخيرة، المرجع نفسه، ج 8، ص 257.
48. عبد الغني الميداني، اللباب في شرح الكتاب، حققه محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العلمية، بيروت - لبنان، د ط، د ت، ج 2، ص 188.
49. محمد الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، د ط، ج 3، ص 442.
50. عبد الكريم الرفاعي القزويني، فتح العزيز بشرح الوجيز، دار الفكر، د ط، د ت، ج 11، ص 239.
51. موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، المرجع السابق، ج 2، ص 218.
52. محمد الغزالي الوسيط في المذهب، تحقيق أحمد محمود إبراهيم، محمد محمد تامر، دار السلام - القاهرة، الطبعة الأولى، 1417، ج 3، ص 387.
53. عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، مرجع سابق، ص 126.
54. سورة الأعراف الآية 56.
55. مالك بن أنس، كتاب الموطأ، صححه، ورقمه، وخرج أحاديثه، وعلق عليه محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان، 1406 هـ - 1985 م، ج 3، ص 304.
56. عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، مرجع سابق، ص 127.
57. محمد ابن القيم الجوزية، إغائة اللهفان من مصائد الشيطان، تحقيق محمد حامد الفقي، دار المعرفة - بيروت، الطبعة الثانية، 1395 - 1975، ص 361.
58. سليمان بن الأشعث الأزدي السجستاني، سنن أبي داود، تحقيق محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، صيدا - بيروت، د ت، باب إحياء الموات، حديث رقم 3073، ج 3، ص 178، وقال الألباني حيث صحيح.
59. محمد بن حبان الدارمي، الإحسان في تقريب صحيح ابن حبان، حققه وخرج أحاديثه وعلق عليه شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة- بيروت، الطبعة الأولى، 1408 هـ - 1988م، كتاب إحياء الموات، رقم الحديث 5202، ج 11، ص 213، وهو حديث صحيح.
60. شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، تحقيق محمد حجي، دار الغرب- بيروت، د ط، 1994م، ج 6، ص 147. أنظر المدونة الكبرى ل مالك ابن أنس الأصبحي تحقيق زكريا عميرات، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، د ط، د ت، ج 4، ص 483.
61. مالك بن أنس الأصبحي، المدونة الكبرى، المرجع نفسه، ج 4، ص 483.

62. شمس الدين الحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، تحقيق زكريا عميرات، دار عالم الكتب-دم، طبعة خاصة 1423هـ - 2003م، ج 7، ص 614.
63. شهاب الدين أحمد القرافي، الذخيرة، تحقيق محمد حجي، الناشر دار الغرب-بيروت، د ط، 1994م، ج 4، 187.
64. علي بن محمد بن علي الجرجاني، التعريفات، تحقيق إبراهيم الأبياري، دار الكتاب العربي بيروت، الطبعة الأولى، ج 1، ص 132.
65. عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، دار الحديث، د ط، 1426هـ 2005م، ص 218.
66. أكرم بن ضياء العمري، عصر الخلافة الراشدة، مكتبة العبيكان، د ط، د ت، ج 1، ص 196.
67. شهاب الدين القرافي، الفروق، مرجع سابق، ج 1، ص 121.
68. عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، مرجع سابق، ص 219.