

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب:

- زروق محمد علي

يوم: 2024/06/11

قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

اقوجيل نبيلة	أستاذ محاضر ب	محمد خيضر - بسكرة -	رئيسا
حمشة مكي	أستاذ محاضر أ	محمد خيضر - بسكرة -	مشرفا
بوشريط حسناء	أستاذ محاضر أ	محمد خيضر - بسكرة -	مناقشا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقَالَ الَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ وَالْإِيمَانَ لَقَدْ لَبِثْتُمْ فِي كِتَابِ اللَّهِ﴾

[سورة الروم، الآية 56]

الإهداء

إذا كان الإهداء جزءًا من الوفاء، فالى الذي لا يطيب الليل إلا بشكره، ولا يطيب النهار إلا

بطاعته، إلى المولى سبحانه عز وجل.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة ونشر العلم، إلى حبيبنا وسيدنا وخير خلق

الله نبينا محمد صلى الله عليه وسلم.

لكل بدايةٍ نهاية، وبداية مشواري الدراسي كانت ببركتهما ودعائهما، فالى الذي أكل الشيب

شعره، وأثقلت الحياة كتفيه ومن تعب لأنجح، قدوتي في الكرامة والشرف والذي العزيز رحمه

الله وأسكنه فسيح جنانه إلى جوار النبي صلى الله عليه وسلم.

إلى قرة عيني ومنبع الحنان، إلى من تعبت تسعًا وسهرت بعد التسع سنوات عدة حتى

أصير الرجل الذي أنا عليه، إلى أمي حفظها الله وأدامها في حياتي.

إلى من يشتد به عضدي أخي "وسيم"

إلى كل عائلة "زروق" وكذلك عائلة "سعيدان".

إلى الأستاذ "جمال لكبير".

إلى الأهل والأصدقاء وكل ما أعانني ولو بكلمة.

الشكر والعرفان

اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد على كل النعم التي أنعمت بها علي، ومنها نعمة العلم والفرحة بهذا التتويج والنجاح، فكما يقتضي العرفان بالجميل أن أتوجه بالشكر والعرفان والامتنان لكل من ساهم في خروج هذا الإنجاز إلى العلن وإبصاره للضوء، أشكر كلاً من أمي ووالدي رحمة الله عليه على كل ما بذلوه حتى أصل لهذا النجاح.

أود أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذ المشرف "حمشة مكي" الذي كان خير عونٍ في إنجازي لهذه المذكرة والذي أقول له خير ما ورد على الرسول صلى الله عليه وسلم: «إِنَّ الْحُوتَ فِي الْبَحْرِ، وَالطَّيْرَ فِي السَّمَاءِ، لَيُصَلُّونَ عَلَى مُعَلِّمِ النَّاسِ الْخَيْرِ».

كما أشكر أساتذة الحقوق في كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر ببسكرة على كل ما بذلوه في سبيل تلقيننا المادة القانونية.

وأشكر كذلك طاقم مكتبة الحقوق على حسن المعاملة وتمكيننا من مختلف المراجع التي ساهمت في دراستنا وساهمت أكثر في إنجازنا لهذه المذكرة.

وأتقدم بجزيل الشكر للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لما بذلوه من جهد لمناقشة مذكرة تخرجي.

جزاكم الله كل الخير وشكرا جزيلا.

مقدمة

مقدمة

بعد استقلال الجزائر استمر العمل بالموروث الفرنسي في عديد من المجالات، ولكن الأمر لم يبقى على حاله إذ تجسدت مظاهر الاستقلال كذلك في القوانين الجزائرية، وقد استحدثت المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تنظم المجال العقاري وتكفل حقوق الأشخاص في التملك والمحافظة على أملاكهم العقارية الخاصة، وهنا بدأت بوادر نجاعة مجهودات المشرع الجزائري في التحقق، فالعقار اليوم يعتبر أحد أهم المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية الدالة على مدى قوة ورقي وتطور الدولة.

عموماً فإن مواد التقنين المدني كفلت حق الشخص في التمتع بالملكية وما ينجر عنها من سلطات وحقوق، ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل أوجد المشرع الجزائري مجموعة مختلفة من القوانين التي تنظم هذا الجانب، ونقصد بذلك الملكية العقارية الخاصة محل دراستنا هذه، والتي نلتبس من خلال تفحص ما يتعلق بها أن المشرع الجزائري لم يترك الأمر لملاك العقارات الخاصة حتى يتمتعوا بها بشكل مطلق، بل أوجد مجموعة من القيود التي تقيد العقار الخاص بهم من جهة، وكذلك سلطات ملاكه من جهة أخرى، مراعاةً من المشرع للمصلحة العامة والخاصة، وبطبيعة الحال امتدت تلك العناية لمراعاة تضرر الملاك من تلك الإجراءات والقيود فكفل لهم حقهم بتعويضهم تعويضاً عادلاً وهو ما نحن بصدد دراسته.

❖ أهمية الموضوع

لموضوع دراستنا هذه والمعنون بقيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أهمية تتمثل في كون الملكية العقارية الخاصة من قبيل المواضيع التي أولاها المشرع الجزائري كامل عنايته، إذ تتجسد في توضيح ذلك اللبس الذي يعتري مالك العقار الخاص والذي تباشر الجهات المعنية بتنفيذ إحدى تلك القيود على عقاره الخاص، إذ يتضح له أنه غير مخول له الحرية التامة للتصرف فيه والانتفاع منه متى ما كان ذلك يعارض ما يخدم المصلحة والمنفعة العامة، وإلا متى ما اتضح لتلك الجهات أنه مضر أو لا يخدم المصلحة الخاصة لمن يجاوره، وهنا نتحقق الغاية التي جعلت من المشرع الجزائري يحافظ على وظيفة الأملاك العقارية الاجتماعية.

❖ أسباب اختيار الموضوع:

تنقسم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى:

- أسباب ذاتية: إلى جانب أن موضوع الملكية العقارية بشكل عام والقيود التي ترد على الملكية

العقارية الخاصة بشكل خاص من قبيل المواضيع التي تدخل ضمن مجال دراستنا الجامعية فإن السبب الحقيقي وراء اختيارنا لهذا الموضوع يكمن في محاولتنا لمعرفة المنبع الذي يستمد منه المشرع تلك القيود، هل هي من اجتهاده الخاص؟ أم أنه جسد ما ورد في المواثيق والاتفاقيات الدولية بحكم أن الجزائر اليوم تعتبر عضواً دولياً فعالاً ولها باع على مختلف الأصعدة، وإلا نجده قد استقى أحكامها من الشريعة الإسلامية.

كذلك من الأسباب الذاتية التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع هي كوننا أحد مالكي العقارات الخاصة، فمن الطبيعي أن نعلم ما لنا من حقوق بشأن ذلك العقار، وما علينا من التزامات، وأيضاً معرفة وضعنا القانوني إن حصل وثُقت علينا إحدى تلك القيود.

- **أسباب موضوعية:** وتتمثل في رغبتنا لتوضيح اللبس بخصوص تنفيذ تلك القيود على العقارات الخاصة، وبقولنا اللبس فنحن نعني أن بعضاً من ملاكها متخوفين من فكرة عدم تعويضهم أو حرمانهم من حقهم المكفول بموجب مواد الدستور الجزائري في حرية التملك والتصرف في تلك الأملاك على نحو لا يخالف القانون، بالإضافة إلى رغبتنا في تجنب الأشخاص بناء أراضٍ تعود ملكيتها لهم بطبيعة الحال وفي المقابل تكون محاذية لثكنات عسكرية أو مطارات ونحوها لأن في ذلك استنزاف للوقت والجهد والمال هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن القوانين الجزائرية هنا تفعل آلية تنفيذ القيود على تلك العقارات.

كذلك من ضمن الأسباب الموضوعية التي دفعت بنا لدراسة هذا الموضوع معرفة إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في الإحاطة بموضوع القيود هذه، وهل هناك نقص أو فراغ يعتري مواد القانونية المختلفة.

❖ الإشكالية

تأسيساً على ما سبق ذكره يصوغ لنا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تقييد الملكية العقارية الخاصة مراعاةً منه وحمايةً للمصلحة العامة والخاصة وأيضاً لحقوق مالك العقار المقيّد؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ✓ ما الذي نعينه بالملكية العقارية الخاصة؟
- ✓ ما الأسس القانونية المستند عليها لتقرير القيود الواردة على الأملاك العقارية الخاصة؟
- ✓ فيما تتمثل القيود المقررة مراعاةً وحمايةً للمصلحة العامة؟ والأمر سيان فيما يخص المصلحة

الخاصة؟

❖ صعوبات الدراسة:

لا نخفي سرّاً أن دراستنا هذه اعترضتها العديد من العراقيل التي جعلت من إنجازها أمراً صعباً، نذكر منها أن النسبة الأكبر من الكتب التي قمنا بالتمحيص فيها لم يكن لشرح القانون الجزائريين النصيب الأكبر فيها، بل يعود ذلك للأساتذة المصريين وفي بعض الجزئيات الأردنيين، وكان لنا رغبة شديدة في تبين موقف أساتذتنا من هذه القيود وكذلك النتائج التي توصلوا إليها والتوصيات التي قدموها في هذا المجال، مما دفع بنا للاعتماد وبشكل أكبر على المقالات المنشورة من قبلهم.

على الرغم من ذلك إلا أننا تمكنا من التغلب عليها وإنجاز هذه الدراسة آملين أن ترقى لحسن تطلع أساتذتنا الأفاضل، سواءً الأستاذ المشرف أو أعضاء لجنة المناقشة الموقرين، وأن تخدم الطلبة الذين سيدرسون هذا الموضوع من بعدنا.

❖ المنهج المتبع:

يعد المنهج التحليلي المنهج اللائق لمثل هذه الدراسات القانونية ويتجسد ذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية لموضوع قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

❖ تقسيم الدراسة:

حتى نجيب عن إشكالية دراستنا والتساؤلات الفرعية المرفقة بها سنقسم دراستنا إلى مبحث تمهيدي وفصلين على النحو التالي:

- مبحث تمهيدي يحمل عنوان الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة، ومن خلاله سنتطرق للتعريف بها من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية وذلك في المطلب الأول، ثم نسلط الضوء على خصائص هذا النوع من الأملاك العقارية في المطلب الثاني.

- الفصل الأول من هذه الدراسة خصصناه للقيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة بذاتها، وسنسلط الضوء من خلاله على واحدة من أهم تلك القيود ويتعلق الأمر بالقيود التي تنقص من حق الملكية العقارية الخاصة أي قيود الارتفاق وذلك في المبحث الأول والذي ينقسم بدوره إلى مطلبين، ففي المطلب الأول سنعرف بتلك القيود، ثم نعرض على دراسة أنواعها في المطلب الثاني.

المبحث الثاني سنتطرق فيه لأهم القيود التي تنزع حق الملكية العقارية الخاصة، ويتعلق الأمر بقيد نزع الملكية العقارية الخاصة للمنعة العامة وبيانه في المطلب الأول، بينما المطلب الثاني من هذا المبحث سنتطرق فيه لقيد الاستيلاء المؤقت.

- الفصل الثاني من دراستنا هذه مخصصٌ لجملة القيود التي ترد على سلطات ملاك العقارات الخاصة، ففي المبحث الأول منه سنتطرق للقيود الواردة على سلطة الانتفاع بالعقار الخاص، والذي سنتطرق في المطلب الأول منه لقيد استغلال العقار الفلاحي الخاص، وقيد الحصول على رخصة البناء مراعاة وحماية للبيئة في المطلب الثاني.

المبحث الثاني القيود الواردة فيه راعينا فيها ما يخدم المصلحة الخاصة، وآثرنا أن نختار له عنوان القيود الواردة على سلطة التصرف في العقار الخاص، والذي سنتطرق فيه لقيد الشفعة المدنية في المطلب الأول، وقيد الشرط المانع من التصرف في المطلب الثاني.

المبحث التمهيدي:
الإطار المفاهيمي للملكية العقلية
الخاصة

لا يخفى علينا مدى الأهمية التي يمثلها العقار اليوم للفرد وللاقتصاد الوطني على حد سواء، إذ نجده من جهة ونعني الفرد يتسم بحب التملك والاستئثار لكل ما يخصه وخاصة ما يتعلق بعقاره، ومن جهة أخرى ظهرت بوادر الوظيفة الاجتماعية لملكية هذا العقار بالجزائر خاصة وأنها تعتمد في قوانينها على عدم التعسف في استعماله لهذا الحق، كما تنص مواد قوانينها على احترام الجوار وعدم الإضرار بالجار.

بذكرنا لموضوع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ارتأينا أن نعود إلى المرحلة التي تلت استقلال الجزائر سنة 1962، إذ عكف المسؤولون آنذاك على ضرورة التخلص من كل مظاهر التبعية للاستعمار وبالتالي تكريس مظاهر الاستقلال على كل الأصعدة والجانب القانوني من ضمنها وهو ما أشرنا له في مقدمة هذا الطرح، فمع انتهاج الجزائر للاشتراكية أخذت على عاتقها تكريس مفهوم الملكية الجماعية إلا أن الملكية الخاصة للعقار ظلت على حالها في إثر النظام الاشتراكي الذي لا يؤمن بالملكية الفردية، وهذا دلالة على تفرد وتميز الجهود الجزائرية.

في مطلع سنة 1989 تخلت الجزائر عن النظام الاشتراكي واتجهت شأنها شأن بقية دول العالم لنظام جديد يصطلح عليه بنظام اقتصاد السوق القائم على أساس الحرية الفردية، ولكن كما أسلفنا الذكر فالمرشح الجزائري لازال يتميز عن نظرائه إذ حافظ على نفس النظام القانوني فيما يخص الملكية العقارية الخاصة والتي تركها ملكية فردية ذات وظيفة اجتماعية، وقد استمر الأمر على ما هو عليه حتى مع صدور القوانين الحديثة في يومنا هذا، ونحن ومن خلال هذه الدراسة نهدف لمعرفة كيف أسهب المشرع الجزائري في ضبط استعمال الملكية العقارية الخاصة (أي القيود التي أوردتها عليها)، وقبل ذلك ارتأينا ومن خلال هذا المبحث أن نعرف بالملكية العقارية الخاصة وذلك في المطلب الأول، ثم نوضح أهم خصائصها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

يعود السبب وراء رغبتنا في التعريف بالملكية العقارية الخاصة إلى أننا نرى أنه من المستحيل دراسة مسألة قانونية دون التطرق للمصطلحات المتداولة فيها وتعريفها وإزالة اللبس والغموض عنها، وعلى هذا الأساس ارتأينا التعريف بالملكية العقارية الخاصة من ناحيتين: الأولى وهي الناحية اللغوية وهو ما نحن بصدد تسليط الضوء عليه في الفرع الأول، بينما الناحية الثانية اصطلاحية وبيانها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

بقولنا "المُلْكِيَّةُ العَقَارِيَّةُ الخَاصَّةُ" فنحن أمام مركب لغوي مكون من ثلاث ألفاظ ويتعلق الأمر بلفظ "المُلْكِيَّةُ" وكذلك لفظ "العَقَارِيَّةُ" ولفظ "الخَاصَّةُ"، وبعد بحثٍ مستفيضٍ منا في مختلف المعاجم والقواميس كمعجم لسان العرب وأساس البلاغة وجدنا أنها لا تعرف المركبات اللفظية وإنما تعرف كل لفظ على حدى وهو نحن بصدد فعله مع أخذنا بعين الاعتبار مع ورد بالمعاجم الحديثة.

أولاً: تعريف لفظ الملكية لغة

تم تعريف لفظ "المُلْكِيَّةُ" من الناحية اللغوية في معجم لسان العرب لابن منظور بالقول أنها: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ مَلَكَ يَمْلِكُ مَلَكًا وَمَلِكًا، وَالْمَلِكُ مَا يُعُودُ لِلشَّخْصِ لِيَسْتَأْثِرَهُ لِنَفْسِهِ"⁽¹⁾. بينما ورد لفظ "المُلْكِيَّةُ" في المعجم الوسيط بمعنى: "الْمَلِكُ وَالتَّمْلِكُ فَيُقَالُ: بِيَدِي عَقْدُ مُلْكِيَّةٍ هَذِهِ الْأَرْضُ، وَقَانُونُ تَحْدِيدِ الْمُلْكِيَّةِ الزَّرَاعِيَّةِ وَهُوَ الْقَانُونُ الَّذِي يُحَدِّدُ مِقْدَارَ مَا يَجُوزُ لِلْفَرْدِ أَنْ يَمْتَلِكَهُ مِنَ الْأَرْضِ الزَّرَاعِيَّةِ، وَالْمُلْكِيَّةُ الْخَاصَّةُ مَا يَمْلِكُهُ الْفَرْدُ لِنَفْسِهِ"⁽²⁾.

أما معجم اللغة العربية المعاصرة فقد عرف فيه الأستاذ أحمد مختار عمر لفظ "المُلْكِيَّةُ" كالتالي: "لَفْظٌ مَصْدَرُهُ الْفِعْلُ مَلَكَ فَنَقُولُ: مَلَكَ يَمْلِكُ مَلَكًا فَهُوَ مَالِكٌ وَالْمَفْعُولُ مَمْلُوكٌ وَمِنْهُ مَلَكَ الشَّيْءَ بِمَعْنَى اسْتَوْلَى عَلَيْهِ وَجَعَلَهُ خَاصًا بِهِ يَتَصَرَّفُ فِيهِ أَنْ يَشَاءَ، وَأَمْلَكَهُ الْعَقَارَ أَيَّ جَعَلَهُ مَلَكًا لَهُ كَمَا لَوْ تَمَلَّكَ الْمُؤَسَّسَةُ مُوظَّفُهَا مَسَاكِنًا لِيَقْطُنُوهَا، وَمَلَكَهُ الْأَرْضَ أَيَّ أَمْلَكَهُ إِيَّاهَا وَجَعَلَهَا عَقَارًا لَهُ؛ حُقُوقُ الْمُلْكِيَّةِ هِيَ حُقُوقٌ لِامْتِلَاكِ الْأَصْلِ، وَهَذِهِ الْحُقُوقُ تَمْنَحُ صَاحِبِهَا إِمْتِيَازَاتٍ وَصَلَاحِيَّاتٍ مُعَيَّنَةً"⁽³⁾.

ثانياً: تعريف لفظ العقارية لغة

تضمن معجم اللغة العربية المعاصرة التعريف اللغوي للفظ "العَقَارِيَّةُ" حيث ورد فيه أن لفظ: "العَقَارِيَّةُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ عَقَرَ يَعْقِرُ عَقَارًا فَهُوَ عَاقِرٌ، وَالْعَقَارُ نَعْنِي بِهِ كُلُّ مَلِكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ غَيْرُ

(1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، مادة مَلَكٌ، المجلد العاشر، دار صادر، بيروت (لبنان)، دون سنة نشر، ص 492.

(2) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، المعجم الوسيط، مادة مَلَكٌ، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، دون بلد نشر، 2004، ص 886.

(3) أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، مادة مَلَكٌ، المجلد الثالث، عالم الكتب، دون بلد نشر، 2008، ص 2121 - 2124.

مَنْقُولٌ كَالْأَرْضِ وَالْدَّارِ، وَمِنْهُ تَنَتَّأَى أَلْفَاظٌ أُخْرَى مِثْلُ: الْقَرْضِ الْعَقَارِيِّ، وَالصَّرِيْبَةِ الْعَقَارِيَّةِ، وَالسَّجِلِّ الْعَقَارِيِّ وَالَّذِي يَعْني السَّجِلَّ الرَّسْمِيَّ الصَّادِرَ عَنِ الدَّوَائِرِ الْعَقَارِيَّةِ وَالَّذِي يُبَيِّنُ الْمَنْطِقَةَ وَرَقْمَ الْعَقَارِ وَحُدُودَهُ وَمِسَاحَتَهُ وَمُحْتَوَيَاتَهُ وَإِسْمَ مَالِكِهِ وَالْحُقُوقَ الْعَيْنِيَّةَ الْمُنَصَّبَةَ عَلَيْهِ⁽¹⁾.

ثالثاً: تعريف لفظ الخاصة لغة

ورد تعريف لفظ "الخاصة" في معجم أساس البلاغة للزمخشري كالتالي: "الخاصة لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ خَصَّصَ يُخَصِّصُ تَخْصِيصًا، وَخَصَّهُ بِكَذَا وَاخْتَصَّهُ بِهِ وَخَصَّصَهُ وَأَخَصَّهُ، وَاخْتَصَّصَتْهُ لِنَفْسِي بِمَعْنَى جَعَلْتُهُ مُلْكًا لِي"⁽²⁾.

أما المعجم الوسيط فعرف هذا اللفظ بالقول أنه: "الْفَظُّ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ خَصَّ فَنَقُولُ: خَصَّ الشَّيْءَ خُصُوصًا، وَالْخَاصُّ نَقِيضٌ لِلْعَامِّ، وَخَصَّصَ فَلَانًا بِالشَّيْءِ بِمَعْنَى خَصَّهُ بِهِ، وَاخْتَصَّصَ بِالشَّيْءِ بِمَعْنَى انْفَرَدَ بِهِ"⁽³⁾.

بينما نجد أن معجم اللغة العربية المعاصرة عرف لفظ "الخاصة" بأنه: "الْفَظُّ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ خَصَّصَ يُخَصِّصُ تَخْصِيصًا، وَالْخَاصَّةُ نَقِيضٌ لِلْعَامَّةِ، فَنَقُولُ: خَصَّصَ فَلَانًا بِمُلْكِيَّةِ مَرْعَتِهِ بِمَعْنَى أَفْرَدَهُ بِهَا، وَخَصَّصَ الشَّرِكَةَ بِمَعْنَى نَقَلَ مَجَالَ عَمَلِهَا مِنَ الْعَامِّ (مِنْ اخْتِصَاصِ الدَّوْلَةِ) لِلْخَاصِّ"⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

من الأمور المسلم بها أن التعريفات الاصطلاحية تتنوع بين ما يرد عن رجال الفقه من اجتهادات، وبين ما يرد من أحكام في قرارات القضاة، أضف على ذلك تعريفات أساتذة وشرح القانون، وفي بعض الأحيان نستشف كذلك من النصوص القانونية تعريفات أوردها المشرعين لبعض المصطلحات؛ عمومًا سنحاول من خلال هذه الجزئية استقراء موقف هؤلاء من الملكية العقارية الخاصة أي تعريفهم لها.

(1) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة عَقَر، المجلد الثاني، ص 1528، 1529.

(2) أبي القاسم جار الله محمود بن عمر بن أحمد الزمخشري، أساس البلاغة، تحقيق: محمد باسل عيون السود، الجزء الأول

[أبب - غيي]، مادة خَصَّصَ، دار الكتب العلمية، بيروت (لبنان)، 1998، ص 250.

(3) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة خَصَّصَ، ص 237، 238.

(4) أحمد مختار عمر، المصدر السابق، مادة خَصَّصَ، المجلد الأول، ص 650، 651.

أولاً: التعريف الفقهي

بتمحيصنا فيما ورد عن أساتذتنا من تعريفات اتضح لنا أنهم قد عرفوا الملكية العقارية الخاصة من ثلاث نواحٍ، ويتعلق الأمر بـ:

1- تعريف الملكية فقها

الأستاذ عبد الرزاق السنهوري كان من السابقين للتعريف بالملكية حيث يرى أنها: "حق استثنائي يخص الشخص المعني به لوحده، إذ يخوله هذا الحق استعمال الشيء المملوك واستغلاله وكذلك التصرف فيه على الوجه القانوني"⁽¹⁾، كذلك عرفها آخرون بالقول: "الملكية هي حق يوضع بمقتضاه شيء ما تحت إرادة وتصرف شخص ما مما يعني أنه لوحده الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون"⁽²⁾.

ما نلاحظه على هذين التعريفين أن أصحابهما لم يوضحا المقصود بالملكية هل تنصب على العقارات أم المنقولات، خاصة وأننا نسعى لدراسة "قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" أي دراسة ما يتعلق بالعقار لا المنقول.

2- تعريف العقار فقها

يعرف العقار بأنه: "ذلك الشيء الثابت والذي يستحيل نقله من مكان لآخر دون إتلافه"⁽³⁾، كما يعرف أيضا بأنه: "الشيء الثابت والحائز لصفة الاستقرار بمكان وجوده، وتتبع تلك الصفة من أصل خلقة هذا العقار كالأراضي أو بصنع صانع كالمنازل ومختلف المباني الأخرى، إذ لا يمكن نقل العقار دون تلفه أو التسبب في تشوه مظهره"⁽⁴⁾.

في ختام هذه الجزئية يمكننا القول أن كلا من الأراضي والمباني وعلى اختلاف أنواعها تعتبر مثالا للعقار الوارد في التعريفات أعلاه، فالأرض لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تفتيت سطحها وانتزاع أتربتها كما يستحيل ذلك نظرا لمفهوم الأرض العميق، بينما المباني متى أقدم

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت (لبنان)، دون سنة نشر، ص 493.

(2) مرسي محمد كامل، شرح القانون المدني: حقوق العينية الأصلية، الأموال، الحقوق، حق الملكية بوجه عام، الجزء الأول، دار إحياء تراث الكتاب القانوني القديم، مصر، دون سنة نشر، ص 264.

(3) حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 05.

(4) مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد الرابع، العدد السادس، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة (الجزائر)، 2012، ص 49.

الإنسان على نقلها سيعرضها لضرر الانهيار باستثناء المباني الجاهزة والتي تستعمل كسكنات للعمال والتي يمكن نقلها لصغرها وأيضاً لطبيعة صناعتها التي تحول دون تلفها.

3- تعريف الملكية العقارية فقها

وتعرف الملكية العقارية بأنها تلك: "السلطة المباشرة والتي تخول صاحب العقار الحق في استعماله والتصرف فيه وبالتالي استغلاله بما يعود عليه بالفائدة في حدود القانون المنظم لتلك المسائل"⁽¹⁾، وهو تعريف متفق عليه وسط رجال القانون وأغلب التعريفات التي وقعت بين أيدينا مشابهة تماماً للتعريف أعلاه لذا ارتأينا أن نتخذ كمرجع في تعريف الملكية العقارية الخاصة.

ثانياً: موقف المشرع الجزائري

باستقراء مواد القانون الجزائري وعلى اختلافها نستشف أن المشرع الجزائري قد أورد تعريفاً لكلٍ من:

1- الملكية من الناحية التشريعية

ورد تعريف الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري كالتالي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"⁽²⁾، لنستشف أن المشرع المدني قد اطلق هذا الحق ليشمل المنقولات والعقارات بدليل مصطلح "الأشياء" في نص المادة أعلاه، وأوضح أوجه التمتع بحق الملكية والتي تتمثل في: الحق في التصرف في الأشياء سواءً ببيعها أو تأجيرها أو وهبها ونحو ذلك من أوجه التصرف، ولكن قيد ذلك الحق بشرط وحيد وهو عدم مخالفتها للقانون فلا يتجاوز من خلال صاحبها حقوق الآخرين ولا يستغلها لنشاطات تخالف النظام العام والآداب العامة.

2- العقار من الناحية التشريعية

المشرع المدني عرف كذلك العقار في المادة 683 من نفس القانون المشار له أعلاه بالقول: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

(1) حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 05.

(2) المادة 674 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 - 05 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص⁽¹⁾، فنستشف أن المشرع قد عرف العقار بنفس التعريف الذي تفضل به الأستاذ حمدي عمر باشا، إذ اقتصر الأمر على الشيء الثابت والمستقر بحيزه ومكان تواجده، ومتى حاول الشخص نقله سيعرضه للتلف وخطر الانهيار، أضف على ذلك فقد جاء المشرع بحكم متمثل في أن الشيء المنقول وإن وُجد بداخل العقار خدمة للغاية التي من أجلها وضع هناك سيعتبر كذلك عقاراً ولكن بالتخصيص^(*).

3- الملكية العقارية الخاصة من الناحية التشريعية

عرف المشرع كذلك الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون المتضمن للتوجيه العقاري والتي تنص على: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"⁽²⁾، ونلاحظ أن هذا التعريف جاء شاملاً لكل من حق الملكية وكذلك العقار المشار لهما أعلاه.

المطلب الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة

يتسم موضوع الملكية العقارية الخاصة بأهمية تتجلى في الوسط القانوني من عدة نواحٍ، إذ تمخضت بصددتها اجتهادات عدة لرجال الفقه عالج من خلالها هؤلاء مسائل تتعلق بجوانب الملكية العقارية الخاصة، ونذكر من ضمنها تسليطهم الضوء على الخصائص التي تميزها كملكية عقارية خاصة، والتي أجمعوا على أنها:⁽³⁾

(1) المادة 683 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(*) **العقار بالتخصيص**: هو "شيء منقول مرتبط ارتباط وثيق بطبيعته فقد خصصه مالك العقار لخدمة عقاره ومساعدته في استغلاله، وحتى يعتبر المنقول عقاراً بالتخصيص لابد من توافر الشروط التالية فيه: أن يكون منقولاً بطبيعته، أن يكون مالك العقار مالكاً للمنقول، تخصيص ذلك المنقول لخدمة العقار وتمكين صاحبه من استغلاله، أن يكون التخصيص صادر عن صاحب العقار أو من ينوبه قانوناً، وأن يكون التخصيص منصّباً على مصلحة العقار لا مصلحة المالك الشخصية".

خويرة محمد بن قادة، "النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة Le régime juridique des immeubles par destination"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الثاني، العدد الثالث، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف (الجزائر)، 2016، ص 23.

(2) المادة 27 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 هـ الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995م، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 02 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر سنة 1995م.

(3) محمد مسعودي، عبد الرحمن نعي، "قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة الإسلامية منها: دراسة مقارنة"، مجلة المداد، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة زيان عاشور، الجلفة (الجزائر)، 2017، ص 224.

- تتميز بكونها إحدى الحقوق العينية وبيان ذلك تركناه للفرع الأول من هذا المطلب، وتتميز بالديمومة أي أنها حق دائم وهو ما نحن بصدد تسليط الضوء عليه في الفرع الثاني، بينما الفرع الثالث يتعلق بأن الملكية العقارية الخاصة حق جامع ومانع.

الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة حق عيني

من الأمور المستقر عليها في التقنين المدني الجزائري أن الحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية قد ورد ذكرها في صريح مواد هذا القانون على سبيل الحصر، وحتى يتبين لنا إن كانت الملكية العقارية الخاصة من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية فقد ارتأينا في بادئ الأمر التعريف بالحقوق العينية وتبيان مواطن الاختلاف بينها ثم نتجه صوب ما نحن نسعى لتوضيحه.

أولاً: تعريف الحقوق العينية والتبعية

ويعود السبب وراء رغبتنا في التعريف بالحقوق العينية الأصلية والتبعية لمعرفة المقصود بهذه الطائفة من الحقوق وذلك حتى يسهل علينا لاحقاً الحديث عن كون الملكية العقارية الخاصة من الحقوق العينية وأي منها بالضبط؛ عموماً تنقسم جزئية التعريف بالحقوق العينية والتبعية إلى تعريفات لغوية منبعا معجم وقواميس أهل اللغة وأعلامها، وتعريفات اصطلاحية تنتوع بين اجتهادات الفقهاء وشرح القانون وبين ما يرد في مواد القانون الجزائري.

1- التعريف اللغوي

بقولنا: "الحُقُوقُ العَيْنِيَّةُ الْأَصْلِيَّةُ وَالتَّبَعِيَّةُ" فنحن هنا أمام مركب لفظي يتكون من أربع ألفاظ، ويتعلق الأمر بلفظ "الحُقُوقُ" ولفظ "العَيْنِيَّةُ" وكذلك لفظ "الأَصْلِيَّةُ" ولفظ "التَّبَعِيَّةُ"، وكما سبق لنا في المطلب الأول فقد عرفنا كل لفظ على حدى وذلك على النحو التالي:

أ- تعريف لفظ الحقوق لغة

ورد تعريف لفظ "الحُقُوقُ" في معجم لسان العرب كالتالي: "الحُقُوقُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ قَوْلِنَا حَقَّقَ يُحَقِّقُ حَقًّا، وَالْحَقُّ نَقِيضٌ لِلْبَاطِلِ وَجَمْعُهُ حُقُوقٌ وَحَقَاقٌ؛ وَرَدَ لَفْظُ الْحُقُوقِ فِي مَوْضِعٍ آخَرَ كَالْقَوْلِ: هَذِهِ حَقَّتِي أَيْ حَقِّي بِمَعْنَى مُلْكِيَّتِهَا تَعُودُ لِي"⁽¹⁾.

كما ورد تعريف ذات اللفظ في المعجم الوسيط على النحو التالي: "حَقَّ الْأَمْرُ حَقًّا وَحَقَّةً وَحُقُوقًا بِمَعْنَى صَحَّ وَثَبَّتْ وَصَدَقَ، وَيُقَالُ: يَحِقُّ عَلَيْكَ أَنْ تَفْعَلَ كَذَا بِمَعْنَى يَجِبُ عَلَيْكَ ذَلِكَ؛ أَحَقَّ

(1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، مصدر سابق، مادة حَقَّقَ، المجلد العاشر، ص 49

فُلَانٌ بِمَعْنَى قَالَ حَقًّا وَادَّعَاهُ فَتَبَّتْ لَهُ، وَاحْتَقَّ الرَّجُلَانِ بِمَعْنَى تَخَاصَمَا وَادَّعَى كُلُّ مِنْهُمَا الْحَقَّ لِنَفْسِهِ، وَالْحُقُوقُ مَا لِلْفَرْدِ مِنْ نَصِيبٍ⁽¹⁾.

أما معجم اللغة العربية المعاصرة فقد عرف لفظ "الحقوق" كالتالي: "الحقوق مُفْرَدُهَا لَفْظُ حَقٍّ وَهُوَ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ قَوْلِنَا: حَقٌّ يَحِقُّ حَقًّا وَحُقُوقًا وَحَقٌّ عَلَى وَحَقٍّ لِمَعْنَى أَخَذَ بِحَقِّهِ وَاسْتَرْجَعَ مَا لَهُ وَانْتَصَرَ لَهُ، وَأُعْطِيَ كُلُّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ، وَحُقُوقُ الْمُلْكِيَّةِ هِيَ حَقٌّ لِامْتِلَاكِ الْأَصْلِ وَهَذَا الْحَقُّ يَمْنَحُ مَالِكَهُ امْتِيَازَاتٍ وَصَلَاحِيَّاتٍ مُعَيَّنَةً"⁽²⁾.

ب- تعريف لفظ العينية لغة

ورد تعريف لفظ "العينية" في معجم اللغة العربية المعاصرة على النحو التالي: "إِسْمٌ مَنْسُوبٌ لِعَيْنٍ أَيْ شَيْءٍ مُشَخَّصٍ وَهُوَ عَكْسٌ لِمَجَرَّدٍ، فَنَقُولُ: دَفَعَ لَهُ مُقَابِلًا عَيْنِيًا - ضَرْبَةً عَيْنِيَّةً - حَقُّ الْمُلْكِيَّةِ حَقٌّ عَيْنِيٌّ"⁽³⁾.

ج- تعريف لفظ الأصلية لغة

عرف معجم أساس البلاغة للزمخشري لفظ "الأصلية" بالقول: "أَصْلَتُ الشَّيْءَ تَأْصِيلًا. وَقَدْ أَصْلَ أَصَالَةً، كَمَا يُقَالُ: لَقِيتُ أَصِيلًا وَأُصْلًا"⁽⁴⁾.

أما المعجم الوسيط فعرف هذا اللفظ كالتالي: "أَصَلَ الشَّيْءَ وَاسْتَأْصَلَهُ بِمَعْنَى جَعَلَ لَهُ أَصْلًا ثَابِتًا يُبْنَى عَلَيْهِ، وَالْأَصَالَةُ تَعْنِي جَوْدَةَ الشَّيْءِ، وَأَصْلُ الشَّيْءِ أَسَاسُهُ الَّذِي يَقُومُ عَلَيْهِ وَمَنْشُؤُهُ، وَالْأَصْلِيُّ مَا كَانَ أَصْلًا فِي مَعْنَاهُ وَيُقَابِلُهُ الْفَرْعِيٌّ"⁽⁵⁾.

د- تعريف لفظ التبعية لغة

عرف معجم اللغة العربية المعاصرة لفظ "التبعية" على النحو التالي: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ تَبَعَ يَتَّبِعُ تَبَعًا وَتَبُوعًا فَهُوَ تَابِعٌ وَالتَّبَعُوتُ مَتَّبِعٌ، وَالتَّبَعِيَّةُ كَوْنُ الشَّيْءِ تَابِعًا لِغَيْرِهِ"⁽⁶⁾.

(1) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة حَقٌّ، ص 187، 188.

(2) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة حَقَّقَ، المجلد الأول، ص 530 - 533.

(3) المصدر نفسه، المجلد الثاني، ص 1586.

(4) أبي القاسم جار الله محمود بن عمر بن أحمد الزمخشري، مصدر سابق، مادة أَصَلَ، ص 29.

(5) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، المصدر السابق، مادة أَصَلَ، ص 20.

(6) أحمد مختار عمر، المصدر السابق، مادة تَبَعَ، المجلد الأول، ص 281، 282.

2- التعريف الاصطلاحي

أجمع فقهاء القانون وكذلك شراحه على أن الحقوق العينية بشكل عام هي: "سلطة شخص ما على شيء مادي إذ تخوله استعماله على الوجه القانوني دون الحاجة لإذن شخص آخر"⁽¹⁾، وتنقسم هذه الحقوق إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية، ونحن وبعد استقراءنا لمواد القانون الجزائري لم نجد أي تعريف لهذه الطائفة من الحقوق وإنما نستشف أن المشرع قد نظم أحكامها ومن خلال مواده أمكننا إعداد الجدول التالي والذي نميز من خلاله بين الحقوق العينية الأصلية والتبعية:

الحقوق العينية الأصلية	الحقوق العينية التبعية
وتختلف الحقوق العينية الأصلية عن التبعية من حيث:	
نشأتها	
الحقوق العينية الأصلية حقوق مستقلة بذاتها وتقوم دون الحاجة لحق يقررها.	الحقوق العينية التبعية غير مستقلة وتستند على الحق الشخصي مادام قائماً ببقائه وتنقضي بانقضائه.
غايتها	
الحقوق العينية الأصلية وُجدت حتى تخول صاحبها التمتع بملكيته للشيء واستعماله واستغلاله وفقاً لما تنص عليه مواد القانون.	الحقوق العينية التبعية وجدت لضمان الوفاء بالحقوق الدائنية.
أنواعها	
وتتجسد الحقوق العينية الأصلية في: - حق الملكية. - حق الرهن الرسمي. - حق التخصيص. - الرهن الحجازي. - حقوق الامتياز.	تتمثل أنواع الحقوق العينية التبعية في: - الرهن الرسمي. - حق التخصيص. - الرهن الحجازي. - حقوق الامتياز.

(1) عبد المنعم البدرأوي، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، مكتبة السيد عبد الله وهبة، القاهرة (مصر)، 1968، ص 50.

عمومًا فإننا وبقولنا أن الملكية العقارية الخاصة حقّ عيني فقد استندنا في ذلك لمواد القانون الجزائري ويتعلق الأمر بنص المادة 27 من القانون المتضمن للتوجيه العقاري سالف الذكر⁽¹⁾، والتي عدت الحقوق المترتبة عن ملكية الشخص لعقار خاص ويتعلق الأمر بـ: حق التمتع في ذلك العقار، وحق التصرف فيه واستعماله، وهي نفس الحقوق التي تترتب عن حق الملكية والذي يعتبر من قبيل الحقوق العينية الأصلية الواردة في المادة 674 من القانون المدني والتي تنص على: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"⁽²⁾.

الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة حقّ دائم

استوقفنا ما ورد عن الأستاذ عبد الرزاق السنهوري والذي قال بأن: "الملكية حقّ يتميز عن بقية الحقوق التي يتمتع بها الشخص وذلك لأنها تعتبر حقًا دائمًا والديمومة هنا تتعلق بالشيء المملوك لا بصاحبه"⁽³⁾، ومؤدى هذا الكلام أن الشيء المملوك مادام قائمًا ولم يزول تظل ملكيته قائمة، وفي المقابل حتى وإن ثبت عن صاحبه عدم استعماله له أو استغلاله والتصرف فيه لا يمكن حرمانه منه، وقد نص المشرع الجزائري على ذلك في الفقرة الأولى من المادة 675 من القانون المدني والتي تنص على: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير"⁽⁴⁾.

أما عن حجة الرافضين لفكرة الديمومة والذين يستندون إلى أن الملكية يمكن أن تسقط بالتقادم المسقط^(*)، فقد رُدَّ عليهم باستحالة ذلك وإنما الملكية بشكل عام تكسب بالتقادم

(1) تنص المادة 27 من القانون المتضمن للتوجيه العقاري على: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

المادة 27 من القانون المتضمن للتوجيه العقاري، مصدر سابق.

(2) المادة 674 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(3) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 534.

(4) الفقرة الأولى من المادة 675 من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

(*) **التقادم المسقط**: وهو "مضي مدة محددة قانونًا لاستحقاق الدين دون أن يطالب به صاحبه فيترتب عن ذلك سقوط حقه في المطالبة به".

نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام: أحكام الالتزام في القانون المصري، الجزء الثاني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1998، ص 419.

المكسب^(**)، لذا فالدعوى التي تحميها يصطلح عليها بدعوى الاستحقاق وهي دعوى لا تسقط إذ يمكن للمالك رفعها في أي وقت ولو كان بعد 10 سنوات مثلاً شرط ألا يكسب الغير حق التقادم المكسب⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الملكية العقارية الخاصة حقّ جامع مانع

من نتائج ما تفضلنا به أعلاه أن الملكية العقارية الخاصة من الحقوق العينية الأصلية التي تخول صاحبها التمتع بعددٍ من الصلاحيات ويتعلق الأمر ب: الانتفاع بذلك العقار، واستعماله وحرية التصرف فيه دون الإخلال بما ورد في القانون أو الإضرار بالآخرين، ومؤدى هذا الكلام أن تلك الصلاحيات تؤكد لنا أن الملكية العقارية الخاصة حقّ جامعٌ ومانعٌ وهي خاصية جوهرية نجدها فقط في هذه الملكية⁽²⁾.

بقولنا أنها حقّ جامع فنحن نعني أن تشتمل كل صلاحيات المترتبة عن حق الملكية الواردة في نص المادة 674 من القانون المدني سالف الذكر، وبالتالي لا يجوز لأي كان أن يشاركه في تلك الصلاحيات، فهي صلاحيات يستأثرها مالك العقار الخاص لنفسه. أما القول أنها حقّ مانع فمؤدى ذلك كما أشرنا أعلاه أن مالكها يستأثر لجميع الصلاحيات المترتبة عن ملكيته لذلك العقار، ومتى طالبه الغير بها خوله القانون الحق في رفع دعوى منع التعرض على ملكيته سواء طالته الضرر جراء ذلك أم لا.

(**) التقادم المكسب: وهو: "وسيلة قانونية تمكن حائز الحق العيني إذا استمرت حيازته عليه لمدة معينة أن يتمسك بكسبه لذلك الحق".

محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (الأردن)، 1996، ص 26.

(1) مرسي محمد كامل، مرجع سابق، ص 200.

(2) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1994، ص 17.

الفصل الأول:
القيود الواردة على حق الملكية
العقلية الخاصة بذاتها

تعتبر التجربة الجزائرية في مجال العقار فريدةً من نوعها، والسبب وراء تفردتها وتميزها يعود للمراحل التاريخية التي مرت بها البلاد، سواءً أثناء الدولة العثمانية وإلا إبان الاستعمار الفرنسي وصولاً لإفرازات ما بعد الاستعمار وبدء بوادر الاستقلال بالظهور على كافة الأصعدة، بعبارة أصح فإن العقار قد تأثر طيلة تلك الفترات، بين الفترة التي كان يملك فيه المواطن الجزائري مطلق الحق في التصرف في عقاره الخاص ومراعاةً في نفس الوقت للأنظمة السائدة إبان عصر الداي كحسن الجوار وعدم الإضرار بالجار ومراعاة المصلحة العامة، وأيضاً الفترة التي بُخس فيها من حقه هذا ونُزع عنه ومنح للمعمرين الفرنسيين، إذ كان يُمنَع على الجزائريين تملك العقارات بل وأصبحوا يشتغلون فيها لدى هؤلاء.

تلك المرحلة لم تدم طويلاً فقد آلت جهود رجال الجزائر الأحرار ونسائها الحرائر إلى الاستقلال بقوة السلاح عن ذلك الاستعمار، وهنا بدأت الجزائر مرحلة جديدة وهي إعادة بناء البلاد وتبني سياسات وإصلاحات تُسهم في إرجاع الحقوق لأصحابها وحمايتها، ومن ضمن تلك الحقوق حق التملك والذي انجر عنه حق الملكية العقارية الخاصة بمفهومها الحالي.

من النتائج التي خرجنا بها في المبحث التمهيدي أن المشرع الجزائري تميز عن نظرائه إذ وبالرغم من سقوط النظام الاشتراكي واتجاه الجزائر صوب نظام السوق إلا أننا نجده حافظ على نفس النظام القانوني فيما يخص الملكية العقارية الخاصة والتي تركها ملكية فردية ذات وظيفة اجتماعية، وقد استمر الأمر على ما هو عليه حتى مع صدور القوانين الحديثة في يومنا هذا.

بقولنا وظيفة اجتماعية فنحن نعني أن المشرع لم يمنح أصحاب حقوق الملكية العقارية الخاصة مطلق صلاحية التمتع بها بغض النظر عن نتائج ذلك، بل راعى المشرع الجزائري عدة اعتبارات لذا قيدها بقيود منها ما يتعلق بحق الملكية العقارية بذاتها أي قيود تتعلق بالعقار، ونحن ومن خلال هذا الفصل سنتطرق لتلك القيود لذا قسمناه إلى مبحثين:

- **المبحث الأول:** القيود التي تنقص من حق الملكية العقارية الخاصة (قيود الارتفاق).

- **المبحث الثاني:** القيود التي تنزع حق الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: القيود التي تنقص من حق الملكية العقارية الخاصة (قيود الارتفاق)

المطلع على النصوص القانونية التي خص بها المشرع الجزائري حق الشخص في التمتع بما ينجم من ملكيته العقارية واستغلالها استغلالاً لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة، يتضح له مدى أهميتها ومدى إلمام المشرع الجزائري بهذا النوع من الحقوق.

فلو تصرف المالك في عقاره على نحو يضر به جيرانه، كما لو يستغل ذلك العقار في نشاطات مشبوهة، هنا يتدخل المشرع بعنايته ومراعاةً منه لحقوق الآخرين وحرصاً لعدم إضرار هذا الأخير بهم فيقيد حقه في الملكية العقارية الخاصة بمجموعة من القيود التي تحول دون تصرفه فيها من دون حسيب ولا رقيب، أضف على ذلك أن هناك أسباب أخرى تدفع إلى ضرورة فرض تلك القيود وسنتطرق لكل هذا وذلك في مختلف جزئيات دراستنا هذه، لكن وفي بادئ الأمر ارتأينا أن نخصص هذا المبحث للقيود التي تنقص من حق الملكية العقارية الخاصة وقسمناه إلى مطلبين، إذ سنتطرق في المطلب الأول لتعريف قيود الارتفاق، ثم نخرج على أنواع قيود الارتفاق الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف قيود الارتفاق

كنا قد أشرنا سابقاً أنه من أساسيات أي دراسة قانونية التعريف بالمصطلحات القانونية المتداولة فيها، وذلك حتى يسهل علينا لاحقاً تحليل المواد القانونية والاجتهادات الواردة عن أساتذتنا بخصوصها، والأمر سيان فيما يخص جزئية قيود الارتفاق، إذ ارتأينا التعريف بها من ناحيتين، ويتعلق الأمر بتعريف قيود الارتفاق لغة وذلك في الفرع الأول، وكذلك تعريفها من الناحية الاصطلاحية وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

بقولنا "قُيُودُ الْإِرْتِفَاقِ" فنحن أمام مركب لفظي مكون من لفظ "القُيُودُ" وكذلك لفظ "الْإِرْتِفَاقِ"، وكما سبق لنا وأشرنا فإن أغلب المعاجم والقواميس القديمة لا تعرف العبارات ولا المركبات اللفظية لذا سنعرف كل لفظ على حدى، دون أن ننسى ما ورد في بعض المعاجم التي كسرت تلك القاعدة مثل معجم اللغة العربية المعاصرة.

أولاً: تعريف لفظ قيود لغة

ورد تعريف لفظ "الْقِيُودُ" في معجم لسان العرب كالتالي: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ قَوْلِنَا: قَيْدٌ يُقَيَّدُ تَقْيِيدًا وَالْقَيْدُ جَمْعُهُ قُيُودٌ وَأَقْيَادٌ، وَالْقَيْدُ بِمَعْنَى مَا تُضَبَطُ بِهِ الْأُمُورُ"⁽¹⁾.
أما معجم اللغة العربية المعاصرة فقد عرف هذا اللفظ بالقول: "الْقِيُودُ جَمْعٌ لِلْفِعْلِ الْقَيْدُ وَهُوَ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ قَيْدٌ فَنَقُولُ: قَيْدٌ يُقَيَّدُ تَقْيِيدًا فَهُوَ مُقَيَّدٌ وَالْمَفْعُولُ مُقَيَّدٌ، وَقَيْدَ الْعَقْدِ بِشُرُوطٍ بِمَعْنَى قَيْدَ أَطْرَافِهِ بِتِلْكَ الشُّرُوطِ وَالزَّمَهُمْ بِهَا"⁽²⁾.

ثانياً: تعريف لفظ الارتفاق لغة

عُرِفَ لفظ "الْإِرْتِفَاقُ" في معجم أساس البلاغة للزمخشري على النحو التالي: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ رَفَقَ فَنَقُولُ: إِرْفَقَ بِهِ وَتَرَفَّقَ، وَرَفَقَ بِهِ وَرَفَّقَ وَرَفَّقَ وَفِيهِ رِفْقٌ، وَاسْتَرَفَّقَهُ فَأَرْفَقَنِي بِكَذَا بِمَعْنَى نَعْنِي، وَبِالتَّالِي الْإِرْتِفَاقُ هُوَ الْإِنْتِفَاعُ"⁽³⁾.

أما المعجم الوسيط فذكر بخصوص هذا اللفظ أنه: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ رَفَقَ وَمِنْهُ يَتَأَتَّى قَوْلُنَا: أَرْفَعُهُ وَرَفَّقَ بِهِ بِمَعْنَى نَفَعَهُ، وَإِرْتَفَقَ بِهِ بِمَعْنَى اِنْتَفَعَ وَاسْتَعَانَ"⁽⁴⁾.

أما أحمد مختار عمر فقد عرف لفظ "الْإِرْتِفَاقُ" في معجم اللغة العربية المعاصرة بالقول أنه: "لَفْظٌ مَصْدَرُهُ إِرْتَفَقَ يَرْتَفِقُ وَإِرْتَفَقَ بِهِ وَعَلَيْهِ فَهُوَ مُرْتَفِقٌ وَالْمَفْعُولُ مُرْتَفِقٌ بِهِ، وَإِرْتَفَقَ بِالشَّيْءِ بِمَعْنَى اِنْتَفَعَ وَاسْتَعَانَ بِهِ"⁽⁵⁾.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

وقد قسمنا الجزئية المتعلقة بالتعريفات الاصطلاحية إلى:

أولاً: تعريف قيود الارتفاق فقها

باطلاعنا على عديد من التعريفات التي وردت عن أساتذتنا اتضح لنا أن أغلبها وُجِهَتْ للتعريف بقيود الارتفاق الإدارية بشكلٍ خاص، بَيِّدَ أننا سنتطرق كذلك لموقف المشرع الجزائري ونحاول أن نتبين إن عرف هذه القيود أم اكتفى فقط ببيان أحكامها؛ عموماً ارتأينا أن نستعرض

(1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، مصدر سابق، مادة قَيْدٌ، المجلد الثالث، ص 372، 373.

(2) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة قَيْدٌ، المجلد الثاني، ص 1882.

(3) أبي القاسم جار الله محمود بن عمر بن أحمد الزمخشري، مصدر سابق، الجزء الأول [أبب - غيي]، مادة رَفَّقَ، ص 371.

(4) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة رَفَّقَ، ص 362.

(5) أحمد مختار عمر، المصدر السابق، مادة رَفَّقَ، المجلد الأول، ص 919، 920.

ما ورد عن أساتذتنا بخصوص قيود الارتفاق الإدارية على النحو التالي: وصفتها الأستاذة ليلي طلبة بمصطلح الأعباء وذلك في قولها: "قيود الارتفاق الإدارية هي تلك الأعباء التي تفرضها الدولة على عقار مملوك لأحد الخواص خدمةً للمصلحة العامة"⁽¹⁾. بينما هناك من عرف هذا النوع من القيود بالقول: "الارتفاقات الإدارية هي مجموعة القيود التي تتقرر لمجرد وجود مصلحة عامة، سواءً وجد عقار من الأملاك العمومية وبالتالي توجه هذه القيود لخدمته، أو في حال انتقائه فتوجه خدمة للمصلحة العامة"⁽²⁾. كذلك قال الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة بأن: "الارتفاقات الإدارية لها قيودٌ قانونية يفرضها القانون العام لتطال ملكية العقار"⁽³⁾.

وهناك من عرف هذه القيود بالقول: "الارتفاقات الإدارية هي قيود يفرضها القانون على الأملاك العقارية الخاصة لغرض تأمين سير المرافق العمومية وإلا تحقيقاً للمصلحة العامة كما قد يُعنى بذلك حماية النظام العام، ولا يتم تحديد هذه الارتفاقات إلا عن طريق قرار إداري وعلة ذلك أن آثارها خطيرة جداً على الملكية العقارية الخاصة"⁽⁴⁾.

ثانياً: موقف المشرع الجزائري

باستقراء نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"⁽⁵⁾، نستشف أن المشرع المدني قد أوضح أن قيود الارتفاق وُجدت لتحديد منفعة واستعمال عقار متى ما أضر بعقار شخص آخر بأي شكلٍ من الأشكال، ولا يخفى علينا كذلك أن المشرع لم يوضح إن كان ذلك لصالح المنفعة

(1) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 111.

(2) سعيدان أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري Legal restrictions on private property in Algerian law"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثالث، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة (الجزائر)، 2022، ص 62.

(3) عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص 233.

(4) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 255، 256.

(5) المادة 867 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

العامة أو الخاصة، أضف على ذلك نجده ونعني المشرع الجزائري في صريح هذه المادة لم ينص على عبارة "قيود الارتفاق" أو "قيود الارتفاق الإدارية".

بالتمعن أكثر في هذا النص القانوني أمكننا القول كذلك أن المشرع قصد من الارتفاق تقييد الملكية العقارية الخاصة أيًا كان هذا العقار أرضًا فلاحية أو أرض موجهة للبناء عليها أو مبنى ونحوها، ولمعرفة أنواع حقوق الارتفاق أو قيود الارتفاق التي قيد بها تلك الملكية العقارية فقد ترك المجال مفتوحًا للبحث في قوانين أخرى غير القانون المدني سالف الذكر ويتعلق الأمر ب:

- قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

- قانون الكهرباء والغاز⁽²⁾.

- قانون المياه⁽³⁾.

وبهذا يمكن القول أن قيود الارتفاق التي تتضمنها مواد هذه القوانين منقسمة بين تلك التي تقرر لصالح المنفعة العامة (الارتفاقات الموجودة بقانون الأملاك الوطنية وكذلك قانون الكهرباء والغاز، كذلك ارتفاقات موجودة بقانون المياه)، وبين التي تقرر لصالح المنفعة الخاصة (بعض الارتفاقات موجودة كذلك بقانون المياه).

من الملاحظات المهمة التي لاحظناها على نص المادة 867 سالف الذكر أن النسخة

الفرنسية منه تختلف في بعض النواحي، حيث تنص على:

"La servitude est un droit qui limite la jouissance d'un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire. Elle peut être constituée sur un domaine de l'Etat dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est

(1) القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 03 غشت سنة 2008م.

(2) القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 05 فيفري سنة 2002م المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية العدد 08، الصادرة بتاريخ 23 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 06 فيفري سنة 2002م.

(3) القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 04 غشت سنة 2005م المتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 09 - 02 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 هـ الموافق لـ 22 يوليو سنة 2009م، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 04 شعبان عام 1430 هـ الموافق لـ 26 يوليو سنة 2009م.

destiné⁽¹⁾.

بدءًا بعبارة "appartenant à un autre propriétaire" والتي تعني أن العقار المنصوص عليه في المادة أعلاه ملكٌ للشخص وهو ما لا نجده في النسخة العربية من نفس المادة، إذ أن مصطلح "مملوك" له مدلول عند البحث في مفهوم حقوق الارتفاق؛ ختامًا لما تفضل نحن نرى بضرورة تعديل صياغة النص باللغة العربية وإضافة مصطلح "مملوك".

المطلب الثاني: أنواع قيود الارتفاق الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة

من نتائج دراستنا للجانب المفاهيمي المتعلق بقيود الارتفاق أنها قيود واردة في مجموعة من القوانين الجزائرية المختلفة، راعى من خلال المشرع ما يخدم ويحمي المصلحة العامة، كما راعى كذلك ما يخدم ويحمي المصلحة الخاصة، وعلى هذا الأساس قسمناها إلى قيود مقررة لصالح المصلحة العامة وبيانها في الفرع الأول، وقيود مقررة لصالح المصلحة الخاصة وبيانها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: قيود الارتفاق المقررة للمصلحة العامة

والتي نميز فيها تلك القيود التي قُرِّرَت لحماية المنشآت العامة وأيضًا ما قُرِّرَ منها مراعاةً من المشرع وحرصًا منه على سير وإنجاز مختلف المشاريع العامة، وبيان ذلك على النحو التالي:

أولاً: قيود الارتفاق الموجهة لحماية المنشآت العامة

وهذا النوع من قيود الارتفاق أوجده المشرع تماشيًا لاعتبارين لا ثالث لهما، ويتعلق الأمر بـ:

- حماية المنشآت العامة من خطر اقتحامها من قبل الأشخاص وتخريبها، كما قد يتفاقم الأمر إلى الاعتداء عليها من قبل جماعات إجرامية أو إرهابية.
- حماية أصحاب العقارات الخاصة المحيطة بتلك المنشآت من المخاطر الناجمة عنها كالصعقات الكهربائية أو الانفجارات الناجمة عن تسرب الغاز ونحوها.

عمومًا نود أن نشير إلى أن المشرع لم يذكر هذه القيود بموجب نصٍ قانوني واحد، وإنما ورد ذكرها في عدة قوانين بحسب المجال الذي تختص به تلك المنشآت العامة ويتعلق الأمر بـ:

⁽¹⁾ Article 867, L'ordonnance N° 75 – 58 du 26 Septembre 1975 portant code civil Algérien, Modifiée et complétée.

1- قيود الارتفاق التي يحمي من خلالها المشرع المنشآت والهيكل الأساسية

بقولنا قيود الارتفاق التي تحمي المنشآت والهيكل فنحن نقصد:

أ- قيود الارتفاق التي تحمي المنشآت العسكرية

تماشياً ومدى حساسية المنشآت العسكرية فقد وردت العديد من النصوص القانونية التي تكفل حماية سريتها ومن ضمنها تلك التي تشتمل آليات قانونية وُجدت لذلك الغرض، نذكر منها قيود الارتفاق التي تنقيد الملكية العقارية الخاصة المجاورة لهذه المنشآت العسكرية، إذ اتسمت هذه القيود بأنها أكثر شدةً من قيود الارتفاق الأخرى⁽¹⁾.

وفيما يخص المناطق التي تشملها قيود الارتفاقات العسكرية فإنها تحدد بموجب مخططات التأسيس التي تحددها وزارة الدفاع الوطني بعد التحقيق العمومي الذي تجريه، وبمجرد ما يتم ذلك تتم المصادقة على هذه الارتفاقات بقرار مشترك من وزير الدفاع الوطني والوزير المكلف بالمالية وبقية الوزراء المعنيين⁽²⁾.

عموماً فإن العقارات الخاصة المعنية بقيود الارتفاق العسكرية تشمل كل الأراضي التي تحيط بالمنشآت العسكرية ووسائل الدفاع التابعة لها، ولذلك الغرض يتم إنشاء مناطق تدعى بـ "محيطات الأمن" وتشمل المجال البري والجوي والبحري⁽³⁾، وبناءً على ذلك يمنع منعاً باتاً التحليق فوق هذه المنشآت العسكرية، كما يمنع إقامة مراكز تجارية بجانبها، وفيما يخص دخول المركبات والأشخاص لها فإن ذلك لا يتم إلا عن طريق إجراءات روتينية احترازية يتم إجراؤها لغرض حماية هذه الممتلكات من الهجمات الإرهابية والتخريبية المفاجئة.

(1) بوضياف مصطفى، "تقييد حق الملكية الخاصة المجاورة للأماكن العسكرية في القانون الجزائري Restriction of the right of private property adjacent to military property in Algerian law"، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 14، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور، الجلفة (الجزائر)، 2022، ص 152.

(2) أنظر المادة 20 و21 من المرسوم التنفيذي رقم 92 - 371 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1413 هـ الموافق لـ 10 أكتوبر سنة 1992م المحدد للقواعد المطبقة في تسيير الأماكن العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني. مشار له في:

المرجع نفسه، ص 152.

(3) أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 84 - 385 المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1405 هـ الموافق لـ 22 ديسمبر سنة 1984م المحدد للتدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل. مشار له في:

نفس المرجع والصفحة.

بقولنا أن هذه القيود تشمل كافة الأراضي والأماكن المحيطة بالمنشآت العسكرية فإن ذلك لا يتم دون تعويض لأصحابها، إذ تتكفل بذلك الإدارة المكلفة بالأماكن الوطنية⁽¹⁾.

ب- قيود الارتفاق الجوية

ويقصد بحقوق الارتفاق الجوية: "إحدى قيود الارتفاق التي تفرض بموجب نصوص القانون حمايةً وحفاظاً على المصلحة العامة، فيتم بناءً على ذلك تقييد ملكية العقارات الخاصة المجاورة للمطار"⁽²⁾، كذلك فعل الأستاذ محمد فريد العريني والأستاذ جلال وفاء محمدين اللذان يريا بأن الارتفاقات الجوية أو ارتفاعات الطيران هي: "قيود قانونية توضع من قبل المشرع وتنفذها الجهات المعنية بسلامة الطائرات وحركة الملاحة الجوية مراعين في ذلك أيضاً سلامة الأشخاص من خطر الكوارث الجوية"⁽³⁾، في حين الأستاذ طالب حسن موسى عرفها بالقول: "تلك القيود التي تدعو بإنشاء مناطق أمان محيطة بالمطار حتى تتمكن الطائرات من الإقلاع والهبوط بشكل آمن، ومناطق الأمان تلك يُرَاعَى فيها المناطق المجاورة للمطار وتضاريسها والعوائق التي تعترضها سواءً الطبيعية أو تلك التي تتأتى من صنع الإنسان"⁽⁴⁾.

كما يجدر بنا الإشارة إلى أن هناك عدة مصطلحات لهذا النوع من القيود نذكر منها: حقوق الارتفاق الجوي، وكذلك ارتفاعات المطارات، نذكر كذلك ارتفاعات الملاحة الجوية، بينما المشرع الجزائري أثر الاصطلاح عليها بارتفاعات الطيران وذلك في عبارة "تشمل ارتفاعات الطيران الخاصة بالإرشاد والالتزام بتجهيز أو بالسماح..." الواردة في المادة 59 من القانون رقم 98 - 06 المحدد

(1) أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 92 - 371 المحدد للقواعد المطبقة في تسيير الأماكن العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، مصدر سابق.

مشار له في:

بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص 153.

(2) رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014 - 2015، ص 214، 215.

(3) محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، القانون الجوي: الملاحة الجوية والنقل البحري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية (مصر)، 1998، ص 223.

(4) طالب حسن موسى، القانون الجوي الدولي، دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع، عمان (الأردن)، 2013، ص 78.

للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم⁽¹⁾، وكذلك في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 02 - 88 المتعلق بارتقاقات الطيران والتي تنص على: "تؤسس ارتقاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بوضع سلسلة من مساحات..."⁽²⁾.

باستقراءنا لنص المادة 40 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم والتي تنص على: "يندرج إنشاء المطارات والمحطات الجوية ومحطات الطوافات في إطار مخططات شغل الأراضي، وقواعد التهيئة العمرانية ومخططات تطوير نشاط الطيران. يكون مخطط تطوير نشاط الطيران موضوع موافقة من طرف الحكومة ضمن الشروط المحددة عن طريق التنظيم"⁽³⁾، نستشف أن ارتقاقات الطيران يتم فرضها استنادا لـ:

* **المخططات المتعلقة بالطيران:** فمراعاةً للحالة التي يقدم عليها ملاك العقارات الخاصة في المناطق المحيطة بالمطار بانتهاك محيطه الآمن والبناء بالقرب منه وإلا استغلال العقار بأي وجه من أوجه الاستغلال، وعلى هذا الأساس يتكفل الوالي المختص إقليميا بمناقشة تلك المسألة مع السلطة المكلفة بالطيران المدني وبالتالي يتم وضع تدابير لحماية محيط المطار من تلك التصرفات⁽⁴⁾، وهو ما نستشفه من صريح المادة 117 من قانون الولاية والتي تنص على: "الوالي مسؤول حسب الشروط التي تحددها القوانين والتنظيمات على وضع تدابير الدفاع والحماية التي لا تكتسي طابعا عسكريا وتنفيذيا"⁽⁵⁾.

* **الاعتماد على قانون التعمير:** وقد نصت المادة 40 سالف الذكر أعلاه على أن ارتقاقات الطيران تنشأ عن طريق مخطط شغل الأراضي POS وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

(1) المادة 59 من القانون رقم 98 - 06 المؤرخ في 03 ربيع الأول عام 1419 هـ الموافق لـ 27 يونيو سنة 1998م المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 24 - 03 المؤرخ في 16 شعبان عام 1445 هـ الموافق لـ 26 فبراير سنة 2024م، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 19 شعبان عام 1445 هـ الموافق لـ 29 فبراير سنة 2024م.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 02 - 88 المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 هـ الموافق لـ 02 مارس سنة 2002م المتعلق بارتقاقات الطيران، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة بتاريخ 22 ذو الحجة عام 1422 هـ الموافق لـ 06 مارس سنة 2002م.

(3) المادة 40 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) بوكموش سرور، النظام القانوني لاستغلال النقل الجوي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، الجزائر، سنة المناقشة: 2015 - 2016، ص 47، 48.

(5) المادة 117 من القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012م المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 07 ربيع الثاني عام 1433 هـ الموافق لـ 29 فبراير سنة 2012م.

PDAU؛ فمخطط شغل الأراضي يحدد كافة حقوق استخدام هذه الأراضي أيًا كانت وهو ما نصت عليه المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

يحدد الارتفاعات.

يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها. يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها⁽¹⁾، وبهذا يتم اللجوء لهذا المخطط لتحديد المناطق التي تصلح لارتفاعات الطيران والتي بدورها تقيد إمكانية البناء حول محيط المطار⁽²⁾، يبيّن أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر بمثابة المرجع الذي يستمد منه مخطط شغل الأراضي مرجعيته، إذ تنص المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير على: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"⁽³⁾، فيتضمن بذلك الارتفاعات المطلوب الإبقاء

(1) المادة 31 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق لـ 14 غشت سنة 2004م، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 28 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق لـ 15 غشت سنة 2004م.

(2) منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر)، 2010، ص 29.

(3) المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المصدر السابق.

عليه وإلا تعديلها.

وعلى هذا الأساس لا يمنح أي شخص ترخيص بالبناء في ملكية الخاصة إلا بعد التحقق من عدم تعارض ذلك البناء مع المحيط الآمن للمطار، إذ يجب أن تتأكد الجهات المعنية من أن البناء المراد إنجازه من قبل هذا الشخص لا يتعارض مع سلامة وأمن المطار وهو ما نستشفه من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والتي تنص على : "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"⁽¹⁾.

للتوضيح أكثر فإن القيود الناجمة عن ارتفاعات التوسعة تستوجب حظر بناء أي بناية أو منشأة يفوق علوها ما هو منصوص عليه في مخطط ارتفاعات الطيران، وبالنسبة للمطارات التي تُبنى في محيط مبني بالفعل وبشكل مسبق فإنه قد يستوجب إزالة بعض من تلك البنايات والمنشآت وبالأخص ما يشكل منها خطراً على الملاحة الجوية⁽²⁾.

أما بخصوص القيود الناجمة عن ارتفاعات الإرشاد فتحظر وضع أي مصدر للنور والإضاءة من شأنه إعاقة عمليات الإقلاع والهبوط وبالتالي تعريض الطائرة للخطر، ويُحظر كذلك استخدام ملاك العقارات الخاصة لأجهزة لاسلكية يمكن لتردداتها أن تتداخل مع الترددات المستخدمة بين أبراج الملاحة الجوية والطائرات وبالتالي تتسبب في كوارث جوية⁽³⁾.

عموماً تفرض قيود ارتفاعات الطيران لا يكون من دون مقابل إذ يتم تعويض ملاك العقارات الخاصة التي مستها ارتفاعات التوسعة والإرشاد، وبالنسبة للتعويضات فإنها تشمل عمليات هدم المباني والمنشآت الخاصة وكذلك التوسعة التي تجرى على حساب الأراضي وكذلك يراعى في

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ الموافق لـ 28 مايو سنة 1991م المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1411 هـ الموافق لـ 01 مارس سنة 1991م.

(2) محمد أمين غلاش، "النظام القانوني للارتفاعات الجوية وأثرها على الملكية العقارية في الجزائر: دراسة مقارنة The legal system of air easements and its impact on real property in Algeria: comparative study" مجلة جامعة الأمير عبد

القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد الثالث، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة (الجزائر)، 2021، ص 1230.

(3) المرجع نفسه، ص 1233، 1234.

تقدير التعويض الحالة التي تتسبب فيها الطائرات بضوضاء للمناطق القريبة منها والتي تتداخل مع محيطها الآمن⁽¹⁾.

ج- قيود الارتفاق التي تحمي منشآت الكهرباء والغاز وهيكلها الأساسية

لا يخفى علينا ما لمشاريع تمرير الكهرباء والغاز من أهمية تعود على المواطن بشكل خاص وتنعكس بالفائدة على الاقتصاد الوطني بشكل عام، وعلى هذا الأساس تمنح أولوية على حساب العقارات الخاصة سواءً المبنية أو غير المبنية في الأماكن القريبة من محيط مشروع المنشأة الكهربائية أو الغازية، ولكن قيد المشرع تنفيذ الارتفاقات المتعلقة بها بضرورة إجراء استقصاء عمومي يكون الهدف من ورائه إعلام ملاك تلك العقارات الخاصة بذلك حتى يوفر ضمانات قانونية تحمي حقوقهم المتعلقة بذلك العقار.

فوفقاً لما ورد في القانون رقم 02 - 01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الأنابيب، لا بد من وجود اتفاق بالتراضي بين الطرفين يسمح بممارسة تلك الارتفاقات وفي المقابل يتم تعويض الملاك، وهو ما نستشفه من صريح المادة 156 والتي تنص على: "في حالة حصول اتفاق بالتراضي بين المالكين أو أصحاب الحقوق العينية والمخصص لهم أو ذوي الحقوق الآخرين أو المصالح المعنية والمتعامل، تتم الموافقة على الاستفادة من الحياة بالتزام تعاقدية"⁽²⁾، وعلى هذا الأساس يتكفل الوالي المختص إقليمياً بمنح قرار مباشرة تلك الارتفاقات وذلك يأتي تبعاً لنتيجة اطلاعه على المشروع الخاص بالكهرباء والغاز ومسار تمرير النواقل⁽³⁾.

عموماً وبمجرد صدور ذلك القرار يحق للمؤسسات المعنية به أن تدخل للأماكن الخاصة المعنية بالمشروع لغرض إجراء مختلف الدراسات وتحديد مناطق تمرير الأنابيب والقنوات وغيرها

(1) أحمد مرهون المعموري، التنظيم القانوني لحقوق الارتفاق الجوية وأثرها على مسؤولية المطارات عن التلوث، المؤتمر العلمي الوطني الموسوم بـ: الإصلاحات التشريعية أساس للنهوض بالواقع العراقي، جامعة البصرة، كلية القانون، البصرة (العراق)، 2017، ص 137.

(2) المادة 156 من القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002م المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الأنابيب، الجريدة الرسمية العدد 08، الصادرة بتاريخ 23 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 06 فبراير 2002م.

(3) رباعي مصطفى، "النظام القانوني لارتفاعات الكهرباء والغاز: دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02 - 01"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 27، العدد الرابع، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة (الجزائر)، 2016، ص 260.

وربطها بالورشات لمباشرة العمل لاحقاً⁽¹⁾، كذلك يخول لهم قطع الأشجار التي تعترض ذلك وإجراء مختلف عمليات التعديل التي يستوجبها المشرع وهذا فيما يخص عمليات تمرير أنابيب الغاز لتلك المناطق وكذلك أعمدة الكهرباء، بينما لو تعلق الأمر بمنشأة كهربائية أو مخصصة للغاز فإنه لا بد من أخذ كافة الاحتياطات وتجنب ملاك العقارات الخاصة من البناء حول المنطقة بمسافة كبيرة تماشياً وما للغاز والكهرباء من خطورة إن حصل انفجار.

ومؤدى هذا الكلام أن القانون 02 - 01 لم يوضح مآل الملكية العقارية الخاصة في هذه الحالة إلا أن الاجتهاد القانوني اتجه إلى أنها لا تزول بشكل نهائي ونعني هنا الملكية العقارية الخاصة وإنما تظل في حيازة أصحابها مع تنازلهم عن حق استعمالها لصالح المشروع وفي مقابل مادي كتعويض، بينما لو استلزم الأمر إجراء تعديلات على تلك العقارات بشكل يؤدي إلى إزالة جزء كبير منها هنا لا بد من نقل الحيازة من أصحابها للجهات المعنية بالتراضي وفي مقابل مادي بالطبع⁽²⁾.

2- قيود الارتفاق التي يحمي من خلالها المشرع خطوط النقل البري

وفي هذه الحالة يتعلق الأمر بـ:

أ- قيود الارتفاق الموجهة لحماية الطرق البرية

برز في العقود الأخيرة مصطلح جديد يعبر عن الحالة الكارثية التي تنتج عن استعمال الطرق البرية استعمالاً غير عقلاني سواءً من قبل السائقين أنفسهم، أم بسبب الحالة الكارثية للطرق، أو لأصحاب الأملاك والعقارات الخاصة المجاورة لتلك الطرق وكيفية استغلالهم لها، وهذا المصطلح هو "إرهاب الطرقات"، ولتلافي هذا الخطر قيد المشرع وبشكل خاص أصحاب الأملاك العقارية الخاصة بعدم البناء بجانب الطرق البرية، ونستشف ذلك من صريح المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والتي تنص على: "لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص المسكن إذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63 - 06 المؤرخ في 11 يناير سنة 1963 المذكور أعلاه، نظراً لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها:

(1) رباحي مصطفى، "النظام القانوني لارتفاعات الكهرباء والغاز: دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02 - 01"، مرجع سابق، ص 262.

(2) المرجع نفسه، ص 263.

- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع.
- ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى.
- تقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها إلى أربعين مترا وخمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة المسكن.
- ويمكن السماح لمخالفة قواعد الابتعاد عن الطريق المحددة أعلاه إذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق، لاسيما إذا كان الأمر يعني مركزا لتوزيع الوقود.
- لا تطبق الأحكام الواردة أعلاه في أجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية، وتعتبر حدا من حدود الأجزاء الحضرية حد المنطقة الحضرية التي تضم أكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الأخرى بأكثر من مائتي متر، يحدد الوالي المختص إقليميا حدود المنطقة الحضرية.
- ويجب أن تحترم في إقامة البنايات داخل المنطقة الحضرية الارتفاقات التي يفرضها مخطط التصنيف المصادق عليه⁽¹⁾.

ومن وجهة نظرنا الشخصية للموضوع فإن غاية المشرع من قيود الارتفاقات الواردة بسبب الطرق البرية لم يكن فقط لحماية مستعملي تلك الطرق، وإنما كذلك لحماية أصحاب الأملاك العقارية الخاصة المجاورة لها من خطر تعرضهم لحوادث أو تعرض أملاكهم تلك لخطر الهدم الناجم عن اصطدام المركبات بها أيّا كانت تلك المركبة شاحنة أو سيارة... الخ، لذا فإن هذا القيد ينفع أصحاب الأملاك العقارية الخاصة بشكل أكبر مما يقيد استعمالهم لأملاكهم تلك.

ب- قيود الارتفاق الموجهة لحماية السكك الحديدية

الأمر سيانّ فيما يخص الارتفاقات الموجهة لحماية السكك الحديدية وحماية المجاورين لها، فنجد المشرع قد نص على ذلك في المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث تنص على: "يستهدف ارتفاعا السكة الحديدية المتمثلان في منع البناء والابتعاد، اللذان يثقلان الملكيات المجاورة لمشتملات السكة الحديدية، حماية المجاورين من الأخطار والأضرار التي تترتب على

(1) المادة 10 من القانون المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مصدر سابق.

استغلال السكة الحديدية، وتوفير مجالات الرؤية الضرورية لملاحظة الإشارة، ويستهدفان من جهة أخرى حماية مشتتات السكة الحديدية والمحافظة على إمكانيات توسيع الخط وتعديله باستمرار.

ويطبق أيضا هذان الارتفاقان، على الملكيات المجاورة لمنشآت السكة الحديدية الجاري استغلالها وكذا المنشآت المزمع إنجازها والموافق عليها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها⁽¹⁾، لنستشف أيضا أن قيود الارتفاق المتعلقة بالسكك الحديدية تتمثل في:

* ضرورة تجنب التوسيع في المباني الموجودة بالفعل بجانب منطقة السكة الحديدية، وفي أقصى الحالات يمنع على أصحاب تلك الأراضي بناء مساكن أو منشآت أيًا كانت طبيعتها وهذا القيد ليس تعسفاً أو حرماناً لهم من ممارسة كافة حقوق الملكية وإنما جاء للحماية من الخطر الذي قد يتسبب فيه القطار لهم سواءً بإزهاق أرواحهم أو تدمير ممتلكاتهم، وفي المقابل يمكن لهم بناء جدار يفصل بين المنطقتين ويشترط ألا يكون محاذياً للسكة لنفس الأحكام السابقة.

أما نحن فنرى أن ولاية بسكرة تشتمل على هذا النوع من الارتفاقات وخاصة في منطقة حي السايحي والذي يجاور السكة الحديدية إذ نلاحظ مسافة بين السكنات الموجودة هناك وبين السكة الحديدية، وتلك المسافة وعلى الرغم من أنها لا تقيهم بنسبة كبيرة في حال لو انحرف القطار عن مساره إلا أنها في الحالات العادية لا تشكل خطراً لا على خط سير القطار ولا على مالكي تلك الأبنية والسكنات.

ثانياً: ارتفاعات موجهة للحرص على سير وإنجاز المشاريع العامة

هذا النوع من قيود الارتفاق وُجد لغرض التسهيل من إنجاز وسير المشاريع العامة عكس القيود السابقة التي فُرضت لغرض الحماية، حيث نميز فيها:

1- قيود الارتفاق المتعلقة بمشاريع المياه

لا يخفى علينا أن الماء مادة حيوية أساسية للوجود البشري وكذلك لجل الموجودات الأخرى من حيوانات أكرمكم الله ونباتات... الخ، كما أنه مادة أساسية تخدم مختلف الأنشطة البشرية والاقتصادية من ضمنها، ولا يخفى علينا كذلك أن توفر الماء يختلف بحسب المكان والزمان

(1) المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 02 صفر عام 1434 هـ الموافق لـ 16 ديسمبر سنة 2012م المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة بتاريخ 05 صفر عام 1434 هـ الموافق لـ 19 ديسمبر سنة 2012م.

والسبب وراء ذلك يعود لعدة أسباب سواء كانت طبيعية أو بسبب الأنشطة البشرية والتي تؤثر على أماكن تواجدها؛ عمومًا تدخل المشرع الجزائري بعنايته لحماية هذه الثروة والحرص على توفرها لعامة الناس لذا نجده قد أدرج في طيات مواده القانونية ارتفاقات تتعلق بـ:

- بالحافة الحرة

وهي ارتفاقات ناشئة على ضفاف الأملاك العمومية الطبيعية للمياه، فالمشرع نجده قد أوضح المقصود بالحافة الحرة وذلك في صريح المادة 10 من القانون رقم 05 - 12 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم حيث نصت على: "تنشأ على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط منطقة تدعى منطقة الحافة الحرة يتراوح عرضها من ثلاثة (3) إلى خمسة (5) أمتار، حسب الحالة، داخل الملكية العمومية الطبيعية للمياه، تخصص للسماح بالمرور الحر وعتاد الإدارة المكلفة بالموارد المائية أو المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيف وحماية الحواف"⁽¹⁾، كما راعى المشرع الجزائري الحالة التي يستحيل فيها تحديد الحافة الحرة فنص في المادة 11 من نفس القانون على: "ينشأ ارتفاق الحافة الحرة على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط التي لا يمكن تحديد واستعمال منطقة الحافة الحرة فيها لأسباب طبوغرافية و/أو لتدفق المياه، يتراوح عرضه من ثلاثة (3) إلى خمسة (5) أمتار، حسب الحالة، داخل الأملاك المجاورة ويحتسب ابتداء من حدودها"⁽²⁾.

انطلاقًا من المواد القانونية أعلاه فقد ألزم المشرع الجزائري أصحاب الأملاك الخاصة بضرورة الخضوع لتلك الارتفاقات الإدارية وذلك بسماعهم للمقاولين والمهندسين المسؤولين وكذلك العمال والعتاد الخاص بهم لمعاينة مناطق الحواف الحرة ومباشرة أعمال الصيانة والتنظيم وحماية تلك الحواف، ومؤدى هذا الكلام أن أصحاب الأملاك العقارية الخاصة يمنع عليهم توسيع مساكنهم وبناءاتهم داخل مناطق الحواف الحرة وأيضًا يمنع عليهم استغلالها لغرس الأشجار... الخ⁽³⁾،

(1) المادة 10 من القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 04 غشت سنة 2005م المتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 09 - 02 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 هـ الموافق لـ 22 يوليو سنة 2009م، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 04 شعبان عام 1430 هـ الموافق لـ 26 يوليو سنة 2009م.

(2) المادة 11 من قانون المياه، المصدر نفسه.

(3) بودقزدام سامية، إلغات ربيجة، "الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية: دراسة فقهية قانونية تحليلية Constraints related to the use of water resources: a jurisprudential legal study"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد

الرابع، العدد الثاني، المركز الجامعي الشهيد سي الحواس، بريكة (الجزائر)، 2021، ص 972، 973.

والسبب وراء ذلك أنهم وبفعلتهم هذه سيضررون بمصادر المياه، مما قد يضطر الجهات المكلفة بمسؤولية تلك الحواف إلى التدخل وقطع الأشجار وهدم بعض البناءات في مقابل تعويض يدفع لأصحابها بطبيعة الحال لا يبخل هؤلاء من حقوقهم.

2- قيود الارتفاق المتعلقة بمشاريع البريد والاتصالات الإلكترونية

مما لا شك فيه أن الجزائر قد واكبت التطور الحاصل على الصعيد العالمي، والمتمثل في تبني سياسة إدخال التكنولوجيا على مختلف المجالات، ونحن اليوم نعاصر زمن الرقمنة الذي بدأت فيه الإدارات الجزائرية في التخلص من السياسات القديمة والتي يُعتمد فيها على إنجاز المعاملات بالأوراق المكتوبة بخط اليد إذ تتسم هذه المعاملات بالبطء واحتمال وجود أخطاء فيها وبالتالي ولتصحيحها يضطر الشخص لاتخاذ إجراءات أخرى تتسم بطول الوقت مما يعرض حقوقه لخطر الضياع؛ كذلك نذكر من المجالات التي مستها التكنولوجيا المجال الذي ننشط فيه وهو المجال العلمي ومجال البحوث، إذ أصبحنا كطلبة لنا إمكانية الوصول إلى مكتبات إلكترونية وفي مقابل مادي بسيط نتحصل على المادة العلمية التي نبتغيها... الخ.

عمومًا فقد حرص المشرع الجزائري على أن يتم تزويد كل مناطق التراب الوطني بخدمات البريد والاتصالات الإلكترونية، وراعى كذلك احتمالية تعارض ذلك مع طبيعة الأملاك العقارية الخاصة والتي قد يأبى أصحابها التنازل عن بعض من حقوقهم لصالح المنفعة العامة، لذا نجده ونعني المشرع الجزائري قد أوجد جملة من قيود الارتفاق المتعلقة بإنجاز مشاريع البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية (الإلكترونية) وذلك في نصوص مواد القانون رقم 18 - 04 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، وتتمثل هذه الارتفاقات في:

أ- ارتفاقات البريد

هذا النوع من الارتفاقات لا يمت لموضوع الخطر والحماية بصفة، إذ نجده ارتفاق يساهم أكثر في تسهيل مهمة مكاتب البريد ورجال البريد لإيصال متعلقات الأشخاص لمقر سكنهم، حيث نجد أن المشرع قد نص في المادة 70 من القانون رقم 18 - 04 على: "يرخص لبريد الجزائر فقط، وبقوة القانون، إقامة صناديق الرسائل على الطريق العمومي لجمع البريد"⁽¹⁾،

(1) المادة 70 من القانون رقم 18 - 04 المؤرخ في 24 شعبان عام 1439 هـ الموافق لـ 10 مايو سنة 2018م المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 27 شعبان عام 1439 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2018م.

لنستشف بناءً على هذه المادة أنه قد حُوِّلَ فقط لبريد الجزائر ممارسة هذا الارتفاق، كما راعى المشرع الحالة التي تكون فيها السكنات ومحل تواجد الأشخاص بعيدة نوعاً ما عن الطريق العمومي، أي تكون مقابلة للطريق ولكن ليست محاذية له، فنجد نص في المادة 71 على: "يمكن أيضاً بريد الجزائر في حالة الضرورة تثبيت هذه الصناديق على جدران وواجهات مختلف البنايات والعمارات السكنية المطلة على الطريق العمومي مع احترام حق الملكية"⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس حرص المشرع على تسهيل هذه العملية وأمر ملاك العقارات الخاصة بالتعاون والسماح لهم بتعليق تلك الصناديق وفي مقابل ذلك أمر مبعوثي مكاتب البريد باحترام حق الملكية، خاصة وأن هذا الارتفاق لا يترتب عنه هدم الملكية العقارية الخاصة أو نزاعها أو التغيير من مظهرها بأي وجه من الأوجه لذا لا يتم تعويض هؤلاء⁽²⁾.

ب- ارتفاعات الاتصالات الإلكترونية

ولتوضيح المقصود بالاتصالات الإلكترونية فقد ذهب المشرع في المطلة الأولى من المادة 10 من نفس القانون للقول: "اتصالات إلكترونية: كل إرسال أو تراسل أو استقبال علامات أو إشارات أو كتابات أو صور أو أصوات أو بيانات أو معلومات مهما كانت طبيعتها، عبر الأسلاك أو الألياف البصرية أو بطريقة كهرومغناطيسية"⁽³⁾، ولهذا السبب وحتى يتمكن المواطن من إجراء هذه الاتصالات لأي غرض كان فهو بحاجة لأن تُجهز المنطقة السكنية التي يتواجد فيها عقاره الخاص بالتجهيزات التي تساهم في استعماله لمختلف الوسائل التكنولوجية التي تسمح له بالاتصال بالآخرين بشكل إلكتروني، وتماشياً وهذه الغاية فقد قيد المشرع ملكية هذا الأخير بمجموعة من الارتفاقات التي تخدم الاتصالات الإلكترونية ويتعلق الأمر ب:

* ارتفاعات شبكات الاتصالات الإلكترونية

نص المشرع الجزائري على هذا النوع من الارتفاقات في المادة 145 من القانون رقم 18 - 04 سالف الذكر والتي تنص على: "يجوز تركيب شبكات الاتصالات الإلكترونية المفتوحة للجمهور على الأملاك العمومية عن طريق إقامة المنشآت، شريطة ألا يكون هذا التركيب

(1) المادة 71 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، مصدر سابق.

(2) عبد القادر سبتي، "الارتفاعات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الإلكترونية وفقاً للقانون الجزائري Administrative easements in the field of mail and electronic communications in accordance with Algerian law"، مجلة حوليات

جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد الثالث، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2021، ص 298.

(3) المطلة الأولى من المادة 10 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، المصدر السابق.

متعارضا مع تخصيصها.

ويجوز كذلك تركيب هذه الشبكات إما في الأجزاء المشتركة للعمارات الجماعية وفي التجزئات المخصصة للاستعمال المشترك، وإما فوق الأرض أو في باطن الأرض للملكيات غير المبنية. تحدد شروط الشغل أو الاستعمال، عن طريق التنظيم.

لا يحول تركيب المنشآت المذكورة أعلاه دون حقوق المالكين أو الشركاء في الملكية في هدم أو إصلاح أو تعديل أو تسييج ملكياتهم. غير أن المالكين أو الشركاء في الملكية ملزمون بإخبار المستفيد من الارتفاق ثلاثة (3) أشهر، على الأقل، قبل الشروع في أشغال كفيلة بالمساس بالمنشآت.

عندما يكون دخول الأعوان المرخصين من قبل المتعاملين، إلى الملكيات الخاصة المحددة أعلاه ضروريا لدراسة أو إنجاز أو استغلال المنشآت، وفي حالة انعدام الاتفاق الودي، يرخّص بذلك رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على ذيل العريضة بعد تأكده من ضرورة دخول الأعوان.

يكون المستفيد من حق الارتفاق مسؤولا عن كل الأضرار الناجمة عن تجهيزات الشبكة، ويلزم بتعويض كافة الأضرار المباشرة الأكيدة المترتبة عن أشغال التركيب والصيانة أو عن وجود أو سير المنشآت⁽¹⁾.

ونستشف من خلال استقراءنا لهذه المادة أن ارتفاعات شبكات الاتصالات الإلكترونية تشمل:

➤ السماح بدخول الأعوان للملكيات العقارية الخاصة لإجراء مختلف الدراسات الموجهة لإنجاز تجهيزات شبكات الاتصالات الإلكترونية.

➤ السماح بدخول الأعوان للملكيات العقارية الخاصة أيّا كانت طبيعتها لغرض تركيب تجهيزات شبكات الاتصالات الإلكترونية، وقد لاحظنا في الآونة الأخيرة بعض المنازل التي تشمل فوق أسطحها تجهيزات مخصصة لإشارات الهواتف اللاسلكية وكذلك شبكات الـ 3G والـ 4G.

ومن آثار هذه الارتفاقات نذكر:

➤ الحالة التي لا يكون هناك اتفاق ودي بين الجهات المكلفة بتجهيز المنطقة بشبكات الاتصالات الإلكترونية ومُلاك العقارات الخاصة هنا يتم اللجوء للقضاء والذي بدوره يرخّص بذلك.

➤ الحالة التي يبتغي فيها مُلاك العقارات الخاصة إجراء تعديلات على أملاكهم هنا المشرع لم

(1) المادة 145 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، مصدر سابق.

يمنعهم من ذلك وإنما قيد ذلك بشرط يتمثل في إعلام الجهات المكلفة بتزويد المنطقة بشبكات الاتصالات الإلكترونية ولكن قبل البدء في الأشغال بمدة 03 أشهر على الأقل.

* الارتفاقات اللاسلكية الكهربائية

عرفها المشرع في المطة الثانية من المادة 10 من نفس القانون بالقول: "ارتفاق لاسلكي كهربائي: ارتفاق يتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعينة حول مراكز الإرسال أو الاستقبال، وهذا تقاديا لاضطراب الموجات اللاسلكية الكهربائية التي ترسلها أو تستقبلها هذه المراكز"⁽¹⁾، وتعتبر من قبيل الارتفاقات السلبية والسبب يعود إلى أنها قد تصل إلى حد التغيير في الملكية العقارية الخاصة وإزالة ما يعترض طبيعة الأشغال وعمل التجهيزات⁽²⁾ وبالطبع كل هذا يتم في مقابل مادي يعوض أصحاب تلك الملكيات العقارية الخاصة.

الفرع الثاني: قيود الارتفاق المقررة للمصلحة الخاصة

كنا قد نبهنا لمدى قدسية حق الشخص للتصرف في العقار الخاص به بشكل يجعل من المساس به اعتداءً صريحاً على هذا الحق، مما يستدعي تدخل المشرع لجبر ضرر صاحبه ومعاقبة المعتدي عليه، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على مدى الحرية التي يكفلها المشرع لصاحب العقار الخاص في التمتع به بشرط ألا يتعارض ذلك مع النظام العام والآداب العامة، وكذلك ألا تتعارض مصلحة صاحبه مع المصلحة العامة، وهنا يتبين لنا أن عناية المشرع قد

(1) المطة الثانية من المادة 10 من القانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، مصدر سابق.

(2) تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 02 - 366 المحدد للارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية و/أو استغلالها على: "تطبيقاً لأحكام المادتين 43 و52 من القانون رقم 2000 - 03 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1421 هـ الموافق لـ 05 غشت سنة 2000م والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم الارتفاقات المرتبطة بتركيب و/أو استغلال شبكات المواصلات السلكية واللاسلكية.

تتمثل الارتفاقات المرتبطة بتركيب واستغلال المنشآت الأساسية للمواصلات السلكية واللاسلكية فيما يأتي:

- حق المرور على أملاك الطرق والطرق السيارة.
- شغل الأملاك العمومية واستعمالها.
- شغل واستعمال أجزاء العمارات الجماعية أو الفردية والتجزئات المخصصة لاستعمال مشترك، إما على أرض أو تحت أرض ملكيات غير مبنية.
- الارتفاقات الكهربائية اللاسلكية".

المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 02 - 366 المؤرخ في 29 شعبان عام 1423 هـ الموافق لـ 05 نوفمبر سنة 2002م المحدد للارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية و/أو استغلالها، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 رمضان عام 1423 هـ الموافق لـ 10 نوفمبر سنة 2002م.

امتدت لتشمل الحالات التي يشكل فيها ذلك العقار حائلاً دون تحقق المنفعة العامة، كما في الحالة التي تريد الدولة بناء منشآت عسكرية، أو مطارات، أو سكك حديدية في نفس مكان تواجد ذلك العقار سواءً كان مبنياً أم مجرد أرض... الخ، وقد أشرنا سابقاً أن المشرع قد أورد مجموعة من القيود يصطلح عليها بقيود الارتفاق أو الارتفاقات والتي تنقص من ذلك العقار في مقابل إنجاز تلك المشاريع، وكمقابل لذلك يتم تعويض صاحبه؛ بقولنا قيود مقررة للمصلحة العامة فإن الأمر لم يقف عند هذا الحد فالمشرع الجزائري راعى كذلك احتمالية إضرار الجار لجاره بسبب ذلك العقار، فأورد جملة من القيود الأخرى والتي تتعلق بحق المرور، وكذلك حق الري والمجرى والمسيل، وقيود أخرى تتعلق بالمطل تحت مصطلح قيود الارتفاق المقررة للمصلحة الخاصة.

أولاً: ارتفاقات مقررة مراعاةً لحق المرور

ونعني بحق المرور: "ذلك الحق الذي يُخول مالك عقارٍ ما استغلال طريق ليس مملوكاً له بغية الوصول إلى عقاره أو الخروج منه، بعبارة أدق أنه يستخدمه للانتفاع الشخصي"⁽¹⁾، واستناداً منا لهذا التعريف نميز بين:

- **الطريق العام:** والذي يستثنى من هذا التعريف كونه طريق يعتبر من مرافق الدولة العامة والتي يجوز لعامة الناس استغلاله والاستفادة منه مجاناً.

- **الطرق الخاص:** وهو الذي نعنيه بالتعريف أعلاه إذ تعود ملكيته لشخصٍ ما، وهذا الأخير متى ثبت عنه أنه قد سمح للعامة بالمرور من خلاله فليس له أن يمنعهم لاحقاً.

هناك من عرف حق المرور بذكره للفائدة المرجوة من خلال سماح صاحب الطريق الخاص للغير باستعمال ذلك الطريق، حيث يقتضي: "حق المرور وجود ملكية عقارية خاصة تشتمل على طريق خاص متصل بالطريق العام، مما يستوجب بأصحاب العقارات المجاورة من الاستعانة به للمرور أو استغلاله في نشاطاتهم وذلك في مقابل مادي يتفق عليه هؤلاء مع صاحب ذلك الطريق"⁽²⁾، ويتضح لنا من هذا التعريف أن هناك شروط واجب توفرها حتى يُخول الشخص هذا الحق ونعني بالشخص صاحب العقار الذي لا يملك ممراً يربط عقاره بالطريق العام.

(1) أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية (مصر)، 2005، ص 98.

(2) محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها (أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية (مصر)، 2003، ص 31.

عموماً تلك الشروط تتمثل في ضرورة وجود عَقَارَيْن فأكثر مجاورين للعقار الذي تعود لصاحبه ملكية الطريق الخاص، كما يُشترط ألا تتوفر تلك العقارات بدورها على طرق خاصة بها تربطها بالطريق العام، وأيضاً أن يتم الاتفاق بين أصحابها وصاحب الطريق الخاص فلا يجوز استعمالهم له دون إذنه لأن في ذلك انتهاك صريح لحق ملكيته، وذلك الاتفاق يشمل انتفاعهم بالطريق في مقابل مادي، وإلا قد يحصل وأن يسمح هذا الأخير لهم باستغلال الطريق بشكل مجاني مع التتويه لعدم التسبب له بالضرر.

أما المشرع المدني فنجد أنه قد سكت عن هذا الأمر، فلم يعرف حق المرور وإنما تضمنت مواده الشروط الواجب توافرها لتمتع الشخص بحق المرور وذلك في المادة 693 من القانون المدني الجزائري.

عموماً وحتى يترتب ارتفاع حق المرور لابد من توفر الشروط التالية والتي نستشفها من مواد القانون المدني، ويتعلق الأمر بـ:

1- ضرورة كون الأرض محصورة دون وجود ممر يربطها بالطريق العام

وهو ما نستشفه من نص المادة 693 سالف الذكر والتي تنص على: "يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كافٍ للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"⁽¹⁾، ويتضح لنا أن المشرع من خلال نص المادة أعلاه قد راعى إمكانية كون:

أ- الأرض محصورة بشكل كلي

وهي الحالة التي تكون فيها الأرض محصورة من كل الجوانب بمباني وأراضي تعود ملكيتها لملاك آخرين، فلا سبيل لصاحبها للوصول إلى الطريق العام سوى الطريق الخاص والمملوك من قبل شخص آخر⁽²⁾.

(1) المادة 693 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(2) عواطف زارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص

ب- الأرض محصورة بشكل جزئي

وفي حالتنا هذه يكون لتلك الأرض طريق ولكنه ليس بالكافي لاستخدامه والمرور من خلاله وهو ما نستشفه من عبارة "أو كان لها ممر ولكنه غير كافٍ للمرور" الواردة بنص المادة أعلاه، كما لو يكون كان مخصصا فقط لراجل واحد وبالتالي لا يمكن سلكه من قبل عدة أشخاص في آن واحد⁽¹⁾، وأيضا يعتبر كذلك إن كان به انحدارات وارتفاعات خطيرة قد تتسبب للسيارات والشاحنات بالضرر كما قد تتسبب في موت مستخدميها... الخ، فلا يتحقق في هذه الحالة ارتفاق حق المرور إلا لو ثبت للجهات المعنية أن ذلك الطريق غير صالح للاستعمال وكذلك لا يمكن استصلاحه إلا بنفقات كبيرة تتجاوز قيمة العقار المتعلق بها، وهو ما نصت عليه المادة 694 من القانون المدني: "يعتبر الممر على الطريق العام غير كافٍ، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار. ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة ما دام لم يمنع استعماله"⁽²⁾.

يعتبر ارتفاق حق المرور من الارتفاقات التي تمس بملكية الشخص وتهددها إن كانت لغاية سيئة، وعلى هذا الأساس نجد المشرع قيدها بضوابط واستثنى منها ما يسقط ذلك الحق كما في الحالة:

- التي يتسبب فيها الشخص بانحصار أرضه عن الطريق العام كمحاولة منه للإضرار بجاره، كما لو يسد الطريق الذي يصل أرضه بالطريق العام، أو يتنازل عن حقه في ارتفاق المرور المقرر لفائدة أرضه تلك من تلقاء نفسه ودون أن يجبره على ذلك أحد... الخ، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 695 من القانون المدني على: "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كافٍ على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو"⁽³⁾.

- يسقط كذلك حق هذا الأخير في المطالبة بارتفاق حق المرور متى ثبت عنه أنه له حق مرور متنازع فيه أو محمول على التسامح كما هو معهود العمل به بين الجيران، وهنا تعتبر أرضه غير

(1) ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة: قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، مجلة معارف، المجلد العاشر، العدد 19، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة (الجزائر)، 2015، ص 27.

(2) المادة 694 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(3) الفقرة الأولى من المادة 695 من القانون المدني الجزائري، المصدر نفسه.

محصورة⁽¹⁾.

أما المشرع الجزائري فله رأي آخر إذ اعتبر صاحب الأرض المحصورة يتمتع سلفاً بحق المرور مادام قد اتفق وبشكلٍ مسبق مع مالك الطريق وإلا أباح هذا الأخير استعمال طريقه، وفي المقابل متى ما انتفى كل هذا فإن صاحب الأرض المحصورة يظل له الحق في اللجوء للقضاء للنظر في أمره والحكم به بارتفاق حق المرور من ذلك الطريق، وهو ما نستشفه بمفهوم المخالفة للفقرة الثانية من نص المادة 695 سالفه الذكر والتي تنص على: "وليس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور الاتفاقي لم ينقض بعد، وحق الإباحة لم يزل"⁽²⁾.

2- أهمية الطريق الخاص بالنسبة لعقار طالب ارتفاق حق المرور

هذا الشرط لم ينص عليه المشرع الجزائري في المواد سالفه الذكر وإنما يعود أمر تقديره لسلطة القاضي التقديرية، فما يعتبر طريقاً ذو أهمية بالنسبة لعقارٍ ما لا يعتبر كذلك بالنسبة لعقار آخر، لذا نحن نرى بعدم فرض ارتفاق حق المرور إن كان الطريق لا يخدم العقار.

3- أن يكون الطريق الخاص ظاهراً

وهو ما نستشفه من المادة 868 من القانون المدني والتي تنص على: "ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور"⁽³⁾، فعلة اشتراط أن الطريق واجب أن يكون ظاهراً للعيان لإعلام الغير بوجوده وبالتالي تأكيد أنه مستغل من شخص غير صاحبه الحقيقي⁽⁴⁾.

يترتب عن ارتفاق حق المرور جملة من الآثار لكلا طرفيه فبالنسبة لـ:

- مالك الأرض المحصورة المستفيد من هذا الارتفاق

يحق له استغلال ذلك الطريق لنقل اللوازم التي تقتضيها الأشغال التي يقوم بها على أرضه المحصورة، وذلك إعمالاً لما ورد في صريح المادة 872 من نفس القانون والتي تنص على: "لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق

(1) ولد خصال محمد، مرجع سابق، ص 30.

(2) الفقرة الثانية من المادة 695 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(3) المادة 868 من القانون المدني الجزائري، المصدر نفسه.

(4) سقني سميرة، حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية (الجزائر)، سنة المناقشة: 2021 - 2022، ص 63.

ويحفظه، ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الارتفاق⁽¹⁾.

كما نجد أن المشرع قد قيد تلك الأعمال، فقد حصرها في الأعمال التي لا تسبب ضرر لصاحب الأرض المجاورة والطريق الواقع عليه ارتفاق حق المرور، كما لو يمر من خلاله صاحب الأرض المحصورة بشاحنة من النوع العملاق فيتسبب في تلفه ذلك الطريق بشكلٍ يستحيل معه استخدامه مستقبلاً، وهنا ألزمه المشرع بضرورة إصلاح الأضرار المتسبب فيها.

أشار الأستاذ حسن كيرة لنقطة مهمة وهي الحالة التي يتغير فيها استعمال الأرض المحصورة من كونها أرضاً زراعية على سبيل المثال إلى أرض تبنى عليها سكنات للناس أو تستغل لإنجاز مشروع صناعي ما، وهنا يصبح الطريق محل الارتفاق غير كافٍ مما يستوجب من صاحب الأرض المحصورة أن يطلب من صاحبه أن يستصلحه ويوسع فيه وبطبيعة الحال هنا يقدم له تعويض جديد يغطي كافة نفقات الإصلاحات التي سيجريها وأيضا يغطي الضرر الذي سيعيبه جراء استعمال ذلك الطريق⁽²⁾، بعبارة أدق فإن لمالك الأرض المحصورة الحق في ذلك.

– مالك الطريق المفروض عليه هذا الارتفاق

طالما أن ارتفاق حق المرور يطال ملكية هذا الشخص فإن المشرع أخذ على عاتقه جبر ضرره وذلك عن طريق تعويض يتفق عليه الطرفان أو يقدره القاضي والذي يلجأ لخبراء مختصين في ذلك المجال، ويستفيد منه صاحب الطريق الخاص وهو ما نستشفه من عبارة "مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"⁽³⁾ الواردة في المادة 693 سالف الذكر. كما يحق لمالك الطريق الخاص أن يطالب بتعويضات جديدة متى ما تيقن أن المستفيد من حق الارتفاق قد أجرى تعديلات على عقاره أو أرضه بشكل يستوجب توسيع الطريق.

ثانياً: اتفاقات مقررّة مراعاةً لحقوق المياه

كنا قد تطرقنا في الجزئية السابقة إلى قيود الارتفاق المتعلقة بما ورد في قانون المياه والتي تقرر مراعاةً للمصلحة العامة، ونجد من خلال مواد هذا القانون أن المشرع لم يهمل حق الجار من هذه الناحية فأورد مجموعة من الارتفاقات والتي تقيد ملكية العقار الخاصة لصالح المنفعة

(1) المادة 872 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(2) حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية (مصر)، 1998، ص 106.

(3) المادة 693 من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

الخاصة، نذكر منها:

1- اتفاقات تتعلق بحق المجرى

ويعرف حق المجرى بأنه: "ذلك الحق المقرر لمن يمتلك أرضاً بعيدة عن مجرى الماء الموجود بأرض شخص يجاوره، حيث يتخذ كافة التدابير التي تخوله استغلال الماء وإيصاله لتلك الأرض"⁽¹⁾، وما يفهم من هذا التعريف أن هناك جملة من الشروط واجب توافرها حتى يفرض هذا الارتفاق على صاحب الأرض الذي تحتوي على مجرى الماء، ويتعلق الأمر بـ:

- وجود أرض غير متصلة بمجرى الماء أو بعيدة عنه.

- وجود أرض مجاورة لها متصلة بمجرى الماء.

- تعود ملكية مجرى الماء إلى صاحب الأرض المتصلة به.

وباستقراءنا لنص المادة 94 من قانون المياه والتي تنص على: "يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة باستثناء الساحات والحدائق والأحواش المجاورة للسكنات، ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف أكثر عقلانية وأقل ضرراً لاستغلال العقارات التي تم المرور بها، شريطة تعويض مسبق وعادل. تعد الاحتجاجات الناجمة عن إقامة الارتفاق والتعويض من اختصاص المحاكم"⁽²⁾، نستشف أن المشرع قد اصطلح على هذا الارتفاق بحق مرور المياه عوضاً عن حق المجرى، ونجده قد خول كل شخص أرضه لا تتوفر على مصدر للماء سواءً للري أو الشرب أن يتقدم للمطالبة بتمكينه من ذلك ولو على حساب أرض جاره، ولكن قيد المشرع ذلك بثلاث شروط:

- أن يكون فعلاً محتاجاً لمجرى المياه وأن تكون أرضه غير مزودة بمجرى آخر.

- ألا يكون المجرى المطالب بتمرير المياه منه لأرض هذا الأخير يخص الساحات والحدائق والأحواش، لأنه في هذه الحالة لن يستفيد من ذلك الارتفاق لأنها مرافق عامة.

- أن يقدم تعويضاً مادياً يتماشى والأضرار المتسبب فيها عند تمريره للمياه من ذلك المجرى لأرضه، ومسألة تقدير التعويض تخضع لسلطة القاضي التقديرية.

(1) محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، دون سنة نشر، ص 85.

(2) المادة 94 من قانون المياه الجزائري، مصدر سابق.

2- اتفاقات تتعلق بحق المسيل

يُقصد بحق المسيل: "الحق في تمرير المياه غير الصالحة للاستعمال أو الزائدة عن حاجة الشخص لغرض إيصاله للمصب العمومي القريب من المنطقة بغية التخلص منها"⁽¹⁾، بيد أن المشرع الجزائري لم نجده قد تطرق لهذا الارتفاق وإنما اكتفى فقط بذكر مياه الأمطار والثلوج وذلك في نص المادة 98 من نفس القانون والتي تنص على: "يحق لكل مالك استعمال مياه الأمطار التي تسقط على أرضه والتصرف فيها.

ويتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على أرضه المياه المتدفقة طبيعياً من العقار العلوي، ولا سيما مياه الأمطار أو الثلوج أو المنابع غير المجمعة"⁽²⁾، فهذه المياه كونها لا تعود ملكيتها لصاحب الأرض التي سقطت فيها عليه السماح لجاره أي صاحب الأرض السفلي من الاستفادة منها كذلك وذلك بتمرير تجهيزات تسهل ذلك أي مصبات.

وهناك حالات أخرى تستدعي الحاجة فيها التخلص من المياه أيًا كانت فاضلة عن الاستعمال أو مياه مخصصة للصرف كالتالي تحمل فضلات الإنسان... الخ، وهنا يخول صاحب تلك الأرض الحق في طلب ارتفاق المسيل بالسماح له باستغلال مصب جاره لإيصال تلك المياه للمصب العمومي.

ثالثاً: اتفاقات مقررة مراعاةً للمطل

تعتبر المطلات التي يفتحها الشخص بمنزله أو محله من أوجه استعمال واستغلال هذا الأخير لعقاره كالنوافذ والشرفات، وإلى جانب كونها تخدم ذلك العقار من الناحية الجمالية، تمكن صاحبه كذلك من تهويته وإيصال نور الشمس لداخله، لذا حُوِّل الانتفاع بذلك الحق على النحو الذي لا يتعارض فيه مع ما ورد بالقانون المدني وخاصة من ناحية الإضرار بالجار، ونحن بدورنا وقبل التطرق لارتفاق حق المطل وآثاره ارتأينا أن نستعرض ما ورد بخصوص المطل من تعريفات، فنجد الأستاذ توفيق حسن فرج قد عرف الحق في المطل بأنه: "حق يقرره القانون لكل شخص ثبت له ملكية عقار خاص وذلك حتى يتمكن من إنشاء فتحات لمرور الهواء وضوء الشمس

(1) جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية: دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 135.

(2) المادة 98 من قانون المياه الجزائري، مصدر سابق.

كالنوافذ والشرفات⁽¹⁾، بينما الأستاذ ولد خصال محمد عرفا بالمطلات بشكل عام بأنها: "تلك الفتحات التي يحدثها ملاك العقارات الخاصة كالمنازل والمكاتب... الخ، وذلك لتتهويتها وتزويدها بالإضاءة الطبيعية، ويستوي في ذلك إن كانت نوافذ أو شبابيك أو شرفات فكلها تخضع لنفس القيود والضوابط كقيد المسافة القانونية"⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري فباستقراءنا للمواد القانونية المخصصة للمطلات ويتعلق الأمر بالمادة 709 و 710 و 711 من القانون المدني نستشف أنه لم يعرفها بل اكتفى ببيان أنواع المطلات وأهم الارتفاقات الواردة بشأنها.

1- أنواع المطلات

ونميز:

أ- المطلات المواجهة والتي يفتحها صاحب العقار لتكون مقابلة ومواجهة تمامًا لجاره كتلك النوافذ التي تكون في واجهتين لبناءين متجاورين فيمكن لأصحابها النظر منها مباشرة دون الحاجة للإنحناء أو الالتفات يمينًا ويسارًا⁽³⁾.

وبالرجوع للواقع المعاش لطالما تسبب هذا النوع من المطلات في نشوب المشاكل بين أصحابها، فكلّ منهم يطالب باحترام قدسية وسرية وحرمة منزله، مما استدعى تدخل المشرع بمواد القانون المدني التي تقيد حق الشخص في فتح مطلات في عقاره الخاص وسنتطرق ذلك لاحقًا.

ب- المطلات المنحنية على عكس المطلات المواجهة فهي لا تسمح لصاحبها برؤية ما بداخل عقار جاره، إذ تفترض هذه المطلات إما وجود عقار هذا الأخير على مسافة بعيدة وإلا تكون في زاوية يستلزم أن يلتفت معها الشخص يمينًا أو يسارًا حتى يمكنه ذلك⁽⁴⁾؛ على الرغم من أنها لا تعتبر سببًا تقوم بسببه المشاكل بين الجيران إلا أن المشرع شملها بتلك الارتفاقات تحسبًا وتقاديًا لذلك.

(1) توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت (لبنان)، 2001، ص 193.

مشار إليه في:

لعشاش محمد، "حق المطل في القانون المدني الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 11، العدد الأول، جامعة تامنغست، الجزائر، 2021، ص 89.

(2) ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية: قيد المطلات والمناور"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد

الثاني، العدد الخامس، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المدية (الجزائر)، 2018، ص 380.

(3) لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 89.

(4) المرجع نفسه، ص 89، 90.

2- ارتفاع حق المطل في التشريع الجزائري

نذكر:

ارتفاع المسافة القانونية

نستشفها من نص:

- المادة 709 من القانون المدني والتي تنص على: "لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتوء.

وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابقة بيانها، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل"⁽¹⁾، وهنا يكتسب حق ارتفاع المطلات المواجهة ويدفع به لسد تلك المطلات درءاً للضرر الذي أصابه جراءاً لفتحها.

- أما المادة 710 من نفس القانون فتتص على: "لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين (60) سنتيمترا من حرف المطل على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام"⁽²⁾، ونستشف من هذه المادة أن ارتفاع حق المطل هنا يخص المطلات المنحنية والتي وضع لها المشرع مسافة قانونية تختلف عن المطلات المواجهة وتقدر بـ 60 سنتيمتر يبدأ حسابها من حرف المطل، ويلاحظ هنا أن قيد الارتفاق هذا يُبطل متى كان المطل المنحرف مواجهاً كذلك للطريق العام.

عموماً وبعد استعراضنا لارتفاعات حق المطل المتعلقة بالمسافة القانونية نود أن نضيف على ذلك أن المشرع راعى الحالة التي لا يبدر فيها أي اعتراض للجار على المسافة القانونية للمطل طيلة مدة 15 سنة ليكسب بذلك حق ارتفاع المطل بالتقادم طالما أن الحياة مستوفية كافة شروطها. هنا بعض المطلات معفاة من هذا الارتفاق كمدخل العقارات وأيضا الحالة التي يكون فيها المطل مقابل لحائط لا نوافذ فيه⁽³⁾.

(1) المادة 709 من قانون المياه الجزائري، مصدر سابق.

(2) المادة 710 من قانون المياه الجزائري، المصدر نفسه.

(3) ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية: قيد المطلات والمناور"، مرجع سابق، ص 384.

المبحث الثاني: القيود التي تنزع حق الملكية العقارية الخاصة

استوقفنا نص المادة 60 من الدستور الجزائري لسنة 2020 والتي تنص على: "الملكية الخاصة مضمونة.

لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف"⁽¹⁾، من خلاله يتضح لنا مدى إلمام الدولة الجزائرية بهذا الحق، ومدى حرصها على تكريس كل السبل والآليات التي من شأنها أن تحميه وتضمنه للمواطن.

المطلع كذلك على مختلف النصوص القانونية التي أوجدها المشرعين والتي أشرنا لها في المبحث الأول من دراستنا هذه، يستشف مدى حرص هؤلاء على تحقيق التوازن بين تمتع ملاك العقارات الخاصة بتلك العقارات في مقابل مراعاة ما يحقق المصلحة العامة والخاصة، فنجد أن تلك المواد قد قيدت الملكية العقارية الخاصة بقيود تنقص منها مثل ارتفاعات قانون المياه، وارتفاعات المطار، وارتفاعات الجوار ونحوها، وفي المقابل أورد هؤلاء قيود أخرى تنتزع تلك الملكية من أصحابها وذلك بطبيعة الحال لاعتبارات قانونية حتى لا يتعارض ذلك الإجراء مع مضمون المادة أعلاه من الدستور الجزائري.

سنتطرق في المطلب الأول من هذا المبحث لقيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة، بينما في المطلب الثاني سنتطرق لقيد الاستيلاء المؤقت.

المطلب الأول: قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة

بقولنا نزع الملكية الخاصة لصالح المنفعة العامة يتضح لنا جلياً مدى خطورة هذا الإجراء ومدى شدة الضرر الذي يتسبب فيه لملاك العقارات الخاصة المعنية به، وعلى هذا الأساس أحاطه المشرع الجزائري بعنايته ووضع شروطاً وإجراءات واجب اتباعها لتلافي أي ضرر من شأنه التعارض مع حق الشخص في الحفاظ على عقاره والتمتع به، كما جسد ما ورد في المادة 60 من الدستور المشار لها أعلاه وذلك بتعويض من يشمل هذا القيد، مؤكداً أنه قيد ليس الغرض منه الإجحاف بحق الملاك وإنما وجد مراعاة لما يحقق المنفعة العامة.

عموماً سنعرف بقيد نزع الملكية العقارية الخاصة في بادئ الأمر وذلك في الفرع الأول، ثم نستعرض موقف المشرع الجزائري من هذا القيد وذلك في الفرع الثاني.

(1) المادة 60 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020م.

الفرع الأول: تعريف قيد نزع الملكية العقارية الخاصة

كما اعتدنا في مختلف جزئيات هذه الدراسة أننا ومتى اعترضتنا مصطلحات وعبارات قانونية جديدة سنعرف بها وذلك من ناحيتين:

أولاً: التعريف اللغوي

بقولنا "قَيْدُ نَزْعِ الْمُلْكِيَّةِ الْعَقَارِيَّةِ الْخَاصَّةِ" فنحن أمام مركب لفظي مكون من عدة ألفاظ كنا قد عرفنا لفظ "القَيْد" وكذلك لفظ "الْمُلْكِيَّةِ" و"الْعَقَارِيَّةِ" و"الْخَاصَّةِ" سابقاً، لذا سيقصر تعريفنا اللغوي فقط على لفظ "النَّزْعُ"، إذ ورد في:

- معجم لسان العرب لابن منظور تعريف لفظ "النَّزْعُ" على النحو التالي: "النَّزْعُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ الثَّلَاثِيِّ نَزَعَ فَنَقُولُ: نَزَعَ الشَّيْءَ يَنْزِعُهُ نَزْعًا، فَهُوَ مَنْزُوعٌ وَنَزِيعٌ، وَانْتَزَعَهُ فَإِنْتَزَعَهُ بِمَعْنَى اقْتَلَعَهُ، وَنَزَعَ تَرْدٌ كَذَلِكَ بِمَعْنَى اسْتَلَبَ"⁽¹⁾.

- معجم الوسيط اكتفى فقط بالإشارة لمصدر هذا اللفظ بالقول: "النَّزْعُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ نَزَعَ وَانْتَزَعَ الشَّيْءَ بِمَعْنَى قَلَعَهُ وَاسْتَلَبَهُ"⁽²⁾.

- بيّد أن معجم اللغة العربية المعاصرة عرفه كالتالي: "لَفْظٌ مَصْدَرُهُ الْفِعْلُ الثَّلَاثِيُّ نَزَعَ فَنَقُولُ: نَزَعَ وَيَنْزِعُ نَزْعًا فَهُوَ نَازِعٌ وَالْمَفْعُولُ مَنْزُوعٌ، وَنَزَعَ الشَّيْءَ بِمَعْنَى اجْتَنَّهُ وَقَلَعَهُ مِنْ مَكَانِهِ وَأَيْضًا أزالَهُ، وَنَزَعَ الْيَدَ يَغْنِي رَفْعَ يَدٍ جَائِزٌ عَمَّا يَحُوزُهُ بِوَاسِطَةِ الْقَضَاءِ، أَمَّا نَزَعَ الْمُلْكِيَّةَ يَغْنِي امْتِلَاكُ السُّلْطَةِ لِمَا فِي يَدِ شَخْصٍ قَانُونًا لِلنَّفْعِ الْعَامِّ لِقَاءَ تَغْوِيضٍ"⁽³⁾.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

وسنتطرق في هذه الجزئية إلى مجموعة من التعريفات الاصطلاحية، منها ما هو وارد عن رجال الفقه القانوني من أساتذته وشراحه، ومنها ما نحاول أن نتبينه من نصوص القانون الجزائري.

1- تعريف نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة فقها

عرف الأستاذ محمد عزمي البكري نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة بالقول: "أنه إجراء تحرم من خلاله السلطة المعنية به مالك العقار الخاص من عقاره مراعاة منها

(1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، مصدر سابق، مادة نَزَعَ، المجلد الثامن، ص 349.

(2) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة نَزَعَ، ص 913، 914.

(3) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة نَزَعَ، المجلد الثالث، ص 2192 - 2194.

منها لما يخدم المنفعة العامة، وفي المقابل تقدر له التعويض الملائم جبراً لضرره ذلك⁽¹⁾. من التعريفات التي نراها مبهمّة نوعاً ما نذكر ما ورد عن الأستاذ محمد فاروق عبد الحميد والذي يرى بأن نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة: "إحدى الوسائل المستخدمة لكسب المال العام"⁽²⁾، وهنا نجد أن الدكتور محمد فاروق عبد الحميد لم يوضح بشكل مفصل الغاية من هذا الإجراء ولا كيفية حدوثه، فصحيح الملكية العقارية الخاصة يتم نزعها لتعود لصالح المنفعة العامة لكن من وجهة نظرنا الشخصية نرى بضرورة إعادة صياغة هذا التعريف، ولنا فيما جاءت به الأستاذة طفياني مختارية مثال، حيث عرفت نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة على النحو التالي: "إجراء استثنائي تسعى من خلاله الجهات المخولة لممارسته اكتساب أموال تضاف لصالح المال العام وذلك على حساب العقارات الخاصة، وفي مقابل ذلك يتم الدفع لهؤلاء ونقصد مُلاك العقارات الخاصة تعويضات تجبر ما طالهم من ضرر جراء ذلك"⁽³⁾.

2- تعريف نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة في القانون الجزائري

المشرع الجزائري راعى الحالة التي يمكن أن تتعسف فيها الجهات المسؤولة على نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة، وأن تتجاوز المسموح وتضر بأصحاب تلك العقارات، لذا أوجد القانون الذي ينظم ذلك ويتعلق الأمر بالقانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث نجد المشرع قد عرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في المادة 02 والتي تنص على: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى

(1) محمد عزمي البكري، التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة: شرح تفصيلي وتعليق على مواد القانون رقم 10 لعام 1990 المعدل بالقرار بقانون رقم 01 لسنة 2015 مدعم بآراء الفقهاء وأحكام القضاء لاسيما أحكام المحاكم الدستورية العليا ومحكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 2018 - 2019، ص 11. مشارّ له في:

بليلي أسماء، بوجلال صلاح الدين، "القيود القانونية النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة Legal restrictions on the right of private real property"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثالث، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة (الجزائر)، 2022، ص 528.

(2) محمد فاروق عبد الحميد كامل، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون (الجزائر)، 1988، ص 224.

(3) طفياني مخطارية، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت (الجزائر)، 2017، ص 275.

نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية⁽¹⁾، فنستشف من هذا النص القانوني أن المشرع الجزائري يعتبر نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة إجراءً تلجأ له الجهات المعنية بعد استنفادها لكل الطرق الودية بحيث تطبقه في حالات معينة فقط حصرها المشرع الجزائري في: مشاريع التهيئة والتعمير وكذلك عند الإقدام على التخطيط لإنجاز مشاريع جماعية وكبرى.

كذلك نص المشرع المدني على نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة وذلك في المادة 677 من القانون المدني والتي تنص على: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل. وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعاً لحيازة الأملاك المنتزعة"⁽²⁾.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة

بعد الاطلاع على مختلف المواد القانونية التي أحاط بها المشرع الجزائري إجراء أو قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة نستشف أنه نظم العديد من الأحكام التي تنظم هذا الإجراء ويتعلق الأمر ب:

أولاً: الشروط القانونية الواجب توافرها لتنفيذ قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة

يمكن أن نستشف الشروط القانونية التي بتوافرها يصح إجراء نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة من نص المادة 02 أعلاه، وبيانها كالتالي:

(1) المادة 02 من القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991م المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 07 مايو سنة 1991م.

(2) المادة 677 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

1- الشرط الأول: يتعلق بالحاجة العامة والتي تستوجب الإقدام على هذا الإجراء، وهنا يُقصد بالحاجة العامة الأهمية المنتظرة من المشاريع التي أنجزتها أو ستقبل على إنجازها الدولة.

2- الشرط الثاني: يتعلق بنوعية المشاريع التي أنجزتها أو ستنجزها الدولة وقد حصرها المشرع في عمليات التهيئة والتعمير وكذلك العمليات الموجهة في إطار التخطيط لإنجاز منشآت جماعية وكبرى ذات منفعة عامة.

3- الشرط الثالث: وهو استنفاد كل الطرق الودية مثل محاولة شراء العقارات أو تبادلها مع أخرى تعادلها في القيمة... الخ، فنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة يعتبر إجراءً إدارياً استثنائياً وجبري.

4- الشرط الرابع: يعتبر هذا الإجراء تعسفاً بحق ملاك العقارات الخاصة المعنية إن لم يصاحبه تعويض يجبر ما طال أصحابه من أضرار⁽¹⁾.

ثانياً: الجهات المعنية بنزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة إجراءً بالنسبة لجهة معينة وقيداً على ملاك العقارات الخاصة، وهنا نميز بين أمرين:

- **الأمر الأول:** وهو أنه إجراء مقصور فقط على الأشخاص المعنوية العامة لكونه من مظاهر سيادة الدولة.

- **الأمر الثاني:** لا يجوز للخواص الإقدام عليه كما في حالة نزع شخص لملكية شخص آخر. عموماً فباستقراءنا لنص المطة الأولى والثانية من الفقرة الأولى من المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم والتي تنص على: "يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية

(1) انظر المادة 677 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

واحدة⁽¹⁾، نستشف أن الجهات المخولة هذه الصلاحية تتمثل في:

* إن كانت الملكية العقارية الخاصة بنفس الولاية المزمع إنجاز المشاريع عليها فإن صلاحية إصدار القرار النزع بيد الوالي.

* إن كانت الملكية العقارية الخاصة بتراب ولايات مختلفة هنا يؤول الأمر لقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية وكذلك وزير المالية.

ثالثاً: إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة

تعتبر هذه الإجراءات من المسائل المتعلقة بالنظام العام⁽²⁾ إذ يؤدي عدم اتخاذها أو مراعاتها إلى بطلان قرار نزع الملكية العقارية الخاصة، وعلى هذا الأساس نجد المشرع قد تدخل ونظمها في مواد القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكذلك المراسيم سالفة الذكر؛ وفي هذه الحالة نميز بين:

1- الحالات العادية

والإجراءات فيها تتكفل بها الإدارة العامة دون تدخل من مرفق القضاء الإداري، وتتمثل

تلك الإجراءات في:

أ- التصريح بالمنفعة العمومية المستوجبة لقرار النزع: وهو ما نستشفه من المطة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 91 - 11 سالف الذكر والتي تنص على: "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية"⁽³⁾، لتشرع بناءً على نص المادة 02 من المرسوم رقم 93 - 186 الإدارة في التجهيز لملف يشمل: تقرير يسوغ أسباب لجوء الإدارة لهذا الإجراء كما توضح من خلاله النتائج السلبية المتمخضة عن المحاولات الودية السابقة، كذلك تصريح تؤكد من خلاله أن قرار النزع يخدم مشروع لصالح المنفعة العامة ويتعلق الأمر بالتعمير والتهيئة العمرانية... الخ،

(1) المطة الأولى والثانية من الفقرة الأولى من نص المادة 10 من المرسوم رقم 93 - 186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 هـ الموافق لـ 27 يوليو سنة 1993م المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 248 المؤرخ في 03 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 10 يوليو سنة 2005م، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ 03 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 10 يوليو سنة 2005م.

(2) بليلي أسماء، بوجلال صلاح الدين، مرجع سابق، ص 529.

(3) المطة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر السابق.

كما تترك الإدارة ذلك بمخطط يوضح الوضعية الحالية لتلك الأشغال ومدى أهميتها وموقعها، وتقرير آخر يختلف عن سابقه إذ يتضمن أشكال بيانية تشرح العملية وأطر تمويلها، ثم ترسل هذا الملف للوالي المختص والذي بدوره يتفحصه ويأمر ببدء بقية الإجراءات وإلا إن تبين له أن الملف ناقص يأمر باستكمال بقية الوثائق⁽¹⁾.

ب- التحقيق في المنفعة العمومية: كنا قد أشرنا أعلاه أن الوالي متى ما ثبت له أن الملف مستوفٍ لكافة الشروط له أن يأمر بمباشرة بقية الإجراءات، والإجراء الثاني يتعلق بالتحقيق في المنفعة العمومية، حيث يُقدم الوالي المختص على تشكيل لجنة من ثلاث أشخاص أكفاء من القائمة الوطنية حتى يقود هؤلاء التحقيق، وهو ما نستشفه من المادة 03 من المرسوم رقم 93 - 186 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم والتي تنص على: "يقوم الوالي بعد دراسته الملف بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية. يختار الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استناداً إلى القوائم التي تعدّها كل ولاية"⁽²⁾.

وتخول لجنة التحقيق الحق في استجواب أي شخص وسماعه للحصول على كافة المعلومات الضرورية والتي تؤكد صحة نزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة من عدم ذلك، كما يقع على عاتق أعضاء هذه اللجنة واجب الحفاظ على السر المهني المتمثل في عدم البوح بما وصل إلى مسامعهم وكذلك ما يتوفر بين أيديهم من وثائق، وهو ما نستشفه من نص المادة 07 من القانون رقم 91 - 11 سالف الذكر والتي تنص على: "تخول لجنة التحقيق أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورة لإعمالها وإعداد استنتاجاتها. ويجب على أعضاء اللجنة المذكورة ألا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم"⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 93 - 186 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 248، مصدر سابق.

(2) المادة 03 من المرسوم رقم 93 - 186 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 248، المصدر نفسه.

(3) المادة 07 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مصدر سابق.

بعد انتهاء اللجنة من مأموريتها تعد تقرير ظرفي يشتمل على كافة الاستنتاجات التي توصلت إليها بشأن توفر المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية العقارية الخاصة بالمزمع القيام بها، ومنوطاً بها مسؤولية تقديم ذلك التقرير للوالي إن تعلق الأمر بملكية موجودة في نفس الولاية أو الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية وكذلك وزير المالية إن تعلق الأمر بملكية عقارية في بتراب ولايتين فأكثر، كل هذا شرط ألا يتجاوز ذلك مدة الـ 15 يوم، كما أوجب القانون على اللجنة ضرورة تبليغ الملاك المعنيين بذلك القرار، وهو ما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 91 - 11 سالف الذكر والتي تنص على: "تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية تقريراً ظرفياً تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها.

تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوباً إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم"⁽¹⁾.

ج- تحديد قائمة الأملاك العقارية الخاصة وهوية ملاكها: ويُشرع في هذا الإجراء عن طريق ما يسمى بالتحقيق الجزئي والذي أسنده المشرع في صريح المادة 17 من القانون رقم 91 - 11 سالف الذكر للمحافظ المحقق المعين من ضمن الخبراء المعتمدين لدى المحاكم⁽²⁾، إذ يتم تحديد كافة الأملاك والحقوق العقارية وهوية مالكيها المطلوب نزع ملكيتهم عنهم⁽³⁾.

عموماً يشرف المحافظ المحقق على عملية التحقق من قابلية العقارات للنزع من عدم ذلك حيث نصت المادة 18 من نفس القانون على ذلك: "يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها. وإذا كان نزع الملكية يخص جزءاً من العقار فقط، يبرر المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه منها.

يشهد المحافظ المحقق، بعلامة يضعها في أسفل التصميم الجزئي، على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العمومية"⁽⁴⁾.

د- إصدار القرار المتعلق بنزع الملكية الخاصة لصالح المنفعة العامة: وهذا الإجراء يعتبر آخر ما يتم اتخاذه بهذا الصدد، إذ وبعد التبين من خلال التقارير المرفوعة للجهات المعنية مدى قابلية

(1) المادة 09 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مصدر سابق.

(2) أنظر المادة 17 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر نفسه.

(3) أنظر المادة 16 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر نفسه.

(4) المادة 18 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر نفسه.

تلك العقارات للنزع تصدر قرارها بشأن ذلك وبطبيعة الحال في مقابل تعويض يتمشى بقيمة تلك العقارات بالنسبة لملاكها؛ عموماً فقرار نزع الملكية يتم تبليغ المعنيين به ويشهر لدى المحافظة العقارية، وهو ما نستشفه من نصوص المواد:

29 من القانون 91 - 11 والتي تنص على: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية"⁽¹⁾.

المادة 30 من نفس القانون والتي تنص على: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"⁽²⁾.

ختاماً لما تقدم نود أن ننوه مرة أخرى أن مخالفة أي من هذه الإجراءات يعرض نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة للبطلان لأنها إجراءات تتعلق بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها.

2- الحالات الاستعجالية

المشرع وإلى جانب جملة الإجراءات التي خص بها نزع الملكية العقارية لصالح المنفعة العامة، فقد امتدت أحكامه لتشمل حالات أخرى لا تحتل طول مدة تلك الإجراءات وذلك راجع لطبيعتها وأنها من المسائل الحساسة بالنسبة للدولة، حيث نجده نص في المادة 12 القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على: "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته"⁽³⁾، وهنا تكون سلطة إصدار قرار النزع بيد وزير الدفاع الوطني بتواصل مع الوالي الذي تقع في دائرة اختصاص الملكية العقارية المراد نزعها والذي

(1) المادة 29 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مصدر سابق.

(2) المادة 30 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر نفسه.

(3) المادة 12 من القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المصدر نفسه.

يزوده بكل المعلومات وأيضا لتمكين الجهات المكلفة بمسؤولية النزاع للدخول لتلك الأملاك، وبطبيعة الحال هذا النزاع يكون في مقابل تعويض يجبر أضرار أصحابها إذا لا يختلف عن النزاع في الحالات العادية من هذه الناحية.

عموماً فقد أشار أساتذتنا إلى نقطة مهمة وهي أن هناك اختلاف بين الحالات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية في الحالات العادية، فالأولى يمكن تجاوز بعض الإجراءات فيها كتقليص مدة النشر والشهر أو إعلان المنفعة العمومية دون الحاجة لإجراء التحقيق المسبق، بينم الثانية لا يتم تجاوز الإجراءات فيها وإنما استعجالها فقط كما في حالة مشاريع الغاز وكل هذا بطبيعة الحال تحت رقابة القضاء⁽¹⁾.

المطلب الثاني: قيد الاستيلاء المؤقت

تطبيقاً لسياسات الدولة الجزائرية التنموية والتي تسعى من خلالها للازدهار بالدولة والرفع من مستوى الترفيه والمعيشة لدى المواطن الجزائري فإن مختلف أجهزتها توجه لغرض إنجاز عدة مشاريع تخدم الصالح العام، ولكن الواقع العملي يشير إلى أن هناك حالات تصطدم تلك المشاريع بالأملاك العقارية الخاصة وهنا يثور إشكال بخصوص كيفية تسوية الوضعية، لتلجأ الجهات المعنية إلى فرض أحد قيود نزع الملكية العقارية الخاصة ويتعلق الأمر بالاستيلاء المؤقت والذي سنتطرق لتعريفه في الفرع الأول ثم نتبين موقف المشرع الجزائري منه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف قيد الاستيلاء المؤقت

كما اعتدنا في دراستنا هذه وقبل التطرق لموقف المشرع الجزائري من هذا القيد، وجب علينا أن نعرف به وذلك من خلال التطرق للأصل اللغوي للألفاظ المكونة له، والتمحيص بعد ذلك في ما جاء به أساتذة القانون وشراحه وكذلك ما ورد في مواد القانون الجزائري المتناولة له.

أولاً: التعريف اللغوي

باطلاعنا على عبارة "قَيْدُ الْإِسْتِيْلَاءِ الْمُؤَقَّتِ" نجد أنها مركب مكون من ثلاث ألفاظ؛ كنا قد عرفنا سابقاً لفظ "القَيْد"، لذا سنقتصر تعريفاتنا اللغوية فقط على لفظ "الْإِسْتِيْلَاءِ" وكذلك لفظ "الْمُؤَقَّتِ".

(1) طفياني مخطارية، مرجع سابق، ص 280.

1- تعريف لفظ الاستيلاء لغة

بحثنا عن تعريف هذا اللفظ في مختلف المعاجم كلسان العرب وأساس البلاغة فلم نجد ما نحن نصلو إليه، لذا اعتمدنا على معجم اللغة العربية المعاصرة والذي عرف لفظ "الاستيلاء" على النحو التالي: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ اسْتَوَلَى فَنَقُولُ: اسْتَوَلَى عَلَى الشَّيْءِ وَيَسْتَوِلِي عَلَيْهِ اسْتِیْلَاءٌ فَهُوَ مُسْتَوَلٌ وَالْمَفْعُولُ مُسْتَوَلٌ عَلَيْهِ، وَالْإِسْتِیْلَاءُ يَغْنِي حَيَاةَ الشَّخْصِ لِشَيْءٍ مَا وَاحِكَامِ سَيَطْرَتِهِ عَلَيْهِ بِشَكْلِ لَا يَسْمَحُ بِأَنْ لَا يَكُونَ مَعَهُ مَالِكٌ آخَرٌ"⁽¹⁾.

2- تعريف لفظ المؤقت لغة

ما ورد بخصوص لفظ "المؤقت" في المعجم الوسيط ليس بالكافي إذ عرف هذا اللفظ بالقول: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ أَقَّتْ فَنَقُولُ: أَقَّتَهُ بِمَعْنَى وَقَّتَهُ"⁽²⁾، بينما معجم اللغة العربية المعاصرة عرفه على النحو التالي: "لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ أَقَّتْ فَنَقُولُ: أَقَّتْ يُوقَّتُ تَأْقِيَتًا فَهُوَ مُوقَّتٌ وَالْمَفْعُولُ مُوقَّتٌ؛ أَقَّتَ الْعَمَلَ بِمَعْنَى وَقَّتَهُ وَضَبَطَهُ بِوَقْتٍ مُعَيَّنٍ"⁽³⁾.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

تتنوع التعريفات الاصطلاحية لقيد الاستيلاء المؤقت بين ما ورد عن رجال فقه القانون، وبين ذلك التعريف الذي نستشفه من مواد القانون الجزائري المتناول له، وللتوضيح أكثر ارتأينا أن نستعرض ما يلي:

1- تعريف قيد الاستيلاء المؤقت فقها

قبل مباشرتنا استعراض تعريفات رجال الفقه القانوني وأساتذته لقيد الاستيلاء المؤقت ارتأينا أن نشير إلى أنه تعذر عليهم إيجاد التعريف الذي يعتبر جامعا ومانعا لهذا القيد، فهناك من عرفه بأنه: "إجراء يخول الإدارة العامة حيازة عقارات تعود ملكيتها للأفراد بالقوة الجبرية، إذ تكون تلك الحيازة مؤقتة كما لا يطبق هذا الإجراء إلا في حالات مذكورة بموجب مواد القانون المنظم، وفي

(1) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة وَلِي، المجلد الثالث، ص 2496 - 2497.

(2) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة أَقَّتْ، ص 22.

(3) أحمد مختار عمر، المصدر السابق، مادة أَقَّتْ، المجلد الأول، ص 104.

المقابل يتم تعويض ملاك تلك العقارات طيلة مدة الاستيلاء⁽¹⁾، أما الأستاذ مسعود شيهوب فعرفه بأنه: "إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه من قبل الإدارة متى ما تعذر عليها تحقيق النتائج المرغوبة بالطرق الأخرى، والاستيلاء المؤقت يعتبر من أكثر الإجراءات الخطيرة التي تلجأ لها الإدارة العامة على الرغم من أن الاستيلاء يكون في مقابل يجبر ضرر أصحاب تلك العقارات الخاصة"⁽²⁾.

2- تعريف قيد الاستيلاء المؤقت في القانون الجزائري

باستقراءنا لنص المادة 679 معدلة من القانون المدني والتي تنص على: "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن"⁽³⁾، نستشف أن المشرع الجزائري لم يذكر مصطلح "الاستيلاء المؤقت" وإنما اكتفى بالنص على "الاستيلاء" هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجده لم يعرفه وإنما نص على أنه إجراء يتم اللجوء إليه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية التي تستدعي ضمان استمرارية المرفق العمومي الذي من أجله لجأت الإدارة لهذا الإجراء.

وقد ورد في قانون البلدية والولاية ما يشير للحالات التي تستوجب هذا الإجراء حيث نصت: - المادة 91 من القانون رقم 11 - 10 المعدل والمتمم والمتعلق بالبلدية: "في إطار مخططات تنظيم وتدخل الإسعافات، يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بتسخير الأشخاص

(1) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري: دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية (مصر)، 1996، ص 587.

مشاراً له في:

بن طيبة صونية، "الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية): الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر - تونس - المغرب)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 51، العدد الثاني، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2014، ص 264.

(2) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية: نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون (الجزائر)، 1999، ص 393.

(3) المادة 679 معدلة من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

والممتلكات طبقاً للتشريع المعمول به.

ويخطر الوالي بذلك⁽¹⁾.

- والمادة 119 من القانون رقم 12 - 07 المتعلق بالولاية تنص على: "يسهر الوالي على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية وتحيينها وتنفيذها.

ويمكنه في إطار هذه المخططات أن يسخر الأشخاص والممتلكات طبقاً للتشريع المعمول به"⁽²⁾.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد الاستيلاء المؤقت

باستقراءنا للمواد القانونية المتعلقة بالاستيلاء وجدنا أن هذا الإجراء مشابهة لبقية الإجراءات الأخرى من ناحية أنه إجراء تُعنى به الإدارة العامة وقيدٌ يطبق على مُلاك العقارات الخاصة، وقد أحاطه المشرع الجزائري بعددٍ من الأحكام بدءاً بتحديد الجهات المكلفة به والشروط الواجب توافرها في قرار الاستيلاء المؤقت، والحالات التي يطبق فيها.

أولاً: الجهات المخولة صلاحية تنفيذ قيد الاستيلاء المؤقت

بالنسبة للجهات المخولة صلاحية إصدار القرارات المتعلقة بتنفيذ الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة فقد سبق لنا وأن تطرقنا لنصي المادتين 91 من قانون البلدية و119 من قانون الولاية واللتان حصرتا تلك المسؤولية بيد كلٍّ من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إخطار الوالي بطبيعة الحال.

- الوالي.

- المشرع المدني أضاف على ذلك كل سلطة مؤهلة قانوناً.

ثانياً: شروط الاستيلاء المؤقت

بالنسبة لشروط الاستيلاء المؤقت فقد أوردها المشرع المدني في المواد 680 معدلة إلى

غاية 681 مكرر 3 جديدة، وبعد استقراءنا لهذه المواد اتضح لنا أنها نوعين وبيانها كالتالي:

(1) المادة 91 من القانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011م المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 21 - 13 المؤرخ في 22 محرم عام 1443 هـ الموافق لـ 31 غشت سنة 2021م، الجريدة الرسمية العدد 67، الصادرة بتاريخ 22 محرم عام 1443 هـ الموافق لـ 31 غشت سنة 2021م.

(2) المادة 119 من القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012م المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 07 ربيع الثاني عام 1433 هـ الموافق لـ 29 فبراير سنة 2012م.

1- الشروط الشكلية

يصدر القرار عن الجهات المشار لها أعلاه ويشترط أن يكون مكتوباً إذ لا يجوز غير ذلك كما لو يكون قراراً شفهيًا، كما يشترط كذلك أن يحمل توقيع الوالي أو السلطات المؤهلة قانوناً، وهو ما نصت عليه المادة 680 معدلة من القانون المدني: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابياً.

يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانوناً ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات..."⁽¹⁾، إضافة لما تقدم يشترط في هذا القرار أن يحدد محل الاستيلاء والغاية التي من أجلها تم إصداره، وهذا حرصاً من المشرع على تنوير ذهن المعنيين به أي أصحاب الأملاك العقارية الخاصة حتى يكونوا على بينة لما يحصل معهم.

2- الشروط الموضوعية

وهذه الشروط تتعلق بحالات الاستيلاء والتي وُصفت بالاستثنائية والاستعجالية على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحددها، مما يستدعي بنا للرجوع لما هو معمولٌ به عند التطرق لحالات الاستعجال والضرورة القصوى مثل: حالات الطوارئ كالفيضانات والزلازل وتفشي الأوبئة الخطيرة⁽²⁾، مثل: وباء كوفيد 19 الذي أصاب العالم والجزائر بشكلٍ خاص... الخ، وهنا تتدخل الجهات المعنية بإصدار قرار الاستيلاء لتسخير أملاك المواطنين العقارية لخدمة النفس البشرية وكذلك للتخفيف على مؤسسات الدولة من الضغط طيلة تلك الفترة.

أيضاً يعتبر هذا القيد موجه لخدمة المنفعة العامة شأنه شأن بقية القيود الأخرى، إذ تلجأ له الجهات المعنية به لتسخير الأملاك العقارية الخاصة لخدمة مشاريع ونحوها وهو استيلاء مؤقت لحين انجاز تلك المشاريع وبطبيعة الحال كل هذا في مقابل مادي (التعويض) جبراً لما قد يطال أصحاب تلك الأملاك من أضرار وهو ما نستشفه من عبارة "وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر" من الفقرة الثانية من المادة 680 معدلة من القانون المدني الجزائري⁽³⁾.
استثناء: المشرع الجزائري راعى إمكانية أن يضر ذلك القرار بالمعنيين به فاستثنى العقارات المخصصة للسكن من هذا القيد واعتبر الإقدام على تنفيذه في هذه الحالة تعسفاً يستوجب معاقبة

(1) المادة 680 معدلة من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(2) عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية: دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر)، 2014، ص 91.

(3) الفقرة الثانية من المادة 680 معدلة من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

مرتكبيه وتعويض أصحاب تلك العقارات إعمالاً لنص المادة 681 مكرر 3 جديدة: "يعد تعسفياً كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانوناً وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء. يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح"⁽¹⁾.

(1) المادة 681 مكرر 3 جديدة من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

خلاصة الفصل الأول:

أحد الأهداف التي نصبو إليها من خلال دراستنا هذه هي معرفة السبب الذي من أجله أوجد المشرع الجزائري قيود الملكية العقارية الخاصة، وقد اتضح لنا من خلال جزئيات هذا الفصل أن السبب مراعاةً منه للمصلحة العامة وكذلك للمصلحة الخاصة.

إذ وجدنا أنها وردت في العديد من النصوص القانونية المختلفة بحسب المجال الذي يخدمه ذلك القيد، فبعضُ منها أنقص من الملكية العقارية الخاصة كقيود الارتفاق التي تحمي المنشآت العسكرية، وقيود الارتفاق التي تحمي المطارات وحركة سير الطائرات، وكذلك قيود الارتفاق الموجهة لخدمة المشاريع، والقيود الأخرى التي تساهم في سيرورة مشاريع تزويد كافة تراب الوطن بالغاز والكهرباء وكذلك البريد والاتصالات الإلكترونية السلكية واللاسلكية... الخ، وهنا نلتمس تحقق المنفعة أو المصلحة العامة والتي تقتضي توفير كل السبل لغرض إنجازها حتى وإن عني ذلك الإنقاص من الملكية العقارية الخاصة كما لو يتم إزالة بعض من أجزاء المباني التي تهدد حركة الطائرات إن كانت تلك المباني بجانب المحيط الآمن لتلك المطارات، وإلا إزالة الأشجار التي تعترض جذورها تمرير الأنابيب المخصصة لتصريف المياه.

وقد اتضح لنا من خلال هذا الفصل أيضًا أن المشرع الجزائري قد ألزم الجهات المعنية بتنفيذ تلك القيود بتعويض مُلاك العقارات الخاصة جبرًا لضررهم، بل وامتدت عنايته حتى لتحمي مصالح هؤلاء وحياتهم إن تعلق الأمر بالمنشآت المتوقعة أن ينجم عنها ضرر يطلهم، كما في حالة قيود الارتفاق الخاصة بالسكك الحديدية، والطرق البرية... الخ.

من جهة أخرى فإن المشرع قيد حق الملكية العقارية الخاصة متى كان أضر مالكه بجاره، سواءً بامتناعه عن تمكينه من استعمال الطريق الموجود في عقاره والذي يوصل إلى الطريق العام، أو عن طريق حرمانه من مجرى ومسيل المياه الفائضة عن حاجته أو مياه الصرف الصحي والتي لا يوجد لدى الجار مجرى لتصريفها، فأجبر المشرع مالك ذلك العقار على تمكينه من الاستفادة من كل ذلك شريطة أن يدفع له مقابلًا يتفق عليه بشكلٍ مسبق ليكون جبرًا لضرر هذا الأخير لاستخدام ما هو ملك له؛ من جهة أخرى قيد مالك العقار الخاص والذي يستحدث مطلات بعقاره تؤذي جاره كأن تكون مطلة مباشرةً على عقاره وتكشف حرمة وحرمة أهله، ونتكلم هنا عن قيد المسافة القانونية الواجب مراعاته عند استحداث تلك المطلات.

ذكرنا كذلك جملة من القيود الأخرى والتي تختلف عن سابقتها من ناحية أنها تزيل الملكية العقارية الخاصة، حيث اتضح لنا مدى خطورة تلك القيود وعلى هذا الأساس قيدها المشرع بجملة من الشروط القانونية وكذلك حصر الجهات المكلفة بها، بل وتعدى الأمر ذلك إلى ضرورة الحرص على الإقدام على كافة الإجراءات القانونية وإلا تبطل تلك القيود، ونتحدث هنا عن قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العمومية وكذلك قيد الاستيلاء المؤقت والذي كما هو واضح يكون سارٍ فقط لمدة معينة وفي مقابل مادي كتعويض لجبر ضرر أصحابها ومتى ما انقضت المنفعة العامة ينتهي الاستيلاء المؤقت وتعود العقارات الخاصة لملكية أصحابها الفعليين.

A decorative graphic of a scroll with a light gray background and a dark gray border. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges showing a dark gray shadow. The text is centered on the scroll.

الفصل الثاني:
القيود الواردة على سلطات مالك
العقار الخاص

تعتبر الملكية العقارية الخاصة إحدى أهم الركائز التي يقوم عليها النظام الاقتصادي والاجتماعي على حدٍ سواء، وتماشياً وتلك المكانة فقد بعناية المشرع الجزائري الذي كفل لملاكها الحق في التمتع بها باستغلالها بشكلٍ قانوني لا يخرج فيه عن النظام العام والآداب العامة، وكفل كذلك حمايتها من مختلف أوجه المساس بها، سواءً ما يصدر عن الجيران أو الدولة.

كنا قد أشرنا في الفصل الأول إلى أن ذلك الحق لم يكن مطلقاً إذ أوجد المشرع الجزائري مجموعة من القيود منها ما يُفرض مراعاةً للمصلحة والمنفعة العامة، ومنها ما يكون للمصلحة الخاصة دورٌ فيه، وتلك القيود بشكلٍ عام تتعلق بالملكية العقارية الخاصة بحد ذاتها، بيدَ أن هناك قيود أخرى أوردها المشرع في مختلف مواد القانونية والتي تقيد حرية انتفاعه وتصرفه في أملاكه العقارية الخاصة، ونحن بدورنا ومن خلال هذا الفصل ارتأينا استعراضها في بحثين، ويتعلق الأمر بـ:

- **المبحث الأول:** القيود الواردة على سلطة الانتفاع في الملكية العقارية الخاصة.
- **المبحث الثاني:** القيود الواردة على سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: القيود الواردة على سلطة الانتفاع في الملكية العقارية الخاصة

إلى جانب قيود الارتفاق الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، وكذلك جملة القيود التي أوردها المشرع لنزع هذه الملكية من صاحبها مراعاةً منه للمنفعة العامة، نجده قد امتدت عنايته لتشمل الحالات التي يتجاوز فيها مالك العقار الخاص ما هو مسموح له أثناء ممارسته لحقه في الانتفاع والتصرف فيها، وهنا تضمنت مواد القانون الجزائري وعلى اختلافها قيوداً يحمي من خلالها الملكية العقارية الفلاحية من تلك التجاوزات، خاصة وإن كانت تلك العقارات الفلاحية ذات أهمية للاقتصاد الوطني والمنفعة العامة وهو ما نحن بصدد دراسته في المطلب الأول، أضف على ذلك وحرصاً منه لحماية البيئة من الأضرار الناجمة عن تلك الممارسات فقد أورد قيود أخرى تقيد سلطة انتفاع مالك هذا العقار وبيانها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: قيد استغلال العقار الفلاحي الخاص

من الأمور المتفق عليها أن العقار الفلاحي بشكل عام يعتبر أحد أهم العناصر التي يقوم عليها اقتصاد العديد من الدول، لما يُساهم من خلاله الفلاحين في تحقيق الأمن الغذائي وكذلك يُمكن الدولة من تحقيق الاكتفاء الذاتي في عديد من المنتجات، وهنا كان لزاماً على الجهات المعنية بداخل الدولة أن توليه اهتمامها وتحيطه برعايتها وخاصة القانونية.

بقولنا الرعاية والحماية القانونية وجب علينا أن نشير إلى أن التجربة الجزائرية في المجال الفلاحي تعتبر خير نموذجٍ وواجب الاحتذاء بها، خاصة وأن الجزائر قد مرت بعدة مراحل زمنية اتسمت بين الانحدار والنهوض ويتعلق الأمر بفترة تواجد الاستعمار الفرنسي بالجزائر، وكذلك فترة الاستقلال والتي تلتها الاجتهادات القانونية لاحقاً في سبيل حماية مختلف الأملاك العقارية الفلاحية من كل أوجه الاستغلال السيء لها والذي ينجر عنه إلحاق الضرر بالمصلحة والمنفعة العامة؛ عموماً توالى القوانين الجزائرية الساعية لذلك الغرض ونذكر منها:

- الأمر رقم 71 - 73 المتضمن ميثاق الثورة الزراعية⁽¹⁾.
- القانون رقم 83 - 18 المتضمن الحياة على الملكية الفلاحية⁽²⁾.

(1) الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 هـ الموافق لـ 08 نوفمبر سنة 1971م المتضمن ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 12 شوال عام 1391 هـ الموافق لـ 30 نوفمبر سنة 1971م.

(2) القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 هـ الموافق لـ 13 غشت سنة 1983م المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 07 ذو القعدة عام 1403 هـ الموافق لـ 16 غشت سنة 1983م.

- قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾...الخ.

وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري قد أورد قيوداً على استغلال مالك العقار الفلاحي، وسنتطرق في الفرع الأول من هذا المطلب لتعريف الملكية العقارية الفلاحية بالإضافة لمخطط فيه أصناف العقارات الفلاحية، ثم نسلط الضوء على ذلك القيد في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الفلاحية

قبل الحديث عن أهم القيود التي فرضها المشرع الجزائري على مُلاك العقارات الفلاحية الخاصة، ارتأينا استعراض أهم ما ورد عن من تعريفات لهذا النوع من العقارات.

أولاً: التعريف اللغوي

الملاحظ على قولنا "المُلْكِيَّةُ العَقَارِيَّةُ الفِلَاحِيَّةُ الخَاصَّةُ" أنها مركب لغوي من عدة ألفاظ، وقد سبق لنا وأن عرفنا بلفظ "المُلْكِيَّةُ" وكذلك "العَقَارِيَّةُ" وأيضاً لفظ "الخَاصَّةُ"، لذا سنعرف في هذه الجزئية فقط لفظ "الفِلَاحِيَّةُ" وذلك على النحو التالي:

- ورد تعريف هذا اللفظ في معجم لسان العرب على النحو التالي: "الفِلَاحِيَّةُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنْ قَوْلِنَا: فَلَحَ الْأَرْضَ لِلزَّرْعَةِ وَيَفْلَحُهَا فَلْحًا إِذَا سَقَمَهَا لِلْحَرْثِ، وَاصْطُلِحَ عَلَى الْفَلَّاحِ بِذَلِكَ لِأَنَّهُ يَفْلَحُ الْأَرْضَ، وَحَرْفَتُهُ الْفِلَاحَةُ أَيْ الْحِرَاةُ"⁽²⁾.

- أما المعجم الوسيط فورد فيه: "الفِلَاحِيَّةُ مِنْ قَوْلِنَا: الْفِلَاحَةُ وَالَّتِي تَعْنِي الْقِيَامَ بِشُؤُونِ الْأَرْضِ الزَّرْعِيَّةِ مِنْ حَرْثٍ وَزَرْعٍ وَرِيٍّ وَنَحْوِ ذَلِكَ"⁽³⁾، وهو نفس التعريف الوارد في معجم اللغة العربية المعاصرة.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

وسنتطرق في هذه الجزئية لـ:

1- تعريف الملكية العقارية الفلاحية فقها

بعد بحثٍ مستفيضٍ في مختلف المراجع التي وقعت بين أيدينا اتضح لنا قلة التعريفات الاصطلاحية المتناولة لموضوع العقار الفلاحي، ولربما ذلك يعود إلى أن أساتذتنا يعتمدون على

(1) القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 هـ الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 02 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر سنة 1995م.

(2) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، مصدر سابق، مادة فَلَحَ، المجلد الثاني، ص 548.

(3) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة فَلَحَ، ص 700.

تعريف الملكية العقارية بشكل عام ويربطونها بخصوصية وطبيعة العقار الفلاحي، أو لاعتمادهم أكثر على ما ورد في صريح المواد القانونية المتتالية لموضوع العقار الفلاحي؛ عموماً فقد وقع بين أيدينا تعريف روعي فيه التطرق للحالة التي تكون فيها الملكية العقارية مبنية من عدم ذلك، فيُقصد بناءً على ذلك بالملكية العقارية الفلاحية المبنية: "تلك العقارات المبنية فوق أراضي فلاحية وتكون موجهة في الغالب لسكن القائمين بها، وأيضاً يؤخذ بعين الاعتبار ملحقاتها كأماكن نوم المواشي والخم الخاص بالدجاج وأيضاً مستودعات لوضع الآلات الزراعية فيها... الخ"⁽¹⁾، بينما يُقصد بالملكية العقارية الفلاحية غير المبنية: "الأرض الفلاحية العارية من مختلف البنايات"⁽²⁾.

2- موقف المشرع الجزائري

المشرع الجزائري عرف وبشكل غير مباشر الأملاك العقارية الفلاحية بأنها تلك: "الأملاك العقارية المبنية والتي لها علاقة بالأرض الفلاحية وغير المبنى منها"، وهو ما استشفيناه من صريح المادة 02 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي تنص على: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"⁽³⁾، وللتوضيح أكثر فقد نص في المادة 04 من نفس القانون على الأرض الفلاحية أي العقار الفلاحي غير المبنى بالقول: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽⁴⁾، فصحیح أنه لم يوضح ما المقصود بالمبنى منها في طيات مواد هذا القانون إلا أننا يمكننا اعتماد تعريف سماعين شامة أعلاه.

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص 274.

مشاراً له في:

نواري البشير، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2015 - 2016، ص 11.

(2) المرجع نفسه، ص 102.

مشاراً له في:

نواري البشري، المرجع نفسه، ص 11.

(3) المادة 02 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، مصدر سابق.

(4) المادة 04 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، المصدر نفسه.

مخطط توضيحي لأصناف العقارات الفلاحية في التشريع الجزائري



- أراضي فلاحية خصبة جدا (المادة 06).
 - أراضي متوسطة الخصب (المادة 08).
 - أراضي ضعيفة الخصب (المادة 09).
- بنايات مخصصة لسكن القائمين بأمر الأرض الفلاحية.
 - بنايات مخصصة لوضع آلات الزراعة والحصاد.
 - بنايات مخصصة لوضع الحيوانات بها.

المصدر: من إعداد الطالب بعد الاعتماد على النصوص القانونية

الفرع الثاني: قيد تجزئة وتقسيم العقار الفلاحي الخاص وضرورة احترام المساحات القانونية

عند دراستنا لأي قيد من القيود القانونية التي أقرها المشرع الجزائري والتي تتكفل الدولة بتوقيعها على ملاك العقارات الخاصة، أيًا كانت تلك الأملاك بنايات للسكن وللاستعمال المختلف، وإلا أراضٍ فلاحية مثل ما نحن بصدد دراسته في هذه الجزئية، فإننا نركز على حقيقة وهي حرص الدولة على عدم انتهاك حق ملكية تلك العقارات وحق الانتفاع بها لأن ذلك يتعارض مع ما هو منصوص عليه في مواد الدستور الجزائري سالف الذكر في الفصل الأول.

عمومًا نجد أن الدولة كذلك قد أولت العقارات الفلاحية أهمية خاصة والسبب بطبيعة الحال يعود لارتباطها بالبيئة وغايتها هنا هي حماية البيئة من أي خطر قد يُقدم عليه ملاك تلك الأراضي هذا من جهة، ومن جهة أخرى أيضًا حماية الأراضي المخصصة لإنتاج الخضر والفواكه كونها ثروة تستند عليها في الاقتصاد الوطني، فلا يخفى علينا أن كثيرًا من الأراضي الفلاحية اليوم وللأسف تم تحويلها إلى أراضٍ معدة للبناء فخرجت من الطابع الفلاحي إلى العمراني وأصبح ملاكها ملاكًا لعمارات وبنيات مخصصة للكراء والاستفادة منها بشكل يختلف عما هو معمول به سابقًا.

وهنا كان لازمًا تفعيل دور الرقابة الصارمة على تلك التصرفات والتأكد من خلوها من أي مضار قد تنجر عليها، لذا نجد المشرع قد نص على قيد تجزئة العقار الفلاحي واحترام مختلف المساحات المرجعية والذي ارتأينا التطرق له عن طريق تحليل المواد القانونية المتعلقة به.

كنا قد أشرنا في بداية هذا الطرح إلى أن القوانين الجزائرية وعلى اختلافها لا تزال تحافظ على الوظيفة الاجتماعية للعقارات الخاصة، سواءً كانت تلك العقارات منازلًا معدة للسكن أو منشآت وإلا عقارات فلاحية، فعلى الرغم من أن القانون كفل لملاك العقارات الفلاحية الخاصة الحق في الانتفاع به على نحو قانوني إلا أن مواد قانون التوجيه العقاري قيدت تلك السلطة مراعاة لما يخدم المنفعة العامة.

بقولنا قيد تجزئة وتقسيم العقار الفلاحي لابد أن نشير إلى أنه ولتنفيذ هذا القيد يقتضي توفر جملة من الأسباب نذكر منها:

- انتقال ملكية ذلك العقار للورثة بعد موت صاحبه مما يدفع ببعضهم إلى ضرورة الانتفاع بجزئه من الميراث على النحو الذي يبتغيه وهو ما قد يعرض المنفعة العامة للخطر فيجدر بالجهات المعنية التدخل وتقييد تلك التصرفات.

- رغبة صاحب العقار الفلاحي في تحويله من المجال الفلاحي إلى الاستثماري...الخ.
وهنا كان لازماً على المشرع الجزائري التدخل لضبط تلك التصرفات عن طريق فرض هذا القيد والذي نستشف أحكامه من مواد المرسوم التنظيمي رقم 97 - 490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

فالمشرع الجزائري كما أشرنا أعلاه قد قيد عملية تجزئة أو تقسيم العقارات الفلاحية بعد شروط منها مراعاة الحدود والمساحات القانونية وهو ما نستشفه من نص المادة 23 من القانون رقم 08 - 16 المتضمن التوجيه الفلاحي والتي تنص على: "يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، اعتماداً على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون"⁽¹⁾، وتلك الحدود أرفقها المشرع في جدول وارد بيانه في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المشار له أعلاه: "تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبينة أدناه:⁽²⁾

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

(1) المادة 23 من القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 03 غشت سنة 2008م المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 08 شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 10 غشت سنة 2008م.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 هـ الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997م المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 21 شعبان عام 1418 هـ الموافق لـ 21 ديسمبر سنة 1997م.

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

مالك العقار الفلاحي الخاص وبعد مراعاته للمساحات المبينة في الجدول أعلاه لا يكون أمامه سوى السعي للظفر بالرخصة القانونية التي تجيز له تجزئة ذلك العقار، إذ ألزم القانون الموثق المحرر للعقد بضرورة التقدم لمديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية التي يوجد بها ذلك العقار، إذ يتضمن الطلب:⁽¹⁾

- هوية مالك العقار الفلاحي.

- سند ملكيته لذلك العقار.

- موقع العقار وحدوده.

- نوع النشاط الممارس على العقار الفلاحي.

- تحديد مدى قانونية المساحات المعنية بالتجزئة من عدم ذلك.

- تسبيب الطلب.

هنا تباشر مديرية المصالح الفلاحية مسؤوليتها في التحقيق في مضمون ذلك الطلب، وخلال أربعة أشهر تصدر قرار قبول التجزئة وإلا رفضه⁽²⁾.

المطلب الثاني: قيد رخصة البناء حمايةً للبيئة

من جوانب عناية المشرع الجزائري بموضوع قيود الملكية العقارية الخاصة نذكر محاولته الإحاطة باستفحال ظاهرة التعمير بالجزائر وخاصة الجزء السلبي منها والمتمثل في الأضرار الناجمة عن المصانع ومختلف المنشآت الأخرى والتي بطبيعة الحال تطل البيئة، وعلى هذا الأساس أوجد المشرع قيد الحصول على رخصة البناء في مختلف العقارات الخاصة، وأولى مظاهره تكمن في تعداد العقارات المعنية بهذه الرخصة وذلك في صريح المادة 18 من القانون

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص 189 - 191.

(2) محمد الصالح بلعقون، "قراءة قانونية في ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة Legal reading in the regulation of division the private agricultural lands"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد الثاني، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم (الجزائر)، 2023، ص 237.

03 - 10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والتي تنص على: "تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشغل ومقالع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في أضرار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار"⁽¹⁾، فرخصة بناء هكذا منشآت تعتبر قيدًا واجبًا التقيد به من قبل ملاك تلك العقارات وهو ما نستشفه من نص المادة 19 من نفس القانون: "تخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأضرار أو المضار التي تتجر عن استغلالها لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي..."⁽²⁾؛ عمومًا فقد أمكن لنا الحصول على نسخة من طلب رخص البناء تلك (الملحق رقم 01)، ومن خلال تفحصها اتضح لنا أن الرخصة بدورها تستلزم أن يُرفق ذلك الطلب بمجموعة من الوثائق بيانها كالتالي:

أولاً: وثائق إثبات الهوية

- 1- شهادة ميلاد بالنسبة للشخص الطبيعي توضح اسم ولقب طالب رخصة البناء وكذلك تاريخ ومكان ميلاده.
- 2- وثائق توضح تسمية الشخص المعنوي طالب رخص البناء.
- 3- بطاقة الهوية أو ما يقوم مقامها مثل شهادة إقامة المعني والتي توضح عنوانه ومكان إقامته.
- 4- رقم هاتف المعني.

ثانياً: وثائق ذات علاقة بالملف التقني⁽³⁾

- 1- وثائق تقنية معدة خصيصًا لتوضيح طرق بناء الأسقف الخاصة بتلك المنشأة، والمواد

(1) المادة 18 من القانون 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق لـ 19 يوليو سنة 2003م المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2003م.

(2) المادة 19 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المصدر نفسه.

(3) مراحي صبرينة، "القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري Environmental restrictions in the building permit its role in protecting the environment and achieving sustainable development in Algerian legislation"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الثاني، العدد السادس، جامعة ابن خلدون، تيارت (الجزائر)، 2018، ص 08.

المستخدمة فيها إن كانت مضرّة من عدم ذلك خاصة وأنها أكثر ما يتعرض لأشعة الشمس.

2- وثائق ومخططات مخصصة لتوزيع الكهرباء والغاز والمياه الصالح منها للشرب وكذلك الموجه لاستخدامات أخرى، وكذلك تلك المخططات توضح مناطق صرف تلك المياه ومدى خطورتها على البيئة من عدم ذلك خاصة وأن الكثير من المصانع اليوم لا تراعي ذلك.

3- وثائق توضح نوع السوائل والغازات المستخدمة في عمل تلك المصانع أو المتوقع انبعاثها منها أثناء عملها، إذ توضح كذلك تلك الوثائق درجة الخطورة والإضرار بالبيئة من عدمها.

4- اعمالاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 184 المتعلق بالضوضاء التي تحدثها المصانع ومختلف المنشآت الأخرى، حيث ألزم المشرع طالبي رخصة البناء بتقديم وثائق تؤكد عدم تجاوز الحد المسموح به، وللتوضيح أكثر ارتأينا استعراض تلك المادة القانونية، ولكن وجب علينا قبل كل شيء أن ننوه إلى أن النص الذي وقع بين أيدينا باللغة الفرنسية لذا سنستعرضه ثم نستعرض ترجمتنا له، وتنص هذه المادة على:

"Les niveaux sonores maximums admis dans les zones d'habitation et dans les voies et lieux publics on privés sont de 70 décibels (70 DB) en période diurne (6 heures à 22 heures) et de 45 décibels (45 DB) en période nocturne (22 heures à 6 heures)"⁽¹⁾.

أي أن: "الحد الأقصى لمستوى الضجيج المسموح به لا بد ألا يتجاوز 70 ديسيبل(*) وذلك في الفترة الممتدة من 06 صباحاً إلى غاية الـ 10 ليلاً، بينما لا يسمح بتجاوز 45 ديسيبل في الفترة الممتدة من الـ 10 ليلاً إلى غاية الـ 06 صباحاً".

ثالثاً: مخططات الهندسة المعمارية والمدنية المتعلقة بالمنشأة محل طلب رخصة البناء

إذ يتضح من خلالها:

1- مخطط الكتلة.

2- مخططات لمختلف التجهيزات والتوزيعات الداخلية.

3- مخططات لواجهات المنشأة المعنية والتي يؤكد المهندس من خلالها إن كانت تضر بالبيئة

⁽¹⁾ Art 03 de décret exécutif N° 93 – 184 du 27 juillet 1993 règlement l'émission des bruits, Journal officiel N° 50, 28 Juillet 1993.

(*) الديسيبل DB: وحدة قياس مستوى الضوضاء.

الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة PME، مقياس البيئة: مقياس مستويات الضوضاء، دون دار نشر، المملكة العربية السعودية، دون سنة نشر، ص 02.

من عدم ذلك، فلا يخفى علينا أن بعضاً من تلك المنشآت على سبيل المثال تستخدم الزجاج لتغطية واجهاتها وهو عاكس لأشعة الشمس فيتسبب بحرق الأشجار ونحوها.

بعد تحضير طلب رخصة البناء وكافة الملفات والوثائق الواجب إرفاقها معه يتجه المعني صوب رئيس المجلس الشعبي ويودع طلبه ذلك عنده في 08 نسخ (لأن الرخصة تتعلق بمنشآت ومصانع وغيرها وليست تتعلق بالسكنات)، إذ تنص الفقرة الأولى من المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على: "يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض"⁽¹⁾.

ليتم إجراء تحقيق عمومي بصدد ذلك الطلب عن طريق توجيهه رفقة كافة الوثائق والمخططات المشار لها أعلاه إلى المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، والتي بدورها تستشير عدة مصالح أخرى مثل مصالح الدولة المكلفة بالبيئة إعمالاً لصريح الفقرة الثانية من المادة 48 من نفس القانون المشار له أعلاه والتي تنص على: "في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب"⁽²⁾.

(1) الفقرة الأولى من المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 25 يناير سنة 2015م المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015م.

(2) الفقرة الثانية من المادة 48 من القانون المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مصدر سابق.

المبحث الثاني: القيود الواردة على سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة

يعتبر التصرف في الملكية العقارية الخاصة حقاً مكفوفاً بموجب مواد القانون الجزائري وعلى اختلافها، فيخول ملاك العقارات الخاصة بناءً على تلك المواد حرية التصرف في تلك العقارات على نحو لا يمس فيه بالنظام العام ولا الآداب العامة، كما لو يتم إعداد تلك العقارات للبيع، أو يتم بناء منشآت عليها تدر بالأرباح، ويمكن للبعض كذلك أن يهبها للغير... الخ، كل هذا مسموح به من الناحية القانونية باستثناء الحالة التي يتسبب فيها ذلك للإضرار بالغير (الضرر هنا يطل المصلحة الخاصة).

المشرع كما اعتدنا من خلال دراستنا هذه تدخل عن طريق فرض العديد من القيود على سلطة التصرف في العقارات الخاصة، وقد آثرنا أن نركز على القيود التي يُراعى فيها تحقق المصلحة الخاصة وكذلك حمايتها، خاصةً وأننا تطرقنا في المبحث الأول فقط للقيود التي تُراعى فيها تحقق المصلحة العامة وحمايتها؛ عمومًا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، إذ سنتطرق في المطلب الأول لقيد الشفعة، بينما قيد الشرط المانع من التصرف تركنا التفصيل فيه للمطلب الثاني.

المطلب الأول: قيد الشفعة

كما قد أشرنا في كثير من جزئيات هذا الفصل أن تمتع الشخص بحق الملكية العقارية الخاصة، يكسبه عدة سلطات منها ما نحن بصدد دراسته، وباستقراء مختلف المواد القانونية نستشف مدى بعد نظر المشرعين الجزائريين الذين راعوا حتى الحالات التي يمكن أن يتجاوز فيها ملاك العقارات الخاصة ما هو منصوص عليه بتلك القوانين فيتسببون بإلحاق الضرر للمصلحة الخاصة للغير، وعلى هذا الأساس تم النص على قيد الشفعة الذي نميز فيه بين الشفعة الإدارية والمدنية، وهذه الأخيرة تطبق فقط في الحالة التي يطل الضرر المصلحة الخاصة؛ عمومًا سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى بيان ذلك القيد ولكن وقبل ذلك ارتأينا التعريف به في الفرع الأول، ثم نعرض للتمحيص في مختلف المواد القانونية المتناولة له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف قيد الشفعة

إلمامًا منا لموضوع قيد الشفعة على تصرفات مالك العقار الخاص فقد آثرنا استعراض أهم ما ورد في معاجم أهل اللغة وأعلامها، بالإضافة لاجتهادات أساتذة القانون وشرابه وموقف المشرع الجزائري.

أولاً: التعريف اللغوي

اعتدنا في الجزئيات المتعلقة بالجانب اللغوي أن نمنع النظر إن كنا بصدد لفظ أم مركب لغوي من عدة ألفاظ، ومتى اتضح لنا أننا أمام مركب لغوي كما هو الحال في قولنا "قَيْدُ الشُّفْعَةِ" فإننا سنعرف كل لفظ على حدى تماشيًا وأن المعاجم لا تعرف المركبات والعبارات وإنما الألفاظ باستثناء المعاجم الحديثة التي كسرت تلك القاعدة؛ نود أن ننوه كذلك اننا قد سبق لنا وأن عرفنا لفظ "القَيْد" لذا فإننا سنكتفي فقط بالتعريف بلفظ "الشُّفْعَةُ" وذلك على النحو التالي:

- ورد تعريف هذا اللفظ في معجم لسان العرب لابن منظور كالتالي: "الشُّفْعَةُ لَفْظٌ مُشْتَقٌّ مِنَ الْفِعْلِ شَفَعَ فَنَقُولُ: شَفَعَ يَشْفَعُ، وَاسْتَشْفَعَ بِفُلَانٍ عَلَى فُلَانٍ وَشَفَعَ لَهُ وَالْيَهُ فَشَفَعَهُ فِيهِ"⁽¹⁾، والملاحظ على هذا التعريف أنه اكتفى فقط بذكر مصدر اللفظ وأوزانه ولم يوضح معناه.

- المعجم الوسيط عرف هذا اللفظ كذلك بالقول: "لَفْظٌ يُرَادُ بِهِ حَقُّ الْجَارِ فِي تَمَلُّكِ الْعَقَارِ جَبْرًا عَلَى مُشْتَرِيهِ بِشُرُوطِهِ الَّتِي رَسَمَهَا الْفُقَهَاءُ، وَفِيهِ قَوْلُنَا كَذَلِكَ: الْمُلْكُ الْمَشْفُوعُ"⁽²⁾.

- ورد تعريف لفظ "الشُّفْعَةُ" في معجم اللغة العربية المعاصرة على النحو التالي: "فِعْلُهُ شَفَعَ فَنَقُولُ: شَفَعَ يَشْفَعُ شَفْعًا فَهُوَ شَافِعٌ وَالْمَفْعُولُ مَشْفُوعٌ، وَمِنْهُ قَوْلُنَا: الشُّفْعَةُ وَالَّتِي تَعْنِي حَقَّ الْجَارِ فِي تَمَلُّكِ الْعَقَارِ جَبْرًا مِنَ الْمُشْتَرِي وَفَقَ شُرُوطُ مُحَدَّدَةٍ سَلَفًا مِنْ قَبْلِ الْفُقَهَاءِ، وَحَقُّ الشُّفْعَةِ هُوَ حَقُّ الْأُولَوِيَّةِ وَالَّذِي يَنْتَفِعُ بِهِ الْمُشْتَرِي بِمُوجِبِ الْقَانُونِ أَوْ الْإِتِّفَاقِ"⁽³⁾.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

تتنوع التعريفات الاصطلاحية لقيد الشفعة بين:

1- تعريف قيد الشفعة فقها

عرف بعض من الأساتذة الشفعة بشكل عام بأنها: "السلطة التي يخولها القانون لشخص ما حتى يحل محل مشتري العقار متى ما أعرب عن ذلك، وبالتالي تنتقل لهذا الشخص كافة حقوق المشتري والالتزامات المترتبة عن شراء ذلك العقار، فيكون هو مالكة عوضاً عن المشتري"⁽⁴⁾.

(1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، مصدر سابق، مادة شَفَعَ، المجلد الثامن، ص 183، 184.

(2) إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، مصدر سابق، مادة شَفَعَ، ص 487.

(3) أحمد مختار عمر، مصدر سابق، مادة شَفَعَ، المجلد الثاني، ص 1216 - 1217.

(4) نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية: أحكامها - مصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية (مصر)، 2006، ص 281، 282.

بينما البعض الآخر من أساتذتنا أوضح لنا أطراف الشفعة من خلال تعريفاتهم والتي في الأغلب تتفق من ناحية أن الشفعة: "سلطة مخولة بموجب مواد القانون ولا تتحقق إلا في حالة بيع العقار، لنكون بذلك أمام:

- عقار مشفوع فيه.

- يُقدم شخص أجنبي عن أطراف البيع يصطلح عليه بطالب الشفعة أو الشفيع للحلول محل المشتري أي المشفوع منه.

ومتى ما أقدم على ذلك وتم البيع تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه لصالح الشفيع ويترتب لصالحه الحقوق الواردة على تلك الملكية⁽¹⁾.

2- تعريف قيد الشفعة من الناحية التشريعية

باستقراءنا لنص المادة 794 من القانون المدني والتي تنص على: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"⁽²⁾، نستشف أن المشرع الجزائري قد عرف الشفعة ولم يذكر مصطلح القيد، وإنما نص عليها كونها رخصة لمن يريد الحلول مكان المشتري، بينما نحن وبدورنا نفهم أنها قيد على مالك العقار الأصلي (البائع)، إذ يهدف المشرع من ورائه لحماية جيران صاحب ذلك العقار من التصرف فيه لحساب شخص يعاديهم في الأخلاق وقد يتسبب لهم بمشاكل وأضرار مستقبلاً.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد الشفعة

بقولنا موقف المشرع الجزائري من قيد الشفعة فنحن على يقين من أنه نص عليه في المادة 794 سألقة الذكر أعلاه، وإنما نحن نعني كيفية تنظيمه لأحكام هذا القيد سواءً بذكر الشروط الواجب توافرها لصحة القيد وإلا آثاره.

أولاً: شروط قيد الشفعة

وتشمل تلك الشروط كلا من:

1- الشروط المتعلقة بالشفيع

أ- ألا يتوفر في الشفيع ما يجعل منه ممنوعاً من شراء العقار المبيع وهو ما نستشفه من صريح

(1) بن خليفة نور الدين، حق الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيارت (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020، ص 04.

(2) المادة 794 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

المادة 402 من القانون المدني والتي تنص على: "لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه..."⁽¹⁾، وكذلك المادة 403 من نفس القانون: "لا يجوز للمحامين ولا للمدافعين القضائيين، أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها. سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة"⁽²⁾، إذ وبمفهوم المخالفة يمكن القول أنه يجوز لهؤلاء اكتساب صفة الشفيع وشراء العقارات المشفوع فيها إن ثبت عنهم استقالتهم من تلك الوظائف وإلا إقبالهم على هذا التصرف قبل تعيينهم فيها... الخ.

ب- ألا تربط الشفيع بالبائع علاقة زوجية أو يكون أحدهما أصلاً أو فرعاً للآخر، كما يشترط ألا تجمعهما إحدى درجات القرابة المشار لها في المطة الثانية من المادة 798 من القانون المدني، حيث تنص على: "لا شفعة:

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية"⁽³⁾.

2- الشروط المتعلقة بالمشفوع فيه

استناداً منا لما ورد بالمادة 794 سالفه الذكر فإن المشفوع فيه فقط هو العقارات، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع المدني قد استثنى من الشفعة بعضاً من العقارات ويتعلق الأمر بـ:

أ- العقارات محل المزاد العلني المشار لها في المطة الأولى من المادة 798 سالفه الذكر.

ب- العقارات المخصصة للعبادة المشار لها في المطة الثالثة من نفس المادة.

3- الشروط المتعلقة بالعقد

بقولنا العقد فإنه يشترط لصحة قيد الشفعة أن يكون تنفيذه على عقار تم تداوله عن طريق عقد البيع، وهنا ارتأينا أن نشير لبعض من المسائل القانونية المستثناة من ذلك ويتعلق الأمر بـ:

أ- لا تصح الشفعة في مسائل القسمة لأنها ونقص القسمة تقرر حقوق الشركاء.

ب- لا تصح الشفعة في مسائل الميراث لأنها عبارة عن وقائع قانونية ناجمة عن الوفاة وليست

(1) المادة 402 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(2) المادة 403 من القانون المدني الجزائري، المصدر نفسه.

(3) المطة الثانية من المادة 798 من القانون المدني الجزائري، المصدر نفسه.

تصرفات قانونية.

ج- لا تصح الشفعة في مسائل الهبات ما لم يتوضح للمعنيين أنها بعوض وبشرط أن يكون العوض مساوياً لقيمة العقار المشفوع فيه⁽¹⁾.

ثانياً: آثار قيد الشفعة

ويمكن إجمالها في:

1- عدم تمكين البائع من بيع العقار المشفوع فيه لشخص لا تتوفر فيه الصفات الحميدة والصفات الدالة على حسن الجوار كما لو يكون تاجر خمر، أو رجل يُعرف عنه كثرة السب والشتم...الخ، بينما وفي المقابل تمكينه من بيع العقار للشفيع الذي يرضى الجيران تواجده بينهم

2- متى ثبتت الشفعة لطالبها فإنه يحل محل المشتري وهنا قيد المشرع بعضاً من التصرفات كإقدام هذا الأخير على الإنقاص من الثمن المتفق عليها مسبقاً بين البائع والمشتري، وفي المقابل يقيد المشتري بعدم تمكينه من المزايدة على ذلك السعر للفوز بالعقار.

3- يتم تبرئة ذمة الشفيع من كل ما يترتب عن المشتري من رهون وبيع...الخ إعمالاً لصريح المادة 806 من القانون المدني والتي تنص على: "لا تكون حجة على الشفيع الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حقوق الأفضلية فيما آل المشتري من ثمن العقار"⁽²⁾.

المطلب الثاني: قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص

رجوعاً منا لما هو متعارفٌ عليه وما هو ثابتٌ كذلك من خلال دراستنا هذه فإن القانون الجزائري امتدت أحكامه لتطال كل جوانب الملكية العقارية الخاصة، وخاصةً ما تعلق منها بحق ملاكها في بيعها وإلا أن يهبوها لأشخاص آخرين وغير ذلك من التصرفات الأخرى بما فيها أن يهب عقاره في مقابل شرط يمنع الموهوب له من التصرف فيه...الخ، فالأستاذ محمد وحيد الدين شوار عرف هذا الشرط بأنه: "شرط يتضمنه عقدٌ أو وصية يمنع بموجبها المالك من حرية التصرف في المال الموهوب به له..."⁽³⁾، كذلك عرف آخرون هذا الشرط بالقول: "قيد يرد على

(1) دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 141.

(2) المادة 806 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

(3) محمد وحيد الدين شوار، مرجع سابق، ص 94.

تصرف قانوني لا يجيز فيه للمتصرف إليه التصرف في المال الذي نقلت له ملكيته لمدة وجيزة من الزمن⁽¹⁾، وهذه التعريفات وإن اختلفت في الصياغة فقد اتفقت في المضمون، ونحن بدورنا نرى أنه وحتى نكون أمام شرط مانع من التصرف لأبد من توفر عدة شروط سنتطرق لها في الفرع الأول، ومتى تحققت تلك الشروط فإن هذا القيد يرتب جملة من الآثار بيانها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط صحة قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص

ننوه إلى أن هذه الشروط بعضٌ منها استشفيناها من خلال تمحيصنا في مواد القانون الجزائري، والبعض الآخر استنادًا منا لاجتهادات أساتذتنا وشراح القانون؛ عمومًا بيان تلك الشروط كالتالي:

أولاً: شرط ورد هذا القيد على تصرف يجمع بين شخصين (المتصرف والمتصرف إليه)

للتوضيح أكثر ارتأينا أن نستدل بما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 196 والذي حدد فيه المشرع السكنات التي يستفيد منها المواطن الجزائري، وخاصة من ناحية تنازل الدولة لصالحه وذلك في المادة 02 منه والتي تنص على: "يقصد بالسكنات الاجتماعية المحلات ذات الاستعمال السكني الممولة من الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 غشت سنة 2003 والمذكور أعلاه"⁽²⁾، وحتى يتحقق ذلك لأبد من عقد يجمع كلا الطرفين ويوضح كيفية تطبيق قيد الشرط المانع من التصرف والمدة اللازمة لزواله حتى يتمكن ملاك تلك السكنات من التصرف فيها بحرية، وبقولنا قيد الشرط المانع من التصرف فإننا نستشفه من صريح العبارة التالية "بندا بعدم إعادة التنازل لمدة عشرة

(1) إيناس محمد إبراهيم جاد الحق، الشرط المانع من التصرف: دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، مركز الدراسات العربية، مصر، 2016، ص 68.

مشاراً له في:

محمد كركوب، "شرط المنع من التصرف: دراسة مقارنة The restraint on alienation clause a comparative study"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف (الجزائر)، 2021، ص 654.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 196 المؤرخ في 03 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 06 يوليو سنة 2008م المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، الجريدة الرسمية العدد 38، الصادرة بتاريخ 06 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 09 يوليو سنة 2008م.

(10) سنوات⁽¹⁾ الواردة في المادة 04 من نفس المرسوم.

كما نود أن ننوه إلى أن قوانين المالية الجزائرية ومع تواليها حرص المشرع من خلالها على أن يتماشى والأوضاع الاجتماعية للمواطنين المستفيدين من تلك السكنات والراغبين في زوال ذلك القيد حتى يكتسبوا الحق في ملكيتها والتصرف فيها، إذ قام هذا الأخير ونعني المشرع بتخفيض المدة إلى سنتين وذلك في البند الثاني من المذكرة رقم 1651 والتي تنص على:

"2- السكنات العمومية الإيجارية:

فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية التي تشكل إحدى أصناف السكنات الاجتماعية التي استفادت من إعانة الدولة لإنجازها والقابلة للتنازل... فهذه المساكن تخضع لبند عدم التنازل عنها لمدة سنتين...⁽²⁾.

ثانيا: شرط توفر الباعث القانوني

ونقصد بالباعث القانوني هنا تحقق مصلحة مشروعة وقانونية من وراء التقيد بالشرط المانع من التصرف، وفيما يخص تقرير مدى مشروعة تلك المصلحة من عدمها فإن الأمر بيد القاضي هو الذي مُنحت له السلطة التقديرية بذلك الشأن، ففيما يخص:

1- مصلحة المتصرف

التي تتحقق من خلال المنفعة المتحصل عليها عند وهبه لعقاره في مقابل مرتب شهري يُدفع له، إذ يقيد بذلك الموهوب له بشرط عدم التصرف في ذلك العقار⁽³⁾.

2- مصلحة المتصرف إليه

هنا قيد الشرط المانع من التصرف يخدم مصلحة المتصرف إليه متى ثبت عنه سوء تصرفه وعدم رشادة قراره، ومخافةً من أن يضر بالعقار إن خول صلاحية التصرف فيه⁽⁴⁾.

(1) المادة 04 من القانون المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، المصدر نفسه.

(2) المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 05 فيفري سنة 2019 المتضمنة كليات تطبيق أحكام المادة 36 من قانون المالية المتعلق بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة (الملحق رقم 02).

(3) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 510.

(4) المرجع نفسه، ص 511.

3- مصلحة الغير حسن النية

وتتحقق مصلحة هذا الأخير إن كان مضمون الشرط المانع من التصرف يقضي بأن يدفع المتصرف إليه مرتباً شهرياً على سبيل المثال لشخص آخر غير المتصرف⁽¹⁾.

ثالثاً: شرط التأقيت

باستقراءنا لنص المادة 87 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي نصت على: "أن الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري الذي أشهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي تم إعدادها بصفة مميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت..."⁽²⁾، نجد أن المشرع ترك أمر تحديد المدة للمشرعين الآخرين كل بحسب العقار المتعامل معه، وقد سبق لنا أعلاه أن تطرقنا في المذكرة رقم 1651 والتي خفضت من مدة ذلك القيد إلى سنتين بدلاً عن 10 سنوات.

الفرع الثاني: آثار قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص

تترتب عن هذا القيد جملة من الآثار والتي تطال جميع أطرافه سواء المتصرف والمتصرف إليه، وحتى الغير حسن النية كونه هو الآخر مستفيد بشكل غير مباشر من ذلك القيد، وللتوضيح أكثر ارتأينا استعراض تلك الآثار على النحو التالي:

أولاً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للمتصرف

وينجر عن هذا القيد بالنسبة للمتصرف أثر واحد فقط وهو تلك العائدات المادية التي يتمتع بها جراء تقييده للمتصرف إليه، كما لو يكون مضمون الشرط المانع من التصرف هو دفع مرتب شهري.

ثانياً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للمتصرف إليه

طالما أن المتصرف إليه لم يحيد عما هو منصوص عليه قانوناً، ولم يحيد عن قيد الشرط المانع من التصرف فإن استغلاله لهذا العقار يظل صحيح باستثناء الحالة التي يثبت فيها بيعه له أو رهنه ونحو ذلك من أوجه التصرف الأخرى ليكون تصرفه هنا باطلاً.

(1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 512.

(2) المادة 87 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93 - 123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 هـ الموافق لـ 19 مايو سنة 1993م، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة بتاريخ 02 ذي الحجة عام 1413 هـ الموافق لـ 23 مايو سنة 1993م.

الأستاذ جميل الشرقاوي أشار لنقطة مهمة جدًا وهي أن يكون ذلك العقار مهددا للسقوط، وعلى الرغم من أن القيد هنا لا يزال نشطًا إلا أنه ونعني المتصرف إليه يمكن له أن يبيع العقار شريطة ألا يتصرف في المال ما لم يسمح له المتصرف بذلك، كما لو يحصل على إذن منه لشراء عقار جديد⁽¹⁾.

كذلك أشار الأستاذ جميل الشرقاوي للحالة التي تُقدم فيها الدولة على نزع ذلك العقار لصالح المنفعة العامة في مقابل منح المتصرف إليه تعويض عن ذلك، هنا ينتقل قيد الشرط المانع من التصرف من العقار ليُطال ذلك التعويض (التعويض حل محل العقار حلولاً عينياً) فيمنع تصرفه فيه لحين إجازة المتصرف ذلك⁽²⁾.

ثالثاً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للغير حسن النية

لا يترتب لصالح هذا الأخير أي أثر ما دام الشرط المانع من التصرف لم يلزم المتصرف إليه من دفع مقابل أو راتب شهري له، أضف على ذلك إن ثبت له ذلك أي استقاد من ذلك الشرط فإن ذلك لا يتسم بالديمومة وإنما ينتهي انتقاعه ذلك بمجرد نهاية مدة هذا الشرط وبالتالي لا يحق له لاحقاً المطالبة بذلك المقابل المادي.

(1) جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1998، ص 79.

(2) نفس المرجع والصفحة.

خلاصة الفصل الثاني

ختامًا لما تقدم ذكره في طيات هذا الفصل فقد اتضح لنا مدى غنى القانون الجزائري بمواد مختلفة تحيط بموضوع القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة بشكل عام، والجزئية المتعلقة بالقيود الواردة على سلطات ملاكها بشكل خاص، إذ أننا حاولنا أن نقسم تلك القيود من ناحيتين على الرغم من كثرتها وتنوعها، فمن جهة استعرضنا أهم القيود الواردة على سلطة انتفاع ملاك العقارات الخاصة، ومن جهة أخرى كذلك سلطنا الضوء على أهم القيود الواردة على سلطة تصرفهم في تلك العقارات، وننوه مرة أخرى أننا حاولنا أن نسلط الضوء كذلك على القيود الواردة مراعاة للمصلحة العامة في المبحث الأول، والقيود الواردة مراعاة للمصلحة الخاصة في المبحث الثاني.

المشرع الجزائري تماشياً وما للبيئة الفلاحية والثروة التي تنتجها الأراضي الزراعية فقد حرص كل الحرص على حمايتها من مختلف أوجه المساس بها، سواء الاعتداءات التي يسعى الأشخاص من ورائها لتخريبها، وإلا ما يترتب عن ملاكها من تصرفات غير مسؤولية تعرضها وتعرض الاقتصاد الوطني الذي يعتمد بشكل كبير عليها للضرر، وعلى هذا الأساس متى أراد ملاك العقارات الفلاحية الخاصة تقسيم أراضيهم والاستفادة من بعض منها لبنائها ونحو ذلك من أوجه الاستغلال الأخرى فقد قيده المشرع بضرورة مراعاة المساحات القانونية إذ أنه وإن تراءى للجهات المكلفة بمنحه رخصة التقسيم والتجزئة عدم احترامه لتلك المساحات فإنه يحرم منها وبالتالي أي إقدام منه على تقسيم عقاراته الفلاحية دون رخصة باطل.

امتدت عناية المشرع الجزائري من إمامه بموضوع العقارات الفلاحية الخاصة إلى حماية البيئة من مختلف أوجه استغلال ملاك العقارات بشكل سيء يضر بالبيئة ويعرضها للخراب، لذا نجده عدد المنشآت المعنية بضرورة الحصول على رخصة لبنائها كالمصانع، وكان لازماً عليه التواصل مع خبراء وتقنيين ومهندسين معماريين ومدنيين لإعداد الملفات اللازمة التي تدعم موقفه عند تقدمه بطلب الحصول على رخصة البناء.

مراعاةً من المشرع مثلما أسلفنا الذكر أعلاه للمصلحة الخاصة فقد أورد جملة من القيود التي لا تمكن ملاك العقارات الخاصة من حرية التصرف فيها، وقد أشرنا لواحد من أهم تلك القيود ونعني قيد الشفعة، وقد حرصنا من خلال المبحث الثاني على التطرق لقيد الشفعة المدنية لا الإدارية، لأن الإدارية تتعلق بالمصلحة العامة عكس ما نحن نصبو إليه في هذا المبحث، وقد

اتضح لنا أن هناك حالات لا يجيز فيها القانون لمالك عقار ما أن يبيعه لشخص لا تتوفر فيه محاسن الأخلاق والجيرة الحسنة، أو أن يكون شخص خطير على أمن السكان المجاورين لمالك ذلك العقار، وبالتالي يحل محل المشتري شخص يصطاح عليه بالشفيع أو طالب الشفعة والذي بدوره يشتري منه العقار ويصبح هو مالكة، وكذلك نجد المشرع قد أورد أحكاماً أخرى تتعلق بقيد يصطاح عليه بقيد الشرط المانع من التصرف والذي يقيد من يوهب له عقار بعدم إمكانية التصرف فيه لمدة معينة، وقد يتجاوز الأمر ذلك لأن يشترط المتصرف أن يدفع له أو للغير حسن النية مدفوعات شهرية طيلة انتفاع المتصرف إليه بذلك العقار.



الخاتمة

يعتبر موضوع الملكية العقارية الخاصة موضوعاً خصباً، فبقدر ما يوليه الباحثين والأساتذة جل اهتمامهم، متناولين كل جزئياته في عديد من الدراسات، بقدر ما يزال بحاجة لدراسته بشكل أكبر بإسهاب وإطناب، وهذا الأمر ينعكس كذلك على الدور الذي يؤديه المشرع الجزائري، خاصة وأننا اليوم نعاصر فترة ازدياد فيها الكثافة السكانية في مختلف ربوع الوطن، وتلك الزيادة تستوجب أن تستجيب لها الدولة الجزائرية بتوفير محلات للسكن تفادياً لما قد ينجر عن ذلك من بناءات فوضوية ونحوها.

من العوامل التي تستوجب كذلك معالجة هذا الموضوع تلك التهديدات التي تطال مختلف العقارات الفلاحية والتي يُقدم أصحابها إلى تحويلها إلى أراضٍ معدة للبناء أياً كان الغرض من ذلك سواءً للسكن وإلا لبناء منشآت صناعية، وذلك التهديد يمتد كذلك ليطال البيئة والتي تعتبر وتراً حساساً لا يجوز المساس به.

وعلى هذا الأساس وكما أشرنا فإن المشرع الجزائري تدخل وأوجد العديد من القيود التي تضبط هذه المسائل وقد راعى من خلالها ما يخدم المصلحة العامة وكذلك المصلحة الخاصة، وبطبيعة الحال لم يهمل أصحاب العقارات الخاصة الذين تشملهم القيود من تعويضات تجبر أضرارهم، لنصل إلى الإجابة عن إشكالية دراستنا بالقول أن المشرعين الجزائريين ومن خلال قوانينهم الواردة ذكرها في طيات هذا العمل قد نجحوا وبشكل كبير للإحاطة بأغلب جوانب الملكية العقارية الخاصة، ولكن هناك ما نحن نعقب عليه ونعيبهم فيه وهو كثرة تلك القوانين بشكل جعلنا في بعضٍ من الأحيان نتوه، فمنها ما يتعلق بالمطار، ومنها ما يتعلق بالمنشآت العسكرية، ومنها ما لهو علاقة بالطرق البرية والسكك الحديدية... الخ، إلا أن ذلك لم يدم وتمكنا بفضل الله عز وجل من معالجة العديد من المشاكل التي اعترضنا طيلة فترة إنجازنا لهذه الدراسة. تأسيساً على ذلك نقترح النتائج التالية:

1- من خلال دراستنا للجانب المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة اتضح لنا أن رجال فقه القانون من أساتذة وُشراح منهم من عرف الملكية، ومنهم من آثر التعريف بالعقار فقط، وفريقٌ ثالث عرف الملكية العقارية بشكلٍ عام، بيد أن المشرع الجزائري قد عرف كل تلك المصطلحات القانونية في مواد التقنين المدني بالإضافة للملكية العقارية الخاصة في القانون المتضمن للتوجيه العقاري.

وقد اتضح لنا أن الملكية العقارية الخاصة تعني: "حق التمتع والتصرف في العقارات على نحو لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة، ولا يُضر بالمصلحة العامة والخاصة".

2- إحدى أهم النتائج التي توصلنا لها في الجانب المفاهيمي لموضوع الحال أن الملكية العقارية الخاصة تتسم بعدة خصائص تميزها، بدءاً باعتبارها من الحقوق العينية الأصلية ويظهر ذلك من التعريف القانوني الذي خصها به المشرع الجزائري فيترتب عنها للشخص المعني بها الحق في التمتع والتصرف بها، كما تتسم بكونها دائمة، والديمومة هنا مقترنة ببقاء العقار الخاص إذ وبزواله تنتهي معه؛ آخر الخصائص التي تميز الملكية العقارية الخاصة أنها تجمع بين كافة السلطات الناجمة عن حق الملكية كسلطة الاستعمال والانتفاع وكذلك سلطة التصرف في العقار، ومن جهة أخرى تعتبر الحقوق المترتبة عنها من الحقوق المانعة لأي إقدام من قبل الآخرين للمساس بها.

3- استعرضنا من خلال الفصل الأول لدراستنا هذه العديد من قيود الملكية العقارية الخاصة وقد آثرنا أن نصطلح عليها بالقيود الواردة على حق الملكية العقارية بذاتها، إذ اتضح لنا من خلال استقراء العديد من المواد القانونية وعلى اختلافها أن بعضاً من تلك القيود تم استحداثها من قبل المشرعين مراعاةً منهم للمصلحة العامة تفضيلاً لها لما فيها من خدمة للصالح العامة، وكذلك حماية لتلك المصلحة من أي ضرر قد يطلها، وقد اتضح لنا أن المشرع الجزائري يصطلح عليها بالارتفاقات كما يصطلح عليها رجال الفقه القانوني بقيود الارتفاق وإلا الارتفاقات الإدارية، وأياً كان الاصطلاح الخاص بها فإنها وجدت لخدمة غاية واحدة وهي الانقاص من حقوق الملكية العقارية الخاصة التي تتعارض مع المصلحة العامة، وقد عدنا تلك القيود لكن لم نستطع أن نحصرها بسبب كثرتها إذ ذكرنا منها:

- الارتفاقات الموجهة لحماية المنشآت العامة والتي تناولتها العديد من القوانين الجزائرية، فمنها ما يخص المنشآت العسكرية التي تتسم بطابع السرية، فنجد المشرع قد نص على ضرورة تعيين محيط آمن لتلك المنشآت وقيد أصحاب العقارات الخاصة بعدم البناء في ذلك المحيط، ولا حتى اقتحامه على سبيل التنزه، وبطبيعة الحال يترتب عن ذلك تعويض هؤلاء جبراً لضررهم هذا.

ذكرنا كذلك الارتفاقات الجوية أي تلك التي تخص المطارات وحركة سير الطائرات بالإقلاع والهبوط، فوجدنا أن المشرع خصها كذلك بقيود منها ما يتعلق بتعيين المحيط الآمن الخاص بها، ومنها ما يتعلق بعدم بناء الأشخاص مساكنهم ومحلاتهم ومنشآتهم داخل ذلك المحيط، بل وامتد

الأمر حتى للحالة التي تبنى فيها المطارات بجانب مناطق سكنية وهنا متى ما تيقن القائمين عليها أن ارتفاع تلك البيانات يعرض الطائرات للخطر فإنه يجيز لهم التدخل وهدم بعض من أجزائها، وذلك في مقابل مادي يدفع لهم كتعويض لما أصابهم من ضرر جراء تلك الإجراءات. ذكرنا كذلك الارتفاقات الموجهة لخدمة منشآت الغاز والكهرباء بمختلف هياكلها الأساسية والتي يجيز فيها الوالي المختص لفرق العمل المعنية بتلك الأنشطة بإمكانية دخولهم للعقارات الخاصة برفقة عتادهم لدراسة المنطقة وتحديد أماكن تمرير الغاز والكهرباء، كما خولتهم هذه الارتفاقات صلاحية قطع الأشجار التي تعترض طريق تلك الإمدادات، وهدم بعض من أجزاء المنازل التي لا تخدم المشروع، وامتدت عناية المشرع من خلال هذه الارتفاقات حتى للحالة التي تتعلق بإنشاء منشآت للغاز والكهرباء فتماشياً وخطورتها على الأشخاص وتقدياً لخطر الحوادث القاتلة فقد تم تعيين محيط آمن لهاته المنشآت يمنع الاقتراب منه وحتى البناء بجانبه، وهذا القيد يخول ملاك العقارات الخاصة من الاستفادة من تعويضات تتماشى ومدى الضرر الذي أصابهم. اتضح لنا كذلك أن هناك ارتفاقات تخص الطرق البرية يحاول المشرع من خلالها حماية مستخدمي تلك الطرق وكذلك أصحاب العقارات الخاصة المجاورة لها من أخطار حوادث السير، لذا قيدهم بعدم البناء بجانب الطريق البري المعد للسفر.

عناية المشرع امتدت لتلافي الحوادث التي تتسبب فيها القطارات للمارة من الأشخاص وكذلك للناس الذين يجاورون خط عبورها، فقد قيد المشرع كل مالكي تلك العقارات بعدم البناء بجوار السكك الحديدية وعدم التوسع بجانبها، بل وراعى حتى الحالات التي يبني فيها هؤلاء جدران لحمايتهم من خطر المقذوفات التي تتسبب فيها القطارات عند المرور بجانب منازلهم، لذا نص على ضرورة احترام المسافة القانونية عند الإقدام على ذلك (مسافة الأمان).

- الطائفة الثانية من قيود الارتفاق التي تطرقنا لها في هذا الفصل موجهة حرصاً من المشرعين لحسن سير وإنجاز مختلف المشاريع الموجهة لخدمة المنفعة العامة ونذكر منها:

الارتفاقات المتعلقة بمشاريع المياه ويصطلح عليها المشرع الجزائري كذلك بارتفاقات الحافة الحرة، وبقولنا الحافة الحرة فنحن نقصد المناطق التي تنشأ بجوار الوديان والبحيرات والبرك... الخ، فمتى تشكلت هذه الحواف فإنه يستلزم على جميع ملاك العقارات الخاصة المجاورة لها أن يسمحوا لفرق العمل المختصة بالدخول لتلك المنطقة والإشراف على مصدر الماء الممول لها، وهنا قد يصل الأمر بهم حتى لقطع الأشجار والنباتات وهدم بعض أجزاء تلك العقارات وبطبيعة الحال

كل هذا في مقابل تعويض يدفع لملاك تلك العقارات.

تطرقنا كذلك في جزئيات الفصل الأول لارتفاقات تخدم النشاط البريدي، بحيث يُسمح لرجال المكتب البريدي بتعليق صناديق البريد على الأملاك العقارية البعيدة عن الطريق العمومي، وهو إجراء لا يستوجب الهدم لذا لا يُنتظر من الدولة أن تدفع تعويض لذلك الغرض. بينما الأمر مختلف فيما يتعلق بالارتفاقات المتعلقة بتجهيز المنطقة السكنية بمختلف سبل الاتصالات السلكية واللاسلكية (الإلكترونية وكذلك شبكات الهاتف النقال)، إذ قد يضطر بهم الأمر أحياناً لترتيب لاقطات عملاقة على أسقف المنازل وهنا يستوجب عليهم دفع تعويض عن تلك الأشغال.

4- استعرضنا كذلك قيود قررها المشرعين مراعاة للمصلحة الخاصة، كما في الحالة التي يضر فيه صاحب ذلك العقار بجيرانه بحرمانهم من الاستفادة من مياه الأمطار؛ عموماً فقد تطرقنا من خلال دراستنا هذه لـ:

- قيود الارتفاق المتعلقة بحق المرور والتي يقررها المشرع مراعاة منه لحالة عقار شخصٍ ما منعزل تماماً عن الطريق العام، ولطالما أنه مجاور لشخص يحتوي عقاره على طريق يوصله بذلك الطريق هنا قيد المشرع هذا الأخير بتمكينه من استغلاله في مقابل مادي يتفق عليه الطرفان، وفي المقابل ألزم الشخص المستخدم لذلك الطريق بضرورة استصلاحه إن تسبب في إلحاق الضرر به.

- قيود الارتفاق المتعلقة بقانون المياه والتي بموجبها يخول القانون لمالك أرضٍ ما أن يطالب جاره بتمكينه من تمرير أنابيب لنقل الماء من المجرى العام وصولاً لأرضه بغية الاستفادة منه، وذلك بطبيعة الحال في مقابل مادي متفق عليه، وقد اتضح لنا أن هذا النوع من الارتفاقات يصطلح عليه في القانون بارتفاق حق المجرى؛ في الواقع هنا ارتفاق آخر ورد ذكره في قانون المياه يمكن ذلك الشخص من استغلال أرض جاره لتمرير المياه الفائضة عن حاجة هذا الأخير والتي يكون مصدرها الرئيسي الأمطار والثلوج، كما يُمكنه من تمرير أنابيب لصرف المياه غير الصالحة للشرب وهذا الارتفاق يصطلح عليه بارتفاق حق المسيل.

5- تتنوع القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة بذاتها بين التي تنقص من تلك الحقوق وبين التي تنزعها مراعاة للمصلحة العامة وهي قيود لا تلجأ الجهات المعنية بتنفيذها إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية، ومن جهة أخرى اتضح لنا أن هذه الطائفة من القيود تطبق فقط في

حال كنا بصدد إنجاز مشاريع التهيئة والتعمير والمشاريع الجماعية والكبرى، وعلى هذا الأساس نص المشرع الجزائري على عديد من الإجراءات واجبٌ اتخاذها قبل إصدار قرار تنفيذ هذه القيود، إذ يتم تشكيل لجنة تحقق في توفر المنفعة العامة من عدم ذلك حرصًا لعدم تجاوز ما هو منصوص عليه في الدستور وبالتالي المساس بالملكية العقارية الخاصة من دون سبب قانوني يجيز ذلك، ثم يتم تبليغ الوالي وإلا وزير الداخلية والجماعات المحلية وكذلك وزير المالية بحسب مكان تواجد العقار الخاص لإصدار القرار من عدمه، واتضح لنا كذلك أن مآل تنفيذ هذا القيد على مالك ذلك العقار هو تعويضه بشكلٍ عادل.

6- من قيود نزع الملكية العقارية الخاصة نذكر قيد الاستيلاء المؤقت وهذا القيد هو الآخر خطير مما استوجب النص على إجراءات قانونية وشكلية يتم اتباعها لغرض إصدار القرار المتعلق به؛ عموماً فإن هذا القيد بدوره معلق بمدة معينة وينتهي بمجرد انتهائها، كما في الحالة التي تصيب فيها البلاد كارثة طبيعية، فمع امتلاء المستشفيات ومختلف مراكز الإجلاء يتم اللجوء لهذا القيد عن طريق الاستيلاء المؤقت على عقارات الناس لتحويلها إلى ملاجئ ومراكز طبية لحين الخروج من ذلك الظرف القاهر؛ كل هذا في مقابل مادي يعوض ويجبر الضرر المتسبب فيه هذا القيد.

7- امتدت دراستنا في الفصل الثاني لتشمل قيود جديدة أوردها المشرعين الجزائريين تقييداً منهم لمختلف السلطات المترتبة عن تمتع مالك العقار الخاص بملكيته تلك، إذ استعرضنا في بادئ الأمر القيود الواردة على سلطة الانتفاع وركزنا بشكلٍ كبير على العقارات الفلاحية الخاصة، والتي قد يقدم أصحابها لتقسيمها إلى عدة أراضي منها ما يكون مخصصاً للزراعة ومنها ما يكون مخصصاً للبناء عليه وإلا تخصص بأكملها للبناء عليها، وهنا تدخل المشرع حمايةً منه لتلك الملكية العقارية لما لها من دور يعود بالنفع للصالح العام، وأجبر ملاكها بضرورة الحصول على رخصة تؤكد مراعاتهم للمساحات القانونية، ومن جهة أخرى فإن هذا القيد يشمل كذلك الموثق المعني بتحرير طلب الرخصة إذ يجبره على التقدم للمصالح الفلاحية وهناك يتم التحقيق في الطلب ومن مدى استيفائه لما هو مشترط قانوناً أي المساحات القانونية من عدم ذلك.

من أهم القيود التي أوردها المشرع البيئي على ملاك العقارات الخاصة الراغبين في بناء منشآت صناعية عليها، نذكر ضرورة الحصول على رخصة تجيز لهم ذلك، وتلك الرخصة يراعى فيها عدة أمور منها ما هو تقني لذا يستوجب عليه إرفاق طلب الرخصة بملف تقني فيه كل تفاصيل النشاط المزمع القيام به والمواد المستخدمة فيه؛ كذلك من الأمور الواجب مراعاتها نذكر

المسائل المتعلقة بالجانب المعماري لذا فإن ذلك الطلب يرفق أيضا بمخططات معمارية ومدنية ووثائق توضح كل ما يتعلق بالجانب العمراني للمنشأة المزمع إنشاؤها وتقارير توضح عدم اضرارها بالبيئة؛ هذا الطلب يقدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي والذي بدوره يحيله للتحقيق ومتى ما اتضح عدم اضراره بالبيئة يمنح صاحبه رخصة البناء تلك وإلا يفرض طلبه إن حصل العكس.

8- تطرقنا كذلك من خلال دراستنا للفصل الثاني إلى قيود واردة على سلطة تصرف مالك العقار الخاص فيه، واتضح لنا أن المشرع هنا قد حرص على حماية المصلحة الخاصة، فقيد الشفعة وُجد لحماية الأشخاص المجاورين لصاحب العقار المشفوع فيه، فمتى ما أراد هذا الأخير أن يبيع عقاره لشخص ما واتضح للجيران أن ذلك الشخص سيء الطباع ويشكل تهديدًا على سلامتهم وأمن محيطهم تدخل المشرع بعناية ومكن شخصًا آخر من الحلول محل المشتري يصطلح عليه بالشفيع، وضبط المشرع تلك العملية بألا يكون هذا الأخير يشغل وظيفة تمنع عليهم مزاوله هكذا تصرفات، وأن يكون التصرف القانوني بيعًا ويتم إبرام عقد بشأنه.

من القيود التي ترد كذلك لحماية المصلحة الخاصة ذكرنا قيد الشرط المانع من التصرف والذي يتم تنفيذها في التصرفات التالية: الهبة، الوصية... الخ، حيث يمنح المتصرف للمتصرف إليه عقارًا كهبة وفي مقابل ذلك يضع شرط يمنعه من التصرف في ذلك العقار باستثناء أن يسكنه، ويستوي أن يكون ذلك الشرط عبارة عن مقابل مادي يؤدي بصفة شهرية للمتصرف أو يمكن لهذا الأخير أن يشترط دفعها لطرف أجنبي وهو الغير حسن النية.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01:

نموذج رخصة البناء

26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
----	--	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
.....
.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :

5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
.....

6 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
.....

7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
.....

8 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
.....

9 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
.....

10 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
.....

12 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
.....

15 - حرر بـ في
.....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 02:

المذكرة رقم 1651 المتضمنة كيفيات تطبيق أحكام المادة 36 من قانون المالية المتعلق
بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة
رقم 01651 و م/ع ا و م ت ا د م ف د ع
الجزائر، في 5 FEB. 2019

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
بالتبليغ إلى:
السيدة و السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: ف/ي تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

بشرفني إعلامكم بأن المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 عدلت المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة و المتممة، بسن جهاز قانوني جديد يتعلق بشروط عدم التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة و ذلك بتقليص مدة عدم التنازل إلى سنتين من تاريخ إعداد عقد التنازل، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة.

لقد حددت المادة 36 أعلاه أصناف السكنات الممولة من طرف الدولة أو المستفيدة من إعانة الدولة بحيازة الملكية المعنية بهذا التدبير كالتالي:

- السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) المسماة حاليا السكنات الترفوية المدعمة (LPA) و كذا السكنات المستفيدة من إعانة الدولة؛
- السكنات في إطار البيع بالإيجار التي قام ملاكها بتسديد، مسبقا، لكل سعر التنازل، طبقا للتنظيم المعمول به؛
- السكنات العمومية الإيجارية القابلة للتنازل، طبقا للتنظيم المعمول به و التي قام المستفيدين منها بدفع ما تبقى من المبلغ الناتج عن التسديد بالتقسيم لسعر التنازل.

.../...

(1) - السكنات العمومية التساهمية حاليا المسكنات الترفوية المدعمة و سكنات البيع

بالإيجار :

يجب أن تتضمن العقود التوثيقية المتعلقة بالسكنات العمومية التساهمية، و التي تم تحويل صيغتها حاليا إلى سكنات ترافوية مدعمة و كذا السكنات المنجزة بصيغة البيع بالإيجار، القابلة للتنازل بموجب مختلف أجهزة تشريعية و تنظيمية المتعلقة بها، بند عدم قابلية التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعدادها.

(2) . السكنات العمومية الإيجارية :

فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية، التي تشكل إحدى أصناف السكنات الاجتماعية التي استفادت من إعانة الدولة لإنجازها، القابلة للتنازل طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 269-03 المؤرخ في 07 أوت 2003، الملغى حاليا و المعوض بالمرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04 جوان 2018، المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك العقارية المسيوة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI)، الذي سيتم وضعه حيز التطبيق بعد صدور مختلف نصوصه التطبيقية، فهذه المساكن تخضع لبند عدم التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعداد العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة، بغض النظر عن نعت تسديد سعر التنازل المختار سواء كلي أو بالنقسيط.

و بالتالي فإن المستفيدين منها ليسوا معينين بإمكانية إرجاع إعانة الدولة و إعادة التنازل عنها قبل أجل السنتين.

فيما يتعلق بالمكتسبين الذين اختاروا التسديد بالنقسيط لمدة تفوق السنتين، لا يمكنهم إعادة التنازل عن مسكناتهم بعد مدة السنتين المقررة أعلاه، إلا بعد تسديدهم المسبق لما تبقى من المبلغ الناتج عن الدفع بالنقسيط و حصولهم على رفع اليد تسلم من طرف مصالحهم.

(3) . حالات التنازل السابقة :

فيما يخص عمليات التنازل عن السكنات التي أجريت قبل تاريخ دخول حيز التطبيق لهذا التدبير، يتعين التوضيح بأن طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 36 الألف ذكرها فإن المدة الجديدة لعدم التنازل لسنتين تطبق عليها أيضا.

في هذا الصدد، فإن بند عدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات أو خمس (05) سنوات التي أقرتها سابقا المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة و المتممة، المدرج في عقود التنازل التي تم إعدادها و تسليمها لفائدة الملاك، سواء تعلق الأمر بعقود توثيقية لسكنات اجتماعية تساهمية و سكنات ترافوية مدعمة و سكنات بيع بالإيجار أو بعقود إدارية لسكنات صومية إيجارية تم التنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03، السالف الذكر، يقتصر

.../...

إلى سنتين من دون الحاجة إلى تعديل العقود المعنية، و يجب على المحافظين العقاريين عدم الاعتراض على عقود التصرف في السكنات المعنية إلا على تلك التي لم تنقضى بعد مدة السنتين من تاريخ إعدادها.

من جهة أخرى، يبدو من الضروري تذكيركم بأن السكنات التابعة للدولة (السكنات الشاغرة سابقا) و المسيرة من طرف إدارة أملاك الدولة، القابلة للتنازل في إطار الأجهزة التنظيمية المعمول بها، غير معنية بهذا التدبير، كونها لا تدخل ضمن صنف السكنات ذات المبلغ الاجتماعي المستفيدة من إعانة الدولة و بالتالي فإن مالكيها يمكنهم إعادة التنازل عنها بكل حرية.

(4). حالة انتقال الملكية بعد الوفاة :

أخيرا، فيما يخص الملاك المتوفين و المتحصلين على عقود تتضمن بند عدم إعادة التنازل، مهما كانت مدتها، يمكن لورثتهم، عند الإقضاء بعد تسديد ما تبقى من المبالغ الناتجة عن جدول النفع بالتقسيم، التصرف في هذه الأملاك قبل نهاية مدة عدم إعادة التنازل المحددة في عقد الملكية و ذلك قصد تمكينهم من تصفية التركة.

(5). إمكانية إعادة التنازل بعد إرجاع إعانة الدولة :

غير أن النص التشريعي المشار إليه أعلاه أمر للمستفيدين من السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات الترفوية المدعمة و كذا سكنات البيع بالإيجار التي سدد ملاكها كامل سعر التنازل مسبقا، إمكانية إعادة التنازل عن سكناتهم قبل انقضاء مدة السنتين المذكورة أعلاه مقابل إرجاع إلى الخزينة العمومية الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، في الحالة المعاكسة، إذا لم يختار المستفيدين إرجاع هذه الإعانة، فلا يمكنهم إعادة التنازل عن سكناتهم إلا بعد انقضاء مدة سنتين من تاريخ إعداد عقد البيع.

كيفية إرجاع الإعانة المباشرة :

فيما يخص كيفية إرجاع إلى الخزينة العمومية الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، سيتم توضيحها و وضعها حيز التطبيق من طرف السلطة المسيرة لحساب التخصيص الخاص رقم 050-302 المعنون "الصندوق الوطني للسكن" بالتنسيق مع المصالح المختصة لوزارة المالية، و التي ستبلغ إليكم فور إعدادها.

أرجو منكم العمل بما سبق.

مدير العام للمصالح الوطنية
المصالح الوطنية





قائمة المصادر والعراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

I- المعاجم والقواميس

- 1- إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر وآخرون، **المعجم الوسيط**، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، دون بلد نشر، 2004.
- 2- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، **لسان العرب**، دار صادر، بيروت (لبنان)، دون سنة نشر.
- 3- أبي القاسم جار الله محمود بن عمر بن أحمد الزمخشري، **أساس البلاغة**، تحقيق: محمد باسل عيون السود، دار الكتب العلمية، بيروت (لبنان)، 1998.
- 4- أحمد مختار عمر، **معجم اللغة العربية المعاصرة**، عالم الكتب، دون بلد نشر، 2008.

II- النصوص القانونية

❖ الدستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020م.

❖ المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم رقم 84 - 385 المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1405 هـ الموافق لـ 22 ديسمبر سنة 1984م المحدد للتدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ الموافق لـ 28 مايو سنة 1991م المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1411 هـ الموافق لـ 01 مارس سنة 1991م.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 92 - 371 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1413 هـ الموافق لـ 10 أكتوبر سنة 1992م المحدد للقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.

- 4- المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93 - 123 المؤرخ في

- 27 ذي القعدة عام 1413 هـ الموافق لـ 19 مايو سنة 1993م، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة بتاريخ 02 ذي الحجة عام 1413 هـ الموافق لـ 23 مايو سنة 1993م.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 هـ الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997م المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 21 شعبان عام 1418 هـ الموافق لـ 21 ديسمبر سنة 1997م.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 02 - 88 المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 هـ الموافق لـ 02 مارس سنة 2002م المتعلق بارتفاعات الطيران، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة بتاريخ 22 ذو الحجة عام 1422 هـ الموافق لـ 06 مارس سنة 2002م.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 02 - 366 المؤرخ في 29 شعبان عام 1423 هـ الموافق لـ 05 نوفمبر سنة 2002م المحدد للارتفاعات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية و/أو استغلالها، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 رمضان عام 1423 هـ الموافق لـ 10 نوفمبر سنة 2002م.
- 8- المرسوم رقم 93 - 186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 هـ الموافق لـ 27 يوليو سنة 1993م المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 - 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 248 المؤرخ في 03 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 10 يوليو سنة 2005م، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ 03 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 10 يوليو سنة 2005م.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 08 - 196 المؤرخ في 03 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 06 يوليو سنة 2008م المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، الجريدة الرسمية العدد 38، الصادرة بتاريخ 06 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 09 يوليو سنة 2008م.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 02 صفر عام 1434 هـ الموافق لـ 16 ديسمبر سنة 2012م المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة بتاريخ 05 صفر عام 1434 هـ الموافق لـ 19 ديسمبر سنة 2012م.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 25

يناير سنة 2015م المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07،
الصادرة بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015م.

❖ الأوامر والقوانين

1- الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 هـ الموافق لـ 08 نوفمبر سنة 1971م المتضمن ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 12 شوال عام 1391 هـ الموافق لـ 30 نوفمبر سنة 1971م.

2- القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 هـ الموافق لـ 13 غشت سنة 1983م المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 07 ذو القعدة عام 1403 هـ الموافق لـ 16 غشت سنة 1983م.

3- القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991م المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 07 مايو سنة 1991م.

4- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 هـ الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995م، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 02 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر سنة 1995م.

5- القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002م المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الأنابيب، الجريدة الرسمية العدد 08، الصادرة بتاريخ 23 ذو القعدة عام 1422 هـ الموافق لـ 06 فبراير سنة 2002م.

6- القانون 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق لـ 19 يوليو سنة 2003م المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2003م.

7- القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق لـ 14 غشت سنة 2004م، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 28 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق لـ 15 غشت سنة 2004م.

- 8- الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 - 05 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م.
- 9- القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 03 غشت سنة 2008م.
- 10- القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 03 غشت سنة 2008م المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 08 شعبان عام 1429 هـ الموافق لـ 10 غشت سنة 2008م.
- 11- القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق لـ 04 غشت سنة 2005م المتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 09 - 02 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 هـ الموافق لـ 22 يوليو سنة 2009م، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 04 شعبان عام 1430 هـ الموافق لـ 26 يوليو سنة 2009م.
- 12- القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012م المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 07 ربيع الثاني عام 1433 هـ الموافق لـ 29 فبراير سنة 2012م.
- 13- القانون رقم 18 - 04 المؤرخ في 24 شعبان عام 1439 هـ الموافق لـ 10 مايو سنة 2018م المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 27 شعبان عام 1439 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2018م.
- 14- القانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011م المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 21 - 13 المؤرخ في 22 محرم عام 1443 هـ الموافق لـ 31 غشت سنة 2021م، الجريدة الرسمية العدد 67، الصادرة بتاريخ 22 محرم عام 1443 هـ الموافق لـ 31 غشت سنة 2021م.
- 15- القانون رقم 98 - 06 المؤرخ في 03 ربيع الأول عام 1419 هـ الموافق لـ 27 يونيو سنة 1998م المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 24 - 03

المؤرخ في 16 شعبان عام 1445 هـ الموافق لـ 26 فبراير سنة 2024م، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 19 شعبان عام 1445 هـ الموافق لـ 29 فبراير سنة 2024م.

باللغة الأجنبية

- 1- L'ordonnance N° 75 – 58 du 26 Septembre 1975 portant code civil Algérien, Modifiée et complétée.
- 2- Décret exécutif N° 93 – 184 du 27 juillet 1993 règlement l'émission des bruits, Journal officiel N° 50, 28 Juillet 1993.

❖ المذكرات القانونية

- المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 05 فيفري سنة 2019 المتضمنة كيفيات تطبيق أحكام المادة 36 من قانون المالية المتعلق بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

ثانيا: المراجع

I- الكتب

- 1- أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية (مصر)، 2005.
- 2- إيناس محمد إبراهيم جاد الحق، الشرط المانع من التصرف: دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقهاء الإسلاميين، مركز الدراسات العربية، مصر، 2016.
- 3- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت (لبنان)، 2001.
- 4- جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية: دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 5- جميل الشراوي، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1998.
- 6- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية (مصر)، 1998.
- 7- حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 8- الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة PME، مقياس البيئة: مقياس مستويات الضوضاء، دون دار نشر، المملكة العربية السعودية، دون سنة نشر.

- 9- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 10- طالب حسن موسى، القانون الجوي الدولي، دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع، عمان (الأردن)، 2013.
- 11- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية: دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر)، 2014.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت (لبنان)، دون سنة نشر.
- 13- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري: دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية (مصر)، 1996.
- 14- عبد المنعم البدر، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، مكتبة السيد عبد الله وهبة، القاهرة (مصر)، 1968.
- 15- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1994.
- 16- عواطف زرار، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 17- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 18- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها (أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية (مصر)، 2003.
- 19- محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، دون سنة نشر.
- 20- محمد عزمي البكري، التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة: شرح تفصيلي وتعليق على مواد القانون رقم 10 لعام 1990 المعدل بالقرار بقانون رقم 01 لسنة 2015 مدعم بآراء الفقهاء وأحكام القضاء لاسيما أحكام المحاكم الدستورية العليا ومحكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 2018 - 2019.

- 21- محمد فاروق عبد الحميد كامل، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون (الجزائر)، 1988.
 - 22- محمد فريد العريني، جلال وفاء محمد، القانون الجوي: الملاحة الجوية والنقل البحري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية (مصر)، 1998.
 - 23- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (الأردن)، 1996.
 - 24- مرسى محمد كامل، شرح القانون المدني: حقوق العينية الأصلية، الأموال، الحقوق، حق الملكية بوجه عام، الجزء الأول، دار إحياء تراث الكتاب القانوني القديم، مصر، دون سنة نشر.
 - 25- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية: نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون (الجزائر)، 1999.
 - 26- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر)، 2010.
 - 27- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية: أحكامها - مصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية (مصر)، 2006.
 - 28- _____، النظرية العامة للالتزام: أحكام الالتزام في القانون المصري، الجزء الثاني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 1998.
- II- الأطروحات والمذكرات الجامعية**
- ❖ أطروحات الدكتوراه**
- 1- بوكموش سرور، النظام القانوني لاستغلال النقل الجوي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، الجزائر، سنة المناقشة: 2015 - 2016.
 - 2- رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014 - 2015.

3- سقني سميرة، **حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي**، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية (الجزائر)، سنة المناقشة: 2021 - 2022.

❖ مذكرات الماستر

1- بن خليفة نور الدين، **حق الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون**، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيارت (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020.

2- نوازي البشير، **تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري**، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2015 - 2016.

III- المقالات العلمية

1- بليلي أسماء، بوجلال صلاح الدين، "القيود القانونية النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة **Legal restrictions on the right of private real property**"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثالث، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة (الجزائر)، 2022.

2- بن طيبة صونية، "الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية): الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر - تونس - المغرب)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 51، العدد الثاني، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2014.

3- بودقزدام سامية، إلغات ربيعة، "الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية: دراسة فقهية قانونية تحليلية **Constraints related to the use of water resources: a jurisprudential legal study**"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد الرابع، العدد الثاني، المركز الجامعي الشهيد سي الحواس، بركة (الجزائر)، 2021.

4- بوضياف مصطفى، "تقييد حق الملكية الخاصة المجاورة للأماكن العسكرية في القانون الجزائري **Restriction of the right of private property adjacent to military property in Algerian law**"، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في

- العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 14، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور، الجلفة (الجزائر)، 2022.
- 5- خويرة محمد بن قاده، "النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة Le régime juridique des immeubles par destination"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الثاني، العدد الثالث، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف (الجزائر)، 2016.
- 6- رباحي مصطفى، "النظام القانوني لارتفاقات الكهرباء والغاز: دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02 - 01"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 27، العدد الرابع، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة (الجزائر)، 2016.
- 7- سعيدان أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري Legal restrictions on private property in Algerian law"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثالث، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة (الجزائر)، 2022.
- 8- طفياني مخطارية، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت (الجزائر)، 2017.
- 9- عبد القادر سبتي، "الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الإلكترونية وفقا للقانون الجزائري Administrative easements in the field of mail and electronic communications in accordance with Algerian law"، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد الثالث، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2021.
- 10- لعشاش محمد، "حق المطل في القانون المدني الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 11، العدد الأول، جامعة تامنغست، الجزائر، 2021.
- 11- محمد الصالح بلعقون، "قراءة قانونية في ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة Legal reading in the regulation of division the private agricultural lands"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد الثاني، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم (الجزائر)، 2023.

- 12- محمد أمين غلاش، "النظام القانوني للارتفاقات الجوية وأثرها على الملكية العقارية في الجزائر: دراسة مقارنة The legal system of air easements and its impact on real property in Algeria: comparative study"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد الثالث، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة (الجزائر)، 2021.
- 13- محمد كركوب، "شرط المنع من التصرف: دراسة مقارنة The restraint on alienation clause a comparative study"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف (الجزائر)، 2021.
- 14- محمد مسعودي، عبد الرحمن نعيم، "قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة الإسلامية منها: دراسة مقارنة"، مجلة المداد، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة زيان عاشور، الجلفة (الجزائر)، 2017.
- 15- مراحي صبرينة، "القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري Environmental restrictions in the building permit its role in protecting the environment and achieving sustainable development in Algerian legislation"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الثاني، العدد السادس، جامعة ابن خلدون، تيارت (الجزائر)، 2018.
- 16- مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد الرابع، العدد السادس، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة (الجزائر)، 2012.
- 17- ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة: قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، مجلة معارف، المجلد العاشر، العدد 19، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة (الجزائر)، 2015.
- 18- _____، "قيود الملكية العقارية: قيد المطلات والمناور"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد الخامس، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المدية (الجزائر)، 2018.

الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر والعرفان
ب	مقدمة
07	المبحث التمهيدي: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة
07	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة
08	الفرع الأول: التعريف اللغوي
08	أولاً: تعريف لفظ الملكية لغة
08	ثانياً: تعريف لفظ العقارية لغة
09	ثالثاً: تعريف لفظ الخاصة لغة
09	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
10	أولاً: التعريف الفقهي
11	ثانياً: موقف المشرع الجزائري
12	المطلب الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة
13	الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة حقّ عيني
16	الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة حقّ دائم
17	الفرع الثالث: الملكية العقارية الخاصة حقّ جامع مانع
19	الفصل الأول: القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة بذاتها
20	المبحث الأول: القيود التي تنقص من حق الملكية العقارية الخاصة (قيود الارتفاق)
20	المطلب الأول: تعريف قيود الارتفاق
20	الفرع الأول: التعريف اللغوي
21	أولاً: تعريف لفظ قيود لغة
21	ثانياً: تعريف لفظ الارتفاق لغة

21	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
21	أولاً: تعريف قيود الارتفاق فقها
22	ثانياً: موقف المشرع الجزائري
24	المطلب الثاني: أنواع قيود الارتفاق الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة
24	الفرع الأول: قيود الارتفاق المقررة للمصلحة العامة
24	أولاً: قيود الارتفاق الموجهة لحماية المنشآت العامة
33	ثانياً: ارتفاقات موجهة للحرص على سير وإنجاز المشاريع العامة
38	الفرع الثاني: قيود الارتفاق المقررة للمصلحة الخاصة
39	أولاً: ارتفاقات مقررة مراعاةً لحق المرور
43	ثانياً: ارتفاقات مقررة مراعاةً لحقوق المياه
45	ثالثاً: ارتفاقات مقررة مراعاةً للمطل
48	المبحث الثاني: القيود التي تنزع حق الملكية العقارية الخاصة
48	المطلب الأول: قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة
49	الفرع الأول: تعريف قيد نزع الملكية العقارية الخاصة
49	أولاً: التعريف اللغوي
49	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
51	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة
51	أولاً: الشروط القانونية الواجب توافرها لتنفيذ قيد نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة
52	ثانياً: الجهات المعنية بنزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة
53	ثالثاً: إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة لصالح المنفعة العامة
57	المطلب الثاني: قيد الاستيلاء المؤقت
57	الفرع الأول: تعريف قيد الاستيلاء المؤقت
57	أولاً: التعريف اللغوي
58	ثانياً: التعريف الاصطلاحي

60	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد الاستيلاء
60	أولاً: الجهات المخولة صلاحية تنفيذ قيد الاستيلاء المؤقت
60	ثانياً: شروط الاستيلاء المؤقت
63	خلاصة الفصل الأول
66	الفصل الثاني: القيود الواردة على سلطات مالك العقار الخاص
67	المبحث الأول: القيود الواردة على سلطة الانتفاع في الملكية العقارية الخاصة
67	المطلب الأول: قيد استغلال العقار الفلاحي الخاص
68	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الفلاحية
68	أولاً: التعريف اللغوي
68	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
71	الفرع الثاني: قيد تجزئة وتقسيم العقار الفلاحي الخاص وضرورة احترام المساحات القانونية
73	المطلب الثاني: قيد رخصة البناء حماية للبيئة
74	أولاً: وثائق إثبات الهوية
74	ثانياً: وثائق ذات علاقة بالملف التقني
75	ثالثاً: مخططات الهندسة المعمارية والمدنية المتعلقة بالمنشأة محل طلب رخصة البناء
77	المبحث الثاني: القيود الواردة على سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة
77	المطلب الأول: قيد الشفعة
77	الفرع الأول: تعريف قيد الشفعة
78	أولاً: التعريف اللغوي
78	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
79	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من قيد الشفعة
79	أولاً: شروط قيد الشفعة
81	ثانياً: آثار قيد الشفعة
81	المطلب الثاني: قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص

82	الفرع الأول: شروط صحة قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص
82	أولاً: شرط ورود هذا القيد على تصرف يجمع بين شخصين (المتصرف والمتصرف إليه)
83	ثانياً: شرط توفر الباعث القانوني
84	ثالثاً: شرط التأقيت
84	الفرع الثاني: آثار قيد الشرط المانع من التصرف في العقار الخاص
84	أولاً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للمتصرف
84	ثانياً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للمتصرف إليه
85	ثالثاً: آثار قيد الشرط المانع من التصرف بالنسبة للغير حسن النية
86	خلاصة الفصل الثاني
89	الخاتمة
	قائمة الملاحق
101	قائمة المصادر والمراجع
112	الفهرس
	مخلص

ملخص

تعرض دراستنا موضوع القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ولعل المتمعن في عنوان هذه الدراسة يتساءل حول إمكانية تعارضها مع ما ورد في دستور الدولة الجزائرية والذي يكفل للشخص حق الملكية والتمتع بما يترتب عنها من سلطات، إلا أننا أجبنا عن ذلك في فصول هذه الدراسة بأن المشرعين الجزائريين قد راعوا عند تقريرهم لهذه القيود الوظيفة الاجتماعية لتلك العقارات على الرغم من أن ملكيتها تعود للأشخاص ولا يمكن بخسهم إياها، لذا فمتى اتضح للمشرع أن المصلحة العامة وإلا المصلحة الخاصة لا تتحقق بسبب تلك الملكية العقارية فإنه يتدخل ويفرض تلك القيود وفي المقابل يراعي حق المالك في تعويضه عما طاله من ضرر.

أشرنا في مختلف جزئيات دراستنا إلى أن هناك قيود الهدف منها هو الإنقاص من حقوق الملكية العقارية الخاصة كقيود الارتفاق، وقيود أخرى تنزع الملكية العقارية خدمة للمنفعة العامة وذكرنا من ضمنها قيود الاستيلاء المؤقت.

كما تطرقنا لأنواع أخرى من القيود ترد على سلطات مالك العقار الخاص منها ما يقيد سلطة انتفاعه كقيود الحصول على رخص البناء والتي يحمي من خلال المشرع الأراضي الفلاحية التي تتحقق من ورائها المنفعة العامة، ويحمي المشرع البيئي كذلك البيئة من خطر انبعاث الغازات الناجمة عن المنشآت المبنية على تلك الأراضي والحرائق التي قد تتسبب فيها، ناهيك عن أننا ذكرنا قيوداً الهدف منها خدمة المصلحة الخاصة للأشخاص المجاورين لمالك العقار المعني بتلك القيود، وهي قيود ترد على سلطة التصرف ذكرنا منها قيد الشفعة وقيد الشرط المانع من التصرف.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية الخاصة - قيود الملكية العقارية الخاصة - الارتفاقات - قيود الارتفاق - المصلحة العامة - المنفعة العامة - المصلحة الخاصة - قيد الشفعة - قيد الاستيلاء المؤقت - العقار الفلاحي الخاص